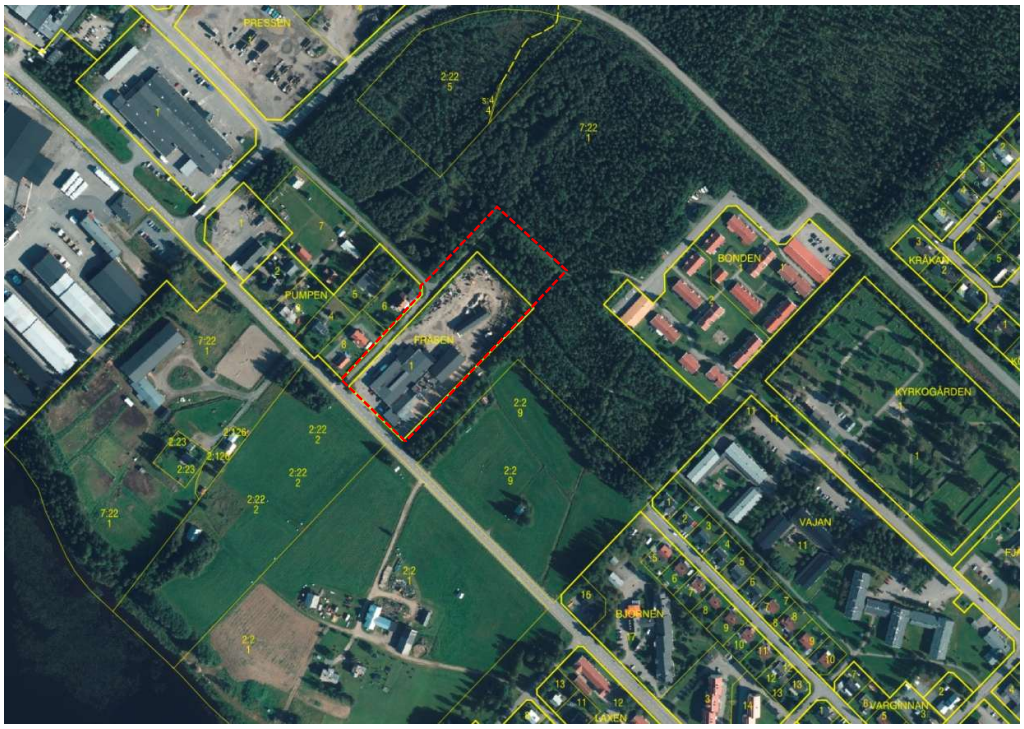


Planbeskrivning

Detaljplan för
Fräsen 1 och del av Malå 7:22
Malå, Malå kommun, Västerbottens län

Upprättad 2026-09-17

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (2010:900)

MEDVERKANDE

Malå kommun

Bygg- och miljöavdelning
939 21 Malå

Kommunens handläggare

Erik Lundberg

Byggnadsinspektör

erik.lundberg@mala.se

Lyra nord

Plankonsulter

Johanna Smedberg, ansvarig planarkitekt

Stina Sahlén, planarkitekt/granskare

Projektnummer

P2543

Planprocessen (utökat förfarande)

Planprocessen handläggs med utökat förfarande då planförslaget bedöms avvika från kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms i övrigt inte vara av stort allmänt intresse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planprocessen regleras genom Plan- och bygglagen kap. 5 (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Kungörelse	*Inför samrådet kungörs förslaget till detaljplan i ortstidning och genom anslag på kommunens anslagstavla.*
Samråd	*Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i 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 i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*
Underrättelse och granskning	*Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem 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. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*
Antagande	*Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.*
Laga kraft	*Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter att protokollet om beslut om antagande anslagits vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter ges.*

Utökat förfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 DETALJPLANENS SYFTE 5
1.1 PLANENS HUVUDDRAG 5
1.2 PLANDATA 6
1.3 ÄRENDEINFORMATION 7
1.4 PLANHANDLINGAR 7

2 PLANERINGSUNDERLAG 8
2.1 KOMMUNALA 8
2.2 UTREDNINGAR 8

3 MILJÖBEDÖMNING 8
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN 8

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 9
4.1 KOMMUNALA 9
4.2 RIKSINTRESSEN 11
4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 11
4.4 MILJÖKVALITETSNORMER 11
4.5 MILJÖ 13
4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET 16
4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 19
4.8 KULTURMILJÖ 20
4.9 FYSISK MILJÖ 20
4.10 FRILUFTSLIV/REKREATION 20
4.11 GATOR OCH TRAFIK 21
4.12 TEKNISK FÖRSÖRJNING 22

5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 22
5.1 GENOMFÖRANDETID 22
5.2 ORGANISATORISKA FRÅGOR 22
5.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 23
5.4 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 24
5.5 TEKNISKA FRÅGOR 24
5.6 EKONOMISKA FRÅGOR 25
5.7 UPPLYSNINGAR 25

6 BILAGA 1: PLANBESTÄMMELSER MED MOTIV 26
6.1 ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER 26
6.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER 26

1 DETALJPLANENS SYFTE

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 säkerställs i detaljplanen.

1.1 PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen utgår från att möjliggöra för försäljning av kommunal mark så att den angränsande verksamheten på Fräsen 1 kan utökas.

Fastigheten Fräsen 1 är en gammal småindustrifastighet. Idag bedriver det nuvarande företaget entreprenadverksamhet såsom transportverksamhet, anläggningsarbeten, vägunderhåll, m.m. vilket är att betrakta som mindre störande verksamhet.

Med närliggande bostadsområden bedömer kommunen att fastigheten fortsatt ska användas för industri med begränsad omgivningspåverkan vilket enligt nutida regelverk innebär verksamheter (Z).

För att minimera störningar omges delar av fastigheten av en skyddsvall. Vallen fastställs i detaljplanen och kommer därmed behöva förlängas och utökas om detaljplanen genomförs och den nya marken tas i anspråk. Skyddsvallen är i huvudsak en bullerdämpande åtgärd mot angränsande bostäder och friluftsområden men innebär också en barriär för obehöriga att beträda området.

Den angränsande gång- och cykelvägen binder samman två bostadsområden och utrymmet för vägen och därtill nödvändig infrastruktur ska säkras i detaljplanen. För delen som ansluter till Storgatan (väg 370) utgörs gång- och cykelvägen av lokalgata som också säkerställs i planen. Gång- och cykelvägen samt lokalgatan är kommunal och fullt utbyggd.

Skoterled passerar genom planområdet men bedöms kunna ledas om runt det nya verksamhetsområdet utan större påverkan. Grundstrukturen för skoterlederna i området ska inte påverkas.

1.1.1 Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gång- och cykelväg, lokalgata och natur.

1.1.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

1.1.3 Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmark i form av verksamheter.

Z – Verksamheter

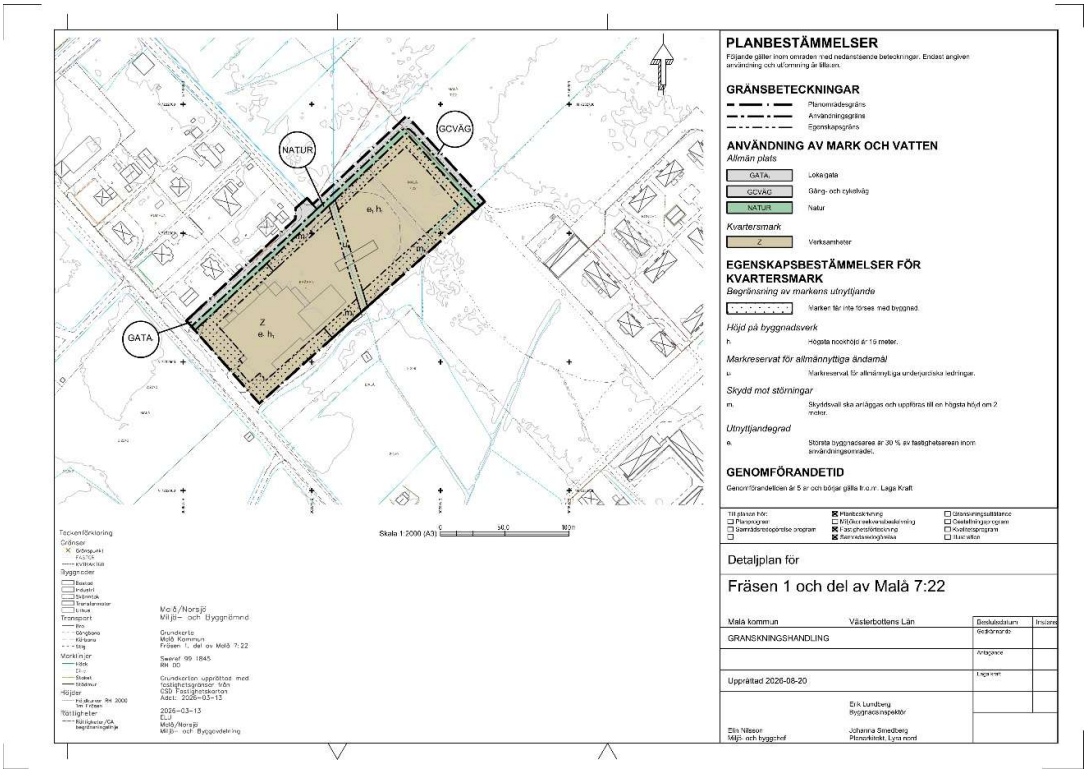
Användningen verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. I det ingår exempelvis lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Serviceverksamheter med begränsad

omgivningspåverkan ingår också. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen och utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

1.1.4 Plankarta



Figur 1 Förslag till detaljplan för fastigheterna Fräsen 1 och del av Malå 7:22.

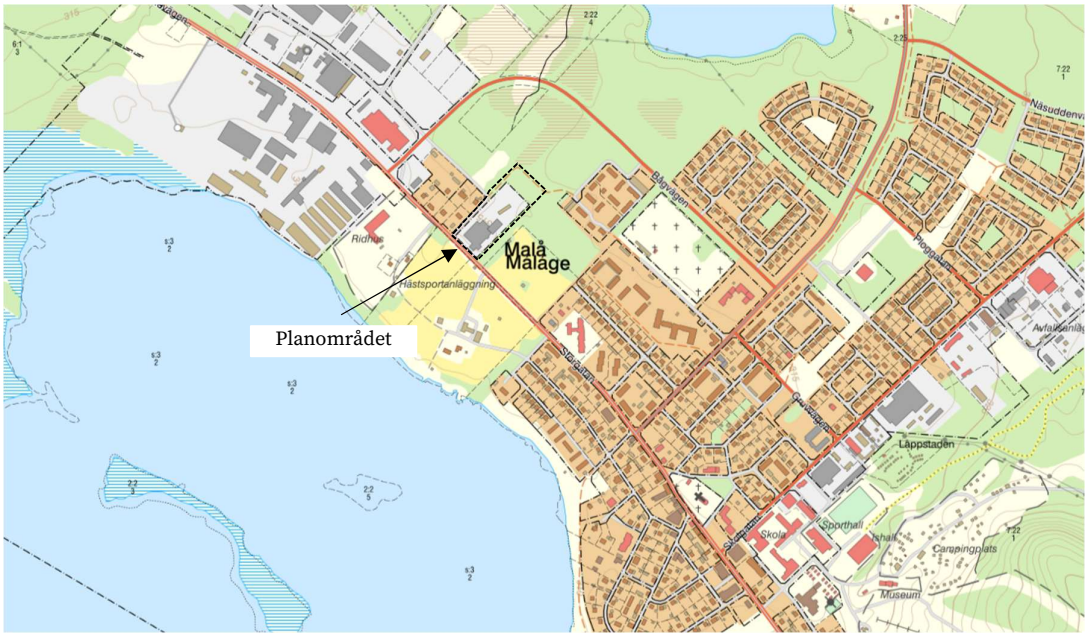
1.2 PLANDATA

Tätort: Malå, Malå kommun.

Planområdets areal: cirka 20 700 m^2 (ca 2,07 ha), varav nuvarande fastigheten Fräsen 1 utgör cirka 14 300 m^2.

Fastigheter: Fräsen 1 och del av Malå 7:22.

Markägoförhållanden: Fastigheten Fräsen 1 ägs privat, Malå 7:22 är i kommunal ägo.



Figur 2 Översiktskarta över Malå med planområdet markerat.

1.3 ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: MBN-2026.20/0201

Planbesked: Miljö- och byggnadsnämnden 2026-02-18 § 23

Antagen:

Laga kraft:

1.4 PLANHANDLINGAR

Dokument	**Upprättat datum**
Plankarta	2026-09-17
Planbeskrivning	2026-09-17
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2026-03-31
Grundkarta	2026-03-13
Koordinatsystem: Sweref 99 18 45	
Höjdsystem: RH00	
Fastighetsförteckning	2026-03-10
Samrådsredogörelse	2026-08-19
Granskningsutlåtande	2026-09-17

1.4.1 Planverktyg

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

2 PLANERINGSUNDERLAG

Samtliga underlag finns att tillgå hos Malå kommun.

2.1 KOMMUNALA

Planeringsunderlag som är framtagna av kommunen.

- Översiktsplan för Malå kommun inklusive fördjupning för Malå centralort (antagen 26 oktober 2020)

2.2 UTREDNINGAR

Inga utredningar har tagits fram som underlag till detaljplanen.

3 MILJÖBEDÖMNING

3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

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

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

3.1.1 Kommunens bedömning

En undersökning om risk för betydande miljöpåverkan för aktuell detaljplan upprättades 2026-03-31. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas. De aspekter som lyfts i undersökningen ska hanteras/beskrivas i detaljplanen.

Undersökningen har skickats på undersökningssamråd hos Länsstyrelsen Västerbotten som instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 § plan– och bygglagen.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 Översiktsplan

I översiktsplanen pekas planområdet ut för icke störande verksamheter (ljusblå yta Z) och rekreation och friluftsliv (ljusgrön yta N). Den del av planområdet som omfattar rekreation och friluftsliv är skogsmarken mellan befintligt verksamhetsområde och gång- och cykelvägen.

Direkt nordöst om planområdet pekas i översiktsplanen ett utvecklingsområde för bostäder (gul skrafferad yta B) ut (Bågvägen) där bebyggelse bedöms kunna uppföras i form av småhus/villor, radhus eller flerbostadshus i upp till fyra våningar.

Kommunen har i planbeskedet bedömt utvecklingen av den befintliga verksamheten som möjlig att pröva och att avvikelsen mot översiktsplanen är att betrakta som liten. Utvecklingen av verksamhetsmarken ska beakta befintliga och planerade bostäder i närområdet samt befintlig gång- och cykelväg.

Detaljplanen bedöms i stort sett förenlig med intentionerna i översiktsplanen men då förslaget innebär en avvikelse mot översiktsplanen hanteras planen med ett utökat förfarande.



Figur 3 Utdrag ur kommunens översiktsplan.

4.1.2 Detaljplan

Planområdet är delvis tidigare detaljplanelagt. Planområdet omfattas av en (1) detaljplan:

- *Detaljplan för kvarteren Fräsen och Pumpen mm inom Malå tätort. Detaljplanen antogs 1990-11-20.*

Detaljplanen reglerar det berörda området i kvarteret Fräsen för Småindustri och hantverk (J_1), en högsta byggnadshöjd om 8 meter och ett skyddsområde mot befintliga bostäder i väster. Skyddszonen ska anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering. Taklutningen får som mest vara 14 grader. En största byggnadsarea om 25% av fastighetsarean regleras. Därutöver regleras prickmark mot gatan (Storgatan) och mot angränsande fastighet österut. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras i ett stråk genom fastigheten Fräsen.

Del av angränsande allmän plats som i gällande detaljplan regleras för gång- och cykelväg, lokalgata, park och natur ingår också i aktuell detaljplan.

Genomförandetiden gick ut 1996-12-31.

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.



Figur 4 Utdrag ur gällande detaljplan för kvarteren Fräsen och Pumpen mm inom Malå tätort, antagen 1990.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 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 detaljplanens genomförande.

4.2.2 Rennäring

Hela Malå tätort ingår i viktiga områden för rennäringen. Då genomförande av detaljplanen innebär utveckling inom den befintliga tätorten bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka rennäringen.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

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

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

En befintlig verksamhet i tätorten utökas och, för allmänheten, mindre betydelsefull natur tas i anspråk för detta. Befintliga skyddsåtgärder behålls/utökas mot angränsande bostäder i öster och väster och befintliga trafikstråk i form av gång- och cykelväg samt skoterled bevaras/leds om. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelser om hushållning av mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken.

4.4 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).

Kommunen ser inte att genomförandet av detaljplanen kommer att bidra till att någon av miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas negativt.

4.4.1 MKN för utomhusluft

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

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

4.4.2 MKN för vattenförekomster

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

Inget vatten som påverkar miljökvalitetsnormer för kustvatten berörs.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för *Avan* och *Malåträsket*, cirka 9 respektive cirka 50 km^2 stora. Recipienten Malåträsket har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Malåträsket avvattnas till Skellefteälven. Grundvattenförekomsten *Malåns dalgång, Malåområdet* berör hela Malå tätort och därmed planområdet. Den geografiska gränsen för grundvattenförekomsten sammanfaller även med tillrinningsområdet för dricksvattenuttag, för vilket tröskelvärden gäller som inte får överskridas. Tillrinningsområdet för dricksvattenuttag är ett skyddat område enligt Vatten- och dricksvattendirektivet.

Tabell 1 Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se), 2026-03-05)

Ytvattenförekomst:		**Grundvattenförekomst:**	
Vatten-förekomst	Ytvatten: Malåträsket	Vatten-förekomst	Grundvatten: Malåns dalgång, Malåområdet
EU-CD	SE723262-163876	EU-CD	SE723322-163848
Ekologisk status/ potential	God	Kemisk status	God
Kemisk status	Uppnår ej god	Kvantitativ status	God
MKN Ekologisk status	God ekologisk status	MKN Kemisk status grundvatten	God kemisk grundvattenstatus
MKN Kemisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	MKN Kvantitativ status	God kvantitativ status

Miljö-problem	Miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet	Miljö-problem	Miljögifter

Bedömning: Befintlig fastighet är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp då området ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Den utökning som detaljplanen medger bedöms inte generera ett behov av någon ytterligare anslutning.

Att oexploaterad mark tas i anspråk för verksamheter innebär att marken kan hårdgöras i större omfattning och att dagvattenflöden och föroreningsmängd därmed ökar. Den ytterligare mark som tas i anspråk för kvartersmark bedöms vara begränsad (cirka 3 500 m^2) och innebär en utökning med cirka 25 % jämfört med den nuvarande fastighetens storlek. Det ytterligare flödet som väntas uppstå till följd av detaljplanen bedöms därmed inte bli betydande och i förhållande till berörda avrinningsområden, väntas skillnaden i flöde och i föroreningsbelastning bli liten. Trots detta bör dagvattenhanteringen utformas så att föroreningsbelastningen minimeras med hänsyn till att planområdet ligger inom tillrinningsområdet för dricksvatten. Detta görs med fördel genom viss rening av dagvatten innan det släpps vidare mot det befintliga öppna dikessystemet som fortsätter utanför planområdet. Dikessystemet som leder bort vattnet passerar även en översilningsyta innan det når recipienten, se Figur 6. Att vattnet färdas en relativt lång sträcka, i öppna diken innan det når recipienten bedöms positivt för dagvattnets förutsättningar att renas.

Ett genomförande av detaljplanen väntas inte påverka huruvida beslutade miljökvalitetsnormer kan uppnås eller upprätthållas.

4.4.3 MKN för omgivningsbuller

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

Bedömning: Eftersom Malå kommun har färre än 100 000 invånare och någon större väg inte berörs, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer.

4.5 MILJÖ

4.5.1 Naturmiljö

Huvuddelen av planområdet utgörs av mark som redan är bebyggd och saknar naturvärden. En mindre del oexploaterad mark tas i anspråk i detaljplanen för utveckling av verksamheter. Denna del består av igenväxt odlingsmark med stor andel löv. Skogsmarken fungerar delvis som bullerskydd för bostadsområdet inom kvarteret Bonden nordöst om planområdet.

På andra sidan Storgatan (väg 370), samt öster om planområdet finns större sammanhängande jordbruksmark. Jordbruksmarken öster om planområdet övergår i skogsmark.

Den begränsade storleken på ytan som tas i anspråk bedöms avgörande för att konstatera att påverkan på naturmiljö i området inte blir betydande. Angränsande till planområdet finns sammanhängande skog av motsvarande karaktär och därmed levnadsmiljöer för växter och djur.



Figur 5 Flygfoto över området. Storgatan (väg 370) angränsar till planområdet i sydväst. Sammanhängande skogsmark norr om planområdet, och jordbruksmark söder om planområdet.

4.5.2 Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

4.5.3 Dagvatten

Huvuddelen av fastigheten Fräsen 1 är grusbelagd och dagvatten infiltreras därmed delvis naturligt i marken. Dagvatten avrinner i övrigt i diken eller över markytan och samlas upp i fastighetens östra gräns mot skogsmark/åker. Dagvatten följer sedan stora avvattningsdiken mot Malåträsket. Vattnet passerar en översilningsyta vilket innebär en ytterligare fördröjning och rening av dagvatten innan det når sjön.

Dagvatten norrifrån rinner genom planområdet i kulvert under fastigheten Fräsen 1. I detaljplanen regleras därför ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u_1]**.

Detaljplanen möjliggör att ytterligare mark kan tas i anspråk för verksamheter vilket innebär att hårdgjord yta ökar. Att del av skogsmarken som tas i anspråk hårdgörs bedöms dock inte öka dagvattenflödet på ett betydande sätt jämfört med dagens

situation. Det ytterligare dagvatten som uppstår till följd av detaljplanen väntas kunna inrymmas i befintligt dikessystem utanför planområdet.

Den planerade (och befintliga) markanvändningen kan innebära en viss risk för föroreningar om verksamhet bedrivs utomhus eller uppställning av fordon görs på öppna ytor. Med hänsyn till detta kan det finnas behov av att hårdgöra marken runt byggnaderna ytterligare. Detta för att möjliggöra rening av dagvattnet innan det leds vidare till dikessystemet och därigenom säkerställa att grundvattnet inte påverkas. Om marken asfalteras och infiltration därmed omöjliggörs behöver vatten tas omhand på annat sätt. Det kan till exempel göras med hjälp av ytterligare diken alternativt med regnväxtbäddar eller dagvattenbiofilter. Ett dagvattenbiofilter är en vegetationsklädd sänka med ett underliggande filterlager som antingen består av naturligt jordmaterial eller konstgjort medium och nyttjar en kombination av kemiska, biologiska och fysiska processer för att rena dagvatten. En regnväxtbädd är generellt en något mindre reningsanläggning som kan vara en upphöjd eller nedsänkt planteringsyta med sand och vegetation där vatten kan fördröjas och renas.

Dagvatten som inte omhändertas inom planområdet genom naturlig infiltration eller med hjälp av annan anläggning, ska likt nuläget, ledas med hjälp av diken till befintliga släppunkter vid fastighetsgräns för att ansluta till det övriga dikessystemet utanför planområdet. Inom den nya marken som ska tas i anspråk ligger befintligt dike delvis inom område där skyddsvall ska uppföras runt den nya fastighetsgränsen. I samband med exploatering av den nya marken behöver diken därmed ses över och vid behov ledas om för att bibehålla full funktion och säkerställa god avrinning.

Vid kraftigt regn hinner inte dagvatten infiltrera och vid långvariga regn blir markförhållandena mer mättade vilket ger en ökad dagvattenbelastning. Marken ska höjdsättas så att vatten rinner bort från byggnader och så att skada på egendom inte uppstår. Fastighetsägaren ansvarar för att omhänderta eller leda bort det dagvatten som uppstår inom fastigheten.



Figur 6 Schematisk illustration av dikessystemet utanför planområdet inklusive översilningsyta inom streckat område.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 Ras, skred och erosion

Med avseende på terrängförhållanden bedöms det inte föreligga någon förhöjd risk för ras, skred eller erosion inom eller i direkt anslutning till planområdet.

4.6.2 Buller

Årsdygnstrafik (ÅDT) längs väg 370 (Storgatan) var cirka 1900 fordon år 2021. Vägen har en hastighetsbegränsning på 50 km/h.

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

Industriverksamhet ska förhålla sig till Naturvårdsverkets *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller.* Buller från industri ska inte överstiga de angivna nivåer som gäller för bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler.

Den befintliga verksamheten omges delvis av en skyddsvall vars primära syfte är att verka bullerdämpande mot omgivande bostäder och friluftsområden. I detaljplanen regleras att skyddsvall ska anläggas och uppföras till en högsta höjd om 2 meter **[m_1]** i planområdets övre del (i tre väderstreck). Bestämmelsen innebär att skyddsvallen behöver flyttas och förlängas för att omge den tillkommande verksamhetsmarken i nordöst. Skyddsvallens höjd ska mätas från kvartersmarkens medelmarknivå.

Ifall närboende skulle uppleva buller eller annan störning sker tillsyn och prövning enligt miljöbalken.

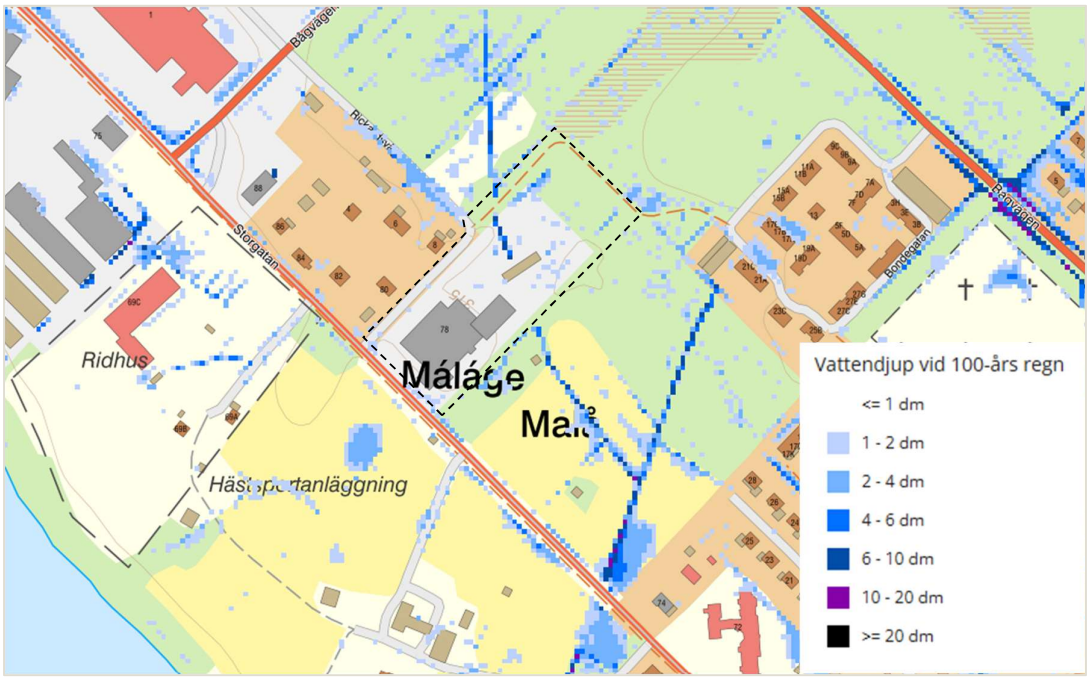
4.6.3 Transportled för farligt gods

Väg 370, Storgatan är rekommenderad (primär) led för transport av farligt gods och bebyggelse inom planområdet berörs därmed av vad som klassas som riskhanteringsområde (150 meter från transportleden).

Detaljplanen föreslår en markanvändning som enligt gällande riktlinjer klassas som mindre känsligt verksamhet (zon B) (*Riktlinjer för fysisk planering – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län*). Väg 370 har i anslutning till planområdet en hastighetsbegränsning om 50 km/h och hade 2021 en ÅDT om cirka 120 tunga fordon. Utifrån givna förutsättningar bedöms risken på grund av planområdets lokalisering i anslutning till transportled för farligt gods som tillfredsställande låg enligt angivna riktlinjer. Inga skyddsavstånd eller åtgärder krävs.

4.6.4 Risk för översvämning

Utdrag från länsstyrelsens skyfallskartering visar lokala lågpunkter inom planområdet. Ingen översvämningsrisk som riskerar att orsaka skada på egendom bedöms föreligga inom planområdet. Höjdsättning ska ske så att vatten rinner bort från byggnader.



Figur 7 Utdrag från länsstyrelsens skyfallskartering som visar lågpunkter och vattendjup vid 100-års regn. Planområdet i svart streckad linje.

4.6.5 Förorenad mark

I planområdets närområde finns identifierade riskobjekt i länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden (EBH-kartan), se Figur 8. De rör verksamheter med drivmedelshantering och ytbehandling av trä. Inget av objekten innebär risk för påverkan för planområdet.

Det finns i övrigt ingen misstanke om att markföroreningar förekommer inom eller i nära anslutning till planområdet. Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken genast underrättas.

Enligt kommunens riktlinjer ska oljeavskiljare installeras för verksamheter där det finns risk för utsläpp av olja till spill- eller dagvattennät. Krav på oljeavskiljare hanteras i bygglovet. En oljeavskiljaranläggning är inte en komplett reningsanläggning. För vissa verksamheter kan ytterligare reningssteg behövas efter oljeavskiljare för att klara gällande krav som regleras i miljöbalken. Verksamhetsutövaren är den som ansvarar för de utsläpp som verksamheten medför.



Figur 8 Identifierade objekt i länsstyrelsens karta för potentiellt förorenade områden (EBH-kartan). Planområdet i svart streckad linje.

4.6.6 Radon

Planområdet ligger inom ett eventuellt riskområde för radon. Grundläggning för byggnader där personer stadigvarande ska vistas, ska utföras så att Boverkets gränsvärde för radonhalt och gammastrålning inte överskrids. Detta finns beskrivet i Boverkets byggregler, BBR.

4.6.7 Räddningstjänstens behov

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

4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta (1:25 000–1:100 000) utgörs planområdet av morän (fast mark). Området är relativt plant med få höjdskillnader. Markhöjder ligger generellt på runt 315 m ö h.

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte tagits fram som underlag för detaljplanen då marken inom planområdet översiktligt bedöms byggbar med hänsyn till att den redan är exploaterad.

4.7.1 Hydrologiska förhållanden

Utifrån jordartsförhållanden har marken generellt medelhög genomsläpplighet.

4.8 KULTURMILJÖ

Ingen utpekad kulturmiljö berörs av detaljplanen.

4.8.1 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

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

4.9 FYSISK MILJÖ

Fastigheten Fräsen 1 är bebyggd med en större verksamhetslokal samt ett fåtal komplementbyggnader. Uppskattningsvis är cirka 27% av den nuvarande fastigheten bebyggd, vilket motsvarar cirka 4 000 m^2 byggnadsarea. Ytor som inte är bebyggda är grusade. I princip inga inslag av träd eller buskar finns. En skyddsvall finns mot GC-vägen och del av lokalgatan i nord-, nordöst samt mot angränsande natur/åkermark i sydöst. Vallen är gräsbevuxen och delvis täckt av sly.

Angränsande västerut finns ett villaområde där bebyggelsen i huvudsak utgörs av tvåplanshus med sadeltak.

Detaljplanen möjliggör för befintlig verksamhet att utöka sin fastighet med cirka 3 500 m^2, se Figur 9. En största byggnadsarea regleras till 30% av fastighetsarean inom användningsområdet **[e_1]**, vilket motsvarar att byggnader får uppta totalt ca 5 500 m^2 av markytan. En högsta nockhöjd regleras till 15 meter **[h_1]** och möjliggör att ändamålsenlig verksamhetslokal där exempelvis verkstad för större fordon kan uppföras. Inga siktlinjer bedöms påverkas av att bebyggelsen kan uppföras i högre höjd och en högre byggrätt bedöms inte heller påverka närliggande bostäder med avseende på skugga.

Detaljplanen innebär att verksamhetsområdet kommer närmare bostäderna på kvarteret Bonden. Det finns dock fortfarande avskärmande skog mellan verksamheten och bostadsområdet. Då det innebär en mindre utveckling av verksamhet bedöms inte den ytterligare påverkan som detaljplanen medför vara av betydande karaktär.

4.10 FRILUFTSLIV/REKREATION

Skogen som tas i anspråk för detaljplanen innehåller gång- och cykelväg som binder samman två bostadsområden. I detaljplanen föreslås gång- och cykelvägen ligga kvar i befintligt läge och skogen mellan befintligt verksamhetsområde och gång- och cykelvägen tas i anspråk för ytterligare verksamhetsmark.

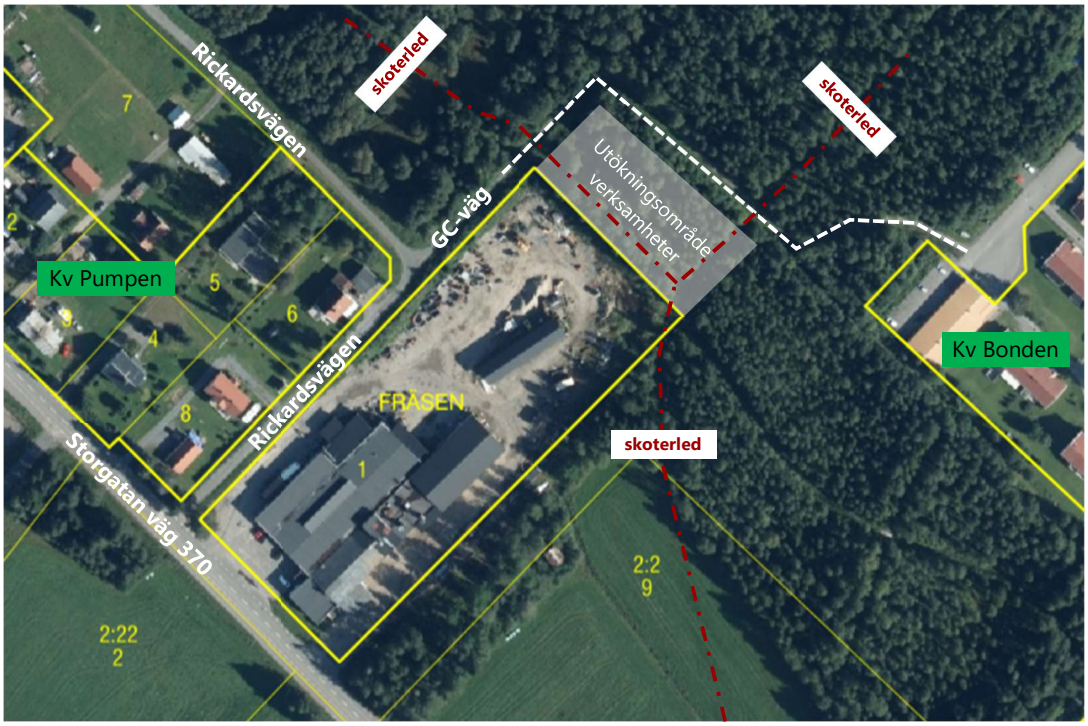
Allmänhetens nyttjande av området bedöms uteslutande utgöras av att man nyttjar gång- och cykelvägen. Gång- och cykelvägen kommer att exponeras på ett annat sätt vilket innebär att upplevelsen att färdas längs den förändras. Funktionen kommer dock bestå och exponeringen behöver inte endast vara negativ utifrån ett trygghetsperspektiv.

Skyddsvallen som är uppförd runt de övre delarna av fastigheten verkar bullerdämpande. Skyddsvallen ska förlängas om verksamhetsmarken utökas i enlighet med detaljplanen. Därtill väntas fastighetsägaren uppföra ett stängsel för att hålla obehöriga ute från området.

Skoterled berör delvis planområdet, se Figur 9. Lederna bedöms relativt enkelt kunna dras om och bedöms i övrigt kunna följa motsvarande utformning som i dagsläget. Inga andra områden av intresse för friluftslivet bedöms påverkas till följd av detaljplanen.

4.11 GATOR OCH TRAFIK

Planområdet angörs från Storgatan (väg 370) i söder som är en statlig väg. Ingen ny anslutning mot vägen är aktuell.



Figur 9 Gator, gång- och cykelvägar (GC-väg) samt skoterleder i planområdets närhet.

Rickardsvägen angränsar fastigheten Fräsen 1 västerut. Rickardsvägen är en enklare lokalgata som viker av västerut och omger det befintliga villaområdet inom kvarteret Pumpen. En gång- och cykelväg tar vid där Rickardsvägen svänger. Gång- och cykelvägen fortsätter österut och binds samman med bostadsområdet inom kvarteret Bonden, se Figur 9. Hela gång- och cykelvägens sträckning, inklusive delen som utgörs av lokalgata (Rickardsvägen) och ansluter mot Storgatan ingår i detaljplanen. Lokalgatan och gång- och cykelvägen regleras i detaljplanen som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen reglerar prickmark (marken får inte förses med byggnad) mot angränsande gator och gång- och cykelvägen. Mot Storgatan (väg 370) regleras att byggnad inte får uppföras närmare än i nuläget. Avståndet mellan Rickardsvägen/

gång- och cykelvägen och mark som får bebyggas inom fastigheten Fräsen 1 är 12 meter.

Skoterled berör delvis planområdet. Leden går i nuläget över jordbruks- och skogsmarken i sydöst och delar sig i planområdets sydöstra gräns. En led viker av västerut medan den andra viker av åt nordost. Skoterlederna som berör planområdet behöver flyttas om marken ska kunna ianspråktas för verksamheter. Lederna bedöms relativt enkelt kunna dras om och bedöms i övrigt kunna följa motsvarande utformning som i dagsläget.

4.12 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Skellefteå kraft har elnät i området och fastigheten Fräsen 1 är ansluten. Befintliga ledningar finns längs gång- och cykelvägen i nordost. Ledningarna ligger inom allmän plats naturmark och påverkas inte av planens genomförande.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. Ledningar ligger i huvudsak längs Storgatan (väg 370) och påverkas inte av planens genomförande.

Malå kommun har fiberledningar i området. Anslutning till fastigheten Fräsen finns. Ledningarna ligger i huvudsak längs gång- och cykelväg och påverkas inte av planen.

Skanova har teleledning som delvis berör planområdet. Ledningarna ligger delvis inom kvartersmark men då inom mark som regleras med prickmark varför ledningarna inte bedöms påverkas. Vid behov kan ledningarna flyttas och läggas i angränsande allmän plats men det är inget som bedöms nödvändigt för detaljplanens genomförande.

5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

5.1 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

5.2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

5.2.1 Tidplan

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

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

5.2.2 Samråd och granskning

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

5.2.3 Ansvarsfördelning

Malå kommun ansvarar för genomförandet av allmän plats inom detaljplanen och exploatör ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för ansökan om erforderliga lantmäteriförrättningar som krävs för att genomföra avstyckningen. Hur kostnader ska fördelas mellan kommunen och exploatören regleras i avtal mellan parterna.

Exploatören åtar sig att i samråd med Malå kommun och Malå skoterklubb dra om den del av skoterleden som berörs av detaljplanen. Exploatören åtar sig även att ta de kostnader som följer av att skoterleden leds om.

5.2.4 Avtal

Kommunen avser inte teckna något markanvisnings- eller exploateringsavtal till detaljplanen. Parterna tecknar avtal för avstyckning och marköverlåtelse.

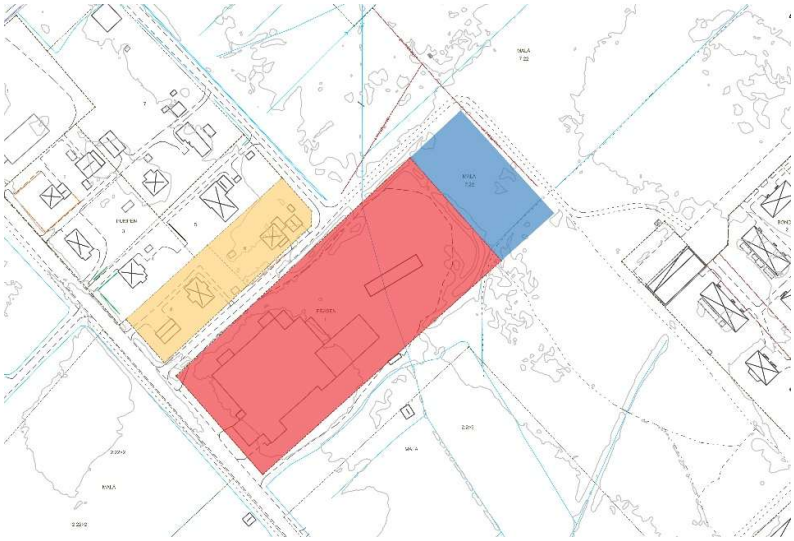
5.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

5.3.1 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför att fastighetsreglering av delar av kommunal fastighet kan göras till privat aktör. Fastighetsrättsliga konsekvenser redovisas genom illustration i Figur 10.

Fastighet	**Konsekvenser**
Malå 7:22	Del av fastigheten (blå yta) kan överföras till Fräsen 1 (röd yta).
Fräsen 1	Fastigheten (röd yta) kan utökas med del av fastigheten Malå 7:22 (blå yta).

Fastigheterna Pumpen 6 och 8 har befintliga planstridiga utfarter i riktning mot Fräsen 1 (se Figur 10). Detaljplanen reglerar lokalgata mot de berörda fastigheterna och på så sätt säkerställs att utfarterna kan finnas kvar och nyttjas.



Figur 10 Fastighetsrättsliga konsekvenser till följd av detaljplanen. Del av fastigheten Malå 7:22 (blå yta) kan överföras till fastigheten Fräsen 1 (röd yta). Befintliga planstridiga utfarter från Pumpen 6 och 8 (orangea ytor) bekräftas i detaljplanen genom reglering av lokalgata vilket säkerställer att utfarterna kan finnas kvar och nyttjas.

5.3.2 Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen berör inga befintliga gemensamhetsanläggningar och bedöms heller inte medföra något behov av någon gemensamhetsanläggning.

5.3.3 Rättigheter

Skellefteå kraft Elnät AB har ledningsrätt inom planområdet. Ledningsrätten ligger inom allmän plats och påverkas inte av genomförandet.

5.4 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Del av Malå 7:22 avses avyttras till exploatören i syfte att utöka befintligt industriområde.

5.5 TEKNISKA FRÅGOR

5.5.1 Tekniska åtgärder

Exploatör ansvarar för dagvatten som uppstår inom kvartersmarken.

Exploatör ansvarar för att, utöver de två in- och utfarter som finns mot Storgatan, anlägga dike eller annan anordning som förhindrar olämplig utfart mot gatan.

Exploatören, i samråd med kommunen och Malå skoterklubb, ansvarar för flytt av skoterleden i förhållande till den nya verksamhetsmarken.

5.5.2 Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats i detaljplanen. Inom planområdet omfattar det gång- och cykelväg, lokalgata samt ett mindre område natur. Då all allmän

plats inom planområdet redan är utbyggd finns inget utbyggnadsbehov till följd av detaljplanen.

5.5.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt vatten- och avloppsnät. Ingen utbyggnad krävs till följd av detaljplanen.

5.6 EKONOMISKA FRÅGOR

5.6.1 Planekonomisk bedömning

Kommunen planerar att avyttra del av sin fastighet vilket innebär en intäkt för kommunen. Exploatören bekostar i övrigt upprättande av detaljplan och kostnader som uppstår till följd av exploateringen.

5.6.2 Plankostnadsavtal

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

Planavgift tas inte ut vid bygglov.

5.6.3 Drift allmän plats

Kommunen är huvudman och ansvarig för gång- och cykelvägen, lokalgatan samt naturmarken.

5.6.4 Drift vatten och avlopp

Kommunen är huvudman och ansvarig för vatten- och avloppsledningsnätet.

5.7 UPPLYSNINGAR

En lagändring av plan- och bygglagen trädde i kraft den 1 december 2025 och innebär bland annat att möjligheten att införa planbestämmelser i detaljplanen om minskad lovplikt togs bort. Möjligheten till minskad lovplikt regleras numer direkt i plan- och bygglagen.

6 BILAGA 1: PLANBESTÄMMELSER MED MOTIV

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

6.1 ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
$GATA_1$	Lokalgata	Användningen syftar till att befästa befintliga förhållanden och säkerställa anslutning till bostäder och gång- och cykelvägen.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Användningen syftar till att säkra den befintliga gång- och cykelvägen samt tillhörande infrastruktur i form av belysning och ledningsstråk.
NATUR	Natur	Ett mindre område naturmark som återfinns mellan verksamhetsmarken och den befintliga gång- och cykelvägen samt lokalgatan säkras i detaljplanen. Syftet är att bibehålla avståndet mellan mark där människor väntas vistas och verksamhetsmark.
Z	Verksamheter	Användningen syftar till att möjliggöra planens syfte.

6.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Prickmark regleras för att säkerställa avstånd mot angränsande fastigheter, Storgatan och gång- och cykelväg.
h_1	Högsta nockhöjd är 15 meter.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att ändamålsenliga verksamhetslokaler kan uppföras.

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen syftar till att skydda befintlig dagvattenkulvert som transporterar dagvatten som rinner norrifrån, genom planområdet och vidare mot dikessystem söder om planområdet.
m_1	Skyddsvall ska anläggas och uppföras till en högsta höjd om 2 meter.	Bestämmelsen syftar till att begränsa omgivningspåverkan mot angränsande bostäder och friluftsområden.
e_1	Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en exploatering som är liknande den befintliga utifrån att fastighetsmarken utökas.