

Detaljplan för

Lillholmträsk 1:9

Norsjö kommun i Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerad detaljplan varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2026-07-01 till och med 2026-08-17. Tekniska problem vid kommunens expediering till berörda myndigheter föranledde att Länsstyrelsen och Lantmäteriets yttranden inkom sent. Dessa har ändå ansetts ha inkommit i rätt tid.

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

Totalt inkom 7 yttranden under samrådstiden. Inkomna yttranden redovisas och besvaras nedan. Yttranden sammanfattas delvis, men finns i sin helhet som offentlig handling hos bygg- och miljökontoret, Norsjö kommun.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Nedan beskrivs de ändringar som gjorts efter samrådet.

- Planområdet har uppdaterats.
- Allmän plats GATA och Parkering utgår. I och med att detaljplanen inte längre innehåller någon allmän plats utgår därmed också bestämmelsen om huvudmannaskap.
- Område för tekniska anläggningar utgår.
- Område för Småbåtshamn utgår och ersätts med endast område för bryggor.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning utgår. Gemensamhetsanläggning bedöms fortsatt komma att upprättas för anslutningsvägen, men då vägen föreslås anläggas utanför planområdet regleras inte heller något markreservat.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med avseende på de ändringar som genomförts i plankartan.
- Genomförandeavsnittet har setts över generellt och det har särskilt tydliggjorts att kommunen inte har för avsikt att teckna något exploateringsavtal.

Övriga ändringar anses vara av redaktionell karaktär.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen Västerbotten, 2026-08-24

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor kopplade till MKN vatten behöver hanteras i enlighet med nedanstående synpunkter. Planförslaget bedöms i övrigt inte innebära något som kan komma att aktualisera en prövning.

MKN vatten**Hydromorfologisk påverkan**

Kvalitetsfaktorn *morfologiskt tillstånd i sjöar* klassificeras bland annat utifrån parametern *närområdet runt sjöar* som utgörs av markområdet 30 m närmast strandlinjen. Påverkan beräknas utifrån den andel av närområdet som utgörs av aktivt brukad mark eller anlagda ytor.

Lillholmträsket har en hög status för kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd och parametern närområdet runt sjön. Andelen brukad mark eller anlagda ytor utgör 3,7 % (vattenförvaltningscykel 4). Gränsen mellan hög och god status ligger på 5%. Då avverkning av aktuellt område har skett i närtid är det sannolikt att den avverkade ytan inte ingått i beräkningen som legat till grund för statusklassningen.

För att bibehålla hög status för kvalitetsfaktorn är det viktigt att säkerställa att ytterligare exploatering i sjöns närområde inte innebär en sådan försämring som innebär risk att MKN inte kan följas. Länsstyrelsen anser därför att området som undantas från exploatering bör utökas till 30 m istället för de 25 m som enligt planförslaget lämnas som naturbård mot vattnet.

Näringsbelastning

Länsstyrelsen uppmärksammar i samrådet om betydande miljöpåverkan att det saknas vattenkemiska och biologiska data för att bedöma nuvarande status för näringsämnen/övergödning. Det innebär att det inte går att bedöma risk för försämring av status eller äventyrande av möjligheten att följa MKN vatten. Mer kunskap skulle underlätta bedömningen och för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas vid exploatering av ny bebyggelse.

Vad gäller vatten och avlopp är det inte känt om avlopp kommer anläggas gemensamt eller enskilt. Det framgår inte vilken skyddsnivå som kommer att gälla. Utifrån försiktighetsprincipen förordar Länsstyrelsen att kommunen beslutar om hög skyddsnivå för enskilda och gemensamma avloppslösningar.

Dagvatten

Som kommunen konstaterar ökar dagvattenflöden och föroreningsbelastning när andelen hårdgjorda ytor ökar. Avledningen av vatten i diken från planområdet bör därför inte ske direkt till sjön.

Kommunen bör överväga att skapa yta/ytor där översilning av dikesvattnet kan ske innan vattnet når sjön.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Naturmiljö

Det ser ut som att ett mindre skogsparti i anslutning till den myrmark som finns nordöst om planområdet har undantagits avverkning. Denna typ av växtlighet, i och närmast myrmark, bör bevaras då den bidrar till att hålla en jämn och fuktig miljö.

Kommentar: *Avståndet från strandlinjen som undantas exploatering ökas från ca 25 till 30 meter i enlighet med länsstyrelsens yttrande.*

Detaljplanen reglerar inte skyddsnivå för avloppsanläggningen. Frågan hanteras vid kommande tillståndsprövning enligt miljöbalken, där erforderliga krav på skyddsnivå och försiktighetsmått bedöms utifrån de förutsättningar som gäller för den aktuella anläggningen och platsen.

Kommunen bedömer att strandzonen redan fyller en funktion som översilningsyta och att en utvidgning av denna, så som länsstyrelsen föreslår, kan bidra till ytterligare rening innan vattnet når sjön. Vidare bedömer kommunen att exploateringen som avses med väl tilltagna bostadstomter, innebär att en betydande andel av marken även fortsättningsvis kommer att vara vegetationsklädd. Dessa ytor bedöms bidra till såväl infiltration som viss rening och fördröjning av dagvattnet.

Lantmäteriet, 2026-09-15

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

OREGISTRERADE SERVITUT KAN SAKNAS I GRUNDKARTAN

Vid granskningen av planen har Lantmäteriet inte gjort någon grundlig kontroll, men konstaterat att det finns ett oregistrerat officiälservitut för väg till förmån för Lillholmsträsk 1:40 bildat vid en avstyckning 1963 i akt 24-NOÖ-1997. Lantmäteriservitut som bildades innan 1972 skrevs inte "automatiskt" in i fastighetsregistret. Dessa registreras i fastighetsregistret allt eftersom tillfälle ges och behov uppstår. Även om servitutsvägen endast angränsar till planområdet kan servitutsrätten komma att påverkas för andra fastigheter som exempelvis Lillholmsträsk 1:40.

Enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL ska det i planbeskrivningen framgå vilka konsekvenser som planens genomförande får för fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda. Lantmäteriet råder därmed kommunen att i planbeskrivningen under kapitel 5:3 utveckla sitt resonemang avseende konsekvenser till exempel vad gäller: påverkan på fastighetsägare och rättighetshavare.

ÄR VATTENOMRÅDET UTRETT?

I den digital registerkartan står vattnet inom som outrett. Vid avstyckning av den intilliggande fastigheten Lillholmsträsk 1:40 har styckningslotten fått del i samfällt vatten. Lantmäteriet råder därmed kommunen att utreda om vattnet är samfällt eller tillhör fastigheten Lillholmsträsk 1:9.

Delar av planen som bör förbättras

LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I OCH KONSEKVENSER AV EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att kommunen ska teckna ett plankostnadsavtal med exploatören. Kommunen ger exempel på flera åtaganden som normalt regleras i ett exploateringsavtal. Exempelvis kostnaden för fastighetsbildningen.

Lagstiftningen kring genomförandeavtal innebär att om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § tredje stycket andra meningen PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § andra stycket PBL göras redan i samrådsskedet.

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

STRANDSKYDD EJ UPPHÄVT FÖR P-PLATS

Lantmäteriet noterar att strandskyddet för gata är upphävt genom egenskapsbestämmelsen a₂ men att motsvarande bestämmelse saknas för allmän plats, parkering (p-plats).

Kommentar: Plankartan har justerats inför granskning och den tidigare anslutningsvägen har tagits bort. Servitutet bedöms därmed inte påverkas. Planområdet avses istället anslutas direkt från vägen mot Bomarsund, dvs från nordost.

Då vattenområdet inte heller utreddes vid föregående avstyckning utgår kommunen från att även kommande förrättningar är genomförbara trots att frågan förblir outredd.

Kommunen har inte för avsikt att skriva något exploateringsavtal utan anser att de ansvar och kostnader som ska samordnas mellan kommunen och exploatören eller framtida fastighetsägare kan hanteras på andra sätt. Plankostnadsavtalet som har tecknats mellan kommunen och exploatören behandlar endast kostnader och ansvar för upprättandet av detaljplanen och inte genomförandet, vilket framgår av planbeskrivningen.

Sametinget, 2026-08-17

Sametinget i Sverige är både en statlig myndighet och ett folkvalt samiskt parlament med syfte att förbättra de svenska samernas möjligheter som urfolk att bevara och utveckla sin kultur. Sametingets uppgift är att

medverka i samhällsplaneringen och tillse att samiska behov beaktas, däribland renskötelsens intressen vid utnyttjande av mark och vatten. Norsjö kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan.

Ärendet

Detaljplansområdet ligger inom vinterbetesområde för Malå sameby. Längs med Lillholmträsket går en flyttled av riksintresse och är ca 700 meter från planområdet. Väg 370 är svår passage för renskötelsen. Med ett nytt bostadsområde kan det inte uteslutas att trafiken kommer från och till området att öka samt den mänskliga aktiviteten i området.

Samisk markanvändning i detaljplanen

Svenska myndigheter och kommuner har en skyldighet att främja det samiska folkets möjligheter att behålla och utveckla allmänintresset rennäring, som är en central del av den samiska kulturen. Regeringens övergripande mål för samepolitiken är att verka för en levande samisk kultur byggd på en ekologiskt, kulturellt hållbar rennäring och andra samiska näringar. Renskötelsrätten ska skyddas, vilket innebär att en kommun vid planering av mark måste ta hänsyn till vilka ingrepp som kan accepteras för att renskötelsrätten inte ska kränkas. En långsiktig hållbar rennäring ställer krav på att flyttleder, rastbeten, kärnområden och svåra passager fungerar i praktiken, och måste därför beaktas i planeringen.

Sambandet mellan renskötsel och samisk kultur befästs inte bara i nationell rätt utan framgår även av folkrätten. I egenskap av kulturbärare för samisk kultur åtnjuter således renskötelsen ett mycket långtgående rättsligt skydd. I planprocesser och tillståndsprövningar där en bedömning ska göras av om renskötelsens bedrivande påtagligt försvåras är det därför viktigt att utgå från det skydd och främjande av renskötsel och i förlängningen samisk kultur som Sverige åtagit sig att upprätthålla.

Rennäringen är en förutsättning för den samiska kulturen. Riksdagen har i olika sammanhang uttalat att den samiska kulturens fortlevnad måste garanteras. Detta innebär att det måste finnas grundläggande förutsättningar för rennäringen inom i princip varje sameby, nämligen en säker tillgång till sådana områden inom både åretruntmarkerna och vinterbetesmarkerna som har avgörande betydelse för möjligheterna att bedriva renskötsel. Bedömning av detaljplanens konsekvenser ska göras utifrån en helhetssyn av samebyarnas markanvändning där områdets funktion och samtliga kumulativa effekterna ingår för att få en heltäckande bild. Ingrepp och ändrad markanvändning har idag nått en historisk omfattande nivå som ger konsekvenser för renskötelsen och den samiska kulturen, då den samiska markanvändningen som regel försämras.

Inflytande och samråd

Renskötelsen bedrivs utifrån renarnas förutsättningar och på renarnas villkor. Det är berörd sameby som har kunskapen om markernas värde för renarna. Sametinget anser att vissa normer ska följas för att det ska anses som att samebyn deltagit effektivt. Detta innebär att:

- Samrådet ska ske i ett tidigt skede.
- Berörda samebyar ska få så mycket information om åtgärden att de kan fatta ett informerat beslut om projektet och om de så önskar lämna sitt "fritt och informerat samtycke".

- Berörda samebyar ska ges möjlighet till ett effektivt deltagande och ett faktiskt inflytande. För att nå ett effektivt deltagande avses; tidsaspekten, ekonomiska resurser och att inga andra faktorer redan låst förutsättningarna.

Samråd ska ske genom att kommunen för en strukturerad dialog med samerna i syfte att beakta deras synpunkter och behov i beslutet. För mer information se Sametingets generella riktlinjer på hemsidan Råd om samråd - Sametinget.se

Ett förändrat klimat

Forskning lyfter att konkurrerande markanvändning är en av de faktorer som har störst betydelse för renskötseln och att det kommer att ha stor betydelse för effekterna av ett förändrat klimat. Tillgången till olika betesmarker och flexibilitet att nyttja dem vid olika årstider och väderförhållanden är därför mycket viktigt för renskötselns klimatanpassningsmöjligheter. Den fysiska planeringen får inte hindra eller försvåra för renskötseln i sitt arbete med klimatanpassning och behöver därför inkluderas i planen.

Sametingets ställningstagande

Rennäringsintresset är både ett allmänt intresse enligt miljöbalken och ett enskilt intresse som medlemmarna i en sameby innehar enligt rennäringslagen. Sametingets uppgift är att bevaka det allmänna rennäringsintresset genom att tillse att den samiska kulturen, inklusive rennäringen skyddas över tid och att förutsättningarna fortsatt ska finnas för att bedriva renskötsel även för kommande generationer. Därutöver bevakar varje sameby sitt enskilda rennäringsintresse på den mark som samebyn brukar.

Trycket från olika aktörer som önskar att nyttja naturresurserna i Sápmi är större än någonsin tidigare. Ingrepp och ändrad markanvändning har idag nått en historisk omfattande nivå. En exploatering av marken innebär ofta att landskapet runt omkring påverkas med förändrad natur och förutsättningar. Detta ger konsekvenser för renskötseln och den samiska kulturen, då den samiska markanvändningen som regel försämras.

En åtgärd som vidtas utanför ett riksintresseområde kan ändå vara otillåten på grund av de konsekvenser den bedöms ha för riksintresset.¹ Bedömningen ska göras utifrån kumulativa effekter av övrig markanvändning inom området. Information och kunskap om renskötselns tidigare, nuvarande och framtida bedrivande inom aktuell sameby behövs för att förstå hur områdets funktion på både kort och lång sikt påverkar renskötseln.

Även samebyarnas renbruksplan och miljökvalitetsmålen (särskilt *Storslagen fjällmiljö, Ett rikt växt- och djurliv, Levande sjöar och vattendrag, Myllrande våtmarker* samt *Levande skogar*) ska beaktas.

Kommentar: Dialog med berörd sameby har förts tidigt i projektet. Konsultation har genomförts med Sametinget som inte meddelat några omedelbara hinder för detaljplanens genomförande. Sammanfattningsvis bedöms rennäringen inte påverkas av genomförandet.

Sametinget har därutöver lämnat generell information som noteras men inte föranleder någon ändring av detaljplanen.

YTTRANDEN FRÅN FÖRETAG, FÖRENINGAR OCH ORGANISATIONER

Skanova (Telia Company), 2026-07-07

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Yttrandet noteras.

Skellefteå Kraft, 2026-08-17

Skellefteå kraft har ingenting att erinra.

Kommentar: Yttrandet noteras.

YTTRANDEN FRÅN PRIVATPERSONER

Privatperson 1, 2026-08-14

Vi äger mark i direkt anslutning till respektive i närheten av det planerade bygget, (Lillholmträsk 1:32 och 1:54).

Vi är positiva till tanken på utökat boende/friluftsliv och nyttjande av vår fina sjö och hoppas på ett "lyft" för byn Lillholmträsk.

Vi är dock tveksamma till förslaget på upp till 8 meter höga byggnader. Det avviker påtagligt från den typ av bebyggelse som idag finns strandnära runt sjön och kommer, enligt vår åsikt, att dominera utsikten mot östra stranden väl mycket.

Vi tycker också att enplanshus är ett sätt att visa mer hänsyn till den påverkan som Lillholmträsk 1:9 kommer att ha på de närmast belägna fastigheterna på östra stranden.

Kommentar: Planområdet har justerats inför granskning för att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas bättre till terrängen. Avståndet till befintliga fastigheter har därmed utökats.

Kommunen står dock fast vid den byggrätt och den höjd som lades fram i samrådet och anser att den föreslagna omfattningen är nödvändig för att möjliggöra en attraktiv boendemiljö som, i enlighet med intentionerna i LIS-planen, kan bidra till inflyttning och landsbygdsutveckling. Den reglerade höjden om 8 meter möjliggör i praktiken en villa i två plan, vilket bedöms vara möjligt att uppföra utan att påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

Privatpersoner med namninsamling, 2026-08-16

Vi anser att detaljplanen för Lillholmträsk 1:9 inte bör föras vidare i nuvarande form.

Vi önskar i första hand att planförslaget avbryts.

I andra hand yrkar vi att kommunen inte går vidare till granskning innan planförslaget har kompletterats med oberoende och platsanpassade utredningar avseende:

- Geoteknik och markförhållanden
- Våtmarker, kärr och hydrologi
- Dagvatten och skyfall
- Vattenförsörjning och påverkan på befintliga kalkkällor
- Avloppslösningar och påverkan på sjön Lillholmträsket
- Naturvärden, fågelliv och fridlysta växter
- Fisklek och vattenmiljö
- Småbåtshamnens behov av muddring
- Strandskyddets båda syften
- Den samlade och kumulativa miljöpåverkan

Planförslaget bygger i flera avgörande delar på antaganden och översiktligt kartmaterial. Förslaget saknar de undersökningar som krävs för att avgöra om marken verkligen är lämplig för den omfattande exploatering som planen medger.

1. *Kommunen har inte tagit fram de utredningar som nämnden själv bedömde behövdes*

Miljö- och byggnämnden angav i beslutet om positivt planbesked att följande utredningar bedömdes behöva tas fram:

- Översiktlig geoteknisk utredning
- Utredning om dagvattenhantering och VA-lösning

Trots detta anges i planbeskrivningen att:

"Inga utredningar har tagits fram som underlag till detaljplanen."

Detta är en betydande brist som behöver åtgärdas innan processen går vidare.

Kommunen har således gått vidare med ett planförslag för upp till tolv bostadsfastigheter, småbåtshamn, bryggor, väg, parkering och en omfattande strandskyddsupphävning utan att de utredningar som nämnden själv pekat ut har genomförts.

Det är inte tillräckligt att skjuta avgörande lämplighetsfrågor till framtida bygglov, avloppsprövningar eller till de framtida fastighetsköparna. Kommunen måste redan inom detaljplaneprocessen visa att området som helhet är lämpligt för den markanvändning som planen tillåter.

Kommentar: *Planprocessen har en tydlig förankring i plan- och bygglagen för att säkerställa att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.*

Kommunen ska vid planläggning göra en bedömning kring platsens lämplighet för aktuell markanvändning. Marken ska vara lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna väg, vattenförsörjning och avlopp. Det finns ingen fast norm i plan- och bygglagen för hur omfattande utredningar eller hur många utredningar som behöver göras för att utreda en specifik fråga, detta styrs av detaljplanens omfattning och konsekvenser. Den bedömning av utredningar som kommunen gör i tidigt skede, först vid planbesked och senare även i samband med undersökning om betydande miljöpåverkan, behöver inte vara samma bedömning som kommunen gör senare i processen. Detta eftersom bedömningen som görs i projektets tidiga skeden baseras på ett mer begränsat underlag.

I det aktuella fallet har dialog förts med geotekniker och dagvattenutredare som har involverats i projektet och informerats om dess förutsättningar och omfattning. Kommunen har därigenom tillgodogjort sig nödvändig information och beslutat att särskilda utredningar inte krävs. Kommunen gör bedömningen att underlaget är tillräckligt i lämplighetsprövningen för aktuell planläggning.

2. Planförslagets omfattning har ökat utan tillräcklig konsekvensanalys

Ansökan och planbeskedet avsåg ursprungligen cirka åtta till tio tomter.

Samrådsförslaget möjliggör i stället upp till tolv bostadsfastigheter. Varje fastighet får bebyggas med upp till 250 kvadratmeter byggnadsarea och byggnader med upp till åtta meters nockhöjd.

Det innebär en möjlig sammanlagd byggnadsarea om cirka 3 000 kvadratmeter, utöver:

- Komplementbyggnader
- Tillfartsväg
- Parkering
- Avfallsanläggning
- Dagvattendiken
- Vatten- och avloppsanläggningar
- Småbåtshamn
- Två bryggområden

Någon tydlig analys av konsekvenserna av ökningen från åtta till tio tomter till tolv tomter redovisas inte.

Det saknas bland annat en bedömning av hur den ökade exploateringen påverkar vattenförsörjning, avlopp, dagvatten, trafik, landskapsbild, friluftsliv, djurliv och vattenmiljö.

Kommentar: *Prövningen av lämplig omfattning och utformning av bebyggelsen sker inom ramen för detaljplaneprocessen och inte i planbeskedet. Planbeskedet*

innebär endast ett ställningstagande till om ett planarbete ska inledas.

Uppgiften i planbeskedet om cirka 8–10 tomter var en preliminär bedömning av den möjliga exploateringen vid den tidpunkten. De konsekvenser som detaljplanen kan medföra för bland annat vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering, trafik, landskapsbild, naturmiljö bedöms inom ramen för detaljplanens planhandlingar

3. De verkliga markförhållandena verkar inte vara korrekt redovisade

Boende och personer med lång lokal kännedom om området uppger att marken till betydande del består av kärr, våtmark och vattenpåverkad mark. I området finns även värdefulla hjortron- och blåbärsmarker.

I planbeskrivningen beskrivs området däremot i huvudsak som morän och fastmark. Bedömningen bygger på översiktligt kartunderlag. Någon geoteknisk eller hydrologisk platsundersökning har inte genomförts.

Det finns därför en tydlig motsättning mellan lokal kunskap och kommunens översiktliga underlag.

Det är svårt för kommunen att dra säkra slutsatser om markens byggbarhet, infiltration, stabilitet eller lämplighet för enskilda avloppsanläggningar utan att först undersöka de faktiska förhållandena på plats.

Det måste klargöras:

- Var kärr och våtmarker finns
- Hur grundvatten och ytvatten rör sig
- Var marken är vattenmättad
- Om torv eller organiska jordlager förekommer
- Hur markarbeten och dikning påverkar omgivningen
- Om planerad bebyggelse kräver omfattande fyllning, dränering eller sprängning.

Kommentar: *Kommunen har genomfört ett platsbesök för att förbättra underlaget avseende områdets förutsättningar. Planbeskrivningen har därefter reviderats inför granskningen för att bättre beskriva platsens karaktär och markförhållanden. Planområdet har även justerats för att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas bättre till platsens förutsättningar och landskapsbild.*

4. Dagvattenfrågan är inte utredd

Planbeskrivningen föreslår avskärande diken längs anslutningsvägen och i planområdets nordvästra del. Samtidigt anges att den exakta utformningen inte regleras i detaljplanen utan ska hanteras senare vid exploateringen.

Det saknas:

- Flödesberäkningar
- Dimensionering av diken
- Beräkningar för skyfall
- Klimatfaktor
- Redovisning av utlopp
- Analys av erosion och grumling
- Bedömning av påverkan på sjön
- Tydlig ansvarsfördelning för diken utanför planområdet.

Det är särskilt anmärkningsvärt eftersom planområdet ligger nedanför högre mark och planhandlingarna själva visar att vatten rinner mot området och sjön.

En formulering om att diken "bör" anläggas är inte tillräcklig när dikena samtidigt framställs som avgörande för att undvika skador på byggnader och mark.

Kommentar: Underlag och utredningar ska stå i proportion till planens omfattning och de konsekvenser som den planerade åtgärden kan antas medföra. För planområdet har en bedömning gjorts att dagvatten även fortsättningsvis kan omhändertas genom naturlig infiltration inom området.

Kommunen ska visa att dagvatten kan hanteras på ett ändamålsenligt sätt. I en detaljplan regleras däremot normalt inte dagvatten om det inte finns skäl till det exempelvis på grund av att det bara finns en teknisk lösning. I aktuellt fall kommer det finnas flera olika sätt att hantera dagvattnet varför detaljplanen inte reglerar utförandet i någon ytterligare omfattning. Frågor om exakt utformning, kapacitet, ansvarsfördelning och utförande hanteras i samband med projektering och genomförande.

5. VA-frågan och påverkan på befintliga kalkällor är inte klarlagd

Befintliga boende får enligt lokal uppgift sitt dricksvatten från naturliga kalkällor. Någon utredning av hur dessa kan påverkas av planerad exploatering har inte genomförts.

Planbeskrivningen anger endast att uttagsmöjligheterna för dricksvatten "bedöms vara goda". Samtidigt är det ännu inte bestämt om vatten och avlopp ska lösas gemensamt eller separat för varje fastighet.

Det saknas underlag om:

- Grundvattennivåer
- Grundvattnets strömningsriktning
- Kapaciteten i befintliga kalkällor
- Påverkan från brunnar och markarbeten
- Påverkan från avloppsanläggningar

- Risken för bakterier, näringsämnen och andra föroreningar
- Erforderliga skyddsavstånd mellan brunnar och avlopp.

Upp till tolv nya avloppsanläggningar i sluttning mot sjön kan inte bedömas enbart utifrån tomtstorleken.

Planen behöver tydligt visa att dricksvatten kan ordnas långsiktigt utan att befintliga vattenkällor försämras och utan att sjön riskerar ökad närings- eller föroreningsbelastning.

Kommentar: Kommunen bedömer att området har förutsättningar att försörjas med dricksvatten och att avloppslösningar kan anordnas. Detaljplanen reglerar inte den närmare utformningen av vatten- och avloppsförsörjningen.

För enskilda avloppsanläggningar gäller omfattande krav beträffande lokalisering, utformning och skydd mot påverkan på människors hälsa och miljön. Kommunen är tillsyns- och prövningsmyndighet och säkerställer genom tillståndsprövningen att gällande krav uppfylls.

6. Naturvärdena är otillräckligt inventerade

Planbeskrivningen anger att området huvudsakligen utgörs av ett kalhygge och att det därför inte bedöms finnas några betydande naturvärden.

Den bedömningen framstår som alltför förenklad och behöver fördjupas. Lokala uppgifter anger att området och dess närhet innehåller:

- Kärr och våtmark
- Hjortron- och blåbärsmarker
- Flodkräfta har påträffats
- Huggormar, grodor och paddor
- Rikt fågelliv såsom, storlommen, sångsvan, tranor, fiskgjuse, kungsörn samt häckande tornseglare.
- Fläcknycklar (orkidé) samt revlumner

Ett avverkat eller återplanterat område kan fortfarande ha betydelsefulla naturvärden, särskilt i våtmark, strandzoner och vattenmiljöer.

Någon dokumenterad naturvärdesinventering verkar inte ha genomförts. Det saknas även artinventering av fåglar, växter och vattenlevande organismer.

Vi anser därför att kommunen bör kräva en naturvärdesinventering utförd under rätt årstid och av person med relevant ekologisk kompetens.

Inventeringen ska särskilt omfatta:

- Våtmarker och källpåverkad mark
- Fridlysta växter och orkidéer
- Häckande och rastande fåglar
- Fåglar och andra störningskänsliga arter
- Strandvegetation

- Vattenmiljö
- Möjliga spridningsvägar och ekologiska samband

Kommentar: Detaljplanearbetet ska bygga på de utredningar som är nödvändiga med hänsyn till planområdets förutsättningar och planförslagens omfattning. Om det genom befintligt underlag går att bedöma att marken är lämplig för den föreslagna användningen finns det inget krav på att ytterligare utredningar tas fram enbart för att belysa varje tänkbar aspekt mer ingående.

Kommunen har i det aktuella fallet bedömt att naturvärdena inom planområdet är små eller obefintliga och att någon naturvärdesinventering av området därför inte är nödvändig.

Inför granskning har strandzonen mot vattnet utökats från ca 25 till 30 meter då zonen bidrar till en god livsmiljö för djur och växter samt säkerställer allmänhetens tillgång till strandlinjen. Dessutom har planområdet justerats så att det mindre skogsområde som lämnats kvar i samband med avverkning av området undantas från detaljplanen. Växtligheten bedöms bidra till områdets livsmiljö för djur och växter och även ge en viss karaktär till området.

7. Fisklek, småbåtshamn och eventuell muddring har inte utretts

Den planerade småbåtshamnen omfattar omkring 2 600 kvadratmeter. Därutöver medges två bryggområden om cirka 600 kvadratmeter vardera.

Lokala uppgifter anger att den aktuella strand- och vattenmiljön utgör lekplats för abborre. Det uppges även att vattnet på den aktuella platsen är betydligt grundare än den uppgift om sjöns maximala djup på 26 meter som anges i planbeskrivningen. Utefter hela exploateringsområdet och cirka 20 meter ut från land är det cirka 3 meters djup och där småbåtshamnen är lokaliserad är det cirka 1,5 meter. Cirka 10 meter ut från land inom den planerade småbåtshamnen är det betydligt mindre än 1,5 meter djupt. Sjöns maximala djup säger ingenting om djupförhållandena vid den planerade småbåtshamnen och den djupaste delen i Lillholmträsket är väldigt lokal och är lokaliserad sydväst om Storholmen.

Närområdet är grunt kommer anläggandet av småbåtshamnen att kräva:

- Muddring
- Schaktning
- Borttagning av vegetation
- Utfyllnad
- Återkommande underhållsmuddring

Detta kan medföra:

- Grumling
- Spridning av sediment
- Skada på fiskrom och yngel

- Påverkan på bottenfauna
- Förändrade vattenströmmar
- Störningar under fiskens lekperiod

Kommentar: Efter samrådet har den föreslagna småbåtshamnen utgått ur planförslaget.

Planen medger fortsatt mindre brygganläggningar vilka också medför ingrepp i strand- och vattenmiljön men i mindre omfattning och därmed en mer begränsad påverkan på naturvärden och vattenområde. Kommunen bedömer därför att någon ytterligare utredning avseende påverkan på vattenmiljö inte är nödvändig.

8. Strandskyddets upphävande är alltför omfattande och bristfälligt motiverat

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom:

- All kvartersmark
- Vägområde
- Parkering
- Småbåtshamn
- Båda bryggområdena

Det räcker inte att hänvisa generellt till att området tidigare pekats ut som LIS-område.

Kommunen måste visa att upphävandet är nödvändigt inom varje berörd del och att strandskyddets båda syften fortfarande kan tillgodoses:

1. Allmänhetens tillgång till strandområdet
2. Goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

En naturremsa om cirka 25 meter kan på en karta se ut som en fri passage, men den faktiska tillgängligheten kan begränsas av:

- Närheten till tolv privata bostadstomter
- Hemfridszoner
- Bryggor
- Båthamn
- Parkering
- Trafik
- Uppläggning och sjösättning av båtar
- Upplevd privatisering.

Det är även anmärkningsvärt att naturremsan om cirka 25 meter mellan planerade tomter och strandlinje inte är markerad såsom prickmark i planen

Denna möjliga privatiserande effekt behöver analyseras tydligare.

Det behöver också klarläggas varför strandskyddsdispens tidigare har nekats boende i området och vilka omständigheter som nu anses motivera ett omfattande upphävande.

Likabehandling innebär inte att alla stränder måste exploateras, men kommunen måste kunna redovisa sakliga, tydliga och konsekventa skäl för olika bedömningar.

Kommentar: Efter genomfört platsbesök och förnyad bedömning har förslaget om småbåtshamn utgått ur planen. I stället säkerställs möjlighet till mindre bryggor för privat bruk.

Avsikten med den tidigare småbåtshamnen var att öka tillgängligheten till sjön för fler än de tillkommande fastigheterna. Under planprocessen har dock flera aspekter omvärderats och kommunen bedömer nu att det är lämpligare att begränsa exploateringen av vattenområdet till mindre brygganläggningar.

Upphävandet av strandskyddet bedöms fortsatt kunna motiveras genom LIS, då planen möjliggör attraktiva bostadstomter som kan bidra till landsbygdsutveckling och inflyttning. Samtidigt säkras och utökas den obebyggda strandzonen från cirka 25 meter till cirka 30 meter.

9. Fågelliv och störningskänsliga arter kan påverkas

Planen medger en omfattande ökning av mänsklig aktivitet genom:

- Byggnation
- Båtliv och störiga vattenskotrar
- Hundar
- Trafik
- Bad
- Bryggor
- Sjösättning
- Vistelse längs stranden

Det verkas saknas en helhetsbedömning angående de fågelarter som finns idag enliga befintliga boende.

Det fågelarter som har setts inom exploateringsområdet är storlommen, sångsvanar, tranor, fiskgjuse, kungsörn samt i nuläget häckande tornseglare.

Att enbart konstatera att planområdet är avverkat är inte ett tillräckligt underlag för att bedöma påverkan på fågellivet i sjön och strandzonen.

Kommentar: Detaljplanearbetet ska bygga på de utredningar som är nödvändiga med hänsyn till planområdets förutsättningar och planförslagens omfattning. Om det genom befintligt underlag går att bedöma att marken är lämplig för den föreslagna användningen finns det inget krav på att

ytterligare utredningar tas fram enbart för att belysa varje tänkbar aspekt mer ingående.

Kommunen har i det aktuella fallet bedömt att naturvärdena inom planområdet är små eller obefintliga och att någon inventering av naturvärden eller fågelarter inom området därför inte är nödvändig.

10. Områdets karaktär förändras väsentligt

Planen medger byggnader med upp till åtta meters nockhöjd och 250 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet. Det är enligt lokal uppgift betydligt större än merparten av den befintliga bebyggelsen kring hela Lillholmträsket.

Tolv nya fastigheter tillsammans med väg, parkering, småbåtshamn och bryggor innebär inte en obetydlig komplettering.

Det innebär en tydlig förändring av:

- Landskapsbilden
- Strandens karaktär
- Trafikmängden
- Ljudmiljön
- Friluftslivet
- Upplevelsen av området
- Balansen mellan bebyggd och obebyggd strand

Planbeskrivningen saknar en tillräcklig landskapsbildsanalys och visualisering från sjön och från motstående strand

Kommentar: *Den högsta tillåtna nockhöjden om 8 meter motsvarar höjden på en normal friliggande tvåvåningsvilla med sadeltak. Bestämmelsen bedöms därför inte möjliggöra någon avvikande eller storskalig bebyggelse utan en bebyggelse som är vanlig för småhusområden.*

Detaljplanen reglerar en maximal byggrätt och nockhöjd men framtida byggnader kan komma att uppföras till en lägre höjd och storlek. Konsekvenserna av planen ska dock alltid bedöma det maximala scenariot.

11. Buller och störningar har underskattats

Planhandlingarna bedömer främst trafikbuller från väg 370. Det är inte den enda relevanta störningen.

Planen kan medföra ökat buller från:

- Byggarbeten
- Lokal biltrafik
- Båtmotorer och vattenskotrar
- Sjösättning och upptagning av båtar och vattenskotrar

- Parkering
- Fritidsaktiviteter
- Snöskotrar och andra vinteraktiviteter
- Hundar och ökad mänsklig närvaro

Den samlade förändringen för befintliga boende har inte analyserats.

Kommentar: Kommunen står fast vid, utifrån kända förutsättningar på platsen och med stöd av tidigare projekt på andra platser, att det inte bedöms föreligga någon bullerproblematik.

12. Kumulativa effekter saknas

Kommunen skriver själv att den samlade påverkan på sjön bör bedömas när LIS-planen revideras och att det finns LIS-områden som inte längre kan vara lämpliga för exploatering.

Det är motsägelsefullt att samtidigt driva en omfattande strandnära exploatering utan att först analysera;

- Samtliga befintliga avlopp
- Framtida avlopp
- Befintlig och framtida bebyggelse
- Bryggor och båtliv
- Dagvatten
- Muddring
- Vattenuttag
- Påverkan från övriga LIS-områden

Lillholmträsket måste bedömas som en sammanhängande ekologisk och hydrologisk enhet, inte som en serie isolerade tomter.

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att underlaget är tillräckligt i lämplighetsprövningen för aktuell planläggning.

I samband med framtagandet av kommunens LIS-plan, har en samlade bedömning av utvecklingen kring sjön genomförts. En ny kumulativ bedömning kommer att aktualiseras vid en kommande revidering av LIS-planen.

Kommunens ställningstagande avseende behovet av en översyn av LIS-planen kan komma att innebära en minskning av antalet utpekade områden. Det innebär inte att samtliga utpekade områden inte längre skulle vara lämpliga för exploatering. Mot den bakgrunden bedöms det aktuella LIS-området kunna prövas och utvecklas utan att någon ny övergripande kumulativ analys för hela sjön behöver genomföras inom ramen för denna planprocess.

13. Samrådet och informationen till boende behöver granskas

Flera boende uppger att planeringen har pågått utan deras kännedom och att de först sent har fått information om projektets omfattning.

Kommunen har valt standardförfarande och har tidigare beskrivit samrådskretsen som begränsad.

Med hänsyn till planens omfattning och dess påverkan på sjön, strandskyddet, vattenmiljön, befintliga vattenkällor och närboende bör kommunen säkerställa att samrådskretsen inte är för snäv.

Kommunen bör redovisa:

- Vilka fastighetsägare och rättighetshavare som underrättats
- Hur samrådskretsen har bestämts
- Hur fiskerättsägare och fiskevårdsområde har involverats
- Hur lokala naturuppgifter har inhämtats
- Hur de boendes kunskap om mark, vatten och djurliv har beaktats

Kommentar: Kommunen står fast vid att det valda förfarandet är lämpligt för den aktuella detaljplanen. Valet av förfarande har gjorts utifrån planförslagets omfattning, påverkan och de kriterier som anges i plan- och bygglagen. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför sådan betydande påverkan eller är av sådan komplexitet att ett utökat förfarande är motiverat.

Synpunkter och lokal kunskap om områdets natur-, vatten- och friluftsvärden som inkommit under samrådet utgör en viktig del av planprocessen och kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Kommunen bedömer dock inte att de omständigheter som framförs föranleder någon annan bedömning av valt planförfarande.

14. Miljöbedömningen behöver omprövas

Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan och att en fullständig miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver tas fram.

Den bedömningen har emellertid gjorts utan:

- Geoteknisk utredning
- Hydrologisk utredning
- VA-utredning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Artinventering
- Fiskinventering
- Bottenundersökning
- Utredning av muddringsbehov

När centrala fakta saknas kan kommunen inte med tillräcklig säkerhet utesluta betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Kommunen står fast vid bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Bedömningen i undersökningen gjordes utifrån då kända förutsättningar om planförslagets omfattning, lokalisering och förväntade miljöeffekter. Några omständigheter som talar emot bedömningen har heller inte identifierats under upprättandet av samrådshandlingarna och kommunen har därmed inte funnit skäl att frångå den tidigare bedömningen.

Mot bakgrund av den samlade exploateringen, strandskyddsupphävandet, vattenverksamheten och de lokala uppgifterna om våtmark, kalkällor, fisklek, rikt fågelliv och fridlysta växter bör undersökningen om betydande miljöpåverkan göras om efter att nödvändiga inventeringar genomförts.

Sammanfattning

Planförslaget är inte tillräckligt utrett för att kunna läggas till grund för ett beslut. Det finns väsentliga osäkerheter om:

- Markens byggbarhet
- Kärr och våtmarker
- Grundvatten och kalkällor
- Enskilda avloppslösningar
- Dagvatten och skyfall
- Påverkan på sjön
- Fiskens lekplatser
- Småbåtshamnens muddringsbehov
- Fågelliv och fridlysta växter
- Strandskydd
- Landskapsbild
- Kumulativa effekter

Dessa frågor bör inte lämnas till senare skeden eller överlåtas på exploitören och framtida fastighetsköpare efter att detaljplanen antagits.

Vi yrkar därför:

- Att kommunen avbryter planarbetet, alternativt
- Att kommunen inte går vidare till granskning innan planförslaget har kompletterats med oberoende och platsanpassade utredningar

Om kommunen ändå väljer att föra processen vidare önskar vi att samtliga våra synpunkter återges fullständigt och bemöts punkt för punkt i samrådsredogörelsen och det kommande granskningsutlåtandet.

Vi förbehåller oss rätten att komplettera yttrandet när ytterligare underlag, fotografier, artuppgifter, kartor och yttranden från berörda organisationer har tagits fram.

Kommentar: Detaljplanearbetet ska bygga på de utredningar som är nödvändiga med hänsyn till planområdets förutsättningar och planförslagets omfattning. Kommunen har i det aktuella fallet bedömt att förutsättningarna är sådana att några ytterligare utredningar inte krävs.

Länsstyrelsen är den myndighet som under planprocessen har ansvar för att bevaka att kommunens detaljplan följer gällande lagstiftning så som plan- och bygglagen och miljöbalken. Länsstyrelsen har under samrådet inte inkommit med några synpunkter som föranleder att några ytterligare utredningar behöver tas fram. Kommunen gör därför även fortsättningsvis bedömningen att underlaget är tillräckligt i lämplighetsprövningen för den aktuella planläggningen.