



*Flygbild från ovan. Markering visar ungefärligt planområde*

## **Detaljplan för Hamnen, Notholmen, Nordmalings kommun**

Antagandehandling

Upprättad av WSP den 25 januari 2022

## HANDLINGAR

Planförslaget består av en grundkarta och en **plankarta** med bestämmelser som är det juridiskt bindande dokumentet. Till planen bifogas en **planbeskrivning** (detta dokument) som syftar till att förklara planförslagets innehåll och konsekvenser, samt en **undersökning om betydande miljöpåverkan** (UBMP).

Efter samrådet upprättas en **samrådsredogörelse** som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett **granskningsutlåtande** som redogör för inkomna synpunkter.

En **fastighetsföretckning** som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget bifogas också till förslaget.

Övriga handlingar av intresse

Översiktsplan för Nordmalings kommun, 2018

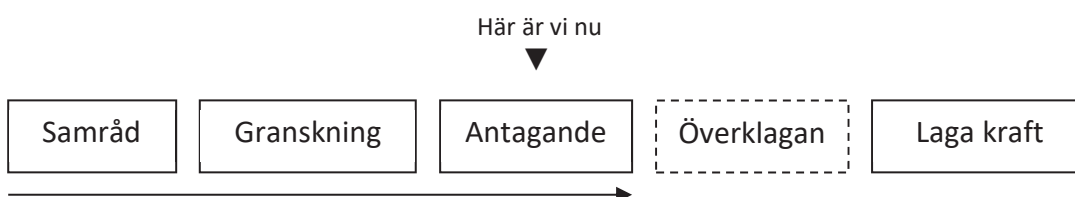
## PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

*Samråd:* myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

*Granskning:* planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

*Antagande:* miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

*Laga kraft:* planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



## Innehållsförteckning

<b>PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>5</b>
Syfte .....	5
Huvuddrag.....	5
<b>PLANDATA.....</b>	<b>5</b>
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
Översiktliga planer och program .....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	7
Behov av miljöbedömning.....	8
Kommunens särskilda beslut.....	8
Förenlighet med 3, 4, 5 och 7 kapitlen i miljöbalken, MB .....	8
Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB .....	8
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB.....	8
Skydd av områden enligt 7 kap MB.....	9
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....</b>	<b>11</b>
Landskapsbild.....	11
Mark och vegetation.....	11
Vattenområde.....	12
Geotekniska förhållanden .....	12
Förorenad mark .....	13
Risk för skred .....	13
Översvämning.....	13
Fornlämningar.....	14
Bebyggelseområden.....	14
Bebyggelse och gestaltning.....	14
Service.....	16
Rekreation.....	16
Friytor.....	16
Gator och Trafik.....	16
Gatunät.....	16
Kollektivtrafik.....	17
Parkering, varumottagning, utfarter.....	17
Tillgänglighet .....	17
Miljöfarlig verksamhet .....	17
Riskbedömning av transportled för farligt gods.....	18
Störningar.....	18
Buller .....	18
Lukt .....	18
Hälsa och Säkerhet.....	19
Räddningstjänst .....	19
Teknisk försörjning.....	19
Vatten och avlopp.....	19
Dagvatten .....	19
Värme och kyla.....	20
El, tele och IT-struktur .....	20

Avfall.....	20
<b>GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>20</b>
Tidsplan.....	20
Genomförandetid.....	21
Avtal.....	21
Markanvisningsavtal.....	21
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor.....	21
Ledningar.....	21
Åtgärder inom kvartersmark.....	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Fastighetsbildning.....	22
Ekonomiska frågor.....	22
MEDVERKANDE.....	22

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

### Syfte

Planen omfattar fastigheten Nordmalings Prästbord 1:72, Nordmaling Noten 3 och 4 i Nordmalings kommun. En ny detaljplan tas fram för att möjliggöra ny användning inom planområdet, centrumverksamhet samt att för användning i gällande plan, ändra byggrätten för bostäder för att utöka flexibiliteten och bättre möta framtida behov och önskemål, genom att utöka byggnadshöjden.

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

### Huvuddrag

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av kommunen och är idag planlagda för flerbostadshus i två våningar.

För bättre nyttja områdets attraktiva läge och säkerställa allmänhetens tillgång till hamnområdet minskas andelen kvartersmark och stora delar av planområdet planläggs till allmän platsmark, park, då området är populärt rekreativt område för kommunens invånare och besökare. Då andelen kvartersmark minskar medges en högre byggnadshöjd om 27 meter (åtta våningar) för att fortsatt säkerställa att uppnå behovet av bostäder inom planområdet. Användningarna inom kvartersmark utökas till att omfatta även centrumverksamhet på bottenplan.

Planområdet omfattar även ett vattenområde.

Planområdet omfattas av strandskydd på 100 meter som är upphävt i gällande detaljplan. När en ny detaljplan ska tas fram inträder strandskyddet igen och behöver återigen upphävas inom kvartersmarken i detaljplanen.

Planen handläggs med ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2020:603.

## PLANDATA

### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Nordmalingsfjärden, i Nordmalings västra del, vid hamnen. Inom planområdet, som omfattar ca 3 hektar markområde och 1,8 hektar angränsande vattenområde, finns tre fastigheter; Nordmaling Prästbord 1:72, Nordmaling Noten 4 och 3. Planområdet avgränsas i norr av hamnområde, i öst av skog och i söder och väster av vattenområde, Bottenviken.

Fastigheterna ägs av Nordmalings kommun.



Översiktsbild. Den rödmarkerade ytan visar ungefärlig avgränsning för det föreslagna planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

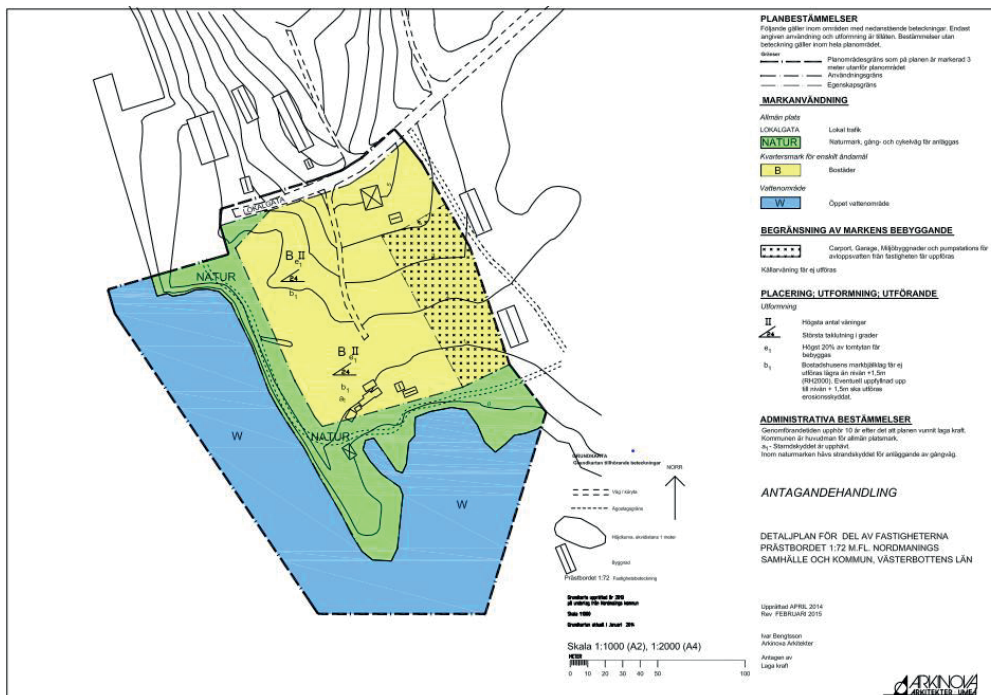
### Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunövergripande översiktsplanen, *Översiktsplan för Nordmalings kommun*, antagen 6 september 2018. Området Notholmen pekas ut för bostäder, besöksanläggning och tillfällig vistelse. Bostäder ska kunna uppföras i form av småhus och villor, radhus och flerbostadshus i upp till två våningar ska vara tillåtet. Småbåtshamnen ska kunna utvecklas till att ta emot fler besökare och området ska även kunna användas för serviceanläggning, café och restaurang. Det är mycket angeläget att området inte i sin helhet privatiseras utan utvecklas för både boende och besökare. Aktuell detaljplan bedöms delvis sakna stöd i översiktsplanen eftersom byggnadshöjden sätts till 27 meter vilket möjliggör åtta våningar. I övrigt överensstämmer detaljplanen däremot med översiktsplanens övergripande intention att Notholmen ska utvecklas för både boende och besökare där stor del av planområdet säkerställs för allmänheten som allmän platsmark. I kommunens översiktsplan kan man även läsa att kommunen ska ha god planberedskap för att möjliggöra nyproduktion av nya bostäder genom att ta initiativ till nya detaljplaner men även se över befintliga om dessa behöver ändras för att möjliggöra byggandet av vad som efterfrågas idag. Då detaljplanen inte helt överensstämmer med översiktsplanen gör kommunen bedömningen att planen bör handläggas genom ett utökat förfarande.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Aktuellt planområde omfattas av *Detaljplan för del av fastigheterna Prästbord 1:72 m.fl.*, Nordmalings samhälle, Västerbottens län som vann laga kraft i mars 2015, genomförandetiden går ut i mars 2025.

Inom området för planförslaget medger den gällande detaljplanen ett större område med kvartersmark med användningarna flerbostadshus i två våningar, lokalgata, natur och vattenområde. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken samt inom naturmarken för möjliggörandet av en gång- och cykelväg.



*Detaljplan för Hamnområdet, Nordmalings Prästbord 1:72 m.fl. i Nordmalings kommun, Västerbottens län.*

Den nya detaljplanen kommer att ersätta gällande detaljplan i sin helhet, samt att planområdet har utökats i öster. Andelen kvartersmark har minskats och andelen parkmark utökats jämfört med gällande detaljplan. För att minska markavtrycket men ändå möjliggöra en högre exploatering så tillåter det nya planförslaget en högre byggnadshöjd.

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet även rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren. En sådan rätt till ersättning gäller också om ändringen eller upphävandet sker efter genomförandetidens utgång och skadan avser en åtgärd som när genomförandetiden löpte ut omfattades av ett bygglövsärende som inte var slutligt avgjort.

Genomförandetiden på 10 år för detaljplanen har inte gått ut men då kommunen är fastighetsägare samt initiativtagare till ny detaljplanen, innebär det att ingen ersättning utfaller till någon berörd fastighetsägare.

## Behov av miljöbedömning

Nordmalings kommun har tillsammans med WSP genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan för aktuell detaljplan. Slutsatsen är att en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

### Kommunens särskilda beslut

När en kommun tar fram eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Efter att undersökningen har genomförts ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte enligt 6 kap 7§ MB.

Nordmalings kommun beslutar att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan då planförslaget varken omfattar verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt 7 kap. § 28 a MB. Planförslaget strider sammantaget inte heller mot förordnanden, skyddsvärden, miljökvalitetsnormer och det påverkar inte människors hälsa och säkerhet på ett negativt sätt.

Länsstyrelsen i Västerbotten skickade den 25 maj 2021 ett yttrande om behovet av att upprätta en miljöbedömning för planförslaget. Länsstyrelsens delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

## Förenlighet med 3, 4, 5 och 7 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken.

Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Kapitel 7 innehåller skydd av områden.

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB**

Detaljplaneområdet omfattas inte av något riksintresse och är inte heller beläget i närheten av något område utpekade för riksintresse.

### **Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

#### Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram



upprättas. I Nordmalings kommun eller hos Länsstyrelsen Västerbotten finns inte några åtgärdsprogram för utomhusluft.

I Nordmaling har inga luftmätningar genomförts och luftmiljön bedöms allmänt som god.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

### Vatten

Miljö kvalitetsnormerna anger lägsta godtagbara nivå på vattenkvaliteten.

Vattenskyddsområden påverkas inte av föreslagen mark- och vattenanvändning i planförslaget.

I planförslaget har andelen kvartersmark minskat och andelen parkmark ökat jämfört med gällande plan, vilket borde minska belastningen via dagvatten, genom mindre andel hårdgjord yta och större yta för infiltration. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde, och möjliggör god fördröjning och rening av uppkommande dagvatten, vilket innebär att ingen otillåten försämring kommer ske från dagens status som ligger mellan god och otillfredsställande för Nordmalingsfjärden.

Planförslaget bedöms därmed inte innebära betydande negativa konsekvenser för vattenkvaliteten.

### Buller

För omgivningsbuller har Naturvårdsverket gjort följande tolkning: I de största kommunerna (mer än 100 000 invånare) omfattar miljö kvalitetsnormen omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessutom omfattas vissa utpekade industrigrenar under industriutsläppsförordningen (se vidare 2 §, förordningen (2004:675) om omgivningsbuller). Därutöver omfattar miljö kvalitetsnormen omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige, se vidare 4-6 §§ i fo 2004:675. För infrastruktur och flygplatser gäller detta vägar med över 3 miljoner fordon, järnvägar med över 30 000 tåg per år och större civila flygplatser med över 50 000 flygrörelser per år. Nordmalings kommun har för få invånare och närliggande vägar för få fordonsrörelser.

Det finns därmed inga miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller som kan påverkas till följd av planförslaget.

### **Skydd av områden enligt 7 kap MB**

#### Strandskydd

Strandskyddet regleras enligt 7 kap. miljöbalken (§§13-18) och omfattar vanligtvis en zon på 100 meter från såväl land- som vattensidan av strandkanten (generellt strandskyddsområde). Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften.

Inom planområdet råder generellt strandskydd, 100 meter från land och ut mot vatten. I och med antagandet av gällande plan upphävdes strandskyddet. Vid ny eller ändring av detaljplan återinträder strandskyddet, därmed upphävs strandskyddet på nytt i denna detaljplan.

Strandskyddet upphävs i detaljplanen inom kvartersmarken [a<sub>1</sub>], med hänvisning till två av de särskilda skälen:

- **Skäl 5, behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området** (7 kap. miljöbalken (§13-18) punkt 5). Kommunen har påbörjat en markanvisning för fastigheten utifrån gällande plan där strandskyddet är upphävt, men vill genom en ny plan ändra byggrätten för bostäder för att utöka flexibiliteten och bättre möta framtida behov och önskemål. Genom dessa förändringar kan man även minska andelen kvartersmark till förmån för allmän plats i förhållande till gällande plan, vilket innebär att större ytor närmast stranden kan avsättas för parkmark som bedöms kunna bidra till att uppfylla strandskyddets syfte. Kommunen har i översiktsplanen inget område utpekad som kan bebyggas utifrån liknande förutsättningar där man kan bidra till att förstärka området för bostadsändamål och besöksmål för rekreation med serviceanläggningar.
- **Skäl 1, redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för att uppfylla strandskyddets syften** (7 kap. miljöbalken (§13-18) punkt 1). Området är idag obebyggt men inom kvartersmarken låg tidigare en bostadsbyggnad med förrådsbyggnad och trädgård, som på senare tid användes som hamnkontor. Byggnaden revs nu under våren 2021. Enligt praxis kan ersättningsbyggnader godtas om de provas inom något år efter att en tidigare byggnad har rivits.



*Bild ovan visar det tidigare bostadshuset och hamnkontoret som legat på platsen.*

Sammantaget kommer planens genomförande att kraftigt öka, och långsiktigt säkra, områdets attraktion och tillgänglighet för allmänheten. Planförslaget ökar mängden obebyggd yta (park) utifrån gällande detaljplan, som säkerställer allmänhetens åtkomst och gröna ytor som även bidrar till växt och djurlivets åtkomst till vattenområdet.

# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## Landskapsbild

Planområdet består idag av ett naturområde som idag är oexploaterat. Norr om planområdet finns en småbåtshamn, med båtbygggar, båtmagasin och en gemensamhetslokal.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen skapar förutsättningar för att området ska tas i anspråk för bostadsbebyggelse med bevarande av natur som parkmark. Områdets landskapsbild kommer att förändras främst från Bottenviken sett i och med att området kan bebyggas med ett punkthus upp till åtta våningar.



*Flygbild över området.*

## Mark och vegetation

Planområdet högsta punkt är i den nordöstra delen som sluttar ned mot vattnet. Området är kuperat med berg i dagen norr om planområdet men övergår till relativt plan mark i söder liksom inom den gamla hamnplanen. Den norra delen är barrskogsbevuxen, den mellersta relativt fri från träd medan det i den södra delen förekommer relativt lågväxta lövträd.



*Flygbild från söder. Bild Nordmalings kommun*

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen innebär att delar av ett skogsområde tas i anspråk för privat kvartersmark. Då området idag är obebyggt så blir en konsekvens av planens genomförande att möjligheten till rekreation försämras något men jämförelsevis med gällande detaljplan så förbättras möjligheten till rekreation. För att minska påverkan på rekreativsmöjligheterna och bevara naturmiljö närmast Bottenviken reglerar detaljplanen att området markerat som [PARK] i plankartan sparas, vilket är ca 75 % av planområdets totala markområde. Genom att spara grönområde här får alla boende inom och invid planområdet samt besökare fortsatt direkt anslutning till grönstruktur och vattenområdet. Parkområdet kommer att vara tillgängligt som rekreativsområde och de träd som finns inom området kommer i huvudsak att vara kvar och området kommer att skötas i form av röjning av sly och klippning av gräsytor.

### **Vattenområde**

Planområdet innefattar ett vattenområde inom Bottenviken på ca 18 000 m<sup>2</sup>, som regleras med bestämmelsen [W] för syftet att hålla området fritt för bad, båttrafik, fiske m.m.

### **Geotekniska förhållanden**

Planområdet ligger i en redan delvis exploaterad del av Nordmaling. Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersöknings) jordartskarta består planområdet av svallsediment, grus-block och morän.



Utdrag från SGUs jordartskarta

### **Förändringar och konsekvenser**

Föreslagen bebyggelse ligger på sedan länge väl packad och stabil fyllning. Viss geoteknisk kontroll kommer dock att ske i området i samband med hantering av inkomna bygglov.

### **Förorenad mark**

Finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Inom fastighet Prästbord 1:72, norr om planområdet finns en gammal oljedepå, Notholmens oljelager som har en preliminär riskklass 2-stor risk.

I den södra delen förekommer utfyllda partier, främst inom planområdets delar som omfattas av parkområde (park). Enligt utförd efterforskning torde massorna främst utgöras av urgrävt material från vägbyggen inom samhället och därmed inte innehålla förorenat material.

Det finns inga uppgifter om hur de potentiella föroreningarna från oljedepån är avgränsade eller om fyllnadsmassorna kan innehålla förorenat material så en översiktlig miljöteknisk markundersökning bör utföras innan exploatering för att säkerställa att det inte skett en spridning av föroreningar från området till grundvattnet. I samband med exploatering bör även stickprovskontroller göras på massorna.

### **Risk för skred**

Det finns ingen känd skredrisk inom eller i anslutning till planområdet.

### **Översvämning**

Planområdet ligger i anslutning till Bottenviken. I Nordmaling har inga översvämningsskarteringar i anslutning till älvar och vattendrag genomförts.

**Förändringar och konsekvenser**

Planerad bostadsbebyggelse ligger inom den högre delen av planområdet, på nivå 6 m.ö.h. och en översvämning om dryga 5 meter ovan medelhavsnivå bedöms vara en osannolik händelse.

Med hänsyn till vattenståndets variation i Bottenviken bör all bostadsbebyggelse i området utföras utan källare, därav regleras plankartan med bestämmelsen [b<sub>1</sub>] källare får inte finnas.

**Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

**Bebyggelseområden****Bebyggelse och gestaltning**

Planområdet är idag obebyggt men tidigare var planområdet bebyggt med en 1 ½ plans bostadsvilla med tillhörande förrådsbyggnad som på senare tid nyttjades som hamnkontor. Byggnaderna har nu rivits.



*Bild hämtad från Google maps på det tidigare hamnkontoret*

Norr om planområdet finns ett båtskjul och samlingslokal. Längre österut längs Hamngatan mot centrum finns en hundskola, ett reningsverk samt bostäder.



*Hamnområdet norr om planområdet*

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen skapar förutsättningar för att den nordöstra delen av planområdet kan tas i anspråk för bostadsbebyggelse [B] och centrum [C]. Kvartersmarken omfattar ca 5800 m<sup>2</sup> av det totala planområdet.

Bostadshuset ska placeras på den nordvästra delen av kvartersmarken och exploateringsgraden regleras med en bestämmelse om bruttoarea på 4000 m<sup>2</sup> [e<sub>3</sub>]. Inom detta område får även komplementbyggnader uppföras och regleras med en bestämmelse om byggnadsarea på 200 m<sup>2</sup> samt högsta nockhöjd 4 meter [e<sub>5</sub>]. För att möjliggöra punkthus på max åtta våningar regleras högsta nockhöjd till 27 meter och med en taklutning mellan 10 och 22 grader. En bestämmelse om lägsta nockhöjd regleras till 14 meter [e<sub>4</sub>], detta för att byggnaderna inte ska ta bort genomsläppligheten av landskapsbilden och uppta hela ytan som upplåts för byggrätt.

Övriga delar av kvartersmarken regleras med kryssmark, som innebär att endast komplementbyggnader får uppföras. Inom kryssmarken planeras parkering, carport, soprum samt lägenhetsförråd och uteplats för de boende. Inom kryssmarken i planområdets östra del regleras exploateringsgraden så att största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet [e<sub>1</sub>]. Inom kryssmark i västra delen av kvartersmarken regleras exploateringsgraden så att största byggnadsarean är 100 m<sup>2</sup> [e<sub>2</sub>].

För komplementbyggnader regleras högsta nockhöjd till 4 meter med en taklutning mellan 25 och 35 grader samt att dessa ej får ligga närmre än 2 meter från fastighetsgräns.

På grund av närheten till Bottenviken och vattenståndets variation får ej källare finnas. Läs mer under rubrik; översvämning.

## Service

Planområdet ligger i utkanten av Nordmalings centrum och det finns bland annat dagligvaruhandel, apotek, förskola, skola, idrottsområde, restauranger och bank inom ca 1 km avstånd.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget innebär möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan, exempelvis frisørsalong, glasskiosk m.m.

Planens genomförande ökar också befolkningmängden inom området, vilket kan leda till utökad behov av service såsom till exempel förskolor.

## Rekreation

Genom planområdet längs med vattnet går Puttes väg, en gång och cykelväg som används flitigt av motionärer. Ca 2 km norr om planområdet finns en idrottsplats med gräsplan samt sport- och ishall.

### **Förändringar och konsekvenser**

Ett mindre område för skog försvinner i och med genomförandet av detaljplanen, men i mindre omfattning än om den gällande detaljplanen genomförts. Detta bedöms ha marginell påverkan för möjlighet till motion och rekreation i området då det fortsatt finns stora ytor parkmark inom planområdet samt många närliggande skogsområden att vistas i. Puttes väg kommer fortsatt att ligga kvar i samma läge inom parkmarken i planområdet.

## Friytor

På eller i anslutning till bostadsfastigheter ska det finnas tillräckliga friytor för lek- och utemiljö vilket säkerställs med bestämmelser som reglerar fastigheternas bygg rätt.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planområdet omfattar en flerbostadsfastighet där lek- och utemiljöer kan ordnas inom fastigheten. I direkt anslutning till tomterna ligger dessutom ett större grönområde som sträcker sig i sydlig, västlig och östlig riktning där Puttes väg passerar. I sydlig och västlig riktning ansluter planområdet till Nordmalingsfjärden.

Kommunen bedömer att tillkommande bostäder i planområdet är välförsett med friytor för rekreation och utevistelse.

## Gator och Trafik

### **Gatunät**

Gatunätet i närområdet består av lokalgatan Hamngatan som leder norrut mot centrum och ansluter Rödviksvägen (väg 513) norrut och Affärsvägen (väg 502) Söderut. Hamngatan som är en kommunal väg är ca 6 meter bred och relativt lågt trafikerad med en hastighetsgräns av 50 km/h. Hamngatan är utformad med ett körfält i vardera riktningen, utan yta för fotgängare och cyklister.



Ifrån planområdet är det cirka 2 km till korsningen med riksväg E4. I planområdets södra del går Puttes väg som är en gång- och cykelväg som sträcker sig från Nordmalingskajen till Rödviken.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget och den planerade bebyggelsen bedöms medföra viss ökning av trafiken i området och då det saknas gång- och cykelväg på Hamngatan kan den ökade trafiken innebära viss påverkan på trafiksäkerheten i området. Det pågår i kommunen ett utredningsarbete om att anlägga en gång- och cykelväg längs med Hamngatan.

I detaljplanen regleras gatan till en bredd av 10 meter för att möjliggöra att anlägga en gång- och cykelväg.

#### **Kollektivtrafik**

Det är Länstrafik Västerbotten som trafikerar Nordmaling både vad gäller lokal- och regionaltrafik. Närmsta busshållplats ligger ca 600 meter från planområdet och trafikeras av busslinje 110. I centrum som ligger ca 1 km från planområdet finns busshållplatser som trafikeras av fler busslinjer och från resecentrum ca 2 km från planområdet finns även hållplats för tåg som trafikeras av både SJ och Norrtåg.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Fler människor boende i området kan skapa underlag för att utöka turtätheten för kollektivtrafiken på sikt.

#### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Det finns i dagsläget inga parkeringar inom planområdet. Planområdet angörs från Hamngatan.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Planområdet kommer även fortsättningsvis att angöras från Hamngatan.

Parkeringar för bostäder ska ordnas inom den egna fastigheten. Det ska finnas 1 stycken parkering per lägenhet, för vilket yta inom kvartersmarken tillgodoser. För besökare till handel och parkområdet finns parkeringar norr om planområdet.

## **Tillgänglighet**

Marken för byggrätten inom planområdet är relativt plan och det behöver därför inte göras några avsteg från tillgänglighetskraven. Tillgänglighetsfrågan ska studeras närmare i samband med kommande bygglovsprövning inom området.

## **Miljöfarlig verksamhet**

Planen möjliggör ingen miljöfarlig verksamhet.

## Riskbedömning av transportled för farligt gods

Ingen rekommenderad transportled för farligt gods finns i närområdet för detaljplanen.

## Störningar

### **Buller**

#### **Trafikbuller**

Enligt 4 kap. 33a § plan- och bygglagen (PBL) ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och uteplats om det inte kan anses onödigt med tanke på bullersituationen.

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) finns krav på ljudnivåer vid bostäder. Följande gäller:

1. 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ljudnivå som anges i första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Närliggande vägar är relativt lågt trafikerade. På lokalgatan Hamngatan är den nuvarande hastighetsgränsen 50km/h. Planförslaget bedöms innebära en mindre ökning av trafiken i området. Det finns med hänsyn till ovan nämnda parametrar därför inget behov att göra en trafikbullerutredning i planarbetet.

### **Lukt**

Kvartersmarken inom planområdet ligger ca 80 meter söder om kommunens reningsverk.

Nordmalings reningsverk upphörde 1998 med biologisk slutrening och övergick då till kemisk flockning och fällning som slutsteg i verket. Före denna ombyggnad förekom under stundom klagomål på luktstörningar från närboende norr om verket. Efter ombyggnaden för mer än femton år sedan har däremot inga klagomål på störande lukt framförts. Den befintliga bostadsbebyggelsen i norr ligger dessutom, till skillnad från den i

planen föreslagna, med verket i den förhärskande vindriktningen från havet.

Planområdet bedöms inte påverkas av luktstörning från reningsverket, bortsett från om möjligen någon form av haveri i reningsanläggningen vilken kan medföra en kortare tids luktstörningar.

## Hälsa och Säkerhet

### **Räddningstjänst**

Räddningstjänsten har station i Nordmaling. Brandstationen är belägen ca 500 meter från planområdet, i korsningen Hamngatan-Rödsviksvägen.

### **Tillgänglighet för brandfordon**

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Då bebyggelsen i planområdet ligger i direkt anslutning till Hamngatan bedöms tillgängligheten vara god för brandfordon. Inom planområdet kan räddningsvägar anläggas för att öka tillgängligheten för räddningsfordon.

## Teknisk försörjning

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Det finns ledningar för vatten och avlopp i Hamngatan. I planområdets nordöstra del går ett VA-stråk.

### **Förändringar och konsekvenser**

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät i Hamngatan. VA-stråket i planområdets nordöstra del skyddas genom u-område, [u<sub>1</sub>] markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### **Dagvatten**

Det finns dagvattenledningar i planområdet södra del.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget medger en något mindre byggrätt på delar av fastigheterna inom planområdet, vilket innebär en mindre andel hårdjord mark och större yta för infiltration jämfört med gällande detaljplan.

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) för att fördröjas och renas innan det ansluter till planområdet södra del mot fjärden. En lågpunkt finns inom planområdets sydöstra del dit vattnet inom planområdet naturligt rinner. Lågpunkten fungerar som ett öppet fördröjningsmagasin där vattnet infiltreras med möjlighet att bräddas mot Nordmalingsfjärden i trummor under Puttes väg vid stora regnmängder.

Vid bygglovsgranskning finns möjlighet att föreskriva LOD inom kvartersmark om behov av detta föreligger.

### **Värme och kyla**

Uppvärmning bör ske via vattenburna system.

### **El, tele och IT-struktur**

Bebyggelsen ansluts till Vattenfalls elnät som har elledningar i planområdets östra del och i norr.

Planområdet ansluts till Skanova som har ledningar i planområdets norra del.

Nordmalings kommun har ledningar för bredband närmsta anslutning finns i Hamngatan i höjd med reningsverket, som ny byggnad inom planområdet kan anslutas till

### **Avfall**

Nordmalings kommun har föreskrifter om avfallshantering, fastställda 2020.

För avfallshantering inom fastigheten ska gällande NOA, *Vakins, Anvisningar för ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning*, följas. Avfallskärl ska placeras vid fastighetsgräns, överenskommen plats eller av kommunen anvisad plats.

Fastighetsägaren är ansvarig för att transportväg till uppställningsplats hålls i farbart skick för hämtningsfordon oavsett årstid, vilket innebär att vintertid ska vägen vara snöröjd och halkbekämpad. Vid hämtning inne på fastigheten krävs en godkänd vändmöjlighet/genomfart, om detta inte finns kommer hämtning ske vid fastighetsgräns.

Flerfamiljshus omhändertar hushållssopor i gemensamma inrättningar och verksamheter omhändertar hushållssopor via enskilda kärl.

Ca 2,4 km nordväst om planområdet, vid Norrskenshallen finns en återvinningsstation för glas, papper, metall, plast och returpapper. Tillkommande återvinningsstation planeras vid värmeverket, ca 1,2 km nordost om planområdet. Grovavfall hanteras vid återvinningscentralen på Åsgatan ca 3 km från planområdet

## **GENOMFÖRANDE**

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

### **Tidsplan**

Detaljplanen bedöms kunna hanteras enligt följande tidsplan

Samråd	September/oktober 2021
Granskning	November/ december 2021
Antagande	Februari 2022

Om ingen överklagar detaljplanen vinner den laga kraft ungefär en månad senare.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

## Avtal

### **Markanvisningsavtal**

Ett markanvisningsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Markanvisningsavtalet villkoras av att kommunstyrelsen godkänner avtalet samt att beslutet och detaljplanen vinner laga kraft. Markanvisningsavtalets giltighet är satt till 24 månader efter att avtalet undertecknats.

Avtalet omfattar del av fastigheten Nordmalings prästbord och Noten 3 och 4. Exploateringsområdet ska bebyggas med ett punkthus om max 8 våningar med upplåtelseform hyresrätter. Parkeringar ska lösas inom kvarteretsmarken för exploateringsområdet

Markanvisningsavtalet ger byggherren ensamrätt att under ovan givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av mark inom exploateringsområdet. Syftet med avtalet är att inom reservationstiden ordna godkänt bygglov samt övriga tillstånd som kan krävas för den planerade byggnationen på området med en planerad byggstart under sommaren 2022. Avtalet anger de förutsättningar som gäller för att byggherren ska tilldelas mark enligt detaljplanen för exploateringen och för att markanvisningen ska fullföljas med marköverlåtelse. Avtalet ger ingen garanti avseende byggrätter eller laga kraft vunnen detaljplan utan detaljplan för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av kommunen i enlighet med Plan- och bygglagen.

Kommunen åtar sig att bekosta och sanera marken i nivå med detaljplanens krav om nödvändigt för exploatering samt bekostar framtagande av detaljplan.

Byggherren åtar sig att bekosta utredningar i samband med detaljplan, upprättar och bekostar samtliga underlag och tillstånd som krävs för exploateringen. Utför och bekostar projektering samt utbyggnad av exploateringsområdet. Bekostar fastighetsbildning och markförvärv samt anslutningsavgifter för VA och bredband.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet.

## Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

### **Ledningar**

Nordmalings kommun arbetar tillsammans med Umeå och Vindelns kommun inom vatten- och avloppsverksamheten i ett gemensamt bolag - Vakin (Vatten- och Avfallskompetens i Norr AB) som är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Nordmalings kommun ansvarar för allmänna bredbandsledningar.

Skanova ansvarar för allmänna teleledningar.

Vattenfall ansvarar för allmänna elledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa möjligheten att förlägga allmänna ledningar.

Exploatör inom planområdet ansvarar för enskilda ledningar från respektive förbindelsepunkt.

#### **Åtgärder inom kvartersmark**

Exploatör inom planområdet ansvarar för åtgärder i samband med eventuellt framtida byggprojekt med mera inom kvartersmark. Om ledningar inom kvartersmarken behöver flyttas bekostas detta av exploatören och ska ske i samråd med ledningsägare.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

Planområdet utgörs av fastigheten Nordmaling Prästgård 1:72, Noten 3 och 4, som ägs av Nordmalings kommun. Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse och i och med planens genomförande kommer en fastighetsbildning att ske av kvartersmarken.

#### **Ekonomiska frågor**

Exploatören står för alla kostnader som berör exploateringen såsom fastighetsbildning, bygglov, anslutningsavgifter för fjärrvärme, vatten, avlopp och dagvatten inom kvartersmarken.

Nordmalings kommun står för alla kostnader inom allmän platsmark.

## **MEDVERKANDE**

Nordmaling den 25 januari 2022.

Torsten Lindqvist  
Samhällsbyggnadschef  
Tony Johansson  
Byggnadsinspektör

Anna Åhs, Jacob Fredholm och Johan  
Almqvist  
Planarkitekter WSP Samhällsbyggnad