MALÅ KOMMUN
Málágen kommuvdna

Diarienummer	MBN-2023-574
Planens beteckning	
Påbörjad	2024-10-25
Antagen	2025-xx-xx
Laga kraft	2025-xx-xx
Genomförandetid	5 år

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

Malå kommun, Västerbottens län

MALÅ
Med allt så nära

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan? 4

Information efter samrådet 4

Detaljplanens syfte 5

Beskrivning av detaljplanen 5

Omfattning och lokalisering 5
Markägoförhållanden 6
Planförslag 7
Allmän plats 9
Kvartersmark 11
Genomförandetid 12
Handlingar 12
Utredningar och underlag 13
Planprocessen 13

Motiv till detaljplanens regleringar 14

Motiv till regleringar 14

Planeringsförutsättningar 19

Kommunala 19
Riksintressen 20
Miljökvalitetsnormer 24
Undersökning av miljöpåverkan 26
Fysisk miljö 27
Natur 34
Geotekniska förhållanden 41
Vibrationer och erosion 45
Grundvattensänkning 46
Förorenad mark 46
Kulturmiljö 46
Hälsa och säkerhet 47
Geologi 48
Brand 57
Sociala 59
Teknisk försörjning 60
Dagvatten 60
El och fiber 66
Avfall 66

Genomförandefrågor 68

Mark- och utrymmesförvärv 68
Skyldighet inlösen, huvudman 68
Rätt till inlösen, huvudman 68
Fastighetsrättsliga frågor 68
Förändrad fastighetsindelning 68
Fastighetsrättsliga konsekvenser 69
Rättigheter 70
Tekniska frågor 70

Tekniska åtgärder *70*
El och fiber *70*
Avfallshantering *70*
Utbyggnad allmän plats *70*
Utbyggnad vatten och avlopp *71*
Ekonomiska frågor *71*
Planekonomisk bedömning *71*
Planavgift *71*
Gemensamhetsanläggningar *71*
Drift allmän plats *71*
Drift vatten och avlopp *71*
Gatukostnader *71*
Organisatoriska frågor *72*
Genomförandetid *72*
Markanvisningsavtal *72*
Tidplan ***Fel! Bokmärket är inte definierat.***

Medverkande tjänstepersoner 73

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

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

Mer information om hur detaljplaner arbetas fram finns på Malå kommuns hemsida www.mala.se.

INFORMATION EFTER SAMRÅDET

Planförslaget var ute på samråd under perioden 10 mars 2025 – 14 april 2025. Efter samrådet har planförslaget bearbetats, vilket bland annat innebar att planområdet utökades österut. Syftet med utökningen är att tydligt visa att det inte planeras någon bebyggelse i riktning mot pistområdet samt att eventuella skyddsåtgärder för säkring av berg ska inkluderas inom planområdet. Utökningen av planområdet innebär också att ett område, som identifierats ha höga naturvärden i naturvärdesinventeringen, särskilt pekas ut med en användningsbestämmelse som möjliggör bildandet av ett tätortsnära naturreservat.

Efter samrådet har områden, som enligt framtagna utredningar bedömts vara olämpliga för bebyggelse på grund av risk för ras och skred, uteslutits från planområdet.

Utökningen av planområdet föranledde ett kompletterande samråd med berörda sakägare som påverkas av ändringen. I samrådskretsen ingick fastighetsägaren (Malå kommun), Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Malå Sameby. Tidigare lämnade synpunkter på planförslaget tas vidare och behövde därför inte upprepas. Det kompletterande samrådet hölls under perioden 29 september 2024 – 20 oktober 2025.

DETALJPLANENS SYFTE

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

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

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Omfattning och lokalisering

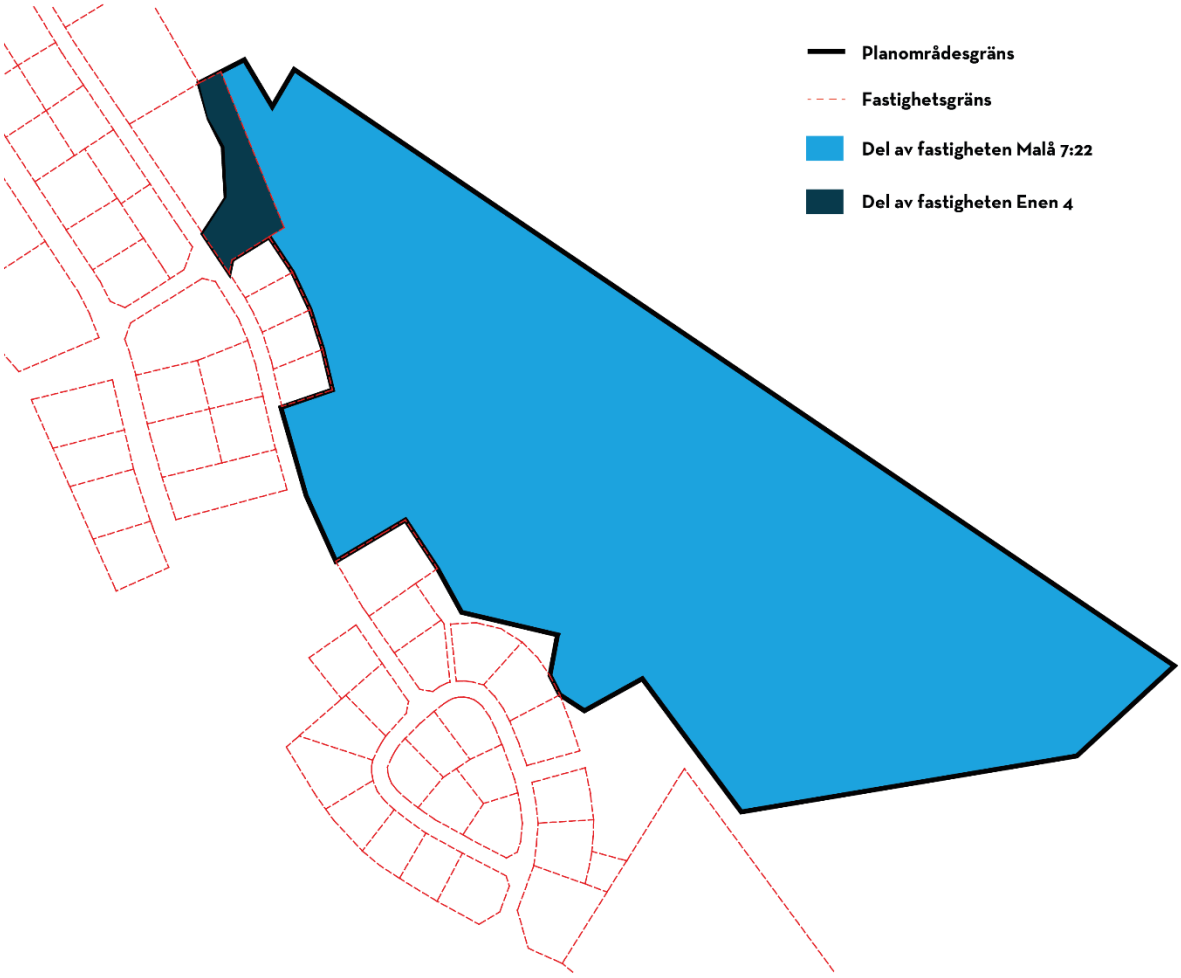
Planområdet omfattas av delar av fastigheterna Malå 7:22 och Enen 4 som båda ligger sydväst om Tjamstanberget i centrala Malå. Närområdet utgörs av bostadskvarter, Tjamstaberget och barr- och lövskog. Planområdets areal är cirka tolv hektar.

Inom planområdet utvecklas nuvarande skogsväg till en gata med svackdiken på respektive sidor. Gatan avslutas i en vändplan. Efter vändplanen och utanför planområdet fortsätter befintlig skogsväg i riktning mot hembygdsgården och vidare sydösterut.

Figur 1: Översiktskarta. Planområdet markeras med röd linje.

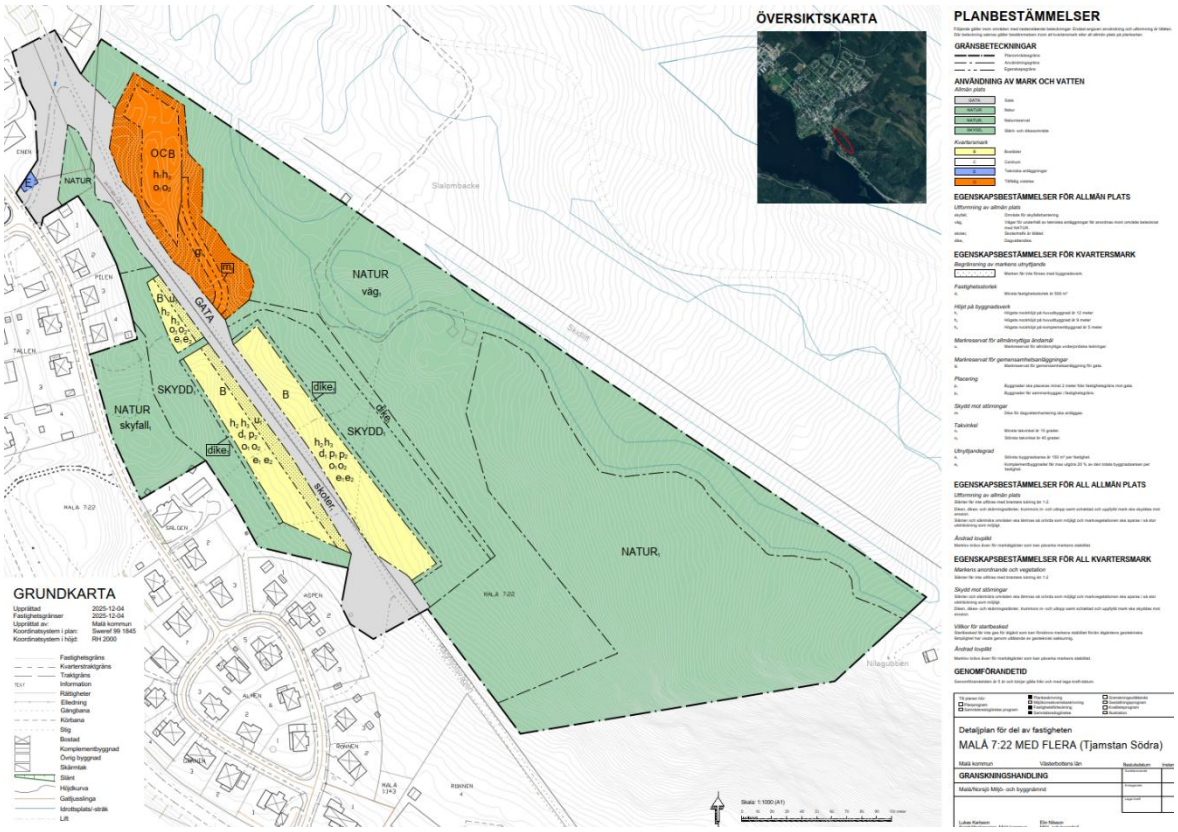
Markägoförhållanden

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



Figur 2: Fastigheter inom planområdet.

Planförslag



Figur 3: Plankartan.

Inom de gula områdena på plankartan möjliggör planförslaget för friliggande eller sammanbyggda bostadshus, avsedda för permanent eller tillfälligt boende. Placeringen av bebyggelseområdena har anpassats utifrån de specifika förhållandena på platsen. Höjdvariationerna och resultaten från framtagna utredningar har spelat en avgörande roll i utformningen av området. De tillkommande bostäderna ska integreras väl med den omgivande miljön och ta hänsyn till de naturliga förutsättningarna.

I den norra delen av planområdet, markerat med orange färg på plankartan, möjliggör detaljplanen för bostäder, förslagsvis i form av mindre flerbostadshus. Inom samma område möjliggörs även användningarna *centrumändamål* och *tillfällig vistelse*, vilket ger flexibilitet för att möta olika behov kring skidanläggningen. För mer information om vad som ingår i respektive användning, se avsnittet ”Kvartersmark”.

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

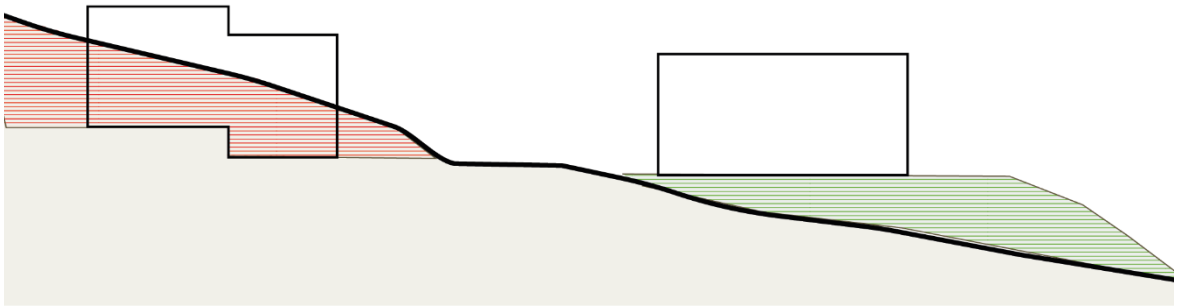
Inom användningsområde **[B]** ingår endast den privata tomten. Det är inom detta område som byggnader får placeras. Tomternas slänter förläggs inom användningsområde **[SKYDD$_1$].** Val av grundläggningsmetod påverkar slänternas storlek. Läs mer i avsnittet ”Byggnadssätt”.

Inom användningsområde **[SKYDD$_1$]** redovisas ianspråktagen mark där samtliga byggnader har uppförts i suterräng och den maximalt tänkbara storleken på slänter har beaktats. För att säkerställa att slänterna inte blir brantare än vad marken klarar av ur ett geotekniskt perspektiv, reglerar detaljplanen dels att slänter inte får utföras brantare än 1:2, dels att det inom planområdet krävs marklov även för markåtgärder som kan försämra markens stabilitet. Vidare reglerar detaljplanen att inom kvartersmark får startbesked inte ges för åtgärd som kan försämra markens stabilitet förrän åtgärdens geotekniska lämplighet har vistats genom utlåtande av geoteknisk sakkunnig.

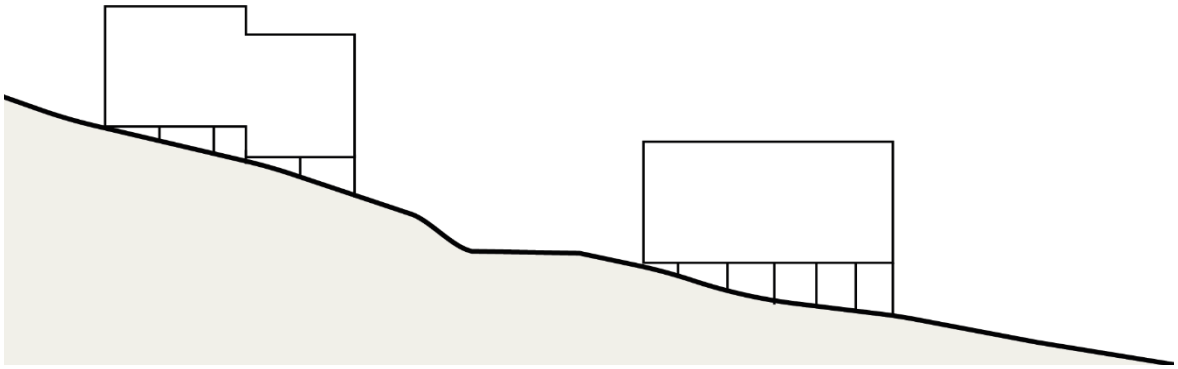
Byggnadssätt

På grund av områdets branta terräng kan grundläggning med suterräng eller på förlängda plintar eller stolpar vara ett lämpligt alternativ för att undvika omfattande schaktning eller uppfyllnader i dessa områden. Det finns olika metoder för att bygga i kuperad terräng, och valet av teknik påverkar både hur väl byggnaden anpassas till den befintliga terrängen och graden av markinverkan. En byggnad uppförd på en utplanad tomt medför ett större behov av slänter än vad en byggnad uppförd i suterräng eller på stolpar gör.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i suterräng för att begränsa påverkan på terrängen något. Inför ett bygglov finns möjlighet att ytterligare anpassa bebyggelsen till terrängen genom att exempelvis grundlägga på pålar. Viktigt är att byggnaderna kan förses med tillgängliga entréer och att bilparkering kan anordnas på respektive tomt. Genom att välja byggnadssätt som minimerar ingreppet på terrängen kan de natur- och boendekvaliteter som den uppväxta skogen har bevaras, kvaliteter som tar flera decennier att återskapa om marken schaktas.



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



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

Figur 6: Exempel på enbostadshus uppförda på stolpar och i suterräng. Bildkällor: Härjedalens kommun (uppe till vänster), Stefan Lang via Google Maps (uppe till höger), Google Street View (nere till vänster) och Moderna Trähus (nere till höger).

Allmän plats

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

Planförslaget innehåller allmän platsmark i form av områden för gata **[GATA]**, naturmark **[NATUR],** naturreservat **[NATUR$_1$]** och Slänt- och dikesområde **[SKYDD$_1$]**.

Gata

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

Detaljplanen möjliggör för en ny gata genom hela planområdet och kopplar ihop planområdet med Hotellgatan, Backgatan och Helmers backe. Hela gatuområdet utformas cirka 15 meter brett, med utrymme för körbana, slänter, snöupplag och diken. Detaljplanen tillåter skoterkörning på gatan, vilket regleras genom bestämmelsen **[skoter$_1$]**. Lokala föreskrifter gäller.

Natur

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

Områdets norra delar, närmast skidanläggningen, planläggs som naturmark för att skapa en tydlig buffert mellan kvartersmarken och skidanläggningen. Naturmarken kommer vara tillgänglig för allmänheten och utgör naturlig fördröjningsyta samt bidrar till markstabilitet.

I planområdets västra del, nära Helmers backe, planläggs en naturyta avsedd för naturlig fördröjning, rekreationsområde och som visuell avskärmning mot angränsande fastigheter.

I planområdets sydöstra del planläggs ett större område som naturreservat. Syftet med regleringen är att inkludera ett naturområde med höga naturvärden för att möjliggöra inrättandet av ett tätortsnära naturreservat.

I planområdets västra del finns ett område planlagt som **[NATUR]**. För att tydliggöra att marken även kan nyttjas för hantering av dagvatten vid skyfall får området även egenskapsbestämmelsen **[skyfall$_1$]**.

Skydd

Användningen Skydd används för områden som är till för anordningar och åtgärder som ska skydda mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Skyddsåtgärder på allmän plats kan användas då det inte räcker med en skyddsåtgärd på en enskild tomt utan skyddsåtgärden behöver genomföras i ett större sammanhang. Användningen inrymmer områden för alla typer av skyddsanordningar, till exempel staket, plank, vallar, täta planteringar, diken, stenskoning, stödfyllning, stabilitetsförbättrande åtgärder och andra anordningar. Komplement som behövs för skyddets funktion ingår i användningen, till exempel anläggningar och byggnader som behövs för skötsel och bruk.

I planområdet planläggs ytor i närheten av kvartersmark för bostäder som områden för Skydd. Syftet med denna reglering är att säkerställa att kommunen är huvudman för exempelvis slänter och områden för dagvattenhantering, och därmed garantera att åtgärder inte utförs inom användningsområdet som kan minska stabiliteten över tid.

För att säkerställa att inga åtgärder utförs som kan försämra markens stabilitet (till exempel att vegetation som binder ihop marken tas bort, schaktning, uppfyllnad med mera) reglerar detaljplanen att marklov även krävs för att inom planområdet utföra markåtgärder som kan försämra markens stabilitet.

Dagvattendiken och avskärande diken som behövs för dagvattenhantering ingår även i användningen **[SKYDD$_1$].** Diken ska utföras erosionsskyddade. Vägdiken samt skärningsslänter för gator ska skyddas mot erosion.

För all allmän plats gäller att slänter och släntnära områden ska lämnas så orörda som möjligt och markvegetationen ska sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Huvudmannaskap

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

Kvartersmark

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

Planförslaget innehåller kvartersmark i form av områden för bostadsändamål **[B],** tillfällig vistelse **[O$_1$],** centrum **[C]** och tekniska anläggningar **[E]**.

Bostäder

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

Inom planområdet planläggs tre områden med användningen Bostäder.

Tillfällig vistelse

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

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

Centrum

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

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

Tekniska anläggningar

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

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

Genomförandetid

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

Handlingar

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta, daterad 2025-12-10
- Planbeskrivning, daterad 2025-12-10 (denna handling)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-11-18
- Samrådsredogörelse, daterad 2025-12-10
- Fastighetsförteckning, daterad 2025-03-10

Utredningar och underlag

Framtaget inför samråd:

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

Framtaget inför granskning:

- PM Geoteknik (PM/Geo), Sweco Sverige, daterad 2025-10-23
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR/Geo), Sweco Sverige, daterad 2025-10-23
- Bedömning block- och bergstabilitet, Sweco Sverige, daterad 2025-10-24
- PM Dagvatten, Sweco Sverige, daterad 2025-12-10 (2025b)

Planprocessen

Allmänna råd och föreskrifter

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

Planförfarande

Inför och under samrådet hanterades detaljplanen enligt standardförfarande. Efter samrådet hanteras detaljplanen enligt ett utökat förfarande, eftersom planförslaget har visat sig vara av stort intresse för allmänheten. Precis som tidigare anses planförslaget fortfarande vara förenligt med kommunens översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2020-10-26) och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan, i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Figur 7: Det utökade förfarandets olika steg. Illustration: Boverket.

Tidplan

Detaljplanen är på granskning under perioden 2025-mån-dag – 2025-mån-dag. Detaljplanen bedöms kunna antas därefter, preliminärt under det andra kvartalet 2026.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

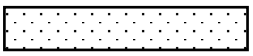
Motiv till regleringar

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

Tabell 1: Detaljplanens bestämmelser och motiv.

Användningsbestämmelser	Motivering
Allmän plats	
GATA – Gata	Syftet med regleringen är att möjliggöra för en gata inom planområdet som även inrymmer erforderliga funktioner som behövs för gatans användning, såsom diken.
NATUR – Natur	Syftet med regleringen är att skapa avstånd till skidområdet, tydligt redovisa var exploatering inte får ske med hänsyn till geotekniska förhållanden, samt möjliggöra för dagvattenfördröjning.
$NATUR_1$ – Naturreservat	Syftet med regleringen är att inkludera ett naturområde med höga naturvärden för att möjliggöra inrättandet av ett tätortsnära naturreservat.
SKYDD – Slänt- och dikesområde	Planområdet är beläget i brant terräng där markens stabilitet är en förutsättning för att bebyggelsen ska kunna genomföras och användas på ett säkert sätt. Syftet med regleringen är att således att säkerställa att kommunen är huvudman för kvartersmarkens slänter och områden för dagvattenhantering och därmed garantera att åtgärder inte utförs inom användningsområdet som kan minska stabiliteten över tid. Marken inom SKYDD1 ska utgöras av öppna slänter, diken och obruten naturmark. Markåtgärder såsom fyllning, schaktning, trädfällning, hårdgöring eller andra åtgärder som förändrar terrängen eller minskar markens förmåga att ta emot och fördröja dagvatten omfattas även av utökad lovplikt.
Kvartersmark	
B – Bostäder	Syftet med användningen är att möjliggöra för boenden av varaktig karaktär inom planområdet, vilket överensstämmer med översiktsplanens intentioner med området. Även bostadskomplement ingår i användningen, såsom entréer, trapphus, miljöhus och liknande.

C – Centrum	Syftet med användningen är att komplettera Bostäder och Tillfällig vistelse och därigenom möjliggöra verksamheter som ryms inom denna kategori. Genom regleringen ökar de möjliga användningsområdena för området.
E – Tekniska anläggningar	Syftet med användningen är att befästa befintlig teknisk anläggning inom användningsområdet.
O – Tillfällig vistelse	Syftet med användningen är att komplettera användningen Bostäder och därmed möjliggöra för vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningarna är av icke varaktig karaktär.

Egenskapsbestämmelser	Motivering
Allmän plats	
$skoter_1$ – Skotertrafik är tillåtet.	Bestämmelsen möjliggör för skotertrafik på gatan. Regleringen motiveras genom närheten till befintliga skoterspår och den låga mängden trafik inom planområden som detaljplanen bedöms medföra.
$skyfall_1$ – Område för skyfallshantering.	Regleringen syftar till att säkerställa att området kan användas för mottagning och fördröjning av dagvatten vid skyfall. Syftet är att minska översvämningsrisk för omkringliggande bebyggelse och infrastruktur.
$väg_1$ – Vägar för underhåll av tekniska anläggningar får anordnas inom område betecknat med NATUR.	Regleringen görs för att säkerställa att vägar inom område betecknat med användningsbestämmelsen Natur får finnas. Regleringen grundar sig i de befintliga skogsvägar som finns i det aktuella området och som behöver fortsätta finnas även efter ett genomförande av detaljplanen.
$dike_1$ – Dagvattendike	Regleringen görs för att säkerställa att dagvattendiken tillkommer i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer. På så sätt säkerställs att påtryckande dagvatten från bland annat naturmarken uppströms avleds till en naturlig lågpunkt intill Backgatan.
Kvartersmark	
 Marken får inte förses med byggnad.	Prickmark används för att begränsa markens utnyttjande. I plankartan har prickmark lagts där den geotekniska utredningen krävt det, eller på områden där bebyggelse inte är lämpligt på grund av att utrymme behövs för slänter.
d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 500 m^2	Regleringen görs för att säkerställa att området inte indelas i olämpligt små fastigheter. Vidare innebär regleringen att förutsättningar för en lämplig exploateringsgrad säkerställs, då största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m^2. I arean är inte slänters utbredning inkluderad. Dessa får placeras inom allmän plats med beteckningen [$SKYDD_1$].

h_1 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 12 meter	Regleringen gäller kvartersmarken närmast liftbyggnaden och görs för att möjliggöra ett mindre flerbostadshus i max tre våningar. Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha.
h_2 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter	Regleringen görs för att möjliggöra enbostadshus. Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha.
h_3 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter	Höjden bedöms lämplig i förhållande till omgivningen och karaktären det nya bostadsområdet föreslås ha.
u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Regleringen görs för att säkerställa anläggande och underhåll av underjordiska ledningar inom planområdet.
g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning mot gata	Regleringen görs för att säkerställa möjligheten att anlägga gata inom kvartersmark.
p_1 – Byggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata.	Regleringen görs för att säkerställa ett utrymme mellan gata och bebyggelse och på så sätt möjliggöra för till exempel snöupplag på den egna fastigheten.
p_2 – Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.	Bestämmelsen möjliggör för byggnader att sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannfastighet. Detta möjliggör en mer flexibel utformning av fastigheten.
m_1 – Dike för dagvattenhantering ska anläggas.	Regleringen görs för att säkerställa att dagvattendiken tillkommer i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer. På så sätt säkerställs att påtryckande dagvatten från naturmarken uppströms avleds till en naturlig lågpunkt intill Backgatan.
o_1 – Minsta takvinkel är 15 grader	Regleringen av takets minsta lutning görs för att säkerställa att taken är anpassade för snölaster.
o_1 – Största takvinkel är 45 grader	Regleringen av takets största lutning görs för att den nya bebyggelsen ska samspela med sin omgivning.
e_1 - Största byggnadsarea är 150 m^2 per fastighet.	Bestämmelsen grundar sig i vad som bedöms vara en lämplig exploateringsgrad i förhållande till platsen och dess omgivning. Bestämmelsen ligger således även i linje med detaljplanens syfte att förhålla sig till omgivande bebyggelse.
e_2 – Komplementbyggnader får max utgörs 20 % av den totala byggnadsarean per fastighet.	Bestämmelsen grundar sig i vad som bedöms vara en lämplig exploateringsgrad i förhållande till platsen och dess omgivning. Bestämmelsen ligger således även i linje med detaljplanens syfte att förhålla sig till omgivande bebyggelse.

All allmän plats	
Diken, dikes- och skärningsslänter, trummors in- och utlopp samt schaktad och uppfylld mark ska skyddas mot erosion.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa markens stabilitet. För att motverka erosion ska dikessträckor, dikes- och skärningsslänter, trummors in- och utlopp samt schaktad eller uppfylld mark säkras. Åtgärder kan innefatta etablering och bevarande av vegetation, användning av erosionsskydd (till exempel geotextil eller stenläggning) eller andra tekniska stabiliseringslösningar. Kommunen får ställa krav på typ av åtgärd och tekniska lösningar vid marklov eller annat tillstånd.
Slänter får inte utföras med brantare lutning än 1:2.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att genomförandet av planförslaget inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk för den egna fastigheten eller närliggande fastigheter.
Slänter och släntnära områden ska lämnas så orörda som möjligt och markvegetationen ska sparas i så stor utsträckning som möjligt.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa markens stabilitet.
Marklov krävs även för markåtgärder som kan påverka markens stabilitet.	Området är beläget i brant terräng där markens stabilitet är en förutsättning för att bebyggelsen ska kunna genomföras och användas på ett säkert sätt. Slänterna har därför lagts ut som allmän plats för att kommunen ska ha rådighet över marken och kunna utföra nödvändiga anläggnings- och skötselåtgärder. Regleringen görs för att säkerställa att markåtgärder, såsom schaktning, fyllning, trädfällning, terrassering, spontning, stabiliseringsåtgärder, som avsevärt ändrar markens höjdläge och mindre markarbeten eller andra tekniska åtgärder som kan påverka släntens stabilitet eller den geotekniska säkerheten i området ska prövas. Syftet är att upprätthålla tillräcklig geoteknisk säkerhet, förebygga ras- och skredrisker samt säkerställa att åtgärderna utförs på ett sätt som är förenligt med kommunens långsiktiga skötsel och drift av området. Syftet med regleringen är även att säkerställa att alla marktekniska åtgärder inom kvartersmark är fullt projekterade, riskbedömda och tekniskt kontrollerade innan de tillåts påbörjas.
All kvartersmark	
Slänter får inte utföras med brantare lutning än 1:2.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att genomförandet av planförslaget inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk för den egna fastigheten eller närliggande fastigheter.
Diken, dikes- och skärningsslänter, trummors in- och utlopp samt schaktad och uppfylld mark ska skyddas mot erosion.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa att bland annat fördröjning av dagvatten inte sker på sådant sätt som kan innebära en risk för den egna fastigheten eller närliggande fastigheter.

Slänter och släntnära områden ska lämnas så orörda som möjligt och markvegetationen ska sparas i så stor utsträckning som möjligt.	Regleringen görs i enlighet med den geotekniska utredningens rekommendationer och syftar till att säkerställa markens stabilitet.
Startbesked får inte ges för åtgärd som kan försämra markens stabilitet förrän åtgärdens geotekniska lämplighet har visats genom utlåtande av geoteknisk sakkunnig.	Planområdet är beläget i brant terräng där markens stabilitet är en förutsättning för att bebyggelsen ska kunna genomföras och användas på ett säkert sätt. Markens stabilitet är känslig för förändringar i belastning, schaktning, fyllning och andra marktekniska åtgärder. ven relativt små ingrepp kan påverka stabiliteten och därigenom försämra den geotekniska säkerheten. För att säkerställa att inga åtgärder som kan påverka stabiliteten negativt påbörjas utan tillräcklig geoteknisk kontroll ska den geotekniska lämpligheten verifieras och styrkas av sakkunnig geotekniker innan startbesked ges. Syftet med regleringen är att säkerställa att alla marktekniska åtgärder inom kvartersmark är fullt projekterade, riskbedömda och tekniskt kontrollerade innan de tillåts påbörjas.
Marklov krävs även för markåtgärder som kan påverka markens stabilitet.	Planområdet är beläget i brant terräng där markens stabilitet är en förutsättning för att bebyggelsen ska kunna genomföras och användas på ett säkert sätt. Slänterna har därför lagts ut som allmän plats för att kommunen ska ha rådighet över marken och kunna utföra nödvändiga anläggnings- och skötselåtgärder. Regleringen görs för att säkerställa att markåtgärder, såsom schaktning, fyllning, trädfällning, terrassering, spontning, stabiliseringsåtgärder, som avsevärt ändrar markens höjdläge och mindre markarbeten eller andra tekniska åtgärder som kan påverka släntens stabilitet eller den geotekniska säkerheten i området ska prövas. Syftet är att upprätthålla tillräcklig geoteknisk säkerhet, förebygga ras- och skredrisker samt säkerställa att åtgärderna utförs på ett sätt som är förenligt med kommunens långsiktiga skötsel och drift av området. Syftet med regleringen är även att säkerställa att alla marktekniska åtgärder inom kvartersmark är fullt projekterade, riskbedömda och tekniskt kontrollerade innan de tillåts påbörjas.
Hela planområdet	
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från det att detaljplanen får laga kraft.	Regleringen sker med stöd av 4 kapitlet 21 § PBL, att kommunen ska ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

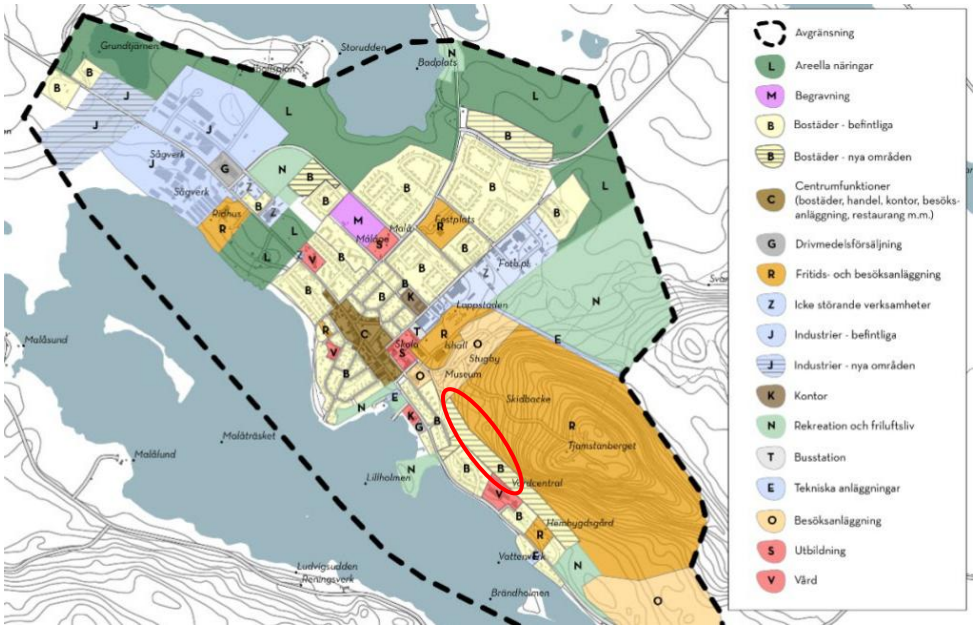
Kommunala

Översiktsplan och fördjupningar

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

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

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



Figur 8: Föreslagen markanvändning i Malå centralort enligt kommunens översiktsplan. Planområdets ungefärliga lokalisering markeras med röd oval.

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

Detaljplaner och områdesbestämmelser

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

Tabell 2: Gällande stadsplaner intill aktuellt planområde.

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

Planbesked

Miljö- och byggnämnden beslutade 2023-01-24 § 13 att inleda planläggning för Tjamstan södra.

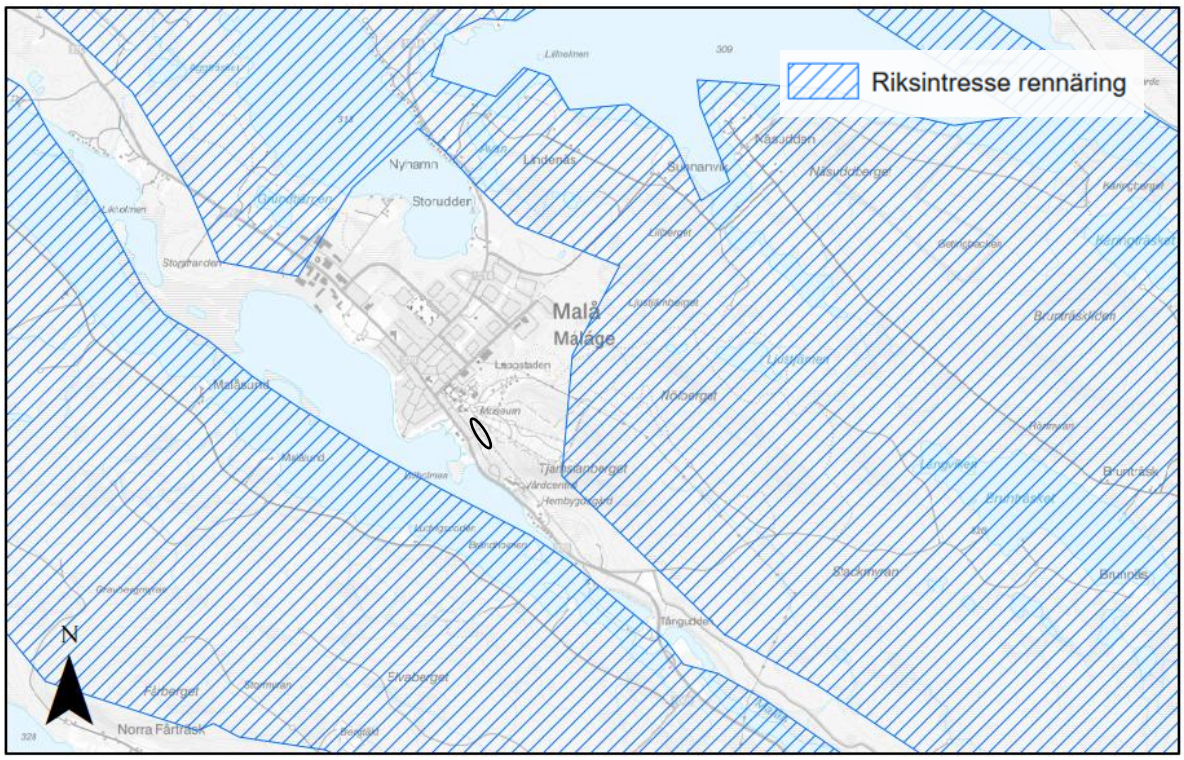
Riksintressen

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

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

Rennäringen

Planområdet ligger inom Malå samebys åretruntmarker och angränsar till ett utpekat riksintresse för rennäring i öster. Rennäring utgör ett allmänt intresse och omfattar områden av riksintresse som syftar till att bevara förutsättningarna för en hållbar renskötsel. Dessa riksintressen ska tillsammans säkerställa de nödvändiga sambanden för att renskötsel skall kunna fortgå även i framtiden. I takt med ökad konkurrerande markanvändning inom renskötselområdet och ökande klimatförändringar kan riksintresseområdenas betydelse förändras över tid och andra områden som inte är utpekade, kan få större betydelse för renskötseln.



Figur 9: Karta över utpekat riksintresse för rennäring i Malå sameby. Kartunderlag hämtat från Sametinget. Svart oval markerar planområdets ungefärliga läge.

Rennäringen är en dynamisk verksamhet som kräver stora markarealer för att kunna bedrivas.

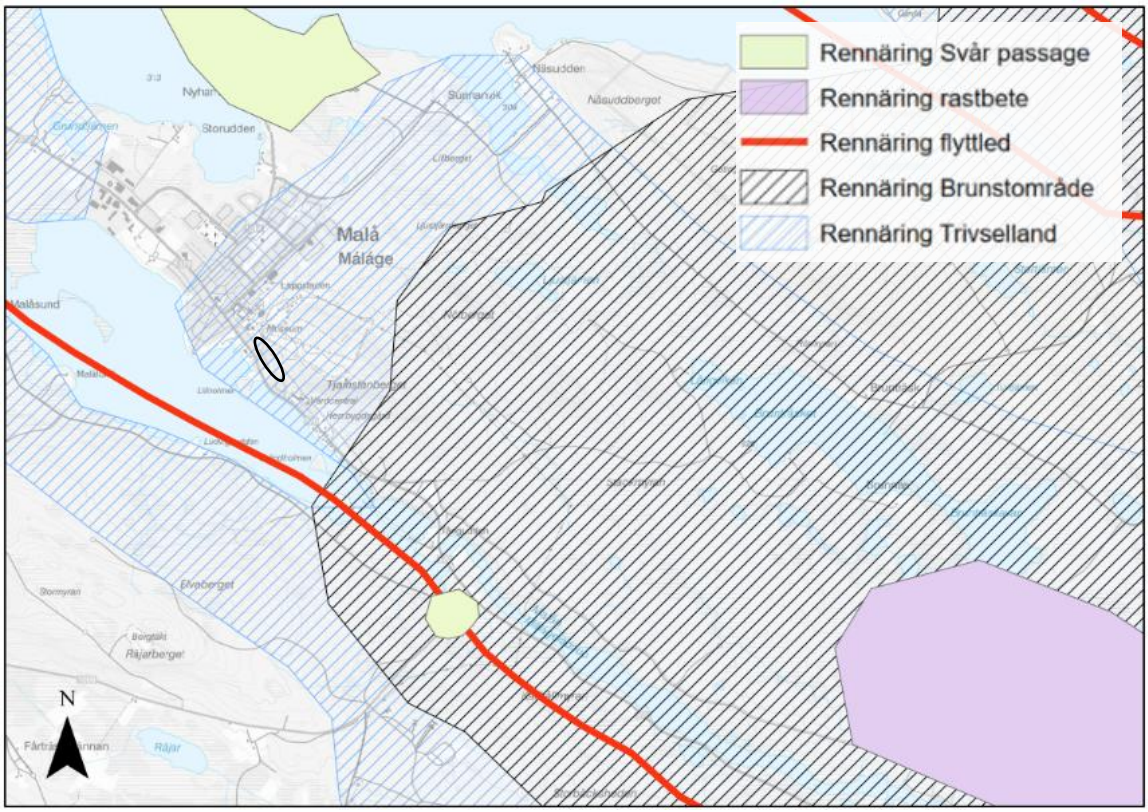
Rennäringens markanvändning som ett allmänt intresse kan delas in i tre kategorier:

- Kärnområden
- Flyttleder
- Strategiska platser

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

information om samebyarnas nyttjande av markerna finns i samebyarnas renbruksplaner. Inom Malå kommun finns denna information i Malå samebys renbruksplan.

Inom kommunen är det i huvudsak Malå sameby som bedriver renskötsel, men även andra samebyar har intressen i kommunen. Planområdet ingår bland annat i samebyns utpekade brunstland, kalvningsland och trivselland. Cirka fem kilometer öster om planområdet ligger ett av samebyns rastbeten. Även flyttleder med en tillhörande svår passage går cirka en och två kilometer norr samt söder om planområdet.



Figur 10: Malå samebyn markanvändning i delar av Malå kommun. Kartunderlag hämtat från Sametinget. Svart oval markerar planområdets ungefärliga läge.

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

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

Planförslag

Ny bebyggelse innebär en ökning av antalet människor och mängden trafik som rör sig i området. Området brukas året runt av Malåskogssameby och är viktigt under kalvnings- och brunstperioden, men renar förekommer i området året om. Malå som samhälle är byggt på en

gammal naturlig flyttled som nu är tudelad norr och söder om samhället i Malå. Detta innebär att strörenar, ofta hanrenar, stannar kvar i vissa områden under längre perioder. Då planområdet ligger lite utanför de allra mest centrala och befolkade delarna av samhället kan förekomsten av strörenar öka i närheten av planområdet. Detta är något blivande fastighetsägare inom planområdet behöver vara medvetna om.

Konsekvenser

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

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

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

Riksintresse för skyddade vattendrag

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

Planförslag

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

Konsekvenser

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

Riksintresse för naturvård

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

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

Planförslag

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

Konsekvenser

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

Miljökvalitetsnormer

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

Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet.

Miljökvalitetsnorm för luft

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

Miljökvalitetsnorm för vatten

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

Dagvatten från planområdet avrinner mot vattenförekomsten Malåträsket. Malåträskets ekologiska status är klassificerad som god, medan den kemiska statusen ej uppnår god status. Anledningen till att den kemiska statusen ej uppnår god status är att halterna för kvicksilver och

kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter överstiger aktuella gränsvärden i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster (VISS 2024).

Vid liknande exploateringar ökar oftast mängden hårdgjorda ytor, till exempel gator och tak. Vatten som rinner över en yta transporterar bort partiklar från marken den passerar. Under sin väg över en hårdgjord miljö samlas olika typer av föroreningar, näringsämnen och partiklar som följer med vattnet. Innehållet i dagvattnet varierar kraftigt beroende på årstid, tillfälle, plats och nederbördsförhållanden. Under snösmältningstiden kan dagvattnet innehålla stora mängder föroreningar, eftersom dessa har samlats i snön och halkbekämpningsåtgärder har ökat nötningen på vägytor och fordon. Platser som ligger nära trafik har ofta de högsta koncentrationerna av föroreningar, och den första nederbörden efter en längre torrperiod transporterar med sig en större mängd föroreningar än vad som samlas i dagvattnet efter en längre period av regn.

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

Planförslag

Planförslaget innebär att en lokal ökning av mängden trafik, och därmed föroreningar, ökar. Vidare innebär planförslaget även en ökning av hårdgjorda ytor vilket innebär att den reducerade arean ökar. Dagvattnet från kvartersmark renas och fördröjs lokalt. Från allmän plats renar dikena delvis dagvattnet innan det rinner vidare mot den naturliga lågpunkten intill Backgatan. Lågpunkten blir en naturlig damm där dagvattnet renas ytterligare innan det rinner vidare via två trummor och ett kortare dike mot recipienten.

De reningssteg som föreslås, där dagvattnet renas genom översilning, svackdiken och dammar bedöms vara mycket bra lösningar för det här området. Mer omfattande rening skulle medföra högre kostnader utan säker förbättring.

Konsekvenser

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

Enligt framtagna föroreningsberäkningar bedöms planförslaget även kunna uppfylla MKN för vatten och recipientens möjlighet att uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Detta då föroreningshalterna förbättras på de flesta punkter med föreslagna systemlösningar i form av diken, översilningsytor och fördröjning. Föroreningarna fosfor, kväve och kadmium ökar/försämras dock efter exploatering, trots rening. Detta beror på att det är svårt att rena till befintliga nivåer när natur-/skogsmark avverkas och bostäder, gata med mera anläggs. Avrinningsområdet från detaljplanen är litet i jämförelse med den totala avrinningen till Malåträsket, cirka 0,009 procent. Föroreningsbelastningens ökning är därför väldigt liten i jämförelse med belastningen från hela avrinningsområdet.

Undersökning av miljöpåverkan

Enligt 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen och 6 kapitlet 3§ miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför därför en undersökning av betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Undersökningen är ett stöd för kommunens ställningstagande i beslutet om planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Undersökningen ska analysera graden av miljöpåverkan utifrån platsen, påverkan samt planens karaktär enligt kriterierna i miljöbedömningsförordningen och dess bilaga. Undersökningen ska motivera om planen kan ge upphov till betydande miljöpåverkan genom att identifiera, beskriva och bedöma aspekter som kan ge miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning (MKB) upprättas i samband med detaljplanearbetet.

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

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

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

Kommunens bedömning

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

Länsstyrelsens utlåtande

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kapitlet 11 a § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen bedömer att särskilt fokus ska ligga på:

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

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet omfattas i dagsläget inte av någon befintlig bebyggelse.

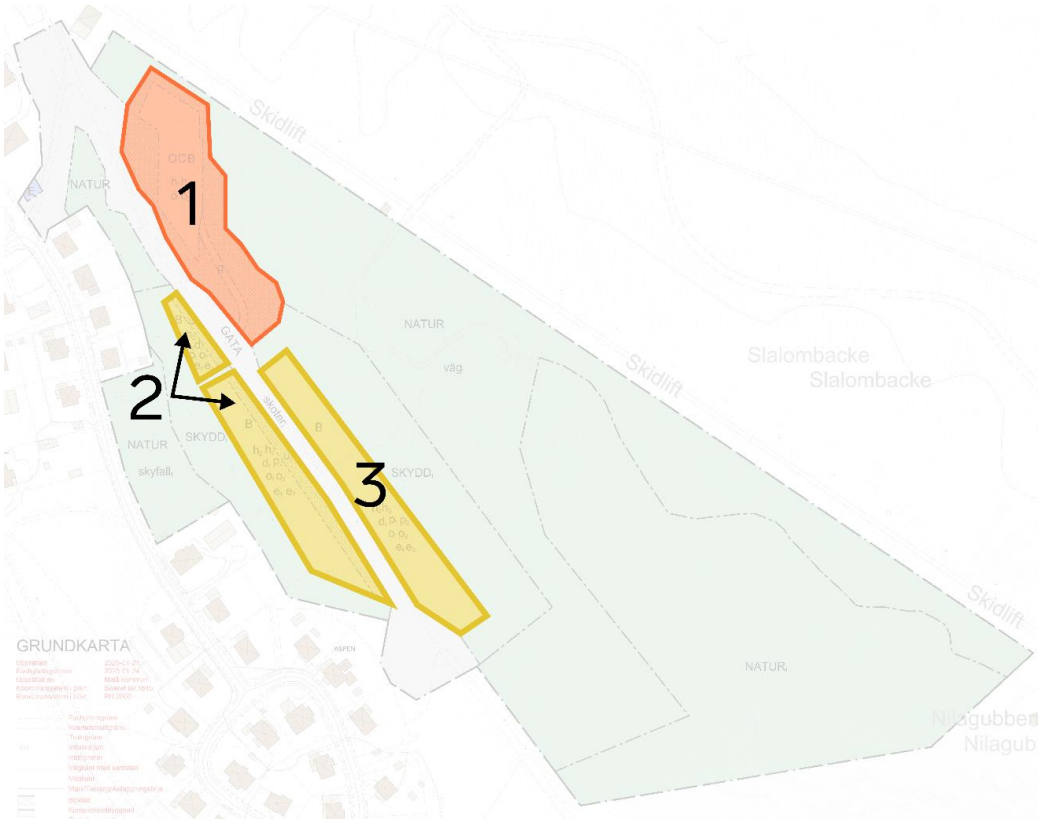
Bebyggelsen närmast planområdet, längs med Backgatan, utgörs huvudsakligen av enbostadshus i ett till två plan. Flertalet av husen är uppförda i suterräng och anpassade till den sluttning som leder upp till Tjamstanberget. Fasaderna varierar mellan puts, tegel och stående träpanel medan taken främst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

Figur 11: Villor i närheten av planområdet. Bild från Google Street View.

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

Figur 12: Lamellhus längs med Backgatan. Bild från Google Street View.

Planförslag



Figur 13: Yta 1 möjliggör för användningarna Bostäder, Centrum och Tillfällig vistelse. Ytorna 2 och 3 möjliggör för användningen Bostäder.

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras nordöst om de befintliga bostäderna längs Backgatan och kommer att placeras i anslutning till den nuvarande skogsväg som föreslås utvecklas till en lokalgata.

Yta 1

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

Figur 14: Exempel på byggnad i tre våningar. Alpterrassen, Järvsöbacken. Bild från Järvsö (jarvso.se)

Ytorna 2 och 3

Inom ytorna möjliggörs bostäder.

Med hänsyn till de topografiska förutsättningarna och den karaktär på bebyggelsen som planområdets lokalisering uppmuntrar (till exempel stugby, fritidshus, "ski-in/ski-out", naturnära) tillåter planen små fastigheter; minsta fastighetsstorlek regleras till 500 kvadratmeter. På så sätt kan fastighetsindelningen styras utan att regleras i detalj. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnader är nio meter, vilket syftar till att möjliggöra byggandet av bostäder i en och en halv plan. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om fem meter.

Den största byggnadsarean (den yta som en byggnad upptar på marken/byggnadens "fotavtryck") regleras till 150 kvadratmeter per fastighet varav komplementbyggnader får utgöra 20 procent (30 kvadratmeter) av den totala byggnadsarean.

Figur 15: Exempel på tät småhusbebyggelse. Bilder från arkitektkontoret Brunnberg&Forshed (till vänster) och Parkstigens Fjällby (till höger).

Konsekvenser

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

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

Landskapsbild

Förutsättningar

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

Planförslag

Planförslaget innebär att ett sedan tidigare obebyggt område kommer att tas i anspråk för att möjliggöra uppförandet av bostäder, gata, dagvattenhantering med mera inom planområdet. Närmast liftbyggnaden möjliggör detaljplanen för användningarna tillfällig vistelse, bostäder och centrumverksamhet. Högsta tillåtna nockhöjd inom detta område är satt till tolv meter vilket medför att det är möjligt att uppföra byggnader i upp till tre våningar.

På resterande kvartersmark möjliggör detaljplanen endast för bostäder. Högsta tillåtna nockhöjd inom dessa områden är nio meter vilket medför att det är möjligt att uppföra byggnader i en till två våningar; en högsta tillåtna nockhöjd om nio meter motsvarar ungefär en byggnadshöjd på 6,1–6,5 meter vid en takvinkel på 30 grader, vilket rymmer två våningar och en vind. Om byggnaden placeras med en källarvåning kan den ha två våningar samt en högre vind. Kommunen har inkluderat en marginal på cirka 0,5 meter för att möjliggöra en förhöjd sockel och god anpassning till marken. Beräkningarna från kommunen utgår från en byggnad som är nio meter bred. En bredare byggnad kan inte uppnå samma höjd, medan en smalare byggnad kan byggas något högre, men inte med en nockhöjd som överstiger nio meter.

Konsekvenser

Planförslaget innebär nya bostäder i ett attraktivt läge. Samtidigt medför ett genomförande av detaljplanen konsekvenser för områdets natur- och landskapsvärden: genomförandet kräver schaktning, massbalansering och åtgärder för dagvattenhantering samt röjning av delar av befintlig tall- och barrblandskog på Tjamstanbergets sydvästra sluttning. Planförslaget medger också förändringar i den befintliga miljön som resulterar i en utökning av andelen hårdgjorda ytor

och en negativ påverkan på exempelvis mängden natur. Dessa ingrepp förändrar områdets karaktär.

Kommunens bedömning är att planförslagets nyttor i form av tillskott av bostäder i ett tätortsnära läge med tillgång till service och befintlig infrastruktur motiverar en förändring av landskapsbilden inom planområdet.

Service och verksamheter

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

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

Planförslag

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

Konsekvenser

Skulle ingen ny service inom planområdet tillkomma bedöms de framtida boende och besökare ändå ha god tillgång till befintlig service i tätortens centrum, eftersom avstånden är korta och gång- och cykelförbindelserna är goda. Den nya gatan inom planområdet kommer dessutom att förbättra framkomligheten och tillgängligheten genom att knyta samman östra och centrala Malå.

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

Gång- och cykeltrafik

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

Figur 16: Befintlig skogsväg inom planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att den befintliga skogsvägen utvecklas och breddas till en lokalgata för att inrymma bland annat körbana, diken och ytor för snöupplag. Längs gatan föreslås blandtrafik i låg hastighet. Inga separata gång- och cykelvägar planeras. I planområdets norra del kopplar den nya gatan mot Hotellgatan, Helmers Backe och Backgatan, vilket kopplar planområdet till omkringliggande bostadsområden och anläggningar. Figur 18 visar en möjlig utformning av gatuområdet. Exakt utformning utreds i kommande detaljprojektering.

Konsekvenser

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

Kollektivtrafik

Malå busstation ligger cirka 500 meter norr om planområdet. Busshållplatsen Helmers backe ligger cirka 200 meter nordväst om planområdet och kommer kunna nås via den nya gång- och cykelvägen. Busshållplatsen Malå sjukhus ligger cirka 250 meter söder om planområdet och nås enklast via den nya gatan som ansluter vid Backgatan.

Planförslag

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken.

Konsekvenser

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

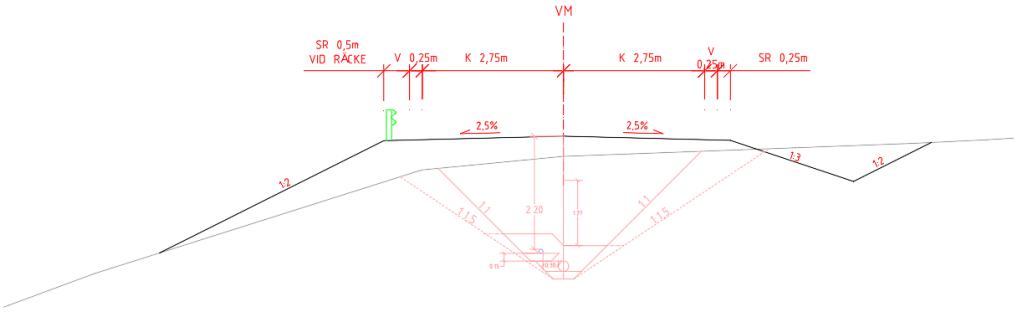
Fordonstrafik

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

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

Planförslag

Den befintliga skogsvägen utvecklas och breddas för att möjliggöra för blandtrafik. Gatuområdet utformas omkring 15 meter brett med utrymme för körbana, slänter, snöupplag och diken för dagvattenhantering. Exakt utformning av gatuområdet utreds vidare i kommande detaljprojektering.



Figur 17: Sektion över möjlig utformning av gatan inom planområdet.

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

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

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

Konsekvenser

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

Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen och den ökade trafikmängden inte uppfattas som ett störningsmoment av boende i området. Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten och/eller på kvartersmarken för att dels undvika okontrollerad parkering i planområdets närhet, dels säkerställa utryckningsfordons och snöröjningsfordons framkomlighet.

Natur

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

Figur 18: Ungefärligt planområde (markerat med röd linje) och ungefärligt område där höga naturvärden identifierats (markerat med grön cirkel). Ortofoto från Lantmäteriet.

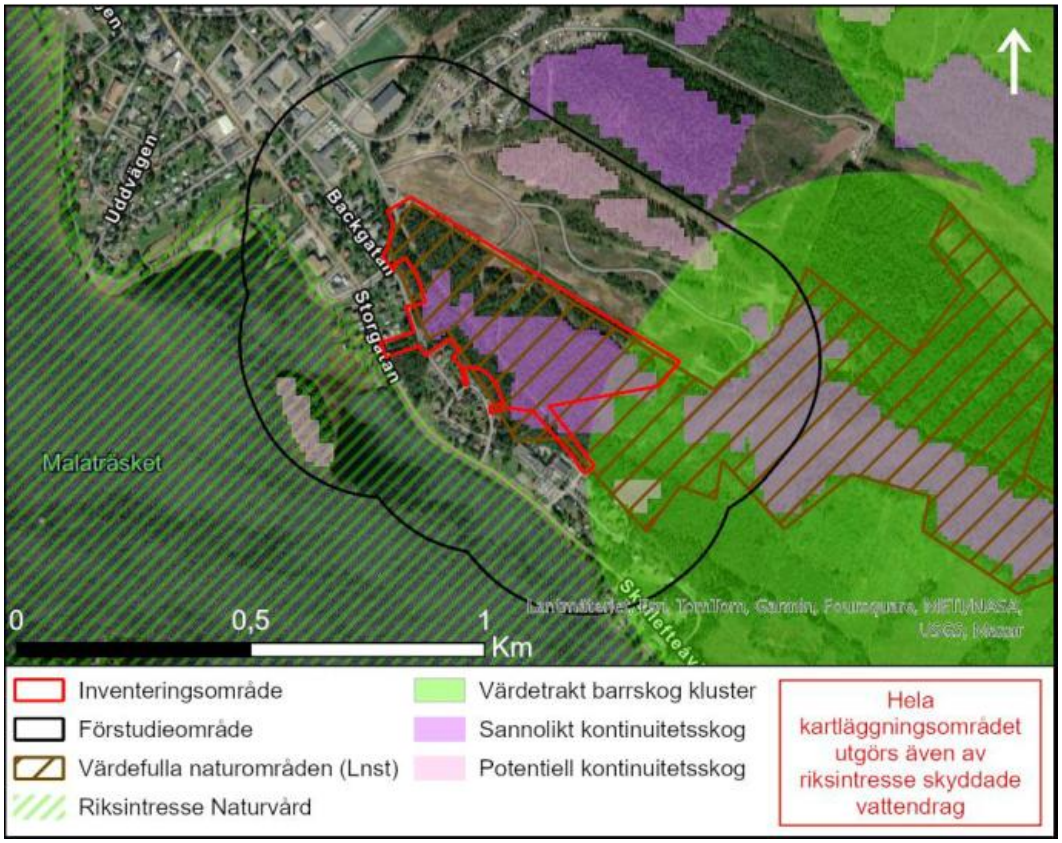
Inom ramen för detaljplanen har en naturvärdesinventering tagits fram. Syftet med naturvärdesinventeringen är att identifiera, värdera och beskriva naturmiljöer som har betydelse för biologisk mångfald inom ett avgränsat område som delats upp i ett inventeringsområde om cirka 14 hektar och ett förstudieområde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

Tidigare kända naturvärden

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

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

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



Figur 19: Kända naturvärden och skyddade områden inom, och i anslutning till, kartläggningsområde. Bild från naturvärdesinventeringen (Sweco Sverige, 2024).

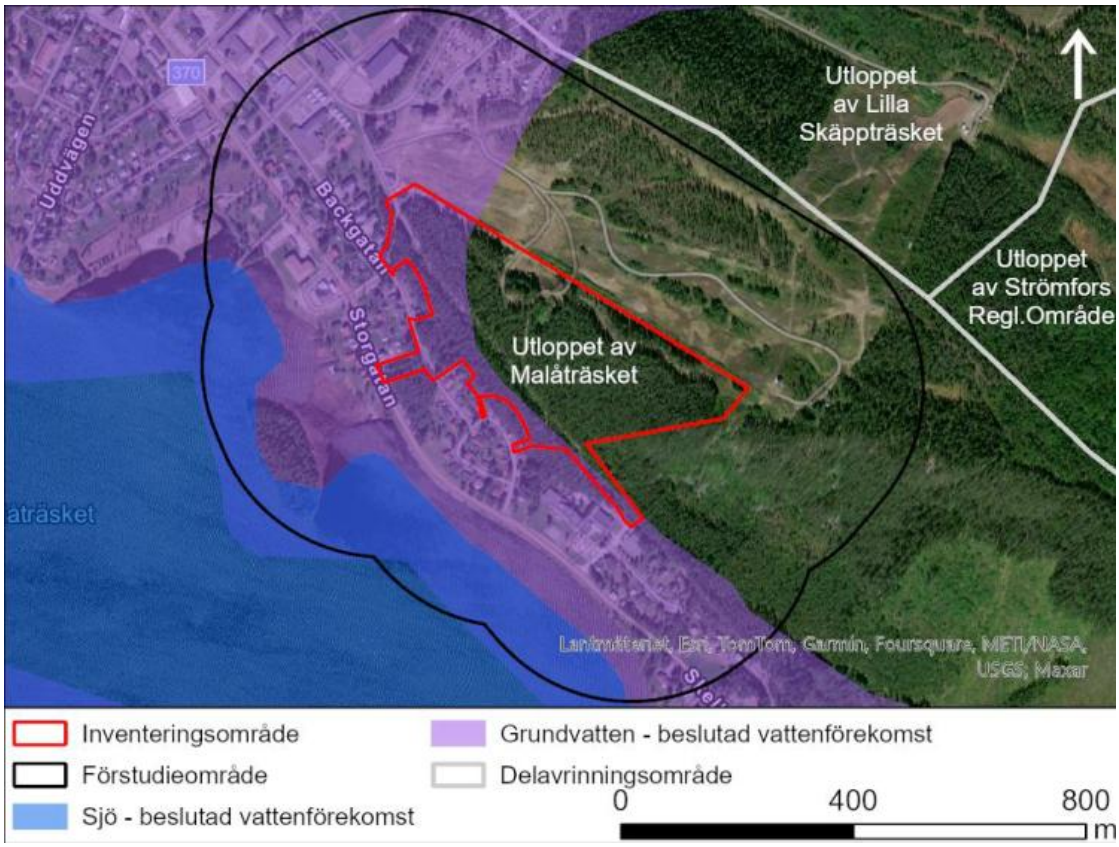
Vattenförekomster

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

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

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

Malåträsket ligger sydväst om inventeringsområdet och delvis inom förstudieområdet. Sjön är sju kvadratkilometer till ytan. Malåträskets ekologiska status är god, men den kemiska statusen uppnår ej god status. Anledningen till att den kemiska statusen ej uppnås som god är på grund av att halterna för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter överstiger aktuella gränsvärden i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster (VISS 2024).



Figur 20: Kartläggningsområdets vattensystem, vit text är namn på delavrinningsområden. Hela kartutsnittet ligger inom huvudrinningsområde Skellefteälven. Bild från naturvärdesinventeringen (Sweco Sverige, 2024).

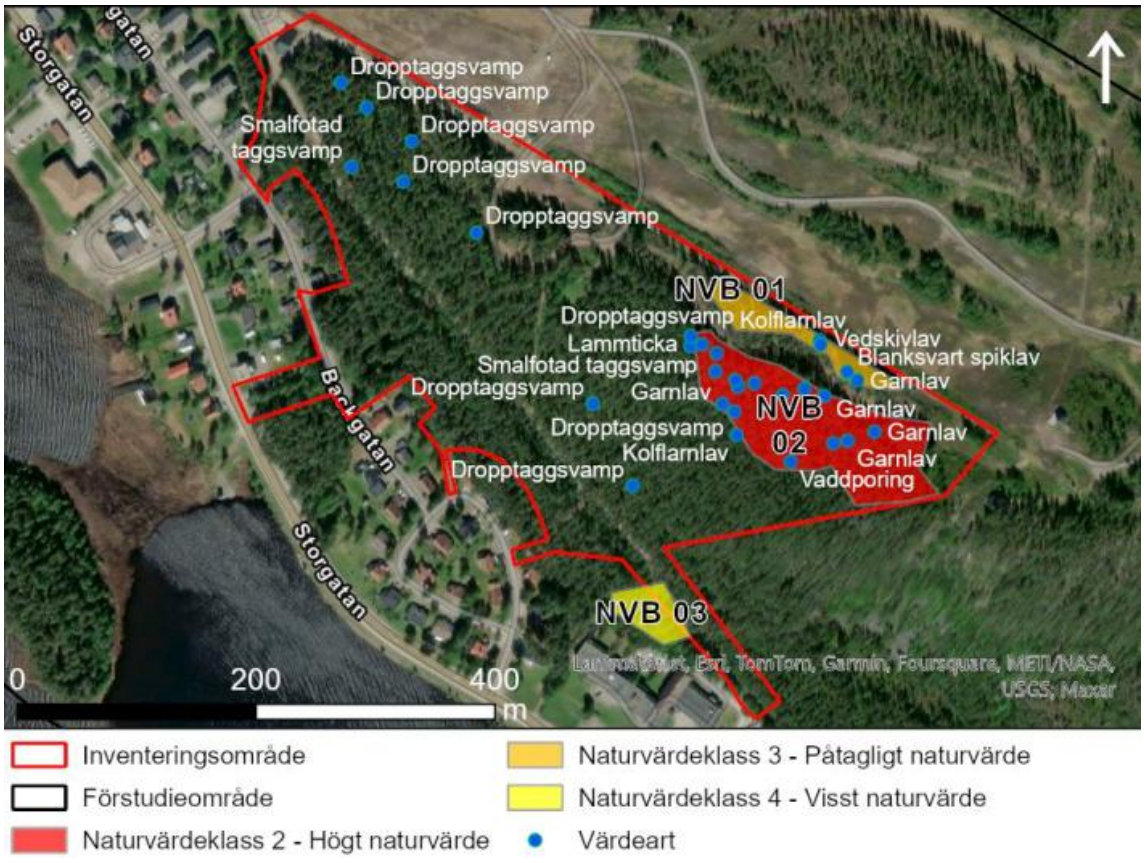
Artförekomster

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

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

Naturvärdesbiotoper

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



Figur 21: Identifierade naturvärdesbiotoper och värdearter inom inventeringsområdet. Bild från naturvärdesinventeringen (Sweco Sverige, 2024).

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

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

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

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

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

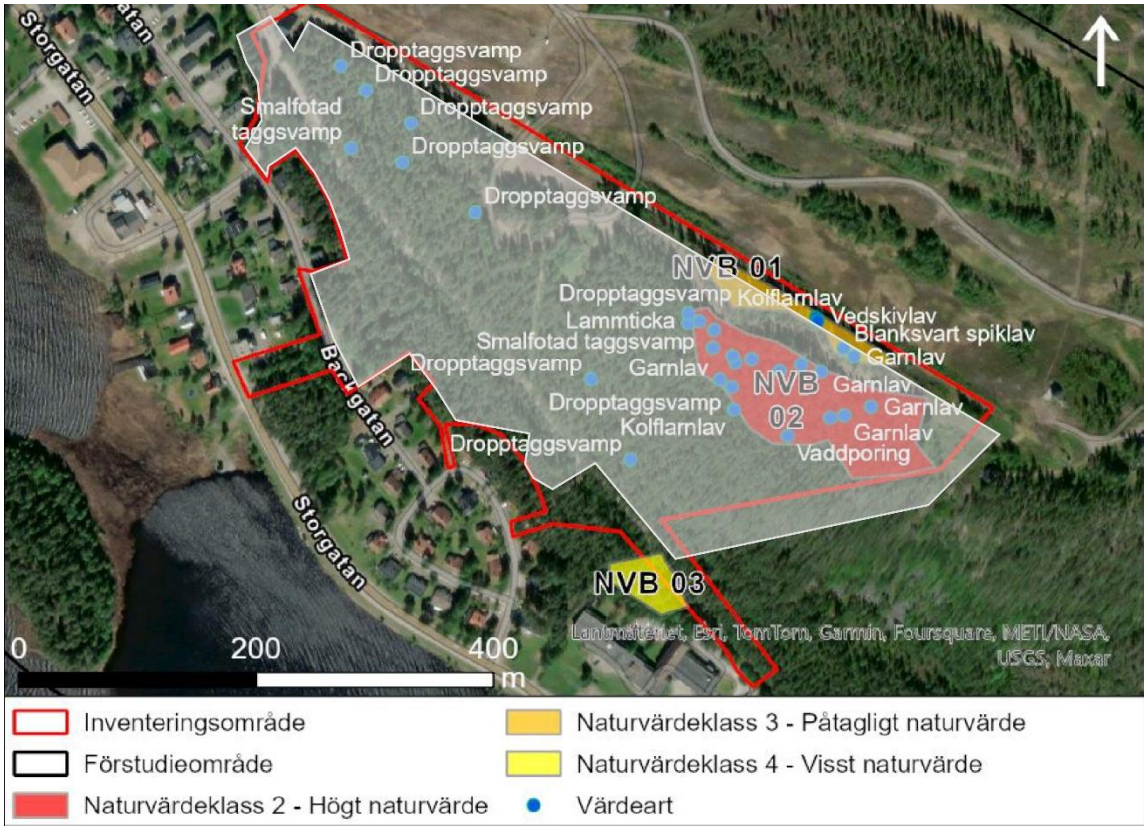
Samtliga arter är antingen knutna till skogliga miljöer, främst tallskogs, och vissa arter är knutna till brandpåverkan.

Inga fridlysta värdearter eller invasiva främmande arter påträffades under fältinventeringen.

Planförslag

De naturvärdesklassade områdena NVB 01 och NVB 02 ligger helt eller delvis inom planområdet (se Figur 22). Områdena planläggs som **[NATUR]** respektive **[NATUR$_1$]**.

Det naturvärdesklassade området NVB 03 ligger utanför planområdet.



Figur 22: Identifierade naturvärdesbiotoper och värdearter inom inventeringsområdet med plankartans ungefärliga läge ovanpå (vit yta).

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att huvudsakligen oexploaterad naturmark i form av tall- och barrblandskog kommer att tas i anspråk för att möjliggöra ny bebyggelse, gata, dagvattenhantering med mera. Tall- och barrblandskogar har ofta betydelse för den biologiska mångfalden och fungerar som viktiga områden för rekreation och friluftsliv.

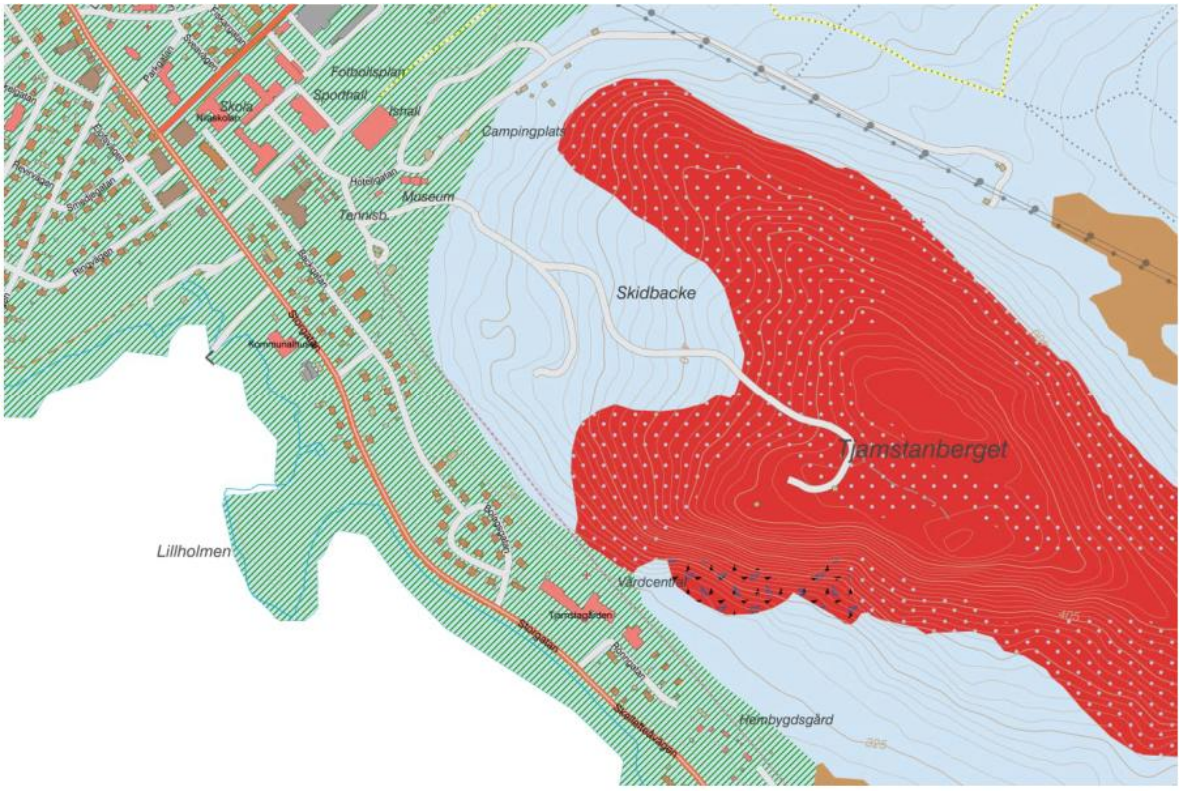
De naturvärdeklassade biotoperna som återfinns inom planområdet, NVB 01 och NVB 02, bedöms påverkas positivt av planförslaget. Detta eftersom de i detaljplanen skyddas från exploatering genom att planläggas som **[NATUR]** respektive **[NATUR$_1$]**, vilket bland annat innebär att områdena ska fortsätta vara friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

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

naturreservatet kan även fungera som en motvikt till den exploatering som sker inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordarts- och jorddjupskartor från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består jorden i planområdet generellt av morän med underliggande isälvssediment i väst och berg i dagen i östra delar med tunt ytlager av morän. Jorddjupet är utifrån kartmaterial cirka 0 – 30 meter.



Figur 23. Jordartskarta över området. Röd färg representerar urberg. Ljusblå färg representerar morän och grönstreckad färg representerar morän med isälvssediment. Bild från SGU:s kartvisare.

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

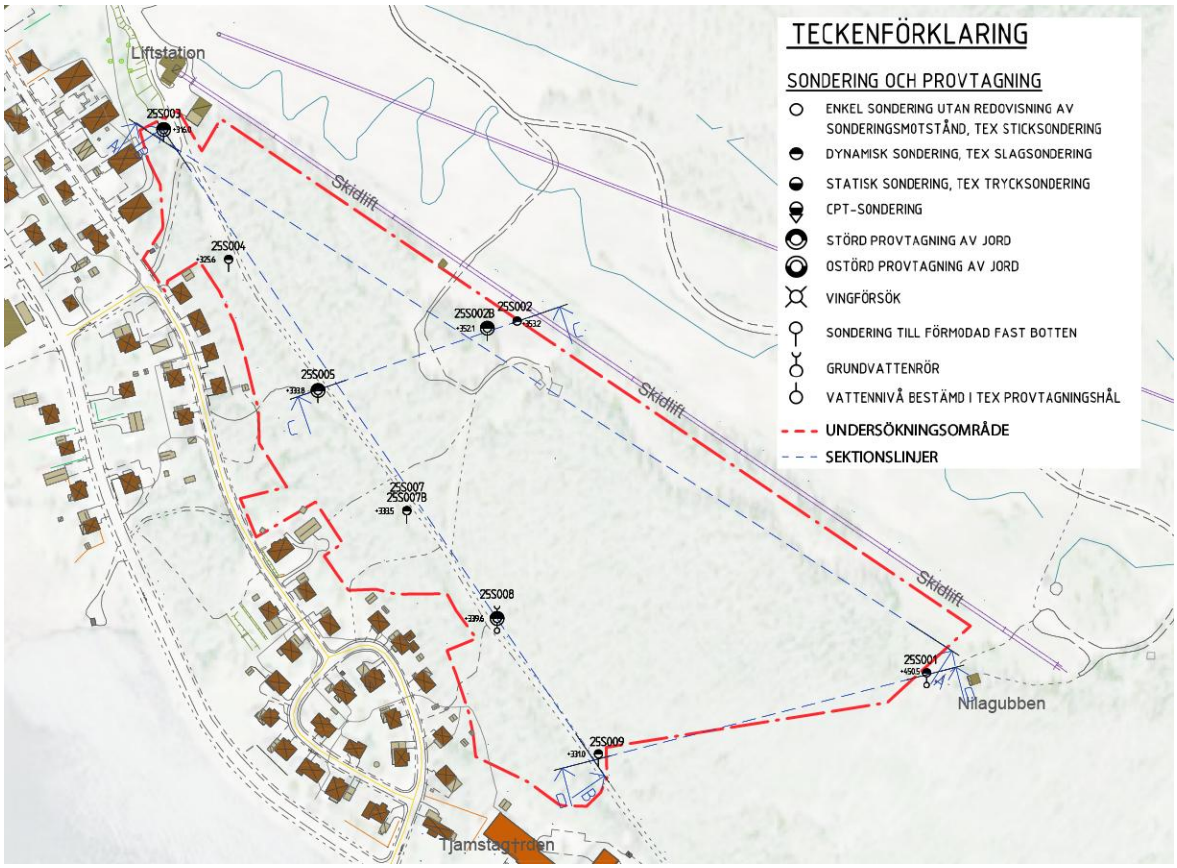
Utförda utredningar

Inför samrådet gjordes en analys av stabiliteten inom området utifrån allmänna kartunderlag av Tyréns (2023). Inför granskning har en geoteknisk undersökning och markteknisk undersökningsrapport upprättats av Sweco (2025).

Syftet med undersökningarna som tagits fram inför granskning är att redovisa jordlager- och grundvattenförhållanden inför fortsatt projektering av planhandlingar för Tjamstan södra. Översiktlig bedömning av områdets lämplighet för exploatering med avseende på totalstabilitet och erosion har utförts.

Sonderingar och provtagningar utfördes på plats i september 2025. Fältundersökningarna omfattade följande:

- Jord-bergsondering i fyra punkter för kartläggning av jorddjup.
- Hejarsondering i sju punkter med geoteknisk borrbandvagn för att undersöka lagerföljd samt hållfasthets- och deformationsegenskaper. De brantaste partierna i områdets östra del kunde inte undersökas på grund av tät skog och terräng.
- Störd skruvprovtagning i fyra punkter (skruvborr Ø 80 mm) för bestämning av jordlagerföljd.
- Fri vattenyta noterades i provtagningshål som indikation på grundvattennivå vid undersökningstillfället; grundvattennivån har inte slutligt fastställts och rekommenderas att avläsas över tid för att visa årstidsvariation.



Figur 24: Redovisning av utförda geotekniska sonderingar.

Topografi

Planområdet ligger inom Tjamstanbergets sydvästra sluttning. Tjamstanbergets topp mäter cirka 480 meter över havet och norr om planområdet finns en skidbacke med tillhörande liftsystem. Marknivåerna i utförda undersökningspunkter varierar mellan +316,0 meter och +450,5 meter. Marken faller kraftigt från planområdets norra/nordöstra delar mot syd/sydväst. I områdets östra del är höjdskillnaden som störst och marklutningen som brantast, med en medellutning på cirka 22 – 26 grader.

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

Figur 25: Terrängskuggning över undersökt område. Bild från analys av stabiliteten som togs fram inför samråd (Tyréns, 2023).

Jordlagerföljd

Vid utförd provtagning i området (Sweco, 2025) utgörs jordprofilen generellt av ett tunt skikt av jord med växtrester, underlagrat av ett sandskikt som efterföljs av morän i undersökningspunkter längst i väst. Morän underlagrar växtskiktet i majoriteten av övrigt utförda undersökningspunkter och berg längst i nordost.

Sand

Skikt av sand med en mäktighet på cirka 1,5 till 2,3 meter har påträffats vid undersökning av områdets sydvästra del. Lagringstätheten för sanden uppskattas vara mellan lös och medelfast.

Morän

I centrala delen av undersökningsområdet längs med skogsvägen har moränens sammansättning okulärbedömts till sandig, grusig morän. Österut med skogsvägen består det ytligaste, 1,4 meter tjocka skiktet under jordiga växtskiktet av siltig, sandig morän. Denna underlagras av sandig, grusig morän med obestämd mäktighet. Moränens lagringstäthet varierar mellan medelfast och mycket fast. Generellt ökar fastheten med djupet, men även avvikande trender i enskilda undersökningspunkter kan ses. Baserat på utförda jord-bergsonderingar förekommer sten och

block i moränen, vilket understöds av karteringen av ytblockigheten i fält som dokumenterats av bergtekniker.

Berg
Berg har nåtts i två undersökningspunkter vid utförd undersökning. Uppe på krönet på Tjamstanbacken, mot planområdet, ligger berget ytligt med en cirka 0,5 meter tjock jordtäckning ovan bergöverytan. I sluttningsfoten i östra delen av planområdet, längs med skogsvägen, har ett jorddjup på 10,9 meter uppmätts. De ytligaste 1,3 meterna är sprickigt här, medan berget bedömts som friskt på toppen av backen på sonderade djup.

Hydrologiska förhållanden

Vid utförd provtagning i området (Sweco, 2025) har en grundvattenobservation i borrhål gjorts vid undersökningspunkt 25S002. På grund av planerat läge för undersökningspunkten (i pist) kunde inte grundvattenrör installeras där. I flyttat läge närmare sluttningskrön kunde inte längre tecken på grundvatten ses inom undersökt djup. Eftersom även grundvattenröret som installerats i punkt 25S008 varit torrt vid undersökningstillfället har därför antagits vid beräkning att grundvattenytan ligger under sonderat djup, alternativ under spetsnivån i grundvattenröret.

Grundvattennivån har alltså inte kunnat fastställas inom det djup som undersökts. Förhållandena bör verifieras före schaktning och/eller grundläggning om dessa arbeten planeras så att de når djup nedanför den undersökta nivån eller om byggnads- eller anläggningsplacering ändras. Innan projektering påbörjas ska kompletterande grundvattenmätning och/eller uppföljande geoteknisk undersökning utföras för att fastställa grundvattennivå och eventuella behov av grundvattenhantering.

Stabilitetsförhållanden

Marken inom området betraktas som stabilt under de nu rådande förhållandena, baserat på fältkartering utfört av bergmekaniker. Vid fältkontroll syntes inga tecken på nyliga rörelser av block eller jordmassor i terrängen. Områdets topografi, närhet till befintlig bebyggelse och tidigare utredning inom området antyder att det, inom vissa delar av området, kan föreligga risk för skred och ras varvid stabilitetsberäkningar har upprättats.

På grund av det långa avståndet mellan undersökningspunkterna har konservativa antaganden gjorts med avseende på jorddjup och bergöverytans nivå. Grundvattenytan har förutsatts ligga under provtagningsdjupet eller under installationsdjupet för grundvattenröret, då det inte kunnat fastställas någon grundvattennivå vid utförda fältundersökningar. Beräkningssektion som analyser upprättats i kan ses i figuren nedan.

Figur 26: Planritning över upprättade beräkningssektioner för stabilitetsberäkning. Svart, tät linjering inom planområdet utgörs av projekterade slänter för tomtmark från interna projektörer. Bild från den geotekniska undersökningen (Sweco, 2025).

Resultat och rekommendationer

Planområdet

Stabilitetsberäkningar visar att mycket branta lutningar förekommer i östra delarna av planområdet (uppemot 1:1,5 längst österut, se beräkningssektion S2 i Figur 28), vilket medför att erforderlig stabilitet för ny exploatering inte uppnås. På grund av detta planeras inga markanvändningar där människor uppehåller sig under längre perioder inom detta område, till exempel bostäder.

I de centrala och västra delarna av planområdet är topografin mer fördelaktig med bibehållna goda hållfasthetsegenskaper i moränen. Byggandet av bostäder och gator bedöms därför vara möjligt inom dessa områden. Slänter ska dock inte ställas brantare än angivet i projekteringsunderlaget (1:2), vilket regleras i detaljplanen.

Vibrationer och erosion

Siltig jord är erosionskänslig och kan bli vibrationskänslig och flytbenägen vid vattenmättnad. För att skydda slänter vid nederbörd reglerar plankartan att diken, dikes- och skärningsslänter, trummors in- och utlopp samt schaktad och uppfylld mark ska skyddas mot erosion.

För att skydda permanenta slänter mot erosion bör slänter utföras med grässådd eller vegetation med en stabiliserande metod. Nu projekterade slänter överskrider Trafikverkets rekommendation för brantaste släntlutning för blandkornig jordart, vilket är 1:2,5 (ca 22 grader), men klarar krav på säkerhetsfaktor vid beräkningar. Erosionsskydd detaljprojekteras i efterföljande skede.

Vegetationen ovan bebyggelsen bör bibehållas så mycket som möjligt och lämnas orörd i de brantaste delarna för att bibehålla stabiliteten. Annars kan risk för översvämning, erosion eller slamströmmar uppstå. På plankartan möjliggörs olika lösningar, till exempel avskärande diken inom område betecknat med **[SKYDD$_1$]** i syfte att minska erosion och rinnande ytvatten som rinner i riktning mot planerade tomter norr om gatan. Plankartan reglerar även att naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt och att diken, dikes- och skärningsslänter, trummors in- och utlopp samt schaktad och uppfylld mark ska säkras mot erosion. Detta gäller över hela planområdet.

Grundvattensänkning

Grundvattennivån har inte kunnat fastställas inom det djup som undersökts. Detta innebär att grundvattensänkning inte förväntas behövas vid kommande mark- och anläggningsarbeten. Förhållandena bör verifieras före schaktning och/eller grundläggning om dessa arbeten planeras så att de når djup nedanför den undersökta nivån eller om byggnads- eller anläggningsplacering ändras. Ett grundvattenrör har installerats där neddrivning till större djup lyckats. Innan projektering ska grundvattenmätning utföras. Grundvattennivån rekommenderas mätas under tider på året då nivåer kan förväntas vara högre. Om ytligare grundvattennivåer uppmäts än de nu antagna, bör stabiliteten för området kontrolleras med hänsyn till de nya förutsättningarna.

Förorenad mark

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

Kulturmiljö

Förutsättningar

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

Genom planområdet går den kulturhistoriska vägen Rågmjölsvägen, en 9,3 mil lång vandringsled mellan Norsjö och Malå som under 1700- och 1800-talet användes för att frakta varor från kusten till inlandet. Mellan 2022 – 2024 rustades leden upp.

Planförslag

Sträckan där Rågmjölsvägen går planläggs i detaljplanen som allmän plats **[GATA]**. Detta innebär att det även fortsättningsvis kommer att vara möjligt att röra sig längs denna del av Rågmjölsvägen.

Konsekvenser

Rågmjölsvägen behåller sin tidigare sträckning. Karaktären längs leden kommer att förändras på den del som går genom planområdet. Kommunen bedömer att den berörda sträckan är så pass kort att planförslaget inte medför någon negativ påverkan på Rågmjölsvägen som helhet.

Fornlämningar

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

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Förutsättningar

Inom planområdet saknas kommunalt dagvattennät. Avvattning sker i dagsläget över mark via naturliga rinnstråk som följer terrängens lutning mot väst. Vid leden som sträcker sig tvärs genom planområdet finns det en trumma anlagd vid en av de djupare ravinformationerna. Enligt tidigare utförs analys (Tyréns, 2023) finns det inga tecken på genomströmning och inloppet är delvis blockerat av ett större block.

Planförslag

Efter exploatering kommer flöden och vattenhastigheten att öka. Detaljplanen reglerar att diken för hantering av dagvatten ska anordnas inom planområdet. Detta för att säkerställa att dagvatten uppströms inte påverkas nedströms liggande områden. Vid skyfall är diken centrala för att avleda vatten från branta områden, motverka erosion och översvämning nedströms. Utformning av diken behöver studeras mer detaljerat i projekteringsskede. Även höjdsättning av mark är centralt för att undvika lågpunkter och stående vatten kring byggnader. Figur 43 visar föreslagen avledning av dagvatten vid skyfall. För att möjliggöra denna avledning ska diken dimensioneras för skyfallsflöden i detaljprojekteringen och avledande diken behöver erosionsskyddas. Vid behov installeras strypning på den kommunala trumman under Backgatan för att säkerställa att Trafikverkets trumma vid Storgatan inte överbelastas.

I plankartan regleras att diken och naturytor för hantering av dagvatten vid bland annat skyfall ska finnas.

Konsekvenser

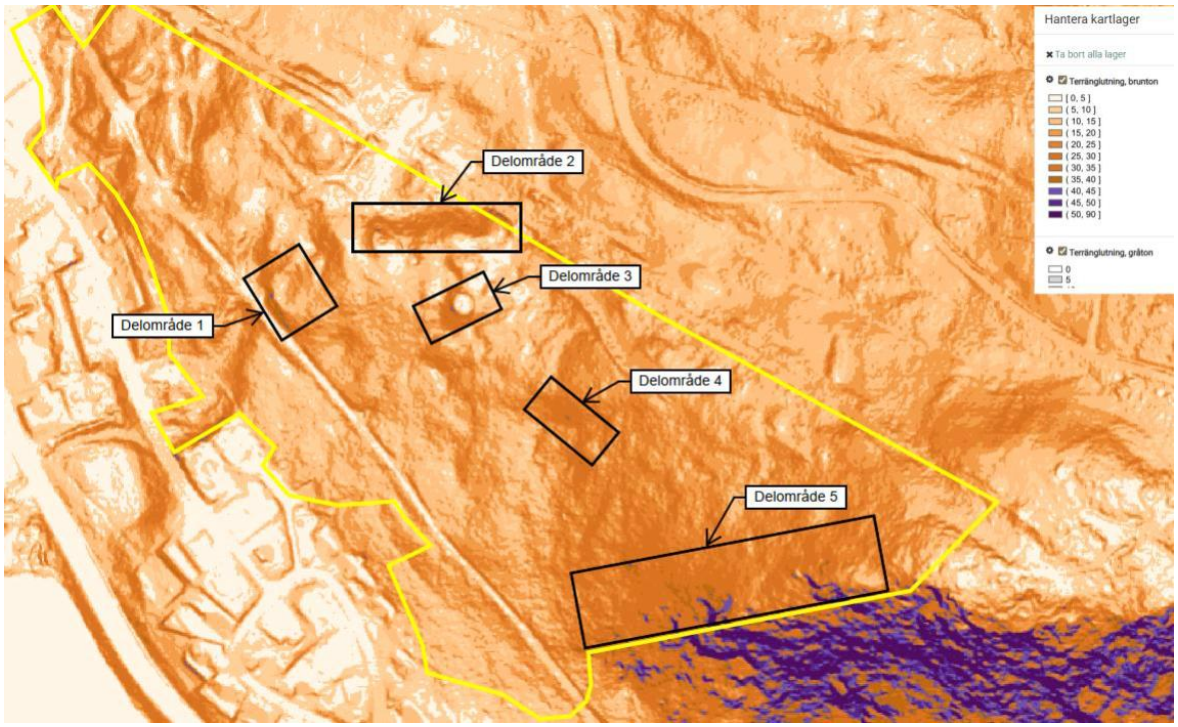
Med föreslagna systemlösningar i form av diken, översilningsytor och fördröjning bedöms översvämningsriskerna vara hanterade inom planområdet.

Risk för skred, ras och slamströmmar

En bedömning avseende block- och bergsstabilitet har upprättats av Sweco (2025). Syftet med bedömningen var att utreda riskerna för blocknedfall och bergras. I september 2025 utfördes

fältbesök på platsen. Under fältbesöket bedömdes eventuellt förekommande risker för blocknedfall och bergstabilitet inom hela området. Fokus lades på att identifiera och bedöma de, av Lantmäteriet utpekade, partierna med brantare lutning. Enligt Lantmäteriets geodataportal, datamängd grid 1 meter, förekommer det partier inom området med lutningar mellan cirka 0 – 45 grader.

Fem delområden med brantare lutningar identifierades under fältbesöket. Dessa partier delades upp i fem delområden där brantare lutning än 40 grader förekommer, vilket indikeras med lila/blå färg i figuren nedan.



Figur 27: Topografisk karta över marklutning i området (Lantmäteriet). Gul linje markerar planområdet. Delområdena 1 – 5 är markerade med svarta rutor.

Geologi

Det berg i dagen som påträffades är av vulkaniskt ursprung och stämmer överens med SGU:s berggrundskarta.

I övriga delar av området återfanns block och sten av varierande storlek. Blocken var övervägande täckta av mossa och vegetation. En del av blocken bedöms komma från berget i området, medan andra är av annan bergart och antas ha transporterats av inlandsisen.

Delområde 1

I delområde 1 är marken kuperad med naturliga slänter, åsar och ravinformationer, och spridda block och stenar i botten. Lutningen varierar från 0 till 30 grader. Slänten bedöms som stabil.

I sydöstra delen av delområde 1 återfanns en kulle med blockig morän. Den sida som vetter mot skogsvägen var delvis täckt med mossa och vegetation. Moränslänten innehöll varierande

storlekar på block och sten. Ur perspektivet risk för blockutfall och skred bedömdes denna slänt som aktivt eroderande, dock utan att innebära betydande risker för ras och blockutfall.

Figur 28: Blockig morän i sydöstra delen av delområde 1.

Delområde 2

I delområde 2 påträffades en slänt med lutning på cirka 30 grader. Slänten lutar ner mot slalombacken och var beväxt med blandat löv- och barrskog, mossa och ris. Några få block och stenar återfanns, men inget berg i dagen var synligt. Inga indikationer på att risk för ras föreligger har identifierats, och slänten bedöms som stabil.

Figur 29: Slänt i delområde 2.

Delområde 3

I delområde 3 påträffades en slänt som inte bedömdes naturlig. Slänten var beväxt med gräs och sly, inga block eller berg i dagen återfanns. Inga indikationer på att risk för ras eller blockutfall föreligger har identifierats, slänten bedöms som stabil.

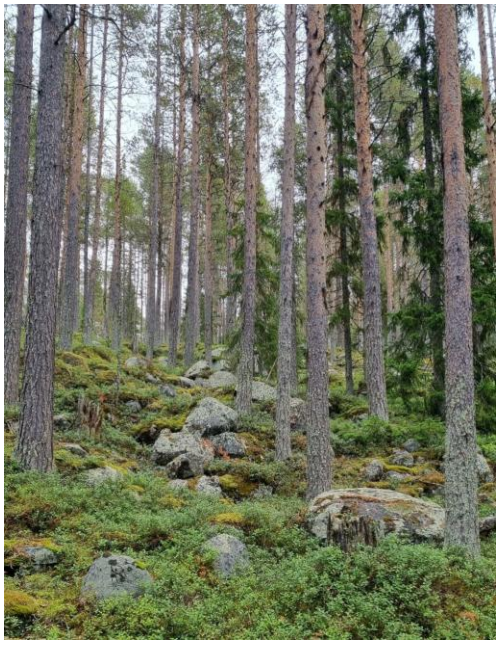
Figur 30: Slänt i delområde 3.

Delområde 4

I delområde 4 bibehåller slänten en mer kontinuerlig lutning på 20-35 grader.

Figur 31: Översiktsbild delområde 4.

Högst upp i slänten återfinns en ravinformation med stenar och block. Terrängen är beväxt med höga tallar, mossa och ris. Inga indikationer på att risk för ras eller blockutfall har identifierats, och slänten bedöms som stabil.



Figur 32: Närmare bild på ravinformationen med block i delområde 4.

Delområde 5

Delområde 5 är kuperat med både flackare och brantare slänter mellan 25-45 grader. Lutningen och mängden synliga block ökar i östlig riktning. I nordöstra delen av delområde 5 återfinns berg i dagen.

Figur 33: Berg i dagen i nordöstra delen av delområde 5.

Terrängen är beväxt med gammal tallskog, mossa och ris. Blocken har mer eller mindre mossbeklädnad, vilket indikerar att de legat still en längre tid. Med tanke på lutningen, mängden block och berg i dagen, föreligger risk för blockutfall och ras, men området bedöms i dagsläget som stabilt.

Figur 34: Stenar och block i delområde 5.

Figur 35: Representativa bilder för delområde 5.

Utanför delområdena

Terrängen utanför de markerade delområdena är kuperad med varierande släntlutningar mellan cirka 0 och 40 grader. Block i varierande storlekar återfinns även i det övriga området, men inget av dessa har bedömts innebära risk för ras eller utfall. Vegetationen består bitvis av blandskog, men gammal tallskog, mossa, blåbär och lingonris är överrepresenterade.

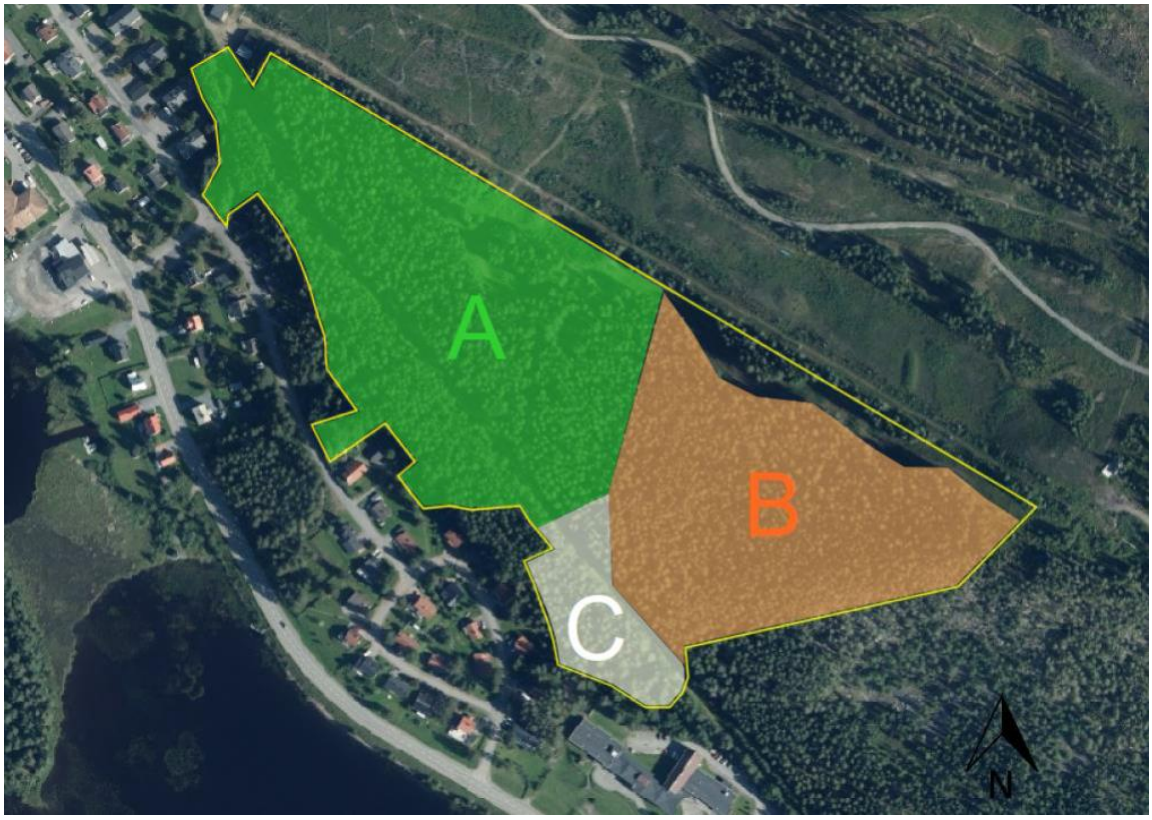
Figur 36: Representativ bild för "övriga området".

Sammanfattande bedömning

Inför exploatering av området ska bergtekniskt sakkunnig konsulteras för att säkerställa långsiktig stabilitet för eventuellt planerade bergsslänter. Detta regleras på plankartan. Vid utförande av markarbeten ska hänsyn tas till att det förekommer block i området. Blockens skall tas bort alternativt att deras stabilitet säkras.

Planområdet delas upp i tre områden baserat på risk kopplat till block eller bergstablitet:

- **Område A**: Ingen betydande risk kopplad till block eller bergstabilitet kan antas.
- **Område B**: Betydande risk kopplad till block eller bergstabilitet.
- **Område C**: Del av området som kan påverkas vid eventuellt blockutfall eller ras.



Figur 37: Översikt aktuellt område med indelning, A (ingen betydande risk för ras eller blockutfall), B (risk för ras eller blockutfall) och C (eventuell risk på grund av ras eller blockutfall i område B).

Område A

Område A består av kuperad terräng med böljande slänter. Lösa stenar och block i området bedöms vara flyttblock som lämnats kvar när inlandsisen smälte och har sannolikt legat på samma plats sedan dess. Dessa block bedöms som fortsatt stabila.

Slänter med lutningar på 30–40 grader har observerats, men dessa har inte innehållit lösa block som kan innebära risk för blockutfall eller ras. Vid exploatering, såsom avverkning och jordschakt, kommer markförhållanden att förändras och block frigöras. I område A bedöms existerande block kunna avlägsnas på ett säkert sätt och därmed inte utgöra någon större risk.

Område B

Område B består av mer kontinuerligt sluttande terräng där lutningen ökar i östlig riktning. Berg i dagen observerades vid fältbesök (figuren nedan visar lokalisering). Bergmassan innehåller ogynnsamma sprickor, vilket innebär risk för utfall, särskilt vid frost och rotsprängning.

Figur 38: Översikt aktuellt område, återfunnet berg i dagen markeras på ett ungefär med röd streckad linje.

Område B innehåller en större mängd block och stenar än område A. Vissa block har sitt ursprung från närliggande berg i dagen, medan andra har flyttats med inlandsisen. Större delen av blocken i området är beväxta med mossa och lav, vilket indikerar att de legat där länge. Vid fältbesök noterades även block med mindre mossa och lav, vilket tyder på nyare utfall.

Vid exploatering, såsom avverkning och jordschakt, kommer markförhållanden att förändras och block frigöras. Område B bedöms därför ha höga risker för blockutfall och ras. Terrängen i område B är generellt brant till mycket brant. Större delar av området kommer vara svåråtkomliga med maskiner för schaktning och stabilitetsåtgärder.

Risken för och konsekvensen av blockutfall och ras ökar i östlig riktning. Enligt samrådsförslaget kommer inga fastigheter att anläggas i område B; däremot planeras en väg och bostäder i område C, dit block kan riskera att rulla.

Område C

Del av planområdet som kan påverkas vid eventuellt blockutfall eller ras i Område B.

Planförslag

Bostäder lokaliseras endast inom område A. Inga bostäder planeras således inom område B eller C. Inom område A planläggs utöver bostäder, naturmark och gata även ytor med användningsbestämmelsen **[SKYDD$_1$]**. Syftet med regleringen är att säkerställa att kommunen är

huvudman för exempelvis slänter och områden för dagvattenhantering och därmed garantera att åtgärder inte utförs inom användningsområdet som kan minska stabiliteten över tid.

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

Slänter och släntnära områden bör lämnas så orörda som möjligt och markvegetationen bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Detta regleras på plankartan.

Brand

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

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

Planförslag

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

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

Den enskilda gatan inom kvartersmarken med användningarna **[O]**, **[B]** och **[C]** ska utformas så att den fungerar för räddningstjänstens framkomlighet.

Radon

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

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

Planförslag

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

Buller

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

Följande riktvärden gäller:

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

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

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

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

Konsekvenser

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

Sociala

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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

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

Planförslag

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

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

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

Konsekvenser

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

Barnperspektiv

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

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

Planförslag

Inom planområdet kommer varje tomt att ha möjlighet till lek och detaljplanen avsätter även ytor för naturmark vilket möjliggör för bostadsnära rekreation. Dessutom finns grönområden utanför planområdet, vilket ger barnen god tillgång till olika typer av utemiljöer och möjligheter att utforska sitt närområde.

Konsekvenser

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya byggnaderna föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet. Systemlösning för VA behöver utredas vidare i efterföljande projekteringsskede.

Dagvatten

Enligt rekommendationer från Länsstyrelsen ska:

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

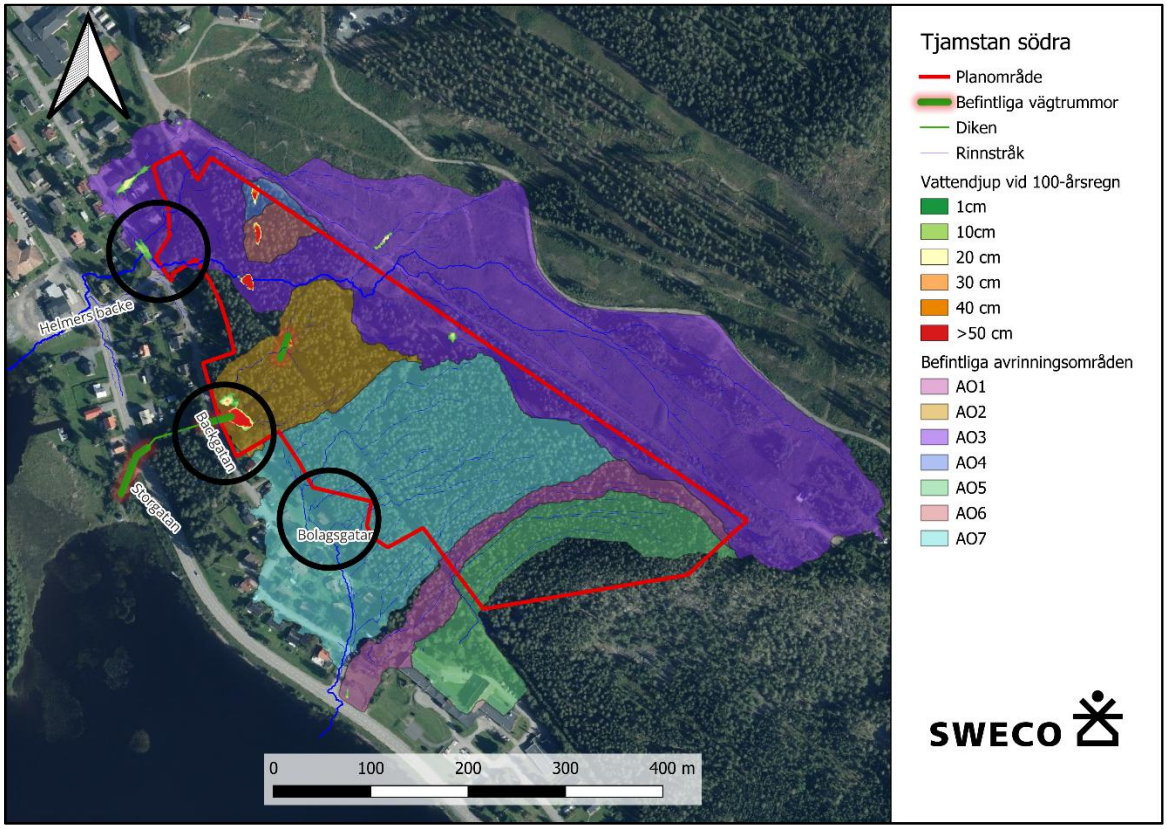
Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att tätorten förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken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

En dagvattenutredning har tagits fram för att klarlägga hur dagvattnet bör omhändertas samt eventuella åtgärder vid skyfall (Sweco, 2025b).

Befintliga avrinningsområden och rinnvägar

Inom planområdet saknas kommunalt dagvattennät. Avvattning sker i dagsläget över mark via naturliga rinnstråk som följer terrängens lutning mot väst. Vid skogsvägen som sträcker sig tvärs genom planområdet finns det en trumma anlagd vid en av de djupare ravinformationerna.

Planområdet är indelat i flera naturliga delavrinningsområden. Mindre delavrinningsområden leder till lokala lågpunkter där vatten naturligt fördröjas och infiltreras. I övrigt avleds flödena huvudsakligen mot bostadskvarteren längs Backgatan och Bolagsgatan där dagvattnet antingen tas upp av det kommunala ledningsnätet eller fortsätter ytligt vidare mot recipient.



Figur 39: Karta med befintliga avrinningsvägar och lågpunkter vid skyfall motsvarande ett 100-årsregn. Svarta cirklar illustrerar dagens största utloppspunkter från planområdet vid skyfall. Bild från dagvattenutredningen.

Skyfallskartering

Framtagen skyfallskartering (Sweco Sverige, 2025b) illustrerar ett scenario där området belastas med en nederbördsmängd på 68 millimeter under 60 minuter motsvarande ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor på 1,25. Karteringen identifierar potentiella rinnvägar och instängda lågpunkter utifrån befintliga förutsättningar och visar vart ytligt vatten riskerar att ansamlas vid intensiv nederbörd.

- Norra utloppet korsar Backgatan och har en lågpunkt i anslutning till korsningen vid Helmers backe. Utloppet avleder idag dagvatten från avrinningsområde AO3, totalt cirka tolv hektar.
- Mittersta utloppet korsar även det Backgatan och utgörs av en naturlig lågpunkt som vid exploatering kan nyttjas för fördröjning. Hit avleds idag avrinningsområde AO2, totalt

cirka två hektar. Avledning sker via betongtrumma DN 900–1000 enligt Malå kommuns underlag. Nedströms leds vattnet i diket österut mot Storgatan, där Trafikverket äger en betongtrumma DN 700–800 som leder ut till recipient.

- Östra utloppet, vid Bolagsgatan, tar idag emot en del ytligt vatten från planområdet. Sammanlagt är avrinningsområde AO7 på cirka sex hektar.
- I planområdets nordvästra del, i närheten av liften, finns två naturliga lågpunkter som tar emot ytligt vatten från två mindre avrinningsområden (AO4 och AO6). Vid ett genomförande av planförslaget kommer dessa områden att försvinna.

Flödesberäkningar

Dagvattenflöden har beräknats med rationella metoden enligt branschorganisationen Svenskt Vattens publikation P110. För att beräkna rinntid vid befintliga förhållanden har parametrar som rinnsträckor, lutning och markens råhet tagits fram med hjälp av programmet Scalgo Live. Den längsta rinntiden bedöms vara cirka 15–20 minuter för naturmark. Beräkningar av flöden efter exploatering har baserats på de tillkommande ytorna enligt preliminär plankarta. Rinntiden efter exploatering antas variera mellan 10 till 12 minuter. Att rinntiden förändras beror på att dagvattnet i exploateringen kommer ledas främst i diken i stället för ytligt på befintlig markyta.

Flöden har beräknats för regn med återkomsttider på 2, 10 och 100 år, där 10-årsregnet används som dimensionerande. För att beakta klimatförändringar har en klimatfaktor om 1,25 tillämpats.

Fördröjningsbehov

Inom den planerade exploateringen har Malå kommun inte fastställt anslutningskrav av dagvattnet. En naturlig lågpunkt som ligger intill Backgatan utgör en lämplig yta för fördröjning av dagvatten från området. En översiktlig analys indikerar att lågpunkten kan fördröja ett 100-årsregn med varaktighet på en timma. I projekteringsskede ska ytan inventeras och dimensioneras för att säkerställa tillräcklig magasineringsvolym och funktion.

Kvartersmark och allmän plats fördröjs till flödesneutralitet, vilket innebär att det dimensionerande flödet från de nya tillkommande ytorna inte får överstiga nuläget. Sammanfattningsvis behöver kvartersmarken fördröja en erforderlig magasinvolym om 64 kubikmeter. Den allmänna platsen behöver fördröja en erforderlig magasinvolym om 48 kubikmeter.

Planförslag

En principiell dagvattenhantering beskrivs för den planerade exploateringen inom kvartersmark och allmän plats. Föroreningsberäkningar och dimensionering av reningsanläggningar baseras på ytorna från plankartan. Systemlösningar har beräknats rena regn med en återkomsttid på två år med en klimatfaktor på 1,25. Det är branschpraxis att dimensionera reningsåtgärder utifrån ett regn med två års återkomsttid eftersom ett sådant regn är tillräckligt stort för att mobilisera föroreningar från belastade ytor och transportera dem bort från området.
Fördröjningsberäkningar baseras på att fördröja ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Eftersom den planerade exploateringen har kort tid till koncentration och infiltrationen effektivt

dämpar flödestoppar vid kortvariga regn, bedöms antagandet vara representativt och tillräckligt konservativt givet det planerade dikessystemet och den goda infiltrationskapaciteten.

Systemlösningar

Med hänsyn till osäkerheter kring framtida markhöjder utgår systemlösningar från plankartan och den förprojektering som genomförts. Med tanke på den befintliga markytans sammansättning av genomsläppliga jordlager bedöms infiltrationen i området som god. Den utförda geotekniska undersökningen bedömde även att ingen grundvattensänkning erfordras i samband med kommande mark- och anläggningsarbeten.

Kvartersmark

Ytor från kvartersmark kommer att öka flödet och föroreningsbelastningen från planområdet. Därför rekommenderas det att dagvattnet renas med en enkel och effektiv lösning. Takytor klassas som relativt rena men har högre föroreningshalter i början av en regnhändelse då takytan spolas av. Det första flödet från taket kan med hjälp av utkastare avvattnas till kringliggande gräsytor för enkel rening och infiltration. Andra hårdgjorda ytor, såsom entréer, infarter och parkeringar, bör avledas till vegeterade ytor. Vid begränsat utrymme för ytliga systemlösningar kan takavvattning renas och fördröjas i underjordiska magasin.

Allmän plats

Inom den allmänna platsen kommer bland annat gatan att anläggas. Vägbanan är huvudkällan till föroreningar i dagvattnet. Föroreningar från vägbanan förväntas huvudsakligen vara partikelbundna, vilket innebär att de på ett bra sätt kan renas i exempelvis breda flacka vegetationsklädda diken (svackdiken). Reningen sker genom sedimentering och fastläggning, samt genom infiltration av vattnet främst vid låga flöden.

Vägbanan i förprojekteringen är bomberad/ svagt välvd och vatten som avrinner från vägbanan kommer att ledas till kringliggande diken där de kan renas. Längs sträckor på den södra sidan av vägbanan, där diken saknas, kommer dagvattnet rinna ut i befintlig mark. Reningen sker då genom att de partikelbundna föroreningarna sedimenterar i naturmarken när vattnet passerar. De lösta föroreningarna kan också renas om infiltrationskapaciteten är hög, vilket den är i detta område.

För att skapa en bättre rening och fördröjning kommer största delen av planområdet avledas till den naturliga lågpunkten intill Backgatan. Ytan har inkluderats i planområdet och planlagts som **[NATUR]**. För att tydliggöra att marken även kan nyttjas för hantering av dagvatten vid skyfall får området även egenskapsbestämmelsen **[skyfall$_1$]**. Detta innebär att korsningen Backgatan/Helmers backe och Bolagsgatan blir mindre belastad efter exploateringen.

Diken

Syftet med diken inom planområdet är att säkerställa en fungerade avledning för dagvatten från den exploaterade ytan och ta emot påtryckande dagvatten från omgivande mark. Vid skyfall är diken centrala för att avleda vatten från branta områden, motverka erosion och översvämning

nedströms. Utformning av diken behöver studeras mer detaljerat i projekteringsskede. Utformningen kan begränsa vattnets hastighet genom:

- Flacka slänter och tillräckliga bottenbredder
- Meandrande diken, där markförhållanden medger
- Flödesdämpande åtgärder, såsom stentrösklar, vallar och vegetationsklädda sektioner som skapar en tröghet.

Raka, brant lutande diken kommer öka vattenhastigheten och medför erosionsrisk. Därför bör sådana undvikas och om det behövs behöver dessa förses med erosionsskydd.

Erosionsskydd syftar till att stabilisera slänter och bottnar samt förhindra materialtransport vid höga flöden. Vanliga typer av erosionsskydd är exempelvis vegetationsbaserade lösningar såsom gräs och buskar, samt strukturella lösningar såsom stenblock eller geotextilier. Erosionsberäkningar och val av skydd utreds vidare i detaljprojektering.

Inom planområdet finns det några kritiska områden där diken behöver anläggas för att på ett säkert sätt kunna omhänderta dagvattnet. Detta för att både skydda ny bebyggelse inom planområdet och befintlig bebyggelse nedström vid främst skyfallssituationer.

De nya trummor som föreslås behöver dimensioneras så att de klarar både påtryckande flöden från naturmark och den planerade exploateringen.

- Dike 1. Ett avskärande överdike som kommer följa den befintliga marken och avleda påtryckande dagvatten från naturmarken uppströms till lågpunkten intill Backgatan.
- Dike 2. Diket fångar främst upp dagvattnet från slänten nordöst om kvartersmarken så att inga instängda punkter bildas där fastigheter ska anläggas. Diket har en lutning norrut och ansluter till vägdiket och leder mot lågpunkten intill Backgatan.
- Dike 3. Diket längs infarten i förprojekteringen, avleder påtryckande dagvatten från naturmarken uppströms till lågpunkten intill Backgatan.
- Dike 4. Utanför kvartersmark rekommenderas att ett mindre dike som lutar norrut anläggs och avleds till lågpunkten intill Backgatan i stället för att släpps ut över slänten och riskera belasta nedströms liggande fastigheter.

Dikena har inkluderats i plankartan.

Skyfallsanalys och skyfallshantering

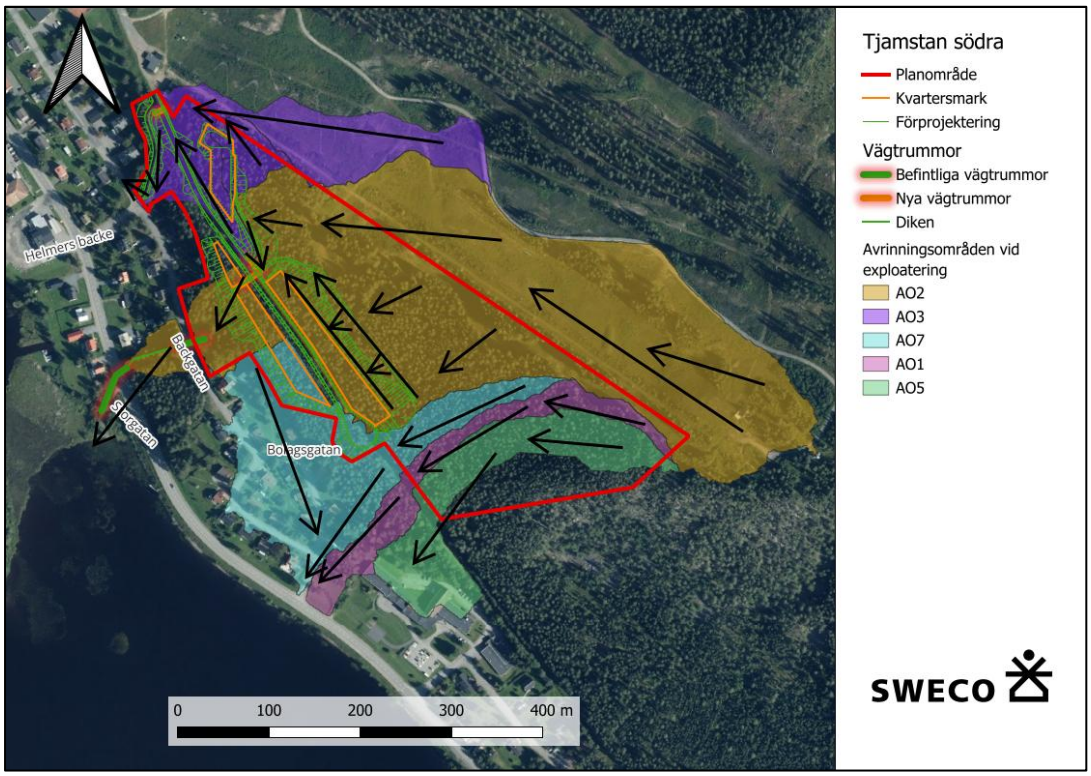
Klimatet förändras och i framtiden väntas kraftigare skyfall som kan orsaka översvämningar. Vid ett skyfall hinner inte de föreslagna dagvattenanläggningarna eller ledningsnätet ta hand om allt dagvatten, i stället sker en ytlig avrinning. Sekundära avrinningsvägar ser till att dagvattnet kan flöda fritt på marken utan att orsaka översvämning.

Principiell höjdsättning

För att förhindra skador på byggnader orsakade av översvämningar bör marken höjdsättas på ett sådant sätt att ytligt vatten rinner bort från byggnaden och ut mot gatan och recipienten.

Förprojekteringen har fungerat som underlag för hantering av skyfall. Sekundära rinnvägar måste planeras för att undvika att vatten rinner in mot byggnader vid skyfall.

I dagsläget finns inga problem med stående vatten inom detaljplanen enligt uppgifter från kommunen. Planområdet är kuperat vilket innebär att det som inte infiltreras rinner nedströms. Vid en exploatering kommer flöden och vattenhastigheten att öka. De föreslagna dikena ska därför dimensioneras för skyfall för att säkerställa en dagvattenhantering som inte påverkar bebyggelse inom den planerade exploateringen eller nedströms. Att anlägga meandrande diken, flacka slänter och flödesdämpande åtgärder är ett bra sätt att bromsa upp flöden.



Figur 40: Avrinningsområden efter exploatering. Svarta pilar illustrerar avrinningsvägar vid 100-årsregn. För att möjliggöra detta ska diken dimensioneras för skyfallsflöden i detaljprojektering, Avledande diken behöver erosionsskyddas.

I förprojekteringen har avrinningsområdena justerats för att bättre hantera flöden, särskilt vid skyfall. Skillnaderna framgår av jämförelsen mellan avrinningsområden före exploatering (Figur 42) och efter exploatering (Figur 43). Justeringarna bedöms minska belastning vid skyfall för bebyggelse nedströms vid Bolagsgatan, Backgatan och Helmers Backe jämfört med dagens situation. Den naturliga lågpunkten förväntas bli mer belastad i framtiden. En översiktlig analys indikerar en fördröjningsvolym om cirka 800 m^3, vilket möjliggör fördröjning vid ett 100-årsregn. För att säkerställa att Trafikverkets trumma nedströms efter Storgatan inte påverkas negativt av den ökade belastning kan en strypning installeras på den kommunala trumman under Backgatan, detta behöver verifieras i detaljprojekteringen. Sammantaget bedöms lösningen vara den bästa för att förbättra situationen vid skyfall med den planerade exploateringen.

Sammanfattningsvis uppgår skillnaden i avrinningsområdenas storlek före och efter den planerade exploateringen till:

- Avrinningsområde AO3 går från 12 ha (före exploatering) till 3 ha (efter exploatering)
- Avrinningsområde AO2 går från 2 ha (före exploatering) till 13 ha (efter exploatering)
- Avrinningsområde AO7 går från 6 ha (före exploatering) till 3,5 ha (efter exploatering)
- Avrinningsområdena AO1 och AO5 påverkas inte av den planerade exploateringen.
- Avrinningsområdena AO4 och AO6 försvinner i och med exploateringen.

Snöhantering

Kommunen ansvarar för snöröjning av den allmänna platsmarken (Gata, Natur, $Natur_1$, $Skydd_1$). Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten.

Planförslag

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

Konsekvenser

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

El och fiber

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

Avfall

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

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

Planförslag

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

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

område 1 ska utformas med tillräcklig bredd för att möjliggöra för sopbilar att köra in och vända smidigt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

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

Inom planområdet gäller kommunalt huvudmannaskap för de utrymmen som ska användas för allmän platsmark (Gata, Natur, $Natur_1$, $Skydd_1$). Eftersom kommunen är fastighetsägare för Malå 7:22 behöver ingen inlösen ske för de allmänna platserna som planeras på de fastigheterna. För den delen av planområdet som omfattar fastigheten Enen 4, som ägs av Malåbostaden AB, behöver mark lösas in då användningen Gata planeras här.

Rätt till inlösen, huvudman

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

Inom planområdet gäller kommunalt huvudmannaskap för de utrymmen som ska användas för allmän plats (Gata, Natur, $Natur_1$, $Skydd_1$). Eftersom kommunen är fastighetsägare för Malå 7:22 behöver ingen inlösen ske för de allmänna platserna som planeras på de fastigheterna. För de delar av planområdet som omfattar delar av fastigheten Enen 4, som ägs av Malåbostaden AB, behöver mark lösas in då användningen Gata planeras här.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Genomförandet av detaljplanen kräver fastighetsregleringar vilket medför frågor om ersättning. Dessa regleras i ett markanvisningsavtal. Fastighetsbildningen prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning inom kvartersmark initieras av fastighetsägaren, medan fastighetsbildning på allmän plats initieras av exploatör. Exploatör, tillika fastighetsägare, kommer vid ett genomförande av detaljplanen att ansöka om fastighetsbestämning i samband med ansökan om avstyckning hos Lantmäteriet. Det åligger fastighetsägare att bekosta fastighetsbestämning och avstyckning.

Figur 41: Förändring av fastighetsindelning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tabell 4: Bedömning av ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom planområdet med anledning av förslag till ny detaljplan.

Fastighet Ägare	**Avstår/erhåller mark, antal kvadratmeter**	**Nödvändiga avtal som underlättar plangenomförandet**	**Ekonomiska konsekvenser**
Malå 7:22 Malå kommun	Avstår mark om cirka 16 000 kvadratmeter. Ytorna planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering till privatägd fastighet. Erhåller mark om cirka 3000 kvadratmeter från Enen 4. Ytan överförs genom fastighetsreglering. Delar av ytan planläggs som allmän plats och kvartersmark (tekniska anläggningar). Ytan för tekniska anläggningar avstyckas.	Markanvisningsavtal	Kostnader för utbyggnad av allmän plats. Avstående av mark som planläggs som kvartersmark. Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, flytt av ledningar och andra rättigheter.

Enen 4 Malåbostaden AB	Avstår mark om cirka 3000 kvadratmeter. Ytan planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering till lämplig kommunägd fastighet, till exempel Malå 7:22.	Avtal mellan Malå kommun och Malåbostaden AB	Avstående av mark som planläggs som allmän plats.

Rättigheter

Inom planområdet finns en ledningsrätt för elledning, 24-F1984-145.1, som ägs av Skellefteå kraft. Ledningen kan behöva flyttas. Eventuell ledningsflytt ska bekostas av den som initierar åtgärden.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För att säkerställa markens lämplighet behöver fyra avskärande diken anläggas i inom planområdet. Dessa markeras med **[dike$_1$]** och **[m$_1$]** på plankartan. Diken kan även anläggas inom områdena betecknade med **[SKYDD$_1$]**.

Dagvatten ska fördröjas i enlighet med framtagen dagvattenutredning, vilket bland annat innebär systemlösningar med öppna diken och på naturytor. Dagvattenhanteringen utformas så att det inte innebär några ökade flöden nedströms.

El och fiber

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

Avfallshantering

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

Utbyggnad allmän plats

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

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

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

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

Planavgift

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

Gemensamhetsanläggningar

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

Drift allmän plats

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

Drift vatten och avlopp

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

Gatukostnader

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Markanvisningsavtal

Kommunen avser ingå markanvisningsavtal med exploatör för att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

Avtalet avser reglera i huvudsak följande punkter:

Omfattning och marköverföring
Vilka arealer, fastigheter och rättigheter som överlåts eller upplåts, med tydlig redovisning på karta eller bilagda kartor.

Anläggningar och standard
Vilka fysiska anläggningar som ingår (till exempel gata och ledningar) och vilken standard eller krav som ska gälla för dessa anläggningar.

Kostnadsfördelning och åtaganden
Specificering av vilka kostnader exploatören åtar sig att bekosta, exempelvis:

- Förrättningskostnader hänförliga till detaljplanens genomförande (med uppgift om vilka åtgärder som avses).
- Kostnader för anläggning av kommunal mark enligt bilagda krav och skisser.
- Avgifter och kostnader för lagfart, bygglov samt anslutningsavgifter för el, fjärrvärme och VA enligt gällande taxor.

Redogörelse för eventuella ersättningar eller avstående från ersättning i samband med marköverföringar eller upplåtelser.

Tidplan och genomförandetid
En tidplan för utbyggnad ska tas fram. Parterna ska i avtalet reglera villkor för vad som ska vara färdigställt innan vissa rättigheter eller bygglov får tas i anspråk.

Säkerheter och garantier
Krav på säkerheter för exploatörens åtaganden samt villkor för hur och när säkerheter får lösas ut.

Koppling till plan- och byggprocessen
Redovisning av hur avtalsåtaganden kopplas till planens genomförande och tillståndsprocesser.

Ansvarsfördelning och hantering av förändringar

Tydliggörande av parternas ansvar vid genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Arbetet med planhandlingarna har utförts av Sweco på uppdrag av Malå kommun. Utredningar har gjorts av Tyréns och Sweco.

ETABLERINGSGRUPPEN

MALÅ KOMMUN

MALÅ KOMMUN
Málágen kommuvdna