

Planbeskrivning

Detaljplan för
Lillholmträsk 1:9
Norsjö kommun, Västerbottens län

Upprättad 2026-05-22
Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

MEDVERKANDE

Norsjö kommun

Storgatan 67
935 81 Norsjö

Kommunens handläggare

Erik Lundberg

Byggnadsinspektör

erik.lundberg@mala.se

Lyra nord AB

Plankonsulter

Johanna Smedberg, planarkitekt

Pethra Fredriksson, granskare

Projektnummer

P2547



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 kan därefter ges.

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	5
1.1	PLANENS HUVUDDRAG.....	5
1.2	PLANDATA.....	6
1.3	ÄRENDEINFORMATION.....	7
1.4	PLANHANDLINGAR.....	7
2	PLANERINGSUNDERLAG.....	8
2.1	KOMMUNALA.....	8
2.2	UTREDNINGAR.....	8
3	MILJÖBEDÖMNING.....	9
3.1	UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN.....	9
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	10
4.1	KOMMUNALA.....	10
4.2	RIKSINTRESSEN.....	11
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER.....	11
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER.....	12
4.5	MILJÖ.....	13
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	15
4.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	17
4.8	KULTURMILJÖ.....	17
4.9	FYSISK MILJÖ.....	17
4.10	FRILUFTSLIV/REKREATION.....	18
4.11	GATOR OCH TRAFIK.....	19
4.12	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	19
5	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	20
5.1	GENOMFÖRANDETID.....	20
5.2	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	20
5.3	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	20
5.4	MARK OCH UTRYMMESFÖRVARV.....	21
5.5	TEKNISKA FRÅGOR.....	21
5.6	EKONOMISKA FRÅGOR.....	22
6	BILAGA 1: PLANBESTÄMMELSER MED MOTIV.....	23
6.1	ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER.....	23
6.2	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....	23
6.3	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	24
6.4	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE.....	24
6.5	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS.....	24
6.6	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK.....	25

1 DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av upp till 12 bostadsfastigheter i form av småhus i strandnära läge i anslutning till ett befintligt bebyggelseområde.

1.1 PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen utgår från att möjliggöra för avstyckning av bostadstomter i anslutning till Lillholmträskets östra strand, cirka 20 km nordväst om Norsjö tätort.

Planområdet är utpekad i kommunens LIS-plan som lämpligt exploateringsområde i strandnära läge. En bård av natur lämnas närmast vattnet och natur omger hela planområdet som ligger i en sluttning ner mot sjön. Att ett område närmast vattnet undantas från exploatering syftar till att bibehålla fri passage till och vid strandlinjen.

Ny anslutningsväg möjliggörs från befintlig enskild väg som idag försörjer de närliggande tre bostadsfastigheterna söder om planområdet. Anslutningsvägen regleras som allmän plats med enskilt huvudmannaskap fram till kvartersmarken och sedan som markreservat för gemensamhetsanläggning då vägen endast har för avsikt att försörja de tillkommande bostäderna och ingen allmän trafik ska gå längs vägen.

Småbåtshamn med tillhörande parkering möjliggörs i planområdets södra del och tillgängliggörs genom den anslutningsväg som regleras i planen. Anslutningsvägen regleras som allmän plats med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att en gemensamhetsanläggning kan skapas för drift och underhåll av vägen.

Bryggor möjliggörs på två platser längs strandlinjen och avser att tillgodose de tillkommande boendes möjlighet att uppföra gemensamma badbryggor.

En minsta fastighetsstorlek regleras till 2500 m² vilket innebär att maximalt 12 tomter kan avstyckas inom området. Storleken säkerställer att tillräckligt utrymme finns för anläggande av enskilda vatten- och avloppslösningar om dessa görs separat för respektive fastighet. VA-lösningar kan också utformas gemensamt.

Byggrätten regleras till en högsta nockhöjd om 8 meter.

1.1.1 Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av **[GATA]** och **[P-PLATS]**.

1.1.2 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt **[a₂]**.

Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken är privatägd och enskilt huvudmannaskap föreligger sedan tidigare i området. En gemensamhetsanläggning upprättas för att sköta drift och underhåll av tillkommande gata och parkering.

1.1.3 Kvartersmark

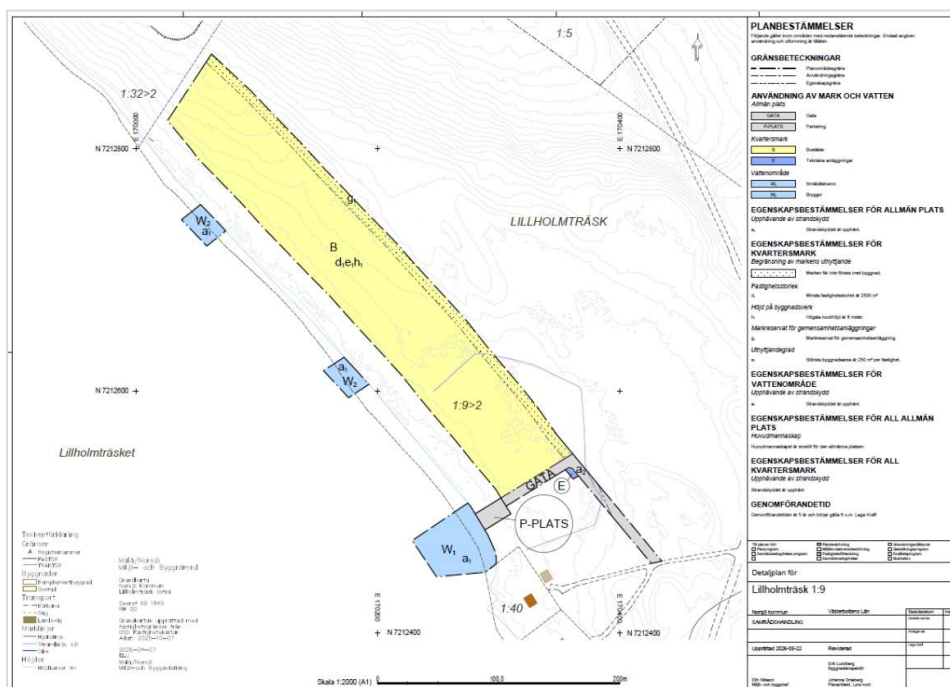
Detaljplanen reglerar kvartersmark i form av bostäder. Nedan följer en beskrivning från Boverket (2026) av vad som inryms i bestämmelsen bostäder – anpassat till den miljö som detaljplanen genomförs i.

B – Bostäder

Markanvändningen används för all typ av boenden med varaktig karaktär. Användningen omfattar både permanentbostäder och fritidshus som är utformade för självständigt boende.

Till bostadsanvändningen hör även sådana byggnader, anläggningar och åtgärder som normalt behövs för ett fungerande boende. Detta innefattar exempelvis garage eller carport, parkeringsplatser, förråd, gäststuga, enklare växthus samt tvätt- och teknikutrymmen. Även mindre gemensamma eller tomtknutna anordningar som lekytor, uteplatser och liknande komplement får ingå, under förutsättning att de är underordnade bostadsfunktionen och anpassade till områdets skala och karaktär.

1.1.4 Plankarta



Figur 1 Förslag till detaljplan för fastigheten Lillholmräsk 1:9.

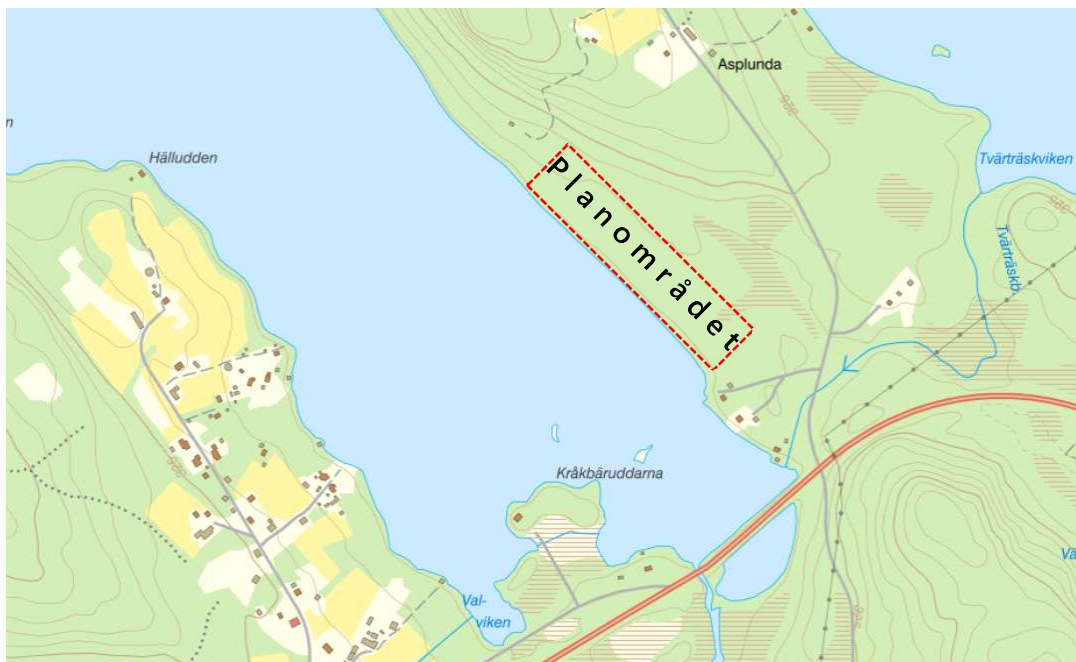
1.2 PLANDATA

Område: Lillholmräsket, Norsjö kommun.

Planområdets areal: cirka 3,5 ha.

Fastigheter: Norsjö Lillholmräsk 1:9.

Markägoförhållanden: Fastigheten är i privat ägo.



Figur 2 Översiktsbild över Lillholmträsket med planområdet ungefärligt markerat.

1.3 ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: MBN-2026.61/0201

Planbesked: Miljö- och byggnadsnämnden 2026-02-18 § 27

1.4 PLANHANDLINGAR

Dokument	Upprättat datum
Plankarta	2026-05-22
Planbeskrivning	2026-05-22
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2026-02-17
Grundkarta	2026-04-07
Koordinatsystem: Sweref 99 18 45	
Höjdsystem: RH00	
Fastighetsförteckning	2026-04-07
Samrådsredogörelse	Upprättas efter samråd
Granskningsutlåtande	Upprättas efter granskning

1.4.1 Planverktyg

Upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt med Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:5, BFS 2020:6, BFS 2020:8). Plankartan har upprättats i Focus Detaljplan Total 2025 (version 25.1) med BFS_2024_05_02_Bestämmelsekatalog.

2 PLANERINGSUNDERLAG

Samtliga underlag finns att tillgå hos Norsjö kommun.

2.1 KOMMUNALA

Planeringsunderlag som är framtagna av kommunen.

- Översiktsplan Norsjö kommun (antagen 12 december 2022)
- Landsbygdsutveckling i strandnära lägen: tillägg till översiktsplan 2010 för Norsjö kommun (antagen 2016-06-20).

2.2 UTREDNINGAR

Inga utredningar har tagits fram som underlag till detaljplanen.

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 om risk för betydande miljöpåverkan för aktuell detaljplan upprättades 2026-02-17. 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.

till byn och fritidshusområden ger tillgång till infrastruktur i form av vägar och el. Kommunen har i LIS-planen bedömt att Lillholmträsket har bra förutsättningar för landsbygdsutveckling men att luckor i bebyggelsen ska lämnas för att möjliggöra strandåtkomst för djur- och växtliv samt allmänt friluftsliv.

4.1.3 Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 Skyddade vattendrag enligt 4 kap §6 miljöbalken

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 enligt 3 kap §5 miljöbalken

Över sjön Lillholmträsket går en flyttled som är av riksintresse för rennäringsen.

Sametinget har begärt konsultation i detaljplaneärendet i vilket ett första möte hölls 2026-03-30. Sametinget beskrev vid tillfället inga omedelbara hinder för detaljplanens genomförande men tryckte på att LIS-planen är gammal och att dialog med berörd sameby måste hållas. Detta för att få en uppfattning om hur området används för samebyn och för att kunna bedöma direkta och indirekta effekter av en exploatering.

Ett möte med Malå sameby hölls 2026-03-31. Sammanfattningsvis bedömer samebyn satt det aktuella planområdet inte ligger i någon direkt konflikt med rennäringsens intressen i området. Samebyn önskar att hänsyn tas vid renflytt och att planhandlingarna med fördel beskriver detta.

Sammanfattningsvis bedöms inte rennäringsen påverkas negativt till följd av att detaljplanen genomförs.

Protokoll finns från konsultation med Sametinget och från dialog med Malå sameby.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Hushållningsbestämmelserna styr hur fysisk planering ska ta tillvara mark och vatten av allmänt intresse, både utifrån dagens och framtida perspektiv. Dessa områden ska skyddas mot åtgärder som kan skada deras värden, och den användning som bäst främjar en god hushållning för allmänheten ska ges företräde.

Av bestämmelserna framgår ett antal särskilda markanvändningsintressen som så långt som möjligt ska skyddas såsom jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt känsliga områden samt mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringsen, yrkesfisket eller vattenbruk.

Så som beskrivs i LIS-planen bedöms det finnas goda förutsättningar för landsbygdsutveckling på den aktuella platsen som kan dra nytta av befintlig infrastruktur och utifrån geografi ger rimliga pendlingsavstånd. Stråk av natur bibehålls för att möjliggöra strandåtkomst för djur- och växtliv samt allmänt friluftsliv.

Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelser om hushållning av mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (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 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).

4.4.1 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.

Bedömning: Tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

4.4.2 MKN för vattenförekomster

Sverige har fem vattenmyndigheter som ser till att EU:s vattendirektiv följs. Vattnet delas in i olika områden (vattenförekomster) där man bedömer kvaliteten – ekologiskt, kemiskt och kvantitativt. Målet är att vattnet ska ha god status, och att det inte försämras.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Lillholmträsket som är cirka 20 km² stort. Lillholmträsket är också recipient och har god ekologisk status. Lillholmträsket avvattnas till Skellefteälven.

Tabell 1 Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se), 2026-03-09

	Ytvattenförekomst:	Grundvattenförekomst:
Vattenförekomst sjö	Lillholmträsket	-
EU-CD	SE721570-165907	
Ekologisk status/ potential	God	
Kemisk status	Uppnår ej god	
MKN Ekologisk status	God ekologisk status	
MKN Kemisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av	

	kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.
Miljöproblem	Miljögifter

Bedömning: Exploateringen innebär att nya tomter kan tillskapas vilka kommer att beredas med enskilda avloppslösningar då det ligger utanför kommunalt verksamhetsområde. Om avloppslösning genomförs gemensamt eller för respektive fastighet är i detta läge inte känt men detaljplanen reglerar tillräckligt stora fastigheter för att säkerställa att avloppslösning kan hanteras på ett tillfredsställande sätt för platsens förutsättningar i övrigt.

Dagvatten infiltreras naturligt eller avrinner mot sjön. Naturlig infiltration bedöms vara möjligt även efter att detaljplanen genomförts. Den ytterligare föroreningsbelastning som exploateringen medför bedöms inte vara av sådan omfattning att det finns risk för att normerna för god ekologisk eller god kemisk status inte kan uppnås/upprätthållas.

Exploateringstrycket i Lillholmträskets närhet bedöms, trots befintliga fritidshusområden, vara begränsat. När kommunen vid nästa tillfälle reviderar LIS-planen ska förutsättningarna för varje utpekade LIS-område prövas på nytt. Det finns andra faktorer som gör att vissa av de utpekade LIS-områden enligt planen inte längre är lämpliga för exploatering varför kommunen gör bedömningen att den aktuella utvecklingen är möjlig att genomföra utan risk för att sjön ska påverkas negativt av kumulativa effekter. Vid en revidering av LIS-planen bör påverkan på vattenförekomstens status och MKN tas med som en del i bedömningen av varje enskilt område. LIS-planen bör också omfatta en bedömning av den samlade påverkan på sjön i händelse av att samtliga utpekade LIS-områden exploateras.

4.4.3 MKN för omgivningsbuller

Enligt *förordningen om omgivningsbuller* (2004:675) ska buller från vägar och järnvägar kartläggas och åtgärdsprogram tas fram i kommuner med över 100 000 invånare eller där trafiken överstiger tre miljoner fordon per år. Strategiska bullerkartor ska visa bullersituationen från föregående år. Även mindre kommuner bör i översiktsplanen visa var buller är ett problem, för att underlätta planeringen. Förordningen innehåller också en miljökvalitetsnorm som syftar till att buller inte ska skada människors hälsa.

Bedömning: Eftersom Norsjö 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.

4.5 MILJÖ

4.5.1 Naturmiljö

Huvuddelen av planområdet utgörs av ett kalhygge som återplanterats. Det bedöms därför inte finnas några betydande naturvärden. En remsa om cirka 25 meter mellan kvartersmarken och strandlinjen undantas exploatering och lämnas därmed som en naturbård mot vattnet.

Skogen i planområdets närhet bedöms enligt kartunderlag från Skogsstyrelsen generellt vara yngre barrskog med inslag av löv. Stora sammanhängande skogsområden omger planområdet.

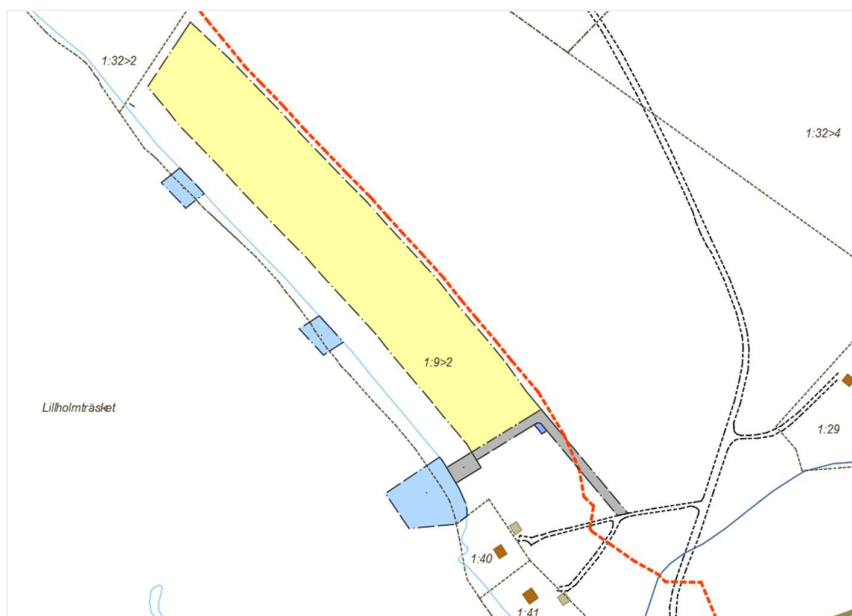
Påverkan på naturmiljön i området bedöms inte bli betydande.

4.5.2 Strandskydd

Strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen av Lillholmträsket, se Figur 4.

Strandskyddet upphävs i detaljplanen för all kvartersmark, vattenområde och allmän plats. Som särskilt skäl för upphävandet åberopas (enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken) skäl 7: en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden och är utpekad som LIS-område.

För att säkerställa att det fortsatt finns fri passage behålls ett stråk om cirka 25 meter mellan strandlinje och tillkommande kvartersmark. Passage för allmänheten ned till vattnet och tillkommande småbåtshamn och bryggor säkerställs i detaljplanen genom allmän plats gata och parkeringsyta. Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt på grund av att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.



Figur 4 Strandskyddet gäller 100 meter från strandlinjen av Lillholmträsket. Den röda linjen illustrerar strandskyddet i förhållande till planområdet.

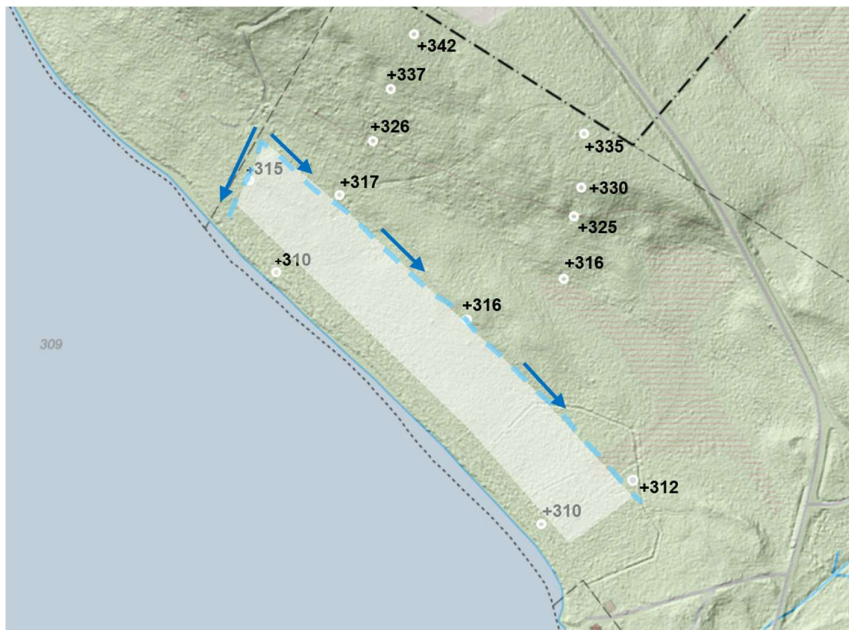
4.5.3 Dagvatten

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och det finns inga befintliga dagvattenledningar inom området.

Dagvatten infiltreras idag naturligt i marken eller avrinner över markytan till sjön Lillholmträsket.

Detaljplanen möjliggör exploatering av upp till 12 bostadstomter vilket medför att hårdgjorda ytor och därmed dagvattenflöden ökar. Diken bör därför anläggas längs

med den nya anslutningsvägen samt i den nordvästra planområdesgränsen. På så sätt får dikena också en avskärande effekt för vatten som kommer ovanifrån och det undviks att detta vatten rinner in på tomterna och orsakar skada på byggnader. Dagvatten kan fortsatt även infiltrera naturligt i tomt och naturmark.



Figur 5 Föreslagen dagvattenhantering med avskärande diken (blå streckad linje) i planområdets (vitt område) överkant.

En ordentlig bottenbredd på dagvattendikena hjälper till att öka infiltrationsmöjligheten och reducera flödes hastigheten vilket kan beaktas vid behov. Den exakta utformningen av diken regleras inte i detaljplanen utan hanteras i samband med exploateringen av området.

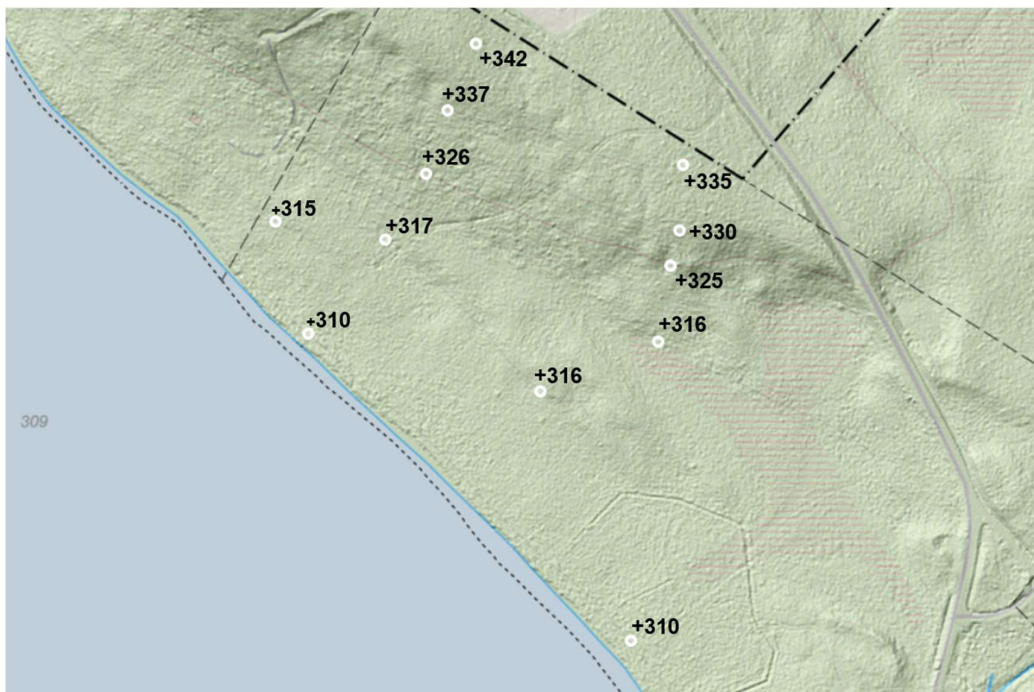
Bedömningen är att detaljplanen är utformad så att en tillräckligt stor dikesektion inryms längs med anslutningsvägen och i omgivande naturmark för att säkerställa att tillräckliga dagvattenlösningar kan anläggas.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 Ras, skred och erosion

Enligt SGI:s kartunderlag utgörs planområdet av fastmark. Fastigheten sluttar från norr ned mot söder där de högsta delarna ligger på kring +345 meter och strandlinjen runt +310 meter. Inom planområdet varierar dock markhöjderna endast cirka 8 höjdmeter (mellan cirka +310 till +318 meter). Terrängen inom fastigheten medför släntlutningar ovanför planområdet på som mest cirka 13,5 grader eller 1:4. Enligt riktlinjer från SGI faller därför området inte in i riskområde där moränslänter bör stabilitetsutredas (moränslänter där lutning överstiger 17 grader).

Strandlinjen bedöms enligt översiktligt kartunderlag ha låg eroderbarhet. Strandens direkta närhet bedöms inte heller påverkas av byggnader då ett område natur bevaras närmast vattnet.



Figur 6 Markhöjder i området. Ovanför planområdet finns en brantare slänt.

Inga geotekniska undersökningar har genomförts i samband med detaljplanens framtagande. Bedömningen av de geotekniska förutsättningarna är att planområdet inte är utsatt för någon betydande risk kopplat till ras, skred eller erosion. Avskärande diken föreslås anläggas längst med anslutningsvägen i kvartersmarkens överkant samt i planområdets nordvästra gräns för att hindra vatten som kommer ovanifrån att rinna in i området och orsaka skada på byggnader eller försämrade markförhållanden, se Figur 5.

4.6.2 Buller

Årsdygnstrafik (ÅDT) längs väg 370 var cirka 700 fordon år 2021, reglerad hastighetsgräns längs den berörda sträckan är 90 km/h.

Det bedöms inte föreligga någon bullerproblematik. Den tillkommande trafik som förväntas till följd av detaljplanens genomförande är begränsad.

4.6.3 Transportled för farligt gods

Väg 370 är utpekad transportled för farligt gods. Planområdet ligger på ett behörigt avstånd (över 200 meter) från vägen varför risker förenade med transporter bedöms vara tillfredsställande låga inom planområdet.

4.6.4 Risk för skyfall och översvämning

Regn som faller över området infiltreras naturligt eller avrinner över markytan mot sjön. Vid intensivare regn hinner vattnet inte infiltrera i marken vilket medför ökad dagvattenbelastning. För att eliminera risken att vatten som kommer ovanifrån rinner

in i planområdet och skadar bebyggelse föreslås avskärande diken anläggas. Diken kan anläggas ovanför eller inom område som säkerställs för gemensamhetsanläggning för anslutningsväg samt utanför den nordvästra gränsen av planområdet.

Då bostäder planeras bedöms stora delar av området även fortsättningsvis vara genomsläppliga och utöver tomtmark, ger också den naturmark som sparas närmast vattnet ytterligare förutsättningar för infiltration och avledning av dagvatten mot sjön. Det bedöms inte finnas någon översvämningensrisk inom planområdet.

4.6.5 Förorenad mark

Det finns ingen misstanke om att markföroreningar förekommer inom eller i nära anslutning till planområdet.

4.6.6 Radon

Norsjö kommuns översiktsplan redogör att huvuddelen av kommunens yta består av normal- eller lågriskområden för markradon.

4.6.7 Räddningstjänstens behov

Räddningstjänsten utgår från Norsjö tätort, cirka 20 kilometer bort.

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

4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta (1:25 000–1:100 000) utgörs planområdet av morän (fast mark). Området är delvis lokaliserat i en sluttning ner mot sjön Lillholmträsket. Planområdet bedöms översiktligt byggbart och den bebyggelse som föreslås är av mindre karaktär. Inför bygglov behöver grundförutsättningar studeras för att fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

4.7.1 Hydrologiska förhållanden

Utifrån jordartsförhållanden har marken generellt medelhög genomsläpplighet.

4.8 KULTURMILJÖ

Ingen utpekad kulturmiljö berörs av detaljplanen.

4.8.1 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Enligt lagen fordras länsstyrelsens tillstånd för att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada fornlämning eller dess fornlämningsområde.

4.9 FYSISK MILJÖ

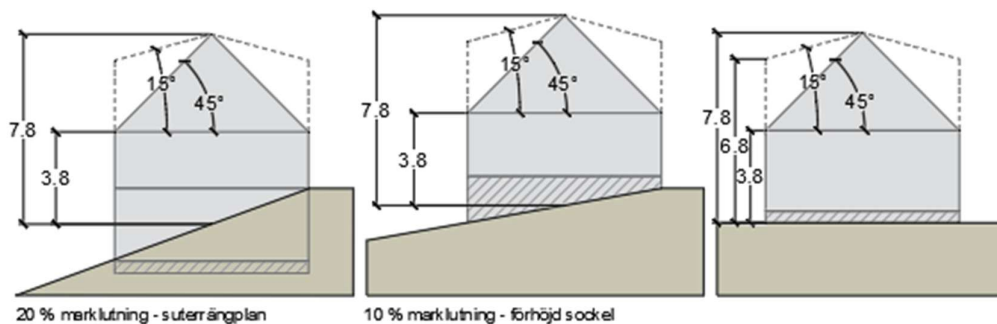
Inga byggnader eller andra anläggningar förekommer inom planområdet. Direkt sydöst om planområdet finns tre befintliga bostadshus. I planområdets närhet finns fler bostadshus varav ett mer sammanhängande fritidshusområde återfinns på andra sidan

sjön från planområdet. Samtliga bostadshus i planområdets närhet nyttjas primärt som fritidshus.

Bebyggelsen varierar i storlek och omfattar både äldre gårdar och mindre byggnader av fritidshuskaraktär.

Detaljplanen reglerar bostäder **[B]** med en minsta fastighetsstorlek om 2500 m² **[d₁]** vilket innebär att maximalt 12 bostadsfastigheter kan avstyckas. Exploateringsgraden för respektive fastighet regleras till 250 m² byggnadsarea (BYA) **[e₁]**. Bebyggelsen begränsas med hänsyn till omgivning och natur. Fastigheternas storlek säkerställer att det finns tillräckliga ytor för anläggande av enskilda vatten- och avloppslösningar med tillfredsställande rening för att inte påverka sjön.

En högsta nockhöjd regleras till 8 meter **[h₁]** vilket möjliggör uppförande av hus i en till två våningar beroende på lokal marklutning och takvinkel. Möjlig exploatering utifrån reglerad nockhöjd illustreras i Figur 7.



Figur 7 Illustration över möjlig bebyggelse utifrån reglerad nockhöjd.

4.10 FRILUFTSLIV/REKREATION

Lillholmträsket är ett viktigt rekreationsområde främst för de närboende. Sjön tillhör Kvammarns fiskevårdsområde.

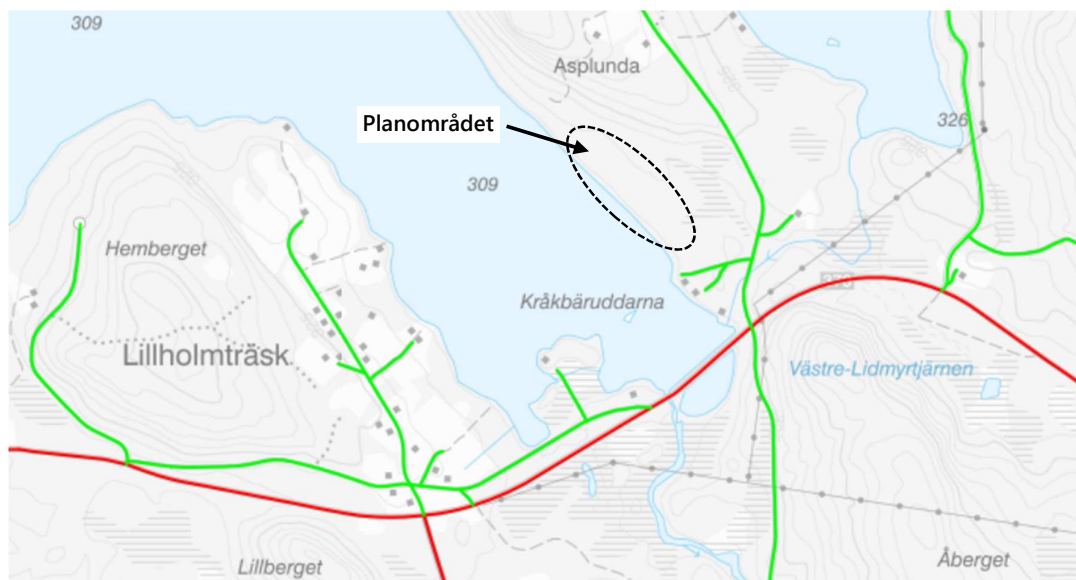
Planområdet innehåller inga särskilda värden för friluftsliv eller rekreation men dess läge intill sjön ger goda förutsättningar för vinter- och sommaraktiviteter.

Detaljplanen möjliggör område för småbåtshamn **[W₁]** och för badbryggor **[W₂]** som kan uppföras gemensamt för de boende i området. Småbåtshamnen föreslås i planområdets södra del där terrängen är relativt flack och åtkomst därmed förenklas i de fall hamnen ska tillgängliggöras med bil. För detta säkerställs även en yta för parkering **[P-PLATS]** som möjliggör sjösättning och upptagning av båt samt tillgängliggör strandlinjen och badbryggorna för besökare. Sjöns strandlinje bedöms relativt brant vilket innebär att båtbyggarna bör kunna uppföras i anslutning till land. Enligt uppgifter i LIS-planen är sjöns maxdjup 26 meter.

Småbåtshamnen regleras cirka 2600 m² stor. Två områden för badbryggor regleras cirka 20x30 meter vilket innebär att områdena utgör cirka 600 m² vardera.

4.11 GATOR OCH TRAFIK

Planområdet saknar anslutning idag. Närmaste väg är enskild och ansluter mot det statliga vägnätet, väg 370. Hastighetsgräns på väg 370 i det aktuella området är 90 km/h. Längs den enskilda vägen som leder bort mot Asplunda och Bomarsund är hastighetsgränsen 70 km/h.



Figur 8 Väghållare för närliggande vägar i området. Planområdet markeras.

Planområdet föreslås angöras via enskild väg som idag nyttjas av de befintliga bostadshusen i planområdets närhet. En ny anslutning från den enskilda vägen regleras i detaljplanen som allmän plats med enskilt huvudmannaskap fram till kvartersmarken och sedan som markreservat för gemensamhetsanläggning då vägen endast har för avsikt att försörja de tillkommande bostäderna och ingen allmän trafik ska gå längs vägen.

Den allmänna delen av anslutningsvägen regleras så att även småbåtshamnen tillgängliggörs i de fall hamnen behöver nås med bil. Parkeringsytan **[P-PLATS]** möjliggör utrymme för vändplan.

4.12 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avloppssystem är enskilda i området.

Inom planområdet avses enskilda vatten- och avloppslösningar anläggas. Dessa kan utformas gemensamt för samtliga bostäder eller för respektive fastighet. Enskilda avloppslösningar regleras i miljöbalken och kommunen är tillsynsmyndighet. Uttagsmöjligheterna för dricksvatten bedöms vara goda i området.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning, i aktuellt fall el- och eventuellt optoledning, finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

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.

Ett område för tekniska anläggningar [E] regleras intill anslutningsvägen (allmän plats GATA) i direkt anslutning till kvartersmarken. Inom området kan uppställning av gemensamma sopkärl för hushållsavfall göras.

5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

5.1 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 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.

5.2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

5.2.1 Tidplan

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

Planbesked	februari 2026
Samråd	kvartal 2 2026
Granskning	kvartal 3 2026
Antagande	kvartal 3 2026
Laga kraft	kvartal 3/4 2026

5.2.2 Samråd och granskning

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

5.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

5.3.1 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör avstyckning av maximalt 12 bostadsfastigheter från fastigheten Lillholmträsk 1:9.

Fastighet	Konsekvenser
Lillholmträsk 1:9	Bostadsfastigheter kan avstyckas från fastigheten i enlighet med detaljplanen.

5.3.2 Gemensamhetsanläggningar

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

Detaljplanen reglerar markreservat för gemensamhetsanläggning **[g₁]** för den framtida anslutningsvägen som ska anläggas för tillkommande fastigheter. Även tillkommande diken som föreslås anläggas inom område för anslutningsvägen samt i den nordvästra plangränsen bör omfattas av den gemensamhetsanläggning som bildas för vägen. Även befintlig väg som det nya planområdet avses tillgängliggöras från kan komma att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Gemensam avfallshantering kan bli aktuellt och detaljplanen reglerar därför ett område för tekniska anläggningar vid entrén till bostadsområdet för att möjliggöra detta. En gemensamhetsanläggning kan i så fall komma att upprättas för ansvar och skötsel.

Vatten- och avloppslösningar kan också komma att lösas gemensamt varför det kan bli aktuellt med en gemensamhetsanläggning även för detta. Anläggningar kan placeras inom eller utanför planområdet.

Detaljplanen medför att gemensamhetsanläggning kan bildas för gemensam VA-anläggning, avfallshantering och avskärande diken utöver den gemensamhetsanläggning som kommer att bildas för den nya anslutningsvägen.

Exploatören initierar och bekostar samtliga nödvändiga lantmåteriförrättningar.

5.3.3 Rättigheter

Inga rättigheter (servitut eller ledningsrätt) berörs av detaljplanen.

5.4 MARK OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Del av Lillholmträsk 1:9 avses avstyckas och säljas som bostadsfastigheter.

5.5 TEKNISKA FRÅGOR

5.5.1 Utbyggnad allmän plats

Exploatör bekostar byggandet av allmän plats **GATA** med erforderliga tillhörande diken. När vägen är anlagd upprättas en gemensamhetsanläggning som bekostar och ansvarar för underhållsarbeten, driftåtgärder och reparationer.

5.5.2 Utbyggnad kvartersmark

Exploatör bekostar byggandet av anslutningsvägen **[g₁]** med tillhörande avskärande diken. När vägen är anlagd upprättas en gemensamhetsanläggning som bekostar och ansvarar för underhållsarbeten, driftåtgärder och reparationer.

Respektive fastighetsägaren ansvarar i övrigt för utbyggnad inom kvartersmarken.

5.5.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Exploator eller fastighetsägare bekostar byggandet av vatten- och avloppsanläggning beroende på om anläggningar ska göras gemensamt för området eller enskilt för respektive fastighet. Om gemensam anläggning ska anläggas upprättas en gemensamhetsanläggning som bekostar och ansvarar för underhållsarbeten, driftåtgärder och reparationer.

5.6 EKONOMISKA FRÅGOR

5.6.1 Planekonomisk bedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen.

5.6.2 Plankostnadsavtal

Kommunen har upprättat ett plankostnadsavtal med exploitören. Avtalet reglerar ansvar och fördelning av kostnader i samband med upprättande av detaljplan.

Planavgift tas inte ut vid bygglov.

5.6.3 Drift allmän plats

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet är enskilt vilket innebär att en gemensamhetsanläggning kan skapas för att sköta drift och underhåll av gatan som ansluter till kvartermarken och leder till småbåtshamnen, samt för parkeringsytan till småbåtshamnen.

5.6.4 Drift vatten och avlopp

Beroende på hur dricksvatten- och avloppslösningar anläggs kan dessa komma att omfattas av gemensamhetsanläggning och drift och underhåll därmed skötas genom denna. Om vatten- och avloppslösningar anläggs för respektive fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för sin anläggning.

6 BILAGA 1: PLANBESTÄMMELSER MED MOTIV

Denna bilaga syftar till att ge en överblick över samtliga bestämmelser i detaljplanen och motiven till dessa.

6.1 ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
GATA	Gata	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa åtkomst till småbåtshamnen och för anslutning till kvartersmarken.
P-PLATS	Parkering	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra nyttjandet av båthamnen genom att säkerställa möjlighet till sjösättning och upptagning av båt samt för att tillgängliggöra strandlinje och badbryggor för besökare.
B	Bostäder	Användningen syftar till att möjliggöra planens syfte.
E	Tekniska anläggningar	Användningen möjliggör uppförande av gemensamma tekniska anläggningar och område för avfallshantering.
W₁	Småbåtshamn	Bestämmelsen möjliggör för anläggande av gemensam småbåtshamn.
W₂	Bryggor	Bestämmelsen möjliggör för anläggande av gemensamma badbryggor.

6.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
a₂	Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet upphävs för att säkerställa gata som möjliggör åtkomst till kvartersmarken och till småbåtshamnen.

6.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för anslutningsväg för åtkomst till fastigheterna.
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 2500 m ² .	Bestämmelsens syftar till att reglera omfattningen på bebyggelsen samt att säkerställa tillräckliga ytor för anläggande av enskilda vatten- och avloppslösningar.
h₁	Högsta nockhöjd är 8 meter.	En högsta nockhöjd regleras för att säkerställa uppförande av en eller tvåplanshus i likhet med närliggande bebyggelse.
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomst till framtida bostadsfastigheter.
e₁	Största byggnadsarea är 250 m ² per fastighet.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ändamålsenliga bostäder anpassade till omgivningen.

6.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
a₁	Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet upphävs för att möjliggöra för gemensamma badbryggor och småbåtshamn.

6.5 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.	Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken är privatägd och enskilt huvudmannaskap föreligger sedan tidigare i området. Regleras som en generell bestämmelse för all allmän plats inom planområdet.

6.6 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
	Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet upphävs för att möjliggöra för bostäder i strandnära läge. Regleras som en generell bestämmelse för all kvartersmark inom planområdet.