

Detaljplan för

Fräsen 1 och del av Malå 7:22

Malå kommun i Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerad detaljplan varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2026-05-23 till och med 2026-08-19.

Syftet med detaljplanen är att med hänsyn till närliggande bostadsområden möjliggöra för utökning av en befintlig verksamhet i Malå tätort. Angränsande lokalgata och gång- och cykelväg ska också säkerställas i detaljplanen.

Totalt inkom 6 yttranden under samrådstiden. Inkomna yttranden redovisas och besvaras nedan. Yttranden sammanfattas delvis, men finns i sin helhet som offentlig handling hos bygg- och miljökontoret, Malå kommun.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Nedan beskrivs de ändringar som gjorts efter samrådet.

- Avsnittet MKN för vattenförekomster förtydligas med information om att planområdet ligger inom tillrinningsområde för dricksvattenuttag.
- Dagvattenavsnittet utvecklas med förslag på åtgärder som kan tillföra extra rening av dagvattnet inom planområdet innan det släpps till det befintliga dikessystemet. Dagvattenanläggningar kan behövas för att säkerställa att påverkan på grundvattentäkten och därmed dricksvattnet inte uppstår.
- Fastighetsrättsliga konsekvenser i genomförandeavsnittet förtydligas med hjälp av en illustration.
- Ansvarsfördelning för genomförandet av detaljplanen förtydligas.

Övriga ändringar anses vara av redaktionell karaktär.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen Västerbotten, 2026-08-19

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte helt överensstämmer med översiktsplanen. Detaljplanen handläggs därför med utökat förfarande.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Länsstyrelsen har dock vissa medskick inför framtagande av granskningshandlingar (*se nedan under Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt*).

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

Angående verksamheter ovan grundvattenförekomst samt tillrinningsområde för dricksvattenuttag

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett skyddat område: ett tillrinningsområde för dricksvattenuttag (enligt artikel 7 i *Vattendirektivet* 2000/60/EG samt *Dricksvattendirektivet* 2020/2184/EU) jämte en grundvattenförekomst (WA32929610). Den geografiska gränsen för tillrinningsområdet för dricksvattenuttag sammanfaller även med grundvattenförekomsten. Angående området för dricksvattenuttaget gäller tröskelvärden som inte får överskridas inom tillrinningsområdet. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, och Fräsen 1 är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

Kommunens planförslag avs. användning och dagvatten

Planförslaget ska möjliggöra för en utökning av en befintlig entreprenadverksamhet inom Fräsen 1. Gällande detaljplan för Fräsen 1 anger markanvändningen Småindustri och hantverk (J₁), och planförslaget innebär att Fräsen 1 samt en tidigare oexploaterad del av Malå 7:22 får markanvändning för Verksamheter (Z). Planbeskrivningen förklarar att det dagvatten från planområdet som inte infiltreras naturligt ska - likt nuläget - ledas bort med hjälp av diken till befintliga utsläppspunkter vid fastighetsgräns för att där ansluta till det övriga (öppna) dikessystemet utanför planområdet.

Vidare anger planbeskrivningen att marken ska höjdsättas så att vatten rinner bort från planområdets byggnader för att skada på egendom inte ska uppstå. Fastighetsägaren ska ansvara för att omhänderta eller leda bort det dagvatten som uppstår inom fastigheten. Länsstyrelsen anser att verksamhetens lokalisering (ovan grundvattenförekomst samt tillrinningsområde för dricksvattenuttag) gör att det finns anledning att mer inställa sig på att omhänderta och uppsamla - snarare än att leda bort - sådant dagvatten som kan vara förorenat.

Potentiell påverkan vid ett genomförande av planförslaget

Prövningen av markens lämplighet gäller inte bara den mark som kan bli aktuell för ny markanvändning eller bebyggelse. Planläggningen får inte

heller medföra påverkan på omgivningen som exempelvis kan innebära fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenheter på annat sätt. Den tillkommande ytan för verksamhet är idag oexploaterad, och enligt planbeskrivning är nordöstra delen av planområdet en igenväxt odlingsmark med stor andel lövträd. I jämförelse med nuvarande situation möjliggör planförslaget i denna del för en markanvändning med ökad föroreningsmängd i dagvatten samt potentiellt större risk för sådant som ex. läckage från uppställda entreprenadfordon eller framtida verksamheter inom ex. fordonsservice.

Hårdgjorda ytor, avrinning, dagvattenhantering och grundvattennivå behöver bedömas utifrån risken för läckage till grundvattnet i tillrinningsområdet för uttag av dricksvatten. Att allmänt lokalisera småindustri eller liknande verksamheter ovan tillrinningsområde för dricksvattenuttag är inte optimalt. Exempelvis kan sådana verksamheter komma med en förhöjd risk för sådant som kemikaliespill eller brand. Med brand kommer då potentiellt ett mer förorenat släckvatten, som sen kan spridas till grundvattnet. Länsstyrelsen anser att det finns anledning för kommunen att överväga vissa justeringar av planförslaget inför granskning. Reglering av markhöjder, markens genomsläpplighet och exempelvis egenskapsbestämmelser för avlopp kan eventuellt behöva införas för att lokalt dagvatten och spill från verksamhetsområdet ska omhändertas och uppsamlas inom planområdet.

Kommentar: *Dagvattenavsnittet och avsnittet om miljö kvalitetsnormer för vatten har setts över inför granskning i enlighet med länsstyrelsens yttrande.*

Det har bland annat förtydligats att planområdet ligger inom grundvattentäkt och tillrinningsområde för dricksvatten samt att dagvattenanläggningar för att rena vattnet ytterligare innan det släpps vidare till befintligt dikessystem med fördel kan anläggas och kan behövas ifall verksamhet bedrivs utomhus eller uppställning av fordon görs.

Lantmäteriet, 2026-06-17

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

SAKNAS REDOVISNING AV INNEHÅLL EXPLOATERINGSAVTAL OCH MARKANVISNINGSAVTAL OM DET ÄR AKTUELLT

I planbeskrivningen är det otydligt huruvida exploateringsavtal eller markanvisningsavtal ska upprättas. Om detta är aktuellt behöver det finnas en redovisning av avtalens huvudsakliga innehåll.

Lantmäteriet lämnar information om vad genomförandeaftalet bör innehålla och vad som behöver framgå av planbeskrivningen.

Kommentar: *Kommunen har inte för avsikt att upprätta något genomförandeaftal till detaljplanen.*

FÖR DÅLIG BESKRIVNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ gemensamhetsanläggningen/ ledningsrätten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett

genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns under avsnitt 5.3. en mycket översiktlig beskrivning, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare och rättighetshavare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten eller rättigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentar: Planbeskrivningens genomförandeavsnitt har setts över inför granskning och ett förtydligande av genomförandets konsekvenser för berörda fastighetsägare har lagts till.

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV SÄRSKILD VIKT FÖR
LÄGESPLACERING AV PLANBESTÄMMELSER MED 0,025 ELLER 0,03
METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget sammanfaller användningsgräns med fastighetsgräns som i den digitala registerkartan redovisas med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Den del av Fräsen 1s gräns som är markerad i blå färg på kartan nedan har enligt Lantmäteriets digitala registerkarta en lägesosäkerhet på 0,025 meter.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Många fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentar: Kommunen är medveten om att gränserna kan vara osäkra om de inte utretts ordentligt och vad riskerna med detta innebär. Kommunen gör dock bedömningen utifrån förutsättningarna att en gränsutredning inte krävs i detta skede.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen avsnitt 4.1.2. finns en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet.

För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande detaljplan / detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar: Avsnittet om gällande detaljplaner har uppdaterats i enlighet med lantmäteriets yttrande.

SKRIVELSE OM STÖRSTA BYGGNADSAREA BEHÖVER JUSTERAS

Under avsnitt 4.9 i planbeskrivningen framgår det att befintlig bebyggelse inom Fräsen 1 upptar cirka 27 % av fastighetens yta, vilket motsvarar cirka 4000 kvm. Sedan framgår det att detaljplanen möjliggör för befintlig verksamhet att utökas med cirka 3500 kvm. Detta gör att byggnadsarean enligt planbeskrivningen skulle kunna uppgå till 7500 kvm, vilket inte stämmer överens med bestämmelsen om att maximalt 30 % av ytan inom användningsområdet får bebyggas. Största möjliga byggnadsarea inom planområdet skulle bli cirka 5500 kvm om de delar av fastigheterna som ligger inom planområdet läggs samman.

Avsnittet behöver korrigeras för att stämma överens med planbestämmelserna och bli tydlig för berörda fastighetsägare.

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar de lantmäteriförrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommentar: Med utökningsområdet avses arean som fastigheten utökas med och inte byggnadsarean. Skrivningen stämmer men har förtydligats inför granskning.

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande om vem som ansvarar för de förrättningar som behövs för genomförandet av planen.

Sametinget, 2026-06-24

Sametinget hänvisar till Sametingets generella riktlinjer vid samråd.

Kommentar: Yttrandet noteras.

YTTRANDE FRÅN FÖRETAG, FÖRENINGAR OCH ORGANISATIONER

Malå snöskoterklubb, 2026-05-26

Som det ser ut enligt förslaget så kommer del av skoterleden att påverkas om detaljplanen antas. Skoterleden som går mellan Lilla Skäppträsket och Malå/ Nila Fritid och OK är en av huvudlederna som går genom kommunen. Det ser ut som att en ny sträckning av tvärleden mellan huvudleden och riktning mot OK måste till. Eftersom ändringen som måste till ej kommer på uppdrag från Skoterklubben så anser vi att Malå Kommun/ Ny ägare av fastigheten ombesörjer anläggande av ny sträckning, trädfällning, schaktning, brobygge och uppmärkning och allt detta ska ske i samråd med skoterklubben.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att exploatören åtar sig att dra om den del av skoterleden som berörs av detaljplanen samt att ta de kostnader som uppstår till följd av detta.

Skanova (Telia Company), 2026-06-15

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Kommentar: Ledningarna bedöms inte påverkas, vilket framgår av planbeskrivningen. Yttrandet föranleder inga ändringar.

Skellefteå Kraft, 2026-07-03

Skellefteå kraft har ingenting att erinra.

Kommentar: -