



Granskning gällande framtagande av ny detaljplan på fastigheterna Hjorten 1 & Kullen 1, Nordmalings Kommun, Västerbottens län.

Nordmalings kommun arbetar med en ny detaljplan för del av HORTEN 1 KULLEN 1. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fler bostäder med centralt läge i Nordmaling. Detaljplanen möjliggör nya boendeformer som kompletterar de befintliga och bidrar till variation i boendestrukturen.

Planförslaget avviker inte från gällande översiktsplan för Nordmalings kommun. Detaljplanen går nu ut på sitt andra samråd – den så kallade granskningen av det bearbetade planförslaget – för att fånga upp eventuella synpunkter.

Granskningstiden är mellan, **2025-02-26 - 2025-03-26**, finns granskningshandlingarna till detaljplanen tillgängliga på följande platser:

- Kommunkontoret, Kungsvägen 41, 914 81 Nordmaling
- Nordmalings kommunbibliotek, Kungsvägen 31, 914 32 Nordmaling
- Nordmaling kommuns anslagstavla: www.nordmaling.se/kommun/politik/anslagstavla

Om du önskar att planhandlingarna ska postas eller e-postas till dig eller om du vill boka ett möte med kommunens handläggare kan du kontakta oss via planbygg@nordmaling.se eller 0930-14096.

Hur du lämnar synpunkter på planen

Om du har synpunkter på granskningshandlingarna ska du framföra dem skriftligt till oss, med namn, adress och telefonnummer, **senast den 2025-03-26** Ange diarienummer **"SB-2023-000321"**. Om dina synpunkter inte kommer in i tid kan du förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta planen.

Lämna gärna dina synpunkter per e-post till: planbygg@nordmaling.se

Det går också bra att lämna synpunkter i kommunens brevlåda (vid ingången till kommunkontoret) eller att skicka synpunkterna till:

Nordmalings kommun
Samhällsbyggnad, bygg- och
miljö 914 81 Nordmaling

Frågor besvaras via plan- och byggkontorets e-post planbygg@nordmaling.se eller telefon 0930 - 14096 telefontid 10.00-12.00 Måndag - Fredag.

Detaljplan för
Fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1
Nordmaling, Nordmalings kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2024-06-24 till och med 2024-08-05. Under samrådstiden har handlingarna funnits tillgängliga på kommunkontoret, samt Nordmalings kommunbibliotek.

Planprocessen hanteras med standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (2010:900).

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fler bostäder med centralt läge i Nordmaling. Detaljplanen möjliggör för nya boendeformer som kompletterar de befintliga och bidrar till variation i boendestrukturen. Den nya bebyggelsen anpassas för att passa in i omgivningen.

Inkomna yttranden redovisas och besvaras nedan. Kommunens kommentarer redovisas i *kursiv text*.

Skriftliga samrådsyttranden

Totalt inkom 4 yttranden under samrådstiden.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

I planbeskrivningen och i plankartan har endast mindre ändringar av redaktionell karaktär genomförts.

Länsstyrelsen Västerbotten, 2024-08-21

Länsstyrelsens synpunkter - provningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till provningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att provas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Övrigt

Kulturmiljö

Ur kulturmiljösynpunkt är det viktigt att nya byggnader inte tillåts dominera över kyrkan och dess miljö, detta gäller främst byggnadshöjd.

Påverkan på Prästbäcken

Bedömning av påverkan på vattendragets närområde är god status, påverkan på parametern Vattendragets närområde har beräknats till 14%. Gränsen mellan god och måttlig status går vid 15%, vilket betyder att ytterligare exploatering av vattendragets närområde kan innebära en försämring av parametern. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om planens utsträckning i förhållande till vattendraget, dvs avståndet från planens gräns till vattendraget. Bedömningen av parametern Vattendragets närområde görs inom området inom 30m från vattendraget.

***Kommentar:** Planbeskrivningen har uppdaterats med planområdets avstånd till Prästbäcken.*

Gällande Länsstyrelsens synpunkt angående kulturmiljön bedöms planförslaget inte ha negativ påverkan på värdet. Givet de topografiska förhållandena samt avståndet mellan fastigheterna och kyrkan görs bedömningen att tillkommande byggnationer inte kommer att dominera över kyrkomiljön.

Lantmäteriet, 2024-07-01

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSGRÄNS UTAN GRÄNSPUNKTER I REGISTERKARTAN I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I planförslaget har kvartersmark lagts ut i direkt anslutning till Kullen 1:s fastighetsgräns som både enligt grundkartan och den digitala registerkartan saknar vissa inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risker med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad.

När gränsens läge är klarlagt är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

På s. 26 i planbeskrivningen redovisas information om fastighetsrättsliga åtgärder. Lantmäteriet vill notera att fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet. Planbeskrivningen bör justeras i denna del så att rätt begrepp används.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS – TOMTINDELNING?

I planbeskrivningen finns på sidan 8–9 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet och hur de påverkas. Lantmäteriet noterar att det för kvarteret Haren finns en tomtindelning (gäller som fastighetsindelingsbestämmelser) antagen 1953, akt 24-NOS-128, och kan inte se att det finns något beslut om upphävande. Om Lantmäteriets tolkning stämmer behöver planbeskrivningen kompletteras med redovisning av att bestämmelserna finns och hur dessa påverkas av den aktuella detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

***Kommentar:** Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkter angående fastighetsgränsernas lägesosäkerhet. Detaljplanen har för avsikt att planlägga fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1. Risker som kan uppstå till följd av fastighetsgränsernas lägesosäkerhet bedöms inte bli särskilt stora.*

Gällande tomtindelning och den akt som Lantmäteriet hänvisar till, så förstår kommunen att det är kvarteret Hjorten som avses. Planbeskrivningen har uppdaterats med att gällande tomtindelning för kvarteret Hjorten upphävs när aktuell detaljplan får laga kraft.

Stycket gällande fastighetsrättsliga frågor har uppdaterats.

Rubriknivån avseende genomförandetid i plankartan har justerats.

VAKIN, 2024-06-20

Avfall och återvinning

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla hushåll att sortera ut förpackningar. Det innebär att utöver plats för mat- och restavfall ska även plats insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall tas med i planeringen. Materialet ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall. För att möjliggöra tillräckliga utrymmen för avfallshantering och transportvägar är det viktigt att detta tas med i planeringen i ett tidigt skede.

För sophämtning ska avfallsutrymmen placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Körning utanför entréer och vid platser där många personer vistas, som exempelvis lekplatser, ska undvikas. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 eter. Alternativ till detta kan

vara en vändplats eller en tvåvägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se Vakins anvisningar för avfallshantering och återbruk för ytterligare anvisningar gällande dimensionering, framkomlighet mm.

Transportvägen för sopbil ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Sopbilens uppställningsplats behöver vara minst 15 meter lång.

Träd, annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Kommentar: Hänsyn till riktlinjerna tas i bygglovsskedet.

VAKIN, 2024-07-01

Vatten och avlopp

Av planbeskrivningen framgår att planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det bör i stället specificeras att verksamhetsområdet gäller vatten och spillvatten. Detta då även dagvatten ingår i den legala definitionen av avloppsvatten och något sådant verksamhetsområde inte upprättats ännu.

Vatten, spillvatten och dagvattenledningar inom och i anslutning till området måste mätas in för att säkerställa deras exakta position. Utifrån dessa inmätningar kan u-områdena i plankartan behöva kompletteras eller justeras. Inmätningarna kommer ske efter sommaren 2024 då även hela centrala Nordmaling planeras mätas in.

Nordmaling har i dagsläget inget verksamhetsområde för dagvatten. Det är således positivt om dagvatten fördröjs inom respektive fastighet. Av planbeskrivningen framgår att dagvatten bör renas och fördröjas innan det når recipienten. Det finns dock inget i plankartan som reglerar dagvattenhanteringen eller ytor som avsatts för detta ändamål. För att säkerställa att fastigheterna hanterar en del av sitt dagvatten bör plankartan kompletteras med sådana bestämmelser.

Övrigt:

Under rubriken "Tidplan" framgår att målsättningen för planen är att antas under våren 2024. Detta bör justeras efter ny tidsplan.

Kommentar: I planbeskrivningen har det uppdaterats att verksamhetsområdet gäller vatten och spillvatten. Inmätningar av ledningar har genomförts, men inte inneburit att justeringar i plankartan krävts.

Stycket om tidplan har uppdaterats.

Planbeskrivningen har även förtydligats gällande dagvattenhanteringen. I detaljplanen behöver det säkerställas att dagvattenhantering är möjligt, men däremot behöver det inte redovisas i detalj exakt hur det ska lösas rent tekniskt. Kommunen bedömer att det finns tillräckligt med utrymmen inom fastigheterna för naturlig hantering och rening av dagvatten, samt via diken som angränsar till vägarna och att ingen ytterligare reglering i plankartan krävs.

Planbeskrivning

Detaljplan för

Fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1

Nordmaling, Nordmalings kommun, Västerbottens län

Till planen hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Solstudie, AFRY Arc Studio 2024-03-20

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2024-11-21

PLANPROCESSEN

Planprocessen handläggs med standardförfarande som regleras genom Plan- och bygglagen kap. 5 (2010:900). Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktliga planering, är inte av stort allmänt intresse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av 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.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 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.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

Innehåll

1. DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1. SYFTE.....	4
1.2. BAKGRUND	4
2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1. PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL	5
2.2. MARKÄGOFÖRHÅLLANDE.....	5
2.3. ALLMÄN PLATS	5
2.4. KVARTERSMARK.....	6
2.5. VATTENOMRÅDE.....	6
2.6. BEFINTLIGT	6
2.7. GENOMFÖRANDETID.....	6
3. PLANERINGSUNDERLAG	6
3.1. UNDERLAG OCH UTREDNINGAR	6
3.2. UPPLYSNINGAR	7
3.3. PLANVERKTYG	7
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
4.1. KOMMUNALA.....	7
4.2. REGIONALA OCH MELLANKOMMUNALA INTRESSEN.....	9
4.3. RIKSINTRESSEN	10
4.4. HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER	10
4.5. FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	10
4.6. MILJÖKVALITETSNORMER	11
4.7. STRANDSKYDD	14
4.8. ANDRA SÄRSKILDA OMRÅDESKYDD	14
4.9. UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	14
5. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	15
5.1. MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN	15
5.2. BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	20
5.3. KULTURMILJÖ.....	21
5.4. HÄLSA OCH SÄKERHET	22
5.5. SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	23
5.6. SERVICE.....	24
5.7. TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
5.8. TRAFIK.....	26
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
6.1. FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	26
6.2. EKONOMISKA FRÅGOR.....	27
6.3. ORGANISATORISKA FRÅGOR	27
7. SAMRÅD OCH GRANSKNING	27
BILAGA 1	29

1. DETALJPLANENS SYFTE

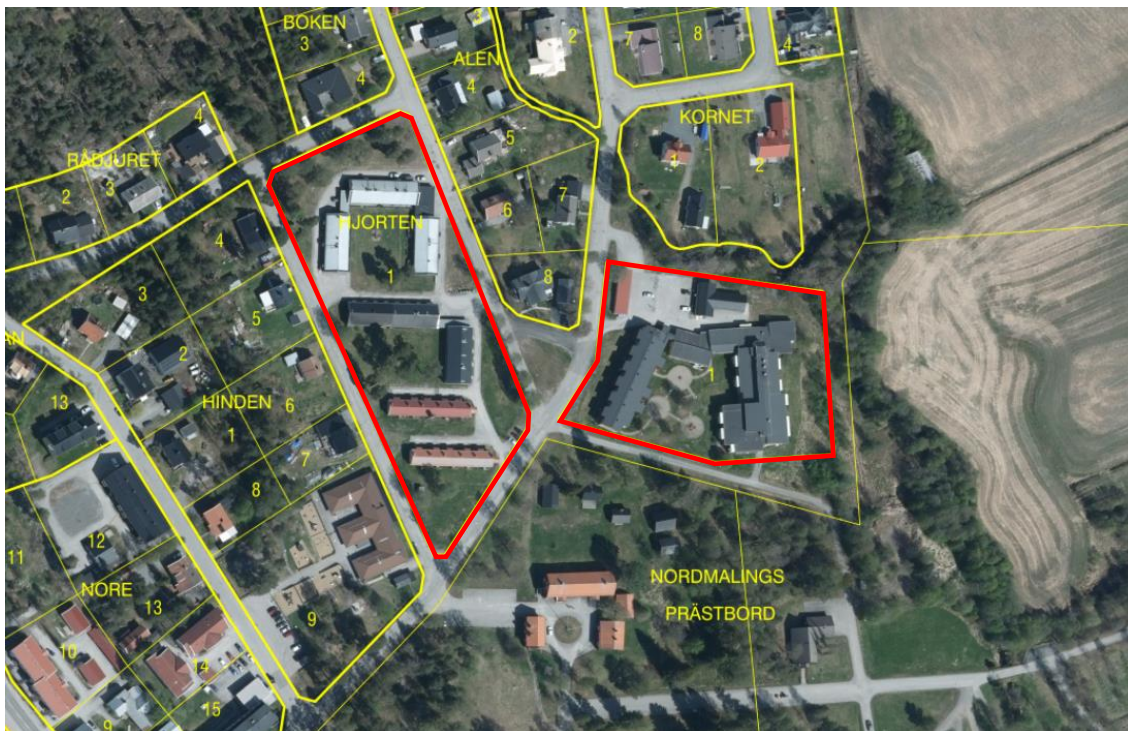
1.1. SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fler bostäder med centralt läge i Nordmaling. Detaljplanen möjliggör för nya boendeformer som kompletterar de befintliga och bidrar till variation i boendestrukturen. Den nya bebyggelsen anpassas för att passa in i omgivningen.

1.2. BAKGRUND

Nordmalingshus AB har fått planbesked för ny detaljplan gällande bostäder inom fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1, med syftet att utöka byggrätten jämfört med gällande detaljplaner som medger bostäder i två våningar.

Hjorten 1 är idag bebyggt med bostäder i form av radhuslängor med en våning. Det finns planer på att riva två av dessa längor i den södra delen av fastigheten för att i stället ge plats åt ett flerbostadshus om fyra våningar med inredningsbar vind. På fastigheten Kullen 1 finns nu byggnader med en till tre våningar, vilka planeras genomgå om- och påbyggnad av befintliga huskroppar.



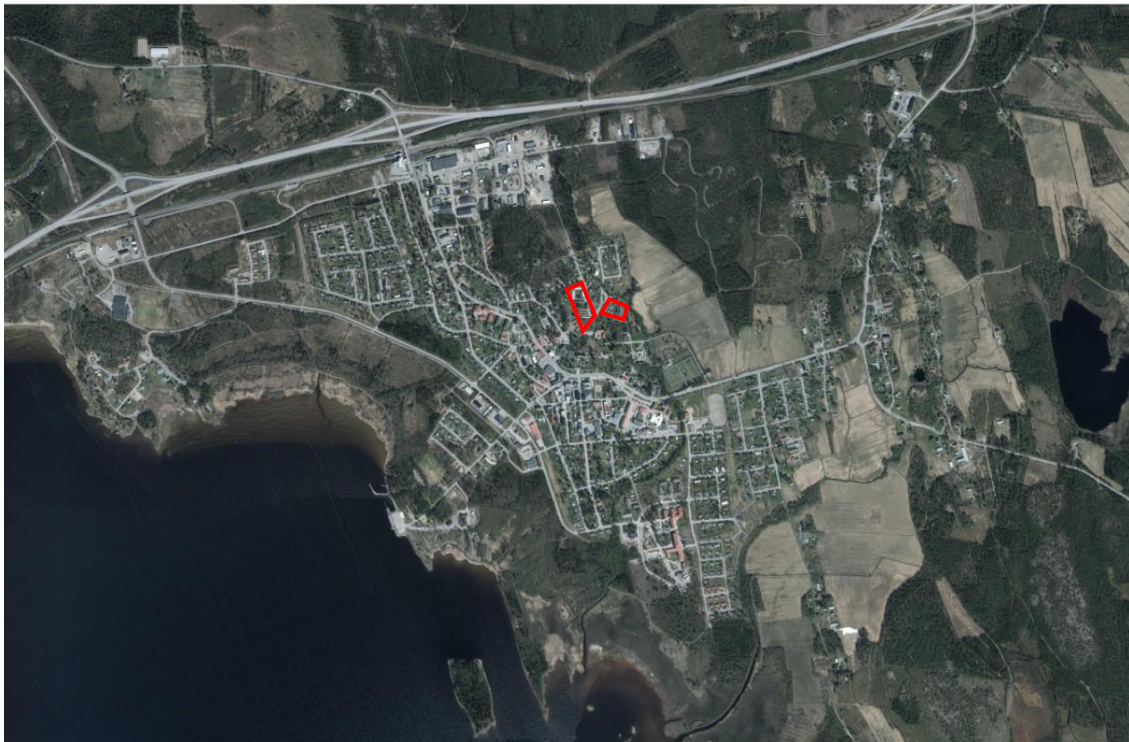
Översiktskarta med fastighetsgränser. Planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa underlagskarta: lantmateriet.se).

2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1. PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Nordmalings kommun ligger beläget efter den norrländska kusten, mellan Örnsköldsvik och Umeå. Planområdet är beläget i den norra delen av centralorten Nordmaling. Cirka 850 meter norr om planområdet sträcker sig E4 samt Botniabanan. Cirka 300-400 meter söder om området ligger centrumet, som innehåller exempelvis livsmedelsbutiker, detaljvaruhandel, restauranger och serviceverksamheter.

Planområdet utgör en yta om cirka 2 hektar och avgränsas av Bryggaregatan, Parkvägen, Hammargatan och Kalkällvägen. I söder, utanför området ligger kyrkoområdet samt museum. Direkt norr samt väster om planområdet finns fler bostäder, mestadels fristående villor. Från norr och mot sydost rinner Prästbäcken strax utanför planområdet. Norr och öster om planområdet återfinns åkermark samt skogsmark.



Ortofoto översiktsbild Nordmalings tätort. Planområdet markerat ungefärligt med rött (Källa underlagskarta: lantmäteriet.se).

2.2. MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Planområdet omfattar fastigheterna, Hjorten 1 samt Kullen 1 i Nordmalings kommun. Båda fastigheterna ägs av det kommunala bostadsbolaget Nordmalingshus AB.

2.3. ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar ingen allmän plats.

2.4. KVARTERSMARK

Planförslaget möjliggör för fler bostäder, genom att utöka byggrätten inom planområdet.

Aktuellt planförslag medger användningen bostäder [**B**].

Högsta nockhöjd [**h₁**] regleras till 15 meter för att begränsa höjden på byggnaderna. För att inte låta byggnaderna ta för mycket mark i anspråk regleras en största byggnadsarea till högst 30 % av fastighet inom Hjorten 1 [**e₁**], och till högst 45 % inom Kullen 1 [**e₂**].

För att säkerställa att byggnader kan skötas från den egna fastigheten anges att byggnad ska uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, vilket regleras genom [**prickmark**]. Befintliga byggnader inom fastigheterna undantas regleringen.

För att möjliggöra för ledningsrätt anges markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar genom ett u-område [**u₁**].

2.5. VATTENOMRÅDE

Planförslaget reglerar inget vattenområde.

2.6. BEFINTLIGT

Inom planområdet finns inom Hjorten 1 bostäder i form av radhus, och inom Kullen 1 bostäder, flerbiljshus.

2.7. GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas.

Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs. En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

3. PLANERINGSUNDERLAG

3.1. UNDERLAG OCH UTREDNINGAR

Solstudie, AFRY Arc Studio 2024-03-20.

3.2. GRUNDKARTA

Primärkarta är framtagen av Nordmalings kommun 2024-01-25 i koordinatsystem Sweref 99 20 15 och höjdsystem RH 2000.

3.3. UPPLYSNINGAR

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (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.

3.4. 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_bestämmelsekatalog.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1. KOMMUNALA

4.1.1. ÖVERSIKTSPLAN

I Nordmalings kommuns gällande översiktsplan (antagen 2018-09-06) finns övergripande utvecklingsstrategier för att uppnå målet om att öka befolkningen. Detta dels genom att skapa förutsättningar för fler att bo i Nordmaling.

Övergripande riktlinjer föreslår att bebyggelseutvecklingen ska ske främst i redan sammanhållen bebyggelse. Där anges även ett mål om att skapa förutsättningar för en variation av boendemiljöer med varierande bostadstyper, allt från villor och radhus till flerbostadshus med upp till sex våningar i vissa delar av tätorten. Översiktsplanen redovisar olika geografiska utvecklingsområden, och där aktuellt planområde ingår avses en fortsatt användning som bostäder med möjlighet till komplettering på detaljplanerad mark. Inom utvecklingsområdet anges en vägledning om att ny bebyggelse i upp till två våningar kan tillkomma. Dock anses argumentet om en önskad befolkningsökning väga tungt i sammanhanget, varpå planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens utvecklingsstrategi.

Planförslaget skapar således möjligheter till förtätning och underlag för en befolkningsökning utan att ytterligare mark tas i anspråk. Fortfarande med närhet till centrumet och tillhörande servicefunktioner.

Aktuellt planförslag är således förenligt med de övergripande riktlinjerna i kommunens översiktsplan.

4.1.2. FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Området omfattas inte av någon fördjupad översiktsplan.

4.1.3. PLANPROGRAM

Inget planprogram finns framtaget för detaljplanen eller området.

4.1.4. DETALJPLAN

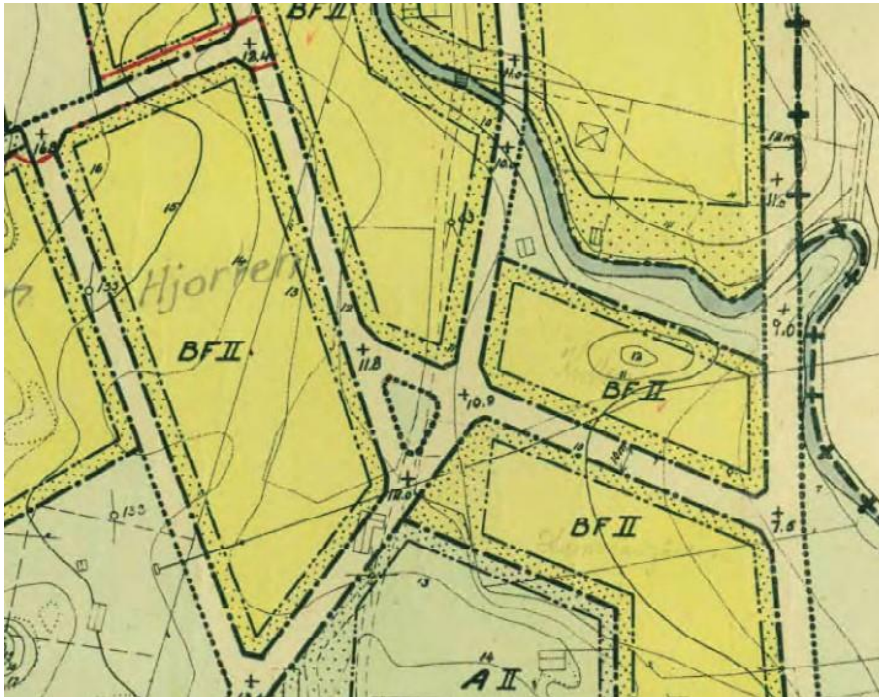
Både Hjorten 1 och Kullen 1 är detaljplanerade sedan tidigare.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1
Nordmaling, Nordmalings kommun
2024-11-21
Dnr: 2023-000184214
s. 8 (29)

Hjorten 1 omfattas av *Stadsplan för Nordmalings municipalsamhälle* från 1950
(Planbeteckning 24-NOS-89)

Kullen 1 omfattas av både *Stadsplan för Kullen, Löparen mfl Nordmaling* från 1985
(Planbeteckning 24-P1986-27), samt *Ändring av stadsplan, Kullen* från 2009/2010
(Planbeteckning 2401-P10/2).



Utsnitt ur *Stadsplan för Nordmalings municipalsamhälle* från 1950.

I gällande detaljplan för Hjorten 1 medges markanvändning [**BF**] Bostäder, fristående och öppet byggnadssätt. Det regleras till högst 2 våningar, och byggnaden får ej överstiga en höjd om 7,2 meter. Inom fastigheten måste minst tre fjärdedelar lämnas obebyggda. Taklutningen får inte vara större än 30 grader. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Området inom fastigheten Hjorten 1 kommer att ersättas i genomförandet av aktuellt planförslag.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1
Nordmaling, Nordmalings kommun
2024-11-21
Dnr: 2023-000184214
s. 9 (29)



Utsnitt ur ändring av Stadsplan för kvarteret Kullen.

För fastigheten Kullen 1 läses ändringen av detaljplan tillsammans med den ursprungliga planen då gällande regleringar inte förklaras i text i någon egen planbeskrivning för ändringen.

Gällande detaljplan för Kullen 1 medger markanvändning [**B**] Bostäder. Det regleras ett högsta våningsantal om 2, och vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Byggnader får inte uppföras med högre höjd än 6,5 meter. Garage eller gårdsbyggnad får inte uppföras till större byggnadshöjd än 2,8 meter. Tak får ges en lutning mot horisontalplanet om högst 27 grader. Exploateringsgrad bruttoarea BTA regleras till 50% av fastigheten. Prickad mark reglerar att marken ej får bebyggas. Ett ledningsområde [**u**] finns reglerat där anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar ej får vidtas.

Genomförandetiden för ändring av detaljplan slutar 2015-12-31.

Hela den gällande *Ändring av stadsplan för kvarteret Kullen, löparen m. fl.* från 2010 ersätts i samband med aktuell planläggning.

Kvarteret Hjorten berörs även av en tomtindelning, antagen 1953, akt 24-NOS-128.

I samband med införandet av Plan och bygglagen (PBL 2010:900) ersattes tomtindelningar med fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplan. Idag gäller dessa som planbestämmelser tillsammans med gällande detaljplan. Gällande tomtindelning avses att upphöra när aktuellt planförslag får laga kraft.

4.2. REGIONALA OCH MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

4.2.1. MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuell detaljplan.

4.3. RIKSINTRESSEN

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

Konsekvenser

Planområdet berörs inte av något utpekade riksintresse.

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 användningar. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de utpekade intressena. Exempel på användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är rennäring, 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. SKOGSBRUK

I miljöbalkens 3 kap. 4 § anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Det finns ingen skog inom planområdet, och inte heller i dess anslutning. Därför bedöms inte skogsbruk påverkas negativt av planförslaget.

4.4.2. JORDBRUK

Det finns ingen åkermark inom planområdet. Öster om planområdet återfinns åkermark. De ytorna påverkas inte av planförslaget.

4.4.3. RENNÄRING

Vapsten sameby är verksam i området och har sina vinterbetesmarker inom Nordmalings kommun.

Planförslaget bedöms inte påverka rennäringen då planområdet inte ligger inom utpekade strategiskt viktigt område för samebyn samt ligger inom befintlig tätort.

4.4.4. KULTURMILJÖ

Söder om planområdet finns kyrkoområdet där kulturmiljön utpekats som särskilt värdefull i gällande översiktsplan. Dess värden beaktas i detaljplanarbetet.

Genomförandet bedöms inte påverka kyrkoområdets kulturmiljö.

4.5. FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

4.5.1. MILJÖMÅL

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*), totalt 16 stycken, 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.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen (www.miljomal.nu).

Västerbottens läns miljömål (2014–2020) motsvarar i stort de nationella miljökvalitetsmålen med preciseringar, förutom etappmålen om utsläpp av växthusgaser. De har anpassats regionalt med ett övergripande utsläppsmål samt sex sektorsspecifika utsläppsmål för samhällssektorerna transporter, 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	x
11 Myllrande våtmarker	x
12 Levande skogar	x
13 Ett rikt odlingslandskap	x
14 Storslagen fjällmiljö	x
15 God bebyggd miljö	+
16 Ett rikt växt- och djurliv	x

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 miljöbalken 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 UTOMHUSLUFT

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

4.6.2. MKN FÖR VATTENFÖREKOMSTER

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 (nya) 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 grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

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).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1
Nordmaling, Nordmalings kommun
2024-11-21
Dnr: 2023-000184214
s. 13 (29)

Tabell över nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (Källa: www.viss.lansstyrelsen.se, 2023-11-02).

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Prästbäcken	SE705844-168354	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter: Vattenförekomsten bedöms ha betydande påverkan från atmosfärisk deposition med avseende på Kviksilver och Bromerade difenyletrar (PBDE). Morfologiska förändringar och kontinuitet. Vattenförekomsten bedöms vara påverkad av en eller flera för fisk svårpasserade vägtrummor.

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Då planförslaget inte innebär någon ändrad markanvändning jämfört med gällande plan, sker ingen förändring gällande föroreningsgrader för dagvatten.

4.6.3. MKN FÖR HAVSMILJÖN

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

4.6.4. 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.

4.6.5. MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER

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 miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljplaneläggning, 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.

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 miljö kvalitetsnormer.

De förändringar som planförslaget medför jämfört med dagens situation ska beskrivas i planhandlingarna.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon bullerproblematik.

4.7. STRANDSKYDD

Prästbäcken ligger i nära anslutning till planområdet, som närmast cirka 5–10 meter norr om fastighet Kullen 1, men omfattas inte av strandskydd.

4.8. ANDRA SÄRSKILDA OMRÅDESSKYDD

4.8.1. NATURA 2000

Planområdet ligger inte inom något Natura 2000-område.

4.9. UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. miljöbalken 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 samrådats i samband med planprocessen.

4.9.1. KOMMUNENS BEDÖMNING

En undersökning av risk för BMP för aktuell detaljplan upprättades 2023-12-12. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas. Undersökningen om betydande miljöpåverkan bifogades i samband med samrådet för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrande 2024-08-21.

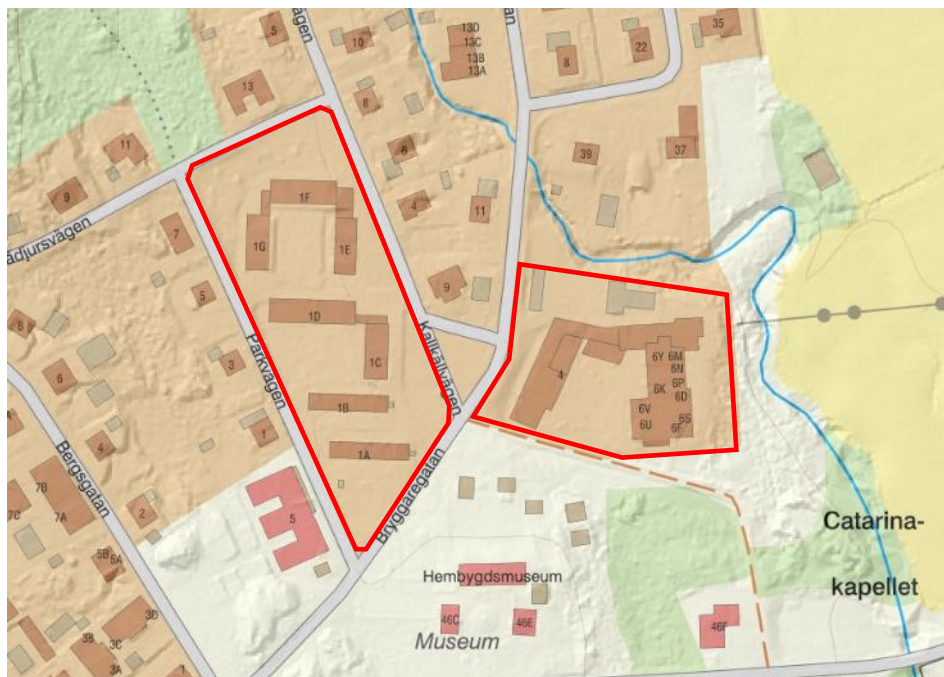
5. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1. MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

Nedan beskrivs förutsättningarna för mark- och vattenförhållandena inom planområdet. Därefter beskrivs förändringarna och konsekvenserna till följd av detaljplanens genomförande.

5.1.1. MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Planområdet är idag exploaterat med bostäder, vilket gällande detaljplaner för respektive fastighet medger. Det regleras ett högsta våningsantal om 2 våningar, och en högsta höjd om 7,2 meter (Hjorten 1) och 6,5 meter (Kullen 1). Inom de båda fastigheterna finns öppna gräsytor, samt några träd. Marken inom respektive områden är relativt flack, med endast en svag lutning mot Prästbäcken.



Bergochdalkarta, aktuellt planområde markerat ungefärligt med röd linje (Källa underlagskarta: lantmäteriet.se, 2023-11-10).

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör för bostäder inom befintligt bostadsområde och användningarna i detaljplanen är därför kopplade det. Föreslagna användningar och avgränsningar av dessa bedöms lämpliga med hänsyn till områdets karaktär och berörda intressen.

För att möjliggöra planens syfte anges markanvändning [**B**] Bostäder. Exploateringsgrad och nockhöjd regleras för att begränsa byggandets omfattning och inte ta för stor andel mark i anspråk.

Begränsningar av markens utnyttjande regleras. Dels genom markreservat [**u₁**] för att reservera mark för allmännyttigt ändamål, dels genom [prickmark] för säkerhetsavstånd och för att möjliggöra att skötsel samt underhåll av byggnader kan ske inom den egna fastighetsgränsen.

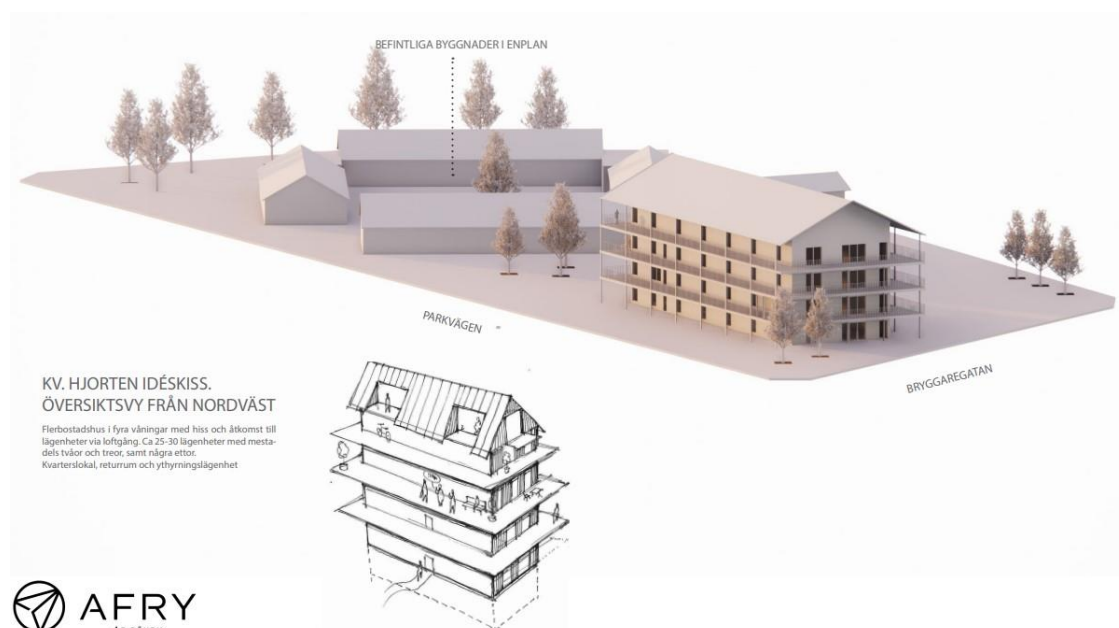
5.1.2. LANDSKAPSBILD

Den närliggande bebyggelsen består av bebyggelse med fristående villor, radhuslängor, samt några flerbostadshus av något mindre karaktär. Mestadels är byggnaderna 1-2 våningar höga. I närliggande områden ses även byggnader med lite högre höjd, upp till cirka 4 våningar. Relativt nära planområdet finns ett skogsparti i nord-väst, samt åkermark i öst. Söder om planområdet återfinns kyrkoområdet.

Marken inom respektive fastigheter är relativt flack. Befintliga grönytor består mestadels av anlagd gräsmatta, samt några uppvuxna träd. Inom Kullen 1 finns några sällskapsytor på innergården.

Konsekvenser

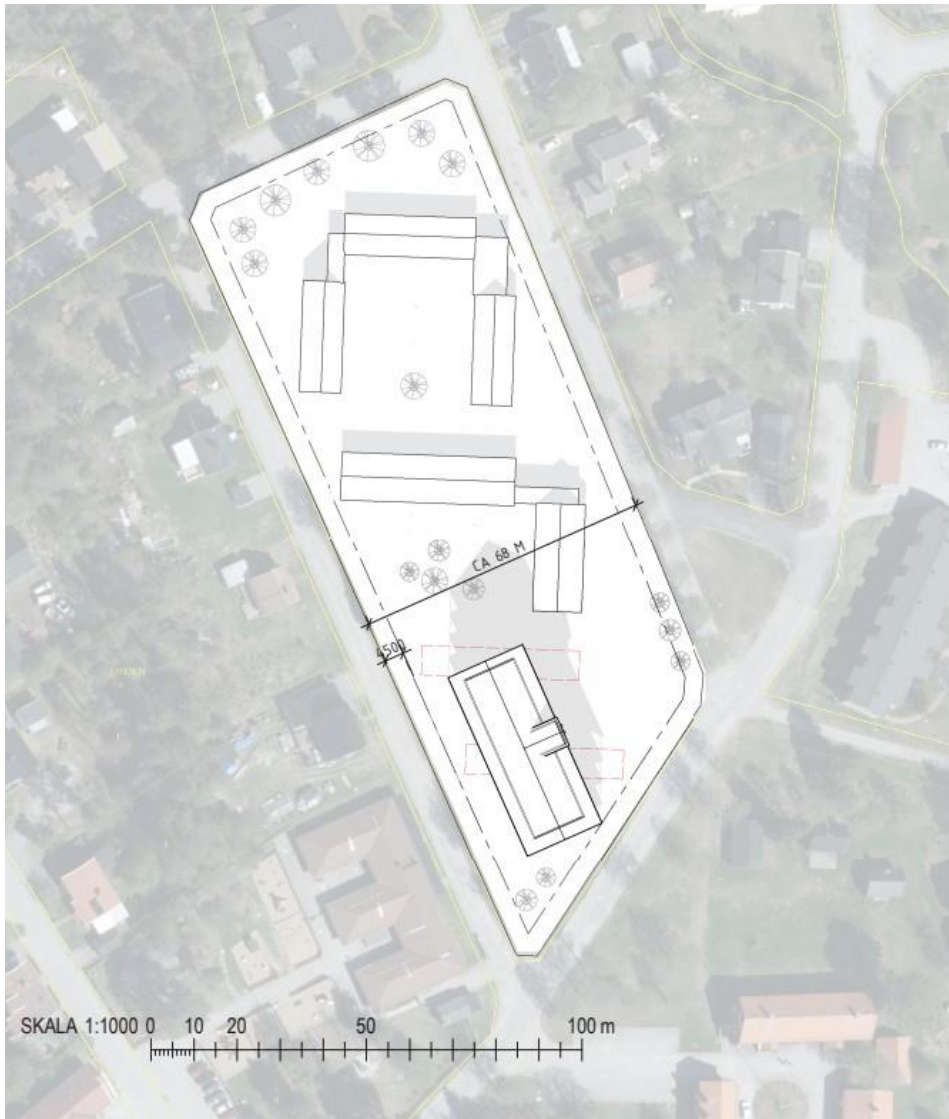
En utveckling enligt planförslaget kan tillåta högre huskroppar än de befintliga, men tar endast marginellt större markyta i anspråk. Placering och storlek på föreslagna ny byggnad ska enligt idéskissen utformas på ett sätt som inte har en allt för stor påverkan på närliggande bebyggelse gällande skuggbild, insyn och grönområde. Uppvuxna träd ska enligt denna skiss behållas för att byggnaden ska smälta in bättre i omgivningen. Utformningen på kommande byggnader ska sträva efter att harmoniera med den närliggande bebyggelsen.



Idéskiss Kv. Hjorten, översiktsvy (Källa: AFRY Arc Studio, 2023-09-25).

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1
Nordmaling, Nordmalings kommun
2024-11-21
Dnr: 2023-000184214
s. 17 (29)



Idéskiss Kv. Hjorten. Skuggbild i vårdagjämning kl 12 (Källa: AFRY Arc Studio, 2023-09-25).

5.1.3. NATURMILJÖ

Planområdet rör befintlig mark för bostäder i tätort, med anlagda grönytor. Det bedöms inte finnas några särskilda naturvärden.

Inga hotade eller rödlistade arter har observerats inom planområdet under perioden 2000–2023 (Artportalen.se, 2023-11-02).

Konsekvenser

Inga skyddade växt- eller djurarter bedöms påverkas av ett genomförande av aktuell detaljplan då planförslaget är inom redan bebyggt område, samt att inga arter har observerats.

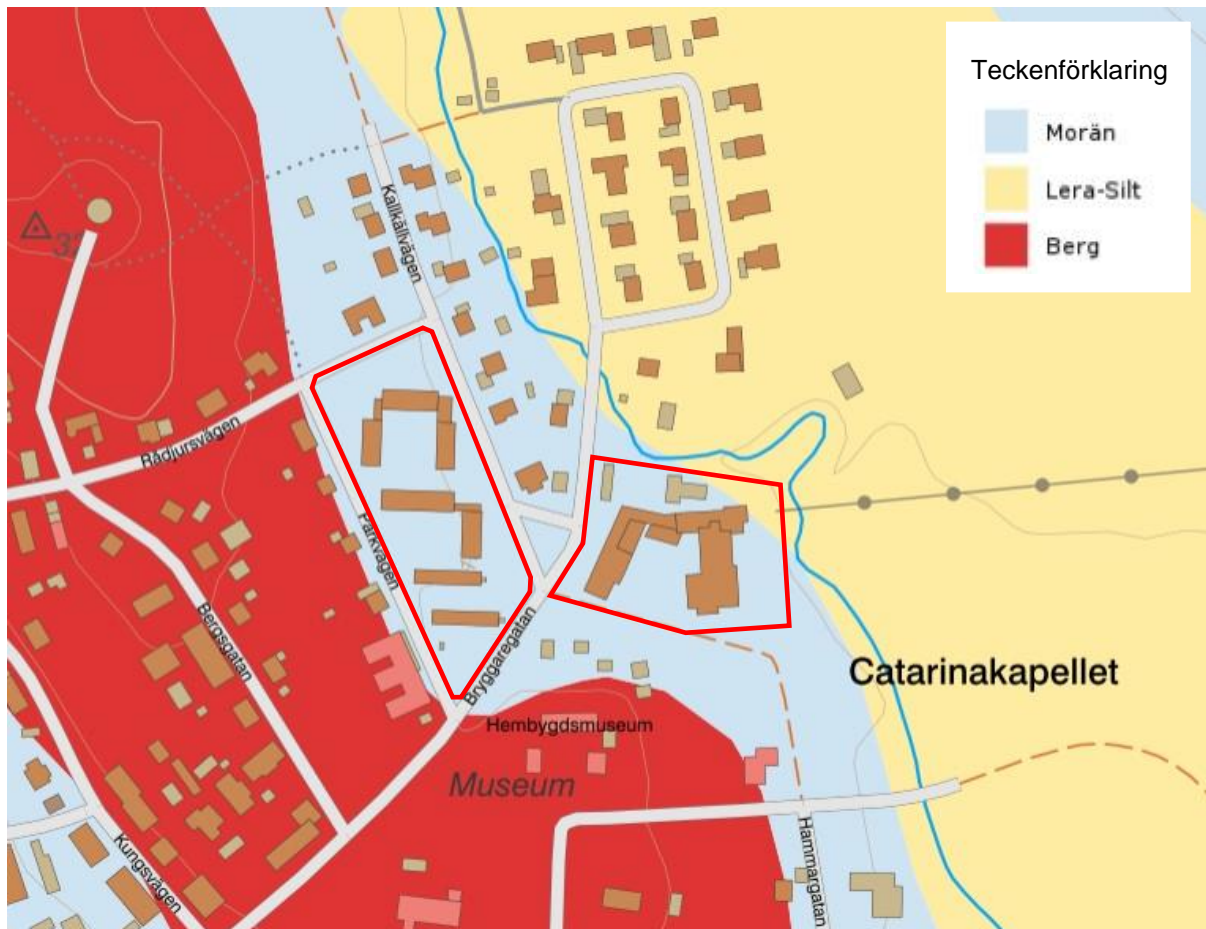
Om arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen påträffas under exploatering bör samråd hållas med länsstyrelsen avseende vidare hantering för att säkerställa att den lokala bevarandestatusen för arterna inte påverkas och för att reda ut om dispens från förordningen krävs.

5.1.4. FRILUFTSLIV

Planområdet berör inget särskilt utpekat område för friluftsliv.

5.1.5. GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

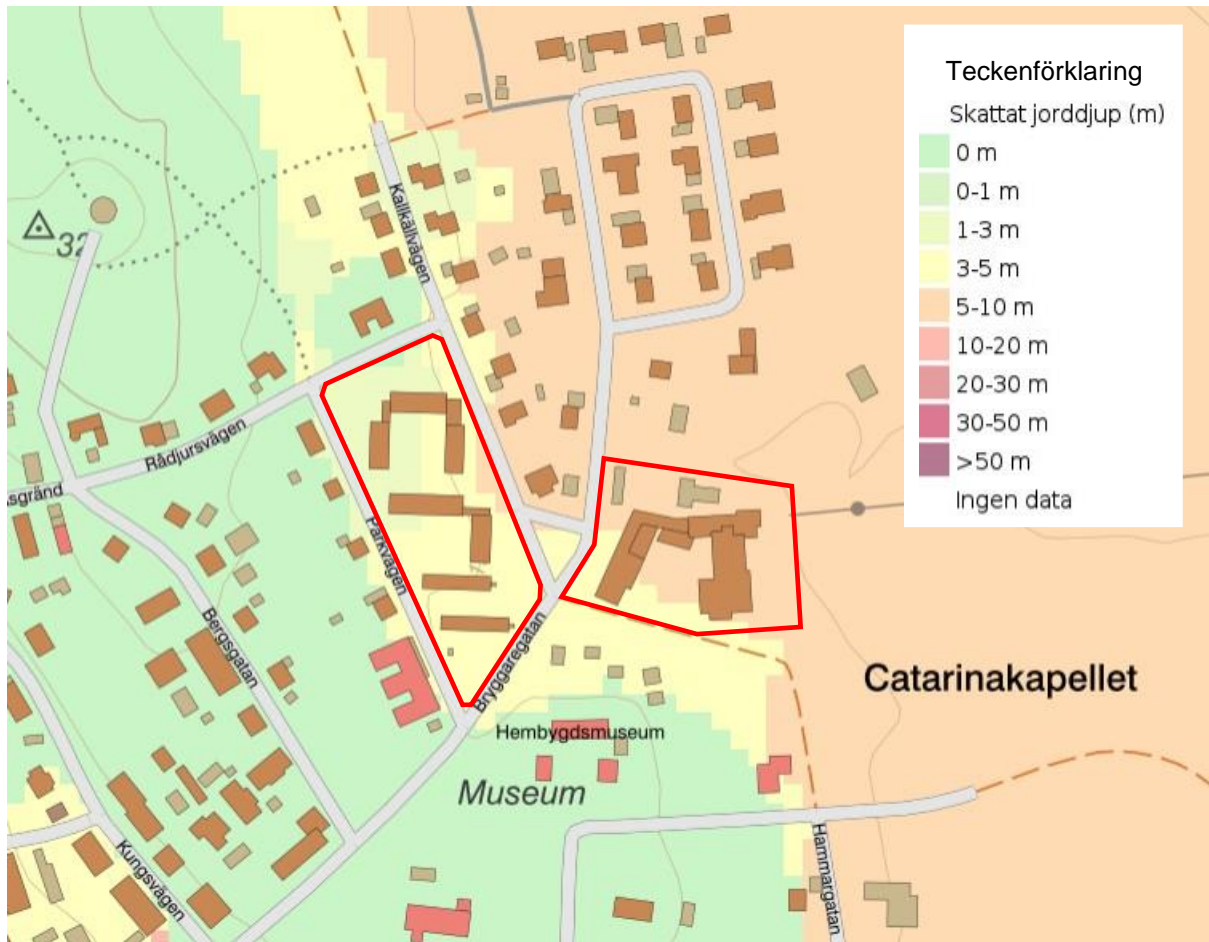
Någon geoteknisk utredning har inte genomförts som underlag till detaljplanen. En bedömning av de geologiska förhållandena har gjorts utifrån SGU:s kartmaterial. Enligt kartvisaren Jordarter 1:25 000 – 100 000 utgörs marken mestadels av fastmark, morän. I nordöstra utkanten av fastigheten Kullen 1 utgörs ett mindre område av Lera-Silt. Jorddjupet bedöms enligt SGU:s jorddjupskarta vara mellan 5 och 10 meter. *Se kartor nedan.*



Översiktsskarta jordarter Hjorten 1 och Kullen 1. Planområdet markerat ungefärligt med röd linje (Källa: SGU:s Jordartskarta, 2023-11-13).

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1
Nordmaling, Nordmalings kommun
2024-11-21
Dnr: 2023-000184214
s. 19 (29)



Översiktsskarta jorddjup Hjorten 1 och Kullen 1. Planområdet markerat ungefärligt med röd linje (Källa: SGU:s Jorddjupskarta, 2023-11-13).

Konsekvenser

Detaljplanen innebär att redan ianspråktagen mark kommer att kunna bebyggas om och ut för att skapa fler bostäder.

Marken inom planområdet är relativt plan, och någon risk för ras- och skred bedöms inte finnas. Planområdet bedöms översiktligt vara byggbart för ändamålet.

Inför framtida byggnationer bör grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.

5.1.6. 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.

Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalradonmark kan enklare åtgärder vidtas.

I gällande översiktsplan för Nordmalings kommun anges risken för höga radonhalter som låg inom befintliga bostadsbebyggda områden.

Konsekvenser

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Detta säkerställs i bygglovsskedet.

5.2. BEBYGGELSEOMRÅDEN

5.2.1. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna inom planområdet är exploaterade med bostadshus. Det finns även några mindre gräsytor, samt parkeringar.

Inom Hjorten 1 finns sju befintliga radhuslängor med 1 våning. Fastigheten började bebyggas under 1960-talet och utgör i dagsläget 28 lägenheter. Befintliga byggnader omfattar idag en bygnadsarea om cirka 20 % av fastighetsytan, vilket är inom ramarna för vad gällande plan medger där tre fjärdedelar av fastighetsytan måste lämnas obebyggd.

Inom fastigheten Kullen 1 finns en huskropp i östra delen som är byggd under 1980-talet med 2 våningar plus ventilationsaggregat och annan uppstickande bygnadsdel, samt en huskropp tillbyggd 2011. Dessa är sammankopplade med en lägre bygnadsdel med 1 våning. Totalt finns där 37 lägenheter. I gällande plan tillåts den sammanlagda ytan av våningsplanen vara högst 50% av fastighetsytan. Totalt utgör samtliga byggnader inom Kullen 1 idag en bygnadsarea om cirka 40% av fastighetsytan.

5.2.2. PLANFÖRSLAG

Avsikten är att användningen fortsättningsvis ska vara [**B**] bostäder, med möjlighet att skapa förutsättningar för boenden åt fler personer. Byggnadskropparna tillåts därför att bli högre, varpå de rymmer ett högre antal lägenheter. Högsta nockhöjd regleras därmed till 15 meter.

Inledningsvis finns befintliga planer att riva de två radhuslängorna i södra delen av Hjorten 1, för att i stället bygga ett flerbostadshus med högre höjd. Placeringen på den nya huskroppen på Hjorten 1 ska väljas utifrån målet att inte medföra en allt för stor påverkan på vare sig grönområde, insyn eller skuggbild. Ambitionen med utformningen är även att byggnadens uttryck ska relatera till befintliga närliggande bostäder.

Planen ger även möjlighet till att göra om- och tillbyggnader på befintliga huskroppar inom Kullen 1, för att även där kunna erbjuda fler lägenheter.

Nyttjandegraden höjs för respektive fastighet för att möjliggöra för fler bostäder. Inom Hjorten 1 höjs bygnadsarean till 30%, och inom Kullen 1 höjs den till 45%.

Planområdesgränserna i plankartan har för avsikt att följa fastighetsgränserna.

Konsekvenser

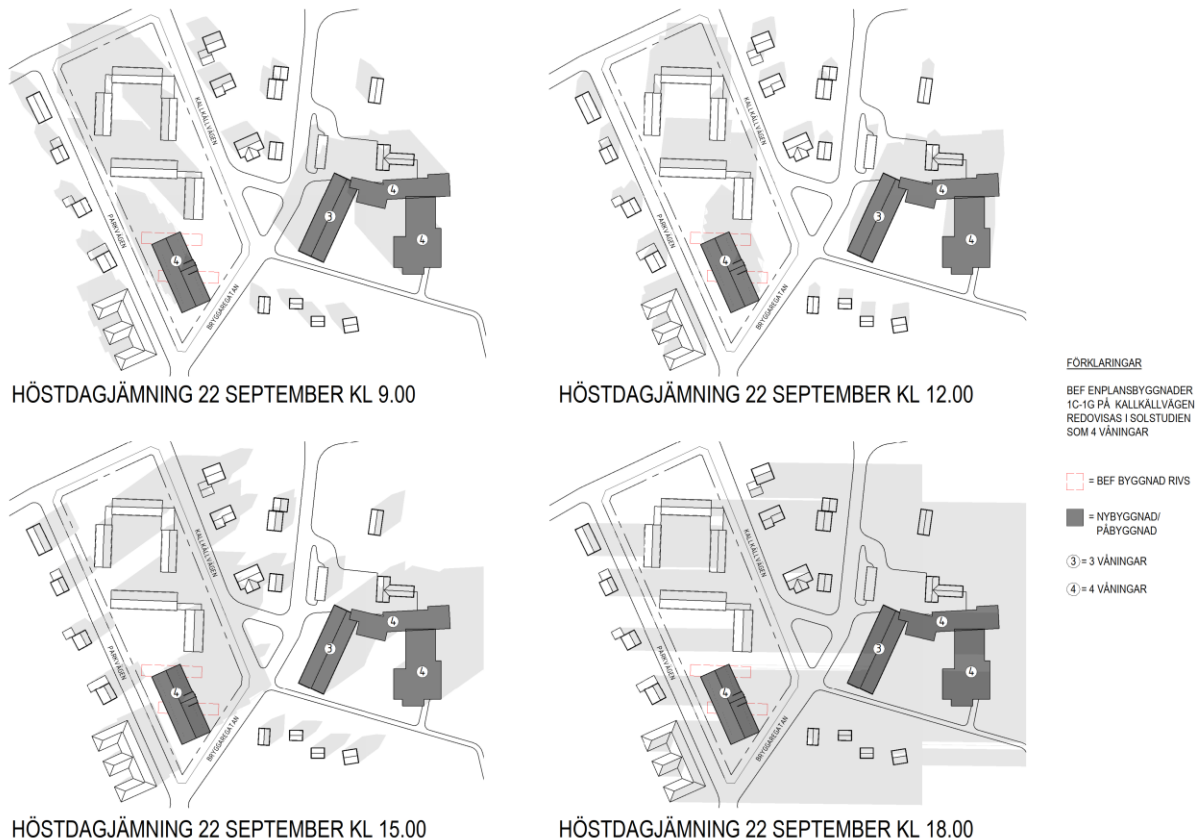
Planförslaget skapar goda förutsättningar för att möta kommunens utvecklingsmål och önskningar om en ökande befolkningstillväxt. Byggrätten utökas och möjliggör för fler lägenhetsbostäder.

Den solstudie som genomförts visar skuggbildningen som föreslagen ny- och tillbyggnationen har på kringliggande bebyggelse, och vice versa. Solstudien redovisar fyra tidpunkter på dygnet; kl 9:00, 12:00, 15:00 och 18:00 vid tre olika tillfällen under året; vårdagjämningen, sommarsolståndet och höstdagjämningen. I bilden nedan visas solstudien under höstdagjämning. Befintliga enplansbyggnader på Kalkällvägen 1C-1G redovisas som 4 våningar i solstudien.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1
Nordmaling, Nordmalings kommun
2024-11-21
Dnr: 2023-000184214
s. 21 (29)

Vid vår- och höstdagjämning står solen lågt på morgon och kväll, vilket gör skuggorna längre. Under sommarsolståndet står solen högre, och skuggorna blir därför kortare. Sammanfattningsvis bedöms skuggbildningen påverka kringliggande bebyggelse i begränsad omfattning, och endast under viss del av dygnet.



Skuggbildning under höstdagjämning. Befintliga enplansbyggnader 1C-1G på Kalkällvägen redovisas i solstudien som 4 våningar (Källa: AFRY Arc Studio, 2024-03-20).

5.3. KULTURMILJÖ

Inga (kända) fornlämningar, objekt eller områden finns inom planområdet.

I anslutning till planområdets södra del finns kyrkoområdet, som i gällande översiktsplan är utpekad att ha högt bevarandevärde avseende kulturmiljö. Kyrkoområdets värden anges vara viktiga att värna om vid en eventuell exploatering i närheten, varpå ny bebyggelse inte får innebära en negativ inverkan på kulturmiljövärdet.

Konsekvenser

Enligt översiktsplanens vägledning ska ny bebyggelse föregås av bedömningar på påverkan på omgivningen och med särskild hänsyn till kulturmiljöer. Då det inom planområdet redan är exploaterat med bostäder bedöms genomförandet inte påverka kulturmiljön.

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

5.4. HÄLSA 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 en olägenhet för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. 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.

5.4.1. BULLER

Definitionen av buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. I Sverige används vanligtvis två störningsmått för buller, ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå avser medelljudnivån under en given tidsperiod. Den maximala ljudnivån är den högsta momentana ljudnivån, för industribuller till exempel den höga ljudnivån som uppstår vid krossning.

Riktvärden för trafikbuller anges i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse, SFS 2017:359. I förordningen finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Gällande riktvärden redovisas nedan.

Tabell över riktvärden för ljudnivå för väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader. Ljudnivå vid fasad avser frifältsvärden.

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq,nT}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, $L_{pAFmax,nT}$ [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas -Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	60 ^{a)} 65 ^{a)}	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en luddämpad sida	55	70
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot luddämpad sida b) Kan överskridas med som mest 10 dB-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Konsekvenser

Planförslaget bedöms medföra en liten trafikökning, vilket leder till att det inte blir någon bullerproblematik.

5.4.2. RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning. Markytan i planområdet är generellt flack, med en svag lutning mot Prästbäcken.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra risk för översvämning. Eventuella lågpunkter inom fastigheterna bör åtgärdas i ett senare skede.

5.4.3. RISK FÖR FÖRORENINGAR

Det finns inga noteringar om förorenade områden inom planområdet. I anslutning till planområdet finns det enligt EBH-kartan en notering om förorenad mark, men den är ej riskklassad.

Konsekvenser

Genomförandet bedöms inte påverkas av några föroreningar. Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken genast underrättas.

5.5. SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

5.5.1. FRIYTOR

I plan- och bygglagen finns det uttalade krav på att det ska finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bostäder, skolor, förskolor, fritidshem och liknande. Behovet av lämpliga platser för lek uttrycks även som ett allmänt intresse. I detaljplan säkerställs detta behov genom att reglera exploateringsgrad inom fastigheter.

Konsekvenser

Planområdet innehåller grönytor med anlagd gräsmatta inom båda fastigheterna, tillräckligt stora för att nå kravet på fritytor. Där kan utemiljöer för lek och vistelse anordnas. I planområdets närhet finns även en förskola med tillhörande ytor för utomhusvistelse, och det finns även ett skogsområde i närheten för skoglig rekreation.

5.5.2. BARNPERSPEKTIVET

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 plan- och bygglagen 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.

Konsekvenser

Inom planområdet och i dess närhet finns goda förutsättningar för aktivitet och lek både vinter- och sommartid. Sammantaget är planförslaget bra ur ett barnperspektiv då områdets goda förutsättningar för barns utevistelse och lek bibehålls och utvecklas.

5.5.3. TILLGÄNGLIGHET

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. 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.

Konsekvenser

Tillgängligheten inom området och för individuella byggnader ska beaktas i bygglovsskedet. Marken för de allmänna ytorna ska anordnas så att tillgänglighetskraven uppfylls.

5.6. SERVICE

I centrala Nordmaling finns både kommunal och kommersiell service som bland annat dagligvarubutiker, detaljhandel, skola och förskola upp till årskurs 9.

5.7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

5.7.1. VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten, och kan fortsatt vara anslutna till det. Inmätning av ledningar har genomförts under hösten 2024 för att säkerställa att skydd av allmännyttiga ledningar placeras korrekt i plankartan i förhållande till dess placeringar.

Konsekvenser

U-område samt prickad mark i detaljplanen säkerställer skydd av underjordiska allmännyttiga ledningar.

5.7.2. EL OCH VÄRME

Planområdet är anslutet till el och Vattenfall AB ansvarar för distributionen till området. Planområdet ingår i Solör Bioenergy verksamhetsområde för fjärrvärme.

Konsekvenser

Kommande exploatering avser att ansluta till befintliga nät.

5.7.3. TELE- OCH DATAKOMMUNIKATIONER

Inom planområdet har både Skanova och Telenor markförlagda ledningar för telefoni längs vägarna samt till befintliga byggnader.

Planområdet ligger inom kommunens fibernät.

Konsekvenser

Anslutning till befintliga ledningar kan ske, vilket är upp till exploatören att ansöka om och bekosta.

5.7.4. SKYDD AV LEDNINGAR

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. Skydd av dessa regleras genom u-områden samt prickmark i plankartan.

5.7.5. 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, samt gällande uppställningsplats och dragväg.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att mer avfall alstras, men inte i den mängd att olägenhet uppstår. VAKINs gällande anvisningar för avfallshantering vid ny- och tillbyggnation ska följas vid bygglovsprövning.

5.7.6. DAGVATTEN

Det finns inget kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dock finns en anslutningspunkt till en kommunal dagvattenledning i närheten. Fastigheterna ligger nära recipient, varpå dagvattnet bör fördröjas och renas innan det når recipienten. Detta kan ske genom olika tekniska lösningar.

Planområdet är idag exploaterat med bostäder och har därmed redan nu en andel hårdgjord yta, övriga ytor är anlagda gräsytor med sannolikt god genomsläpplighet och naturlig infiltration.

Konsekvenser

Avvattning kan framledes ske antingen via anslutning till befintlig ledning och anslutningspunkt alternativt via öppna lösningar. Om dagvattnet omhändertas genom öppna lösningar, exempelvis diken, renas vattnet genom naturlig infiltration, vilket är att föredra. Inom fastigheterna bedöms det finnas tillräckligt med utrymmen för naturlig rening, och i anslutning till gatorna finns diken som kan hantera dagvattnet.

5.7.7. SNÖHANTERING

Nordmalings kommun ansvarar för snöröjningen av kommunens egna vägar. Snöröjningen inom fastigheterna sköts av respektive fastighetsägare.

Konsekvenser

Ingen förändring.

5.7.8. RÄDDNINGSTJÄNSTENS BEHOV

Nordmalings kommun har en brandstation i Nordmaling. Samverkan sker även över kommungränserna med Vännäs, Bjurholms, Örnköldsviks kommun samt Umeåregionens brandförsvaret.

Konsekvenser

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behovet av brandposter och släckvatten.

5.8. TRAFIK

5.8.1. GATUNÄT, GÅNG- OCH CYKEL

Anslutning till planområdet och de två fastigheterna sker idag via Parkvägen, Bryggaregatan, alternativt Kallkällvägen.

Den mesta trafiken inom närområdet består av personbilstrafik i mindre utsträckning, godstrafik till privata hushåll, samt fordon för sophämtning, snöröjning och vägunderhåll.

I det direkta närområdet finns inga separata gång- och cykelvägar.

Konsekvenser

Anslutning till planområdet kommer fortsatt att ske via ovanstående vägar, varpå genomförandet inte har någon påverkan på trafiken. Nya anslutningar från fastigheterna mot allmän väg kräver tillstånd enligt 39 § Väglagen. Planförslaget tillåter fler boenden i området, och bedöms kunna innebära en liten ökning av trafiken.

Den ökning av trafik som genomförandet kan medföra bedöms inte medföra behov av åtgärder.

5.8.2. PARKERING

Inom området finns idag parkeringar till bostäderna.

Konsekvenser

Fler bostäder kräver fler parkeringar, vilket hanteras inom fastigheterna.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

6.1.1. FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga förändringar.

6.1.2. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Det är fastigheterna som blir delägare i gemensamhetsanläggningen, inte fastighetsägarna. En gemensamhetsanläggning förvaltas av fastighetsägarna gemensamt. Är det många delägande fastigheter bildas normalt en samfällighetsförening, som därmed får rollen som huvudman för gemensamhetsanläggningen.

Detaljplanen berör inga gemensamhetsanläggningar.

6.1.3. RÄTTIGHETER

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål exempelvis vatten, avlopp och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Om det blir aktuellt med ledningsrätter inom planområdet initieras de av respektive ledningsägare.

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet 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.

Detaljplanen innebär inga förändringar för servitut eller rättigheter.

6.2. EKONOMISKA FRÅGOR

6.2.1. PLANEKONOMISK BEDÖMNING

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.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/fastighetsägaren står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. Det är fastighetsägarens ansvar att bekosta dessa.

6.2.2. PLANAVGIFT

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

6.2.3. DRIFT ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar ingen allmän plats.

6.2.4. INLÖSEN

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

6.3. ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.3.1. EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal kommer inte att tecknas.

6.3.2. TIDPLAN

Målsättningen är att detaljplanen kan antas under våren 2025.

7. SAMRÅD OCH GRANSKNING

Efter samråd och granskning kommer inkomna synpunkter sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer därefter, om det bedömts relevant, revideras.

Planfrågor kommer under hand diskuteras med berörda.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1
Nordmaling, Nordmalings kommun
2024-11-21
Dnr: 2023-000184214
s. 28 (29)

MEDVERKANDE

Nordmalings kommun

Sektor Samhällsbyggnad
922 81 Nordmaling

Andreas Nyman
Bygg- och miljöchef
e-post: andreas.nyman@nordmaling.se
tfn: 0930-141 04

Kommunens handläggare:
Jim Näslund
e-post: jim.naslund@nordmaling.se
tfn: 0930-140 35

AFRY Group Sweden AB

Limstagatan 9
872 30 Kramfors

Uppdragsansvarig:
Stina Sahlén
e-post: stina.sahlen@afry.com
tfn: 010-505 16 87

Handläggare:
Jessica Boman
e-post: jessica.boman@afry.com
tfn: 010- 505 08 75

Jim Näslund
GIS-samordnare

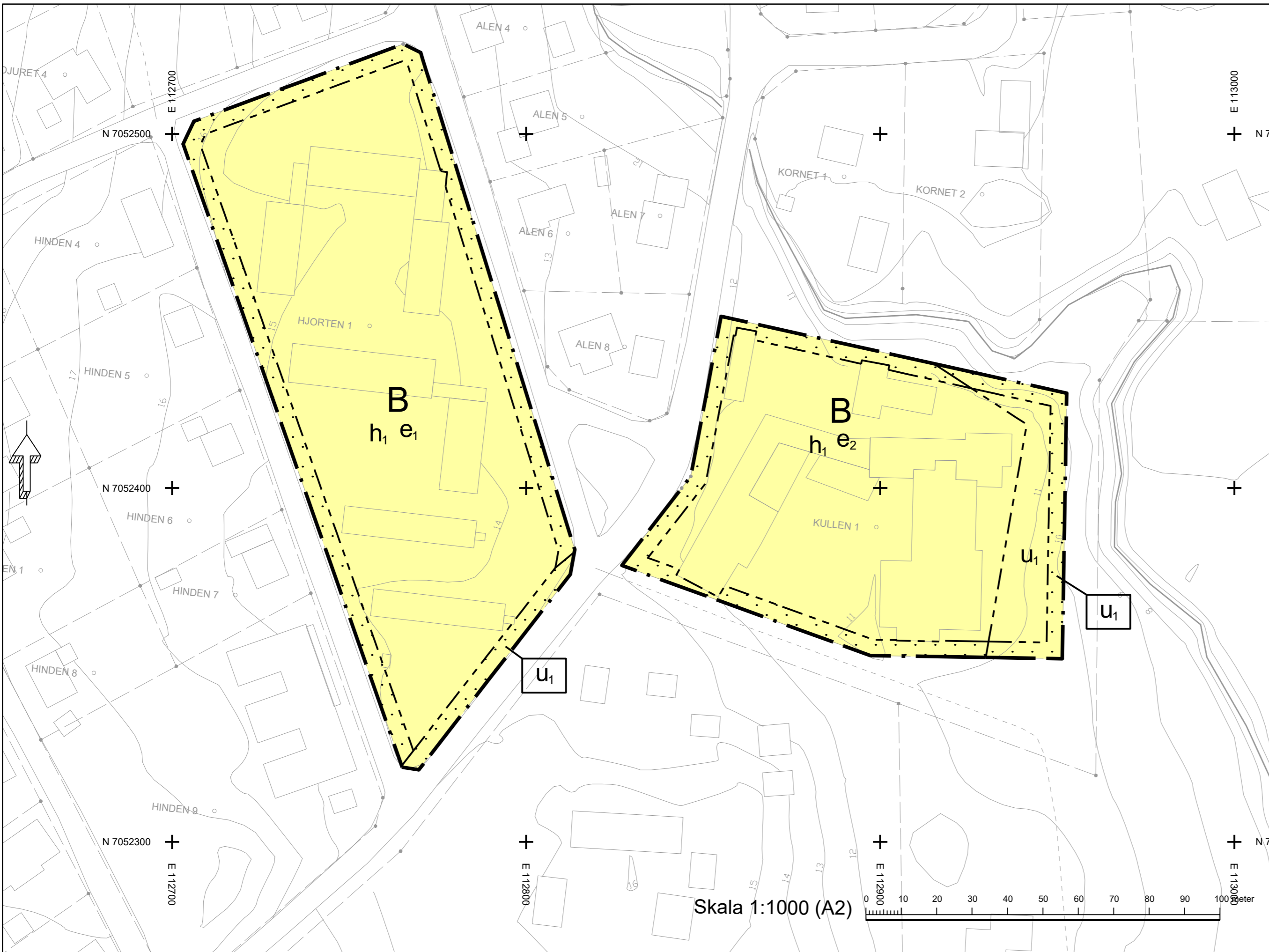
Jessica Boman
Planarkitekt, AFRY

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1
Nordmaling, Nordmalings kommun
2024-11-21
Dnr: 2023-000184214
s. 29 (29)

BILAGA 1**PLANBESTÄMMELSER MED MOTIVERING OCH LAGSTÖD**

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd	
Kvartersmark			
B	Bostäder	Möjliggöra för bostäder. Markanvändningen är i linje med kommunens översiktsplan.	4 kap 5 § PBL
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark			
Prick-mark	Marken får inte förses med byggnad	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns för att säkerställa att underhåll av byggnader kan genomföras från den egna fastigheten.	4 kap. 11 § PBL
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Regleras för att begränsa användningen av området, som skydd för allmännyttiga underjordiska ledningar.	4 kap. 6 § PBL
h₁	Högsta nockhöjd är 15 meter	Regleras för att begränsa byggnaders höjd med hänsyn till kringliggande bebyggelse samt riktlinjer i översiktsplanen.	4 kap. 16 § PBL
e₁	Största byggnadsarea i % av fastighetsarean	Största BYA regleras till 30 % inom Hjorten 1 och 45 % inom Kullen 1. Motivet är att reglera byggrättens storlek, och inte låta för stor del av fastigheten bebyggas.	4 kap. 16 § PBL
Genomförandetiden är 5 år från detaljplanen får laga kraft			4 kap 21 § PBL



Teckenförklaring

- Fastighetsgräns
- Höjdkurva 1m
- Övrig väg
- XXXXXX X Fastighetsbeteckning
- Prästbäcken
- Byggnad
- Gata

Grundkarta för detaljplan
2024-01-25
Koordinatsystem: SWEREF 99 20 15
Höjdsystem: RH 2000
Jim Näslund
GIS-samordnare
Nordmalings kommun

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 15 meter. (Begränsas av användningsgräns)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad

- e₁* Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e₂* Största byggnadsarea är 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Till planen hör:	<input checked="" type="checkbox"/> Grundkarta	<input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Gestaltningsprogram
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Illustration
<input checked="" type="checkbox"/> Solstudie	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>

Detaljplan för fastigheterna Hjorten 1 och Kullen 1

Nordmalings kommun	Västerbottens län	Beslutsdatum	Instans
GRANSKNINGSHANDLING		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2024-11-21		Laga kraft	
Andreas Nyman Bygg- och miljöchef		Jessica Boman Planarkitekt, AFRY	Dnr: 2023-000184214