



Underrättelse om antagande av ny detaljplan för Levar 2:79 m.fl.

Kommunstyrelsen antog ny detaljplan för LEVAR 2:79 m.fl. vid deras sammanträde den 17 Mars 2025, § 47.

Protokollet med beslutet att anta detaljplanen och de antagna planhandlingarna från kommunstyrelsen finns tillgängliga på följande platser:

- Digitalt, på kommunens anslagstavla, [Anslagstavla | Nordmalings kommun](#)
- Kommunkontoret, Kungsvägen 41
- Nordmalings kommunbibliotek, Kungsvägen 31

Handlingarna inkluderar plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

Beslutet att anta en detaljplan får överklagas av den som senast under granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Om planförslaget efter granskningstiden ändrats till nackdel för någon får även denne överklaga. Beslutet kan även överklagas på grund av att det inte tillkommit i laga ordning. Överklagandet ska vara skriftligt.

Överklagandetid

Tiden för överklagande av beslutet att anta detaljplanen är tre veckor från den dag då justeringen av protokollet med beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Tillkännagivande på anslagstavlan: 24 Mars

Sista dag att överklaga: 14 April



Vad överklagandet ska innehålla

I din överklagan anger du vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer/ärendenummer. Skriv varför du tycker att kommunens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras. Du kan även skicka med handlingar som du tycker stödjer din ståndpunkt.

Ange vem som överklagar genom att skriva namn, adress, telefonnummer och gärna även din fastighetsbeteckning. Skrivelsen bör undertecknas. Om du anlitar ombud ska det framgå för vems räkning ombudet agerar och ombudets kontaktuppgifter. En fullmakt ska också bifogas.

Till vem överklagan skickas

Överklagandet ska vara ställt till Mark- och miljödomstolen i Umeå, men skickas eller lämnas till:

Postadress

Nordmalings kommun
Bygg- och miljökontoret
914 81 Nordmaling

Alternativt med e-post till: planbygg@nordmaling.se



Kommunstyrelsen

§ 47

Dnr 2024-0002044.2.2

Detaljplan för Levar 2:79 m.fl.

Sammanfattning av ärendet

En ny detaljplan har initierats för fastigheten Levar 2:79 med flera, i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse med tillhörande gator och vatten- och avloppsanläggning. Planområdet ligger i Nyviken, cirka 5 kilometer söder om Nordmaling tätort, och omfattar oexploaterad mark bestående av ett kalhuggen mark med en befintlig gata.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-03-04

Plankarta - antagandehandling

Planbeskrivning – antagandehandling

Granskningsutlåtande

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2025-01-27 § 11

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2024-06-11 § 115

Kommunstyrelsens beslut

Detaljplanen för fastigheterna Levar 2:79 m.fl. antas enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Skickas till: byggkontoret

Detaljplan för

DEL AV LEVAR 2:79 M.FL.

Nordmalings kommun i Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerad detaljplan varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2024-06-24 till och med 2024-08-05, efter begäran från Länsstyrelsen förlängdes deras tid att lämna yttrande till 2024-08-23.

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

Totalt inkom sex yttranden under samrådstiden. Inkomna yttranden redovisas och besvaras nedan. Yttranden sammanfattas delvis, men finns i sin helhet som offentlig handling hos bygg- och miljökontoret, Nordmalings kommun.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Nedan beskrivs de ändringar som gjorts efter samrådet.

- Plankartan och planbeskrivning har reviderats för att exkludera bostadsbebyggelse i områdets östra del, på nuvarande myrmark.
- Plankarta och planbeskrivning har reviderats för att exkludera förslag på flytt av väg inom planområdet.
- Plankarta har reviderats för att ta bort bestämmelser [**g1**] - markreservat för gemensamhetsanläggning från gatan, samt för att förtydliga avgränsning för egenskapsbestämelse [**a2**] på gatan.
- Detaljplanen har kompletterats med föroreningsberäkningar och förslag på hantering av dagvatten.
- Planbeskrivning har förtydligats gällande naturmiljö och friluftsvärden.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande genomförandefrågor.

Övriga ändringar anses vara av redaktionell karaktär.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen Västerbotten, 2024-08-23

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor kopplade till Miljö kvalitetsnorm för berörd vattenförekomst behöver justeras i enlighet med beskrivningen nedan. Planförslaget bedöms i övrigt inte innebära något som kan komma att aktualisera en prövning av planen.

MKN vatten

Länsstyrelsen är positiv till att en gemensam VA-anläggning ska uppföras och att mark reserveras för detta. Nordmalingsfjärden (WA70160635) i stort är inte bedömd att ha risk för övergödning idag, men vi har fått rapporter om algbloomningar i vissa vikar med många enskilda avlopp. Det är därför bra med gemensam anläggning som oftast har en bättre reningskapacitet.

Fjärden har däremot en sänkt kemisk status p.g.a. t.ex. ämnet antracen och det finns även förhöjda halter av andra PAH:er i sedimenten. Länsstyrelsen håller därför inte med om att planen inte påverkar huruvida MKN kan nås. Det är viktigt att minimera utsläppen av PAH:er via dagvattnet och kommunen konstaterar att den ökade bebyggelsen kan leda till ökade dagvattenflöden. Med tanke på att fler LIS-områden planeras att byggas runt fjärden kan en kumulativ effekt inte uteslutas.

I planbeskrivningen redogörs mycket kortfattat för hur dagvatten ska hanteras. Det som nämns är diken för att fördröja och leda dagvatten, men på vilket sätt vattnet ska fördröjas och vart vattnet ska ledas framgår inte. Detta behöver hanteras inom ramen för detaljplanen. Inför granskning behöver en dagvattenutredning tas fram, även behov av rening av dagvattnet ska ingå i utredningen.

Dagvattenutredningen ska beskriva utsläpp i halter och mängder (med och utan åtgärder) för PAH:er, metaller och näring. Modelleringar kan göras i verktyget StormTac. Kommunen behöver vidta tillräckliga dagvattenåtgärder för att inte påverka möjligheten att följa MKN för berörd vattenförekomst. Att utsläppen av PAH:er inte ska öka från området är en lämplig miniminivå. Utredningen ska resultera i ett underlag som gör att ytor för dagvattenhantering kan avsättas på plankartan, både utifrån avledning av dagvatten och rening av det. Planbeskrivningen bör beskriva vilka dagvattenåtgärder som kan bli aktuella förutom diken och i fallet diken beskriva vilken sorts dike som bör anläggas för att även fördröja vattnet.

Länsstyrelsen bedömer inte att planen leder till en försämring av de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna kopplat till fysisk påverkan för fjärden i stort. Däremot kan den påverka naturvärden i Byviken om den ökade bostadsbebyggelsen leder till exploateringar i form av bryggor och muddringar. Detta utvecklas i avsnittet "Naturvärden och fridlysta arter" nedan.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL**Vatten och avlopp**

Planområdet kan omfatta upp till 18 fastigheter och det planeras för gemensamhetsanläggningar för VA, vilket är bra. I praktiken kan det dock vara problematiskt att anordna större anläggningar för avloppsrening om exploatering av planområdet är utsträckt över väldigt lång tid. Det är svårt att dimensionera en sådan anläggning korrekt med en initialt låg belastning. Därför vore det bra om kommunen för ett resonemang kring hur detta skulle kunna lösas praktiskt. Eventuellt i en separat VA-utredning.

Rennäring

I planbeskrivningen på s. 8 (rubrik 4.4.1 RENNÄRING) går att läsa att Vapsten sameby har sina åretruntmarker i kommunen. Samebyn har sina vinterbetesmarker i kommunen. Området är inte utpekade som riksintresse för rennäringen. Närmaste riksintresse ligger ca 5-6 km norr om området, vid E4:an. Även om området inte är utpekade som riksintresse kan det ha betydelse för rennäringens allmänna intressen. Det är därför viktigt att kommunen har ett samråd med Vapsten sameby som kan beskriva hur de använder området och hur exploateringen kan påverka renskötseln i området.

Naturvärden

Det är viktigt att undvika exploatering av den grunda viken Byviken, såsom muddring och anläggande av bryggor och pirar. Byviken har mycket höga marina naturvärden och det är viktigt att de bevaras. Det vore önskvärt om kommunen säkerställde att privata bryggor och båtplatser inte anläggs vid vattnet, eftersom sådan exploatering kan påverka Byviken negativt. Det är också positivt om en skogsbeklädd buffertzonen mot vattnet kan bibehållas för att minska påverkan på Nordmalingsfjärden och viken, såsom transport av näringsämnen och organiskt material. Om planområdet utökades mot och en bit ut i Nordmalingsfjärden kunde detta säkerställas med planbestämmelser, vilket Länsstyrelsen bedömer som en lämplig åtgärd.

Fridlysta arter

De ursprungliga inventeringsrapporterna från de inventeringar som utfördes i samband med LIS 2023 och som kommunen hänvisar till i detta planärende, behöver bifogas till ärendet. Eftersom Länsstyrelsen inte har tagit del av dessa går det i nuläget inte att bedöma om de inventeringar som utförts är tillräckliga.

Samtliga skogsbeklädda områden som tas i anspråk för planen behöver beskrivas och bedömas utifrån vilka naturvärden som förekommer. Det saknas en beskrivning av området nordväst om byavägen och det behövs en tydligare beskrivning av den del av barrblandskogen som ligger inom planområdet nordöst om byavägen (se blå prickar i kartan nedan).



Kommunen behöver redogöra för om fridlysta arter förekommer i området, vilken påverkan som kan förväntas på arterna och om hänsyn kommer att vidtas. Kommunen hänvisar till exploateringskedet för detta, men artskyddet ska utredas och bedömas redan i planskedet. Detta för att kunna inarbeta tillräcklig anpassning och hänsyn till naturvärden, detta utgör också en del av lämplighetsbedömningen vid ställningstagande om lämplig användning inom planområdet. Det bör ha framgått i inventeringsunderlaget vilka arter som påträffats vid fältbesöken, vilket kan användas som underlag för dessa bedömningar.

Kommentar: Detaljplanen har kompletterats med föroreningsberäkningar och förslag på hantering av dagvatten.

En VA-förprojektering har genomförts i samband med planprocessen. Det finns flera leverantörer på marknaden som kan leverera avloppsreningsverk som kan byggas ut över tid och samtidigt bibehålla en god rening. Tekniska lösningar regleras inte i detaljplanen.

Granskningshandlingar skickas till Vapsten Sameby för deras eventuella yttrande.

Enligt LIS-planen tillåts inga nya bryggor eller pirar inom LIS-området. Bryggor och pirar får prövas i enskilda fall. Då strandskyddet fortsätter vara gällande utanför planområdet krävs strandskyddsdispenser för dessa, vilka enligt LIS-planen ska avslås. Detaljplanen kommer därför inte att reglera detta.

Rapport för den inventering som genomfördes vid LIS-planens framtagande bifogas vid granskning. Planbeskrivningen har förtydligats när det gäller vilka området som inventerats i samband med LIS-planen.

Lantmäteriet, 2024-07-01

Fastighetsgränser med dålig kvalitet i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål och allmän plats lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränser som enligt grundkartan och den digitala registerkartan saknar inmätta gränspunkter. Fastighetsgränserna runt Levar 2:81 har enligt Lantmäteriets digitala registerkarta en noggrannhet på 3,0 meter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken 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 via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd 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.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också vilka frågor som regleras och vilka konsekvenser detta får i huvuddrag.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilken standard de fysiska anläggningar exploatören ska utföra ska ha
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar

- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning.

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

Ersättning och inlösen

På s. 25 i planbeskrivningen framgår att ingen fastighet är föremål för inlösen. Inrättande av gemensamhetsanläggning, omprövning av servitut m.m. aktualiserar fråga om ersättning, t.ex. för mark som upplåts för gemensamhetsanläggning. Planförslaget behöver kompletteras med tydligare redovisning kring intrång, krav eller möjlighet att lösa in eller avstå mark och principerna för ersättning kopplat till detta. Även avvägningen mellan olika intressen bör redovisas.

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap, men enligt Lantmäteriets tolkning av planförslaget saknas en planbestämmelse om huvudmannaskap för delar av den allmänna platsen, som avgränsas av egenskapsgräns. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL. Plankartan med bestämmelser bör därför ses över. Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Aktualitetsdatum i grundkartan är något föråldrad (enligt uppgifterna i kartan är den upprättad år 2020). Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

g-område på allmän plats

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st. PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvarteretsmark.

Servitut

I planbeskrivningen på s. 23-24 finns en redovisning av befintliga rättigheter. Det saknas dock beskrivning av hur vissa av dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen (t.ex. 24-IM1-74/4643.1).

Kommentar: Kommunen noterar Lantmäteriets yttrande. Planen har för avsikt att planlägga fastigheten Levar 2:79. Risker som uppstår till följd av fastighetsgränsens lägesosäkerhet bedöms vara små.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande exploateringsavtal.

Planbeskrivningen har utökats med beskrivning om ersättning kopplat till upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning.

Bestämmelse om enskilt huvudmannaskap har lagts till inom berörda områden på plankartan.

Ingen uppdatering av grundkarta har gjorts då kommunen inte ser att det finns ett behov. Området består till stor del av naturmark och några ändringar inom befintliga bostadsfastigheter har inte skett.

Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning tas bort inför granskning.

Konsekvenser för servituten beskrivs tydligare i planbeskrivningen.

Vakin, 2024-06-28

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för samtliga vattentjänster. Områdets VA-försörjning planeras ske med enskilda lösningar.

Av planbeskrivningen och plankartan framgår att en va-utredning är en del av planhandlingarna. Detta underlag finns dock inte bifogat i samrådshandlingarna. Vakin förutsätter att vatten- och avloppshanteringen är erforderligt utredd och att det klargjorts att det kan hanteras enskilt inom området.

I övrigt har Vakin inget att erinra.

Kommentar: En VA-förprojektering har genomförts och godkänts av kommunens miljökontor. Handlingarna finns att tillgå där.

Yttranden från privatpersoner

Privatperson 1, 2024-07-30

Angående vägen till Nyvik anser jag att uträkningen om fordon per dygn är felaktigt uträknat på grund av husens storlek (villor). Kan det bli skolskjuts flera gånger om dagen med barn som har olika tider. Tung trafik för all byggnationer inom området ökar slitaget på vägen. Exploatören ska stå för alla ökade kostnader.

Vattentäkten ligger för nära vårt brunn bara 350 meter emellan. Det kan vara samma åder som vi har i nutid. När det börjar att ta vatten ur hål kan vi bli utan. Vem blir då ansvarig för vårt brunn? Kommunen eller exploatören!

Tomt 8-9 bör strykas. Dom ligger alldeles för nära Våtmarken. Enligt miljöverket ska alla våtmarker sparas, dom som är dikade ska återställas till ursprungligt skick. I detta fall verkar våtmarker inte ha någon betydelse. Kan upplysa om att det är full aktivitet i våtmarken.

Angående att flytta vägen för fastighet 2:91. Hans utfart kommer då att lämna Nyviksvägen (stora vägen) och kommer att ansluta sin infart till Nyviks samfällighet. Detta kan jag inte godkänna. Jag kommer att få mycke mera vatten till min mark från 2:70 Våtmark samt från 2:91 vägflytten.

Om vi blir utan vatten när exploatörens bygge startar ser vi innan annan utväg än att ta vatten från Levar (kommunalt). Samfälligheten har äldre slangar som är godkända för 6 kg, nu ska det vara 10 kg så hela området måste grävas om. Grävning från Levar måste man ha en tryckstegning eller två på vägen hit ut. Projektering geundersökning konsulter servitut till alla markägare uppskattningsvis 4-5 miljoner + moms.

Det bästa för exploatören måste vara att dra egen väg från Levar till tomterna.

Kommentar: Uträkningen ger även utrymme för till exempel eventuella skolskjutsar. Uträkningen förtydligas i planbeskrivningen.

Borring av vatten har genomförts som påvisat att kapaciteten är god. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Inför granskning har handlingarna reviderats för att ta bort de bostadsfastigheter som föreslagits på våtmarken, såväl som att ny föreslagen dragning av vägen har avlägsnats.

Privatperson 2, 2024-07-31

Vi har fått samrådshandlingarna som ägare av fastigheten Levar 2:91 med adress Nyvik 17 och berörs direkt av förändringarna som kommer med detaljplanen.

Vattenområden, samrådshandlingar 2.1

Angränsade till fastigheten 2:91 finns ett nedsläpp med större dike/vattendrag, som inte finns medtaget i handlingarna som direkt påverkas av planen vid eventuell förändring av servitutsväg. Inom planområdet finns även flertalet myrmarker som nämns i samrådshandlingarna och som påverkas negativt.

Förändring av landskapsbild/friluftsliv och rekreation, samrådshandlingar 5.2.1, 5.3.2

Nulägesbilden är att bebyggelsen i området enbart består av äldre enkla fritidshus med uppväxta skogstomter. 18 tomter med villabebyggelse förändrar området till ett fastboendekvarter från ett enkelt fritidshusområde

Att hävda att området ej används för friluftsliv och rekreation är att kraftigt förringa oss fritidshusägare i området. Området används idag för bad och båtliv, älgjakt, bär och svamplockning (blåbär, lingon, skogsbär, kantarell), samt fiske både sommar och vinter. Både av oss och

allmänheten. Förändringarna riskerar även att öka förekomsten av algblooming sommartid vilket påverkar bad och båtliv i området direkt negativt.

Inventering av naturvärden, samrådshandlingar 5.2.2

Enligt samrådshandlingarna har inga rödlistade arter observerats inom området under perioden 2000–2023. Då vi vistats i områden sedan 2006, har vi vid flertalet tillfällen observerat huggorm, fladdermus, se bifogade bilder, samt hackspett och havsörn (så sent som 2024-07-31, ovanför Levar 2:91), artfakta.se visar att rödlistade arter så som vittryggig hackspett m.fl. observerats i närområdet. Vi ställer oss mycket frågande hur man i inventeringen uteslutit närvaro av dessa på berörd fastighet? Och hur förändringar i och med detaljplanen inte kommer att påverka närvaro av dessa rödlistade arter. Vi ställer oss även frågande till varför en inventering av naturvärden sker efter avverkning till kalhygge och inte före, resultatet torde bli därefter! Om en inventering gjordes innan avverkning borde man sett i alla fall ett par av arterna ovan. Inför avverkningen informerades vi att viss avverkning skulle ske, inte den fullständiga kalhuggning som blev resultatet och hade ingen möjlighet till samråd eller yttrande (endast informerad via telefonsamtal).



Fladdermus på stugfasaden, 2013-05-31
63°31'52.3"N 19°32'22.7"E



Huggorm, 2018-05-12
63°31'52.5"N 19°32'24.1"E

Planförslaget innebär att en våtmark på 700m² försvinner. Enligt MB 11kap §2 är definitionen av markavvattning, en åtgärd som utförs för att avvattna mark, när det inte är fråga om avledande av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål.

Markavvattning får ej utföras utan tillstånd enligt MB 11kap §13. I samrådshandlingarna föreskrivs endast att anmälan om vattenverksamhet ska ske.

Den befintliga våtmarken tar idag upp näringsämnen från skogsbruket som i sin tur bidrar till ökad övergödning och därigenom förekomst av blågröna alger i Byviken.

Dagvatten, samrådshandlingar 5.2.7

Vi ser att ökade vattenflöden som kommer med detaljplanen riskerar att påverka både oss fritidshusägare, samt Byviken/Nordmalingsfjärden negativt. Detta då planförslaget innehåller påverkan på diken/våtmarker, därtill ökad avrinning till havet, bland annat genom avvattning av en 700m² våtmark.

Då Byviken redan i dag är påverkad av algblomning (cyanobakterier/blågröna alger), som uppkommer i stort sett varje sommar (se bild) är vi mycket oroade att förändringarna, med ökad avrinning, innebär ytterligare påverkan/övergödning och att detta kan sprida sig ytterligare inom fjärden.

Vi som fritidshusägare är dessutom oroade för de åtgärder detta kan komma att medföra på våra tomter i form av avrinningsproblem.

Vägar och fordonstrafik, samrådshandlingar 5.5.3

Förutom tillkommande trafik med 42 bilar/dag tillkommer trafik under byggtiden, med ökade utsläpp, ökad mängd buller/störning samt belastning av befintlig väg, inte att förminska påverkan på djurlivet i området.

Vatten och avloppsledningar, samrådshandlingar 5.6.1

Vi som närboende förutsätter att en ev. avloppsanläggning anläggs som inte bidrar till den redan befintliga övergödningen av Byviken, med ökad förekomst av blågröna alger som följd. Vi hade gärna sett att detta förklarats mer utförligt i förslaget. Vi som närboende ser inte heller någon anledning varken ekonomiskt eller miljömässigt att ansluta till planerad anläggning.

Vi som närboende förutsätter att dricksvattenförsörjningen som planeras ej äventyrar den redan befintliga dricksvattentäkt/grundvatten som vi närboende nyttjar och hade gärna sett att detta hade förklarats i detalj i planförslaget.

Servitut LEVAR 2.91, förändring av dragning av väg

Vi som ägare och nyttjare av fastigheten Levar 2.91 har inget intresse av att flytta servitutet som utgör väg till vår fastighet, då motivering av flytt motverkar servitutets direkta syfte.

- Vattenavledning som idag sker via dike/bäck i nedsläppet i direkt anslutning till föreslagen servitutsväg sker på annans fastighet än exploatörens.
- Påverkan av vår slamtömning, samt tillgång till vår fastighet. Vid samtal med VAKIN, så är slang för slamtömning av begränsad längd och detta är ytterst oklart om tömning är möjlig med föreslagen sträckning.
- I samrådshandlingarna anges att detta sker för att möjliggöra bostäder, vi funderar därför om ytterligare en tomt är planerad ovanför vår fastighet. Vi är inte positiva till flytt av servitut för att få ytterligare insyn och grannar ovanför vår bostad. Ingen tomt är

heller inritad ovanför i planen, varför vi ställer oss frågande till flytt av väg av anledningen till att möjliggöra för bebyggelse. Detta motverkar syftet med servitutet och försvårar och fördyrar tillgången till vår fastighet. En eventuell tomt skulle även understiga angiven tomtstorlek på 1000m² enligt planförslaget.

- I samråd med exploatören förnyades vår väg sommaren 2022. Inga synpunkter från exploatören gällande kommande planer och de utgifter vi fått alldeles i onödan för detta.
- Elförsörjning i området påverkas av flytt. Då man enligt planen avser att flytta servitutet till där det idag finns spridningscentral för områdets elförsörjning, påverkas flertalet fastigheter.
- Vi ställer oss även enligt ovan frågande till eventuell ledningsrätt (Vattenfall) som påverkas av flytt av väg och ev. tomter i anslutning.

Undersökningar av miljöpåverkan, samrådshandlingar 4.7

Utifrån ovan nämnda synpunkter på planen, samt övriga inkomna yttranden/synpunkter ser vi inte hur man tagit beslutet daterat 2024-02-27 att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan, enligt samrådshandlingarna.

Övrigt

Vi vill tydligt markera att vi ej samtycker till att våtmarken enligt planförslaget försvinner. Detta pga. avrinningens påverkan på närliggande fastigheter, på Byvikens vattenkvalitet, samt djurliv i området. För detta bör tillstånd för markavvattning sökas, handläggas och utredas därefter.

Vi samtycker ej till planförslaget flytt av servitut som utgörs av väg till vår fastighet

Utifrån ovan nämnda synpunkter ställer vi oss även frågande till om förändringar enligt förslag är skäligen avseende på olägenheter och risk för kostnader detta medför för fritidshusägare samt negativ påverkan på vatten och vägsamfällighet samt naturvärden, djur- och friluftsliv i området.

Kommunens översiktsplan för 2024, ute för samråd har ej beaktats i planförslaget (i planförslaget hänvisas till översiktsplan 2018). I stycket byggande på landsbygd uttrycks följande:

- Ny bostadsbebyggelse ska om möjligt lokaliseras i närheten av befintlig bostadsbebyggelse och allmän väg eller större allmänt trafikerad enskild väg.
- Vid lokalisering av ny bebyggelse ska möjligheten att ordna grundläggande service som exempelvis skolskjuts och framkomst för utryckningsfordon beaktas.
- Tillkommande bebyggelse ska i första hand anslutas till kommunalt VA-nät om det går att ordna utan orimliga kostnader för kommunen eller den enskilde.
- Om byggnaden eller bebyggelsen inte kan anslutas till det kommunala VA-nätet ska vatten och avlopp lösas med enskild eller gemensam anläggning på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt.

Kommentar: Inför granskning har handlingarna reviderats för att ta bort de bostadsfastigheter som föreslagits på våtmarken, såväl som att ny föreslagen dragning av vägen har avlägsnats.

Planbeskrivningens del om friluftsliv och rekreation har utvecklats.

Antalet observerade rödlistade arter baserat på data från Artportalen, detta förtydligas i planbeskrivningen. De bostadsfastigheter som föreslagits på våtmarken har plockats bort inför granskning. Kalavverkningen skedde innan påbörjad planläggning och naturinventering. Det är Skogsstyrelsen som hanterar krav innan avverkning, inte kommunen.

Detaljplanen har kompletterats med föroreningsberäkningar och förslag på dagvattenhantering.

I ett planskede ska hänsyn till omgivningsbullen tas kopplat till markens användning, vilket i detta fall är Bostäder. Detta innefattar inte den typ av tidsbegränsade bullerökning som sker i samband med byggnation.

En VA-förprojektering har genomförts som förtydligat hur ledningar kan dras. En gemensam avloppslösning har föreslagits för bostäder inom planområdet och är en lösning för att motverka övergödning. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Borrning av vatten har genomförts som påvisat att kapaciteten är god. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Planförslaget ska prövas mot gällande översiktsplan, vilken är från 2018. Utöver denna finns även LIS-plan som tillägg till översiktsplanen. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att kommunen håller på att ta fram en ny översiktsplan.

Grupp privatpersoner, 2024-07-31

Undertecknad har på uppdrag av fastighetsägare och samfälligheter sammanställt deras synpunkter och bifogar deras gemensamma synpunkter i ärendet.

Nedanstående fastighetsägare samt samfälligheter lämnar härmed nedanstående yttrande/synpunkter på förslag på detaljplan på del av fastigheten Levar 2:79 diarienummer: SB-2024-38

1 Då vägen byggdes på -70 talet ersatte den en tidigare väg som använts av sommarstugeägare och skogsägare för att kunna ta sig till Nyviksområdet. Den nya vägen byggdes för att sommarstugeägare och skogsägare lättare skulle kunna ta sig till området. Inrättande av detaljplan i området kommer att medföra en kraftigt ökad bebyggelse och belastningen av vägen kommer att ökas väsentligt. Både sommartid och vintertid. Idag har vägen en enklare skötsel vilket innebär att hyvling,

grusning, plogning, sandning mm inte sker med samma intensitet som för allmänna vägar. En kommande exploatör måste i ett tidigt skede göras medveten om att ev insatser måste göras på hela vägen på grund av den ökade trafikbelastningen. Dessa insatser måste då bekostas av exploatören.

För att exploatören skall få tillgång till att bruka vägen måste medlemskap i samfällighetsföreningen sökas. Eftersom vår föreningen är inrättad enligt en gammal ordning så kan ev en ny lantmäteriförrättning behöva göras och då förutsätter vi att den bekostas av exploatören.

2 Vi har också en del funderingar huruvida ett framtida byggande inom planförslaget kommer att påverka vår redan befintliga vattentäkt. Skulle vår vattentäkt bli förstörd förutsätter vi att kommunen alt exploatören bekostar och ordnar upp den uppkomna situationen.

3 Vi anser att bergvärmeanläggningar inom området inte skall tillåtas, detta pga de risker som finns med närhet till vattentäkterna.

4 I förslaget finns ej inritat någon passage till stranden vilket vi anser bör ingå i planen. Vårt förslag är att en tomt avsättes för detta (tomt nr 4 alt 5.) I anslutning till detta bör också en enklare uppdragsplats för mindre båtar anläggas.

5 Vi anser också att tomt 8-9 stryks. Detta pga av närhet till föreslagen vattentäkt och den våtmark som finns i närheten. Våtmarken är idag en viktig vattensamlare för närliggande fastigheter och väg. Om våtmarken försvinner kommer detta innebära större belastning på befintlig väg och närliggande fastigheter.

6 Flyttning av infartsväg till fastighet Levar 2:91 anser vi inte skall göras.

Kommentar: Anslutning till samfälligheten för vägen redogörs för på sida 23 i planbeskrivningen.

Borring av vatten har genomförts som påvisat att kapaciteten är god. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Enligt SGU:s vägledning Normbrunn -16 är ett rekommenderat skyddsavstånd mellan energiborrhål och närmaste vattentäkt 30 meter. Eftersom grundvattnet rinner mot havet bedöms risken för saltvatteninträngning obetydlig. Bergvärmeanläggningar prövas av miljökontoret på kommunen i ett senare skede och regleras inte i detaljplanen. Utredningsansvaret för eventuella risker ligger hos fastighetsägaren som utför åtgärden.

Det bedöms finnas tillgång till strandkanten även utan en särskild passage från vägen. Bryggor och pirar tillåts inte inom LIS-området enligt LIS-planen.

Inför granskning har handlingarna reviderats för att ta bort de bostadsfastigheter som föreslagits på våtmarken, såväl som att ny föreslagen dragning av vägen har avlägsnats.

2025-03-03

Dnr SB 2024-38

1 (8)

Detaljplan för

DEL AV LEVAR 2:79 M.FL.

Nordmalings kommun i Västerbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan varit utställd på granskning enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2025-02-10 till och med 2024-02-24.

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

Totalt inkom sju yttranden under granskningen. Inkomna yttranden redovisas och besvaras nedan. Yttranden sammanfattas delvis, men finns i sin helhet som offentlig handling hos bygg- och miljökontoret, Nordmalings kommun.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Nedan beskrivs de ändringar som gjorts efter granskningen.

- Plankartan har kompletterats med en 5 meter bred korridor natur för att säkerställa åtkomst till naturmarken väster om planområdet.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om villkor för startbesked gällande dagvattenhantering.
- Yta för transformatorstation har införts i plankartan
- Information om elnätets förutsättningar har utvecklats i planbeskrivningen.
- Föroreningsberäkningar och förslag på dagvattenlösning har uppdaterats.
- Plankartan har kompletterats med en vändyta intill vattenanläggningen.

Övriga ändringar anses vara av redaktionell karaktär.

2025-03-03

Dnr SB 2024-38

2 (8)

YTTRANDEN FRÅN MYNDIGHETER

Länsstyrelsen Västerbotten, 2024-02-25

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att det återstår några frågor kopplade till MKN vatten som innan antagande behöver hanteras i enlighet med beskrivningen nedan. Planförslaget bedöms i övrigt inte innebära något som kan komma att aktualisera en prövning av planen.

MKN Vatten

Vad gäller bedömning av ifall detaljplanen följer MKN återstår några oklarheter som behöver hanteras inför antagande av detaljplanen.

Bedömning avseende fosfor

På sidan 24 i planbeskrivning anges att belastningen av mängden fosfor till recipienten ökar något men att denna ökning inte bedöms påverka MKN. Som motivering anges dels att ökningen är försumbar, dels att fosfor inte är ett prioriterat ämne. Länsstyrelsen efterfrågar bättre motivering till varför den modellerade ökningen av fosfor är försumbar och en bedömning av risk för påverkan på vattenstatus i fjärden. Begreppet prioriterat ämne har i sammanhanget vattenförvaltning en särskild koppling till en lista över ämnen baserad på EU-direktivet om prioriterade ämnen. Prioriterade ämnen som ingår i listan är ämnen som utgör risk för akvatiska ekosystem och människors hälsa. Dessa ämnen ingår i bedömningen av kemiska status för ytvatten. Fosfor är inte ett prioriterat ämne, däremot är fosfor ett näringsämne som är nödvändigt för biologisk produktion men som i för stora mängder kan leda till en förhöjd produktion av växtplankton och övergödning. Fosfor och växtplankton ingår i bedömningen av ekologisk status.

Risk för påverkan från avloppsanläggning

Vad gäller planerad gemensamhetsanläggning för avlopp är anläggningens placering mycket nära strandkanten. Länsstyrelsen ser inte att risk för bräddning studerats samt konsekvens av ifall det skulle inträffa bedömts. Kan denna risk minimeras? Dessa frågor behöver tydliggöras i planbeskrivningen.

Säkerställande av dagvattenlösning

Inom ramen för dagvattenutredningen har ett förslag på dagvattenlösning studerats, vilken bland annat skulle ha till funktion att ge önskad reningseffekt med avseende på att följa MKN. Planförslaget säkerställer dock inte att en dagvattenlösning kommer till stånd, vilket alltså bedöms som nödvändigt för att följa MKN. Länsstyrelsen föreslår att kommunen inför planbestämmelse med villkor för startbesked, exempelvis formulerat enligt följande:

"Startbesked får inte ges för bostäder förrän godkänd lösning för dagvattenfördröjning och rening av dagvatten redovisats."

Länsstyrelsens synpunkter i övrigt

Artskydd

2025-03-03

Dnr SB 2024-38

3 (8)

Länsstyrelsen noterar att den inventering som utförts i området inte täcker in artförekomster. Kommunen har således inte specifikt tittat på vilka arter som finns inom området och påverkan på dessa utan hänvisar till exploateringskedet för dessa bedömningar.

Kommentar:

Föreningensberäkningar och föreslagen dagvattenlösning har uppdaterats för att säkerställa att tekniska lösningar finns för att hantera dagvatten utan att påverka MKN. Villkor om att startbesked inte får ges förrän godkänd dagvattenlösning redovisats har därutöver införts i plankartan.

Risk och hantering av bräddning är en teknisk fråga som går att lösa, hur detta ska ske redovisas i samband med anmälan eller ansökan till kommunens miljökontor. Kommunen kommer således att säkerställa detta vid miljöhandläggningen.

Stora delar av skogsmarken är nyligen avverkad och bedöms inneha låga naturvärden. Områden med påträffade naturvärden har inte tagits med i planområdet. Om arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen påträffas under exploatering bör samråd hållas med länsstyrelsen avseende vidare hantering.

Lantmäteriet, 2025-02-21

Planområdets omfattning och åtkomst till strandområde

Marken närmast strandlinjen på Levar 2:79 har lämnats utanför planförslaget. Lantmäteriet förutsätter därför att det är ägaren av Levar 2:79 som fortsatt ska ta hand om området, eftersom det inte avsatts för någon gemensam skötsel.

Om all mark avsatt för bostadsändamål avstyckas/överförs till bostadsfastighet så torde fastigheten Levar 2:79 komma att ha behov av rätt att ta sig fram på fastigheter som nybildas eller intilliggande fastighet för att få tillgång till det kvarvarande markområdet närmast strandlinjen, om området ska kunna fortsätta att skötas. I planförslaget finns det inte någon reglering som gör att behov av åtkomst verkligen kan tillskapas. Planen kan komma att behöva kompletteras med t.ex. markreservat eller fastighetsindelingsbestämmelse.

Är allmän plats gata/väg tillräckligt bred?

I förslaget är allmän plats GATA utlagt för åtkomst av område för vattenanläggning (E2). Området ser ut att vara cirka 5–6 meter brett, det saknas yta för vändning. Är detta tillräckligt för planerad trafik?

2025-03-03

Dnr SB 2024-38

4 (8)

Kommentar:

En korridor av naturmark har reglerats i planområdets norra del för att säkerställa åtkomst mot stranden.

Gatubredden mot området E₂ är 7 meter. Vägen kommer endast användas vid anläggande och behov av skötsel av brunnsanläggningen. Anläggningen bedöms inte kräva framkomlighet för större fordon. Yta för vändplats har utökats i plankartan för att säkerställa att personbil kan vända.

Vakin, 2025-02-21

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra över rubricerad detaljplan.

Kommentar:

Noterat

Yttranden från privatpersoner

Nyviks-Lövskatans samfällighetsförening, 2025-02-21

Vi är nöjda med att flera av de punkter som vi och andra tidigare framfört har hörtsammats och ändrats efter tidigare samråd.

Vi vidhåller dock att tillgången till strandkanten måste göras bättre. Enligt vårt tidigare förslag ansåg vi att någon av tomterna 4–5 kunde ansås till detta.

Ett annat alternativ är tomt nr 1. eftersom den bättre ansluter till barrskogsområdet vid den tänkta avloppsanläggningen.

Eftersom samtliga tomter ligger nära havet anser vi det vara av yttersta vikt, för blivande fastighetsägare, att ha möjlighet till att kunna ta sig ner till stranden på ett lämpligt sätt.

Bygger man så nära havet är man självklart intresserad av bad, fiske, båtliv mm och då borde man också kunna ha en bra tillgänglighet till havet.

Kommentar:

En korridor av naturmark har reglerats i planområdets norra del för att säkerställa åtkomst mot stranden.

2025-03-03

Dnr SB 2024-38

5 (8)

Privatperson 1, 2025-02-21

Vi är nöjda med att flera av de punkter som Länsstyrelse, Lantmäteriet, vi och andra privatpersoner anfört har hörsammats och ändrats efter samrådet.

Detta gäller:

1. kommentarer till och åtgärder kring Länsstyrelsens synpunkter och råd på sid 4 avseende föroreningsberäkningar och dagvattenhantering; VA-förprojektering; granskningshandlingar till Vapstens sameby; synpunkter kring bryggor och pirar och tydliggörande av inventeringsområden.
2. kommentarer till och åtgärder kring Lantmäteriets synpunkter kring fastighetsgränser och exploateringsavtal (sid 6-7).
3. kommentarer till och åtgärder på sidorna 8, 12 och 13 avseende yttranden från privatpersoner kring fastigheter på våtmarker i den östra delen av planområdet som föreslagits i tidigare version. Detta är en mycket uppskattad förändring som bevarar värdefull våtmark men också ett mindre skogsområde med visst naturvärde. Vi uppskattar också kommentarerna kring friluftsliv och rödlistning samt att den föreslagna vägomdragningen i nedre delen av planområdet tagits bort i nuvarande version

Vi håller dock inte med om att tillgången till strandkanten är tillförsäkrad inom området, vilket framhålls bl a i kommentar på s 13. Vi vidhåller tidigare synpunkt om att en av de föreslagna tomterna upplåts för tillgång till strand. Om den föreslagna tomt nr 1 skulle upplåtas för det ändamålet får man också en naturlig övergång från vägen till det hänsynsfulla område 2 som beskrivs i handlingarna och bevarar en skogbeklädnad av visst naturvärde. Den tomten ansluter också till det redan föreslagna barrskogsområdet vid den tänkta avloppsanläggningen.

Vi förutsätter också att exploatören svarar för eventuella skador och brister som kan uppkomma på väg och vattentillgång i området till följd av den planerade exploateringen.

Kommentar:

En korridor av naturmark har reglerats i planområdets norra del för att säkerställa åtkomst mot stranden.

Kommunen kommer innan antagande av detaljplan ingå ett exploateringsavtal med exploatör som reglerar dennes åtaganden och ansvar vid exploatering. Vad detta ska innehålla redogörs på sida 27 i planbeskrivningen. Kostnadsansvar och kvalitet redogörs i avtalet.

2025-03-03

Dnr SB 2024-38

6 (8)

Privatperson 2, 2025-02-24

Jag är nöjd med att flera av de punkter som Länsstyrelse, Lantmäteriet, vi och andra privatpersoner anfört har hörtsammats och ändrats efter samrådet.

Detta gäller:

1. kommentarer till och åtgärder kring Länsstyrelsens synpunkter och råd på sid 4 avseende föroreningsberäkningar och dagvattenhantering; VA-förprojektering; granskningshandlingar till Vapstens sameby; synpunkter kring bryggor och pirar och tydliggörande av inventeringsområden.
2. kommentarer till och åtgärder kring Lantmäteriets synpunkter kring fastighetsgränser och exploateringsavtal (sid 6-7).
3. kommentarer till och åtgärder på sidorna 8, 12 och 13 avseende yttranden från privatpersoner kring fastigheter på våtmarker i den östra delen av planområdet som föreslagits i tidigare version. Detta är en mycket uppskattad förändring som bevarar värdefull våtmark men också ett mindre skogsområde med visst naturvärde. Vi uppskattar också kommentarerna kring friluftsliv och rödlistning samt att den föreslagna vägomdragningen i nedre delen av planområdet tagits bort i nuvarande version

Jag håller dock inte med om att tillgången till strandkanten är tillförsäkrad inom området, vilket framhålls bl a i kommentar på s 13. Jag vidhåller tidigare synpunkt om att en av de föreslagna tomterna upplåts för tillgång till strand. Om den föreslagna tomt nr 1 skulle upplåtas för det ändamålet får man också en naturlig övergång från vägen till det hänsynsfulla område 2 som beskrivs i handlingarna och bevarar en skogbeklädnad av visst naturvärde. Den tomten ansluter också till det redan föreslagna barrskogsområdet vid den tänkta avloppsanläggningen.

Jag förutsätter också att exploatören svarar för eventuella skador och brister som kan uppkomma på väg och vattentillgång i området till följd av den planerade exploateringen.

Jag förutsätter också att exploatören tillförsäkrar att jag som enskild fastighetsägare inte tappar vattentillförsel och bredbandsanslutning vid grävning av ledningar i närheten av fastigheten Levar 2:53.

Kommentar:

En korridor av naturmark har reglerats i planområdets norra del för att säkerställa åtkomst mot stranden.

Kommunen kommer innan antagande av detaljplan ingå ett exploateringsavtal med exploatör som reglerar dennes åtaganden och ansvar vid exploatering. Vad detta ska innehålla redogörs på sida 27 i planbeskrivningen. Kostnadsansvar och kvalitet redogörs i avtalet.

2025-03-03

Dnr SB 2024-38

7 (8)

Privatperson 3, 2025-02-24

5.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

I handlingarna framgår inget om planerad ledningsrätt för Vattenfalls planerade ledning som är under projektering. Inte heller hur man avser att planera för att minimera antalet ledningsstråk. Att ta höjd för detta i detaljplanen vore ett enkelt sätt att förebygga diskussioner, olägenheter och framtida problem och ev. ledningsservitut som kan följa med detta.

Att Vattenfall projekterar ny ledning Bredvik till Bockholmen, kom till vår kännedom efter samrådan. Vattenfall hävdar ledningsrätt på ca 6-7 meter. Är tanken att någon av de nya tomterna alternativt äldre tomterna, eller delar av, ska behöva lösas in när ledningsrättsfrågan aktualiseras (då arbetet pågår i denna stund kan det bli aktuellt i närtid) när man istället kan planlägga för detta redan nu, lämpligtvis i samband med planering av nedsläpp.

5.2.3 FRILUFTSLIV OCH REKREATION

I detaljplanen nämns inte heller något om nedsläpp. Hur ska de planerade tomterna tillgodogöra sig stranden på ett enkelt sätt utan att behöva nyttjabebyggda tomter? För att undvika olägenhet och förenkla tillgängligheten för boende och friluftsliv bör man planera ett nedsläpp i anslutning till den nya bebyggelsen på strandsidan. Kanske i samband med ledningsrätten?

5.2.7 DAGVATTEN

Då exploatören kalhögg området öster om Levar 2:91 ökade avrinningen mot Byviken/Levar 2:91 och den är idag betydligt mer sank än innan avverkning. Vi ser gärna att man låter vissa skogsbeklädda områden växa upp för att motverka avrinning mot havet, samt minskad insyn vid nybyggnad av bostäder.

Vi ställer oss även frågande hur en ökning av fosfor (vilka halter ökar) inte kan anses som prioriterat ämne i en redan övergödd vik (och ett utbrett och välkänt problem i Bottenviken) med algblomning som följd? Kan en ökning på 11% verkligen ses som försumbar?

5.2.2 NATURMILJÖ

Våra synpunkter kvarstår angående den bristfälliga naturinventeringen som genomförts inför detaljplaneprocessen. Naturvärdet har minskat i takt med avverkningarna och med planeringsprocessens framdrift.

- 2019 görs en total avverkning av den strandnära delen av skogen, som är dryga 100 år gammal enligt befintlig skogsvårdsplan.
- Lite senare samma år inleds en utredning för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) som täcker just det område där avverkning skett. I utredningen pekas ett antal områden ut som hänsynskrävande bland annat pga "intakt skog ovanför stranden under en längre sträcka" (område 3 i LIS-handlingarna), men i

2025-03-03

Dnr SB 2024-38

8 (8)

övrigt anses området ha ringa naturvärden eftersom det nu är ett kalhygge.

- LIS antas och fastställs senare under 2022 utan större förändringar
- Under sommaren 2024 sker en samrådan för att etablera en detaljplan gällande Nyvik/Byviken med stöd på antagen LIS. Naturvärden anses obefintliga då området pga avverkningen 2019 täcker tänkt detaljplan. Naturinventeringen har gjorts med fältbesök 2020, dvs efter avverkning av den över 100 år gamla skogen.
- Under tiden som samrådan sker gallras skogsfastigheten ytterligare, medan andra delar kalhuggs, denna gång även det område som pekades ut i LIS som hänsynskrävande (område 3 i LIS-handlingarna).

Kommentar:

Kommunen har fört dialog med Vattenfall angående deras planer i området. Nya ledningar ställer inga krav på införande av ledningsrätter inom planområdet, men projektets förutsättningar tydliggörs i planbeskrivningen. Ett område läggs även till i detaljplanen i förmån för transformatorstation.

En korridor av naturmark har reglerats i planområdets norra del för att säkerställa åtkomst mot stranden.

Föroreningsberäkningar och föreslagen dagvattenlösning har uppdaterats för att säkerställa att tekniska lösningar finns för att hantera dagvatten utan att påverka MKN. Villkor om att startbesked inte får ges förrän godkänd dagvattenlösning redovisats har därutöver införts i plankartan.

Skogsstyrelsen tar hand om anmälningar, tillstånd och krav kopplade till avverkningar, inte kommunen. Detaljplanen har utgått från rådande förutsättningar vid tillfälle för framtagande.



Antagandehandling

Detaljplan för del av
Levar 2:79 m.fl.
Nordmalings kommun
Dnr: 2023-000216214
s. 1 (34)

Planbeskrivning

Detaljplan för

del av Levar 2:79 m.fl.

Nordmalings kommun, Västerbottens län

Upprättad 2024-05-17

Reviderad 2024-09-26 och 2025-03-03

Antagandehandling

Detaljplaneprocessen (standardförfarande)

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

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

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

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

Planverktyg

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd (BFS 2020:6). Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2022 och BFS_2022_11_01_bestämmelsekatalog.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 DETALJPLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

1.1 SYFTE

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

1.2 BAKGRUND

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

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

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



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

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 PLANENS HUVUDDRAG OCH PLANDATA

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

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

Planområdets areal: 45 716 m².

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

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

2.1.1 ALLMÄN PLATS

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

2.1.2 KVARTERSMARK

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

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

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

2.3 PLANHANDLINGAR

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

Antagandehandling

3 PLANERINGSUNDERLAG

3.1 UTREDNINGAR

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

3.2 GRUNDKARTA

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

3.3 UPPLYSNINGAR

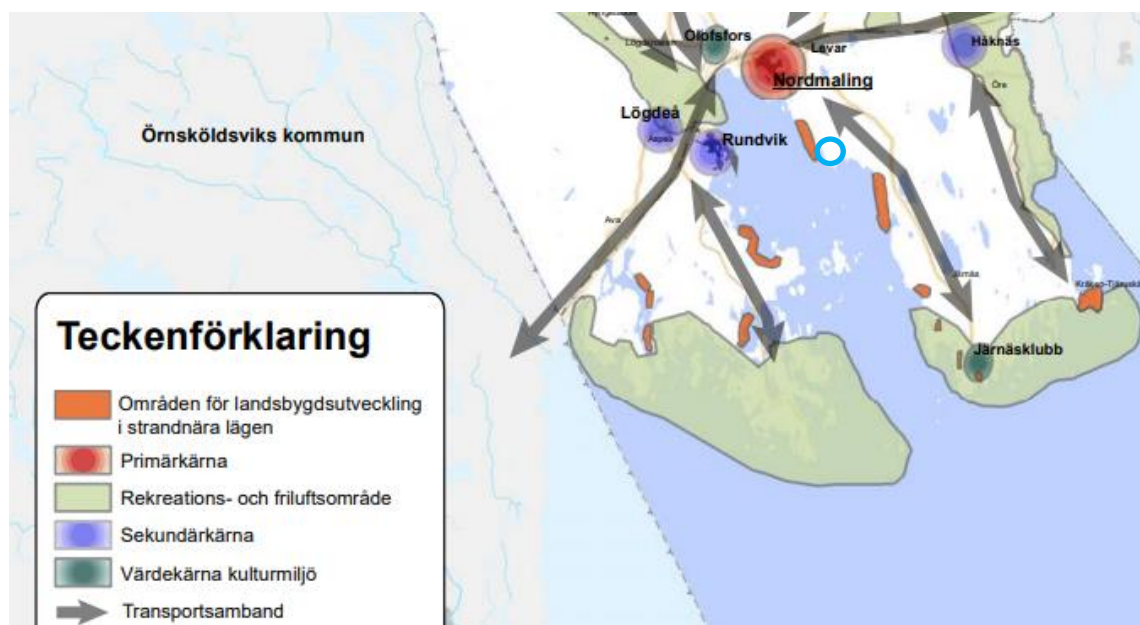
Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt PBL. Planbeskrivning är ett förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och den närmaste omgivning.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

4 FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

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



Karta från Översiktsplanen 2018. Planområdets läge markeras med blått.

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

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

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

Antagandehandling



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

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

4.1.2 DETALJPLAN

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

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

Antagandehandling

4.4.1 *RENNÄRING*

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

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

4.5 **MILJÖMÅL**

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

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

Förklaringar

+ positiv påverkan

- negativ påverkan

± obetydlig positiv eller negativ påverkan

++ mycket positiv påverkan

-- mycket negativ påverkan

x ingen påverkan

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

4.6 MILJÖKVALITETSNORMER

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

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

4.6.1 MKN FÖR LUFT

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

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

4.6.2 MKN FÖR VATTEN

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

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

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

Antagandehandling

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

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Nordmalings fjärden	SE6330 43-1933 00	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2021	God kemisk ytvatten- status med undantag av Antracen, kvicksilver/ kvicksilverföre- ningar, Dioxiner/ dioxinlika föreningar, Tributyltenn föreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter, flödes- förändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

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

4.6.3 MKN FÖR FISK- OCH MUSSELVATTEN

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

4.6.4 MKN FÖR BULLER

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

Förordning om omgivningsbuller gäller inte för Nordmalings kommun. Buller ska ändå hanteras i detaljplanen. I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet MB (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid 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. BBR om ljudklassning av lokaler ska

Antagandehandling

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

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

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

4.7 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

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

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

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

Samråd i frågan har hållits med länsstyrelsen.

Antagandehandling

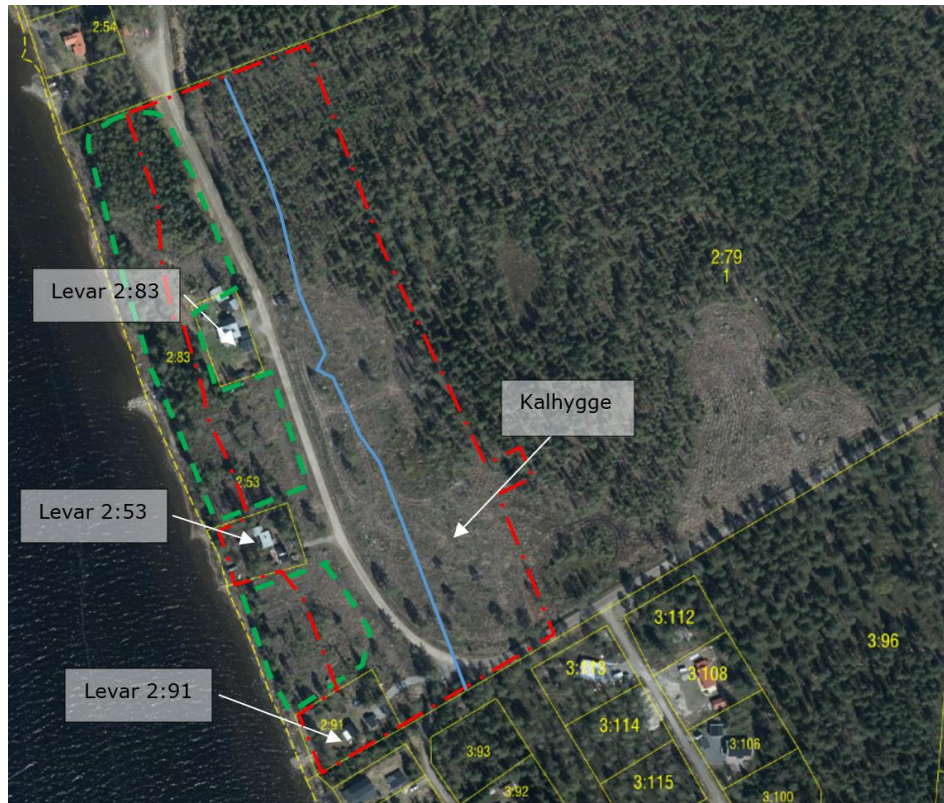
4.8 STRANDSKYDD

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

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

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

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



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

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

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

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

5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN

5.1.1 BOSTÄDER

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



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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

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

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

Antagandehandling

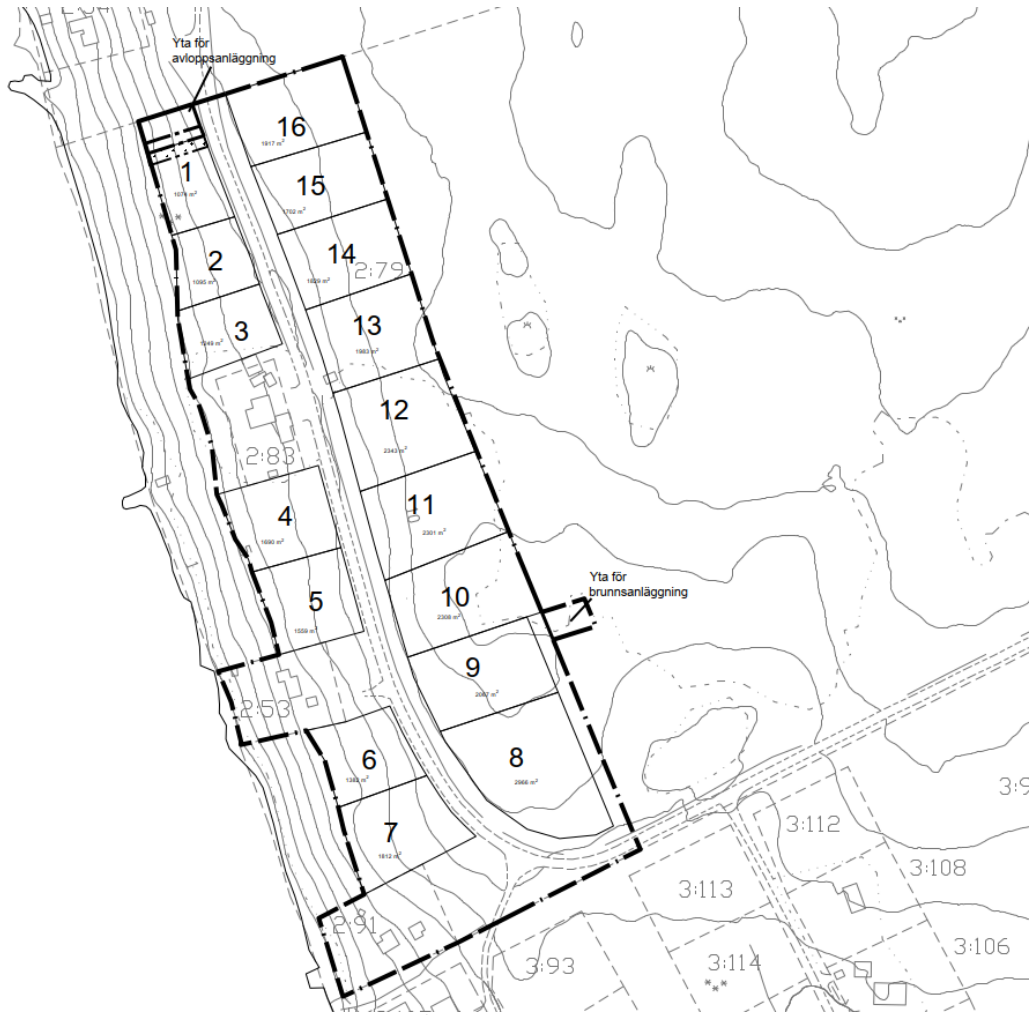
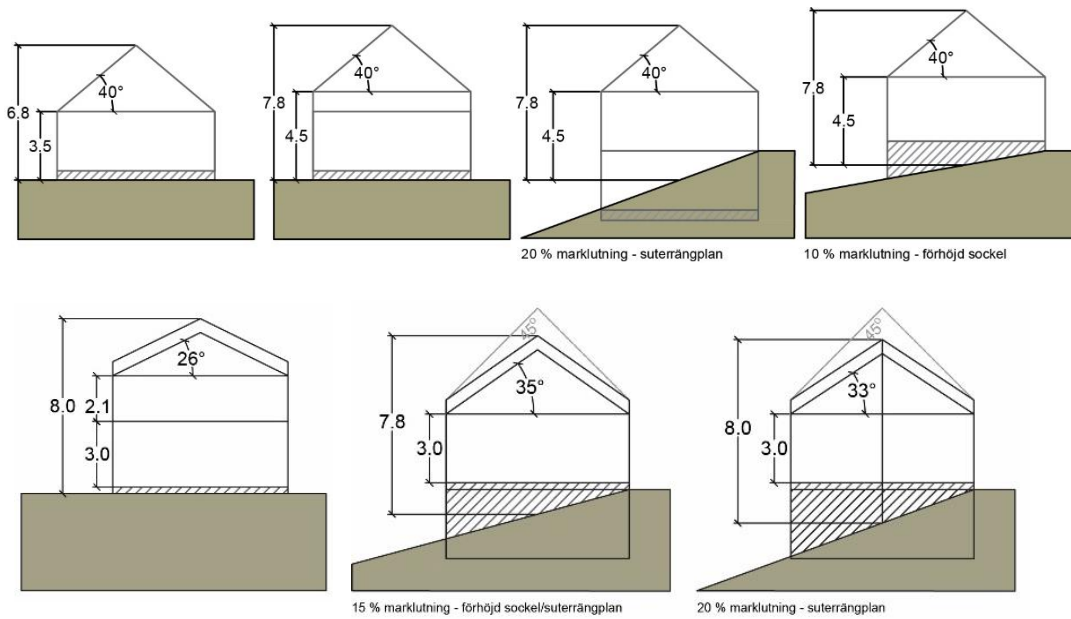


Illustration över hur fastigheter kan utformas utifrån plankartans bestämmelser (AFRY, 2025).



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

Antagandehandling

5.1.2 VERKSAMHETER OCH SERVICE

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Ingen förändring.

5.2 MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

5.2.1 LANDSKAPSBILD

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



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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

5.2.2 NATURMILJÖ

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

Antagandehandling

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



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

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

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

Antagandehandling

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



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



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



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

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

Antagandehandling

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

5.2.3 FRILUFTSLIV OCH REKREATION

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

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

5.2.4 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

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



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

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

Antagandehandling

5.2.5 *RADON*

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

Inga kända radonundersökningar finns inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

5.2.6 *FÖRORENINGAR*

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.2.7 *DAGVATTEN*

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

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

Antagandehandling

Tabell 1. Föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$) före och efter exploatering, där grönt fält indikerar en minskning jämfört med den befintliga situationen.

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

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

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

Antagandehandling

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

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

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

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

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

5.3 KULTURMILJÖ

5.3.1 FORNLÄMNING

Inom planområdet finns inga registrerade forn- eller kulturhistoriska lämningar.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

5.4 SOCIAL MILJÖ

5.4.1 BARNPERSPEKTIV

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

Antagandehandling

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.4.2 *TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET OCH JÄMSTÄLLDHET*

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.5 **KOMMUNIKATIONER**5.5.1 *GÅNG- OCH CYKELTRAFIK*

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.5.2 *KOLLEKTIVTRAFIK*

Det finns inte någon kollektivtrafik i närområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.5.3 *VÄGAR OCH FORDONSTRAFIK*

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

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

Räddningstjänstens fordon bedöms ha god tillgänglighet.

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

5.5.4 *PARKERING*

Parkering sker inom respektive fastighet idag.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

Antagandehandling

5.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

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

5.6.1 VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

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

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

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

5.6.2 EL OCH VÄRME

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

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

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

Antagandehandling

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

TELE- OCH DATAKOMMUNIKATIONER

Optoledningar finns längst byavägen.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.6.3 AVFALL

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

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

5.6.4 SNÖHANTERING

Varje enskild fastighets ansvarar för sin snöhantering.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.6.5 BRANDSÄKERHET

I Nordmalings tätort finns räddningstjänst.

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

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

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

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 TIDPLAN

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

Antagandehandling

6.1.2 GENOMFÖRANDETID

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

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

6.1.3 EXPLOATERINGSAVTAL

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

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

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

6.1.4 HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄN PLATS

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

6.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**6.2.1 FASTIGHETSILDNING**

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

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

Antagandehandling

6.2.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

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

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

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

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

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

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

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

6.2.3 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

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

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

Antagandehandling

Tabell över officialservitut inom planområdet.

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

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

Tabell över avtalsservitut inom planområdet.

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

6.2.4 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

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

Tabell över fastighetsrättslig information för fastigheter inom planområdet.

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

Antagandehandling

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

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1 PLANAVGIFT

Planavgift tas inte ut vid bygglov.

6.3.2 ERSÄTTNING OCH INLÖSEN

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

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

6.3.3 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Ett genomförande medför inga kostnader för kommunen.

6.3.4 KOSTNAD ALLMÄN PLATS

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

6.3.5 KOSTNAD KVARTERSMARK

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

6.3.6 FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

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

6.3.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

6.4 BYGGLOVAVGIFT

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

Antagandehandling

6.5 **SAMRÅD/GRANSKNING**

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

Planfrågor kommer efter hand diskuteras med berörda.

Antagandehandling

7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Nordmalings kommun

914 81 Nordmaling

Andreas Nyman

e-post: anders.nyman@nordmaling.se

tfn: +46 76 129 75 80

AFRY Group Sweden AB

Strandgatan 21
891 33 Örnsköldsvik

Uppdragsansvarig

Pethra Fredriksson

e-post: pethra.fredriksson@afry.com

tfn: 010-505 29 33

Handläggare:

Ellen Risberg

e-post: ellen.risberg@afry.com

tfn: 010-505 14 31

Andreas Nyman

Bygg- och miljöchef



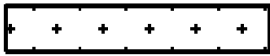
Ellen Risberg
Planarkitekt, AFRY



Antagandehandling

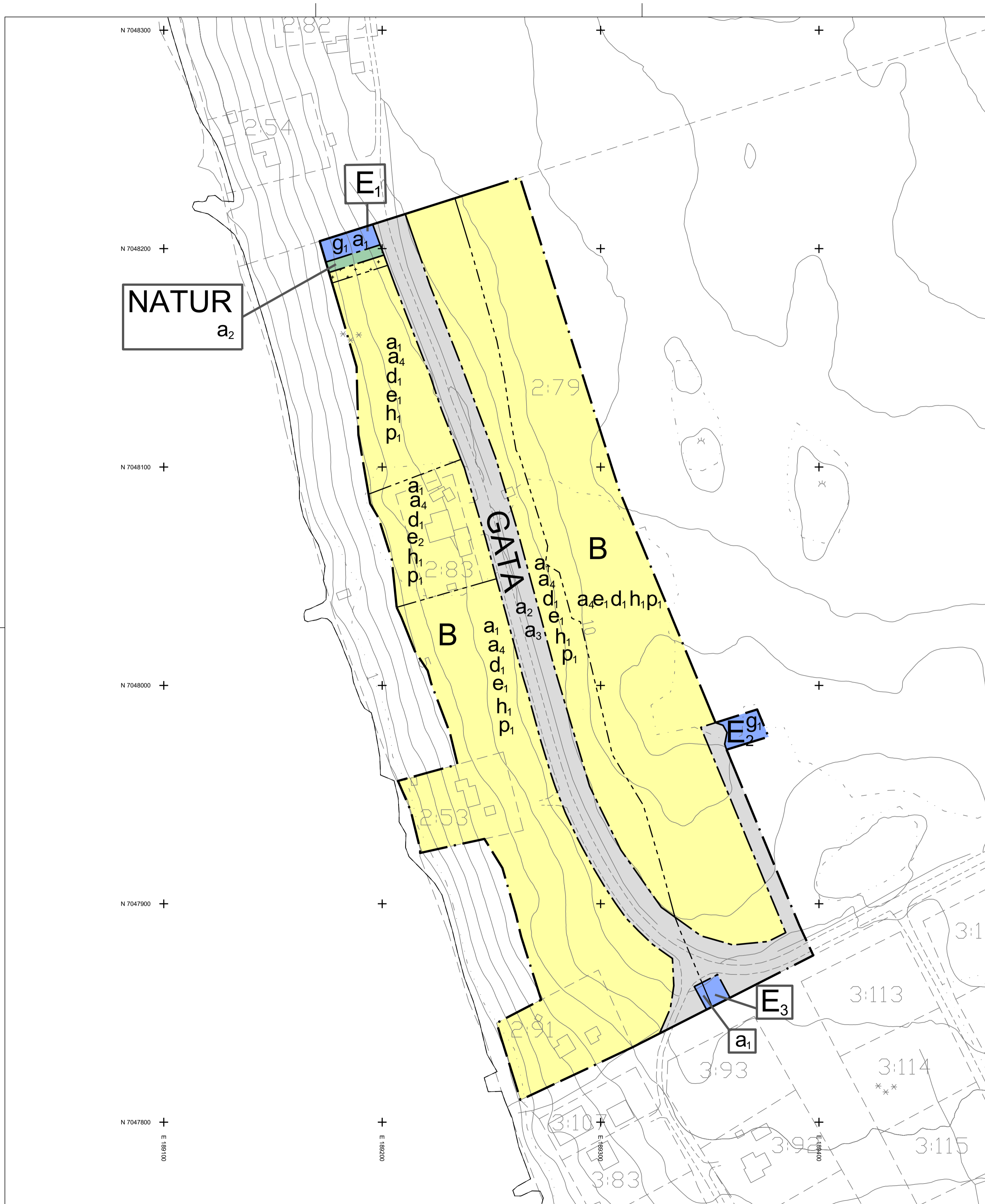
8 BILAGA

Planbestämmelser med lagstöd

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

Antagandehandling

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



Teckenförklaring

- Fastighetsgräns
- LEVAR 2:79 Fastighetsnamn
- 2:79 Fastighetsnummer
- Byggnad
- E — Elledning i luft
- Körbana, ej kantsten
- Dike mittlinje
- Höjdkurva 1m
- Strandlinje
- Ägoslagsgräns
- Våghöjd
- ⊙ Elstolpe
- ☼ Myr
- * * * Barrskog
- ⌒ Berg i dagen

Grundkarta upprättad 2020-10-02 av Tyréns AB
 Koordinatsystem: SWEREF 99 18 45
 Höjdsystem: RH 2000
 Kartstandard enligt HMK-Ka
 Innehållsfullständighet: 2
 Lägesnogenhet: 4
 Aktualitetsstandard: 2

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata
- NATUR Natur

Kvartersmark

- B Bostäder
- E₁ Vatten- och avloppsanläggningar
- E₂ Vattenanläggningar
- E₃ Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

a₂ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Upphävande av strandskydd

a₃ Strandskyddet är upphävt. Begränsas av egenskapsgräns.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

□ · · · · · Marken får endast förses med komplementbyggnad

Fastighetsstorlek

d, Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 8 meter

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g, Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Upphävande av strandskydd

a, Strandskyddet är upphävt.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet
 e₂ Största byggnadsarea är 335 m²

Villkor för startbesked

a₄ Startbesked får inte ges för bostäder förrän godkänd lösning för dagvattenfördröjning och rening av dagvatten redovisats.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft.



ÖVERSIKTSKARTA (ej skalenlig). Planområdets placering markeras med svart ring.

- | | | |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Till planen hör: | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | <input type="checkbox"/> Bullerutredning |
| <input type="checkbox"/> Planprogram | <input checked="" type="checkbox"/> Vatten- och avloppsprojektering | <input type="checkbox"/> Dagvattenutredning |
| <input type="checkbox"/> Planbeskrivning | <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning |
| <input checked="" type="checkbox"/> Grundkarta | <input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande | <input type="checkbox"/> |

Detaljplan för del av Levvar 2:79 m.fl.

Nordmalings kommun	Västerbottens län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDEHANDLING		Godkännande	
Ellen Risberg, planarkitekt		Antagande	
Upprättad: 2024-05-17	Reviderad: 2024-09-26 och 2025-03-03	Laga kraft	
Andreas Nyman Bygg- och miljöchef		Ellen Risberg Planarkitekt, AFRY	Dnr: 2023-000216214