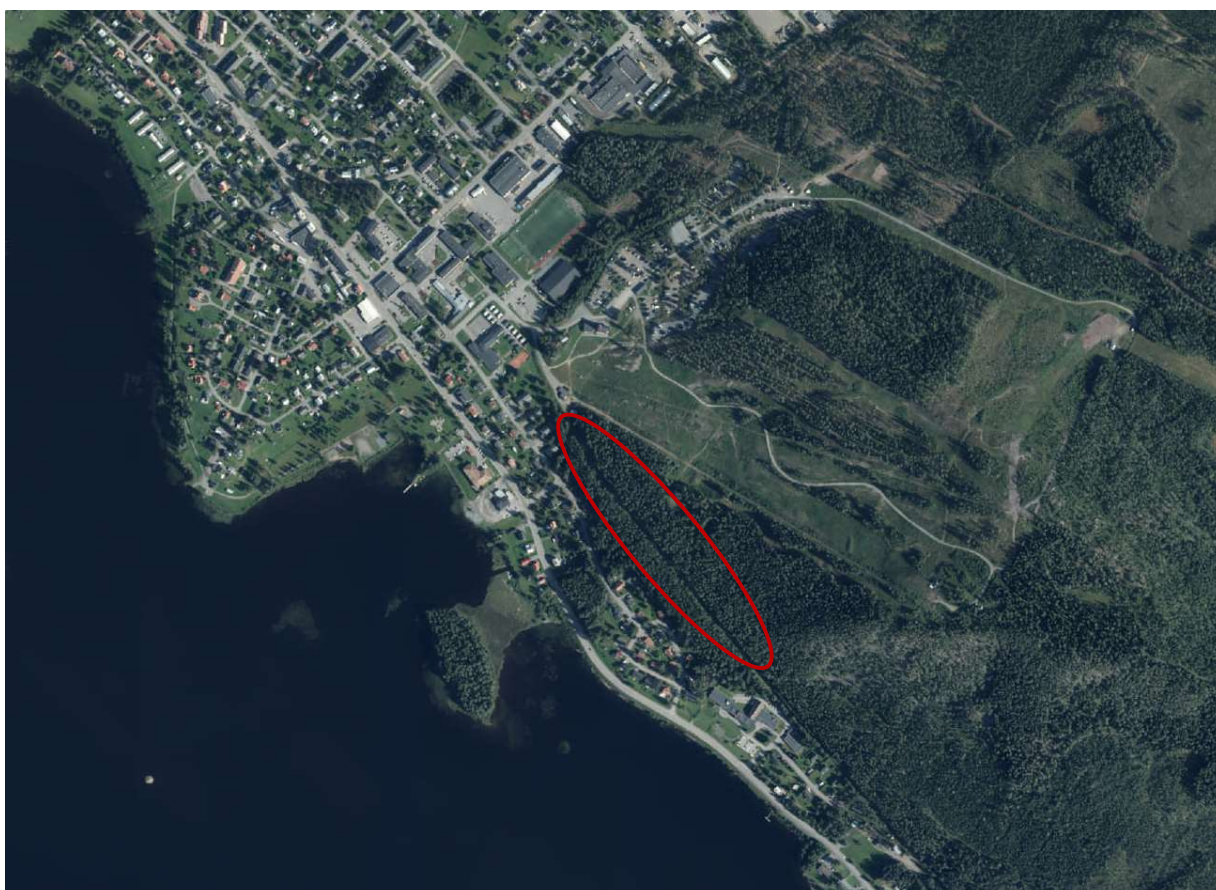


# Detaljplan för del av fastigheten Malå 7:22 med flera (Tjamstan södra)

Malå kommun, Västerbottens län



# Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
<i>Omfattning och lokalisering</i>	5
<i>Markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförslag</i>	6
<i>Fortsatt utveckling av området</i>	8
<i>Allmän plats</i>	8
<i>Kvartersmark</i>	9
<i>Genomförandetid</i>	10
<i>Handlingar</i>	10
<i>Utredningar och underlag</i>	11
<i>Planprocessen</i>	11
Motiv till detaljplanens regleringar	12
<i>Motiv till regleringar</i>	12
Planeringsförutsättningar	16
<i>Kommunala</i>	16
<i>Riksintressen</i>	17
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	21
<i>Undersökning av miljöpåverkan</i>	22
<i>Fysisk miljö</i>	23
<i>Natur</i>	30
<i>Geotekniska förhållanden</i>	39
<i>Förorenad mark</i>	44
<i>Kulturmiljö</i>	45
<i>Hälsa och säkerhet</i>	45
<i>Brand</i>	46
<i>Sociala</i>	49
<i>Teknisk försörjning</i>	50
<i>Dagvatten</i>	51
<i>El och fiber</i>	56
<i>Avfall</i>	56
Genomförandefrågor	57
<i>Mark- och utrymmesförvärv</i>	57
<i>Skyldighet inlösen, huvudman</i>	57
<i>Rätt till inlösen, huvudman</i>	57
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	57
<i>Förändrad fastighetsindelning</i>	57
<i>Rättigheter</i>	58
<i>Tekniska frågor</i>	58
<i>Tekniska åtgärder</i>	58

<i>El och fiber</i>	59
<i>Avfallshantering</i>	59
<i>Utbyggnad allmän plats</i>	59
<i>Utbyggnad vatten och avlopp</i>	59
<i>Ekonomiska frågor</i>	59
<i>Planekonomisk bedömning</i>	59
<i>Planavgift</i>	60
<i>Gemensamhetsanläggningar</i>	60
<i>Drift allmän plats</i>	60
<i>Drift vatten och avlopp</i>	60
<i>Gatukostnader</i>	60
<i>Organisatoriska frågor</i>	60
<i>Genomförandetid</i>	60
<i>Markanvisningsavtal</i>	60
<i>Tidplan</i>	60
Medverkande tjänstepersoner	61

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan används till att närmare reglera en mer samlad bebyggelse, enstaka byggnader eller anläggning med stor påverkan på omgivningen. En detaljplan består normalt av en plankarta över ett begränsat område med planbestämmelser och en tillhörande planbeskrivning.

I varje detaljplan ges en samlad bild av markanvändningen och av hur miljön avser förändras eller bevaras. Detaljplanen är ett instrument för kommunen att förverkliga den lokala bebyggelsepolitiken och de sociala ambitionerna samt att främja en ekonomisk och rationell byggproduktion.

Mer information om hur detaljplaner arbetas fram finns på Malå kommuns hemsida [www.mala.se](http://www.mala.se).

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för uppförande av bostäder, centrum och tillfällig vistelse i anslutning till befintliga skidanläggningen Tjamstanbacken. Detaljplanen möjliggör även för utbyggnad av en ny gata som ansluter mot Hotellgatan, Backgatan och Helmers Backe.

Vidare är syftet med detaljplanen att värna områdets naturliga topografi, säkerställa avstånd till intilliggande värdefull naturmiljö och säkerställa omhändertagande av dagvatten.

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### Omfattning och lokalisering

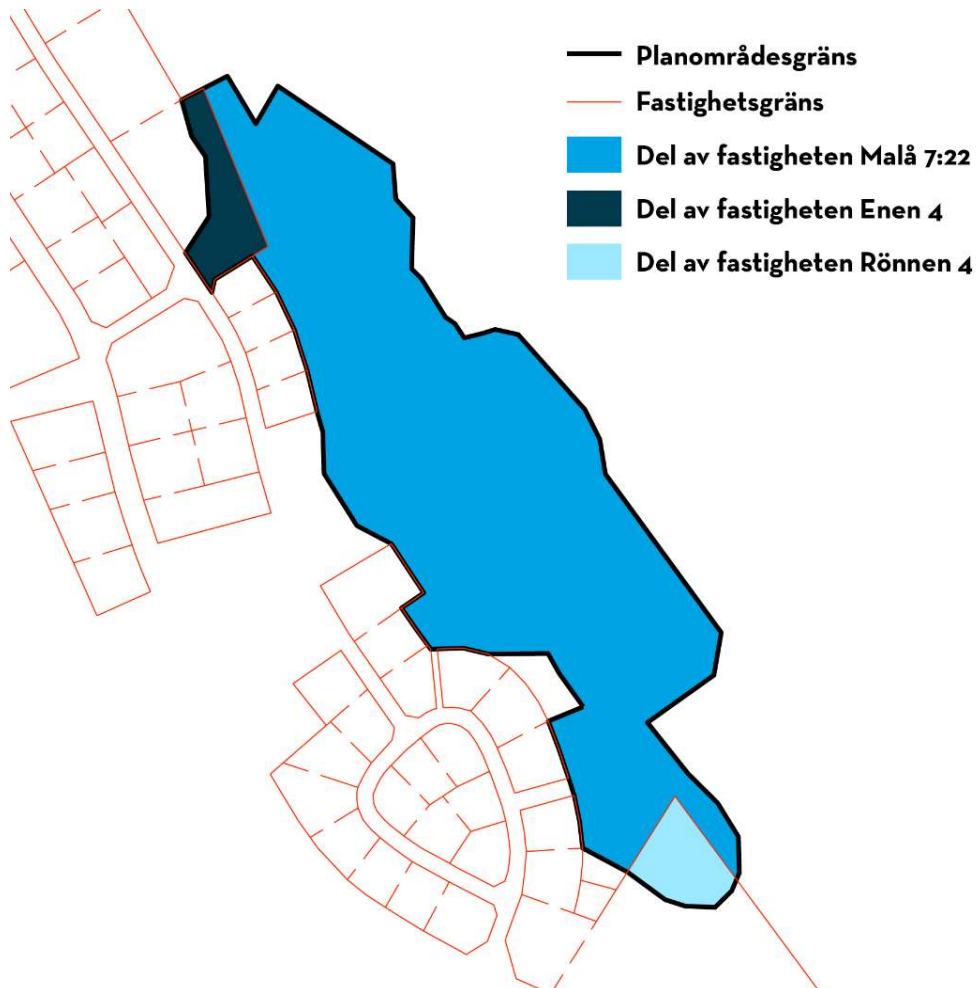
Planområdet omfattas av delar av fastigheterna Malå 7:22, Enen 4 och Rönnen 4 som samtliga ligger sydväst om Tjamstanberget i centrala Malå. Närområdet utgörs av bostadskvarter, Tjamstanberget och barr- och lövskog. Planområdets areal är cirka sex hektar.



Figur 1: Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje.

## Markägoförhållanden

Fastigheterna Malå 7:22 och Rönnen 4 ägs av Malå kommun. Fastigheten Enen 4 ägs av Malåbostaden AB.



Figur 2: Fastigheter som berörs av planområdet.

## Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostäder i form av enbostadshus och mindre flerbostadshus, avsedda för permanent eller tillfälligt boende. Placeringen av bebyggelsen har anpassats utifrån de specifika förhållandena på platsen. Höjdvariationerna och resultaten från den geotekniska utredningen har spelat en avgörande roll i utformningen av området, vilket säkerställer att bostäderna integreras väl med den omgivande miljön och tar hänsyn till de naturliga förutsättningarna. Bebyggelsen är huvudsakligen parhus eller friliggande enbostadshus.

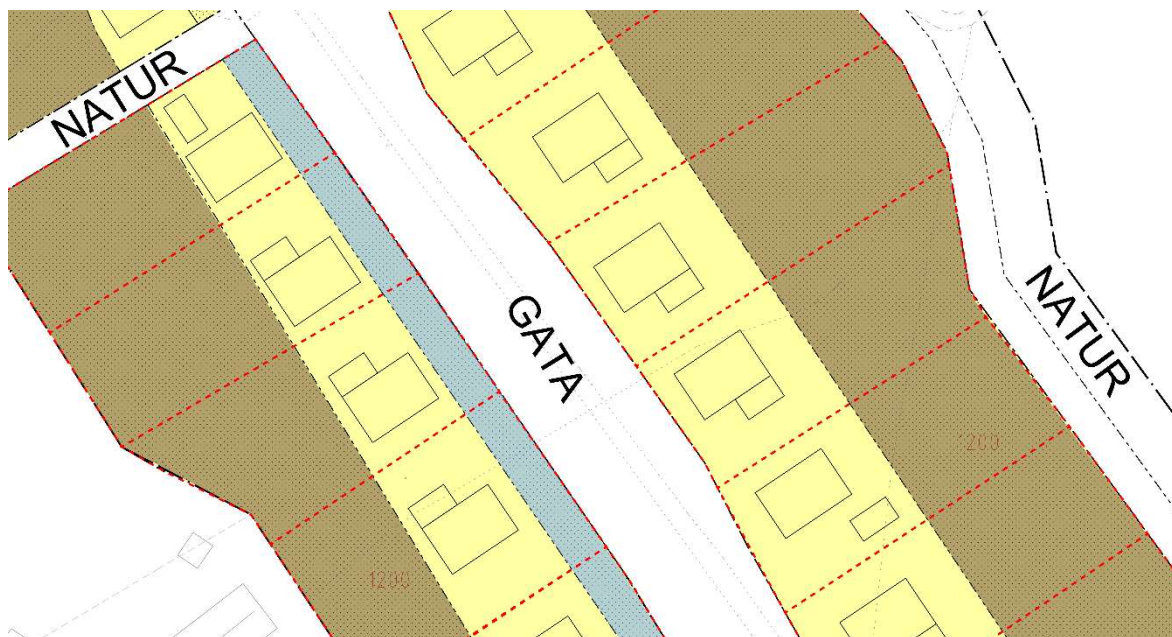
I den västra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för mindre flerbostadshus, vilket ger en variation i boendeformer och bidrar till att möta efterfrågan på bostäder. I den västra delen föreslås även centrumändamål och tillfällig vistelse, vilket möjliggör en mångfald av olika



användningar inom området som möjliggör en flexibilitet för att möta olika behov kring skidanläggningen.

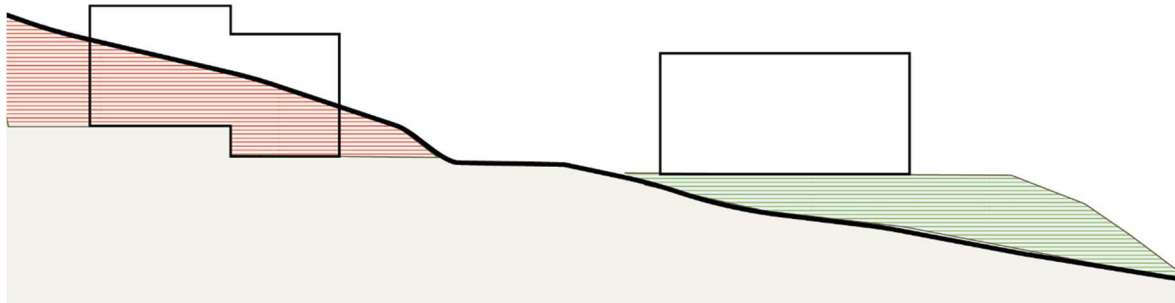
Bebyggelsens utformning anpassas till sin omgivning genom regleringar av bland annat byggnadernas höjd och takutformning. Färgsättningen av fasaderna bör sträva efter att smälta in med omgivningen och skapa en mjuk övergång mellan den nya bebyggelsen och den övergripande karaktären i närområdet.

Plankartan reglerar minsta fastighetsstorlek i ett spann mellan 1000 – 1800 kvadratmeter genom egenskapsbestämmelsen [d#]. I ytan ingår även plats för slänter. Släntens storlek påverkas av valet av grundläggningsmetod. En byggnad uppförd på en utplanad tomt medför ett större behov av slänter än vad en byggnad uppförd på stolpar gör. På plankartan redovisas ianspråktagen kvartersmark där samtliga byggnader har uppförts på en plan tomt och den maximalt tänkbara storleken på slänter har beaktats. Detta för att undvika att slänter för bostäder hamnar på naturmark. Slänternas område markeras med prickmark på plankartan, vilket innebär att ytan inte får bebyggas. Byggnaderna får således endast placeras inom den del av kvartersmarken som inte är markerad med prickmark.

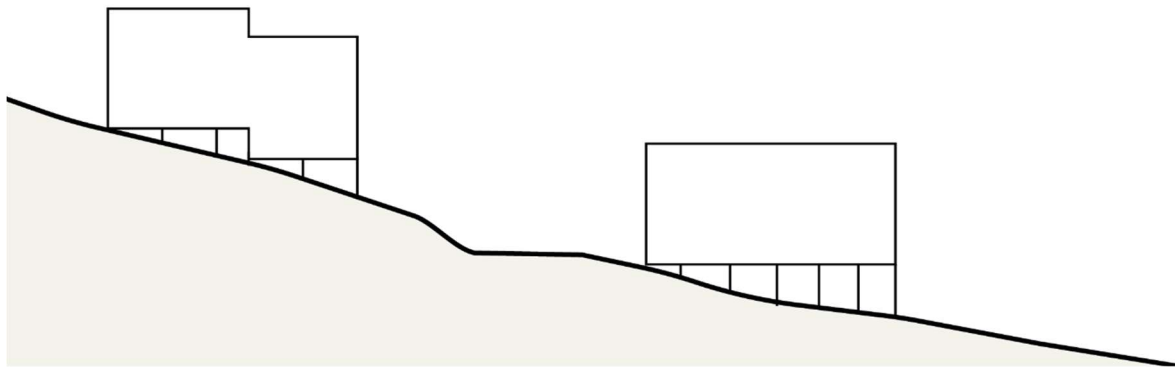


Figur 3: Illustration av möjlig fastighetsindelning: röda linjer visar exempel på fastighetsgränser, bruna ytor markerar områden för slänter där byggnad inte får uppföras, blå yta närmast vägen markerar markreservat för underjordiska ledningar och gul yta är område inom vilken byggnader får uppföras.

Det finns flera metoder för att bygga i kuperad terräng, och valet av teknik påverkar både hur väl byggnaden anpassas till den befintliga terrängen och graden av markinverkan.



Figur 4: Principsektion över utplanade tomter. Stora schaktningsarbeten (till vänster) innebär stora intrång i terrängen medan stora utfyllnader ofta ger branta, otillgängliga slänter (till höger).



Figur 5: Principsektion över byggnader uppförda på stolpar. Stolphus innebär mindre ingrepp i marken och byggnader som är anpassade efter terrängen.

## Fortsatt utveckling av området

Inom planområdet utvecklas nuvarande skogsväg till en gata med svackdiken på respektive sidor. Lokalgatan föreslås avslutas i en vändplan. Detaljplaneförslaget är dock utformat för att möjliggöra för en fortsatt utveckling av Tjamstanområdet österut och möjliggöra en förlängd gatusträckningen i riktning mot Malå sjukstuga och hembygdsgården. Utvecklingsplanerna befinner sig fortfarande i ett tidigt skede och hanteras inte inom denna detaljplan. Vid ett plangenomförande kommer det fortsatt vara möjligt att färdas på den befintliga skogsvägen.

## Allmän plats

Med allmän plats menas mark som är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Planförslaget innehåller allmän platsmark i form av områden för gata **[GATA]** och naturmark **[NATUR]**.



## Gata

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion, såsom planteringar, snöupplag, diken med mera.

Detaljplanen möjliggör för en ny gata genom hela planområdet och kopplar ihop planområdet med Hotellgatan, Backgatan och Helmers backe. Hela gatuområdet utformas cirka 15 meter brett, med utrymme för körbana, slänter, snöupplag och diken. Detaljplanen tillåter skoterkörning på gatan, lokala föreskrifter gäller.

## Natur

Användningen Natur används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår i användningen.

Närmast skidanläggningen, norr om planområdet, planläggs ytor som Natur med syfte att fungera som en buffertzona mellan kvartersmarken och skidanläggningen. Naturmarken fungerar även som område för dagvattenhantering då plats för avskiljande dagvattendike möjliggörs. I planområdets västra del planläggs en mindre yta som Natur med syfte att även fortsättningsvis fungera som mindre avvattningsyta. Dessutom fungerar grönytan som en visuell avskiljning mellan planområdet och angränsande fastigheter.

## Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman som ansvarar för att iordningställa och förvalta de allmänna platserna. När kommunen är huvudman ska kommunen, i takt med att bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

## Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

Planförslaget innehåller kvartersmark i form av områden för bostadsändamål **[B]**, tillfällig vistelse **[O<sub>1</sub>]**, centrum **[C]** och tekniska anläggningar **[E]**.

## Bostäder

Användningen Bostäder används för olika former av boende av varaktig karaktär, till exempel vanliga bostäder och fritidshus. Även bostadskomplement så som garage, miljöhus, parkering och lekplats ingår i användningen. I en detaljplan är det inte möjligt att reglera bostädernas upplåtelseform, till exempel om det ska vara bostadsrätter eller hyresrätter.

Inom planområdet planläggs fyra områden med användningen Bostäder.

## Tillfällig vistelse

Tillfällig vistelse kan användas för områden för tillfällig övernattnig på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

Inom planområdet planläggs ett område med användningen Tillfällig vistelse. Denna användning kommer att kombineras med Bostäder och Centrum för att möjliggöra en mångfald av olika användningar inom området.

## Centrum

Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

Inom planområdet planläggs ett område med användningen Centrum. Denna användning kommer att kombineras med Bostäder och Tillfällig vistelse för att möjliggöra en mångfald av olika användningar inom området.

## Tekniska anläggningar

Användningen Tekniska anläggningar kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för till exempel omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning.

Inom planområdet planläggs ett område i närheten av Helmers backe med användningen Tekniska anläggningar för att säkerställa den befintliga tekniska anläggningen på platsen.

## Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen får laga kraft.

## Handlingar

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta, daterad 2025-02-20
- Planbeskrivning, daterad 2025-02-21 (denna handling)

## Övriga handlingar

- Grundkarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-11-18
- Fastighetsförteckning, daterad 2025-01-24

## Utredningar och underlag

- PM Dagvatten, Sweco Sverige, daterad 2025-02-11
- Vägprojektering, Sweco Sverige, daterad 2025-02-11
- Naturvärdesinventering, Sweco Sverige, daterad 2024-11-15
- PM Geoteknisk utredning, Tyréns Sverige, daterad 2023-11-10

## Planprocessen

### Allmänna råd och föreskrifter

Planhandlingarna i planförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), samt föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

### Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande då planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2020-10-26) och inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan, i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

**Här är vi nu!**



Figur 6: Standardförfarandets olika steg. Illustration: Boverket.

### Tidplan

Enligt en preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för granskning under det andra kvartalet 2025. Detaljplanen bedöms kunna antas därefter, preliminärt under det tredje kvartalet 2025.

## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

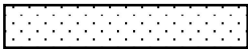
Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet plan- och bygglagen (PBL).

### Motiv till regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Tabell 1: Detaljplanens bestämmelser och motiv.

Användningsbestämmelser	Motivering
<b>Allmän plats</b>	
<b>GATA – Gata</b>	Användningen syftar till att möjliggöra för en gata inom planområdet som även inrymmer erforderliga funktioner som behövs för gatans användning.
<b>NATUR – Natur</b>	Naturmarken inom planområdet syftar dels till att skapa avstånd till skidområdet, dels till att möjliggöra för dagvattenfördröjning.
<b>Kvartersmark</b>	
<b>B – Bostäder</b>	Syftet med användningen är att uppnå detaljplanens syfte att inom planområdet möjliggöra för boenden av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen, såsom entréer, trapphus, miljöhus och liknande.
<b>C – Centrum</b>	Syftet med denna användning är att komplettera Bostäder och Tillfällig vistelse och därigenom möjliggöra verksamheter som ryms inom denna kategori. Genom regleringen ökar de möjliga användningsområdena för området.
<b>O – Tillfällig vistelse</b>	Syftet med användningen är att komplettera användningen Bostäder och därmed möjliggöra för vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningsarna är av icke varaktig karaktär.
<b>E – Tekniska anläggningar</b>	Syftet med användningen är att befästa befintlig teknisk anläggning inom användningsområdet.

Egenskapsbestämmelser	Motivering
<b>Allmän plats</b>	
väg <sub>1</sub> – Vägar för underhåll av tekniska anläggningar får anordnas inom område betecknat med NATUR.	Regleringen görs för att säkerställa att vägar inom område betecknat med användningsbestämmelsen Natur får finnas. Regleringen grundar sig i de befintliga skogsvägar som finns i det aktuella området och som behöver fortsätta finnas även efter ett genomförande av detaljplanen.
dike <sub>1</sub> – Dagvattendike som ska säkras mot erosion.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att fördröjning av dagvatten inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk.
vegetation <sub>1</sub> – Befintlig vegetation bör så långt som möjligt bibehållas.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att schaktning och fyllning samt fördröjning av dagvatten inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk.
skoter <sub>1</sub> – Skotertrafik är tillåtet.	Bestämmelsen möjliggör för skotertrafik på gatan. Regleringen motiveras genom närheten till befintliga skoterspår och den låga mängden trafik inom planområden som detaljplanen bedöms medföra.
<b>Kvartersmark</b>	
 Marken får inte förses med byggnad.	Prickmark används för att begränsa markens utnyttjande. I plankartan har prickmark lagts där den geotekniska utredningen krävt det, eller på områden där bebyggelse inte är lämpligt på grund av att utrymme behövs för slänter.
d <sub>1</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 1800 m <sup>2</sup>	Regleringen görs för att säkerställa att området inte indelas i olämpligt små fastigheter i förhållande till ytans storlek. Vidare innebär regleringen att förutsättningar för en lämplig exploateringsgrad säkerställs, då största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m <sup>2</sup> . I arean är slänters utbredning inkluderad.
d <sub>2</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 1200 m <sup>2</sup>	Regleringen görs för att möjliggöra att kvartersmarken kan delas in i mindre fastigheter genom avstyckning och samtidigt säkerställa att området inte indelas i olämpligt små fastigheter i förhållande till ytans storlek. Vidare innebär regleringen att förutsättningar för en lämplig exploateringsgrad säkerställs, då största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m <sup>2</sup> . I arean är slänters utbredning inkluderad.
d <sub>3</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 1000 m <sup>2</sup>	Regleringen görs för att möjliggöra att kvartersmarken kan delas in i mindre fastigheter genom avstyckning och samtidigt säkerställa att området inte indelas i olämpligt små fastigheter i förhållande till ytans storlek. Vidare innebär regleringen att förutsättningar för en lämplig exploateringsgrad säkerställs, då största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m <sup>2</sup> . I arean är slänters utbredning inkluderad.
h <sub>1</sub> – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 12 meter	Regleringen gäller kvartersmarken närmast liftbyggnaden och görs för att möjliggöra ett mindre flerbostadshus i max tre våningar. Höjden

	bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha.
$h_2$ – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter	Regleringen görs för att möjliggöra enbostadshus. Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha.
$h_3$ – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter	Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha.
$u_1$ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Regleringen görs för att säkerställa anläggande och underhåll av underjordiska ledningar inom planområdet.
$g_1$ – Markreservat för gemensamhetsanläggning mot gata	Regleringen görs för att säkerställa möjligheten att anlägga gata inom kvartersmark.
$p_1$ – Garage och carport med öppning i riktning mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.	Regleringen görs för att säkerställa god uppsikt vid in- och utfart från den egna fastigheten och därmed öka trafiksäkerheten i området. Om ett garage eller carport med öppning i riktning mot gata placeras sex meter från fastighetsgräns mot gata innebär det att hela fordonet kan stå framför garaget eller carporten utan att delar av fordonet hänger ut över gatan.  Om garagets eller carportens öppning inte är i riktning mot gatan får byggnadsverket placeras minst två meter från fastighetsgräns mot gata (se även $p_2$ ).
$p_2$ – Byggnader, som inte är garage eller carport med öppning i riktning mot gata, ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata.	Regleringen görs för att säkerställa ett utrymme mellan gata och bebyggelse och på så sätt möjliggöra för till exempel snöupplag på den egna fastigheten.
$o_1$ – Minsta takvinkel är 15 grader	Regleringen av takets minsta lutning görs för att säkerställa att taken är anpassade för snölast.
$o_1$ – Största takvinkel är 45 grader	Regleringen av takets största lutning görs för att den nya bebyggelsen ska samspela med sin omgivning.
$e_1$ - Största byggnadsarea är 150 m <sup>2</sup> per fastighet.	Bestämmelsen grundar sig i vad som bedöms vara en lämplig exploateringsgrad i förhållande till platsen och dess omgivning. Bestämmelsen ligger således även i linje med detaljplanens syfte att förhålla sig till omgivande bebyggelse.
$e_2$ – Komplementbyggnader får max utgöras 20 % av den totala byggnadsarean per fastighet.	Bestämmelsen grundar sig i vad som bedöms vara en lämplig exploateringsgrad i förhållande till platsen och dess omgivning. Bestämmelsen ligger således även i linje med detaljplanens syfte att förhålla sig till omgivande bebyggelse.



<b>All allmän plats</b>	
Diken, dikes- och skärningsslänter samt trummors in- och utlopp ska säkras mot erosion.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att fördröjning av dagvatten inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk.
Fyllningsslänterna bör inte utföras med brantare lutning än 1:2. Schaktad eller uppfylld mark ska säkras mot erosion.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att genomförandet av planförslaget inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk.
<b>All kvartersmark</b>	
Parkering ska anordnas inom kvartersmark.	Bestämmelsen bidrar till en ökad tillgänglighet för utryckningsfordon och underlättar snöröjning.
Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.	Bestämmelsen möjliggör för byggnader att sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannfastighet. Detta möjliggör en mer flexibel utformning av fastigheten.
Fyllningsslänterna bör inte utföras med brantare lutning än 1:2. Schaktad eller uppfylld mark ska säkras mot erosion.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att genomförandet av planförslaget inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk.
Slänter och släntnära områden bör lämnas så orörda som möjligt och markvegetation bör sparas i så stor utsträckning som möjligt i slänter.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att genomförandet av planförslaget inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk.
Diken, dikes- och skärningsslänter samt trummors in- och utlopp ska säkras mot erosion.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att bland annat fördröjning av dagvatten inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk.
Bygglov får inte ges för åtgärd förrän fastighetsägaren visat att byggnationen utförs på ett sådant sätt och med sådana material att störningen på vatten- och grundvattenrörelser hålls så liten som möjligt.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att genomförandet av planförslaget inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk.
Bygglov får inte ges för åtgärd förrän stabilitetspåverkan redovisats.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att genomförandet av planförslaget inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk.
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från det att detaljplanen får laga kraft.	Regleringen sker med stöd av 4 kapitlet 21 § PBL, att kommunen ska ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

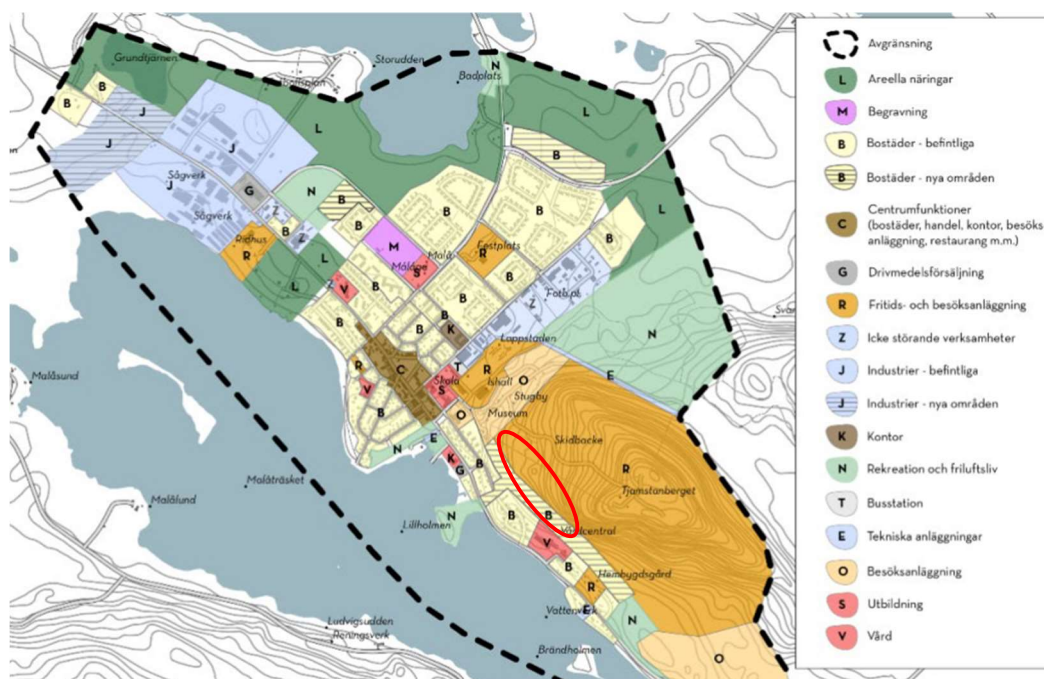
## Kommunala

### Översiktsplan och fördjupningar

Planområdet omfattas av översiktsplanen för Malå kommun, inklusive fördjupning av Malå centralort. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2020-10-26 och utgör kommunens övergripande strategiska dokument där utvecklingsstrategin tar fasta på fem inriktningar:

- *Stärk Malå som boendekommun*
- *Bibehålla och utveckla service*
- *Värna och utveckla kulturmiljöer*
- *Stärk förutsättningarna för kultur, fritid och friluftsliv, hållbara resor, transporter och infrastruktur*
- *Platsbaserad näringsutveckling*

Översiktsplanen anger att Tjamstan med omnejd är en betydelsefull del av Malås identitet som ska utvecklas och bli en naturlig plats för friluftsliv och rekreation året runt. Vidare beskriver översiktsplanen att villor och radhus upp till två våningar ska kunna uppföras söder om Tjamstanberget. Bebyggelsen ska regleras i detaljplan och kunna användas för fritids- och permanentboende samt för uthyrning. Markens lämplighet och bullersituationen, samt eventuella risker kopplat till farligt gods ska utredas vid framtida planering. Vid exploatering av området ska gång- och cykelväg anläggas som ansluter till kommunens gång- och cykelvägnät. Enligt översiktsplanens markanvändningskarta ligger det aktuella planområdet inom områden markerade för *Bostäder – nya områden* samt *R – Fritids- och besöksanläggningar*.



Figur 7: Föreslagen markanvändning i Malå centralort enligt kommunens översiktsplan. Planområdets ungefärliga lokalisering markeras med röd oval.

Detaljplanen bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner med platsen och relaterar till utvecklingsstrategin under delarna stärk förutsättningarna, för kultur, fritid och friluftsliv och platsbaserad näringsutveckling.

## Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas inte av någon tidigare detaljplan. I närområdet finns två gällande stadsplaner, vilka listas i tabellen nedan. Dessa reglerar markanvändningen bostäder i form av fristående hus i två plan närmast aktuell detaljplan.

Tabell 2: Gällande stadsplaner intill aktuellt planområde.

Namn	Beteckning	Laga kraft	Användning
Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren TJÄDERN, SKOLAN, ENEN, TALLEN med mera	P1986-32	1986	Gata, Bostäder, Allmänt område, Högspänningsledning
Ändring och utvidgning av stadsplan för kvarteren GRANEN, RÖNNEN med mera	P1978-58	1978	Gata, Bostäder, Allmänt ändamål, Handel, Drivmedelsstation

## Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade 2023-01-24 § 13 att inleda planläggning för Tjamstan södra.

## Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i tredje och fjärde kapitlet miljöbalken.

Planområdet omfattas av riksintresse för rennäringen och skyddade vattendrag (Malån med tillhörande käll- och biflöden).

## Rennäringen

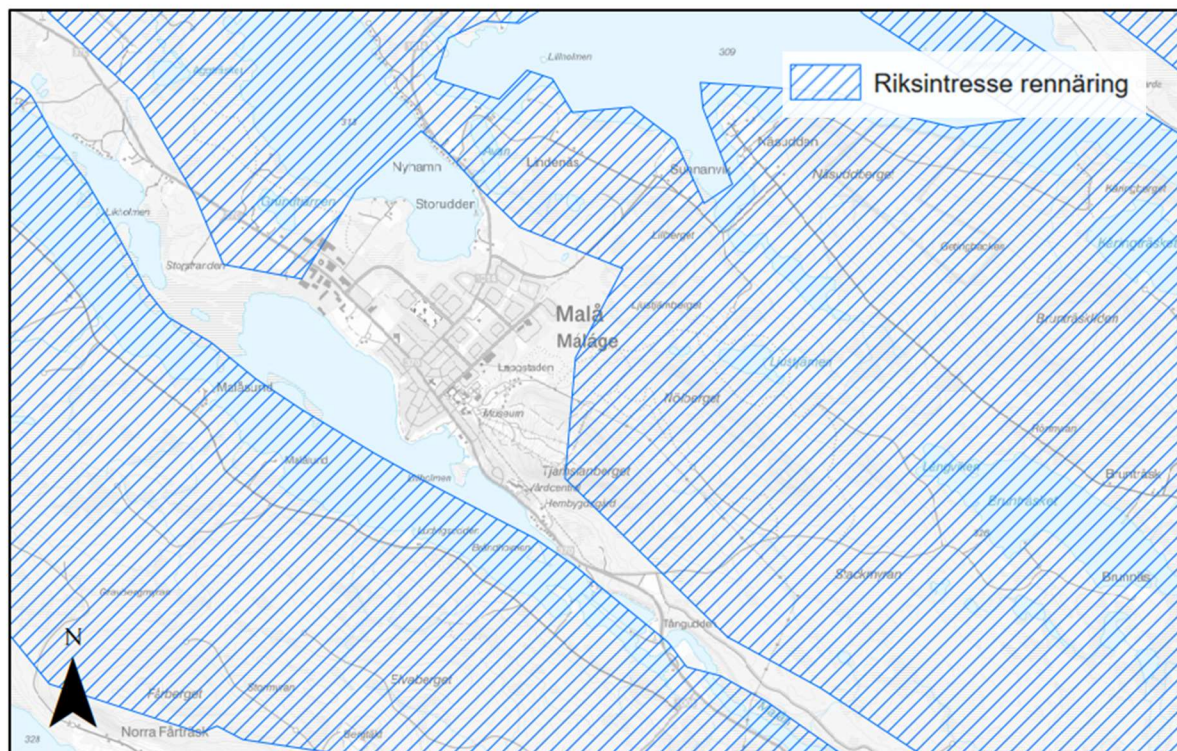
Planområdet ligger inom Malå skogssamebys åretruntmarker och angränsar till ett utpekat riksintresse för rennäring i öster. Rennäring utgör ett allmänt intresse och omfattar områden av riksintresse som syftar till att bevara förutsättningarna för en hållbar renskötsel. Dessa riksintressen ska tillsammans säkerställa de nödvändiga sambanden för att renskötsel skall kunna fortgå även i framtiden. I takt med ökad konkurrerande markanvändning inom renskötselområdet

och ökande klimatförändringar kan riksintresseområdenas betydelse förändras över tid och andra områden som inte är utpekade, kan få större betydelse för renskötseln.

Rennäringen är en dynamisk verksamhet som kräver stora markarealer för att kunna bedrivas. Rennäringens markanvändning som ett allmänt intresse kan delas in i tre kategorier:

- Kärnområden
- Flyttleder
- Strategiska platser

Dessa områden är ungefärliga utpekade och är nödvändiga för att varaktigt kunna bedriva renskötsel i samebyn. Dessa områden åtnjuter skydd i enlighet med 3 kapitlet 5 § miljöbalken. Det innebär att områdena ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra möjligheterna att bedriva rennäring. Utöver betesområden och flyttleder finns även svåra passager och trivselland som pekats ut som strategiskt viktiga platser för att renarna ska kunna röra sig fritt i landskapet. Ofta förläggs även olika anläggningar kopplat till rennäringen intill dessa områden. Mer information om samebyarnas nyttjande av markerna finns i samebyarnas renbruksplaner. Inom Malå kommun finns denna information i Malå samebys renbruksplan.

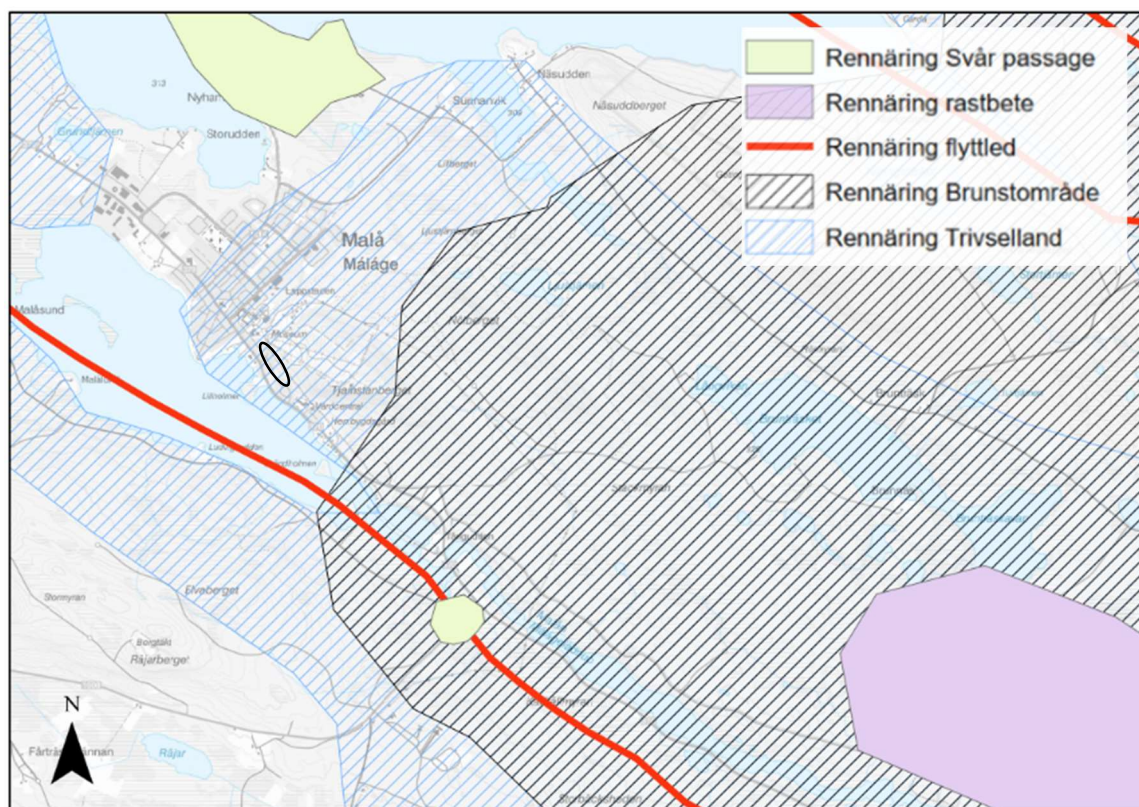


Figur 8: Karta över utpekad riksintresse för rennäring i Malå skogssameby. Kartunderlag hämtat från Sametinget. Svart oval markerar planområdets ungefärliga läge.

Inom kommunen är det i huvudsak Malå skogssameby som bedriver renskötsel, men även andra samebyar har intressen i kommunen. Planområdet ingår bland annat i samebyns utpekade brunstland, kalvningsland och trivselland. Cirka fem kilometer öster om planområdet ligger ett av



samebyns rastbete. Även flyttleder med en tillhörande svår passage går cirka en och två kilometer norr samt söder om planområdet.



Figur 9: Malå skogssamebyn markanvändning i delar av Malå kommun. Kartunderlag hämtat från Sametinget. Svart oval markerar planområdets ungefärliga läge.

Dialog har upprättats med Malå skogssameby i syfte att beskriva planförslaget och planområdet, ta del av samebyns markanvändning samt att bedöma de uppskattade konsekvenserna av det aktuella planförslaget.

Eftersom planområdet och dess omgivning är mycket kuperat smälter snön på de södervända sluttningarna tidigt under, vilket ger gott om bete under våren. Avverkningar och markberedning har lett till att det naturliga betet har minskat, och i stället för lav växer numera huvudsakligen gräs och sia i området, vilket blir viktig föda under hösten och förvintern.

### *Planförslag*

Ny bebyggelse innebär en ökning av antalet människor och mängden trafik som rör sig i området. Området brukas året runt av Malåskogssameby och är viktigt under kalvnings- och brunstperioden, men renar förekommer i området året om. Malå som samhälle är byggt på en gammal naturlig flyttled som nu är tudelad norr och söder om samhället i Malå. Detta innebär att strörenar, renar ofta hanrenar som stannar kvar i vissa områden längre perioder, förekommer i området. Då planområdet inte ligger i de mest centrala delarna av samhället kan förekomsten av

strörenar också öka i detta område. Detta är något blivande fastighetsägare inom planområdet behöver vara medvetna om.

### *Konsekvenser*

Planförslaget innebär ett intrång i Malå samebys renskötselområde. Då planområdet är planerat på redan exploaterad mark och i anslutning till både bostadsområde och skidanläggning bedöms dock planförslaget i sig innebära liten påverkan på rennäringen i området.

Kumulativa effekter av exploateringar är de samlade och långvariga effekterna av detaljplanen. Den ökade mängden trafik och människor kan medföra en risk för direkt betesbortfall och undvikelse- och spridningseffekt hos renarna. Då planområdet ligger nära redan exploaterad mark ger detta liten påverkan på rennäringen.

Under planprocessens gång har samebyn möjlighet att yttra sig över planförslaget. Om ändringar sker med planområdets utbredning kommer detta kommuniceras med samebyn. För framtida boende inom planområdet är det viktigt att ha med sig att de bygger på mark där rennäring bedrivs och att det därför kommer förekomma renar i området.

### Riksintresse för skyddade vattendrag

Planområdet ligger inom riksintresseområde för skyddade vattendrag (Malån med tillhörande käll- och biflöden) enligt 4 kapitlet 6 § miljöbalken. Riksintresse för skyddade vattendrag syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål.

### *Planförslag*

Planområdet ligger cirka 200 meter norr om riksintresseområdet Malån och möjliggör inte för vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverföring för kraftändamål.

### *Konsekvenser*

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för skyddade vattendrag eftersom planförslaget inte möjliggör för vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverföring för kraftändamål.

### Riksintresse för naturvård

Söder om planområdet ligger Malån som är riksintresse för naturvård. Enligt 4 kapitlet miljöbalken ska områden av riksintresse för naturvård skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Naturmiljön i ett visst område kan i en del fall ta skada av exploatering, arbetsföretag och andra verksamheter som äger rum utanför områdets gränser. Framför allt våtmarker, sjöar och vattendrag kan påverkas av ingrepp högre upp i tillrinningsområdet.

Malån är ett biflöde till Skellefteälven som är oreglerat och som bland annat har en artrik växtlighet, värdefulla fauna och geomorfologi i form av bland annat genombrottsdalen och en kanjon.



### *Planförslag*

Planområdet ligger cirka 200 meter norr om riksintresseområdet Malån. Det finns för närvarande inget lokalt dagvattenledningssystem inom planområdet, förutom en befintlig trumma som går under Backgatan. Allt dagvatten avleds via mark och diken. Planförslaget möjliggör för hantering av dagvatten via vägdiken som fördröjer dagvattnet lokalt innan det avvattnas och når Malån.

### *Konsekvenser*

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för naturvård. Detta eftersom dagvatten fördröjs och renas inom planområdet innan det når Malån.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) regleras i miljöbalkens femte kapitel. Det finns miljö kvalitetsnormer framtagna för luftkvalitet, vattenkvalitet och omgivningsbuller. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet.

### Miljö kvalitetsnorm för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO2) och partiklar (PM10).

### Miljö kvalitetsnorm för vatten

Vattenmyndigheterna 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.

Dagvatten från planområdet avrinner mot vattenförekomsten Malåträsket. Malåträskets ekologiska status är klassificerad som god, medan den kemiska statusen ej uppnår god status. Anledningen till att den kemiska statusen ej uppnår god status är att halterna för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter överstiger aktuella gränsvärden i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster (VISS 2024).

Vid liknande exploateringar ökar oftast mängden hårdgjorda ytor, till exempel gator och tak. Vatten som rinner över en yta transporterar bort partiklar från marken den passerar. Under sin

väg över en hårdgjord miljö samlas olika typer av föroreningar, näringsämnen och partiklar som följer med vattnet. Innehållet i dagvattnet varierar kraftigt beroende på årstid, tillfälle, plats och nederbördsförhållanden. Under snösmältningstiden kan dagvattnet innehålla stora mängder föroreningar, eftersom dessa har samlats i snön och halkbekämpningsåtgärder har ökat nötningen på vägytor och fordon. Platser som ligger nära trafik har ofta de högsta koncentrationerna av föroreningar, och den första nederbörden efter en längre torrperiod transporterar med sig en större mängd föroreningar än vad som samlas i dagvattnet efter en längre period av regn.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

### *Planförslag*

Planförslaget innebär att en lokal ökning av mängden trafik, och därmed utsläpp till luften, ökar. Vidare innebär planförslaget även en ökning av hårdgjorda ytor vilket innebär att den reducerade arean ökar. Läs mer om föreslagen dagvattenhantering i avsnittet *Dagvatten – Planförslag*.

### *Konsekvenser*

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms som liten och genomförandet av planen bedöms därför inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN för luftkvalitet riskerar att överskridas.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att recipienten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Detta eftersom dagvattenhanteringen utformas på ett sådant sätt att vattnets filtreras och renas innan det når Malån.

## Undersökning av miljöpåverkan

Enligt 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen och 6 kapitlet 3§ miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför därför en undersökning av betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Undersökningen är ett stöd för kommunens ställningstagande i beslutet om planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

Undersökningen ska analysera graden av miljöpåverkan utifrån platsen, påverkan samt planens karaktär enligt kriterierna i miljöbedömningsförordningen och dess bilaga. Undersökningen ska motivera om planen kan ge upphov till betydande miljöpåverkan genom att identifiera, beskriva och bedöma aspekter som kan ge miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning (MKB) upprättas i samband med detaljplanearbetet.

Vid en sammanvägning av planförslagets miljöpåverkan har ingen anledning att anta att det föreligger en risk för en betydande miljöpåverkan uppenbarat sig. Detta eftersom det inte finns anledning att anta att planen medför:

- påverkan på riksintresse,

- medför betydande påverkan på Natura 2000-område eller
- att miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

Det finns heller inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

## Kommunens bedömning

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

## Länsstyrelsens utlåtande

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kapitlet 11 a § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen bedömer att särskilt fokus ska ligga på:

- Naturvärden: Kommunen ska beskriva och bedöma vilken påverkan planen kommer få på naturvärden samt vilken hänsyn som behövs för att reducera påverkan.
- Risker kopplade till ras, skred och erosion: Kommunen ska följa den geotekniska utredningens råd och rekommendationer samt i övrigt anpassa plankartan i enlighet med detta.
- Dagvattenutredning: Inför samrådet rekommenderas även att kommunen tar fram en dagvattenutredning.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Planområdet omfattas i dagsläget inte av någon befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen närmast planområdet, längs med Backgatan, utgörs huvudsakligen av enbostadshus i ett till två plan. Flertalet av husen är uppförda i suterräng och anpassade till den sluttning som leder upp till Tjamstanberget. Fasaderna varierar mellan puts, tegel och stående träpanel medan taken främst utgörs av sadeltak.



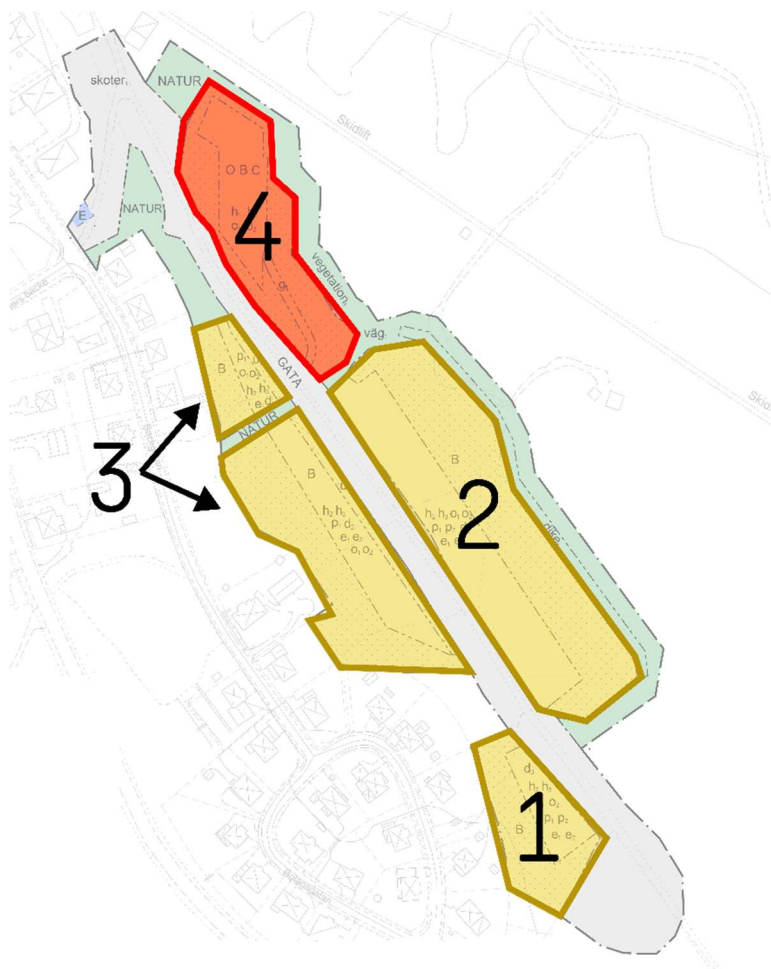
*Figur 10: Villor i närheten av planområdet. Bild från Google Street View.*

I Backgatans nordvästra del, närmast centrum, återfinns även flerbostadshus i form av lamellhus i två och en halv plan.



*Figur 11: Lamellhus längs med Backgatan. Bild från Google Street View.*

## Planförslag



Figur 12: Planområdet delas upp i fyra ytor där yta 4 möjliggör för användningarna Bostäder, Centrum och Tillfällig vistelse medan ytorna 1-3 möjliggör för användningen Bostäder.

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras norr om de befintliga bostäderna längs Backgatan och kommer att placeras i anslutning till den nuvarande skogsväg som föreslås utvecklas till en lokalgata. Planförslaget möjliggör för bostäder fördelat på fyra ytor.

### **Ytorna 1, 2 och 3**

Inom ytorna möjliggörs enbostadshus **[B]**.

Med hänsyn till de topografiska förutsättningarna och den karaktär på bebyggelsen som detaljplanen strävar efter (stugby, fritidshus, "ski-in/ski-out", naturnära) tillåter planen små fastigheter; minsta fastighetsstorlek regleras till 400 kvadratmeter inom en mindre del av område 2, resterande delar tillåter en minsta fastighetsstorlek om 600 kvadratmeter. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnader är 9 meter, vilket syftar till att möjliggöra byggandet av bostäder i en och en halv plan. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om 4,5 meter.

Den största byggnadsarean regleras till 150 kvadratmeter per fastighet varav komplementbyggnader får utgöra 20 procent (30 kvadratmeter) av den totala byggnadsarean.

### **Yta 4**

Ytan ligger närmast skidanläggningens liftstation och möjliggör utöver Bostäder **[B]** även användningarna Centrum **[C]** och Tillfällig vistelse **[O]**, vilket gör området mer flexibelt med fler möjligheter än övriga områden inom planområdet. Här möjliggör detaljplanen för både enbostadshus och mindre flerbostadshus. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnader är 12 meter, vilket syftar till att möjliggöra ett mindre flerbostadshus. Höjddregleringen har anpassats till räddningstjänstens krav om max tre våningar. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om 4,5 meter.

### *Konsekvenser*

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge nära både skidanläggningen och Malås serviceutbud. Genom att möjliggöra nya bostäder i anslutning till Tjamstanbacken, en av kommunens största målpunkter, stärks områdets attraktionskraft som både boende- och besöksmål. Detta kommer sannolikt att generera fler invånare och besökare i Malå, vilket i sin tur kan bidra till ökad lokal ekonomi genom ökat behov av service och handel.

Den nya bebyggelsen har stor chans att attrahera både vinter- och sommarbesökare, vilket ger möjligheter för året runt-verksamheter och aktiviteter. Genom att erbjuda varierande boendeanternativ, inklusive enbostadshus och mindre flerbostadshus, kan kommunen också tillgodose olika målgrupper, från familjer till fritidsboende.

## Landskapsbild

### *Förutsättningar*

Planområdet består huvudsakligen av tall- och barrblandskog samt en mindre skogsväg. Området karaktäriseras av höjdskillnader och närheten till både Tjamstanbacken och befintliga bostadskvarter.

### *Planförslag*

Planförslaget innebär att ett sedan tidigare obebyggt område kommer att tas i anspråk för att möjliggöra uppförandet av bostäder inom planområdet. Närmast liftbyggnaden möjliggör detaljplanen för användningarna Tillfällig vistelse, Bostäder och Centrumverksamhet. Högsta tillåtna nockhöjd är satt till 12 meter vilket medför att det är möjligt att uppföra byggnader i upp till tre våningar.

På resterande kvartersmark möjliggör detaljplanen endast för Bostäder. Högsta tillåtna nockhöjd är 9 meter vilket medför att det är möjligt att uppföra byggnader i en till två våningar.

En högst tillåtna nockhöjd om nio meter motsvarar ungefär en byggnadshöjd på 6,1–6,5 meter vid en takvinkel på 30 grader, vilket rymmer två våningar och en vind. Om byggnaden placeras med en källarvåning kan den ha två våningar samt en högre vind. Kommunen har inkluderat en marginal på cirka 0,5 meter för att möjliggöra en förhöjd sockel och god anpassning till marken. Beräkningarna från kommunen utgår från en byggnad som är 9 meter bred. En bredare byggnad kan inte uppnå samma höjd, medan en smalare byggnad kan byggas något högre, men inte med en nockhöjd som överstiger nio meter.



### *Konsekvenser*

Ett genomförande av planen innebär en förändring av området eftersom en tidigare obebyggd plats förses med bostadsbebyggelse. Landskapsbilden kommer att ändra karaktär till följd av massbalansering och dagvattenhantering, vilket innebär ingrepp i befintlig natur och terräng. Den nya bebyggelsen placeras på Tjamstanbergets sydvästra sluttning och kommer omges av högvuxen tall- och barrblandskog, vilket bedöms ha en dämpande effekt på bebyggelsens inverkan på stads- och landskapsbilden. Dessutom föreslås bebyggelsen att utformas så den harmonierar med topografin och sin omgivning genom att reglera att fasader inom all kvartersmark ska utföras i trä och ha en dov jordnära färgskala med matt färg.

Kommunens bedömning är att planförslaget medför en positiv förtätning genom att nya bostäder kan skapas i ett attraktivt läge. Kommunen anser att denna förtätning kan genomföras utan att påverka områdets karaktär negativt.

### Service och verksamheter

Planområdet ligger cirka 500 meter sydöst om Malå centrum. Där finns service i form av livsmedelsbutik, bibliotek och detaljhandel samt skola och förskola. Nilaskolan, vilken inrymmer grundskola, gymnasium, vuxenutbildning samt lärcentrum, är idag Malås endast skola och huserar cirka 400 elever. Vårdcentral finns i direkt anslutning till planområdets sydöstra del och drivmedelsförsäljning finns cirka 150 meter söder om planområdet, längs Storgatan.

Direkt norr om planområdet ligger skidanläggningen Tjamstanbackarna och Hotell Tjamstan som erbjuder tillfällig vistelse i form av stuguthyrning, vandrarhem, hotellrum och campingplatser. I nära anslutning till denna finns även idrottsanläggningen Tjamstavallen.

### *Planförslag*

I användningen Tillfällig vistelse ingår även sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel kontor, butiker, restaurang, spa och gym. Det innebär att service kan tillkomma i området. Vilken typ av service bestäms dock av fastighetsägaren.

### *Konsekvenser*

Även om ingen ny service tillsätts i området innebär det korta avståndet till centrum att framtida boende och besökare fortfarande har god tillgång till den befintliga servicen. Den nya väg som planförslaget föreslår kommer dessutom att förbättra tillgängligheten till vårdcentralen genom att knyta samman östra och centrala Malå.

Ett genomförande av detaljplanen innebär fler möjligheter till tillfällig vistelse kring Tjamstanbacken. Detta går i linje med översiktsplanen gällande att stärka förutsättningarna för kultur, fritid och friluftsliv samt att främja platsbaserad näringsutveckling.

## Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till det befintliga gång- och cykelvägnätet och är därmed tillgängligt för gående och cyklister. Befintlig skogsväg inom planområdet fungerar som stråk för både gående, cyklister och skoterförare.



Figur 13: Befintlig skogsväg inom planområdet.

### *Planförslag*

Planförslaget innebär att den befintliga skogsvägen utvecklas och breddas till en lokalgata för att inrymma bland annat körbana, diken och ytor för snöupplag. Längs gatan föreslås blandtrafik i låg hastighet, inga separata gång- och cykelvägar planeras. I planområdets norra del kopplar den nya gatan mot Hotellgatan, Helmers Backe och Backgatan, vilket kopplar planområdet till omkringliggande bostadsområden och anläggningar.

### *Konsekvenser*

Ett genomförande av planen innebär lokalt ökade gång- och cykelflöden. Ökad gång- och cykeltrafik bedöms komma både från de nya bostäderna och de kringliggande bostadsområdena. Den nya gatan mellan planområdet och Backgatan innebär en ny direkt anslutning till skidanläggningen vilket bedöms medföra positiva konsekvenser för gång- och cykeltrafiken i området. Det bedöms inte föreligga någon större risk att alla trafikslag delar på samma yta eftersom trafikmängden inom planområdet bedöms som liten.

### *Kollektivtrafik*

Malå busstation ligger cirka 500 meter norr om planområdet. Busshållplatsen Helmers backe ligger cirka 200 meter nordväst om planområdet och kommer kunna nås via den nya gång- och

cykelvägen. Busshållplatsen Malå sjukhus ligger cirka 250 meter söder om planområdet och nås enklast via den nya gatan som ansluter vid Backgatan.

### *Planförslag*

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken.

### *Konsekvenser*

De nya bostäderna kan ge ett ökat underlag av resenärer med kollektivtrafik. Utöver det innebär planförslaget inga omedelbara konsekvenser för kollektivtrafiken.

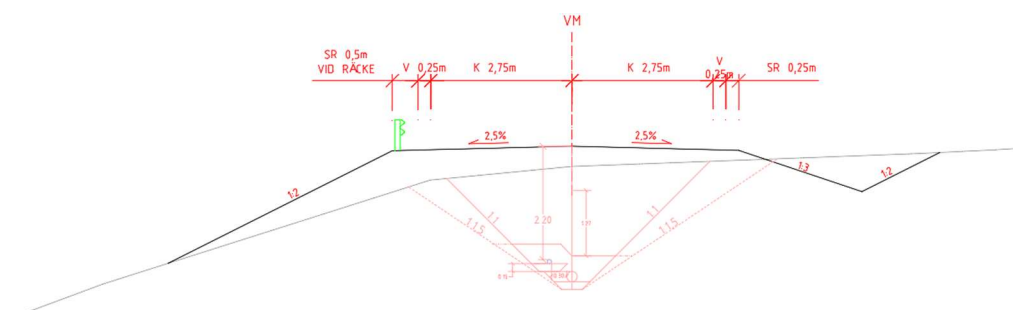
### Fordonstrafik

Det finns idag en skogsväg som löper genom planområdet. I övrigt trafikeras inte området annat än med skoter och andra terrängfordon.

På Storgatan (som byter namn till Skellefteåvägen i höjd med hembygdsgården) uppgår årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till mellan 1001 – 2000 fordon.

### *Planförslag*

Den befintliga skogsvägen utvecklas och breddas för att möjliggöra för blandtrafik. Gatuområdet utformas omkring 15 meter brett med utrymme för körbana, slänter, snöupplag och diken för dagvattenhantering.



Figur 14: Sektion över gatan inom planområdet.

Inom planområdet föreslås skotertrafik tillåtas inom område markerat med användningen Gata. Beslutanderätten gällande skotertrafik på den enskilda vägen till yta 1 kommer att ligga hos den framtida samfällighetsföreningen. Från planområdet kan skoteråkare ansluta till befintliga skoterleder i närheten.

Gatorna inom planområdet kan komma att behöva utföras genom skärning på skrå genom bergssidan. Då behöver det säkerställas att dessa skärningsslänter kan utföras utan att riskera stabilitetsproblem för området ovanför. Det innebär också att gatorna i sig blir avskärande diken. Uppsamlat dagvatten från skärningarna måste hanteras erosionssäkert och spridas ut och i största mån släppas inom samma område där det skulle ha hamnat naturligt. Inga koncentrerade flöden får ledas ut över befintliga slänter. Diken och alla typer av skärningsslänter bör utföras med

fullgott erosionsskydd för att förhindra skador under perioder med mycket vatten såsom vid snösmältning eller perioder med ihållande regn.

Vägtrummor dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår under snösmältningsperioden och vid kraftiga regn. Inlopp och utlopp erosionsskyddas liksom dikes- och skärningslänter, vilket regleras på plankartan.

### *Konsekvenser*

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder vilket innebär ökad bil- och skotertrafik till och från planområdet. Sannolikt kommer trafikmängden vara som högst under Tjamstansbackens högsäsong, till exempel under skollov.

Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen och den ökade trafikmängden inte uppfattas som ett störningsmoment av boende i området. Parkering ska anordnas inom fastigheterna. En god planering av parkering, inklusive besöksparkering, bör beaktas för att undvika okontrollerad parkering i planområdets närhet. På plankartan regleras att parkering ska anordnas på kvartersmark.

## Natur

Planområdet utgörs idag av naturmark och goda möjligheter till rekreation i och omkring området, bland annat Malån och Tjamstanberget. De naturtyper som dominerar i inventeringsområdet är barrblandskog, främst tallskog som är påverkad av skogsbruk. Nordost om planområdet har ett större naturområde identifierats ha höga och betydande naturvärden. Här avser kommunen att bilda ett tätortsnära naturreservat i framtiden.



Figur 15: Ungefärligt planområde (markerat med röd linje) och ungefärligt område där höga naturvärden identifierats (markerat med grön cirkel). Ortofoto från Lantmäteriet.

Inom ramen för detaljplanen har en naturvärdesinventering tagits fram. Syftet med naturvärdesinventeringen är att identifiera, värdera och beskriva naturmiljöer som har betydelse för biologisk mångfald inom ett avgränsat område som delats upp i ett inventeringsområde om cirka 14 hektar och ett förstudieområde om cirka 102 hektar.

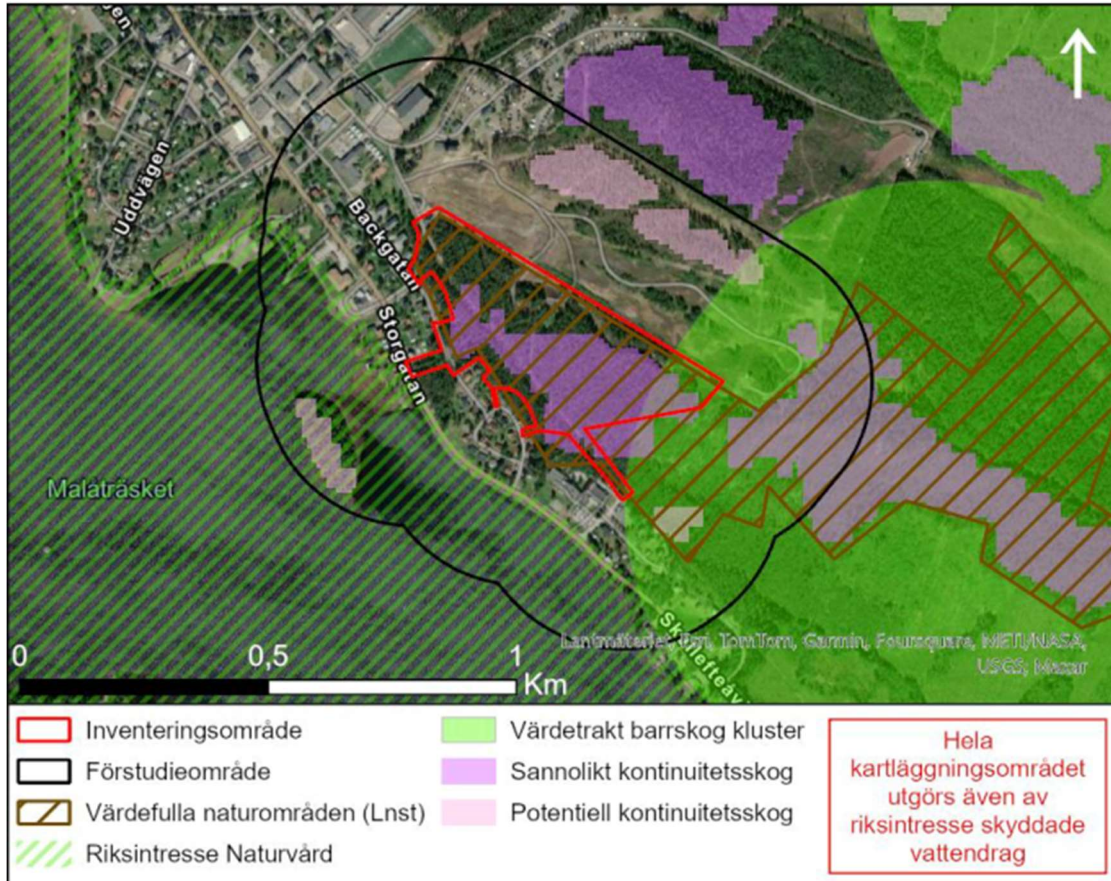
### Tidigare kända naturvärden

Hela inventeringsområdet och förstudieområdet ligger inom riksintresseområde skyddade vattendrag. Riksintresset utgörs av Malån med tillhörande käll- och biflöden och har en area på cirka 1900 kvadratkilometer. Utanför inventeringsområdet, inom förstudieområdets sydvästra del, ligger Malån som är riksintresse för naturvård. Malån är ett biflöde till Skellefteälven som är oreglerat och som bland annat har en artrik växtlighet (exempelvis orkidéer, örnbräken, svarthö och norna), värdefulla fauna (exempelvis öring, flodpärlmussla och utter) och geomorfologi i form av bland annat genombrottsdalen och en kanjon (Länsstyrelsen Västerbotten, 2023).

Övriga naturvärden inom inventeringsområdet och förstudieområdet är värdefulla naturområden och sannolik kontinuitetsskog. Värdefulla naturområden är utpekade som ett planeringsunderlag av länsstyrelsen och området inom inventeringsområdet heter Tjamstanberget där delar av områden även sträcker sig utanför inventeringsområdet. Enligt Länsstyrelsens kommentar kring objektet har området så höga naturvärden att de är värda att bevara.



Inom inventeringsområdets östra del förekommer även "värdetrakt barrskog kluster". Vårdetrakten är ett kunskapsunderlag som visar geografisk koncentrerade ansamlingar av skogliga värdekärnor. Skiktet ska visa var i landskapet det finns potential för bevarande av arter knutna till skogar av naturskogskaraktär.



Figur 16: Kända naturvärden och skyddade områden inom, och i anslutning till, kartläggningsområde. Bild från naturvärdesinventeringen (Sweco Sverige, 2024).

## Vattenförekomster

Det förekommer en grundvattenförekomst (Malåns dalgång, Malåområdet) inom inventeringsområdet. Inga ytvattenförekomster eller övrigt ytvatten förekommer inom inventeringsområdet.

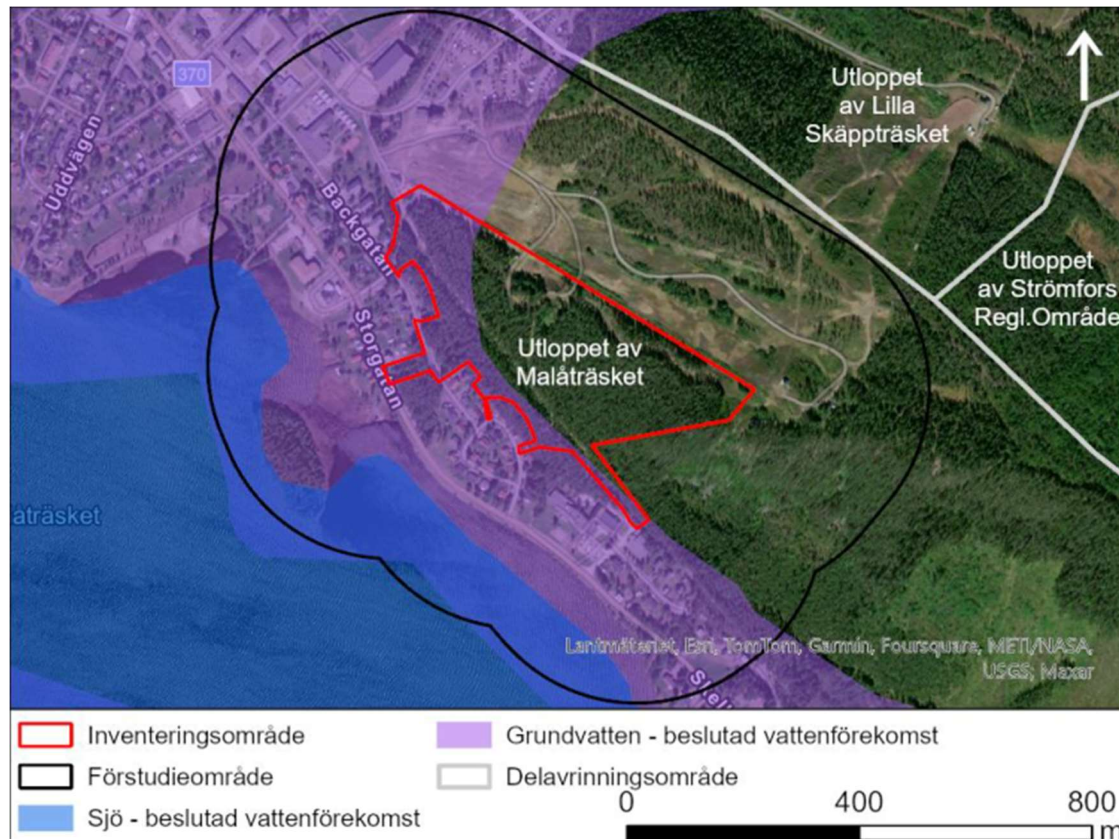
Utanför inventeringsområdet, inom förstudieområdet, förekommer även en sjö (Malåträsket) som också är en ytvattenförekomst.

Malåns dalgång, Malåområdet, sträcker sig delvis längs med västra delen av inventeringsområdet och fortsätter utanför i alla väderstreck utom österut. Grundvattenmagasinet är en sand- och grusförekomst samt porakvifär. Grundvattenmagasinet sträcker sig cirka 1,5 mil och täcker en yta av 24 kvadratkilometer. Grundvattenmagasinet kvantitativa och kemiska status är god (VISS 2024).

Malåträsket ligger sydväst om inventeringsområdet och delvis inom förstudieområdet. Sjön är sju kvadratkilometer till ytan. Malåträskets ekologiska status är god, men den kemiska statusen



uppnår ej god status. Anledningen till att den kemiska statusen ej uppnås som god är på grund av att halterna för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter överstiger aktuella gränsvärden i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster (VISS 2024).



Figur 17: Kartläggningens vattensystem, vit text är namn på delavrinningsområden. Hela kartutsnittet ligger inom huvudrinningsområde Skellefteälven. Bild från naturvärdesinventeringen (Sweco Sverige, 2024).

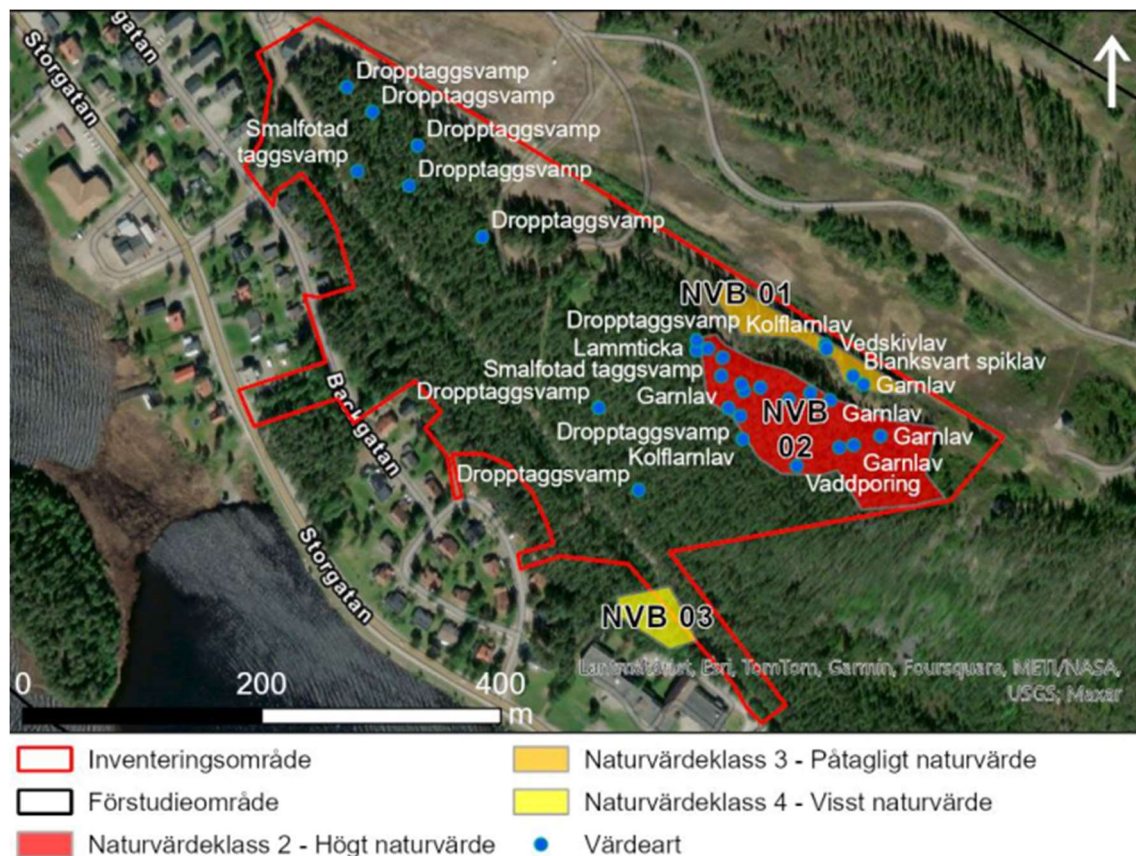
## Artförekomster

Fynduppgifter från Artportalen visar att 15 arter rapporterats inom förstudieområdet varav nio är rödlistade arter och nio är fridlysta arter. Sju av de fridlysta arterna utgörs av fåglar (alla fåglar är fridlysta) och två utgör olika lummerväxter. Inom inventeringsområdet förekommer tre rödlistade arter samt en fridlyst fågel. Majoriteten av observationerna är gjorda inom östra delen av inventeringsområdet eller förstudieområdet.

Inga invasiva arter finns inrapporterade sedan tidigare enligt rapporter från Artportalen.

## Naturvärdesbiotoper

Inom inventeringsområdet påträffades tre naturvärdesbiotoper som bedömdes uppnå vald detaljeringsgrad (naturvärdesklass 1-4), en med högt naturvärde (klass 2), en med påtagligt naturvärde (klass 3) och en med visst naturvärde (klass 4).



Figur 18: Identifierade naturvärdesbiotoper och värdearter inom inventeringsområdet. Bild från naturvärdesinventeringen (Sweco Sverige, 2024).

Generellt utgjorde alla biotoper tallskog med inslag av äldre individer (150-200 år) och med bitvis indikationer på brandpåverkan. Inom inventeringsområdet registrerades tolv värdearter inom artgrupperna mossor, lavar och insekter, merparten i den östra delen inom avgränsade naturvärdesbiotoper. Arterna var knutna till skogliga värden, främst tallskog, död ved, brandpåverkad ved samt skoglig kontinuitet.

Tabell 3: Resultatet av fältinventeringen. Antal identifierade naturvärdesbiotoper inom inventeringsområdet.

Naturvärdesklass	Antal	Beskrivning	Biotopvärde
<b>1 – Högsta naturvärde</b>  <i>Av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell eller global nivå.</i>	0		
<b>2 – Högt naturvärde</b>  <i>Av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.</i>	1	Biotopen utgörs av en äldre hällmarkstallskog i stark sydvästsluttning i direkt anslutning till en skidbacke. Träd med en ålder av över 200 år förekommer tämligen allmänt. Graninväxning förekommer som enstaka yngre. Död ved av tall i alla nedbrytningsgrader och dimensioner förekommer tämligen allmänt. Flertalet av lågorna är brandpåverkade. Spår syns av mänsklig påverkan i form av stubbar från plockhuggning. Genom biotopen går också en mindre kraftledning till en skidlift. Flertalet av tallstammarna är hänglavsbevuxna. Garnlav förekommer som enstaka förekomst över hela biotopen. Marken är på sina ställen blockrik. Markskiktet är torr till frisk blåbärstyp.	Objektet bedöms vara av bra tillstånd och nära till mycket bra tillstånd men för det krävs fler äldre tallar och en lägre påverkan från plockhuggning. Biotopen är ovanlig delvis på grund av dess höga medelålder. Biotopens bedöms ha hög ekologisk funktion då det finns en tydlig brandpåverkan, som är relativt ovanlig i ett regionalt och nationellt perspektiv, samt många äldre tallar och död ved som ger en speciell livsmiljö för flertalet arter som är knutna till äldre brandpåverkade tallar.
<b>3 – Påtagligt naturvärde</b>  <i>Av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet</i>	1	Biotopen utgörs av en bård av äldre hällmarkstallskog i stark sydvästsluttning i direkt anslutning till en skidbacke. Träd med en ålder av över 200 år förekommer sparsamt. Graninväxning förekommer som enstaka yngre individer. Död ved av tall i flera nedbrytningsgrader och flera dimensioner	Den låga mänskliga påverkan på biotopen, vilket har lett till att biotopen innehåller äldre tallar samt död ved i flera dimensioner och nedbrytningsgrader, gör att den bedöms vara i ett bra tillstånd samt vara mindre vanlig. Sammantaget

<p><i>upprätthålls eller förbättras.</i></p>		<p>förekommer tämligen allmänt. Nyare död ved saknas.</p> <p>Flertalet av lågorna är brandpåverkade. Spår syns av mänsklig påverkan i form av stubbar från plockhuggning. Flertalet av tallstammarna är hänglavsbevuxna. Enstaka större block förekommer inom biotopen. Markskiktet är torr till frisk blåbärstyp.</p>	<p>bedöms biotopvärdet till påtagligt.</p>
<p><b>4 – Visst naturvärde</b></p> <p><i>Av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.</i></p>	<p>1</p>	<p>Biotopen utgörs av en dunge med äldre tallar (ca 150 år). Biotopen är tydligt lövrikare än omkringliggande skog med yngre björk, rönn och sälg. Markskiktet är friskt av blåbärstyp samt delvis örttyp med främst mjölkört. Enar förekommer som enstaka. Död ved förekommer som enstaka, främst som en äldre stående tallraka med fågel- och insektsangrepp. Biotopen är i lägre graden av visst naturvärde.</p>	<p>Förekomst av ett flertal äldre tallar samt enstaka död ved, gör att biotopvärdet bedöms till visst.</p>

Inom inventeringsområdet påträffades tolv värdearter varav majoriteten är rödlistade. Arterna utgörs av grupperna svampar, lavar och en insekt och majoriteten av observationerna gjordes inom avgränsade naturvärdesobjekt (NVB01 och NVB02) i östra delen av inventeringsområdet.

Samtliga arter är antingen knutna till skogliga miljöer, främst tallskogs, och vissa arter är knutna till brandpåverkan.

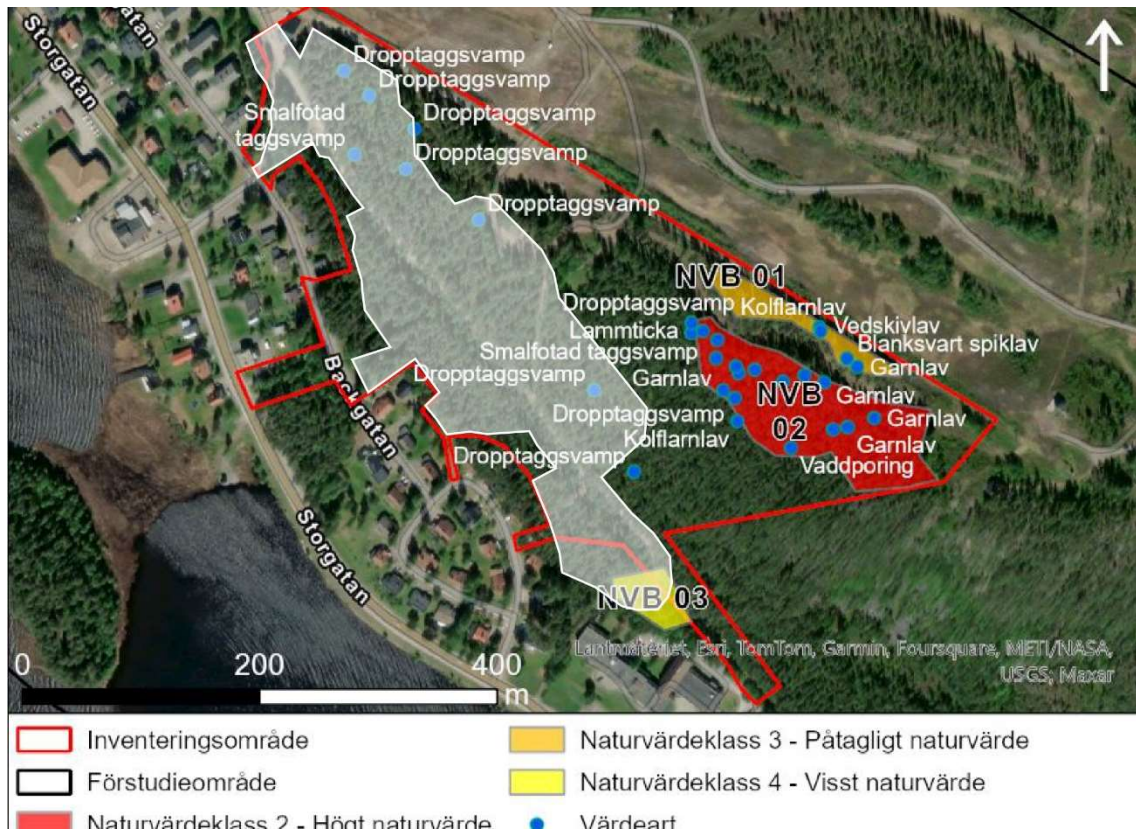
Inga fridlysta värdearter eller invasiva främmande arter påträffades under fältinventeringen.

### *Planförslag*

De naturvärdesklassade områdena NVB 01 och NVB 02 ligger utanför planområdet (se Figur 19). För att säkerställa en buffertzona mellan kvarterens marken inom område 1 och 3 och det angränsande skogsområdet planläggs en cirka 15 meter brett område som naturmark. Genom denna åtgärd kan påverkan på skogsområdet reduceras.

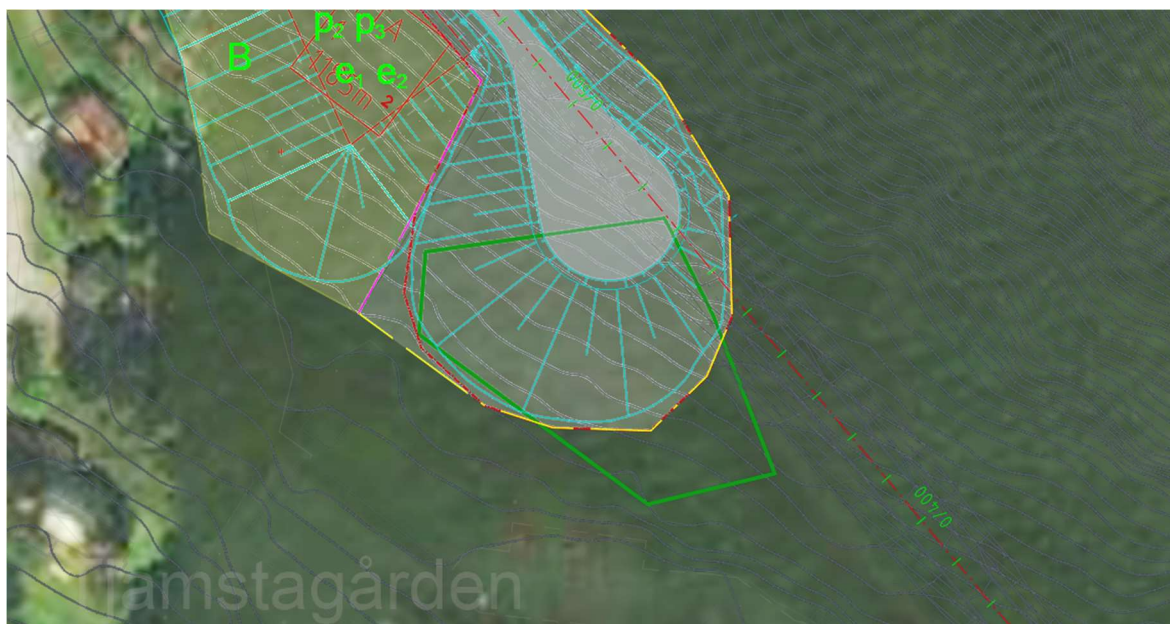
Det naturvärdesklassade området NVB 03 ligger delvis inom planområdet. Området bedöms ha ett visst naturvärde på grund av förekomsten av ett flertal äldre tallar samt enstaka död ved. Det finns även ett antal värdearter inom planområdet.





Figur 19: Identifierade naturvärdesbiotoper och värdearter inom inventeringsområdet med plankartan ovanpå (vit yta).

Nästan hela NVB 03 kommer påverkas vid genomförandet av planen. Detta eftersom en vändplats föreslås anläggas här:



Figur 20: Utklipp från plankartan med ortofoto under. Planområdet inskränker på nästan hela NVO 03 (som markeras med grön linje).



### *Konsekvenser*

Ett genomförande av detaljplanen innebär att huvudsakligen oexploaterad naturmark i form av tall- och barrblandskog kommer att tas i anspråk för att möjliggöra ny bebyggelse. Den befintliga skogsvägen kommer utvecklas till en gata. Tall- och barrblandskogar har ofta betydelse för den biologiska mångfalden och fungerar som viktiga områden för rekreation och friluftsliv.

Den naturvärdeklassade biotopen som återfinns inom planområdet, NVB 03, kommer delvis att planläggas med användningen **[GATA]** för att möjliggöra anläggningen av en vändplan. Planerad vändplats på naturvärdesbiotopen bedöms inte påverka hela projektområdets kontinuerliga ekologiska funktion då naturvärdesbiotopen endast innehar ett visst naturvärde samt då påverkan på biotopen endast är mindre.

Åtgärder som kan användas för att kompensera inanspråktagandet av NVB 03 är bland annat att lägga den döda veden som skapas i samband med anläggandet av vändplatsen i närområdet. Om möjligt bör de äldre tallarna inom NVB 03 sparas.



*Figur 21: Inom NVB 03 förekommer ett flertal äldre tallar samt enstaka död ved. Om möjligt kan tallarna sparas och död ved flyttas vid genomförandet av detaljplanen.*

Exploateringen kommer att påverka boende i området som värdesätter den naturnära miljön och de upplevelser den erbjuder, eftersom deras direkta kontakt med naturen kommer att minska vid ett genomförande av detaljplanen. Trots etableringen av det föreslagna bostadsområdet kommer det dock att finnas betydande grönytor kvar, vissa med höga naturvärden (se Figur 19). Dessa gröna ytor kan fungera som rekreationsområden, vilket bidrar till en balans mellan bebyggelse och natur även efter exploateringen. Vidare har kommunen planer på att skapa ett tätortsnära

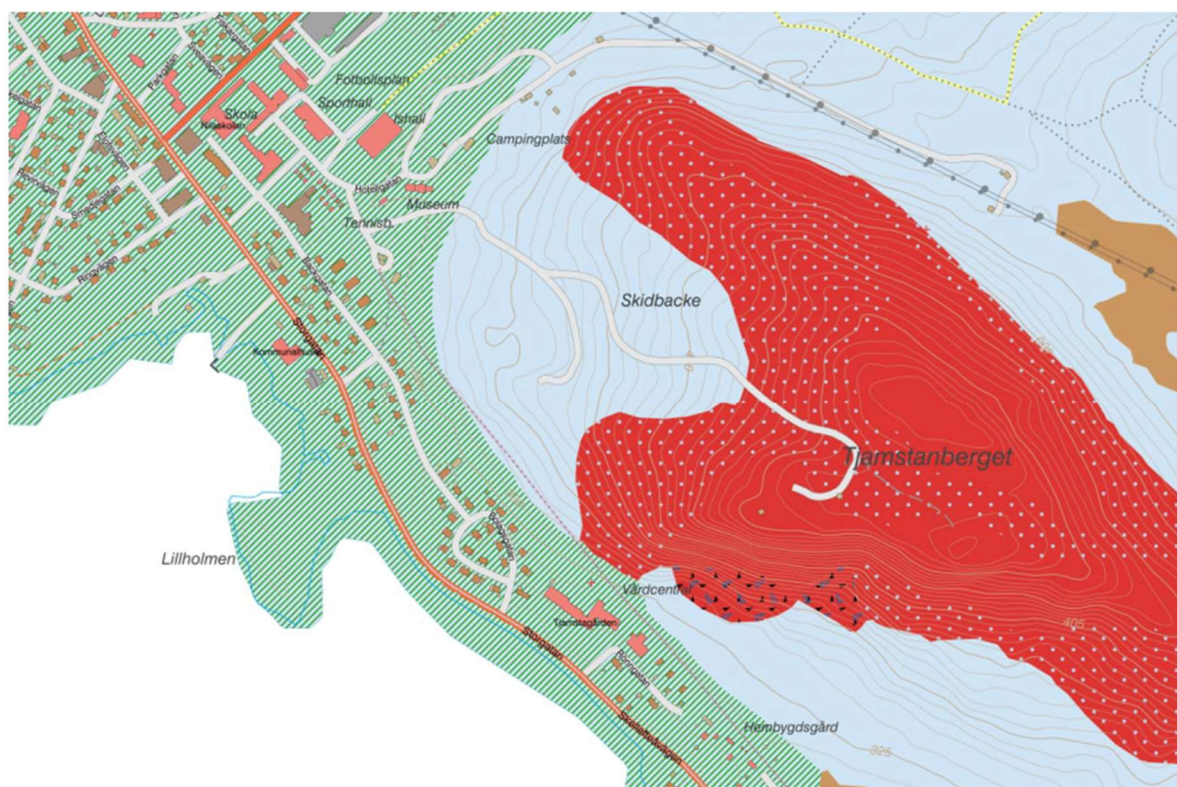
naturreservat i framtiden, vilket skulle bidra till att bevara den biologiska mångfalden och erbjuda invånare och besökare möjligheter till rekreation och friluftsliv. Denna framtida satsning på naturreservatet kan även fungera som en motvikt till den exploatering som sker inom planområdet.

## Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har upprättats av Tyréns Sverige (2023) inom ramen för framtagandet av detaljplanen. Syftet är att ge underlag avseende de geotekniska förhållandena samt att redogöra för ras-, skred- och erosionsrisker inom det aktuella planområdet.

Undersökningen är utförd genom fältbesiktning av området samt genom stabilitetsberäkningar.

Enligt kartering från Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs jordarten inom planområdet västra del av blockrik morän. I den östra delen förekommer även berg i dagen.



Figur 22. Jordartskarta över området. Röd färg representerar urberg. Ljusblå färg representerar morän och grönstreckad färg representerar morän med isälvsediment. Bild från SGU:s kartvisare.

Den blockrika moränmarken är bevuxen med relativt storvuxna tallar. Undervegetationen utgörs av lingon- och blåbärsris. I de nedre delarna av planområdet, ovanför befintlig bebyggelse längs Bolagsgatan, Backgatan och liftstationen finns även en del granar och lövträd (björk) samt sly som tyder på att dessa delar har något fuktigare förhållanden i marken.

I den allra nordvästligaste delen finns ett område där jorden utgörs av sand. I övrigt bedöms jordartsförhållandena överensstämma väl med jordartskartan. I den brantare sydöstra delen är

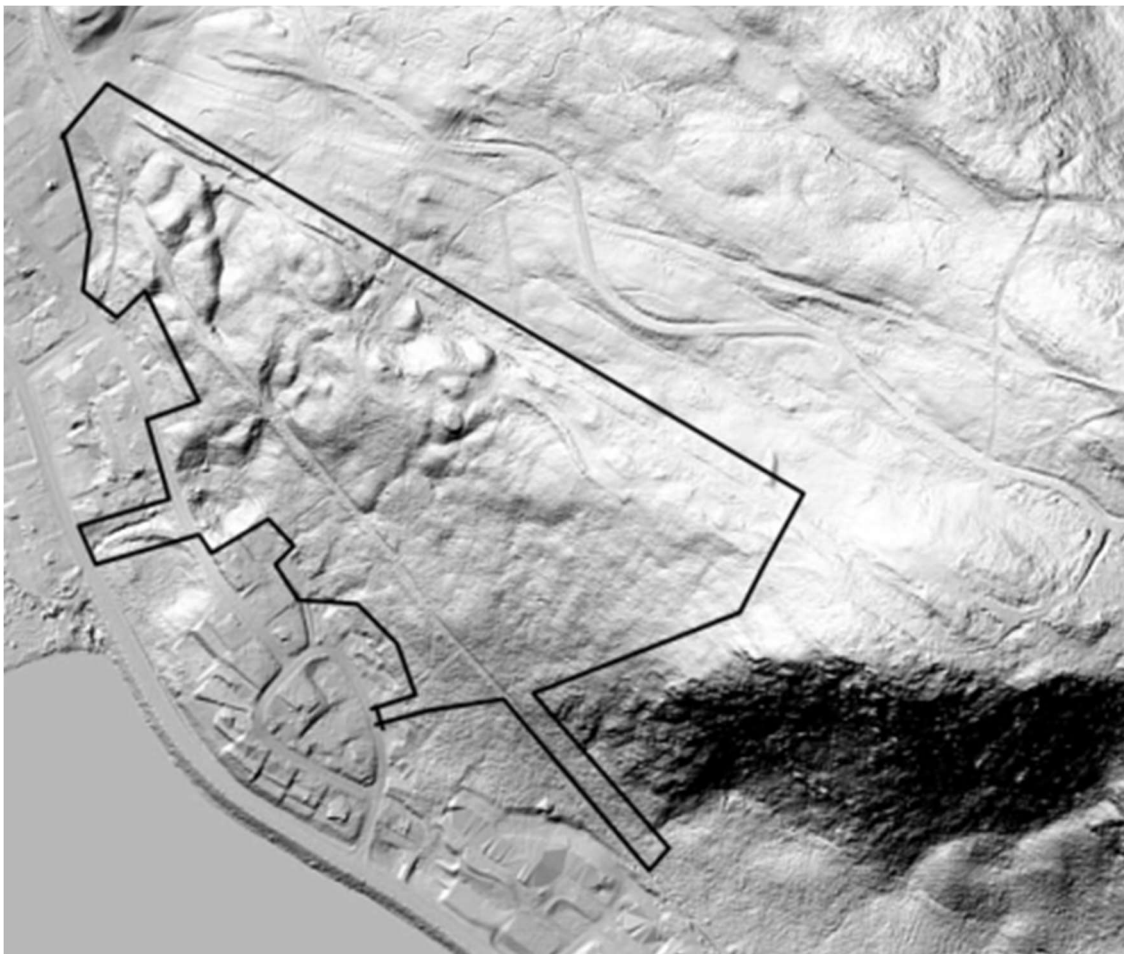


det blockigt och nära till berg. Inga undersökningar har utförts på djupet varför ingen förekomst av underliggande grovsilt-finsand (som jordartskartan visar på delar av området) har verifierats.

## Topografi

Planområdet ligger inom Tjamstanbergets sydvästra sluttning. Tjamstanbergets topp mäter cirka 480 meter över havet och norr om planområdet finns en skidbacke med tillhörande lifts-system. Planområdet är relativt brant med en medellutning på cirka 10–12 grader i nordväst och 22–26 grader i sydost.

Inom den nordvästra delen av planområdet utgörs terrängen av gamla ravininformationer och kullig moränmark. Ravininformationerna, som idag inte leder något vatten, bedöms härröra från perioden direkt efter senaste istiden.



Figur 23: Terrängskuggning över undersökt område. Svart inringat område markerar undersökningsområdet. Bild från den geotekniska utredningen (Tyréns, 2023).

I det undersökta området finns inga synliga tecken på ras eller skred. Den befintliga växtligheten visar inte heller några tecken på rörelser. Utförda stabilitetsberäkningar visar att grundvattenytans läge påverkar stabiliteten stort, där en ytlig grundvattenyta ger sämre stabilitet. I det undersökta området bedöms grundvattenytan dock ligga relativt djupt.

Slanter brantare än 24 grader når beräkningsmässigt inte upp till de ställda kraven på stabilitet för nyexploatering. Undersökningsområdets nordvästra del är kuperad med moränvallar och forntida raviner, vilket innebär att detta område lokalt har lutningar på över 24 grader. Detta innefattar även vägsärningslängten som löper genom området. Dock bedöms ingen risk för skred förekomma här, eftersom ytorna med brantare lutning inom detta område är begränsade och väl avgränsade med plana ytor. Det är viktigt att detta område utreds och planeras noggrant med avseende på schakt och fyll, samt hantering av dagvatten och ytavrinning. Den aktuella jorden är troligen erosionskänslig, vilket innebär att dessa förändringar skulle kunna leda till problem med erosion och i värsta fall skred.

I den sydöstra delen av undersökningsområdet finns ett område som inte bör exploateras utan ytterligare undersökningar avseende jorden och bergets egenskaper samt risk av blocknedfall (se Figur 24). Inom detta område finns mycket block som i dagsläget hålls på plats av växtlighet. Det kan innebära risker för blocknedfall om detta område exploateras. Området ligger utanför aktuell detaljplans planområde.

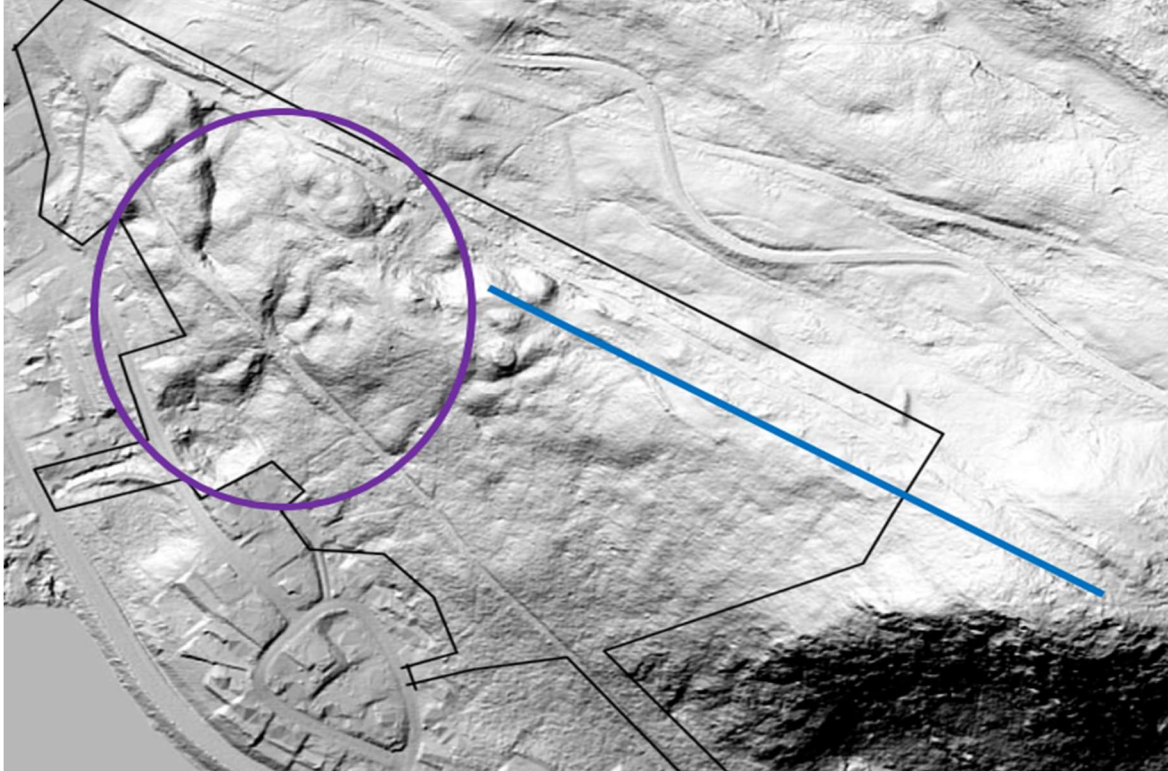


Figur 24. Släntlutning inom planområdet. Höjddata erhållet från nationella höjddatabasen (SWEREF 99 18 45, RH200). Område inringat med svart är inte lämpligt att exploatera utan ytterligare undersökningar. Bild från den geotekniska utredningen (Tyréns, 2023).

## Hydrogeologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen (Tyréns, 2023) har inget framträngande vatten observerats i slanterna och befintlig vegetation tyder på torra förhållande inom planområdet. Den nordvästra

delen kan eventuellt få en del avrinnande vatten från skidbacken men det finns inga visuella tecken i terrängen på vattenflöden i detta område. I sydöstra delen av området går det en vattendelare parallellt med skidliften, vilket medför ett begränsat avrinningsområde för den delen.



Figur 25: Terrängskuggning och bedömd vattendelare inritat med blå linje. Lila inringat område kan eventuellt få en del vatten från pisterna. Bild från den geotekniska utredningen (Tyréns, 2023).

Genom befintlig skogsväg finns en trumma anlagd vid en av de djupare ravinformationerna. Det finns dock inga tydliga tecken på att det brukar gå vatten genom denna trumma och på uppströmssidan är inloppet täckt med ett större block.





Figur 26: Trumma som löper genom traktorvägen. Foto taget nedströms. Bild från den geotekniska utredningen (Tyréns, 2023).

Grundvattenytan har enligt utredningens beräkningar antagits ligga på ett djup av cirka 1,2 – 1,5 meter under markytan. Det har också utförts en beräkning med en bedömd extremhög grundvattenyta. Vidare menar utredningen att grundvattenytan sannolikt ligger lägre än vad som modellerats vid beräkningarna till följd av genomsläppliga jordar, lutande terräng och begränsat avrinningsområde.

## Föreslagna systemlösningar

### Grundläggning

Den naturliga jorden i form av sand, morän och berg har bra bärighet och alla typer av grundläggning är möjliga inom dessa områden, det vill säga platta på mark eller plintgrundläggning. Eftersom marken lutar inom området kan grundläggning med suterräng, alternativt grundläggning på förlängda plintar eller stolpar, vara ett bra alternativ för att undvika omfattande uppfyllnader.

Där jorden består av morän kan tillåtna påkänningar sättas till 200 kPa och i berg 400 kPa. För eventuell grundläggning på sand kan tillåtna påkänning sättas till 100 kPa. I moränen, som ofta är mycket tjälfarlig, måste grundläggningen isoleras eller utföras på frostfritt djup för lyftningskänsliga markanläggningar som till exempel altaner och entréer.

Eventuella uppfyllningar ska utföras med icke tjälat material och under ofrusna förhållanden, om inte materialet består av bergfyllning. Fyllning ska bestå av friktionsjord i materialtyp 2 – 3B (enligt AnläggningsAMA). Fyllningsslänterna bör inte utföras med brantare lutning än 1:2. Detta regleras på plankartan.

### Schaktarbeten

Inga större schakter bör utföras i befintliga slänters fot utan vidare utredning hur detta påverkar stabiliteten. Då jorddjupet är litet ställvis kommer schakt delvis att ske i berg.

Aktuell jord är troligen erosionskänslig vilket måste beaktas vid schaktarbeten. Ej kortvariga schaktslänter bör erosionskyddas.

Plankartan reglerar att schaktad eller uppfylld mark ska säkras mot erosion. Detta gäller över hela planområdet.

### **Fyllningsarbeten**

All fyllning skall utföras med icke tjälat material och under ofrusna förhållanden om inte materialet består av bergfyllning. Fyllning skall bestå av friktionsjord i materialtyp 2 – 3B (enligt AnläggningsAMA).

Plankartan reglerar att schaktad eller uppfylld mark ska säkras mot erosion. Detta gäller över hela planområdet.

### **Vägar**

Det kan bli aktuellt att vägarna behöver utföras genom i skärning på skrå genom bergssidan. Då behöver det säkerställas att dessa skärningsslänter kan utföras utan att riskera stabilitetsproblem för området ovanför. Det innebär också att vägarna kan bli "avskärande diken". Uppsamlad dagvatten från skärningarna måste hanteras erosionssäkert och spridas ut och i största mån släppas inom samma område där det skulle ha hamnat naturligt. Inga koncentrerade flöden får ledas ut över befintliga slänter.

Diken och alla typer av skärningsslänter bör utföras med fullgott erosionskydd för att förhindra skador under perioder med mycket vatten såsom vid snösmältning eller perioder med ihållande regn. Vägtrummor dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår under snösmältningsperioden och vid kraftiga regn. Inlopp och utlopp erosionskyddas lika som dikes- och skärningsslänter.

Plankartan reglerar att diken, dikes- och skärningsslänter samt trummors in- och utlopp ska säkras mot erosion. Detta gäller över hela planområdet.

### **VA-ledningar**

Då ytligt berg förekommer finns risk för bergschakt vid nedläggning av VA-ledningar.

## **Förorenad mark**

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet enligt länsstyrelsernas karta som visar misstänka och konstaterat förorenade områden. Påträffas föroreningar ska tillsynsmyndighet kontaktas.

## Kulturmiljö

Området är inte utpekad som intressant ur en kulturmiljösynpunkt. Det finns inga byggnadsminnen eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom eller i närheten av planområdet.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om fornlämningar skulle påträffas vid kommande markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning och skyfall

#### *Förutsättningar*

Det löper inga vattendrag eller bäckar genom området. Vid besiktningstillfället för den geotekniska utredningen (Tyréns, 2023) observerades inga synliga rinnstråk. I befintlig skogsväg noterades dock en erosionsskada som tyder på att vatten tagit denna väg vid något tillfälle av intensivt regn.

#### *Planförslag*

Detaljplanen reglerar att ett avskärande dike ovanför kvartersmarken i yta 2 kan anläggas för att säkerställa att dagvatten uppströms inte rinner rakt ner på bostadsområdet. Vidare utformas gatuområdet att plats för diken möjliggörs längs gatorna.

#### *Konsekvenser*

I dagsläget bedöms det inte finnas någon risk för översvämning vid skyfall då marken inom planområdet sluttar och både vegetation och terräng vittnar om torra förhållanden. Det finns ingen tidigare erfarenhet av översvämning i eller närhet av planområdet.

### Risk för skred, ras och slamströmmar

I det, inom ramen för den geotekniska utredningen, undersökta området finns inga synliga tecken på ras eller skred. Befintlig växtlighet påvisar inte heller några tecken på rörelser vilket gör att slänterna i området känns mycket stabila. De ravinformationer som finns i områdets nordvästra del bedöms vara formationer som bildades vid avsmältningen efter senaste istiden.

Generellt sett anses en moränslänt ha förutsättningar för uppkomst av jordskred där jordtäckte finns och om lutningen är större än 17 grader. Inom planområdet finns många områden där lutningen överskrider 17 grader. I sydost, där det är som brantast, är jordtäckte litet varför risken för jordskred inom detta område ändå kan anses som liten.



Risken för slamströmmar eller störtfloder in över planområdet bedöms som mycket liten. Detta på grund av det ringa jorddjupet både inom och ovan planområdet samt avrinningsområdets begränsade storlek. Det löper inte heller några vattendrag genom området.

Under snösmältningsperioden skapas sannolikt flertalet ytliga smältvattenvägar i sänkor men dessa ger inte upphov till någon synlig erosion eller materialtransport.

### *Planförslag*

Område som beräkningsmässigt inte når upp till kraven på säkerhetsfaktorn (se Figur 24) ligger utanför planområdet och kommer därför inte att exploateras inom ramen för aktuell detaljplan.

Den nordvästra delen behöver planeras noga vad gäller schakt och fyllning samt hantering av dagvatten och ytavrinning så att inte risken för ras, skred och erosion förvärras. Detaljplanen reglerar därför att bygglov inte får ges för åtgärd förrän fastighetsägaren visat att byggnationen utförs på ett sådant sätt och med sådana material att störningen på vatten- och grundvattenrörelser hålls så liten som möjligt.

Vid exploatering skall hänsyn tas till de vattenrörelser som sker idag. Det är mycket viktigt att befintliga grundvatten- och avrinningsförhållanden bibehålls så långt som möjligt. Inga koncentrerade flöden bör ledas över befintliga slänter. All byggnation bör utföras på ett sådant sätt och med sådana material att störningen på vatten- och grundvattenrörelser hålls så liten som möjligt. Exempelvis bör grundläggningen för byggnationer i släntfot utföras med dränerande material för att säkerställa att slänterna kan fortsätta att dränera ut. Avrinnande vatten bör ledas i samma väg som det nu rinner naturligt.

Inga större schakter bör utföras i befintliga slänTERS fot utan vidare utredning hur detta påverkar stabiliteten. Befintlig vegetation bör så långt som möjligt bibehållas. Framschaktade ytor skall erosionsskyddas väl. Dagvatten bör inte ledas koncentrerat ut över slänTER då det kan orsaka erosion. Diken bör utföras med fullgott erosionsskydd för att förhindra skador under perioder med mycket vatten så som vid snösmältning eller perioder med ihållande regn. Vägtrummor bör dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår under snösmältningsperioden eller vid mycket kraftiga regn.

SlänTER och slänTNÄRA områden bör lämnas så orörda som möjligt och markvegetationen bör sparas i så stor utsträckning som möjligt i slänTER. Detta regleras på plankartan.

## **Brand**

Malå räddningskår ligger cirka 500 meter norr om planområdet, i riktning mot centrum. Det tar cirka tre minuter att ta sig med bil från räddningskåren till planområdets mitt.

Eftersom Malå kommun saknar en stegbil behöver utformningen av planområdet göras så att en räddningsinsats kan göras inom 30 meter från gatan. Vidare tillåter räddningskåren inga byggnader högre än tre våningar inom planområdet.

### *Planförslag*

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god då åtkomst till kommande byggnader kommer att finnas. Den nya bebyggelsen lokaliseras inom 30 meter från gatan för att möjliggöra räddningsinsatser med lyftkran. Bebyggelsens nockhöjd regleras som maximalt till 12 meter för att säkerställa att byggnaderna inte blir högre än tre våningar.

Inom kvartersmarken är det möjligt att sammanbygga byggnader i fastighetsgräns. Om avståndet mellan två byggnader är mindre än åtta meter behöver Boverkets byggregler (BBR) avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader beaktas. Vid ansökan om bygglov ska en brandskyddsbeskrivning bifogas för inspektion.

Den enskilda gatan upp till yta 4 ska utformas så att den fungerar för räddningstjänstens framkomlighet.

### Radon

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

Enligt översiktsplanen för Malå (antagen 2020) finns en stor risk för förekomst av markradon i Malå tätort.

### *Planförslag*

Eftersom planområdet ligger inom Malå tätort ska mätningar gällande radon genomföras i samband med bygglov.

### Buller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt vid planläggning, bygglov och förhandsbesked. Även tillfälliga boendeformer måste beakta dessa riktlinjer för att säkerställa en god ljudmiljö och skydda gästers hälsa.

Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA maximal dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA ekvivalent maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dBA i bostadsrum.

Planområdet ligger cirka 100 meter norr om Storgatan, en av de mest trafikerade gatorna i Malå. Årsmedelgygntrafiken (antal fordon per dygn i genomsnitt under året) på Storgatan uppgår till mellan 1001 – 2000 fordon per körbana. Hastigheten uppgår till 50 kilometer/timme. Området mellan Storgatan och planområdet utgörs huvudsakligen av bostäder. Baserat på Boverkets översiktliga beräkning av vägtrafikbuller uppgår ljudnivån vid planområdet, det vill säga cirka 100 meter från Storgatan, till under 50 dBA. Detta innebär att riktvärdena inte överskrids.

Vidare kan planområdet vara utsatt från ljud från skidanläggningen. Dessa ljud bedöms dock inte innebära någon risk för människors hälsa med anledning av buller.

### *Konsekvenser*

De dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna förväntas vara betydligt lägre än riktvärdet på 60 dBA. Kommunen bedömer att någon särskild utredning inte behövs och att detaljplanen inte medför någon risk för människors hälsa med anledning av buller. Vidare bedöms planförslaget i sig inte generera buller i sådan utsträckning att riktvärdena överskrids.

## Sociala

### Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en grundläggande demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor bör göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan variera beroende på individens situation och kan finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är avgörande att identifiera faktorer som kan påverka tillgängligheten negativt för att skapa utrymme för så många som möjligt.

I dagsläget utgörs detaljplaneområdet huvudsakligen av skogsmark. Genom planområdet löper en mindre skogsväg. På grund av områdets topografi kan det vara svårt att röra sig i området, speciellt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

#### *Planförslag*

Planförslaget innebär att schaktning och fyllning av marken behöver göras för att säkerställa plana ytor där bebyggelse ska placeras och gator anläggas. På grund av områdets topografi kan delar av planområdet vara svårtillgängligt även efter genomförandet av detaljplanen. Detta gäller till exempel i de områden som planläggs som naturmark eller kvartersmark som utgörs av prickmark, som i stor utsträckning behåller sin nuvarande form även efter detaljplanens genomförande.

Infrastrukturen i området ska utformas för att utgöra en säker miljö för såväl barn, ungdomar och vuxna. Markplaneringen ska genomföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enkelt kan nå viktiga destinationer, såsom entréer.

Vidare innebär planförslaget byggandet av bostäder med närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelinfrastruktur och befintlig service, vilket är fördelaktigt ur ett jämställdhetsperspektiv då fler kvinnor än män reser kollektivt.

#### *Konsekvenser*

Planförslaget bedöms ha goda möjligheter att vara tillgängligt, tryggt och jämställt.

### Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att inför varje beslut som får konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (artikel 3).

Planområdet domineras av skog, vilket troligen utgör ett stort värde för barn, då den omfattande skogen erbjuder inspirerande möjligheter för lek i en naturnära miljö.

#### *Planförslag*

Inom planområdet kommer varje tomt att ha möjlighet till lek och detaljplanen avsätter även ytor för naturmark vilket möjliggör för bostadsnära rekreation. Dessutom finns grönområden utanför

planområdet, vilket ger barnen god tillgång till olika typer av utemiljöer och möjligheter att utforska sitt närområde.

### *Konsekvenser*

Ett genomförande av detaljplanen får konsekvenser för barn eftersom utvecklingen av planområdet förväntas leda till ökad trafik samt en minskning av lek- och rekreationsytor, vilket kan påverka barns och ungas upplevelser av trygghet, deras möjlighet att självständigt utforska närområdet och att leka på rymliga ytor. Genom att skydda delar av skogen i detaljplanen säkerställs dock att det fortsatt finns goda möjligheter för barn och unga att leka i området.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### *Planförslag*

#### **Systemlösning för VA**

Förslaget till ledningsdragnings av spill- och dricksvattenledningar illustreras i Figur 27 som visar ett utdrag från vägprojekteringen. Huvudledningen för spillvatten är placerad med självfall i gatan.

En självfallslösning föreslås även för tomterna väster om vägen, där ledningar till yta 3 placeras inom tomtmark parallellt med vägen, vilket möjliggör anslutning till huvudledningen längre norrut.



Figur 27: Urklipp från vägprojekteringen där föreslagen sträckning för nytt VA redovisas i röda linjer för spillvatten och blå linjer för dricksvatten. Bild från PM Dagvatten (Sweco Sverige, 2025).

För yta 1 föreslås anslutning med självfall till den befintliga ledningen i Bolagsgatan. Om suterränghus byggs inom yta 3 finns alternativet att antingen pumpa spillvattnet till huvudledningen i vägen eller leda spillvattnet med självfall söderut till befintliga ledningar i Bolagsgatan och/eller Backgatan. Denna lösning för yta 3 behöver dock utredas vidare i ett senare skede. De nya byggnaderna kommer att ansluta till det kommunala VA-nätet.

## Dagvatten

Enligt rekommendationer från Länsstyrelsen ska:

- ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn och
- risken för översvämning från ett 100-årsregn ska bedömas i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.

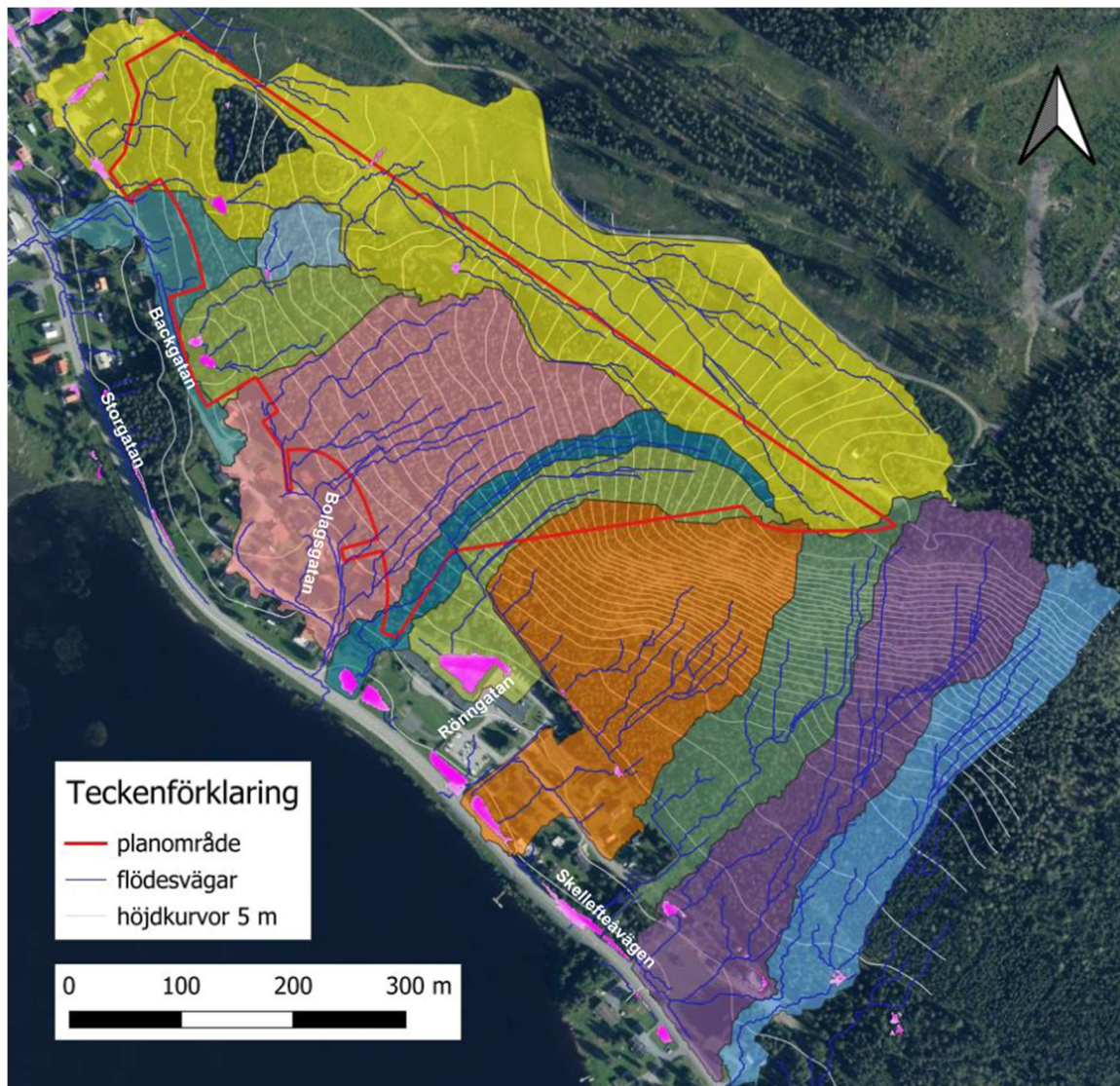
Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Ett PM som undersöker dagvattensituationen, både innan och efter exploatering, med fokus på rinnvägar och lågpunkter har tagits fram inom ramen för framtagandet av detaljplanen (Sweco Sverige, 2024). I PM:et föreslås åtgärder för att säkerställa en trygg avrinning från planområdet till recipienten. Vidare presenteras ett förslag på en systemlösning för hantering av spill- och dricksvatten inom PM:ets undersökta område.

### **Befintliga avrinningsområden och rinnvägar**

Genom planområdet och sydöst om planområdet där ny väg planeras finns ett flertal avrinningsområden som rinner genom befintliga bostadsområden längs med Backgatan/Bolagsgatan och Rönngatan/Skellefteåvägen och vidare ut till recipient.





Figur 28: Befintliga avrinningsområden och flödesvägar genom det undersökta området och utanför planområdet där ny vägsträckning planeras. Identifierade lågpunkter där yttligt avrinnande vatten riskerar att stå vid händelse av skyfall markeras med rosa färg. Höjdkurvor med 5 meters ekvivalens i ljusgrått. Bild från PM Dagvatten (Sweco Sverige, 2025).

### Skjfallsanalys och lågpunktskartering

En översiktlig analys av ett skjfallsscenario har genomförts med hjälp av verktyget SCALGO Live. SCALGO Live är en GIS-baserad onlinetjänst som används för att analysera höjddata ur ett ytvattenperspektiv och är ett användbart verktyg i tidiga planeringsskeden, där förståelsen för ytavrinning och potentiella översvämningrisker står i fokus. I analysen används både terrängdata och vattenvolymer för att identifiera områden som riskerar att översvämmas när en viss mängd vatten rinner av på markytan.

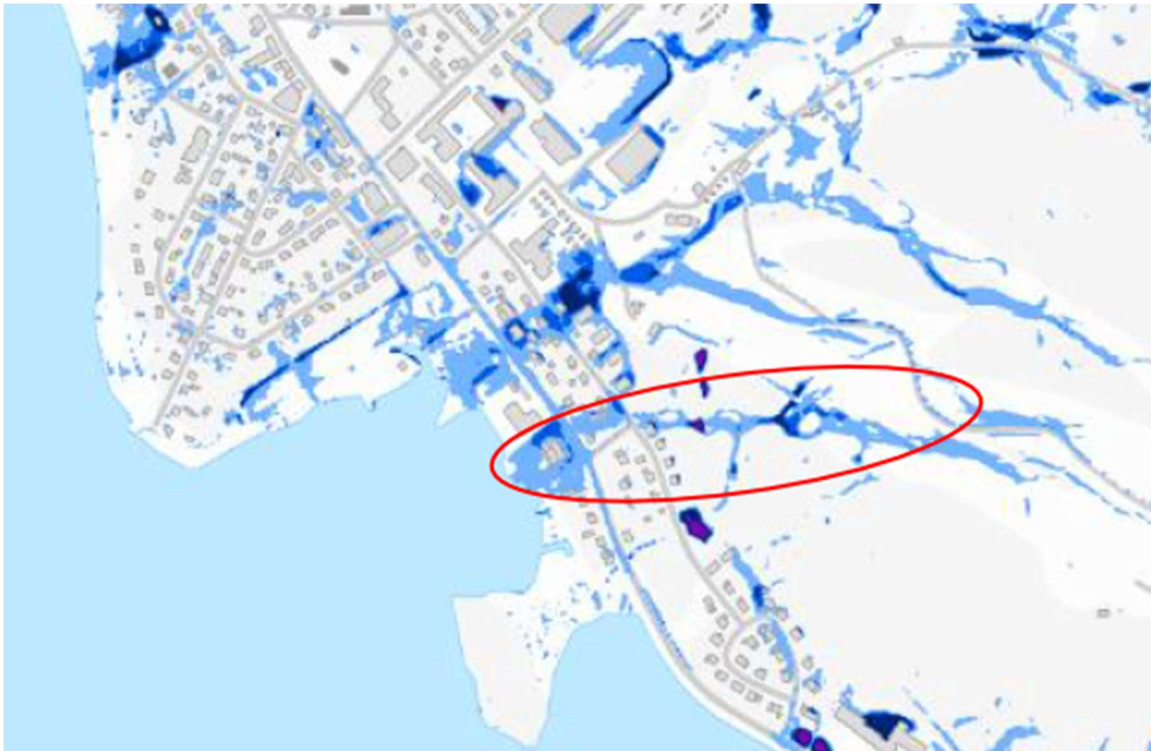
Metoden tar inte hänsyn till tidsberoende aspekter och kan inte identifiera effekter av tröghet i systemet, såsom flödesmotstånd över en markyta eller dynamiska effekter av exempelvis trummor. Modellen visar inte heller utbredningen av flödesvägarna genom området, vilket är viktigt att beakta inför framtida exploatering, särskilt om dessa ligger nära planerad bebyggelse.

I analysen presenteras resultatet av att belasta utredningsområdet med en regnvolym motsvarande 68 millimeter nederbörd, vilket kan likställas med ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet, inklusive en klimatfaktor om 25 procent. Detta har analyserats för att identifiera vilka områden, med befintlig höjdsättning, som riskerar att översvämmas vid stora regn.

Marklutningen i området är hög och bidrar till en god avrinning. I den norra delen av planområdet finns enstaka lågpunkter, där den nordligaste ligger öster om den befintliga stigen/skoterleden, medan två andra lågpunkter återfinns öster om Backgatan. Underlagen visar att det finns en trumma i lågpunkten som leder vattnet under Backgatan och vidare mot recipienten.

Utanför planområdet finns en större lågpunkt som omger fastigheten med Malå vårdcentral. Lågpunkter längs Skellefteåvägen har identifierats som djupare vägdiken.

Analysen i SCALGO Live överensstämmer med den skyfallskartering som gjorts för Malå Kommun (DHI, 2018). Ett avrinningsstråk inom det gula avrinningsområdet i Figur 28 korsar Backgatan och Storgatan och svämmar över en större asfalterad yta vid en drivmedelsstation innan vattnet når recipienten.

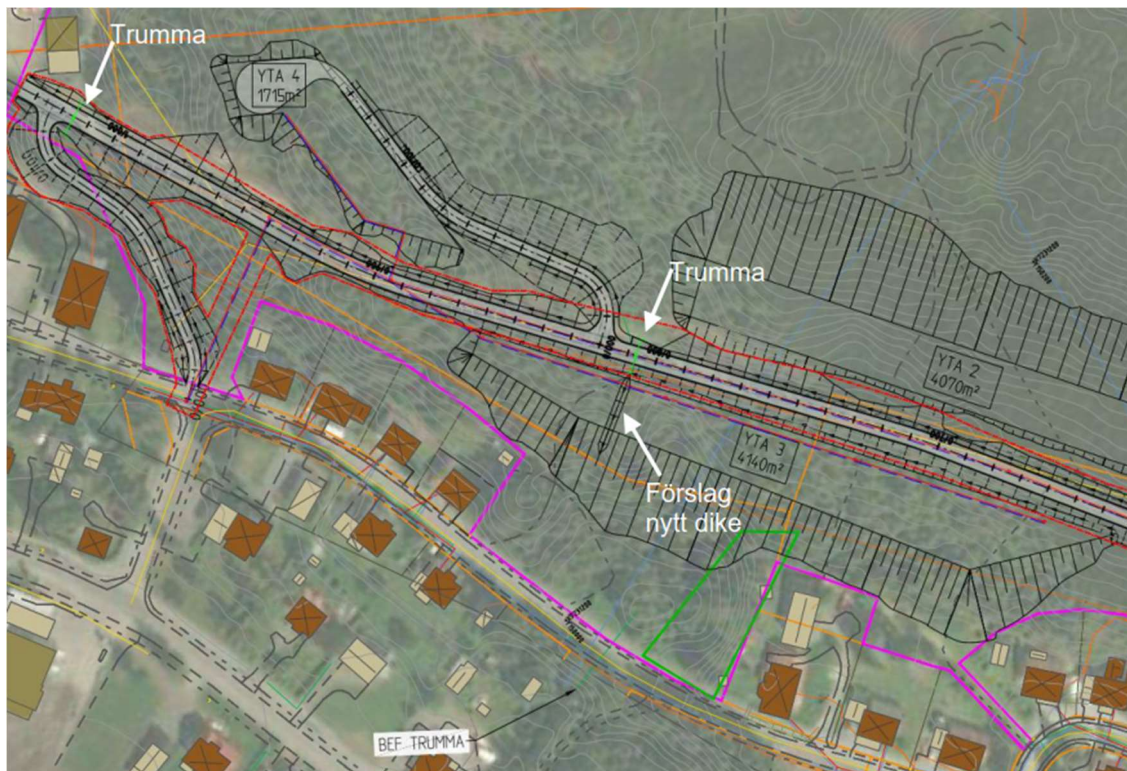


Figur 29: Utklipp från skyfallskartering utförd för Malå Kommun (DHI, 2018). Inringat i rött finns ett avrinningsstråk inom den aktuella detaljplanen. Bild från PM Dagvatten (Sweco Sverige, 2025).

### *Planförslag*

Inom planområdet planeras etablering av områden för fritidsboenden och villor på båda sidor om en ny gata. Föreslagna placeringar för trummor samt dikesanvisningar för avledning av dagvatten i den nya detaljplanen framgår av Figur 30 och Figur 31.





Figur 30: Framtaget förslag på ny gata med anslutning från Backgatan och ytor för bebyggelse av fritidsboende och villor, samt förslag på placering av nya vägtrummor och dikesansvisningar. Bild från PM Dagvatten (Sweco Sverige, 2025).

En vändplan föreslås i planområdets södra del. Ur dagvattensynpunkt innebär detta att avrinningsområdena öster om planområdet inte kommer att påverkas av exploateringen.

### **Systemlösning för dagvatten**

#### **Principiell höjdsättning och sekundära avrinningsvägar**

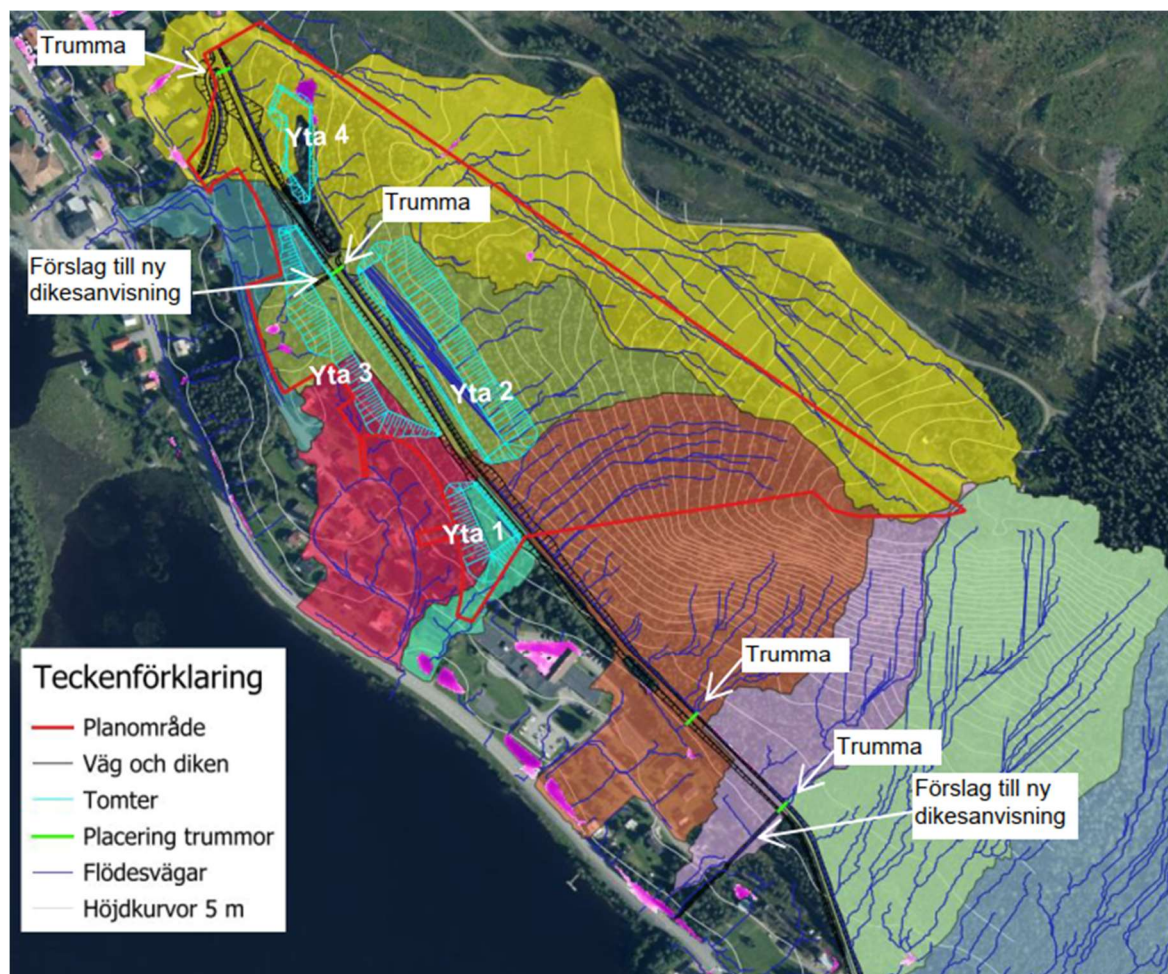
Det finns för närvarande inget lokalt dagvattenledningssystem inom planområdet, förutom en befintlig trumma som går under Backgatan, som illustreras i Figur 24. Allt dagvatten avleds via mark och diken. För att förhindra skador på nya byggnader orsakade av översvämningar bör dessa alltid placeras högre än angränsande områden, såsom vägar, stigar och grönytor. Detta säkerställer att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt ut ur området. Dessa ytliga vattenvägar kallas sekundära avrinningsvägar och kan med fördel placeras i lågstråk i den befintliga terrängen. Dessa aspekter måste beaktas i den kommande projekteringen.

#### **Vägdiken**

Den nya vägen genom utredningsområdet kommer att skära av de befintliga avrinningsområdena och skapa nya, större avrinningsområden vars storlek avgörs av placeringen av nya vägtrummor. Detta leder till en ökad flödeskoncentration vid släpppunkterna, jämfört med de nuvarande förhållandena där avrinning sker mer diffust i landskapet. En ökad avrinning kan skada vegetationstäckets vid utsläppspunkterna, varför dessa bör skyddas mot erosion. Den föreslagna placeringen av nya vägtrummor har gjorts med hänsyn till nedströms liggande strukturer och, där det har varit möjligt, anpassats för att nå befintliga diken eller gröna områden mellan bebyggelse

som kan avleda vattnet vidare till de existerande vägtrummorna under Skellefteåvägen/Storgatan.

I Figur 26 visas hur etableringen av den nya vägen och placeringen av vägtrummorna påverkar avrinningsområdena både inom och utanför planområdet. För Hälsocentralen innebär detta att mindre dagvatten från uppströms liggande områden kommer att nå lågpunkten i anslutning till byggnaden. Om vägen endast byggs ut till vändplanen utanför yta 1 kommer avrinningsområdena sydost om vändplanen att förbli opåverkade. Dagvatten som samlas i vägdiken inom det bruna avrinningsområdet i Figur 31 föreslås fortsätta att avrinna diffust i naturmark.



Figur 31: Avrinningsområden och flödesvägar genom och utanför planområdet efter planerad exploatering. Identifierade lågpunkter där yttligt avrinnande vatten riskerar att stå vid händelse av skyfall markeras i rosa. Bild från PM Dagvatten (Sweco Sverige, 2025).

Detaljplanen reglerar även att ett avskärande dike ovanför kvartersmarken i yta 2 kan anläggas för att säkerställa att dagvatten uppströms inte rinner rakt ner på bostadsområdet.

## Snöhantering

Kommunen ansvarar för snöröjning av den allmänna platsmarken (Gata, Natur). Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten.

### *Planförslag*

Hänsyn till snöröjning har tagits vid planens utformning. Inom gatuområdet finns erforderliga ytor med plats för körbana, slänter, diken samt utrymme för upplag av snö.

### *Konsekvenser*

Detaljplanen medför att mark som planläggs som gatumark kan komma att användas för snöupplag från allmän plats. Utöver det medför detaljplanen ingen ändring avseende fastighetsägarens ansvar för snöhantering inom den egna fastigheten.

## El och fiber

Befintliga ledningar för el och fiber finns både inom planområdet och i planområdets närhet. För att säkerställa att befintlig teknisk anläggning bevaras planläggs ett område i närheten av Helmers backe med användningsbestämmelsen Tekniska anläggningar.

## Avfall

Första januari 2027 ska kommunen tillhandahålla fastighetsnära insamling för pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar för samtliga hushåll i Sverige.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

### *Planförslag*

Insamlingsplatser för förpackningsavfall möjliggörs inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för att säkerställa tillräckligt utrymme för angöring när hämtning sker på kvartersmark.

Gatuområdet, inklusive vändplanen i planområdets sydöstra del, utformas med tillräcklig bredd för att möjliggöra för sopbilar att köra in och vända smidigt. Gatuområdet på kvartersmark inom område 1 ska utformas med tillräcklig bredd för att möjliggöra för sopbilar att köra in och vända smidigt.



# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## Mark- och utrymmesförvärv

### Skyldighet inlösen, huvudman

Den som ska vara huvudman för allmän plats kan vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kapitlet 14 § plan- och bygglagen.

Inom planområdet gäller kommunalt huvudmannaskap för de utrymmen som ska användas för allmän platsmark (Gata, Natur). Eftersom kommunen är fastighetsägare för Malå 7:22 och Rönnen 4 behöver ingen inlösen ske för de allmänna platserna som planeras på de fastigheterna. För den delen av planområdet som omfattar fastigheten Enen 4, som ägs av Malåbostaden AB, behöver mark lösas in då användningen Gata planeras här.

### Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för enligt 6 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.

Inom planområdet gäller kommunalt huvudmannaskap för de utrymmen som ska användas för allmän plats (Gata, Natur). Eftersom kommunen är fastighetsägare för Malå 7:22 och Rönnen 4 behöver ingen inlösen ske för de allmänna platserna som planeras på de fastigheterna. För de delar av planområdet som omfattar delar av fastigheten Enen 4, som ägs av Malåbostaden AB, behöver mark lösas in då användningen Gata planeras här.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Genomförandet av detaljplanen kräver fastighetsregleringar vilket medför frågor om ersättning. Dessa regleras i ett markanvisningsavtal. Fastighetsbildningen prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning inom kvartersmark initieras av fastighetsägaren, medan fastighetsbildning på allmän plats initieras av byggaktören.



Figur 32: Förslag på förändrad fastighetsindelning.

Cirka 34 000 kvadratmeter av Malå 7:22 avstyckas till egna fastigheter som kvartersmark. Den återstående ytan av Malå 7:22 inom planområdet kommer att planläggas som allmän plats.

Cirka 3000 kvadratmeter av Enen 4 regleras till lämplig kommunägd fastighet som allmän plats.

Cirka 80 kvadratmeter av Enen 4 avstyckas till egen fastighet som kvartersmark.

Cirka 2500 kvadratmeter av Rönnen 4 blir allmän plats.

## Rättigheter

Inom planområdet finns en ledningsrätt för elledning, 24-F1984-145.1, som ägs av Skellefteå kraft.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

För att säkerställa markens lämplighet behöver ett avskärande dike anläggas i naturmarken närmast skidanläggningen.

Dagvatten ska fördröjas lokalt i öppna diken och på grönytor. Dagvattenhanteringen utformas så att det inte innebär några ökade flöden nedströms.

#### El och fiber

Det bedöms möjligt att ansluta området till befintlig infrastruktur för el och fiber i området. Befintlig teknisk anläggning i närheten av Helmers backe planläggs med användningsbestämmelsen Tekniska anläggningar. Exploatör bekostar eventuella ledningsdragningar, kopplingsavgifter eller likande som besörjer fastigheternas behov och som krävs för exploateringen.

#### Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten samt enligt den för tidpunkten gällande kommunala renhållningsordningen. Insamlingsplats för förpackningsavfall kan anordnas inom kvartersmarken.

#### Utbyggnad allmän plats

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats enligt kommunal standard.

#### Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen projekterar och utför VA-anläggningar som läggs inom allmän platsmark samt VA-anläggningar fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Varje bostad ingående i parhus, radhus och friliggande enbostadshus ska ha egen förbindelsepunkt. Inga enskilda brunnar tillåts.

## Ekonomiska frågor

#### Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer i samband med detaljplanens genomförande att få ökade drifts- och underhållskostnader.

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA-anläggningar inom allmän platsmark samt fram till förbindelsepunkter på kvartersmark. Kommunen debiterar fastighetsägarna VA-anläggningsavgift och brukningsavgifter enligt taxa.

Exploatören bekostar utbyggnad av kvartersmark. Exploatören bekostar dessutom samtliga kostnader för anläggandet av gator och andra allmänna anläggningar samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Detta regleras i det avtal som kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

## Planavgift

Inget planavtal har tecknats. Kommunen bekostar samtliga kostnader för planarbetet.

## Gemensamhetsanläggningar

Planen möjliggör att gemensamhetsanläggningar kan bildas för gemensamma ytor, till exempel enskild gata, parkeringar och insamlingsplatser för förpackningsavfall inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för genomförandet och kostnader för erforderliga lantmäteriförrättningar.

## Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för driften av allmän plats.

## Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för och bekostar driften av VA-nätet. Kommunen debiterar VA-anläggningsavgift och bruksavgift enligt taxa.

## Gatukostnader

Exploatören anlägger gator och andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

# Organisatoriska frågor

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från det datum den får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

## Markanvisningsavtal

Kommunen avser ingå markanvisningsavtal med exploatör för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Avtalet avser reglera bland annat markköp, fastighetsreglering, ledningsåtgärder, finansiering och ansvarsfördelning, utförande av anläggningar på både kvartersmark och allmän plats samt samordning av utbyggnaden.

## Tidplan

Enligt en preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för granskning under det andra kvartalet 2025. Detaljplanen bedöms kunna antas därefter, preliminärt under det tredje kvartalet

2025. Planområdet bedöms möjligt att byggas ut i sin helhet direkt, varpå ingen etappvis utbyggnad föreslås.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har utarbetats under ledning av Lukas Karlsson, samhällsplanerare. Arbetet med planhandlingarna har utförts av Sweco Sverige AB på uppdrag av Malå kommun. Utredningar har gjorts av Tyréns Sverige AB och Sweco Sverige AB.

### **ETABLERINGSGRUPPEN**

### **MALÅ KOMMUN**



**MALÅ KOMMUN**  
Målågen kommundna