



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
del av Karlberg 1:21
Norsjövallen, Norsjö kommun, Västerbottens län

Upprättad 2026-01-13

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

MEDVERKANDE

Norsjö kommun

Storgatan 67
935 81 Norsjö

Kommunens handläggare

Erik Lundberg
Byggnadsinspektör
erik.lundberg@mala.se

AFRY AB

Storgatan 103
921 32 Lycksele

Uppdragsansvarig

Per Nilsson
per.p.nilsson@afry.com

Projekt ID

D0280260

Handläggare

Ellen Risberg
ellen.risberg@afry.com



PLANPROCESSEN (STANDARDFÖRFARANDE)

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

Förfarandets olika steg redovisas nedan.

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

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1	PLANENS HUVUDDRAG	5
1.2	PLANDATA	5
1.3	ÄRENDEINFORMATION	6
2	PLANERINGSUNDERLAG	6
2.1	PLANHANDLINGAR	6
2.2	UPPLYSNINGAR	7
3	MILJÖBEDÖMNING.....	7
3.1	UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	7
4	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
4.1	KOMMUNALA.....	8
4.2	RIKSINTRESSEN	9
4.3	VATTENSKYDDSSOMRÅDE	10
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER.....	10
4.5	MILJÖMÅL.....	10
4.6	MILJÖKVALITETSNORMER.....	11
4.7	STRANDSKYDD.....	14
5	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	16
5.1	MARK- OCH VATTENANVÄNDNING	16
5.2	LANDSKAPSBILD	16
5.3	FRILUFTSLIV/REKREATION	17
5.4	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
5.5	DAGVATTEN	17
5.6	BEBYGGELSE.....	18
5.7	KULTURMILJÖ	19
5.8	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	19
5.9	SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	26
5.10	GATOR OCH TRAFIK.....	26
5.11	TEKNISK FÖRSÖRJNING	27
6	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	28
6.1	GENOMFÖRANDETID	28
6.2	ORGANISATORISKA FRÅGOR	28
6.3	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	29
6.4	TEKNISKA FRÅGOR	29
6.5	EKONOMISKA FRÅGOR	29
7	SAMRÅD OCH GRANSKNING	30
8	BILAGA	31

1 DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastighet för användning som bostad och centrum.

1.1 PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör för bostäder och centrumanvändning inom delar av den fastighet som tidigare använts för skolverksamhet i Norsjövallen. Förutsättningar skapas för att sälja och använda den tidigare offentliga byggnaden i privata syften såväl som att hålla markanvändningen anpassningsbar inför framtida behov.

1.1.1 Allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark

1.1.2 Kvartersmark

Nedan följer en redogörelse av den markanvändning som möjliggörs i detaljplanen, såväl som beskrivning av vad dessa innebär.

B – Bostäder

Markanvändning bostäder används för all typ av boenden med varaktig karaktär. Vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder, som studentboenden och seniorbostäder, ingår i användningen. Gruppboenden, träningsbostäder och boenden med viss vård kan ingå, så länge inte vårdinslaget är för stort. Användningen möjliggör för alla typer av bostadsbyggnader, så som en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus.

Komplement till bostäderna ingår även i användningen. Detta innefattar bland annat garage, parkering, gäststuga, tvättstuga, växthus, lekplats och likande. Om en förskola i begränsad omfattning är inbyggd i ett flerbostadshus kan även det ingå i kategorin bostadskomplement.

C – Centrum

Centrum används för att tillåta all typ av verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt behöver vara lätt för många att nå. Markanvändningen möjliggör för blandade verksamheter, exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, smådjursklinik, hantverkslokaler, föreningslokaler, vuxenutbildning, hotell och lättare former av hälsovård, som vårdcentral, fot- eller hudvård. Komplement som parkering, förråd och utrymmen för anställda ingår i markanvändningen.

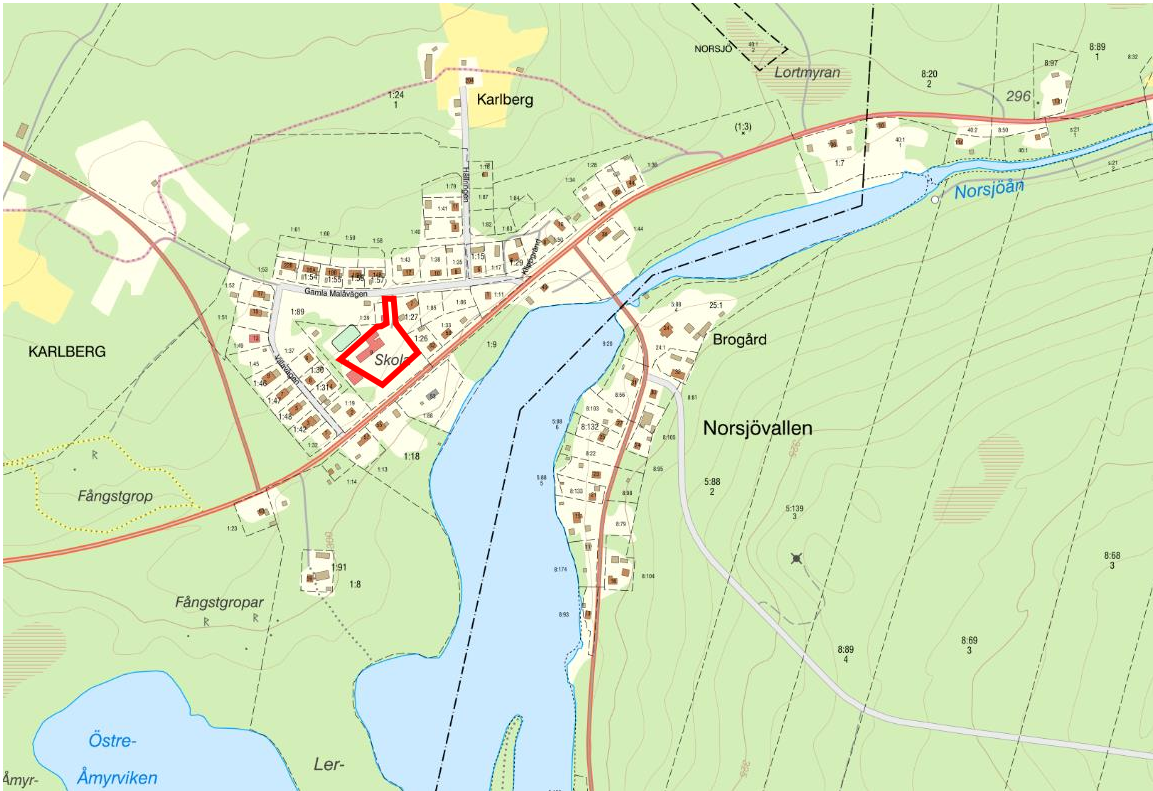
1.2 PLANDATA

Tätort: Norsjövallen, Norsjö kommun.

Planområdets areal: cirka 6100 m².

Fastigheter: Del av Karlberg 1:21.

Markägoförhållanden: Fastigheten är i kommunal ägo.



Figur 1 Översiktsbild över Norsjövalle med planområdet ungefärligt markerat i rött.

1.3 ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: MBN-2025-201
Planbesked: Miljö- och byggnadsnämnden 2025-09-16 § 66
Planarbetet påbörjades: 2025-09-16
Antagen:
Laga kraft:

2 PLANERINGSUNDERLAG

2.1 PLANHANDLINGAR

Underlag	Upprättat datum
Planbeskrivning	2026-01-13
	2026-01-13
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2025-12-11
Grundkarta, koordinatsystem, höjdsystem	2024-10-06, SWEREF 18 45, RH 2000
Fastighetsförteckning	2023-01-13

Samrådsredogörelse	Upprättas efter samråd
Granskningsutlåtande	Upprättas efter granskning

2.2 UPPLYSNINGAR

2.2.1 Planverktyg

Detaljplanen handläggs med PBL 2010:900 och tas fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt allmänna råd (BFS 2020:6). Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2023 och BFS_2022_11_01_bestämmelsekatalog.

3 MILJÖBEDÖMNING

3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att betydande miljöpåverkan 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 betydande miljöpåverkan 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.

3.1.1 Kommunens bedömning

En undersökning av risk för betydande miljöpåverkan för aktuell detaljplan upprättades 2025-12-11. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas. De aspekter som lyfts i undersökningen ska hanteras/beskrivas i detaljplanen.

Undersökningen skickades på undersökningssamråd hos Länsstyrelsen Västerbotten, som delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 § plan- och bygglagen.

4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 Översiktsplan

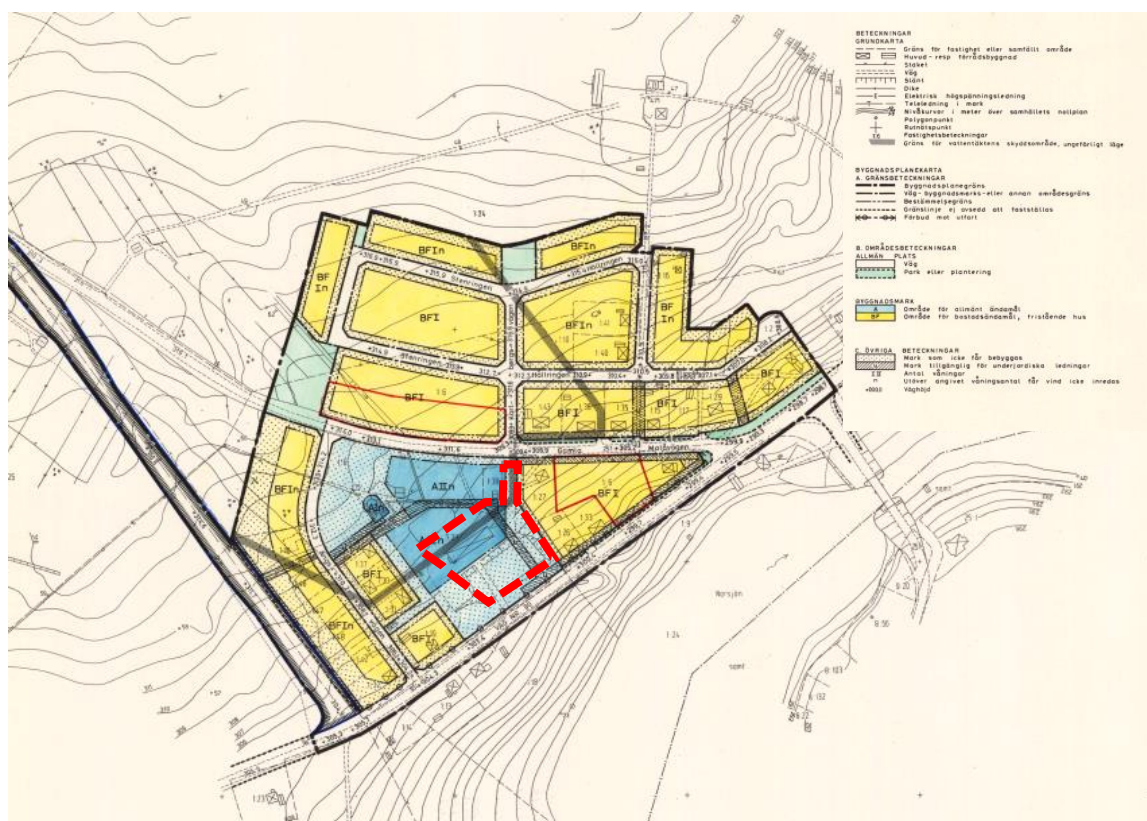
Översiktsplan för Norsjö kommun antogs 2022-12-12 § 136. Norsjövallen nämns i översiktsplanen som en by med betydelse för bebyggelseutveckling och för bibehållande av hållbar service. Ny bebyggelse ska i denna typ av byar prövas utifrån kommunalekonomiska principer, som tillgång till infrastruktur, kommunal avfallshantering, kommunal och kommersiell service såväl som skolskjutsar.

I översiktsplanens riktlinjer för bebyggelse påpekas eftersträvan av varierade boendemöjligheter, flexibla användningar i centrala lägen med möjlighet för omvandling samt att service huvudsakligen ska koncentreras till centralorter, kommundelscentrum eller till serviceorter.

Detaljplanens syfte bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

4.1.2 Detaljplan

För planområdet gäller idag byggnadsplan för del av Norsjövallen, 24-P1980-92. Byggnadsplanen antogs och fick laga kraft 1979. Det finns ingen kvarvarande genomförandetid. I och med byggnadsplanens antagande upphävde Länsstyrelsen strandskyddet inom hela planområdet.



Figur 2 Byggnadsplan 24-P1980-92. Planområdet markeras ungefärligt med röd streckad linje.

Inom planområdet möjliggör byggnadsplanen för användning A – allmänt ändamål. Byggnader inom aktuellt planområdet får uppföras i två våningar, och vind får inte

inredas utöver det angivna antalet våningsplan. Byggnadshöjden är fastställd till högst 7,2 meter. Taklutningen får som mest vara 27 grader. Utöver reglerad prickmark finns ingen begränsning av exploateringsgrad.

4.2 RIKSINTRESSEN

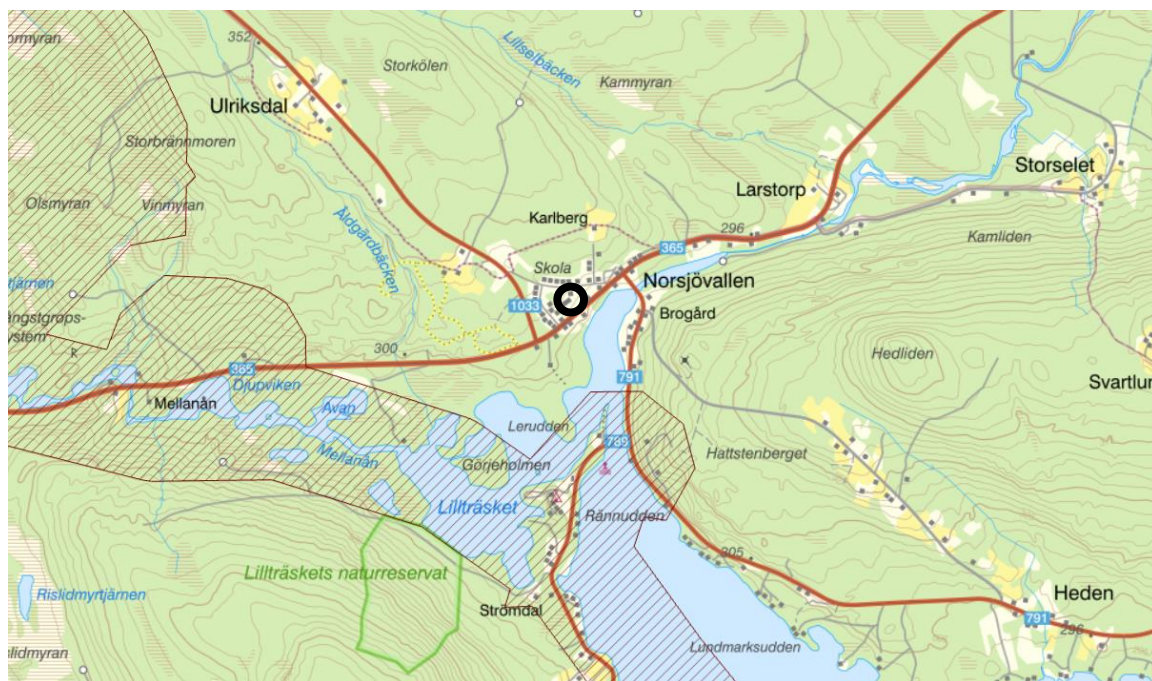
4.2.1 Skyddade vattendrag

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för skyddade vattendrag - Malån med tillhörande käll- och biflöden. Riksintresset syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenregleringar och vattenöverledning för kraftändamål.

Detaljplanen syftar inte till att skapa förutsättningar för någon form av vattenreglering, varför riksintresset inte bedöms påverkas av detaljplanens genomförande.

4.2.2 Rennäring

Planområdet ligger inom Malå skogssamebys vinterbetesmarker. En flyttled med svår passage som omfattas av riksintresse ligger cirka 500 meter sydväst om planområdet. Inga andra, för rennäringen, särskilt utpekade områden ligger inom eller i närhet av planområdet. Detaljplanen bedöms inte bidra till konsekvenser som försvårar redan svår passage kring Rännudden och är inte något hinder för fortsatt användning av flyttleden.



Figur 3 Riksintresse för rennäring anges med brun skraffering. Planområdets lokalisering visas med svart cirkel.

4.3 VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet berörs delvis av det vattenskyddsområde som omfattar Norsjövallens nordvästra delar.



Figur 4 Vattenskyddsområdet visas med blå skrafferad yta. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Skyddsbestämmelserna för vattenskyddsområdet begränsar verksamheter och åtgärder som kan påverka grundvattennivå eller kan orsaka föroreningar, exempelvis täktverksamhet, utsläpp av föroreningar via sopor och avlopp eller användning av vissa kemikalier.

Planområdet ligger nedströms i vattenskyddsområdet och är därutöver anslutet till det kommunala spillvattennätet. Planförslaget innebär ingen påverkan på vattenskyddsområdet. Eventuella nya spill- och dagvattenledningar inom skyddsområdet ska anläggas i enlighet med fastställda bestämmelser.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

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

4.5 MILJÖMÅL

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150), totalt 16 stycken, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige

är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

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

Västerbottens län har anpassat de nationella miljömålen till regionala förhållanden. I den regionala miljömålsstrategin för 2023–2030 lyfts särskilt fram: Cirkulär ekonomi, minskade luftföroreningar, giftfri miljö, hållbar stadsutveckling och minskning av matsvinn. Trots många insatser bedöms inga miljömål kunna nås fullt ut i länet till 2030, men målen *Ingen övergödning* och *Grundvatten av god kvalitet* är nära att uppnås.

Tabell 1. Samtliga miljömål och planens bedömda inverkan på dessa.

Miljömål	Planens inverkan
1 Begränsad klimatpåverkan	±
2 Frisk luft	±
3 Bara naturlig försurning	±
4 Giftfri miljö	x
5 Skyddande ozonskikt	x
6 Säker strålmiljö	±
7 Ingen övergödning	±
8 Levande sjöar och vattendrag	±
9 Grundvatten av god kvalitet	±
10 Hav i balans samt levande kust och skärgård	x
11 Myllrande våtmarker	x
12 Levande skogar	x
13 Ett rikt odlingslandskap	x
14 Storslagen fjällmiljö	x
15 God bebyggd miljö	+
16 Ett rikt växt- och djurliv	±

Förklaringar

+ positiv påverkan

- negativ påverkan

± obetydlig positiv eller negativ påverkan

++ mycket positiv påverkan

-- mycket negativ påverkan

x ingen påverkan

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

4.6 MILJÖKVALITETSNORMER

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

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

4.6.1 MKN för utomhusluft

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

Detaljplanen bedöms inte bidra med någon betydande trafikökning. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

4.6.2 MKN för vattenförekomster

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

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2022 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2022–2027.

Tabell 2 Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster Källa: Vatteninformationssystem Sverige (VISS), 2025-11-05

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Norsjöån	SE721153-709625	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Morfologiskt tillstånd Konnektivitet i vattendrag Hydrologisk regim Miljögifter från atmosfärisk deposition
Norsjön	SE720887-166877	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen Miljögifter från atmosfärisk deposition

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Planområdet möjliggör förhållandevis liten nybebyggelse och hårdgjorda ytor då stora delar av området är hårdgjort idag. Viss ökning av dagvattenflöde, och därtill viss ökning av föroreningar kan tänkas tillkomma, men inte i den omfattning att den bedöms påverka status för vattenförekomsterna eller huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

4.6.3 MKN för omgivningsbuller

Enligt *förordningen om omgivningsbuller (2004:675)* ska buller kartläggas och åtgärdsprogram tas fram i kommuner med mer än 100 000 invånare samt vid större vägar, järnvägar och flygplatser. Strategiska bullerkartor ska visa bullersituationen från föregående år. Även mindre kommuner bör i översiktsplanen visa var buller är ett problem, för att underlätta planeringen. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Då Norsjö kommun har färre än 100 000 invånare och någon större väg inte berörs, finns därför inget formellt krav på bullerkartering. Det finns heller inte några beslutade miljö kvalitetsnormer.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon bullerproblematik.

4.7 STRANDSKYDD

Strandskyddet säkerställer allmänhetens tillgång till strandområden och skyddar djur- och växtliv. Det gäller generellt vid kust, sjöar och vattendrag, omfattande 100 meter från strandlinjen, men kan utökas till 300 meter av länsstyrelsen vid behov. Kommunerna hanterar strandskyddsfrågor och kan upphäva skyddet i detaljplaner om särskilda skäl föreligger och detta väger tyngre än syftet med strandskyddet. Beslut om dispens eller upphävande kräver en fri passage intill stranden, om inte detta är omöjligt på grund av byggnaders eller anläggningars funktion (7 kap. 18 f § miljöbalken).

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att upphävande ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken:

1. Det ska finnas så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e och 18 g §§ miljöbalken
2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. eller om:
7. en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat "LIS-område".

4.7.1 Aktuellt strandskydd i området

Strandskydd upphävs i sin helhet inom tidigare byggnadsplan, vilket innefattar aktuellt planområde.

När en detaljplan ersätts eller upphävs återinträder strandskyddet. Kommunen kan i en ny detaljplan besluta att strandskyddet ska fortsätta vara upphävt om detaljplanen reglerar samma användning och liknande planbestämmelser som tidigare detaljplan. Ett sådant beslut är inte applicerbart för denna detaljplan då detaljplanen föreslår ny markanvändning inom strandskyddat område.

Det generella strandskyddet (100 meter) återinträder för Norsjön, i samband med denna detaljplan, se Figur 5.



Figur 5 Det generella strandskyddet (i blått) inom planområdet (markerat ungefärligt i rött). Källa: Länskarta Västerbotten.

Strandskyddet upphävs i detaljplanen med bestämmelse **[a1]** och som särskilt skäl för upphävandet åberopas (enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken) skäl 2: *att planområdet genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt på grund av att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. Väg 365 såväl som bebyggelse på motsatt sida väg utgör en tydlig barriär mellan planområdet och strandkanten.

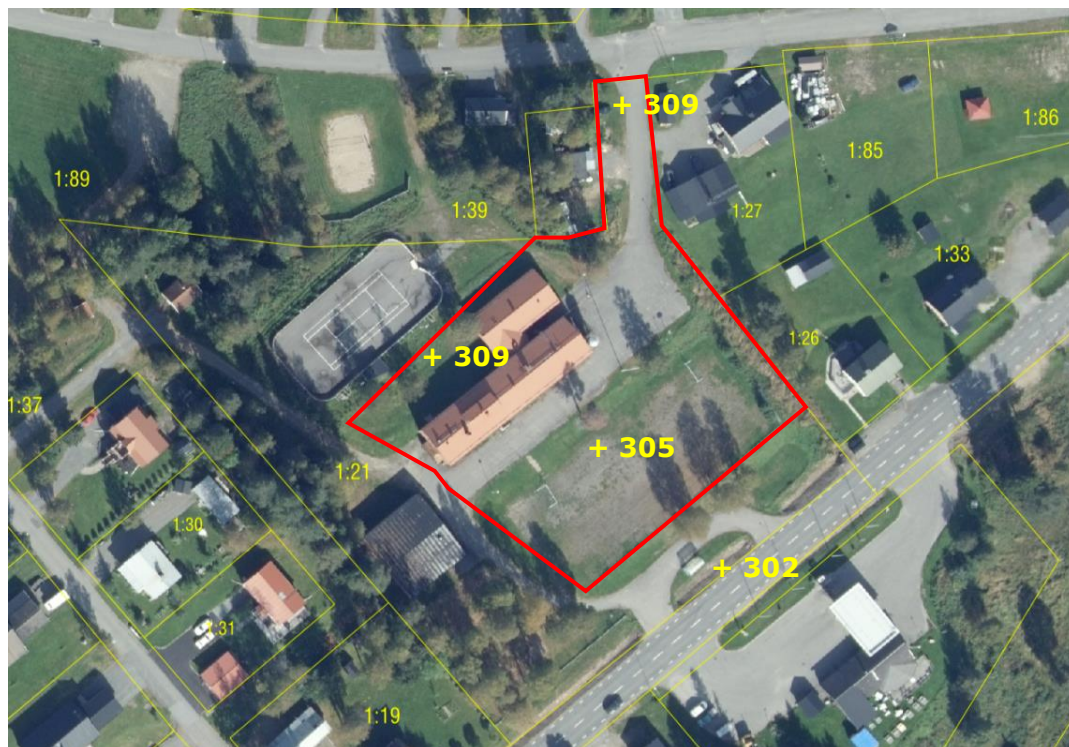
Grönyrtorna inom planområdet är begränsade och bedöms inte vara av någon större betydelse för djur- och växtliv eller ha någon betydelse för allmänhetens tillgång till strandområdet. Upphävande av strandskyddet inom planområdet innebär ingen försämring för djur- och växtlivets förhållanden intill sjön.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

5.1 MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Planområdet utgörs av en befintlig byggnad och en grusplan som omges av gräsbevuxna och asfalterade ytor. Ett fåtal träd förekommer och marken sluttar svagt ner mot väg 365 i sydöst.



Figur 6 Flygbild över området. Fastighetsgränser och markhöjder (m.ö.h enligt RH 2000) anges i gult och planområdet markeras ungefärligt i rött. Källa: Lantmäteriet, 2024.

Förändringar och konsekvenser

Befintlig bebyggelse inom planområdet kan omvandlas för bostadsändamål, samtidigt som området även möjliggörs för olika centrumfunktioner. Viss ny bebyggelse tillåts uppföras inom planområdet, vilket innebär att grusplanen kan försvinna. Läs mer under avsnitt 5.6 *Bebyggelse*.

5.2 LANDSKAPSBILD

Förändring i byggnadsstruktur möjliggörs men inte på sådant sätt som riskerar medföra någon betydande inverkan på planområdets omgivning eller Norsjövallens landskapsbild.

5.3 FRILUFTSLIV/REKREATION

Grusplanen inom planområdet kan användas för fotboll eller annan spontanidrott. I närheten finns tennisbana, beachvolleybollplan, lekpark, elljusspår och andra öppna gräsytor. Norr om planområdet, i utkanten av Norsjövallen finns ett större sammanhängande skogsområde med tillhörande rekreativa möjligheter.



Figur 7 Ytor för rekreation. Planområdet anges ungefärligt i rött

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för byggnation på nuvarande grusplan, men det bedöms fortsatt finnas god tillgång till olika fritidsanläggningar i närområdet, och Norsjövallen i stort.

5.4 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt grundundersökningar från 1978 (utförda av VAB) såväl som SGU:s jordartskarta 1:25 000–1:100 000 utgörs planområdet av morän.

Marken inom planområdet lutar svagt ned mot väg 365, men det finns lokala partier med större lutning. En brantare slänt finns mellan byggnaden och fotbollsplanen samt ytterligare en sydost om planområdet. Enligt Lantmäteriets höjddata har markytan inom planområdet sammantaget en lutning om cirka 7 procent.

5.5 DAGVATTEN

Norsjö kommuns *Allmänna bestämmelser för användande av kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning* anger att huvudmannen inte är skyldig att ta emot dagvatten eller dränvatten från en fastighet om sådant vatten kan avledas på bättre

sätt. Enligt bestämmelserna kan en anläggning för lokalt omhändertagande av vatten i vissa situationer vara fördelaktigt.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta har marken inom planområdet en medelhög genomsläpplighet. Den hårdgjorda ytan, tak och asfalt, omfattar i dagsläget ungefär 35 procent av planområdet. Inom planområdet finns inga anordnade dagvattenanläggningar eller ledningar, så vattnet rinner längs markytan, upptas av genomsläppliga delar av planområdet och ansamlas eventuellt i diken söder om planområdet vid större regn. Från diken leds vattnet vidare innan det rinner via trummor under väg 365 mot recipienten Norsjöån, och därefter Norsjön.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen tillåter en ökning av byggnadsarean om cirka 600 m², vilket innebär att det kan tillkomma hårdgjorda ytor inom planområdet. Dagvattenflöden kan därmed antas öka något, detsamma gäller föroreningsmängder och därmed föroreningshalter. Ökningen av flöden och föroreningar bedöms däremot inte bli särskilt omfattande, varför inga särskilda åtgärder behövs.

Planområdet och den utökade byggnadsarean som detaljplanen medger är väldigt liten i förhållande till recipientens avrinningsområde. Den förväntade ökningen av flöde och föroreningar bedöms därmed inte påverka recipientens status eller möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Reglerad största byggnadsarea lämnar utrymme för att införa olika typer av åtgärder och anläggningar för lokalt omhändertagande av vatten om behovet uppstår, exempelvis för eventuella behov av klimatanpassningsåtgärder.

5.6 BEBYGGELSE

Befintlig byggnad består av två sammankopplade huskroppar i tegel, uppförda i en respektive två våningar och med en byggnadsarea (BYA) om cirka 600 m². Byggnaden har tidigare använts som låg- och mellanstadieskola och har på senare även fungerat som hem för vård eller boende (HVB-hem).

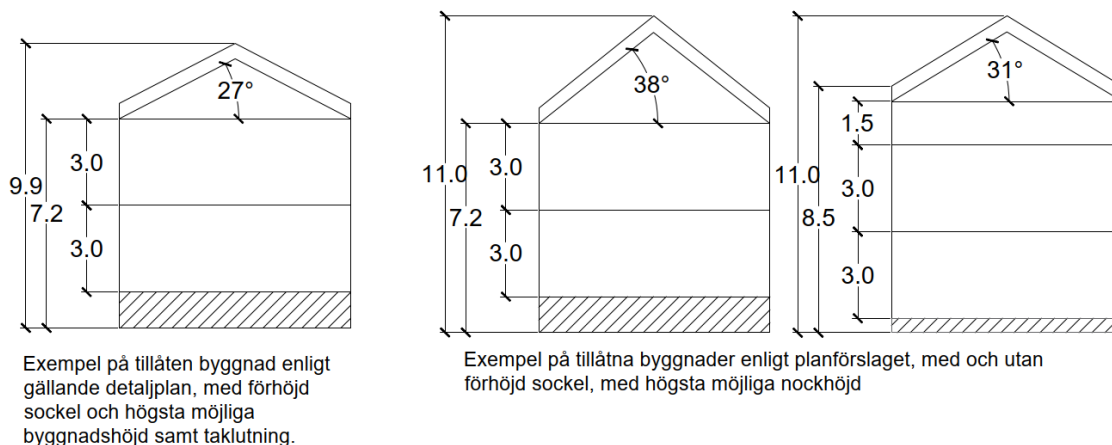
Planområdet angränsar till fristående småhusbebyggelse i sydväst och nordöst. Direkt intill planområdet ligger en tidigare sporthall. Intilliggande småhus har alla 1-1,5 våningsplan med sadeltak, men utformningen varierar i övrigt. För intilliggande småhusbebyggelse uppgår procentuell BYA till mellan 10-23 procent av fastighetsytan.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen tillåter en maximalnockhöjd om 11 meter [**h₁**] Detta motsvarar ungefär två våningsplan. Bestämmelsen bekräftar befintlig bebyggelse, men möjliggör även för en höjning av delar av byggnaden, se Figur 8. Byggnader ska utformas med sadeltak [**f₁**] för att byggnaderna ska passa in i den befintliga bebyggelsen. Den reglerade nockhöjden och takutformningen anpassar nybebyggelse till omgivningen. Tillåten nockhöjd möjliggör för något högre byggnader och taklutningar än innan, vilket skapar flexibilitet och utvecklingspotential utan att påverka den omgivande miljön negativt.

För att säkerställa tillräckliga ytor för parkering såväl som lek och utevistelse införs bestämmelse [**e₁**] – största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen upprätthåller en öppenhet som motsvarar den hos intilliggande fastigheter i Norsjövallen.

Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, vilket säkerställs genom bestämmelse [p1]. Plangränser har anpassats för att ligga 4 meter från befintlig byggnad, för att byggnaden ska vara planenlig.



Figur 8 Illustration som jämför tillåtna byggnader, enligt gällande detaljplan till vänster, och enligt planförslag till höger.

5.7 KULTURMILJÖ

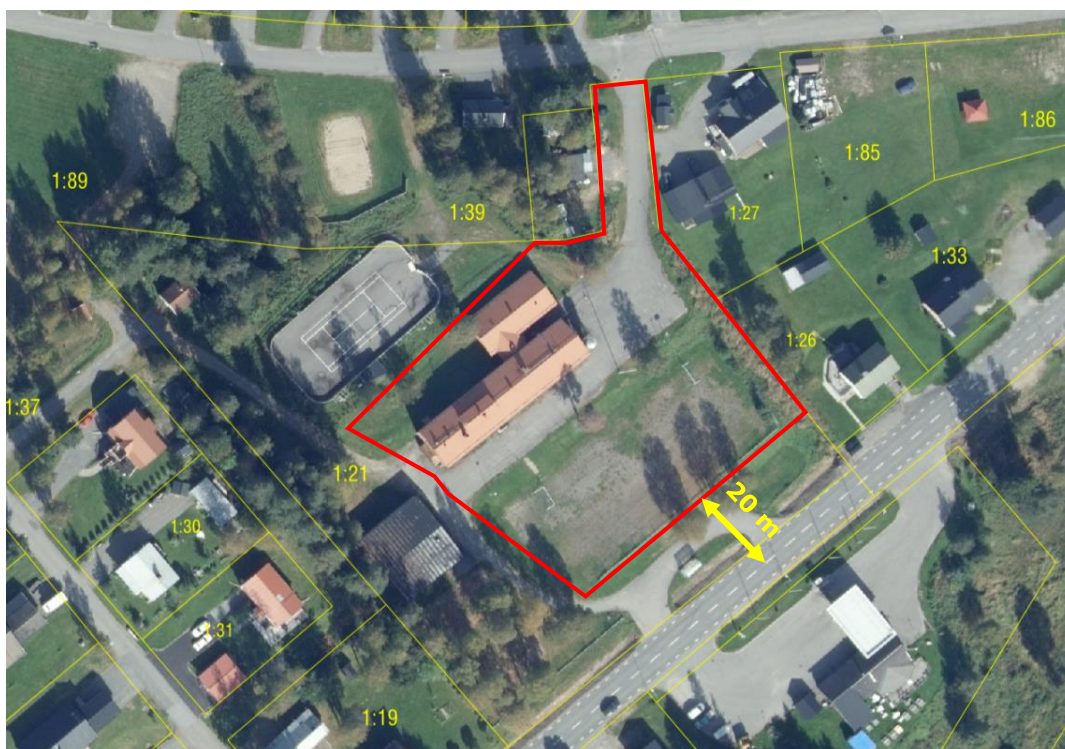
Planområdet omfattas inte av någon känd kulturmiljö eller kulturhistorisk lämning. Närmsta fornlämning ligger 400 meter från planområdet, och riskerar därmed inte att påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

5.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

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

5.8.1 Buller och vibrationer

Riktvärden om buller anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) med ändring (2017:359). För fasad gäller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad, och 65 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m². För uteplatser, om sådana anordnas gäller riktvärden 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Figur 9 Visar avstånd mellan planområdet (ungefärligt markerat i rött) och vägmitt på väg 365.

Årsdygnstrafik (ÅDT) längs väg 365 var 1381 fordon år 2021, och vägen har en hastighetsbegränsning på 50 km/h.

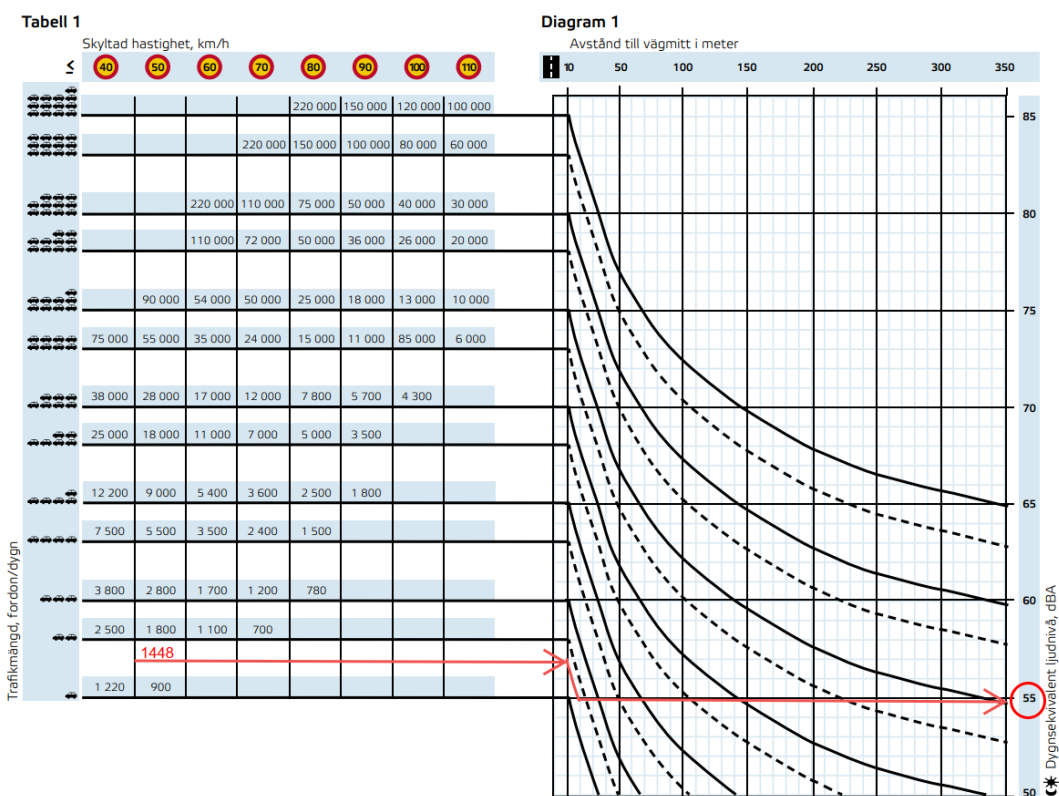
Tabell 3 Visar förutsättningar som använts vid bedömning av bullerpåverkan. Uppräkning av ÅDT 2045 har genomförts med Trafikverkets trafikutvecklingstal.

	Hastighetsbegränsning	Avstånd till vägmitt	ÅDT 2021	ÅDT 2045
Väg 365	50 km/h	20 meter	1160 (varav 104 tunga fordon)	1448 (varav 145 tunga fordon)

Förändringar och konsekvenser

Enligt Boverkets vägledning *Hur mycket bullrar vägtrafiken* är avståndet tillräckligt för att trafikbuller ska uppgå till cirka 55 dBA. Då beräkningens resultat visar på en ljudnivå på minst 5 dBA under riktvärdet bedöms det inte som relevant att redovisa bullersituationen vidare. Inga särskilda åtgärder behövs inom planområdet för anpassning till eller minskning av ljudnivåer.

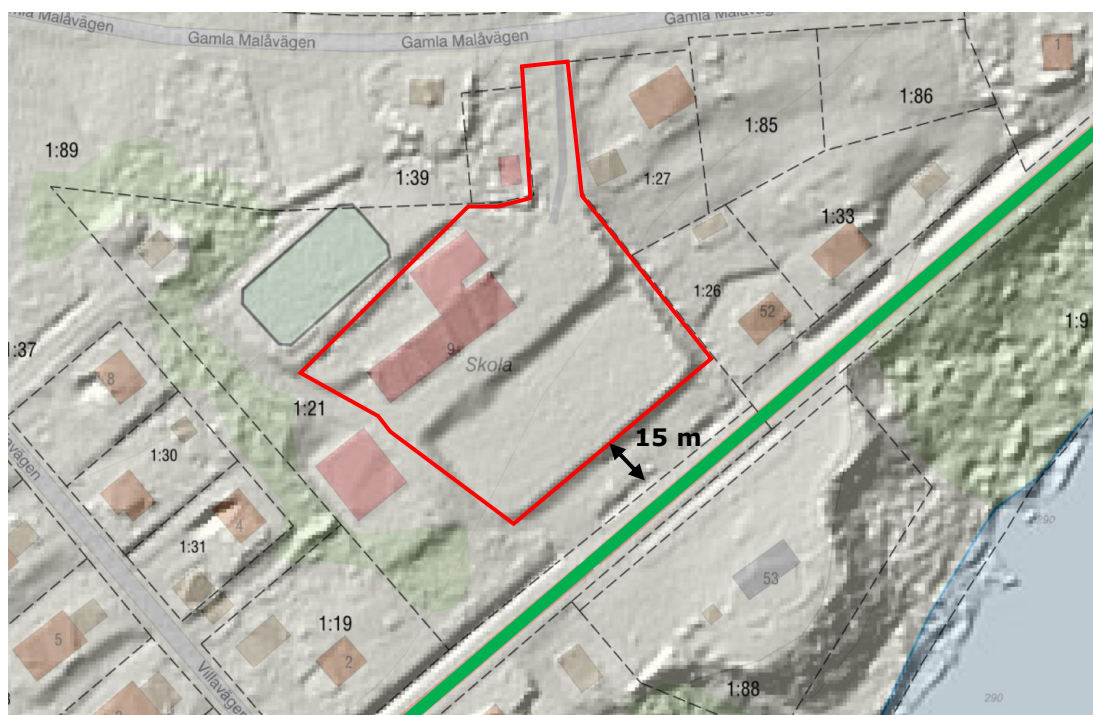
Om uteplatser anordnas i bullerutsatta lägen, med ljudnivåer över 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, ska åtminstone en gemensam och bullerskyddad uteplats anordnas.



Figur 10 Uträkning av bullerpåverkan från väg 365 vid framtida trafikmängder (ÅDT 2045).

5.8.2 Farligt gods

Inom ett avstånd om 150 meter från transportled för farligt gods behöver en riskbedömning genomföras vid förslag på byggnation. Länsstyrelserna i Västerbotten och Norrbotten tog år 2019 fram en gemensam vägledning *Riktlinjer - Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län*.



Figur 11 Visar avstånd mellan planområdet (ungefärligt markerat i rött) och rekommenderad led för farligt gods (grön linje).

Väg 365 är rekommenderad led för transport av farligt gods, och dess vägområde ligger cirka 15 meter från planområdet (vägområdet är mätt från diket).

Detaljplanen föreslår verksamhet som riktlinjerna klassar som normalkänslig (zon C) respektive känslig (zon D), se Figur 12. Väg 365 har i anslutning till planområdet en hastighetsbegränsning om 50 km/h och hade 2021 en ÅDT om 104 tunga fordon. År 2045 ÅDT beräknas uppgå till 145 tunga fordon (se Tabell 3 Visar förutsättningar som använts vid bedömning av bullerpåverkan. Uppräkning av ÅDT 2045 har genomförts med Trafikverkets trafikutvecklingstal..

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen: - Parkering (ytparkering) - Trafik - Odling - Friluftsområde - Tekniska anläggningar	Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer: - Detaljhandel (< 3000 m²) - Industri - Drivmedelsförsäljning - Lager - Parkering (parkeringshus) - Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom: - Bostäder (småhusbebyggelse) - Detaljhandel - Kontor - Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) - Besöksanläggning utan betydande åskådarplats - Centrumverksamhet	Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn): - Bostäder (flerbostadshus) - Vård - Skola - Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) - Besöksanläggning med betydande åskådarplats

Figur 12 Kategorisering av markanvändning baserat på känslighet. Källa: Källa: Riktlinjer - Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, 2019

Enligt länsstyrelsens riktlinjer ligger planområdet redan på ett säkert avstånd från vägen, då uppräknad ÅDT för väg 365 motsvarar hälften av den trafik som kräver ett skyddsavstånd om 20 meter vid känslig verksamhet, zon D, se Figur 13. Marken inom planområdet ligger cirka 2 meter högre än vägområdet bedöms vilket minskar riskerna vid olyckor ytterligare. Sammantaget bedöms inget särskilt skyddsavstånd behövas kopplat till risk för olyckor vid transport av farligt gods.

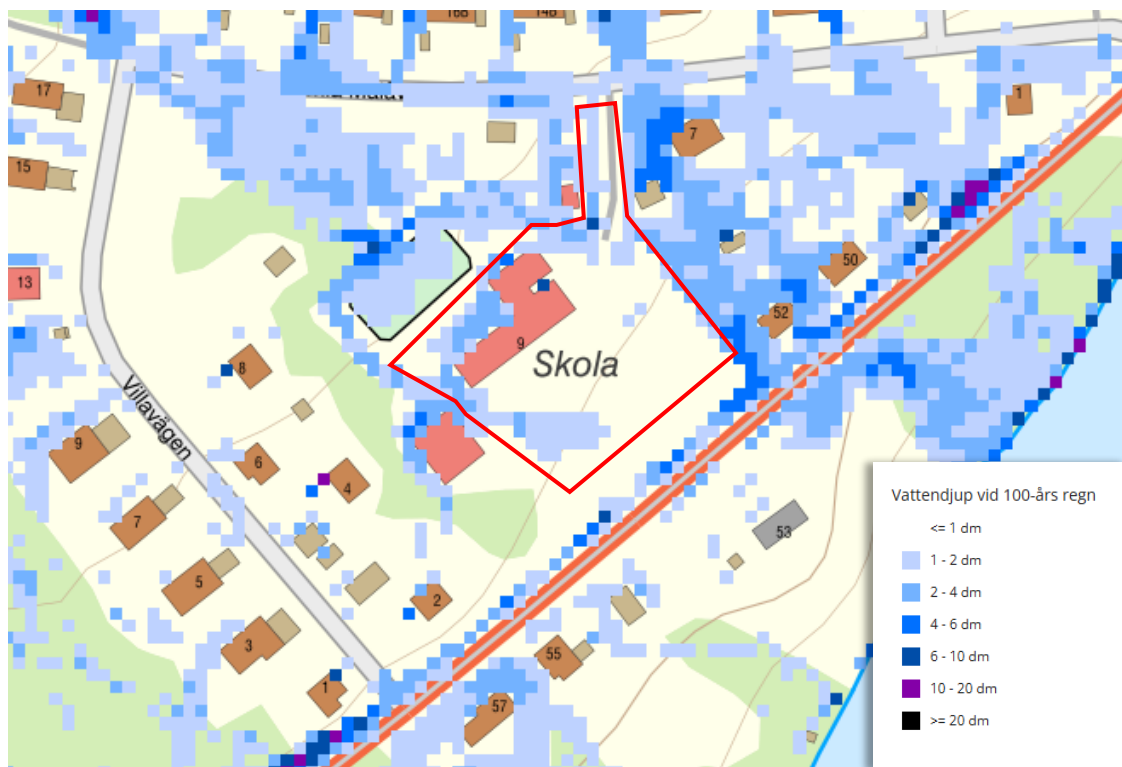
ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	-
	Invallning	-	-	-
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	20
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
600	Inga	-	-	30
	Invallning	-	-	15
	Brandfasad	-	-	-
1100	Inga	-	-	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
1600	Inga	-	10	40
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
2200	Inga	-	15	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10

Figur 13 Skyddsavstånd för tvåfältsväg, 30-50 km/h. Källa: Riktlinjer - Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, 2019.

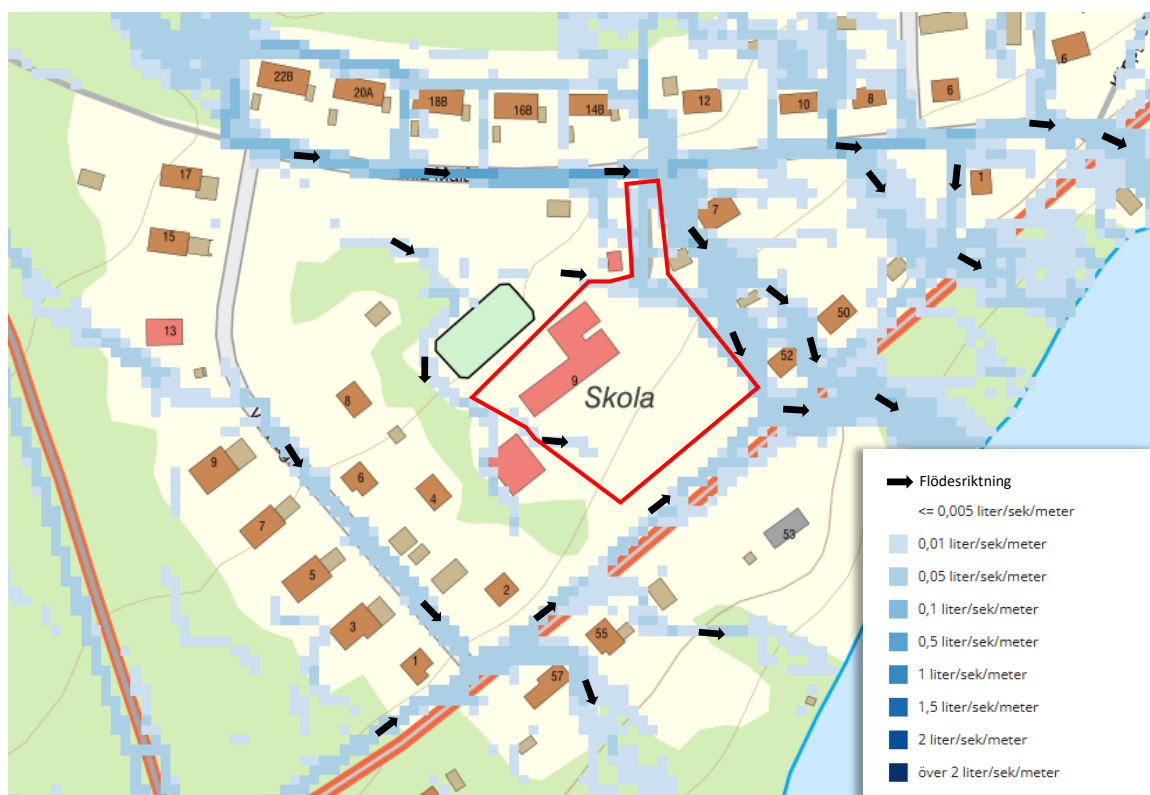
5.8.3 Översvämning och skyfall

Länsstyrelsen Västerbotten har genomfört skyfallskartering (2018) i vissa tätorter och samhällen i region Västerbottens kommuner, bland annat i Norsjövallen. Skyfallskarteringen redovisar ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3.

Resultatet av analysen visar att vissa lågpunkter, med risk för översvämning, förekommer inom planområdet (se Figur 14). Skyfallskarteringen innehåller även en beräkning på flöden och flödesriktning vid 100-årsregn, se Figur 15. Vattnet rinner i huvudsak längs vägarna i Norsjövallen men direkt nordöst om planområdet rinner vatten över intilliggande fastigheter. Ett mindre flödesstråk rinner sydväst om planområdet och förgrenas, där delar av vattnet rinner in i planområdet. Vatten beräknas också flöda längs infarten till planområdet, men bedöms enligt beräkningen av vattendjup inte bli stående.



Figur 14 Visar vattendjup vid 100-årsregn, planområdet är ungefärligt markerat i rött. Källa: Länskarta Västerbotten



Figur 15 Flöden och flödesriktning vid 100-årsregn, planområdet är ungefärligt markerat i rött. Källa: Länskarta Västerbotten

Förändringar och konsekvenser

Inga omfattande lågpunkter eller flödesstråk påverkar planområdet. De lågpunkter som finns intill befintlig byggnation kan behöva åtgärdas för att motverka skada. De flödesvägar som passerar över planområdet sammanfaller till stor del med ytor som reglerats med prickmark, och kommer därför inte bebyggas. De inkommande flödet i planområdets sydvästra del kan förslagsvis ledas om för att istället följa det stråk som går utanför planområdet, på kommunal mark.

Viss ytterligare hårdgjord yta kan tillkomma vid genomförande av ny detaljplan, men denna bedöms inte vara av den omfattning att den kommer skapa översvämningsproblematik för byggnader och anläggningar nedströms.

5.8.4 Ras skred och erosion

Enligt SGI:s kartunderlag utgörs planområdet av fastmark. Det har inte heller registrerats några tidigare ras, skred, erosion eller övriga jordrörelser i planområdet eller i dess närhet.

Marksammansättning och marklutning påvisar ingen övrig risk för ras eller skred. Sammantaget bedöms planområdet ha goda förutsättningar för byggnation.

5.8.5 Förorenad mark

Söder om planområdet, cirka 50 meter bort, ligger en drivmedelsstation. Denna station är utpekad men inte riskklassad i Länsstyrelsernas potentiellt förorenade områden.

Förändringar och konsekvenser

Drivmedelsstationens ligger nedströms från planområdet, och eventuella föroreningar har därför ingen inverkan på detaljplanen.

5.8.6 Radon

Norsjö kommuns översiktsplan redogör att majoriteten av kommunens yta består av normal- eller lågriskområden för markradon. Enligt kartering av radonförekomst från 1999 ligger Norsjövallen inom ett relativt område med relativt stor risk och stor risk för radon. Förekomst av markradon har dock inte särskilt utretts inom ramen av planprocessen, varför markstrålning ska beaktas vid grundläggning av nya byggnader.

5.8.7 Räddningstjänstens behov

Räddningstjänsten utgår från Norsjö tätort, cirka 6 kilometer bort.

Det finns tre brandposter i nära anslutning till den befintliga bebyggelsen i planområdet. Därutöver finns tillgång till att hämta vatten i sjön söder om planområdet. Räddningstjänstens vattentillgång anses därmed vara god.

Förändringar och konsekvenser

Begränsning av byggnadsarea säkerställer att det finns utrymme för tillräckliga uppställningsplatser inom planområdet.

5.9 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

5.9.1 Friytor och barnperspektiv

Den tidigare skolbyggnaden är omgiven av öppna ytor som tidigare brukats som delar av skolgården. Ett staket skiljer nuvarande fotbollsplan från vägområdet nedanför och medför att friytorna är relativt säkra trots närheten till väg 365.

Beslut togs 2009 om att avsluta den dåvarande skolverksamheten i Norsjövallen, och skolan tömdes. Några år senare byggdes skolan om och användes som HVB-hem fram till 2016.

Planområdet omges av allmänna ytor, både anlagda för aktiviteter, som lekplats och tennisplan, såväl som öppna gräsytor, läs mer om dessa under rubrik 175.3 *Friluftsliv/REKREATION*.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för byggnation på nuvarande fotbollsplan. Friytor för lek och trevnad säkras inom planområdet genom reglering av största byggnadsarea.

Tillgång till allmänna ytor för lek och rörelse finns fortsatt i direkt anslutning till planområdet.

5.9.2 Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med risk för negativ påverkan på hälsan som följd.

Plan- och bygglagen ställer krav på fastigheter, byggnadsverk och allmänna platser tillgänglighet. Ny bebyggelse som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR). Marken ska också anordnas så att inga fysiska hinder föreligger. Tillgänglig parkering i anslutning till entré ska lösas inom respektive bostadsfastighet.

Förändringar och konsekvenser

Vid kommande bygg- och marklovsprocesser ska tillgänglighet säkerställas i enlighet med gällande tillgänglighetskrav.

5.9.3 Service

I Norsjövallen finns förskola och en drivmedelsstation.

Närmaste övriga service finns cirka 6 kilometer bort i Norsjö. I centralorten finns både kommersiell service, som livsmedelsbutiker och restauranger, såväl som offentlig service, som grundskola, bibliotek, simhall med mera.

Förändringar och konsekvenser

Planen möjliggör huvudsakligen för bostäder, men möjliggör även för centrumanvändning. Planen möjliggör för en utveckling av serviceutbudet i Norsjövallen.

5.10 GATOR OCH TRAFIK

Fordonstrafik ansluter till planområdet, och resten av fastigheten Karlberg 1:21, från Gamla Malåvägen. Infarten till planområdet används idag även som anslutning till den kommunala fastigheten Karlberg 1:39.

Sydöst om planområdet går länsväg 365. Vägen har längs planområdet en låg hastighet, på 50 km/h. Planområdet ligger tillräckligt långt från vägen för att inte kräva några särskilda säkerhetsavstånd.

Direkt söder om planområdet, intill väg 365 ligger busshållplatsen Norsjövallen 365. Busshållplatsen trafikeras av flera regionala busslinjer, till Malå, Skellefteå, Norsjö och Lycksele. Flera kortare matarlinjer passerar även hållplatsen, exempelvis mellan Norsjö – Malå och Kvarnåsen – Norsjö. Matarlinjerna är huvudsakligen kopplade till skoltider, men även de större regionala linjerna trafikerar sträckan Norsjö-Norsjövallen. Det finns goda möjligheter att resa kollektivt in till centralorten, såväl som till grannkommunerna.

Det finns inga gång- och cykelvägar i Norsjövallen.

Förändringar och konsekvenser

Det finns planer på att använda den gamla sporthallen intill planområdet, inom den kommunala fastigheten Karlberg 1:21 som förråd. Då nya anslutningar till väg 365 inte är lämpliga söder om planområdet föreslås angöring fortsatt ske via planområdet.

Angöring kan säkras genom att servitut bildas, förslagsvis i samband med avstyckning av planområdet från den kommunala fastigheten Karlberg 1:21. Läs mer under 6.3.3 *Servitut*.

5.11 TEKNISK FÖRSÖRJNING

5.11.1 Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns draget till planområdet. Befintliga ledningar passerar genom byggnaden inom planområdet och fortsätter vidare för att försörja en byggnad utanför området.

Förändringar och konsekvenser

Vid anläggande av nya avloppsledningar inom vattenskyddsområdet för Norsjövallen ska skyddsområdets bestämmelser följas.

Då planområdet redan är anslutet till VA-nätet behöver ingen utbyggnad av nätet ske för att möjliggöra för planförslaget. Ytterligare anslutningar till det kommunala nätet får fastighetsägare bekosta i enlighet med kommunal taxa.

När planområdet avstyckas till en privat fastighet kan den kommunala byggnad som fortfarande får sitt vatten och avlopp via ledningar genom området behöva ordna en ny, självständig VA-anslutning.

5.11.2 El och värme

Skellefteå Kraft har elledningar i Norsjövallen. Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Förändringar och konsekvenser

Eventuella tillkommande byggnader kan anslutas till befintligt nät.

Allmännyttiga elledningar har skyddats med **prickmark** och bestämmelse [u₁] – *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

5.11.3 Tele- och datakommunikationer

Inom planområdet finns både fiber- och teleledningar. Den fiberledning som passerar och ansluter befintlig byggnad till fibernätet är en stamkabel och är därför svårflyttad.

Teleledningarna som går genom planområdet är inte längre i bruk.

Förändringar och konsekvenser

Fibernätets stamkabel har skyddats med **prickmark** och bestämmelse [u₁] – *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Teleledningarna kan tas bort, förslagsvis i samband med markarbete och/eller byggnation. Kontakt tas då med ledningsägare. Så länge inget markarbete eller byggnation sker intill ledning kan dessa ligga kvar i marken.

5.11.4 Avfall

I *Föreskrifter om avfallshantering för Norsjö kommun*, fastställd av kommunfullmäktige 2023-11-28 anges kommunens riktlinjer för avfallshantering. Varje fastighet ansvarar för att följa framtagna riktlinjer. Ansvar för upphämtning av hushållsavfall åligger Norsjö kommun.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

6.2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.2.1 Tidplan

Nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom frågor uppstår och utredningar behöver tas fram.

Planbesked	september 2025
Samråd	kvartal 1 2026
Granskning	kvartal 2 2026
Antagande	kvartal 3 2026
Laga kraft	kvartal 3/4 2026

6.2.2 Ansvar

Fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark.

6.2.3 Huvudmannaskap

Detaljplanen reglerar ingen allmän plats.

6.2.4 Avtal

Kommunen har inte upprättat något markanvisnings- eller exploateringsavtal i samband med detaljplanen.

6.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.3.1 Förändrad fastighetsindelning

Fastighet	Konsekvenser
KARLBERG 1:21	Planområdet kan i sin helhet avstyckas från fastigheten för att bilda en eller flera nya fastigheter.

6.3.2 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen berör inga befintliga gemensamhetsanläggningar och bedöms heller inte medföra något behov av någon gemensamhetsanläggning.

6.3.3 Servitut

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

Detaljplanen berör inga befintliga servitut.

Ett servitut bör införas som säkerställer angöring från Gamla Malåvägen till den gamla sporthallen inom Karlberg 1:21, väster om planområdet. Bildande av nytt servitut kan genomföras i samband med förrättning för avstyckning av ny fastighet.

6.3.4 Ledningsrätter

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

Detaljplanen berör inga befintliga ledningsrätter.

6.3.5 Markreservat

Markreservat regleras längs plangränser i nordväst såväl som nordost, samt längs planområdets infart. Regleringens syfte är att förhindra åtgärder som försvårar tillgängligheten till befintliga ledningar.

6.4 TEKNISKA FRÅGOR

Vid eventuella nya avloppsledningar inom vattenskyddsområdet behöver dessa utföras i enlighet med skyddsområdets bestämmelser.

6.5 EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet.

6.5.1 Planekonomisk bedömning

Kommunen planerar att avyttra del av sin fastighet vilket innebär en intäkt för kommunen.

Beroende på val av vatten- och avloppslösning kan detaljplanen innebära ett behov av ny anslutningsledning för vatten och avlopp till den gamla sporthallen, vilket kan medföra kostnader för kommunen.

6.5.2 Teknisk försörjning

Ingen utbyggnad av kommunalt VA-nät behövs till planområdet, då det redan är anslutet. Planen kan medföra ett behov av ny vatten- och avloppsanslutning till kommunal byggnad utanför planområdet.

7 SAMRÅD OCH GRANSKNING

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

Planfrågor kommer under hand diskuteras med berörda.

8 BILAGA

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse		Motivering	Lagstöd
Kvartersmark			
B	Bostäder	Möjliggör för bostadsanvändning.	4 kap 5 § PBL
C	Centrum	Möjliggör för centrumanvändning.	4 kap 5 § PBL
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>			
	Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen förhindrar åtgärder som försvårar tillgängligheten till befintliga ledningar. Säkerställer även bevarande av befintlig infart.	4 kap 11 § PBL
h ₁	Nockhöjd	Högstanockhöjd är 11 meter. Möjliggör för viss utveckling av bebyggelse såväl reglerar att nybebyggelse passar in i befintlig byggnadsstruktur.	4 kap 11 § PBL
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Regleringens syfte är att förhindra åtgärder som försvårar tillgängligheten till befintliga ledningar.	4 kap. 6 § PBL
p ₁	Placering	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Syftet är att säkerställa brandsäkra avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar samt att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet.	4 kap 16 § PBL
f ₁	Utformning	Byggnader ska utformas med sadeltak för att passa in bland omkringliggande bebyggelse.	4 kap 16 § PBL
e ₁	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean. Syftet är att begränsa byggrättens omfattning och säkerställa att planområdet behåller sin öppna karaktär.	4 kap 11 § PBL

a1	Upphävande av strandskydd	Strandskyddet är upphävt. Möjliggör bebyggelse i hela planområdet.	4 kap 17 § PBL
Genomförandetiden är 5 år från och med laga kraft			4 kap 21 § PBL