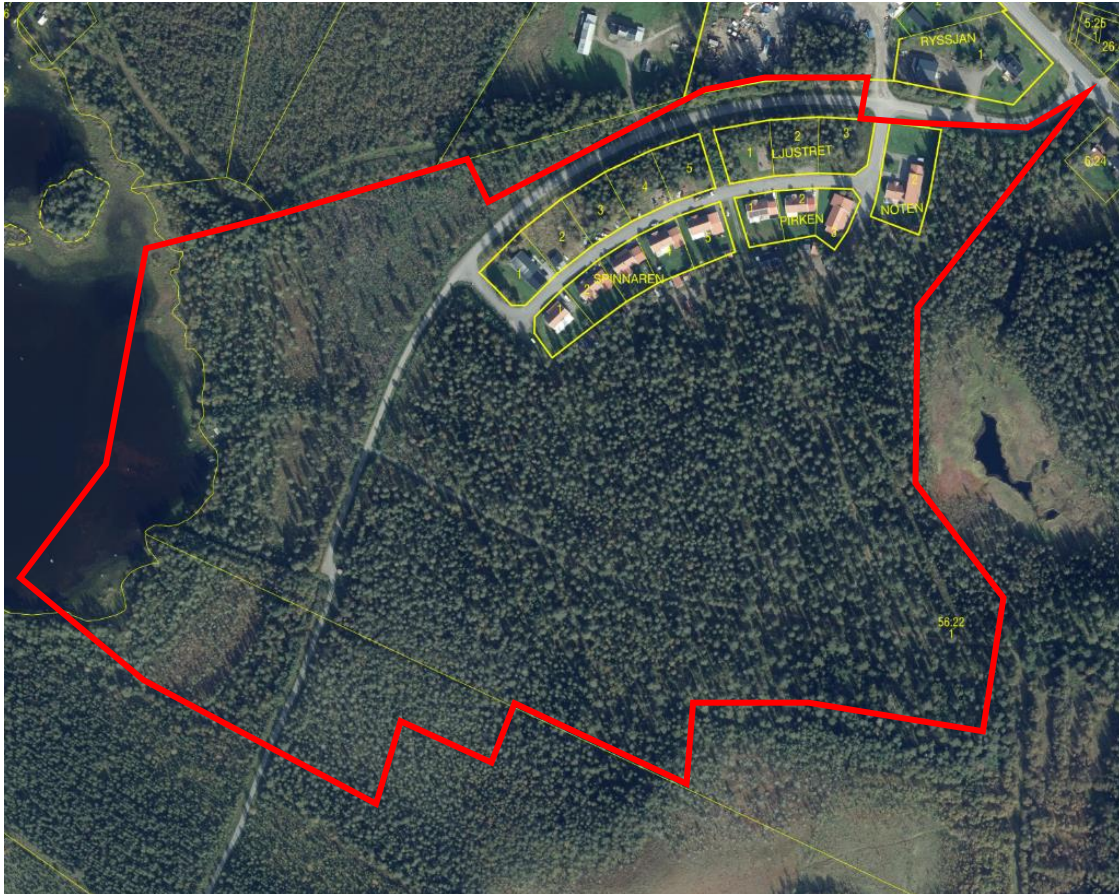




PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Nya Lilltjärnbränna
Norsjö, Norsjö kommun, Västerbottens län

Upprättad 2025-04-22

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

MEDVERKANDE

Norsjö kommun

Storgatan 67
935 81 Norsjö

Kommunens handläggare

Ingrid Ejderud Nygren
Utvecklingsstrateg
ingrid.ejderudnygren@norsjo.se

Erik Lundberg
Byggnadsinspektör
erik.lundberg@mala.se

AFRY AB

Storgatan 103
921 32 Lycksele

Uppdragsansvarig

Pethra Fredriksson
pethra.fredriksson@afry.com

Projekt ID

D0201542

Handläggare

Ellen Risberg
ellen.risberg@afry.com



PLANPROCESSEN (STANDARDFÖRFARANDE)

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

Förfarandets olika steg redovisas nedan.

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

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1	SYFTE.....	5
2	DETALJPLANEN I KORTHET	5
2.1	ÄRENDEINFORMATION	5
2.2	PLANDATA	5
2.3	PLANENS HUVUDDRAG	6
2.4	ALLMÄN PLATS	6
2.5	KVARTERSMARK	6
2.6	VATTENOMRÅDE	6
2.7	BEFINTLIGT	6
2.8	UPPLYSNINGAR	7
3	PLANERINGSUNDERLAG	8
3.1	PLANHANDLINGAR	8
3.2	UNDERLAG OCH UTREDNINGAR.....	8
4	MILJÖBEDÖMNING.....	8
4.1	UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	8
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
5.1	KOMMUNALA.....	9
5.2	RIKSINTRESSEN	12
5.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER	12
5.4	MILJÖMÅL.....	13
5.5	MILJÖKVALITETSNORMER	14
5.6	STRANDSKYDD.....	15
6	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	18
6.1	LANDSKAPSBILD	18
6.2	NATURMILJÖ	19
6.3	FRILUFTSLIV OCH REKREATION.....	19
6.4	GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	21
6.5	DAGVATTEN, SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING	24
6.6	BEBYGGELSE.....	31
6.7	KULTURMILJÖ.....	36
6.8	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	37
6.9	SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	40
6.10	GATOR OCH TRAFIK.....	41
6.11	TEKNISK FÖRSÖRJNING	41
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	44
7.1	GENOMFÖRANDETID	44
7.2	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	44
7.3	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	45
7.4	TEKNISKA FRÅGOR	46
7.5	EKONOMISKA FRÅGOR	47
8	SAMRÅD OCH GRANSKNING	47
9	BILAGA	48

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för strandnära bostäder med närhet till befintlig infrastruktur. Vidare har planen för syfte att utveckla strandkantens friluftsvärden såväl som att visa hänsyn till kulturmiljövärden. Därutöver avser detaljplanen att stärka möjligheter för gång- och cykeltrafik.

2 DETALJPLANEN I KORTHET



Översiktsskarta över aktuellt område, markerat i rött. Källa: Lantmäteriet, hämtad 2025-04-14

2.1 ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: MBN-2024-174

Planbesked: Miljö- och byggnadsnämnden 2024-05-14 § 19

Planarbetet påbörjades: 2024-05-14

Antagen:

Laga kraft:

2.2 PLANDATA

Tätort: Norsjö, Norsjö kommun.

Planområdets areal: cirka 240 000 kvadratmeter, 24 hektar

Fastigheter: Noten 2, Pirken 1-3, Spinnaren 1-5, Långreven 1-5, Ljustret 1-3 och del av Norsjö 56:22 och Norsjö 6:36.

Markägoförhållanden: Norsjö 56:22, Ljustret 1-3 och Långreven 3 ägs av Norsjö kommun. Resterande fastigheter är privatägda.

Vattenområde: En del av Norsjön.

2.3 PLANENS HUVUDDRAG

Planen skapar förutsättningar för utökning av befintligt bostadsområde med cirka 35 nya fastigheter där 10 av dessa ligger strandnära. Passager ner till stranden och befintliga strandnära stigar bevaras. Den färdväg som är klassad som en övrig kulturhistorisk lämning att bevaras i detaljplanen genom att den regleras som gång- och cykelväg. Bostäders storlek anpassas till småhusformat och får uppföras i en respektive två våningar.

Konsekvenserna av detaljplanen har bedömts utifrån 42 nya bostadsfastigheter, det vill säga 35 nya och 7 redan avstyckade.

2.4 ALLMÄN PLATS

Allmän plats inom planområdet bekräftar befintliga vägar såväl som säkerställer för nya gator för framkomlighet till bostadsfastigheter. Nya gång- och cykelvägar möjliggörs för att skapa förbättrande gång- och cykelmöjligheter in mot centrum. Bevarande av natur säkerställer grönska, säkrar tillgång till strandkanten och skapar öppenhet inom området. Möjliggörande av park tillåter allmänna anläggningar som exempelvis lekplats inom bostadsområdet. Parkeringsplatser för allmänheten möjliggörs i närhet av strandkanten.

2.5 KVARTERSMARK

Inom planområdet möjliggörs kvartersmark för användning bostäder såväl som tekniska anläggningar. Markanvändningen regleras för att skapa förutsättningar för bostäder med utsikt mot Norsjön, såväl som för att bekräfta befintlig byggnation inom planområdet.

2.6 VATTENOMRÅDE

Del av Norsjön planläggs huvudsakligen som vattenområde för bevarande av öppet vatten och en mindre del av sjön möjliggörs för anläggande av badbryggor såväl som småbåtshamn.

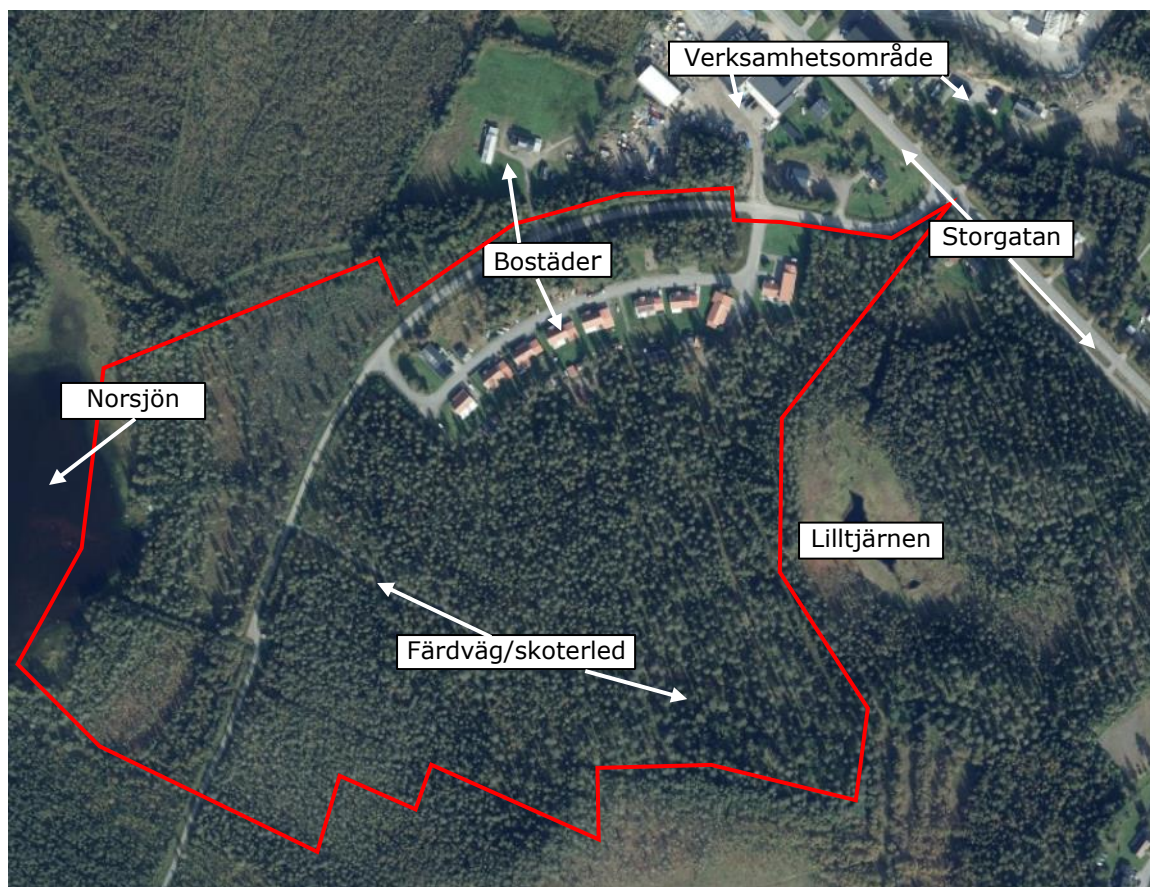
2.7 BEFINTLIGT

Planområdet ligger i Norsjö tätorts västra delar, ungefär 1,5 kilometer från centrum. Området ligger sydväst om Storgatan, längs Lilltjärvvägen som leder söderut mot kommunens reningsverk.

Inom området finns 17 avstyckade bostadsfastigheter varav 10 är bebyggda, i övrigt är planområdet obebyggt och utgörs till största del av barrdominerad skog.

Från öster och ner till Norsjöns strand i väst finns en färdväg klassad som övrig kulturhistorisk lämning. Under barmarkssäsong används färdvägen som stig och på vintern nyttjas den för skoterskörning.

I norr avgränsas planområdet av ett befintligt verksamhetsområde samt en bostadsfastighet.



Befintlig mark- och vattenanvändning. Planområdet markerat ungefärligt i rött. Källa: Lantmäteriet, hämtad 2024-10-29.

2.8 UPPLYSNINGAR

2.8.1 PLANVERKTYG

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

3 PLANERINGSUNDERLAG

3.1 PLANHANDLINGAR

Underlag	Upprättat datum
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2024-11-14
Grundkarta, koordinatsystem	2024-10-24, SWEREF 99 18 45
Fastighetsförteckning	2025-03-14
Samrådsredogörelse	Sammanställs efter samråd
Granskningsutlåtande	Sammanställs efter granskning

3.2 UNDERLAG OCH UTREDNINGAR

Utredning	Upprättad av	Upprättat datum
Arkeologisk utredning	AFRY	2025-01-14
VA-utredning	AFRY	2025-03-12
Naturvärdesinventering	AFRY	Tas fram innan granskning

4 MILJÖBEDÖMNING

4.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå (enligt de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordning, SFS 2017:966). När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar identifierade omständigheter. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

4.1.1 KOMMUNENS BEDÖMNING

En undersökning av risk för BMP för aktuell detaljplan upprättades 2024-11-14. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

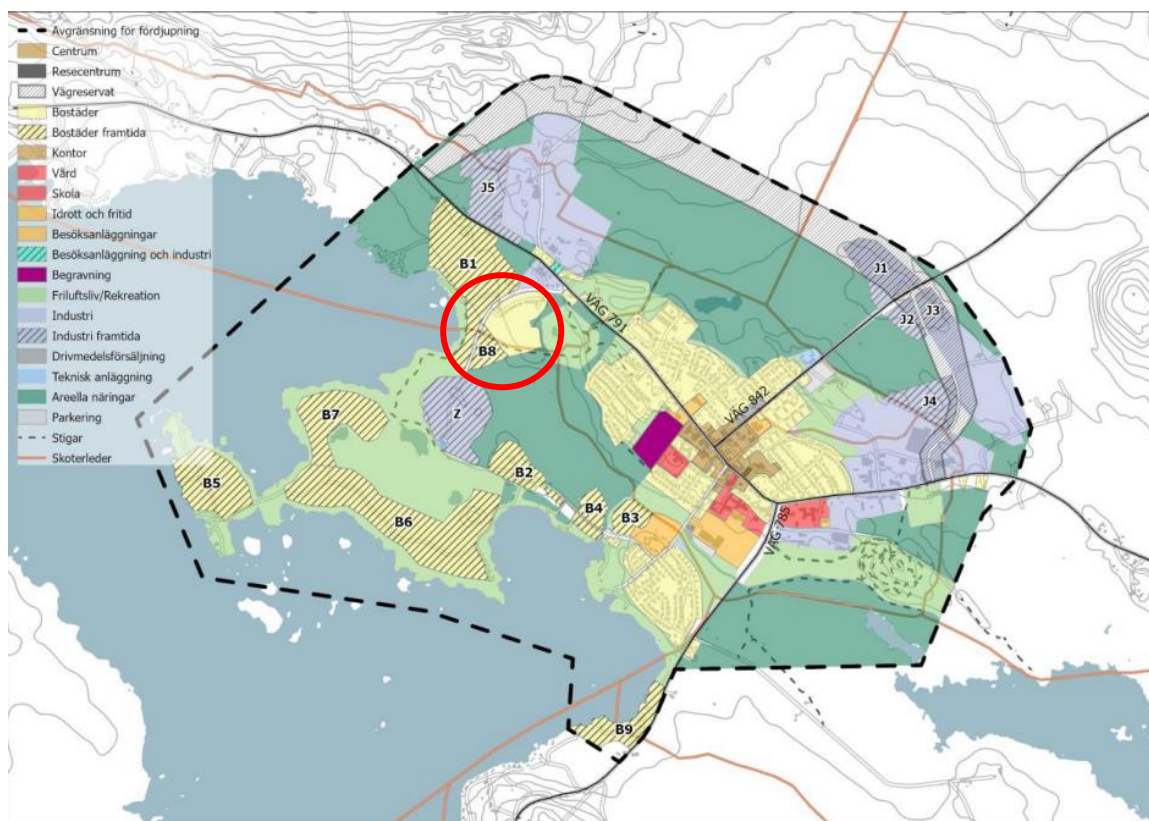
5.1 KOMMUNALA

5.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Norsjö kommun antogs 2022-12-12 § 136. En ändring av tillägg till översiktsplanen gällande landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-plan) antogs 2023-10-23 § 101.

Översiktsplanen pekar ut planområdet som befintligt bostadsområde, såväl som framtida bostäder. Ny bebyggelse föreslås uppföras i form av småhus, radhus och villor. Utöver detta hänvisar översiktsplanen till intentionen att anlägga en gång- och cykelväg från Lilltjärnbränna mot befintligt gång- och cykelvägnät i öst.

Enligt översiktsplanen planeras bostäder att byggas norr om planområdet, medan marken i söder och öster avses bevaras för friluftsliv, rekreation och skogsbruk.



Utdrag från mark- och vattenanvändningskartan för Norsjö tätort i kommunens översiktsplan. Planområdets lokalisering markerat i rött.

I Norsjö kommuns LIS-plan finns hela planområdets strandkant utpekat som LIS-område. Tillägget till översiktsplan påpekar vikten av att lämna luckor i bebyggelsen för att möjliggöra strandåtkomst för djur- och växtliv samt allmänt friluftsliv. Särskild hänsyn ska tas till stigen som klassas som kulturhistorisk lämning.



Utdrag från kommunens LIS-plan. Planområdet markeras ungefärligt i rött.

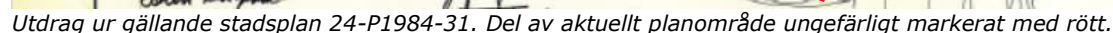
5.1.2 DETALJPLAN

5.1.2.1 Stadsplan för Lilltjärnbränna inom Norsjö tätort

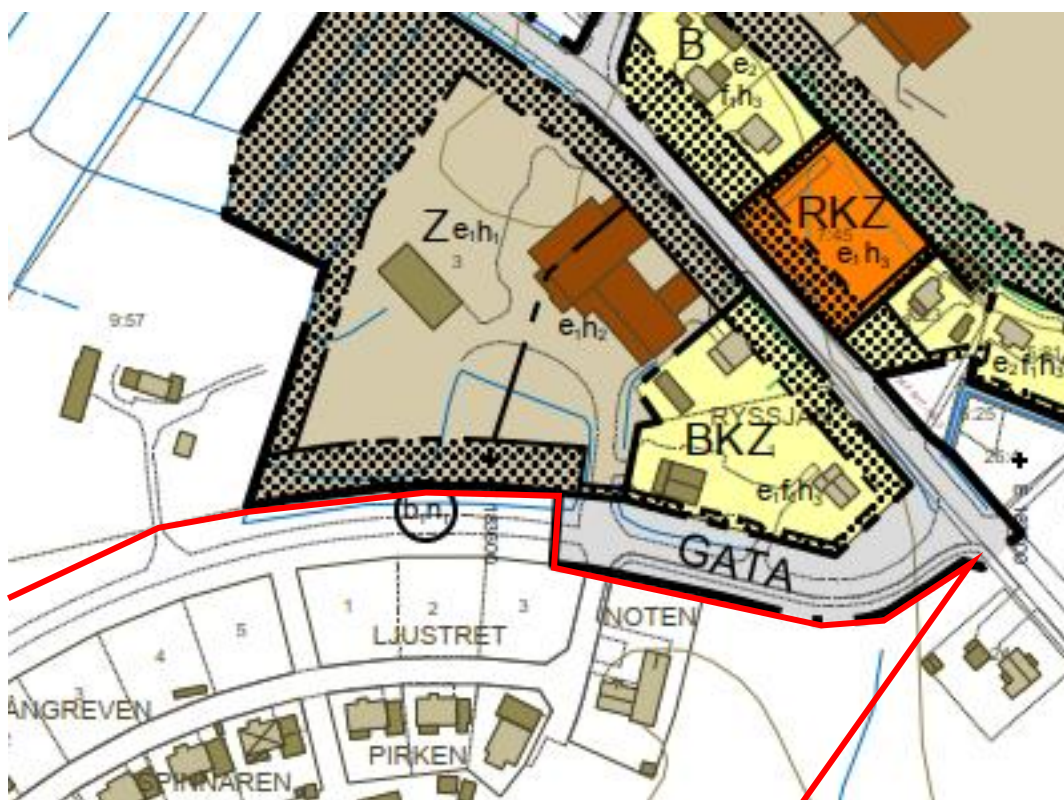
Delar av planområdet är sedan tidigare planlagt genom stadsplan (24-P1984-31) som antogs 16 september 1982 §48. Genomförandetiden har löpt ut. Stadsplanen är delvis utbyggt med 10 bostäder. De fastigheter och den byggnation som möjliggörs enligt stadsplanen är mindre än vad som bedöms vara nödvändigt för att tillgodose områdets byggnadsbehov.

Planen möjliggör bostäder i form av friliggande villor. Bostäderna får uppföras i ett respektive två plan, vissa tillåts uppföras med inredd vind. Beroende på antal tillåtna plan och vindsinredning tillåts byggnadshöjder om 3,5, 4,5 respektive 6,5 meter. Byggnader utan tillåtelse att uppföra inredd vind får högst ha en takvinkel på 27 grader, resterande tak får högst ha en takvinkel på 38 grader. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvadratmeter. Garage och andra komplementbyggnader får vara högst 2,8 meter i byggnadshöjd och ha en största byggnadsarea på 50 kvadratmeter.

Stadsplanen ersätts i sin helhet när aktuell detaljplan får laga kraft.



Norr om planområdet finns en detaljplan för Västra industriområdet, antagen 2023-04-04 §31 (2417-P2023/7). Detaljplanens genomförandetid har inte löpt ut och försätter gälla i helhet när aktuell detaljplan får laga kraft. Planen har som syfte att möjliggöra utveckling av Västra industriområdet i Norsjö. I planområdets södra del möjliggörs för verksamheter, bostäder och kontor vars bebyggelse regleras med en högsta nockhöjd om 10, 12 och 15 meter. Som mest får 40 procent av fastighetsarean inom användningsområdet bebyggas. Inom användningen bostad, kontor och verksamhet regleras takutformning till sadeltak.



Utdrag ur gällande detaljplan för Västra industriområdet. Del av aktuellt planområde ungefärligt markerat med rött.

5.2 RIKSINTRESSEN

5.2.1 SKYDDADE VATTENDRAG

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

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

5.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

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

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

5.4 MILJÖMÅL

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150), totalt 16 stycken, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

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

Västerbottens läns miljömål (2014–2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen med preciseringar, förutom etappmålen om utsläpp av växthusgaser. De har anpassats regionalt med ett övergripande utsläppsmål samt sex sektorsspecifika utsläppsmål för samhällssektorerna transporter, energiförsörjning, industriprocesser, jordbruket, arbetsmaskiner samt avfall och avlopp.

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

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

Förklaringar

+ positiv påverkan

- negativ påverkan

± obetydlig positiv eller negativ påverkan

++ mycket positiv påverkan

-- mycket negativ påverkan

x ingen påverkan

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

5.5 MILJÖKVALITETSNORMER

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

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

5.5.1 MKN FÖR UTOMHUSLUFT

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

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

5.5.2 MKN FÖR VATTENFÖREKOMSTER

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

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

Tabell 2. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (Källa: www.viss.lansstyrelsen.se, 2024-12-13).

Ytvatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Norsjön	SE7208 87-166877	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Övergödning p.g.a. belastning av närings-ämnen Miljögifter från atmosfärisk deposition
Noret	SE7205 16-167449	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar	Konnektivitet i vattendrag Miljögifter från atmosfärisk deposition

					ar och bromerad difenyleter.	
--	--	--	--	--	------------------------------------	--

Vid införande av en dagvattenhantering likvärdig den som föreslås enligt detaljplanen sker en förbättring av föroreningsituationen jämfört med befintlig markanvändning, läs mer under 6.6 *Dagvatten*. Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

5.5.3 MKN FÖR HAVSMILJÖN

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

5.5.4 MKN FÖR FISK- OCH MUSSELVATTEN

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

5.5.5 MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Strategiska bullerkartor ska tas fram för att visa bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. En miljö kvalitetsnorm för buller infördes också med målet att minimera skadliga effekter på människors hälsa.

Förordningen om omgivningsbuller gäller inte för Norsjö kommun, men buller måste ändå hanteras i detaljplanen. Enligt gällande förordningar och lagar finns riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska beaktas vid detaljplanläggning, bygglov och förhandsbesked. För det statliga väg- och järnvägsnätet tillämpas riktlinjer för buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg. Boverkets byggregler (BBR) specificerar ljudnivåer inomhus för nybyggnation eller ändring av byggnader, vilka måste uppfylla kraven oavsett utomhusljudnivån. Utöver detta finns flera vägledningar om buller, inklusive vid industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder.

Eftersom Norsjö kommun har färre än 100 000 invånare och ingen större väg berörs, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon bullerproblematik.

5.6 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas delvis av det generella strandskyddet för Norsjön.

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

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

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

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

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

Inom planområdet gäller det generella strandskyddet (100 meter) för Norsjön

Strandskyddet upphävs för markanvändningarna bryggor och småbåtshamn med bestämmelse **[a₃]**. För pumpstation i planområdets norra del upphävs strandskyddet med bestämmelse **[a₁]**. Norsjö kommun åberopar för dessa områden skäl 3: *behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.*

Vid Norsjöns strandkant förvaras flertalet båtar utan särskilda ytor för detta. Det bedöms kunna förbättra tillgängligheten och attraktiviteten av strandkanten om gemensamma bryggor för bad och båtar kan anläggas.

Pumphuset som möjliggörs i norr är en förutsättning för att kunna förse planområdet med spillvärme, se sidan 43 för mer information kring värmeprojektet.

Strandskyddet upphävs i övrigt inom planområdet genom bestämmelse **[a₁]** för kvartersmark och **[a₂]** för allmän plats. Norsjö kommun åberopar för dessa områden skäl 7: *det så kallade LIS-skälet.*

Allmänhetens tillgång till strandkanten bedöms tillgodoses. Detaljplanen säkerställer bevarande av minst 35 meter naturmark mellan sjön och kvartersmark, därutöver säkerställs två släpp om 10 meter ner mot stranden. Detta skapar framkomlighet till och längs med strandkanten. Bostadsfastigheter närmast sjön ska hållas fri från bebyggelse 8 meter mot naturmark för att skapa ytterligare känsla av tillgänglighet.

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas av ett upphävande. Planen bedöms i nuläget inte innebära någon inverkan på djur- och växtlivet. Inför granskning, under vår/sommar 2025, kommer naturvärdesinventering genomföras i syfte att säkerställa att det inte finns några naturvärden inom planområdet.

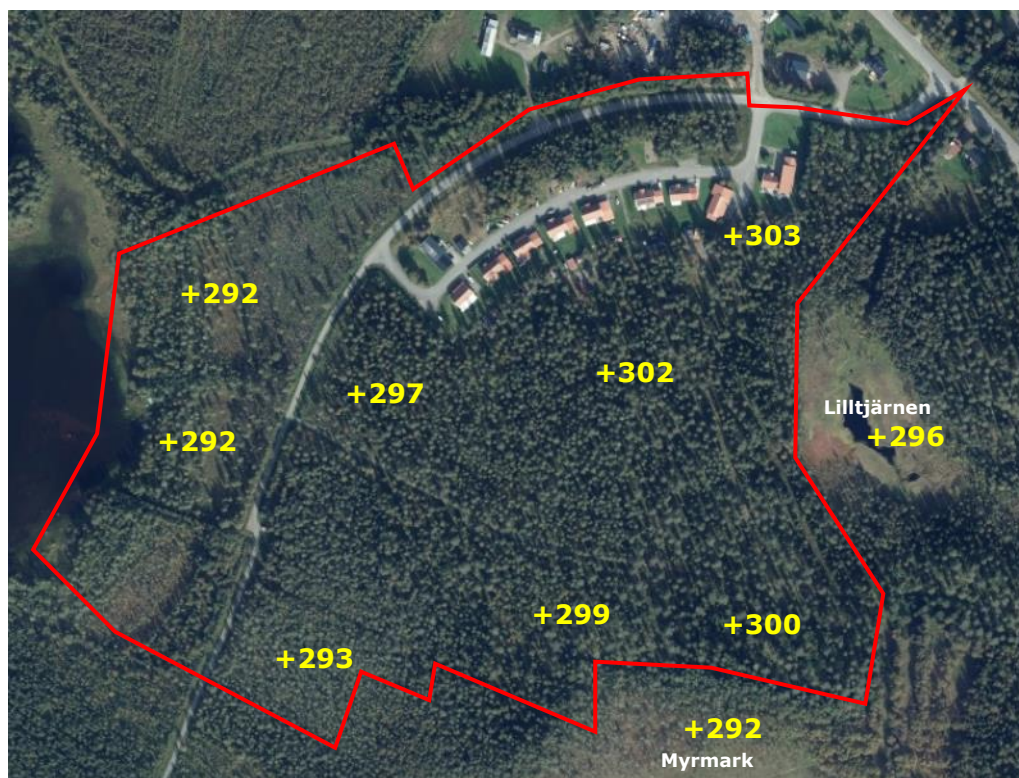
6 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

6.1 LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger i utkanten av Norsjö tätort, med anslutning mot Storgatan. Området är delvis bebyggt längs Metarvägen och Nötarvägen i norr men utgörs huvudsakligen av skogsmark. Mindre områden intill strandkant och i söder utgörs av blötare mark. Marken sluttar huvudsakligen i östvästlig riktning ner mot sjön med en lutning om cirka 3 procent. Intill planområdets östra och södra gränser sluttar marken brantare ner mot myrmarken och Lilltjärnen utanför planområdet.

Befintlig bostadsbebyggelse utgörs av friliggande småhus.



Ungefärliga markhöjder i gult. Planområdet redovisas ungefärligt i rött.

Förändringar och konsekvenser

Landskapsbilden kommer delvis förändras när skog avverkas och byggnader uppförs. För befintlig bebyggelse inom planområdet kommer närområdet förändras. Föreslagen nybebyggelse har anpassats så att den varken blir tätare eller tillåter större byggnader än vad som finns inom planområdet idag.

Växtligheten som omger planområdet och områdets avskilda lokalisering bidrar till att förändringen inte kommer upplevas som påtaglig från andra delar av tätorten.

6.2 NATURMILJÖ

Skogsmark utgör större delen av planområdet, med viss blötare skog i söder och myrmark intill strandkanten. Den västra delen av området omfattar en del av Norsjön. I väst, mellan myrmarken och sjön, finns ett band av skog.



Bild från skogsområdet i östra delarna av planområdet, tagen 2024-10-04

Bild från bandet av skog intill Norsjön i planområdets västra delar, tagen 2024-10-04.

Inga sumpskogar finns utpekade inom planområdet och blötare markpartier är inte klassade i den nationella våtmarksinventeringen. Mellan 2000–2025 har inga artfynd rapporterats i artportalen.

Inför granskning, under vår/sommar 2025, kommer naturvärdesinventering genomföras i syfte att säkerställa att det inte finns några naturvärden inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att delar av skogsmarken inom planområdet, såväl som viss myrmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Detaljplanen säkerställer bevarande av **[NATUR]** mellan bostadsbebyggelse och strandkant har minst 35 meter naturmark bevarats, samt att två luckor med 10 meters bredd säkerställs mellan kvartersmarken. Detta säkrar djur-, växtliv och allmänhetens tillgång till strandkanten. I områdets centrala delar bevaras naturmark för att säkerställa att en öppenhet bevaras i bostadsområdet och ner mot sjön.

6.3 FRILUFTSLIV OCH REKREATION

Längs strandkanten går en befintlig stig som fortsätter utanför planområdet i både norr och söder.



Befintliga stigar markeras ungefärligt med vit streckad linje, planområdet anges ungefärligt i rött.

En bred och väl framkomlig stig, även klassad som övrig kulturhistorisk lämning (färdväg), går genom området från öst hela vägen ner till sjön i väst. Stigen är passande för strövande, promenader och liknande aktiviteter och används vintertid som skoterled och har i vissa partier fyllts med grus och jämnats ut.

Intill vattnet finns en plats med några bänkar. En del av viken används dessutom för förvaring av båtar.



Öst-västlig stig, från Lilltjärnvägen med riktning österut



Öst-västlig stig i riktning västerut med dess anslutning till strandkanten.

Förändringar och konsekvenser

Område för gemensamma bryggor **[W₁]** och småbåtshamn **[W₂]** möjliggörs intill Norsjön för rekreativa syften. Områdena används delvis redan idag då båtar förvaras på platsen och den är lättåtkomlig från befintliga stigar.

Inom område för gemensamma bryggor är det tillåtet att anordna bryggor för allmänheten. Viss utfyllnad som behövs för anläggande av bryggor och för att iordningställa området till badplats är tillåtet. För småbåtshamn kan angöringsramper såväl som bryggor för angöring med båt anläggas. Även här kan mindre utfyllnader tillåtas för att möjliggöra för anläggande av bryggor och liknande.

I närheten av strandkanten planeras parkering för allmänheten **[P-PLATS]** för att främja tillgång till strandkanten, de anlagda bryggorna och småbåtshamnen.

Totalt planläggs ett område om minst 35 meter från strandkant som **[NATUR]**, vilket säkerställer att all mark mellan befintlig stig och strandkant bevaras och fortsatt är allmänt tillgänglig. För att inte inkräkta på den befintliga stigens allmänna syfte säkerställs även avstånd ett avstånd om totalt 13 meter från nybebyggelse och befintlig stig med naturmark (5 meter) och prickmark (8 meter) inom kvartersmarken.

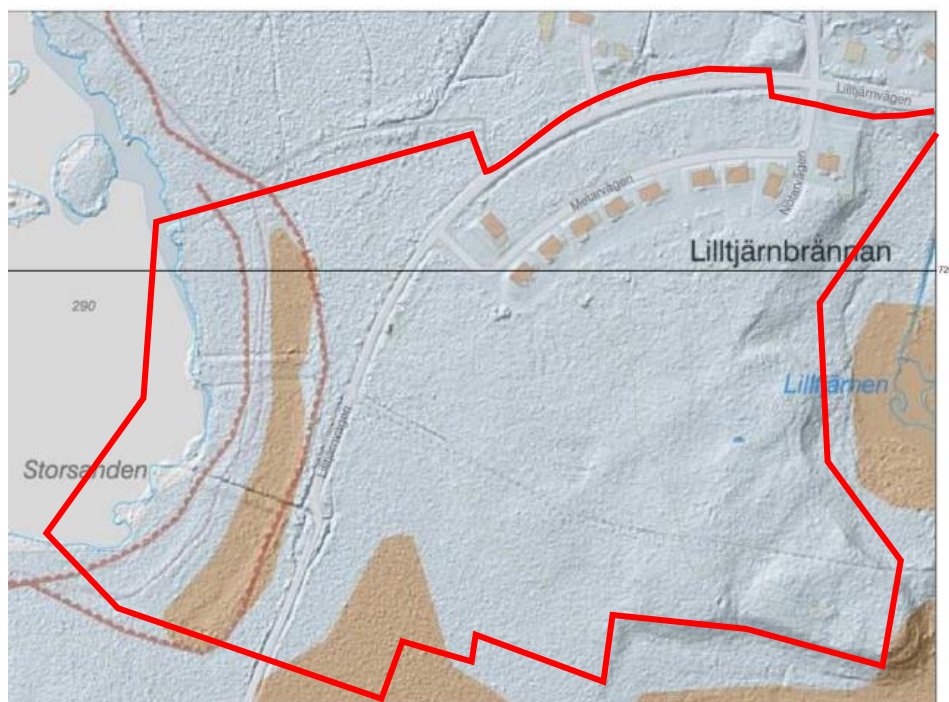
Öst-västlig stig är väl framkomlig och leder till strandkanten. Stigens sträckning bevaras i och med planen, men regleras i planen som gång- och cykelväg. Befintlig öppning där stigen ansluter från Lilltjärnvägen ner mot stranden. Detta för att säkerställa allmänhetens såväl som djur- och växtlivs tillgång till strandkanten.

Skotertrafik förhindras delvis genom ny detaljplan. Minst 4 meter intill gång- och cykelvägen bevaras som allmän naturmark vilket fortsatt lämnar utrymme för skotrar, men en ny ledsträckning ut mot sjön kan även förläggas söder om planområdet.

6.4 GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk bedömning har genomförts som ett underlag till detaljplanen och 10 oktober 2024 gjordes ett platsbesök av geotekniker för att översiktligt kontrollera och bedöma geotekniska förutsättningar.

Marken i området utgörs, enligt SGU:s jordartskarta, av morän och torv. Strandområdet beskrivs även som fornstrand, vilket visar att strandlinjen förflyttats över tid, se bild nedan. Vid platsbesök uppmättes torvdjup till ungefär 0,3 meter, men djupet kan variera.

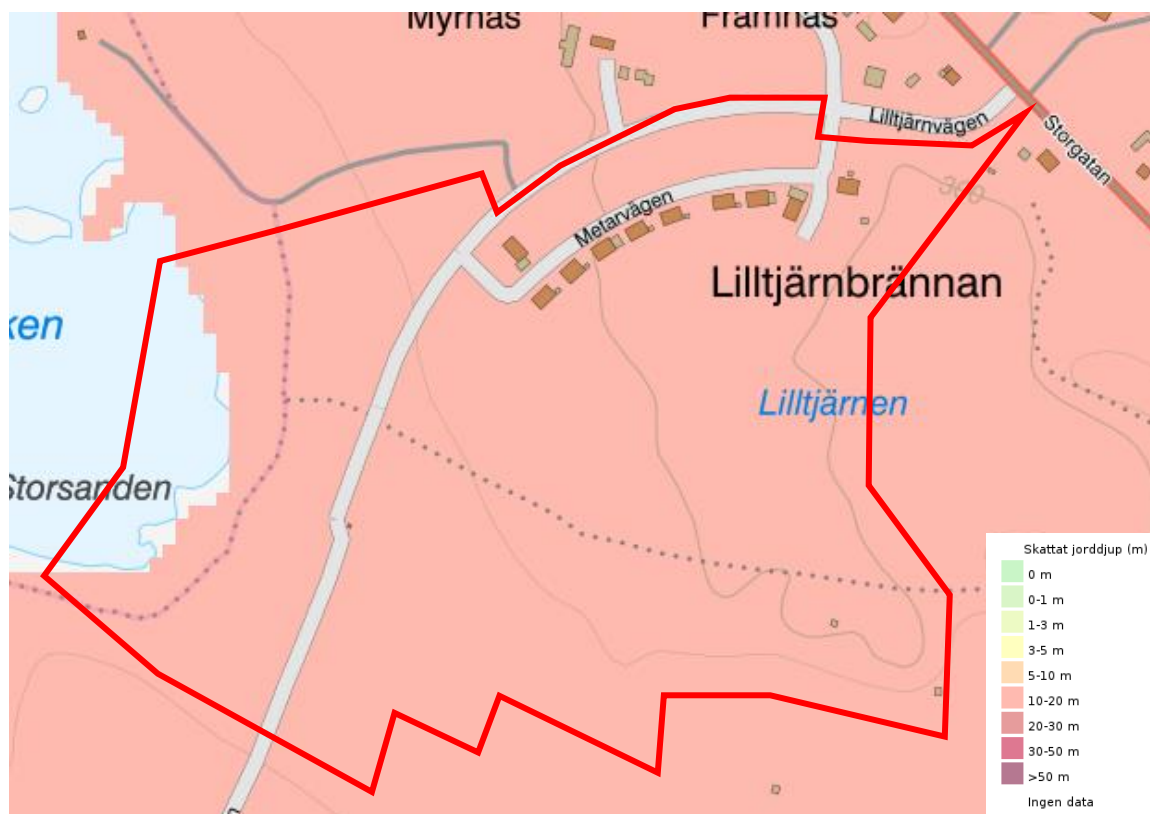


Utdrag ur SGU:s jordartskarta, ljusblått symboliserar morän, bruna områden torv och brun linje visar fornstrand. Planområdet redovisas ungefärligt i rött. Källa: SGU:s Jordartskarta 2024-10-02.

Enligt gällande detaljplan 24-P1983-31 är jorden inom området i allmänhet tjälfarlig. Moränen bedöms därmed innehålla en relativt hög mängd finjord. I gällande detaljplan redogörs även att grundvattennivån ligger cirka 1 meter under markytan. Vid platsbesöket för den geotekniska bedömningen (2024-10-10) observerades sprickor i vägbanan som styrker tidigare bedömning att marken är tjälfarlig. Längs strandkanten antas grundvattennivån generellt ligga grundare, nära markytan.

Området har generellt en relativt jämn terräng med höjder som sträcker sig mellan cirka +290 och +303 (RH 2000). Från den högsta punkten på +303 meter sluttar marken ner mot Lilltjärnen med en lutning på cirka 14 procent. I motsatt riktning, mot stranden, är lutningen omkring 3 procent. Enligt SGU:s jorddjupskarta varierar jorddjupet i området mellan 10 och 20 meter.

Utifrån de givna förutsättningarna görs bedömningen att området översiktligt är byggbart och några risker för människors hälsa och säkerhet bedöms inte finnas.



Översiktskarta jorddjup vid Lilltjärnbrännan, Norsjö kommun. (Källa: SGU:s Jorddjupskarta 2024-10-02). Ungefärligt område för detaljplan markerat i rött.

Förändringar och konsekvenser

Förekomst av morän med högre halter finjord inom området innebär att slanter inte är passande för bebyggelse. Genom att markanvändning bostäder **[B]** i detaljplanen förläggs minst 10 meter från slänkrön i öst och söder säkerställs att nybyggnation uppförs på stabil mark. Slanten och minst 10 meter från slänkrön bevaras som naturmark. Inom befintliga fastigheter intill slanten har **[prickmark]** införts för att säkerställa tillräckliga avstånd.

Områden med eller i närhet av torvmark kommer kräva vissa markarbeten för att skapa goda förutsättningar för byggnation. Tjärlfarligheten i marken innebär att det uppkommer krav på grundläggning. Grundläggningsmetod ska därför redovisas vid bygglov för att säkerställa att åtgärder vidtas för att motverka sättningar.

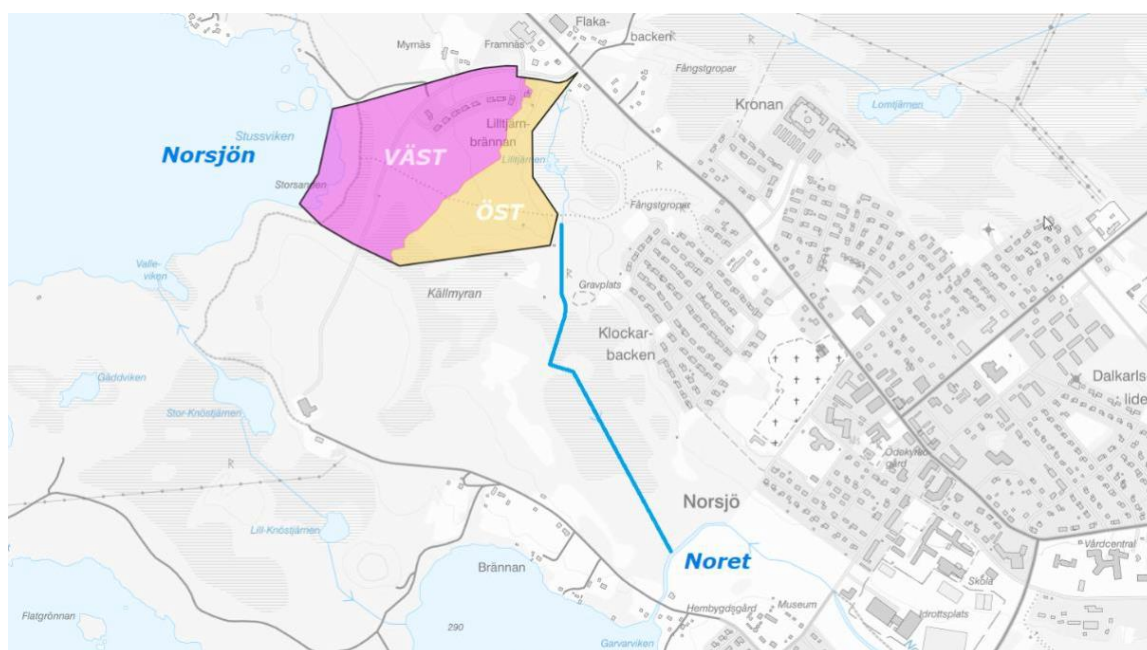
6.5 DAGVATTEN, SKYFALL OCH ÖVERSÄMNING

6.5.1 DAGVATTEN

Inom planområdet finns dagvattenledningar anlagda längs Metarvägen och Nötärvägen samt delar av Lilltjärnvägen. Norsjö kommuns *Allmänna bestämmelser för användande av kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning* anger att huvudmannen inte är skyldig att ta emot dagvatten eller dränvatten från en fastighet om sådant vatten kan avledas på bättre sätt. I vissa situationer kan en anläggning för lokalt omhändertagande av vatten vara fördelaktigt.

Som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (AFRY, 2024) i syfte att beräkna flöden och föroreningar baserat både på nuvarande såväl som planerad markanvändning, genomföra skyfallsanalys samt ge förslag på dagvattenhantering. Flödesberäkningar har genomförts för 2- och 10-årsregn med klimatkfaktor 1,25. Skyfallsanalysen har tittat på flöden vid ett 100-årsregn.

Planområdet utgörs av två avrinningsområden, uppdelade i öst och väst. Området i väst avrinner direkt till Norsjön utan ytterligare reningssteg. Det östra området avrinner mot vattendraget Noret via dike och torvmark. Från söder, norr och nordväst kommer viss dagvattenavrinning in till planområdet från intilliggande områden.



Planområdets två ytavrinningsområden samt recipienter. Källa: Dagvattenundersökning, AFRY, 2024

Förändringar och konsekvenser

Fördröjningsbehov

Flödesberäkningar har tagits fram i dagvattenutredningen och baserats på befintlig såväl som planerad markanvändning.

Tabell: Befintliga flöden utan klimatfaktor. Källa: Dagvattenundersökning, AFRY, 2024

Delområde	Flöden [l/s]		
	2-årsregn	10-årsregn	100-årsregn
Väst	141	237	1139
Öst	46	79	495
Totalt	187	316	1634

Tabell: Flöden efter exploatering inklusive klimatfaktor. Källa: Dagvattenundersökning, AFRY, 2024

Delområde	Flöden [l/s]		
	2-årsregn	10-årsregn	100-årsregn
Väst	542	920	3868
Öst	202	342	1621
Totalt	744	1262	5489

Enligt dagvattenutredningen krävs en fördröjning av cirka 720 m³ för hela planområdet vid ett 10-årsregn. Behovet av fördröjningsvolym inom planområdet har beräknats utifrån framtida och befintliga flöden samt markens genomsläpplighet efter exploatering.

Föroreningsberäkningar

Föroreningsberäkningar har genomförts för befintlig situation samt planerad situation, med och utan rening. För reningsberäkningar har två scenarion undersökts, varav lokalt omhändertagande av vatten (LOD) används inom båda. Scenario 1 utgår från en rening där alla vägdiken utgörs av krossdiken, och scenario 2 utgår från att hälften av vägdikena utformas som krossdiken och den andra hälften utgörs av gröna diken med krossunderbyggnad (eller växtbäddar).

Tabell: Föroreningskoncentrationer ($\mu\text{g/l}$) före exploatering och efter exploatering med föreslagna dagvattenlösningar. Rött fält indikerar en ökning efter exploatering. Källa: Dagvattenutredning, AFRY, 2024

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation	Scenario 1 LOD kvartersmark + Gata krossdiken	Scenario 2 LOD kvartersmark + Gata 50%krossdiken 50%växtbädd
P	$\mu\text{g/l}$	39	130	58	34
N	$\mu\text{g/l}$	590	1400	600	420
Pb	$\mu\text{g/l}$	3,2	6,4	1,5	0,54
Cu	$\mu\text{g/l}$	6,8	13	4,6	2,8
Zn	$\mu\text{g/l}$	19	47	9,1	2,9
Cd	$\mu\text{g/l}$	0,13	0,28	0,072	0,05
Cr	$\mu\text{g/l}$	2,9	4,3	1,4	0,96
Ni	$\mu\text{g/l}$	2,9	4,5	1,5	0,52
Hg	$\mu\text{g/l}$	0,012	0,017	0,0086	0,005
SS	$\mu\text{g/l}$	19 000	30 000	10 000	5000
BaP	$\mu\text{g/l}$	0,011	0,03	0,018	0,0038
PBDE 47	$\mu\text{g/l}$	0,00012	0,00013	0,000054	0,000033
PBDE 99	$\mu\text{g/l}$	0,00014	0,00016	0,000066	0,000041
PBDE 209	$\mu\text{g/l}$	0,015	0,015	0,0065	0,0039

Tabell: Föroreningsmängder (kg/år) före exploatering och efter exploatering med föreslagna dagvattenlösningar. Källa: Dagvattenutredning, AFRY, 2024

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation	Scenario 1 LOD kvartersmark + Gata krossdiken	Scenario 2 LOD kvartersmark + Gata 50%krossdiken 50%växtbädd
P	kg/år	2,1	8,2	3,3	2
N	kg/år	31	85	34	25
Pb	kg/år	0,17	0,4	0,083	0,032
Cu	kg/år	0,36	0,8	0,26	0,17
Zn	kg/år	0,99	2,9	0,52	0,17
Cd	kg/år	0,0068	0,017	0,0041	0,003
Cr	kg/år	0,15	0,27	0,079	0,057
Ni	kg/år	0,15	0,28	0,085	0,031
Hg	kg/år	0,00064	0,0011	0,00049	0,00029
SS	kg/år	1000	1800	570	300
BaP	kg/år	0,00057	0,0019	0,001	0,00023
PBDE 47	kg/år	0,0000061	0,0000084	0,0000031	0,000002
PBDE 99	kg/år	0,0000074	0,00001	0,0000038	0,0000024
PBDE 209	kg/år	0,00079	0,00094	0,00037	0,00023

Utan rening ökar föroreningshalter och föroreningsmängder för alla undersökta ämnen. Föroreningarna från planområdet minskar vid föreslagen dagvattenhantering (scenario 2) jämfört med befintlig markanvändning. Recipienterna bedöms därför inte påverkas negativt av detaljplanens utveckling.

Föreslagen dagvattenhantering

De föreslagna dagvattenlösningarna ska ses som en systemlösning vilka har baserats på i dagsläget tillgänglig information. Exakt anläggning, utformning, placering och dimensionering av systemkomponenter utförs i ett senare skede vid detaljprojektering.

Dagvattenhantering förslås genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), där vatten omhändertas så nära källan som möjligt. Då kan dagvattnet renas utan att behöva etablera en dagvattendamm inom planområdet. Detta är kostnadseffektivt, begränsar flödestoppar samt bevarar vattenbalansen inom området. Hur dagvatten avses hanteras inom fastigheterna ska redovisas vid bygglov.

Vägområden föreslås anläggas med krossdiken och gröna diken med krossunderbyggnad. Bredd på gatuområden har anpassats för att diken ska rymmas. I väster regleras en 10 meter bred passage med **[dike₁]** – *dagvattendike ska finnas* vid befintlig lågpunkt i planområdets östra delar för att säkerställa att ett utloppsdike fortsatt kan finnas.

Från öster föreslås vatten ledas till befintliga diken och torvmark. Avrinningen över naturmark bidrar med renande effekt innan vattnet når recipient.

6.5.2 MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

I norr finns ett markavvattningsföretag som löper cirka 45 meter längs planområdets norra gräns.



Markavvattningsföretag visas i blått, planområdet är ungefärligt markerat i rött. Källa: Västerbottens Länskarta, 2025-03-21.

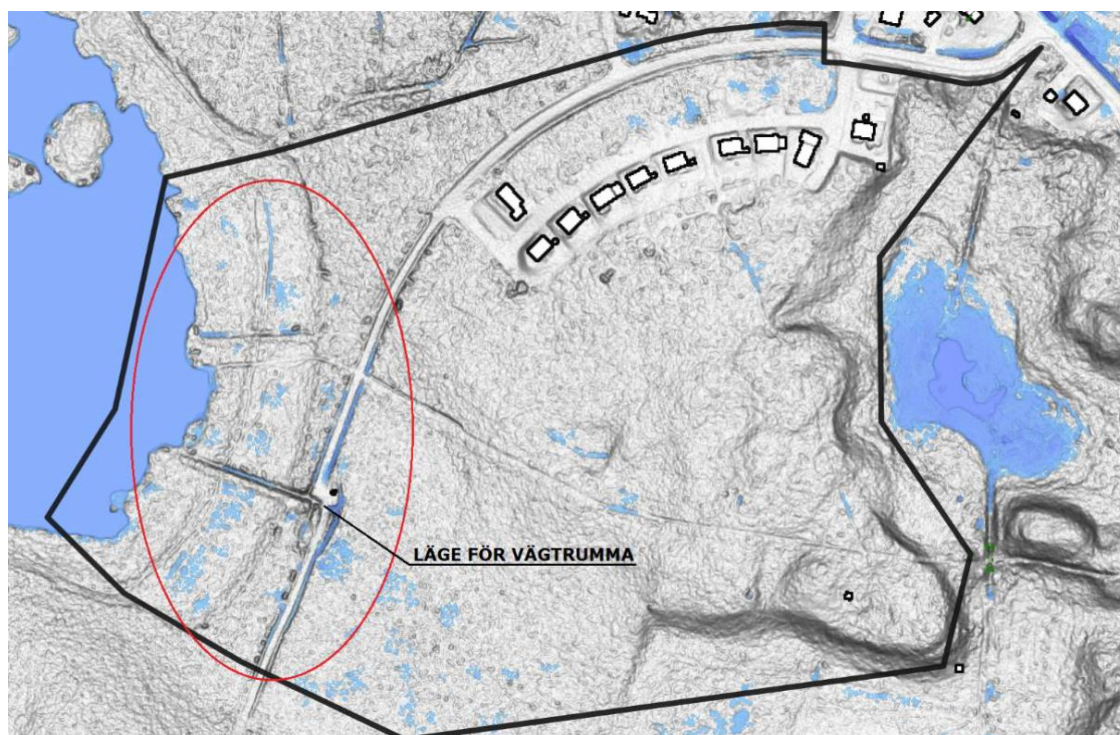
Förändringar och konsekvenser

Området intill markavvattningsföretaget bevaras som allmän naturmark och flödet till vattendraget bedöms inte öka. Markavvattningsföretaget bedöms därmed inte påverkas av detaljplanen.

6.5.3 ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

I samband med dagvattenutredningen genomfördes en skyfallsanalys. Vid ett 100-årsregn fylls ett flertal mindre lågpunkter inom planområdet med vatten. Lågpunkterna är grunda och bedöms ha ett djup på som mest 20 cm. Utförd analys har inte beaktat existerande vägtrummor, vilket innebär att resultatet visar en något värre situation än den som faktiskt gäller.

Planområdet belastas delvis av ytavrinning från norr och söder.



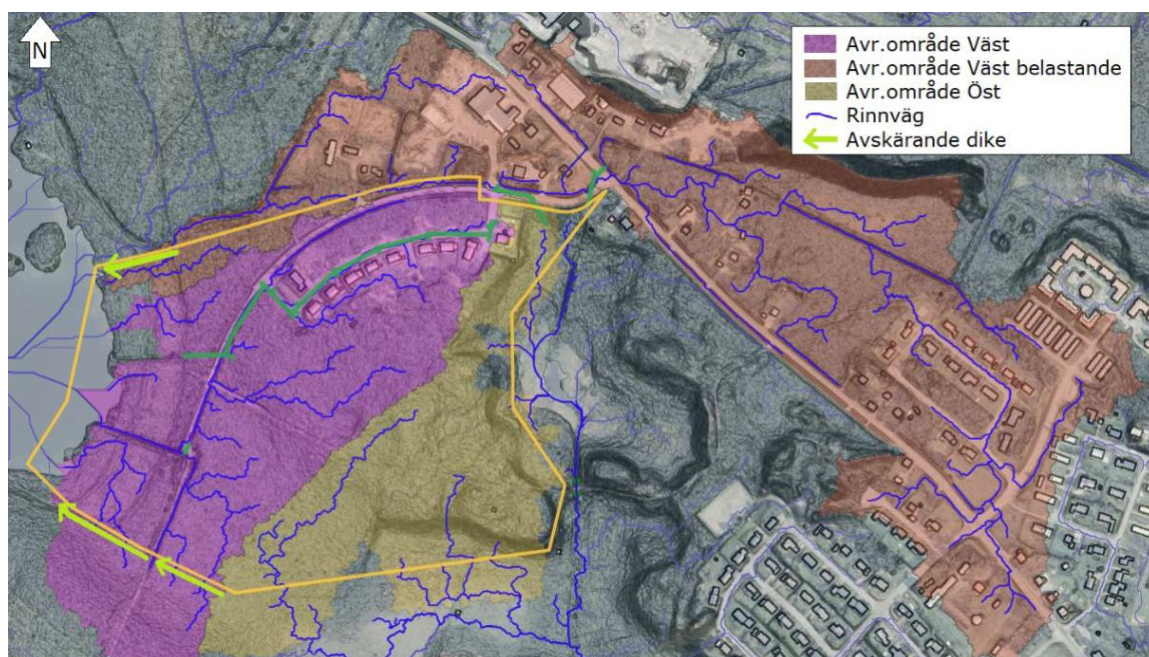
Bilden visar befintliga lågpunkter, med kluster av lågpunkter inringade i rött. Källa: Dagvattenutredning, AFRY, 2024

Förändringar och konsekvenser

Översvämning

Befintliga lågpunkter är grunda och är möjliga att jämna ut vid markarbete inför exploatering.

Inkommande dagvatten kan avledas med avskärande diken vid plangräns. Kvarteretsmarken kan alternativt höjdsättas så en naturlig rinnväg bildas längs plangräns, se karta nedan.

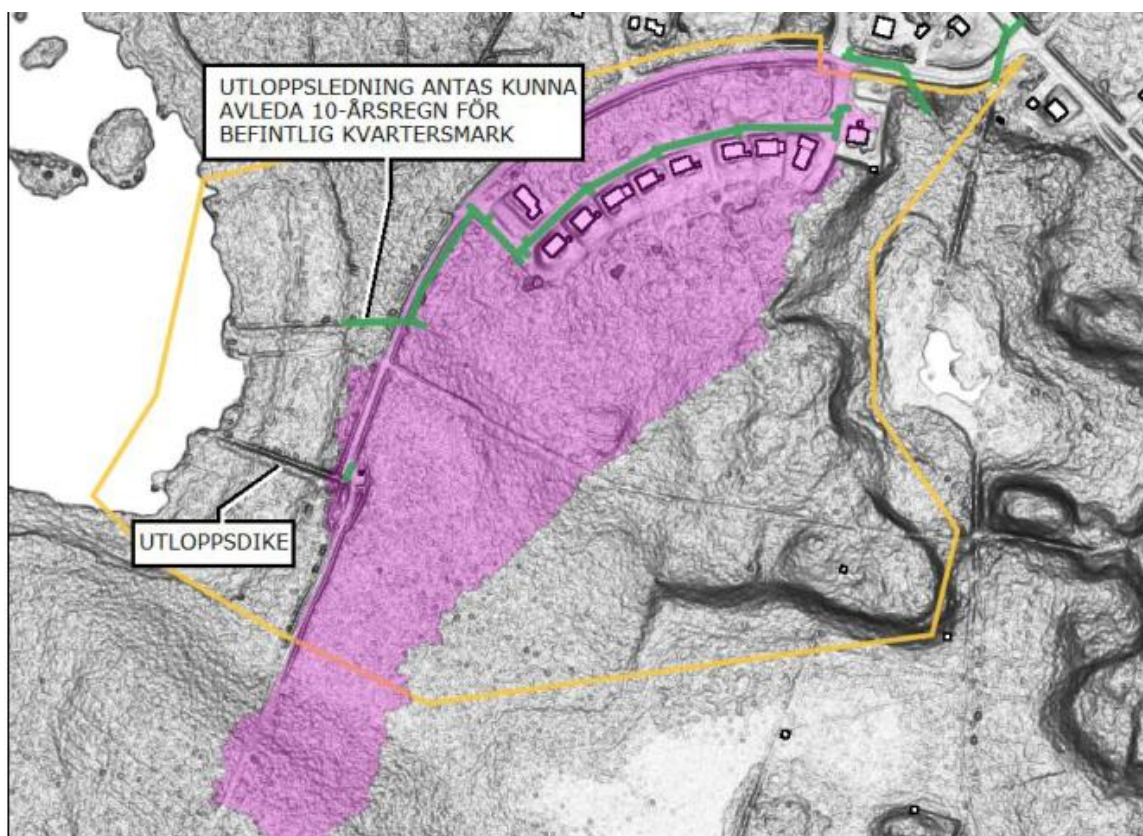


Visar inkommande dagvatten och förslag på hur inkommande vatten kan avledas (gröna pilar). Källa: Dagvattenutredning, AFRY, 2024

Skyfallshantering

Vid kraftigare regn än det dimensionerande 10-årsregnet hinner inte vattnet avledas tillräckligt snabbt via det föreslagna dagvattensystemet. Höjdsättning bör därför beaktas för att säkerställa avrinning bort från byggnader mot områden som kan översvämmas utan att skador uppstår. Avrinningen sker då lämpligen i riktning mot närliggande gator och vägdiken.

Det befintliga diket i sydvästra delen av planområdet har enligt dagvattenutredningen tillräcklig kapacitet för att klara av ett ökat flöde från ett 100-årsregn. För att säkerställa att dessa förutsättningar gäller kan en rensning och översyn av diket behövas i samband med exploatering. Dagvattenrumman under Lilltjärnvägen bör även anpassas för att klara ett 100-årsregn. Alternativt kan marken höjdsättas för att säkerställa att en översvämning av väg kan ske utan att skador sker på byggnation.



Avrinningsområde till utloppsdike samt befintliga dagvattenledningar i grönt. Källa: Dagvattenutredning, AFRY, 2024

Skulle höjdsättning inom planområdet ändras så att det östra avrinningsområdet rinner mot väst kan dikets befintliga kapacitet behöva ökas. Vid det befintliga utloppsdiket säkerställer detaljplanen en 10 meter bred korridor där dagvattendike ska finnas. Detta garanterar att tillräckliga anordningar finns för att hantera vatten vid skyfall och möjliggör en breddning av botten i det befintliga diket.

6.6 BEBYGGELSE

Inom planområdets norra del finns befintlig villabebyggelse. Bebyggelsen utgörs av 1- och 1,5-plansbebyggelse med främst sadeltak, men pulpettak återfinns också. De flesta taken har utseende av lertegelpannor, men även plåttak förekommer. Fasader i området består av trä i varierande kulörer. Fastighetstorlekarna varierar mellan cirka 820–2400 m². Söder om fastigheterna på kvarteren Spinnaren och Pirken har ett flertal komplementbyggnader tillåtits uppföras inom kommunal mark.



Delar av befintlig bebyggelse längs Metarvägen. Källa: Google Maps, 2025.



Karta över befintliga kvarter och befintlig bebyggelse inom planområdet, plangräns redovisas ungefärligt i rött.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder genom markanvändning **[B]**. Användningen avser boende av varaktig karaktär där bland annat permanent- och fritidsbostäder ingår. Komplement av olika slag inräknas, exempelvis parkering, garage, växthus och förråd.

Befintliga bostäder

Detaljplanens reglering av befintligt bostadsområde utgår från att bekräfta befintlig bebyggelse och fastighetsstorlek samt säkerställa att de byggnader som uppförts blir planenliga.

Tabellen anger vilka bestämmelser som införts för befintliga bostadsfastigheter inom planområdet.

Fastighet	Planbestämmelser och förändring
Långreven 1	[d₁] – minsta fastighetsstorlek är 820 m², [e₁] – största byggnadsarea är 310 m² per fastighet, [h₁] - högsta nockhöjd är 7 meter. Uppförda komplementbyggnader utanför fastighetsgräns bekräftas inte enligt detaljplanen då dessa inte har uppförts med

	bygglov. Dessa fortsätter vara planstridiga enligt detaljplanen.
Långreven 2–5 och Ljustret 1–3	[d₁] – minsta fastighetsstorlek är 820 m², [e₁] – största byggnadsarea är 310 m² per fastighet och [h₁] - högsta nockhöjd är 7 meter. Byggrätten utökas jämfört med gällande plan.
Spinnaren 1–5	[d₁] – minsta fastighetsstorlek är 820 m², [e₄] - största byggnadsarea är 270 m² per fastighet och [h₁] - högsta nockhöjd är 7 meter. Mark utanför fastighetsgräns regleras med [korsmark] – marken får endast förSES med komplementbyggnad, samt [e₅] - största byggnadsarea är 30 m² per fastighet och [h₄] – högsta nockhöjd är 3,5 meter. Byggrätten utökas jämfört med gällande plan. Möjliggör för större fastighet.
Pirken 1	[d₁] – minsta fastighetsstorlek är 820 m², [e₁] – största byggnadsarea är 310 m² per fastighet och [h₁] - högsta nockhöjd är 7 meter. Mark utanför fastighetsgräns regleras med [korsmark] – marken får endast förSES med komplementbyggnad, samt [e₂] – största byggnadsarea är 120 m² per fastighet och [h₄] – högsta nockhöjd är 3,5 meter. Byggrätten utökas jämfört med gällande plan. Möjliggör för större fastighet.
Pirken 2–3	[d₁] – minsta fastighetsstorlek är 820 m², [e₁] – största byggnadsarea är 310 m² per fastighet och [h₁] - högsta nockhöjd är 7 meter. Mark utanför fastighetsgräns regleras med [korsmark] – marken får endast förSES med komplementbyggnad, samt [e₆] - största byggnadsarea är 45 m² per fastighet och [h₄] – högsta nockhöjd är 3,5 meter. Byggrätten utökas jämfört med gällande plan. Möjliggör för större fastighet.
Noten 1	[e₃] – största byggnadsarea är 420 m² och [h₁] - högsta nockhöjd är 7 meter. Byggrätten utökas jämfört med gällande plan.

Nya bostäder

För nybebyggelsen regleras nockhöjder till 6 meter **[h₂]** närmre strandkanten och till 9 meter **[h₃]** för bostäder längre bort från sjön. I praktiken innebär detta att en- och tvåplanshus kan uppföras. Nockhöjder närmre strandkant hålls lägre för att anpassa till topografin och möjliggöra för högre belägna byggnader att få sjöutsikt. Något högre byggnader tillåts längre bort från sjön för att tillgodose detta. Byggnadsarea regleras till **[e₄]** - *största byggnadsarea är 270 m² per fastighet* för de nya delarna av bostadsområdet, något som säkerställer att nya byggnader uppförs i liknande omfattning som befintlig, samt säkerställer att öppenhet bevaras inom planområdet.

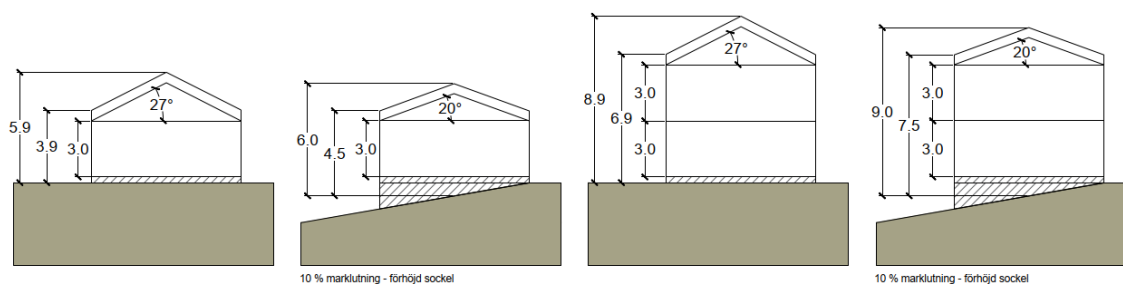
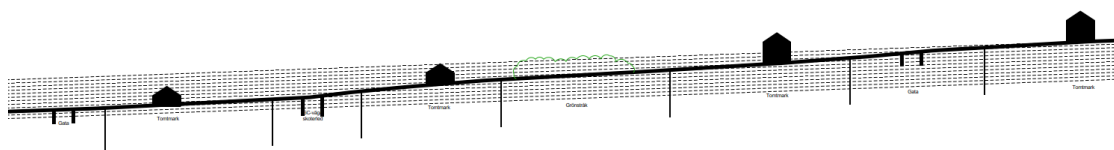


Illustration över möjliga byggnadshöjder enligt planbestämmelserna.



Sektion som visar möjlig placering av bostäder inom topografin, baserat på höjdbestämmelser.

Förslag på fastighetsindelning har tagits fram för nya fastigheter inom planområdet. Fastighetsillustrationen nedan presenterar fastighetsförslaget, som syftar till att skapa så många bostadsfastigheter med sjöutsikt som möjligt. Nya fastigheter förslås vara mindre och tätare längs strandkanten och större i planområdets östra delar.

De nya fastigheterna föreslås bli mellan cirka 1400–3000 m². För att säkerställa att bebyggelsen inte blir för tät regleras en minsta fastighetsstorlek till 1100 m² **[d₂]**. Bestämmelsen säkerställer att exploateringsgraden inte övergår cirka 25 %, samtidigt som det säkerställer en flexibilitet där det går att skapa mindre fastigheter om behovet av bostäder ökar i Norsjö tätort.

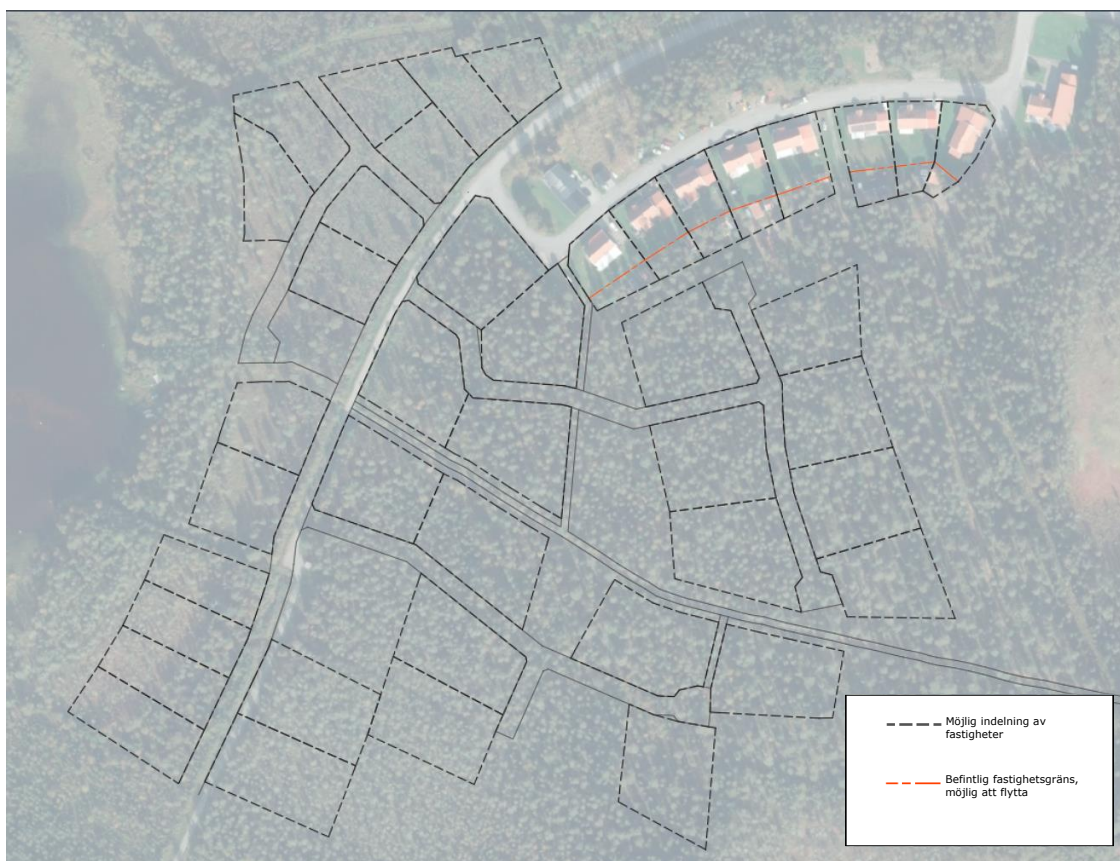


Illustration över möjlig indelning av fastigheter

Placering

För att säkerställa ett enhetligt och säkert avstånd från väg får mark intill gata inte bebyggas **[prickmark]**. Längs Metarvägen har avståndet reglerats i enlighet med befintlig struktur vilket är 1,75 meter samt 3,25 meter från väg. För de nya delarna av bostadsområdet och Nötarvägen ska 6 meter från väg och parkeringsytor hållas fria från bebyggelse. För bostäder närmast strandkant ska 8 meter i väst, intill allmän naturmark, hållas fria från bebyggelse för att säkerställa att allmän plats och strandkant inte upplevs privat. För att säkerställa att byggnader nära strandkanten placeras på sätt som inte blockerar siktlinjer för bostäder längre in mot land har 10 meter breda stråk av prickmark reglerats inom kvartersmarken.

För nybebyggelsen regleras även placering av byggnad med **[p1]** – *byggnadsverk ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns*, vilket säkerställer avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar, säkerställer att byggnader kan skötas från egen fastighet och skapar avstånd från natur och gång- och cykelvägar.

6.7 KULTURMILJÖ

En färdväg klassad som övrig kulturhistorisk lämning (L1938:6484) registrerades 1995 inom planområdet. Denna sträcker sig genom hela detaljplanens skogsområde i östvästlig riktning och slutar vid Norsjön. Enligt uppgift ska denna färdväg ha använts av Finnäsborna som vid kyrkbesök rodde över Norsjön. Stigen är idag väl upptrampad och synlig.



Teckenförklaring

- | | |
|--|---|
| Utredningsområde | Fornlämning, yta |
| Kulturlämning, yta | • Fornlämning, punkt |
| • Kulturlämning, punkt | — Fornlämning, linje |
| — Kulturlämning, linje | |

Karta över inventerat område med berörda lämningar markerade. Källa Arkeologisk utredning, ARFY, 2025.

För att utreda stigens värde samt för att säkerställa att den inte påverkas av detaljplanen har en arkeologisk utredning tagits fram, där okulär inventering gjordes i oktober 2024. Enligt utredningen bedöms färdvägen kunnat ha nyttjats sedan första halvan av 1800-talet vid kyrkobesök eller resor in till samhället. Utredningen bekräftar färdvägens klassificering som övrig kulturhistorisk lämning.

Vid fältbesöket påträffades inga nya fornlämningar inom planområdet, men förutom färdvägen påträffades en mindre övergiven odlingsyta och rester av en husgrund i planområdets sydöstra delar. Husgrunden och odlingsytan räknas som övriga kulturhistoriska lämningar (L2024:6708 och L2024:6709).

Utredningen rekommenderar att hänsyn till färdvägen tas, då den utgör en länk mellan dåtidens och dagens nyttjande av landskapet. Vidare rekommenderas att påträffad husgrund och odlingsyta markeras vid exploatering för att förhindra påverkan.

Förändringar och konsekvenser

För att visa hänsyn till färdvägen och för att bevara dess sträckning regleras den i detaljplanen som 4 meter bred gång- och cykelväg med åtminstone 4 meter naturmark på var sida. På västra sidan av Lilltjärnvägen ner mot sjön bevaras färdvägen som naturmark.

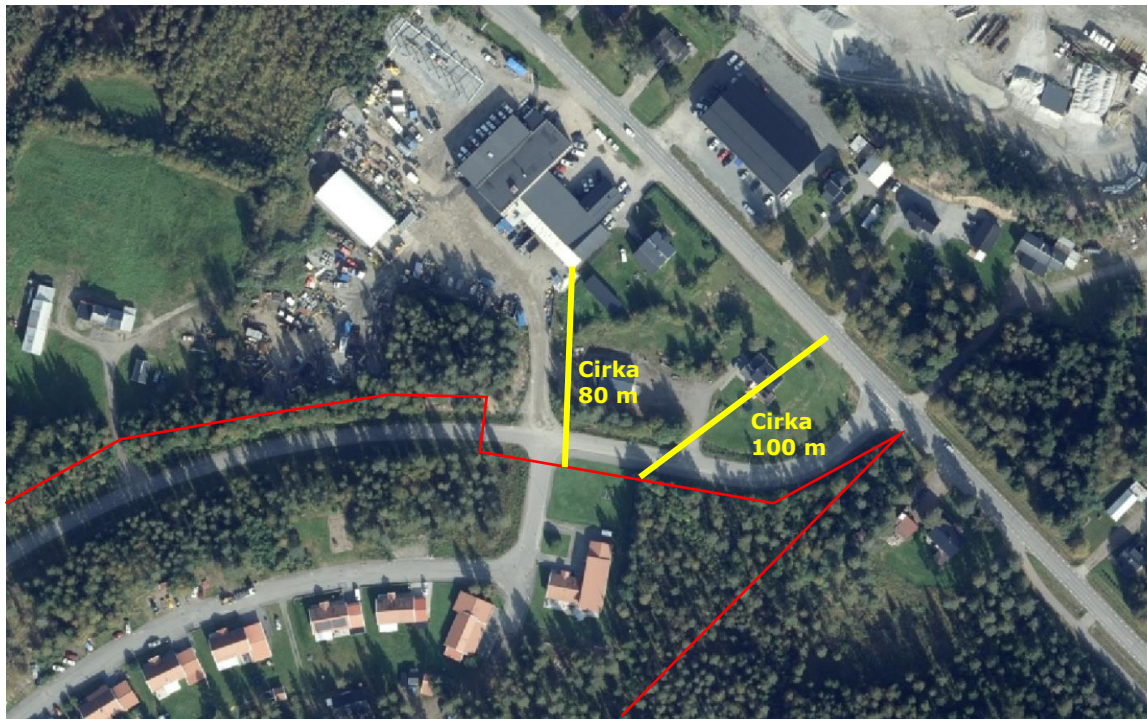
Den husgrund och odlingsyta som påträffats inom planområdet är i detaljplan bevarad som naturmark, men området kan behöva markeras eller stängslas ut i samband med exploatering, för att minska risk för påverkan.

6.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

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

6.8.1 BULLER

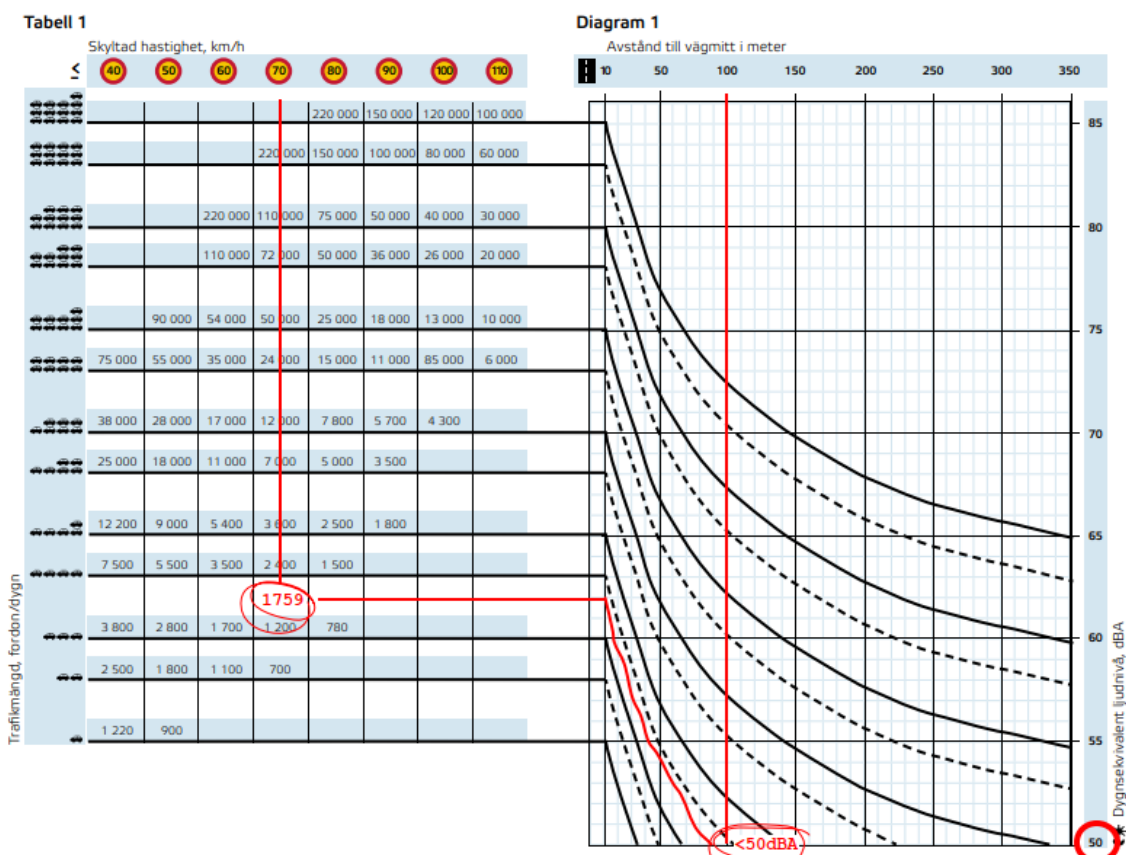
Mellan planområdet och Storgatan finns befintlig verksamhet. Verksamheten ligger ungefär 80 meter från närmsta bostadsfastighet och avskärmas dessutom till stor del av växtlighet. Olägenhet från verksamhetsbuller bedöms därför inte uppstå.



Årsmedeldygnstrafik för Storgatan mättes 2018 och uppgick till 1759 fordon, och hastighetsbegränsningen för vägen är 70 km/h utanför planområdet. Vägmitt ligger minst 100 meter från de bostäder som möjliggörs inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Enligt Boverket och Sveriges kommuner och Landstings (SKR) vägledning *Hur mycket bullrar vägtrafiken* är avståndet tillräckligt för att trafikbuller ska underskrida 50 dBA, väl under riktvärdet om 60 dBA vid fasad.



ÅDT har i uträkningen inte räknats upp baserat på tillkommande trafik från bostadsområdet. Den tillkommande trafiken från cirka 42 bostadsfastigheter bedöms inte vara av den omfattning att den riskerar att medföra att riktvärden för buller överstigs.

6.8.2 MILJÖFARLIG VERKSAMHET OCH FÖRORENAD MARK

Mellan planområdet och Storgatan finns ett objekt utpekat i länsstyrelsernas underlag för potentiellt förorenade områden (EBH-stödet). Verksamheten är inte riskklassad, men utpekad som verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Dessa har en branschgenerell riskklass på 3 enligt Branschlistan 2020 från Naturvårdsverket, men ingen särskild MIFO-kartläggning har genomförts.

Den potentiella föroreningen bedöms inte vara av den omfattning att den påverkar planområdets lämplighet för bostäder eller detaljplanens genomförbarhet.

6.8.3 RADON

Norsjö kommuns översiktsplan redogör att majoriteten av kommunens yta består av normal- eller lågriskområden för markradon. Enligt kartering av radonförekomst från 1999 ligger stora delar av Norsjö tätorts inom ett normal- och lågriskområde. Förekomst av markradon har dock inte särskilt utretts inom ramen av planprocessen, varför markstrålning ska beaktas vid grundläggning.

6.8.4 RÄDDNINGSTJÄNSTENS BEHOV

Inga befintliga brandposter finns inom planområdet. Närmsta brandpost ligger i verksamhetsområdet intill, cirka 100 meter norr om detaljplanen.

Förändringar och konsekvenser

Vägar kommer kunna uppföras med lutningar som är framkomliga för räddningsfordon inom hela planområdet.

För räddningsinsatser bör brandposter placeras inom planområdet. Framtagen VA-utredning har gjort förslag på översiktlig placering av tre brandposter inom området för att säkerställa ett avstånd om 150 meter från alla fastigheter. Räddningstjänsten kan även ta sig ner till sjön via bevarad passage naturmark om det behövs för räddningsinsatser.

6.9 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

6.9.1 FRIYTOR OCH BARNPERSPEKTIV

Inom och intill planområdet utgörs marken av skogsmark, relativt avskärmat från trafik. För boende i närområdet kan planområdet sannolikt användas i lek- och rekreationssyfte.

Förändringar och konsekvenser

Vid genomförande av detaljplanen kommer delar av skogsmark i området ersättas av bostäder. Grönytor som kan nyttjas för barns lek bevaras på flera platser i planområdet.

Därutöver säkerställs friytor för lek och rekreation inom respektive bostadsfastighet genom begränsning av största byggnadsarea per fastighet.

6.9.2 TILLGÄNGLIGHET

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

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

Förändringar och konsekvenser

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

6.9.3 SERVICE

Norsjö tätorts centrala delar ligger ungefär 1,5 kilometer sydöst om planområdet. Här finns dagligvaru- och sällanköpshandel, restauranger, gymnasie-, grund- och förskola, simhall, multiarena för bollsport och spontanidrottsanläggning.

Förändringar och konsekvenser

Planen utökar inte serviceutbud i Norsjö, men kan vid genomförande utöka serviceunderlaget i tätorten.

Vid anläggande av gång- och cykelväg genom området kommer kopplingarna till tätortens serviceutbud förbättras.

6.10 GATOR OCH TRAFIK

Genom planområdet leder Lilltjärnvägen söderut mot reningsverket och i nordöst ansluter vägen mot Storgatan. Inom planområdet löper bostadsgatorna Metarvägen och Nötarvägen.

Storgatan är statlig, men Lilltjärnvägen, Metarvägen och Nötarvägen är alla delar av det kommunala vägsystemet.

Metarvägen, Nötervägen och de norra delarna av Lilltjärnvägen har en hastighetsgräns på 50 km/h. Gatorna är asfalterade, dock fortsätter Lilltjärnvägen som grusväg efter korningen med Metarvägen. Gång- och cykelväg finns anlagd på södra sidan av Lilltjärnvägen från Storgatan fram till Nötarvägen. I övrigt är inte gång- och cykelbanor utbyggda inom området.

Regional busstation ligger i centrala Norsjö tätort, ungefär 1,5 kilometer sydöst om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet har utbyggda vägar, Lilltjärnvägen, Metarvägen och del av Nötarvägen bekräftats med reglering allmän plats **[GATA]**. Lilltjärnvägen har reglerats med en bredd om minst 12 meter. Resterande gator, inklusive Metarvägen och Nötarvägen, har planlagts till en bredd om 10 meter. Bredden på gatuområdena möjliggör för vägdiken på båda sidor, i enlighet med förslagen dagvattenhantering. I planområdets nordvästra del skapas förutsättningar för förlängning av gata vid utveckling av bostadsområde norr om planområdet

En längre gång- och cykelväg möjliggörs i östvästlig riktning genom planområdet. Mellan denna och bostadsgatorna säkerställs även utrymme för gång- och cykelvägar för att knyta ihop området och skapa säkra transportsträckor för oskyddade trafikanter.

Tillkommande trafik från bostadsfastigheter bedöms inte medföra någon inverkan på befintligt vägnät.

6.11 TEKNISK FÖRSÖRJNING

6.11.1 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Inom planområdet finns ett pumphus intill Lilltjärnvägen som befintliga bostäder är anslutna till. Söderut längs Lilltjärnvägen, cirka 400 meter bort, ligger reningsverket, till vilket spillvattnet förs.

En VA-utredning och ett övergripande förslag på ledningsdragningar (AFRY, 2025-03-12) har tagits fram i samband med detaljplanen i syfte att utreda möjligheterna för området att anslutas till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar. Utredningen fastställer att planområdet kan anslutas till befintligt vatten- och spillvattensystem.

Förändringar och konsekvenser

Befintlig pumpstation inom planområdet, planlagt **[E]** – *teknisk anläggning*, behöver besiktigas och kapaciteten beräknas innan fler fastigheter ansluts till spillvattensystemet.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, regleras för befintliga ledningar inom kvartersmarken med **[u1]**. Inom markreservaten får åtgärder som försvårar tillgängligheten till ledningarna inte genomföras. För de ledningar som omfattas av u-område kan ledningsrätt bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ledningshavaren söker ledningsrätt hos lantmäteriet.

Enligt VA-utredningen sker det befintliga pumphusets bräddning via befintligt dike i planområdets sydvästra del. Ny bräddningslösning bör inrättas, förslagsvis genom att ersätta diket med en bräddningsledning. Ny bräddningsledning kan förläggas inom bevarad naturmark inom planområdet.

Enligt den VA-skiss som tagits fram kan alla ledningar förläggas inom allmän platsmark, men en detaljprojektering bör också genomföras.



Skiss på övergripande förslag på utformning av VA-nät. Källa: VA-utredning, AFRY, 2025.

6.11.2 EL OCH VÄRME

Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutna till elnätet. Skellefteå kraft har nätkoncession i tätorten.

De obebyggda delarna av planområdet ingår i en pilotstudie för anslutning till ett värmesystem baserat på spillvärme från industriområdet norr om Storgatan. Planområdet ligger inom lämpligt avstånd från värmekällan, och en framtida anslutning till ett spillvärmesystem bedöms därför som möjlig.

Förändringar och konsekvenser

Nya bostäder är tänkta att anslutas till befintligt elnät.

Ett krav för möjliggörande av spillvärmesystem är att ett pumphus placeras intill Norsjön. Av den anledningen har en yta för **[E₁]** – *pumpstation* reglerats nordväst i planområdet. Förslagsvis kan spillvärmeledningarna förläggas i samma ledningsschakt som vatten- och spillvattenledningarna. En detaljprojektering kommer tas fram för att säkerställa att tillräckliga avstånd eller åtgärder sker för att förhindra att spillvärmeledningarna värmer upp vattenledningarna.

6.11.3 TELE- OCH DATAKOMMUNIKATIONER

Tele- och fiberledningar finns framdragna till befintliga bostäder inom planområdet.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, regleras för befintliga ledningar inom kvartersmarken med **[u₁]**.

6.11.4 AVFALL

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

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år efter det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas utan att särskilda skäl föreligger eller att fastighetsägare som berörs av planen godkänner detta. Under genomförandetid har fastighetsägare garanterad byggrätt i enlighet med plan. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetid har fastighetsägare rätt till ersättning för de skador som uppkommer.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

7.2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.2.1 TIDPLAN

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

Planbesked	maj 2024
Samråd	kvartal 2 2025
Granskning	kvartal 3 2025
Antagande	kvartal 4 2025
Laga kraft	kvartal 4 2025

7.2.2 ANSVAR

Norsjö kommun ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats **[GATA]** och **[NATUR]** samt för gemensamma badbryggor och småbåtshamn. Fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplan inom kvartersmark.

7.2.3 HUVUDMANNASKAP

Norsjö kommun är huvudman för allmän plats samt vatten och avlopp inom planområdet.

7.2.4 MARKANVISNINGSAVTAL

Norsjö kommun kan komma att upprätta markanvisningsavtal när och om markförsäljning blir aktuellt.

Ett markanvisningsavtal skrivs när kommunen avser att överlåta mark till en byggherre. Avtalsparter i ett markanvisningsavtal är således kommunen i egenskap av säljare och byggherren i egenskap av köpare. I ett markanvisningsavtal anges förutsättningarna för att avtalet ska gälla samt vilka kostnader exploatören åtar sig att betala. Avtalet ska reglera detaljer såsom vem som ansvarar för anläggande och bekostnad av utbyggnad av kvartersmark, anläggande och bekostnad av allmän platsmark, framtida driftskostnader samt andra till projektet kommande kostnader, till exempel lantmäterikostnader.

7.2.5 EXPLOATERINGSAVTAL

Framtagande av exploateringsavtal är inte aktuellt för genomförande av detaljplan.

7.3 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.3.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Kvartersmark möjliggörs för utökning av fastigheter inom kvarteren Pirken och Spinnaren, så att komplementbyggnader som uppförts utanför fastighetsgräns på kommunal mark ska ingå i rätt fastighet. Överföring av mark till befintliga fastigheter bedöms kunna ske i samband med förrättning för avstyckning av nya fastigheter inom planområdet. Innan förrättning påbörjas bör Norsjö kommun träffa avtal med markägarna om överlåtelsen där kostnader hanteras. Kommunen ansvarar för ansökan om förrättning hos Lantmäteriet.

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av cirka 35 nya bostadsfastigheter från fastigheten Norsjö 56:22.

7.3.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

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

Från Lilltjärnvägen norra del leder en gemensamhetsanläggning (Norsjö GA:13) bort från planområdet till nordväst, mot Norsjön. Gemensamhetsanläggningen omfattar en väg som delas av tre fastigheter norr om planområdet.

Detaljplanen påverkar inte gemensamhetsanläggningens funktion och framkomligheten av vägen då de delar som ligger inom planområdet regleras som **[GATA]**, men gemensamhetsanläggningen kan komma att behöva användas i syfte att ta sig fram till den pumpstationen **[E₁]** som möjliggörs intill Norsjön. Formell rätt att använda vägen kan ordnas via lantmäteriförrättning, där frågan om delaktighet i vägen för pumphusets ägare kan prövas. En sådan förrättning ska ansökas om och bekostas av ägare till den tekniska anläggningen.

7.3.3 SERVITUT

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

Det finns inga servitut inom planområdet.

7.3.4 LEDNINGSRÄTTER

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

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet.

7.3.5 MARKRESERVAT

I detaljplanen har markreservat för allmännyttiga ledningar **[u₁]** införts inom en meter från ledning för fiberledningar, och 4 meter från ledning för VA-ledningar.

Markreservatet innebär inte att ledningsrätter skapas för ledningarna, utan endast att marken reserveras. Ledningshavaren ansöker om ledningsrätt hos lantmäteriet.

7.3.6 KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER

Fastighet	Konsekvenser
NORSJÖ 56:22	Mark planläggs som bostäder och möjliggör för avstyckning av nya småhusfastigheter. I övrigt planeras delar av marken för allmän plats [GATA] , respektive [NATUR] .
NORSJÖ 6:36	Delar av fastigheten möjliggörs för bostadsbebyggelse. Cirka 6 bostadsfastigheter kan avstyckas. Delar av fastigheten regleras som allmän plats [GATA] , [NATUR] och [PARK] . Dessa ytor kan bli föremål för inlösen av Norsjö kommun.
NOTEN 2	Tillåten byggrätt utökas jämfört med gällande stadsplan. Den byggnadsarea som överstiger byggrätten enligt den gamla stadsplanen är nu tillåten enligt den nya detaljplanen.
PIRKEN 1-3 SPINNAREN 1-5	Kvartersmarken utökas söderut för att möjliggöra större fastighet. Innan en förrättning sker bör kommunen träffa en överenskommelse med markägare om överföring av mark. Tillåten byggrätt utökas jämfört med gällande stadsplan. Den byggnadsarea som överstiger byggrätten enligt den gamla stadsplanen är nu tillåten enligt den nya detaljplanen.
LÅNGREVEN 1	Tillåten byggrätt utökas jämfört med gällande stadsplan. Den byggnadsarea som överstiger byggrätten enligt den gamla stadsplanen är nu tillåten enligt den nya detaljplanen.
LÅNGREVEN 2-5	Tillåten byggrätt utökas jämfört med gällande stadsplan. Den byggnadsarea som överstiger byggrätten enligt den gamla stadsplanen är nu tillåten enligt den nya detaljplanen.
LJUSTRET 1-3	Tillåten byggrätt utökas jämfört med gällande stadsplan.

7.4 TEKNISKA FRÅGOR

Vid mark- och/eller bygglov bör grundläggningssätt och dagvattenhantering redovisas.

En översyn och eventuell rensning av utloppsdiket behöver genomföras av kommunen för att säkerställa tillräckliga förutsättningar för skyfallshantering. Vägtrumma under Lilltjärnvägen bör även anpassas för att hantera flöden vid ett 100-årsregn.

7.5 EKONOMISKA FRÅGOR

Ägare av befintliga bostadsfastigheter kommer kunna utöka sin fastighet. Ökad fastighetsstorlek kan komma att öka värdet på de befintliga bostadsfastigheterna, vilket bedöms gynna ägarna. Innan förrättning påbörjas bör Norsjö kommun träffa avtal med markägarna om överlåtelsen där kostnader hanteras.

Kommunen kommer bekosta investering av uppförande av allmän plats inom planområdet, samt va-ledningar. Förrättningar hos lantmäteriet ska ansökas och bekostas av kommunen. Intäkter beräknas tillkomma vid försäljning av nya fastigheter.

7.5.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Planen tas fram och finansieras av Norsjö kommun.

7.5.2 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte att ta ut planavgift i samband med bygglov.

7.5.3 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för drift av gator och naturmark inom planområdet.

7.5.4 ERSÄTTNING OCH INLÖSEN

Mark som enligt detaljplanen regleras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren. När kommunen löser in mark bestäms ersättningen enligt expropriationslagen. Det innebär i praktiken att ersättningen betalas för fastighetens marknadsvärde och eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen av mark. Delar av fastigheten Norsjö 6:36 som planeras som **[NATUR]**, **[PARK]** och **[GATA]** kan bli föremål för inlösen.

8 SAMRÅD OCH GRANSKNING

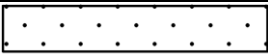
Efter samråd och granskning kommer inkomna synpunkter sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer därefter, om det bedömts relevant, revideras.

Planfrågor kommer under hand diskuteras med berörda.

9 BILAGA

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse		Motivering	Lagstöd
Allmän plats			
GATA	Gata	Bekräftar befintliga vägar, samt möjliggör för utbyggnad av vägar.	4 kap 5 § PBL
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Visar hänsyn till färdvägen klassad som övrig kulturhistorisk lämning samt knyter ihop området och skapar säkra transportsträckor för oskyddade trafikanter.	4 kap 5 § PBL
NATUR	Natur	Användningen säkerställer naturområden inom planområdet.	4 kap 5 § PBL
P-PLATS	Parkering	Skapar parkeringsmöjlighet intill vattenområdet och strandkanten.	4 kap 5 § PBL
<i>Egenskapsbestämmelse för allmän plats</i>			
a ₂	Upphävande av strandskydd	Strandskyddet upphävs inom sekundär egenskapsgräns för att möjliggöra för gator och parkeringsplats	4 kap 17 § PBL
dike ₁	Utformning av allmän plats	Dagvattendike ska anordnas. Säkerställer erforderlig skyfallshantering.	4 kap 5 § PBL
Kvartersmark			
B	Bostäder	Möjliggör för bostäder.	4 kap 5 § PBL
E	Tekniska anläggningar	Område för tekniska anläggningar. Bekräftar befintlig anläggning.	4 kap 5 § PBL
E ₁	Pumpstation	Område för pumpstation till värmesystem.	4 kap 5 § PBL
<i>Egenskapsbestämmelser kvartersmark</i>			
	Korsmark	Marken får endast förSES med komplementbyggnad.	4 kap 11 § PBL

		Bekräftar befintlig bebyggelse.	
	Prickmark	Marken får inte försees med byggnad. Säkerställer avstånd om 6 meter från väg och parkering, samt 8 meter från naturmark närmast strand. Säkerställer också gluggar för siktlinjer om 10 meter. Inom Noten 1 säkerställer prickmarken tillräckligt avstånd från släntröner.	4 kap 11 § PBL
a ₁	Upphävande av strandskydd	Strandskyddet upphävs, gäller all kvartersmark inom sekundär egenskapsgräns för att möjliggöra för bostäder och tekniska anläggningar.	4 kap 17 § PBL
d ₁	Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 820 m ² för att bekräfta befintliga fastighetsförhållanden.	4 kap 18 § PBL
d ₂	Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 1100 m ² . Säkerställer att exploateringsgraden inte övergår cirka 25 %, samtidigt som det skapar en flexibilitet där det går att skapa mindre fastigheter om behovet av bostäder ökar.	4 kap 18 § PBL
h ₁	Nockhöjd	Högstanockhöjd är 7 meter. Bekräftar befintlig bebyggelse.	4 kap 11 § PBL
h ₂	Nockhöjd	Högstanockhöjd är 6 meter. Möjliggör byggandet av enplanshus och förbättrar möjligheten för bostäder längre bort från strandkanten att få utsikt mot sjön	4 kap 11 § PBL
h ₃	Nockhöjd	Högstanockhöjd är 9 meter. Möjliggör för tvåplanshus och förbättrar möjligheten för bostäder längre bort från strandkanten att få utsikt mot sjön.	4 kap 11 § PBL

h ₄	Nockhöjd	Högsta nockhöjd är 3,5 meter. För att säkerställa att komplementbyggnader är underordnade huvudbyggnad.	4 kap 11 § PBL
e ₁	Byggnadsarea	Största byggnadsarea är 310 m ² per fastighet. Bekräftar befintlig bebyggelse och skapar enhetlighet.	4 kap 11 § PBL
e ₂	Byggnadsarea	Största byggnadsarea är 120 m ² . Bekräftar befintlig bebyggelse.	4 kap 11 § PBL
e ₃	Byggnadsarea	Största byggnadsarea är 420 m ² . Bekräftar befintlig bebyggelse.	4 kap 11 § PBL
e ₄	Byggnadsarea	Största byggnadsarea är 310 m ² per fastighet. Bekräftar befintlig bebyggelse, begränsar byggnadsarea och säkerställer friyta.	4 kap 11 § PBL
e ₅	Byggnadsarea	Största byggnadsarea är 30 m ² per fastighet. Bekräftar befintlig bebyggelse.	4 kap 11 § PBL
e ₆	Byggnadsarea	Största byggnadsarea är 45 m ² per fastighet. Bekräftar befintlig bebyggelse.	4 kap 11 § PBL
p ₁	Placering	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet är att säkerställa avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar samt att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet.	4 kap 16 § PBL
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Regleringen anger begränsning av markens användande för att säkerställa att åtgärder som försvårar tillgängligheten till ledningarna inte genomförs.	4 kap. 6 § PBL
Vattenområde			

W	Vattenområde	Användningen säkerställer öppet vatten.	4 kap 5 § PBL
W ₁	Bryggor	Möjliggör för anläggande av badplats.	4 kap 5 § PBL
W ₂	Småbåtshamn	Möjliggör för anläggande av båtplatser.	4 kap 5 § PBL
<i>Egenskapsbestämmelser vattenområdet</i>			
a ₃	Upphävande av strandskydd	Strandskyddet upphävs, för att möjliggöra för gemensamma bryggor och småbåtshamn.	4 kap 17 § PBL
Genomförandetiden är 5 år från och med laga kraft			4 kap 21 § PBL