



Diarienummer	PB 2022-123
Planens beteckning	D2131
Påbörjad	2022-03-10
Antagen av SBN	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	5 år



Detaljplan för del av HÖGSBÖLE 3:18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

I	PLANINFORMATION	4
2.6.1	OM DETALJPLANEN	4
2.6.2	PLANLAGSTIFTNING	4
2.6.3	PLANFÖRFARANDE	4
2.6.4	INFORMATION OM PLANKARTA	4
1.5	PLANHANDLINGAR	4
2	DETALJPLANENS SYFTE	4
2.1	SYFTE	4
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
3.1	HELA DETALJPLANEN	5
3.2	GENOMFÖRANDETID	5
3.3	ALLMÄN PLATS	5
3.3.1	HUVUDMANNASKAP	6
3.4	KVARTERSMARK	6
3.5	BEFINTLIGT	6
4	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
4.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	7
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	7
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	7
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	7
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	7
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
5.1	KOMMUNALA	9
4.6.1	DETALJPLAN	9
4.6.2	ÖVERSIKTSPLAN	9
4.7	RIKSINTRESSEN	10
4.7.1	FRILUFTSLIV	10
4.7.2	RÖRLIGT FRILUFTSLIV	10
4.7.3	TOTALFÖRSVARETS MILITÄRA DEL	10
4.8	MILJÖKVALITETSNORMER	10
4.8.1	LUFT	10
4.8.2	VATTEN	10
4.8.3	BULLER	11
4.9	MILJÖ	11
4.10.1	NATUR	11
4.10.2	STRANDSKYDD	12
4.10.3	DAGVATTEN	12
4.11	HÄLSA OCH SÄKERHET	12
4.11.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	12
4.11.3	FÖRORENAD MARK	12
4.11.4	RADON	13
4.12	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	14
4.13	KULTURMILJÖ	14
4.13.2	FÖRNLÄMNINGAR	14
4.14	FYSISK MILJÖ	14
4.15	TEKNIK	14
4.16	SERVICE	15
4.17	TRAFIK	15
6	PLANERINGSUNDERLAG	16
6.10	KOMMUNALA	16
6.10.2	PLANBESKED	16
6.10.3	PLANSTART	16
6.10.4	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808)	16
6.10.5	SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	16
6.10.6	GRUNDKARTA	16
6.10.7	ÖVERSIKTSPLAN	16

Detaljplan för del av HÖGSBÖLE 3:18 i Högsböle

6.11	UTREDNINGAR	16
6.6.1	DAGVATTEN.....	16
6.6.2	VA-UTREDNING.....	17
6.6.3	NATURVÄRDESINVENTERING.....	17
6.6.4	ARKEOLOGISK UTREDNING.....	17
7	KONSEKVENSER.....	18
7.6	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	18
7.7	MILJÖ.....	18
7.7.2	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	18
7.7.3	NATUR	18
7.7.4	DAGVATTEN.....	19
7.8	MILJÖKVALITETSNORMER	20
7.9	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	20
7.9.4	ÖVERSVÄMNING.....	20
7.9.5	HÖGSPÄNNING.....	21
7.10	TEKNIK.....	21
7.10.4	VATTEN OCH AVLOPP	21
7.10.5	EL OCH OPTOFIBER.....	22
7.10.6	AVFALL OCH ÅTERVINNING	23
7.11	RIKSINTRESSE	23
7.11.4	FRILUFTSLIV	23
7.11.5	RÖRLIGT FRILUFTSLIV	23
7.12	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	23
7.13	TRAFIK	23
7.13.4	MOTORTRAFIK.....	23
7.13.5	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	23
8	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	24
8.7	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	24
8.7.4	FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	24
8.7.5	RÄTTIGHETER.....	24
8.8	TEKNISKA FRÅGOR.....	24
8.8.4	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS.....	24
8.8.5	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP.....	24
8.9	EKONOMISKA FRÅGOR	24
8.9.4	PLANEKONOMISK BEDÖMNING.....	24
8.9.5	PLANAVGIFT.....	24
8.9.6	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	25
8.9.7	DRIFT ALLMÄN PLATS.....	25
8.9.8	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP.....	25
8.10	ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
8.10.4	AVTAL.....	25
8.10.5	PRELIMINÄR TIDPLAN	25
8.11	UPPLYSNINGAR.....	25

I PLANINFORMATION

2.6.1 OM DETALJPLANEN

Namn: Detaljplan för del av fastigheten Högsböle 3:18
Kommun: Piteå kommun
Diarienummer: PB 2022 – 000123
Plannummer: D2131
Påbörjad: 2022-03-10
Planskede: Samråd
Laga kraft:
Beslutsprotokoll:

2.6.2 PLANLAGSTIFTNING

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanens reglering följer:

- *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan*
- *Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan*
- *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*

2.6.3 PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med *standardförfarande* enligt plan- och bygglagen (2010:900).

2.6.4 INFORMATION OM PLANKARTA

Plankartan är ritad i Focus Detaljplan (25.1) med SIS Bestämmelsekatalog 2024_05_02.

I.5 PLANHANDLINGAR

Handlingar tillhörande detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning

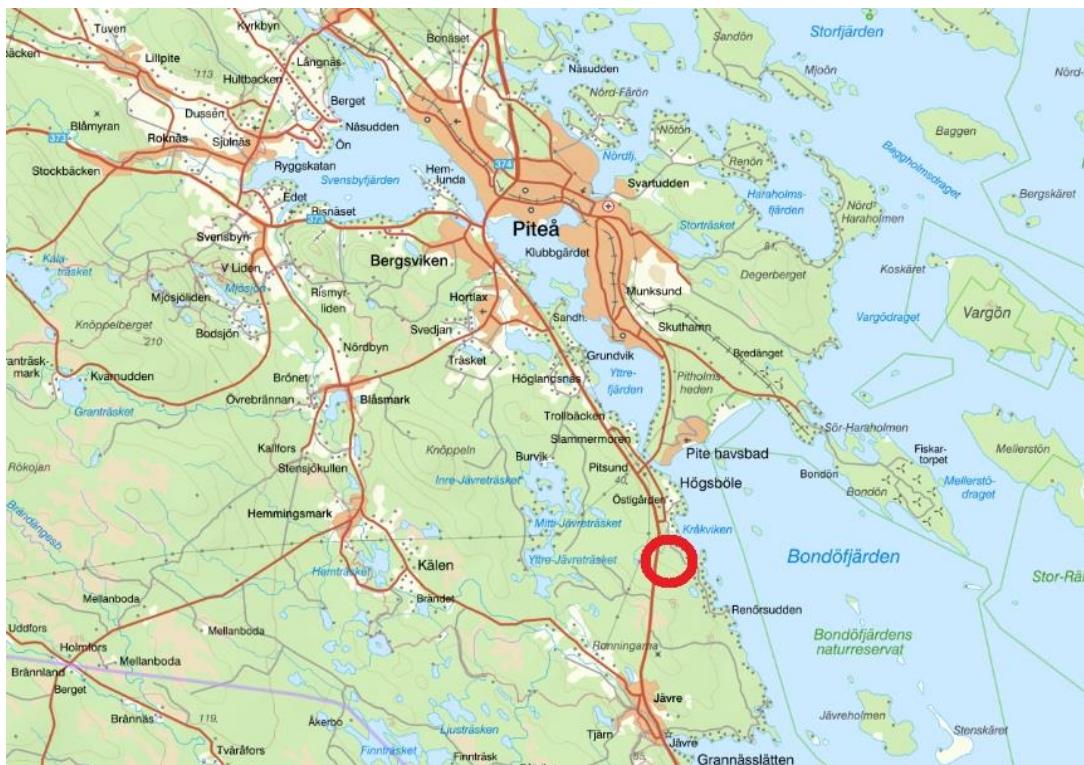
2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 SYFTE

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med möjlighet till stora tomter och havsutsikt. Planens syfte är även att säkerställa befintliga naturvärden inom planområdet.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 HELA DETALJPLANEN



Figur 1 Planområdet markerat med röd ring

Planområdet är ca 14 hektar och omfattar del av den privatägda fastigheten Högsböle 3:18. Detaljplanen medger bostäder för permanent- eller fritidsboende med tillhörande komplementbyggnader. Detaljplanen möjliggöra för maximalt 19 bostäder. Planområdets utformning är anpassad med beaktande av områdets topografi och naturvärden. Markområdet stiger i höjd från öst till väst vilket innebär utsikt mot havet för samtliga tomter.

Infart till planområdet sker från Småskärsuddsvägen.

Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

3.2 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. En detaljplan fortsätter att gälla, även efter genomförandetidens slut, fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess att planen ändras eller upphävs.

3.3 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av [NATUR] och [GATA].

Inom mark som planläggs som natur finns bland annat värdefulla naturmiljöer som pekats ut i den naturvärdesinventering som är framtagen till planarbetet.

[GATA] utgör allmän plats för ett vägområde med en bredd av 12 meter inom vilken diken och annan teknisk infrastruktur kan rymmas.

3.3.1 HUVUDMANNASKAP

För allmän platsmark råder enskilt huvudmannaskap. Det är exploatören som ska bekosta anläggandet av anläggningar inom [GATA] och [NATUR] och ansöka om bildandet av gemensamhetsanläggningen för väg och avloppsanläggning. Det är sedan gemensamhetsanläggningen som har ansvar för skötseln av ytorna samt anläggningarna.

3.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmarken för bostäder [B] som möjliggör för både permanent bostadsbebyggelse och fritidshus. Planen syftar till att möjliggöra för stora tomter på ett attraktivt läge med havsutsikt. Parkeringsbehovet löses inom den egna fastigheten.

Inom område för [E₁] möjliggörs även för en gemensam avloppsanläggning/markbädd.

Den geografiska avgränsningen av kvartersmarken är sådan att den mest värdefulla naturmarken inte tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planområdet har avgränsats för att säkerställa ett avstånd till befintlig kraftledningsgata och osäkra fastighetsgränser.

3.5 BEFINTLIGT

Aktuellt planområde är idag till största delen oexploaterad. Fastigheten Högsböle 3:18 sträcker sig väster om väg E4 i nordöstlig riktning mot Bondöfjärden, enbart delar av fastigheten ingår omfattas av aktuellt planförslag. Del av fastigheten som utgör planområdet ligger väster om Småskärsuddsvägen och är sedan tidigare avverkad. Inom planområdet sluttar skogsmarken från väst mot nordost och den närmast trappande terrängen möjliggör sålunda havsutblickar. I låglänta terrängen närmast Småskärsuddsvägen förekommer blötare partier och en kallkälla finns att hitta inom detta område. En skogsbilväg sträcker sig ett kortare stycke in i planområdet från Småskärsuddsvägen.



Figur 2 Översiktskarta över befintliga förhållanden.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

[NATUR] – Natur: Bestämmelsen syftar till att reglera naturmark såsom grön- och skogsområden som innefattar alla typer av friväxande natur. Det finns möjlighet att samordna ledningsinfrastruktur inom naturmarken samt en markbädd för avloppsanläggning.

[GATA] - Gata: Användningen syftar till att säkerställa tillfartsvägar för ny bostadsbebyggelse med tillhörande infrastruktur. Gatuområdet inrymmer även slänter och möjlighet till anläggningar för dagvattenhantering utöver det som krävs för vägens funktion.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

[B] - Bostäder: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse vilket avser permanentbostäder och fritidshus med komplementbyggnader.

[E₁] - Avloppsanläggning: Bestämmelsen syftar till att reservera en yta för att säkerställa anläggandet av en markbädd som ingår i en gemensam spillvattenanläggning. Ytan är väl tilltagen för att möjliggöra en flexibilitet vid tillståndsprövningen. Placeringen är utpekad med stöd i framtagna VA-utredning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

+0,0 – Markens höjd över angivet nollplan: Bestämmelsen syftar till att säkerställa en godtagbar lutning på planerad väg. Syftet är även att säkerställa riktning för avrinning av dagvatten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

[d₁] – Minsta fastighetsstorlek är 2500 m²: Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet fastigheter som kan bildas inom användningsområdet till maximalt 19 tomter samt säkerställer en gles bebyggelsestruktur.

[d₂] – Minsta fastighetsstorlek är 3000 m²: Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet fastigheter som kan bildas inom användningsområdet till maximalt 19 tomter samt säkerställer en gles bebyggelsestruktur.

[e₁] Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet: Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta i form av trädgård, uteplats och parkeringsplatser inom fastigheterna.

[e₂] Största byggnadsarea är 200 m² per huvudbyggnad: Bestämmelsen syftar till att reglera en största storlek på huvudbyggnaden. I definitionen huvudbyggnad ingår även ett garage som byggs samman med bostadshuset. Byggnadsarean är kopplad till bestämmelsen om största byggnadsarea per fastighet.

[h₁] Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,0 meter: Bestämmelsen syftar till att bostadshus kan uppföras till en höjd om 8 meter vilket motsvarar en villa med 1,5 våning.

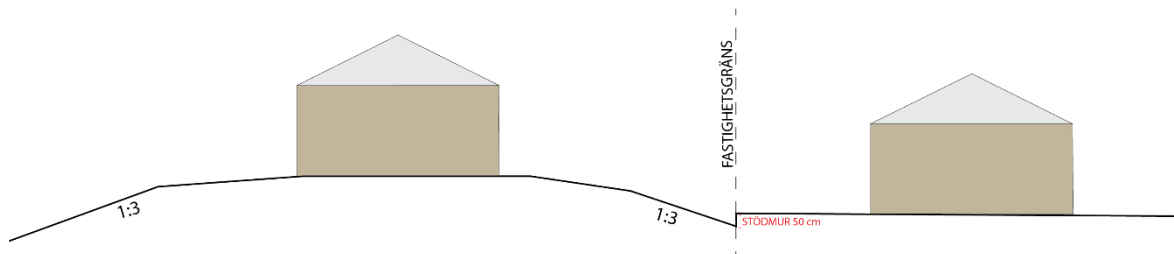
[h₂] Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter: Bestämmelsen syftar till att garage och förråd kan uppföras till en höjd om 4,5 meter för att inte dominera över huvudbyggnaden.

[p₁] Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns: Bestämmelsen syftar till säkerställande av skyddsavstånd mellan huvudbyggnader och andra byggnader samt gata.

[f₁] Endast friliggande enbostadshus: Syftet med bestämmelsen är att begränsa antalet bostäder inom planområde med hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur i närområdet samt för att säkerställa tillräcklig VA-kapacitet.

[b₁] Källare får inte finnas: Syftet med bestämmelsen är att förhindra anläggning av källare med hänsyn till markförhållandena inom planområdet.

[n₁] Byggnader ska placeras och anpassas till befintlig terräng. Slänt ska anläggas inom den egna fastigheten med en största lutning på 1:3. Mur som överstiger 50 cm mot fastighetsgräns tillåts ej: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att släntutbredning från enskilda tomter inte ianspråkar eller påverkar omgivande markområden. Syftet med bestämmelsen är även att bevara terrängen i området och minska behovet av sprängning och fyllning.



Figur 3 Illustration som visar största lutning på slänt samt högsta tillåtna mur mellan tomter.

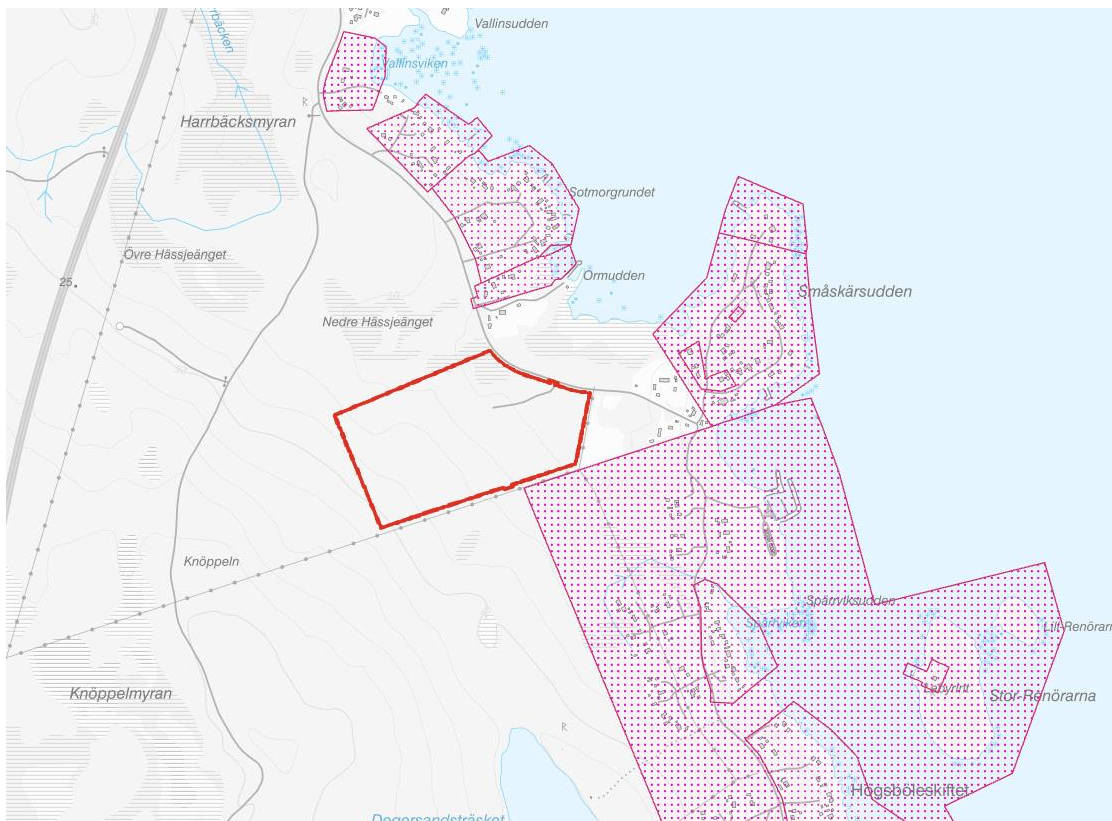
gr

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 KOMMUNALA

4.6.1 DETALJPLAN

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare, men ligger i anslutning till områden som omfattas av detaljplaner för bostadsändamål och fritidsbebyggelse.



Figur 4 Gällande detaljplaner i förhållande till aktuellt planförslag med röd linje

4.6.2 ÖVERSIKTSPLAN

I markanvändningskartan för Översiktsplan för Piteå, ÖP2030, aktualitetsförklarad 2021-03-22 § 23, ligger aktuell fastighet inom utpekande av Inre/yttra skärgård samt inom riksintresse för Friluftsliv och Kustturism. I översiktsplanen indelas Piteå kommun i "Stad", "Landsbygd" och "Glesbygd", varav planområdet ligger inom område utpekade som "Landsbygd", det vill säga områden som har mindre än 40 minuters resväg med bil till Piteå centrum. Av översiktsplanen framgår att på landsbygden, utanför landsbygdscentra, ska exploatering möjliggöras baserat på efterfrågan. Byggnad på landsbygden och byakärnor ska ge attraktiva platser att bo och bedriva verksamhet. Generellt ska Piteå kommun stimulera byggande och erbjudande av goda och varierade bostäder av olika hustyper, storlekar och upplåtelseformer, vilket möjliggör inflyttning och gynnsamma flyttkedjor. God planberedskap och ett aktivt kommunalt agerande ska möjliggöra en större nyproduktion och ett varierat byggande av bostäder såväl i som utanför Piteå stad.

4.7 RIKSINTRESSEN

4.7.1 FRILUFTSLIV

Planområdet gränsar till område av riksintresse för friluftsliv avseende Norrbottens kust och skärgård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

4.7.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Regeringen har pekat ut Norrbottens skärgård som riksintresse enligt 4 kap 1–2 miljöbalken. De värden som pekas ut är kopplade till skärgårdens betydelse för turism och friluftsliv. Enligt Länsstyrelsen Norrbottens värdebeskrivning är det åtgärder kopplad till exploatering av kustlinjen, muddringar, skogsbruk på skärgårdsöar och etablering av storskalig vindkraftsproduktion som påtagligt kan skada områdets värden.

4.7.3 TOTALFÖRSVARETS MILITÄRA DEL

Planområdet och stora delar av Piteå kommun ligger inom påverkansområde för MSA-område (Minimum Safe Altitude). Området är kopplat till totalförsvarets flygbanor i Luleå. Inom detta område ska alla höga objekt remitteras till Forsvarsmakten för bedömning av påtaglig skada.

Vidare ligger planområdet och stora delar av Piteå kommun inom påverkansområde för Väderradar. Inom detta område riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderradarstationen. Inom detta område ska samtliga höga objekt remitteras till Forsvarsmakten för bedömning av påtaglig skada. Med höga objekt anses ”objekt som uppnår en högre höjd än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, alternativt 45 meter inom sammanhållen bebyggelse riskerar alltid att påverka riksintressen för totalförsvaret.”

4.8 MILJÖKVALITETSNORMER

4.8.1 LUFT

För luft finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas. Under 2020 överskreds miljökvalitetsnormen för partiklar PM10 vid mätstationen i Piteå. Naturvårdsverket beslutade därför under juni 2021 att det behövde upprättas ett åtgärdsprogram för partiklar för Piteå. Kommunen har därefter upprättat ett åtgärdsprogram för partiklar (Åtgärdsprogram för partiklar PM10 i Piteå 2022–2028) som fastställdes av Kommunfullmäktige 2023-02-13).

4.8.2 VATTEN

Grund- och ytvatten inom planområdet avrinner till kustvattenförekomsten Bondöfjärden (SE651075-213700) tillhörande Bottenvikens vattendistrikt. Vattenkvaliteten i kustvattenförekomsten uppfyller god ekologisk status medan uppnår ej god kemisk status med avseende på bromerade difenyletrar (PBDE), kvicksilver (Hg) samt ämnesgruppen dioxiner, furaner och dioxinlika PCB:er. I Sverige överstiger kvicksilver och PBDE gränsvärdena i alla ytvatten.

4.8.3 BULLER

Kommuner med fler än 100 000 invånare ska vart femte år utföra bullerkartläggningar och utarbeta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. Piteå kommun har under 100 000 invånare och omfattas inte av miljökvalitetsnormen för buller.

4.9 MILJÖ

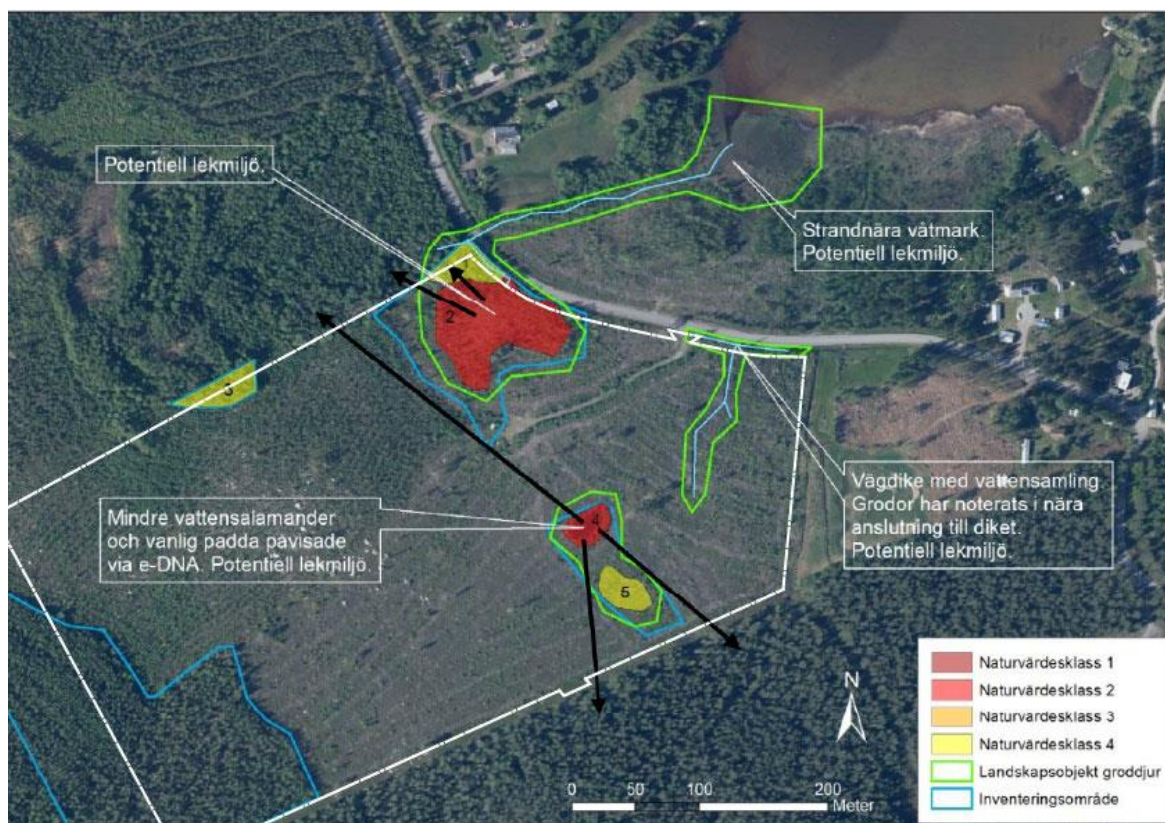
4.10.1 NATUR

Vegetationen inom planområdet består huvudsakligen av tall-barrblandskog. En naturvärdesinventering enligt svensk standard har genomförts inom delar av planområdet (Tyrens, 2022). Den naturmark som inventerats utgörs i huvudsak av skogsmark, våtmark och omges till stor del av kalhygge. Inga skyddade områden, nyckelbiotoper, sumpskogar eller andra typer av kända naturvärden finns inom eller i närheten av inventeringsområdet. Fem naturvärdesobjekt bestående av våtmark respektive skog avgränsades under inventeringen, varav två objekt med högt naturvärde (klass 2) och tre med visst naturvärde (klass 4). För ett av naturvärdesobjekten är naturvärdesbedömningen preliminär. Tre värdeelement i form av enskilda eller grupper med äldre tallar identifierades också. De högsta naturvärdena i området är knutna till våtmarker. De delar av inventeringsområdet som inte indelats i naturvärdesobjekt utgörs av kalhygge eller ung skog och bedöms ha lågt eller inget naturvärde. Ingen del av planområdet har klassats som mycket högt naturvärde.

Vid inventeringen eftersöktes också särskilt naturvårdsarter bland kärlväxter samt rödlistade arter i skog.

En fördjupad artinventering av groddjur gjordes också i form av en översiktlig bedömning av miljöernas värde för groddjur, samt vattenprovtagning för e-DNA-analys av groddjur. Två vattenprover för e-DNA-analys av groddjur togs i fält varav det ena provet visade på förekomst av mindre vattensalamander och vanlig padda. Inom och i nära anslutning till inventeringsområdet finns flera miljöer där lek av olika arter av groddjur kan förekomma, och ett landskapsobjekt med potentiella livsmiljöer för groddjur avgränsades.

Totalt 18 naturvårdsarter noterades vid fältinventeringen. Åtta av arterna är skyddade, dessa utgörs av fyra fågelarter, två groddjur samt två orkidéer (kärlväxter). Av rödlistade arter noterades endast en art – skogshare.



Figur 5 Kartillustration av inventeringsområdet för naturvärdesinventering 2022. Plangräns med vit linje.

4.10.2 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

4.10.3 DAGVATTEN

I nuläget är området oexploaterat och består av naturmark, inga befintliga dagvattenledningar förekommer inom området.

4.1 I HÄLSA OCH SÄKERHET

4.1.1.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt karteringsunderlag från MSB riskerar inte planområdet att påverkas vid översvämmad mark upp till +5 meter.

Landhöjningen vid norrbottenskusten antas årligen vara cirka nio millimeter och kompenserar troligen för stigande havsnivåer de närmaste etthundra åren.

4.1.1.3 FÖRORENAD MARK

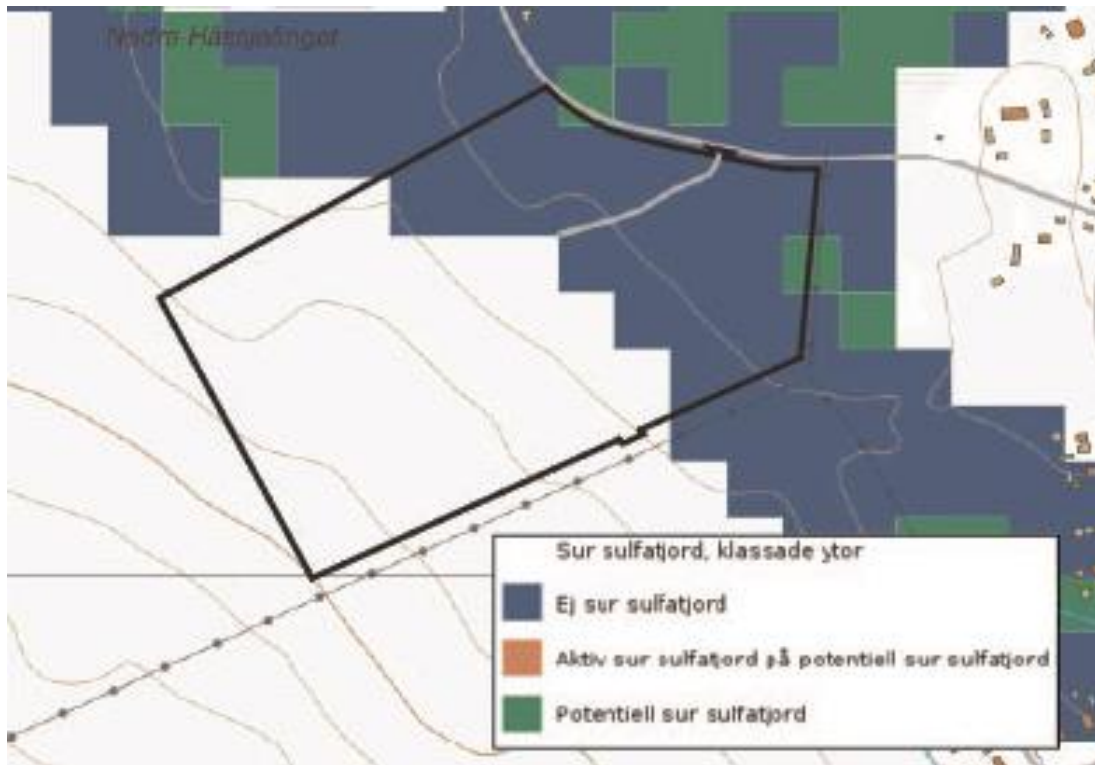
Det finns inga kända föroreningar i området.

4.11.4 RADON

Enligt Piteå kommunkarta – *Mätning av markradon* ligger stora delar av området som är planlagt för bostadsändamål inom högriskområde. Byggnader ska alltid uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR). Radonundersökning ska göras inför detaljprojektering.

4.11.5 SULFIDJORD

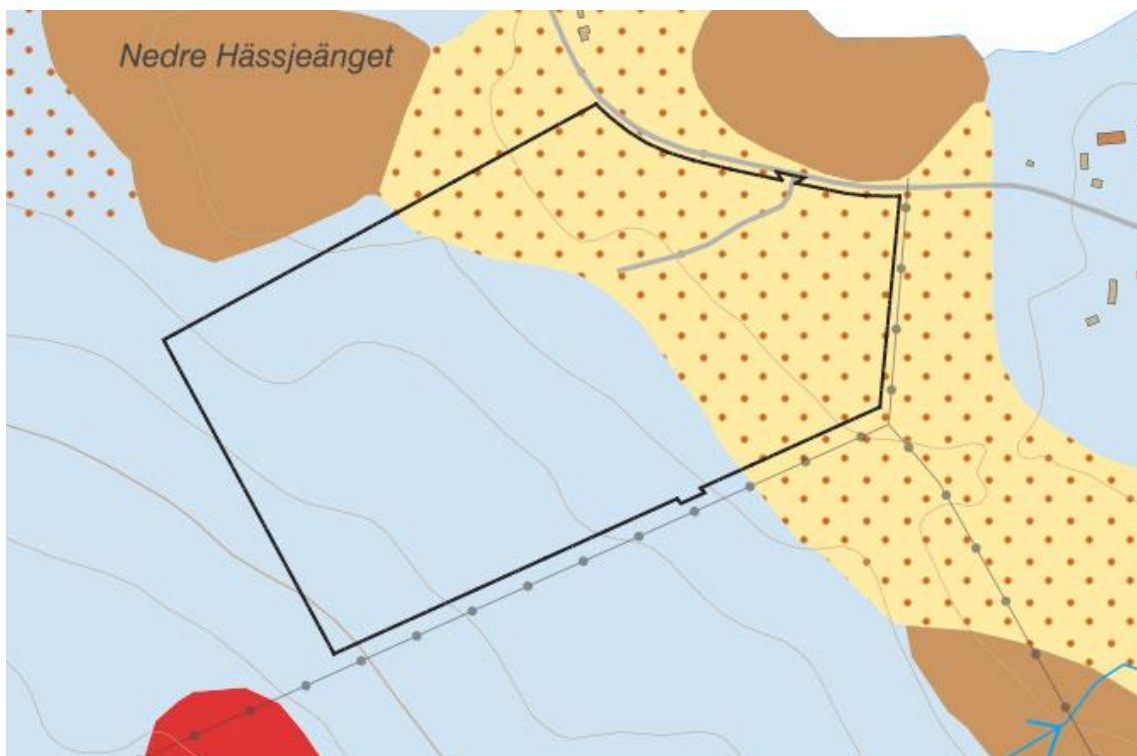
Enligt SGU finns det en liten andel potentiellt sura sulfatjordar alldeles i utkanten av planområdet. I övrigt klassas ytorna inom planområdet som ej sur sulfatjord.



Figur 6 Kartbild över klassade ytor av sulfatjord inom planområdet med svart linje (SGU, 2025)

4.12 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet varierar marknivån mellan cirka +20 i sydväst och cirka +5 i nordost. Lägre punkter finns inom planlagd naturmark. Området har en jämn sluttning från sydväst mot nordost för att sedan plana ut närmast Småskärsuddsvägen. Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) domineras området av morän med inslag av lera och postglacial sand-grus längst österut i planområdet. Djup ned till berg har inte fastställts.



Figur 7 Kartbild över jordarter inom planområdet med svart linje (SGU, 2025)

4.13 KULTURMILJÖ

4.13.2 FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning har utförts inom planområdet. Inga lämningar påträffades vid fältbesök. Vidare gjordes en bedömning att potentialen är låg att påträffa icke synliga lämningar ovan mark, varför inga ytterligare arkeologiska insatser har ansetts nödvändiga.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

4.14 FYSISK MILJÖ

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Strax utanför den sydöstra plangränsen sträcker sig en kraftledningsgata.

4.15 TEKNIK

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Längs den södra plangränsen sträcker sig en 10kV kraftledningsgata. Elförsörjning är inte framdragen till planområdet.

Kommunalt fjärrvärmesystem är inte utbyggt i området.

Optofiber finns i anslutning till planområdet.

4.16 SERVICE

Offentlig och kommersiell service finns i centrala Piteå med omnejd, cirka 15 kilometer från planområdet samt i Jävre och Hortlax cirka 10 km från planområdet. Skolor finns i Hortlax och Jävre.

4.17 TRAFIK

Planområdet nås från allmän väg, väg E4, och vidare söderut via den enskilda Småskärsuddsvägen. Inom planområdet leder en skogsbilväg från Småskärsuddsvägen fram till en vändplan en bit in på fastigheten.

6 PLANERINGSUNDERLAG

6.10 KOMMUNALA

6.10.2 PLANBESKED

Namn: Beslut om planbesked, 2021-03-31 § 44 Samhällsbyggnadsnämnden

Diarienummer: PB 2022 – 000123

Datum: 2021-03-31

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.10.3 PLANSTART

Namn: Beslut om planstart, Samhällsbyggnadsnämnden

Diarienummer: PB 2022 – 000123

Datum: 2022-03-10

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.10.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808)

Namn: Undersökningssamråd Detaljplan för del av Högsböle 3:18

Diarienummer: PB 2022 – 000123

Datum: 2022-04-20

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.10.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Namn: Beslut om betydande miljöpåverkan

Diarienummer: PB 2022–000123

Datum: 2024-06-18

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.10.6 GRUNDKARTA

Namn: Grundkarta över del av Högsböle 3:18, Piteå kommun

Datum: 2022-05-20

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.10.7 ÖVERSIKTSPLAN

Piteå kommuns översiktsplan ÖP2030, aktualitetsförklarad 2021-03-22 § 23.

6.1 I UTREDNINGAR

6.6.1 DAGVATTEN

Namn: Avvattningsplan Högsböle 3:18 (Norconsult)

Diarienummer: PB 2022 – 000123

Datum: 2024-02-01

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.6.2 VA-UTREDNING

Namn: VA-utredning Högsböle 3:18 (Afry)

Diarienummer: PB 2022 – 000123

Datum: 2025-04-25

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.6.3 NATURVÄRDE SINVENTERING

Namn: Naturvärdesinventering Högsböle (Tyréns)

Diarienummer: PB 2022 – 000123

Datum: 2022-12-09

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.6.4 ARKEOLOGISK UTREDNING

Namn: Arkeologisk utredning inför detaljplanläggning inom Högsböle 3:18, Piteå kommun, Norrbottens län, Hortlax socken, Norrbotten (Knaton AB)

Diarienummer: PB 2022 – 000123

Datum: September 2022

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

7 KONSEKVENSER

7.6 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör avstyckning av maximalt 19 fastigheter från stamfastigheten Högsböle 3:18 i delar som i planen regleras som kvartersmark för bostäder.

Ett plangenomförande innebär att en eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att upprättas för de delar som regleras till allmän platsmark [GATA] och [NATUR] med enskilt huvudmannaskap.

7.7 MILJÖ

7.7.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kapitlet 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 4 april 2022.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan grundat på de utredningar och underlag som tagits fram under planarbetets gång. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 9 § inte har upprättats.

Kommunen grundar sitt ställningstagande på att den nu föreslagna markanvändningen inte får några nämnvärda effekter på miljön, marken, luften eller klimatet, vegetationen, djurlivet eller effekter på hälsan, naturresurser, transporter, rekreation. Landskapsbilden påverkas endast i en mindre omfattning. Det finns inte anledning att anta att miljökvalitetsnormen kommer att överskridas.

Länsstyrelsen har den 12 maj 2022 tagit del av beslutet och delar i nuläget kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

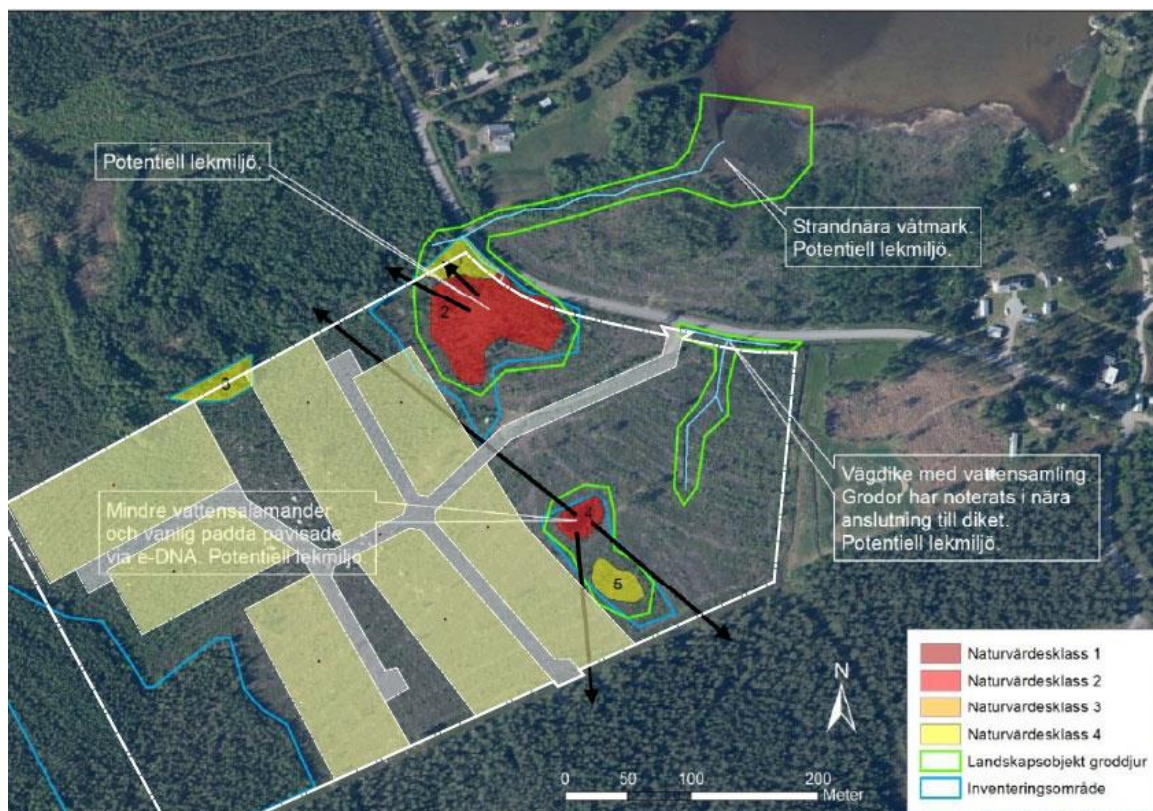
Särskilt beslut att detaljplanen inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan har fattats av samhällsbyggarnämnden 18 juni 2024.

7.7.3 NATUR

Planförslaget är utformat med anpassning till de naturvärden och arter som identifierades vid inventering. Områden för kvartersmark har avgränsats för att inte hamna i konflikt med de potentiella lekmiljöer för groddjur som identifierats. Områden som utpekades som naturvärdesobjekt har säkerställt på plankartan som naturmark. Genom att säkerställa dessa områden bedöms även de naturvärdsarter som noterades vid inventeringen kunna behålla sina livsmiljöer.

En mindre del av naturvärdesobjekt nummer 3 regleras som kvartersmark och kommer att påverkas vid ett genomförande av planen. Objektet bedöms ha visst naturvärde med obetydligt artvärde.

Planens bedöms sammantaget medföra en begränsad negativ påverkan på naturmiljön och de värden som finns i områden.



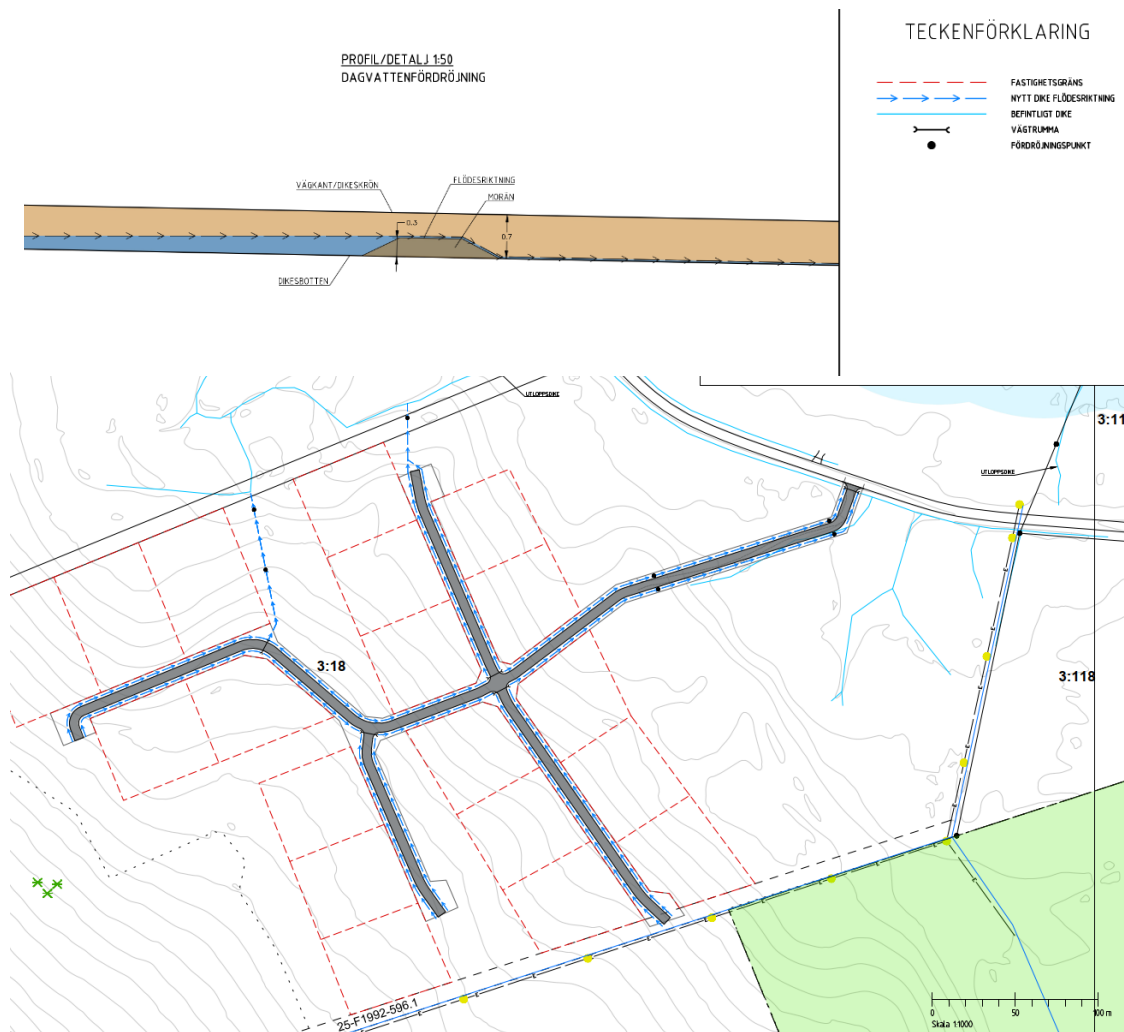
Figur 8 Planförslaget intolkat i kartbild med resultat från utförd naturvärdesinventering. Gula området visar kvartersmark och grå områden visar vägar.

7.7.4 DAGVATTEN

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten och ansvaret för dagvattenhantering och eventuella utsläpp till recipient ansvaras för av fastighetsägare/verksamhetsutövare.

Enligt avvattningsplanen föreslås dagvattnet från de exploaterade ytorna inom planområdet att ske genom öppet dagvattensystem där diken förläggs i anslutning till vägkroppen. Fördröjning planeras att ske i fördröjningspunkter genom en bädd av morän, vilken bromsar flödet samt verkar renande. Diken avleder dagvattnet vidare ut genom släpp av naturmark till befintliga flödesstråk i anslutning till planområdet.

Inget utsläpp sker till de områden som identifierats som potentiella lek miljöer för groddjur.



Figur 9 Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet (Norconsult 2024).

7.8 MILJÖKVALITETSNORMER

Genom detaljplanens utformning genom bevarande av naturmark, den begränsade exploatering som möjliggörs samt föreslagen dagvattenhantering bedöms belastningen från planområdet vid ett genomförande som försumbara.

Med hänsyn till den utspädning och fastläggning i dikessystemet som sker innan dagvatten från planområdet når Bondöfjärden bedöms ett genomförande av planen inte medföra försämring av status och därmed inte äventyra miljö kvalitetsnormerna för vatten.

7.9 HÄLSA OCH SÄKERHET

7.9.4 ÖVERSVÄMNING

Planområdet har en naturlig lutning mot Småskärsuddsvägen och den befintliga naturmark som säkerställs på plankartan.

Inom planområdet rekommenderas vägen anläggas på en något lägre nivå än omgivande

kvartersmark för att väg och dikessystem ska kunna fungera som avledningsväg i händelse av skyfall.

Då området är beläget i kuperad terräng finns en risk att skyfall avrinner från en fastighet och in på nedströms fastigheter inom planområdet. I dessa områden kan anläggande av mindre avskärande diken minimera risken för skada på byggnation genom att avleda vatten mot vägsystemet inom området. Höjder kan också anpassas i fastighetsgräns för att hindra avrinning in på fastighet från uppströms områden.

Höjdsättning inom området föreslås anordnas så att avrinning kan ske mot väg och diken vid händelse av skyfall. Byggnader bör anläggas med viss lutning ut från fasad för att minimera risk för skada och stående vatten mot fasad. I Plan- och Bygglagen rekommenderas det att marken lutar ut från byggnaden motsvarande 1:20 de tre första metrarna. Mellan fastigheter bör höjdsättning eller avskärande diken styra flöden mot planerad väg och föreslagna diken för att minimera risken för skada på byggnation vid skyfall. Höjdsättning av marken inom planområdet för en lämplig avrinning samt för att undvika instängda lågpunkter görs i samband med projektering av fastigheter och gatumark.

Naturmarken ligger på en lägre nivå än Småskärsuddsvägen och har därmed en naturligt uppsamlande funktion vid skyfall. Det bedöms därmed inte finnas risk för översvämning av Småskärsuddsvägen eller nedströms liggande fastigheter utanför planområdet.

7.9.5 SULFIDJORD

Om sulfidjord påträffas vid schaktningsarbeten kräver särskild hantering. Lokalt kan det omhändertas inom området genom dessa läggs upp med ett täckande lager på ett sådant sätt att uttorkning och oxidation förhindras. Hantering av sulfid- och sulfatjord kan vara provningspliktig verksamhet. Det är därför viktigt att ha en dialog med lokal tillsynsmyndighet.

7.9.6 HÖGSPÄNNING

Enlig ELSAK-FS 2022:1 ska minsta horisontella avstånd mellan fasledare och närmaste byggnadsdel uppgå till 10 meter för kraftledningar med spänning över 55 kV och 5 meter vid spänning under 55 kV. Befintlig kraftledning med en spänning på 10 kV passerar med ett avstånd på cirka 12 meter från den södra plangränsen. Närmaste bebyggelse kan placeras 16 meter från ledning. Krav enligt gällande säkerhetsföreskrifter bedöms därför uppfyllas.

7.10 TEKNIK

7.10.4 VATTEN OCH AVLOPP

En VA-utredning har tagits fram för att studera möjligheterna för en gemensam spillvattenlösning samt anslutning till det kommunala dricksvattnätet med en dimensionering för 19 fastigheter.

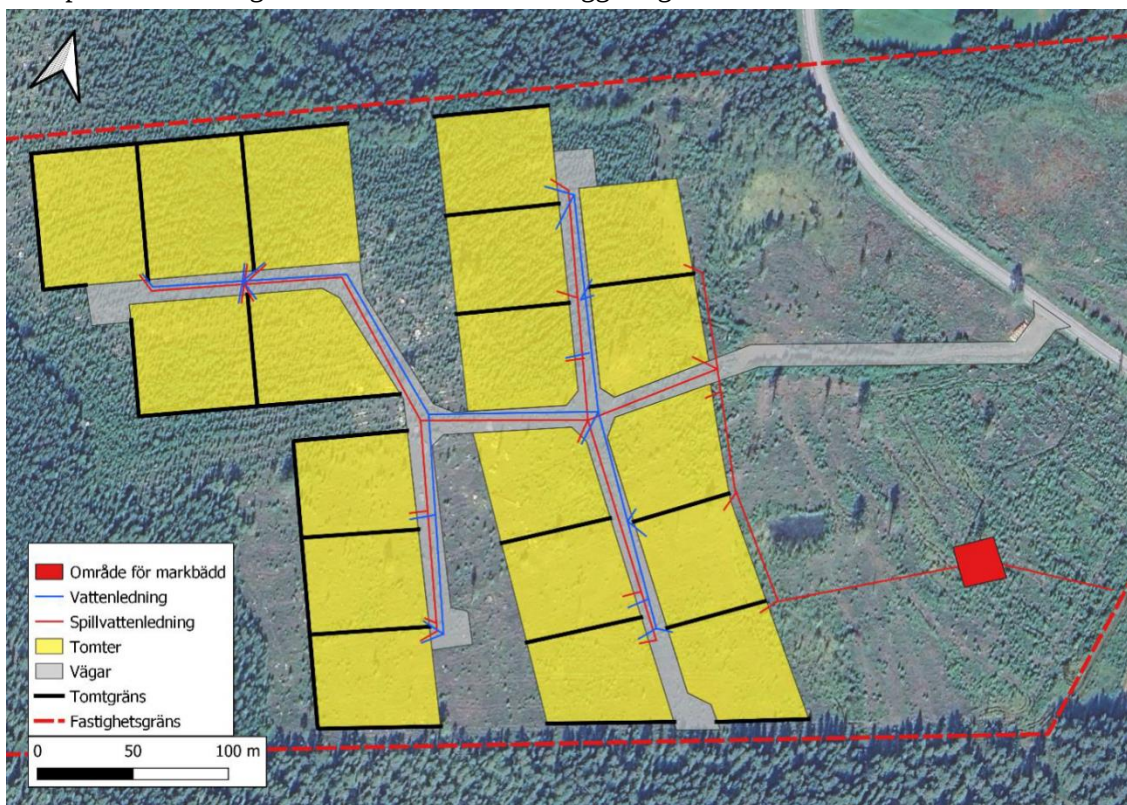
Området kan anslutas till den kommunala dricksvattenanläggningen. PIREVA anvisar anslutningspunkt utifrån områdets dimensionering och de allmänna vattenledningarnas kapacitet. Det finns två anslutningsalternativ, anslutning antingen via befintlig huvudledning vid Småskärsuddsvägen i direkt anslutning till planområdet eller via en huvudledning ca 800 m västerut mot E4:an.

Kommunalt spillvatten finns inte i områdets närhet. Området behöver därför en egen lösning för omhändertagande av spillvatten.

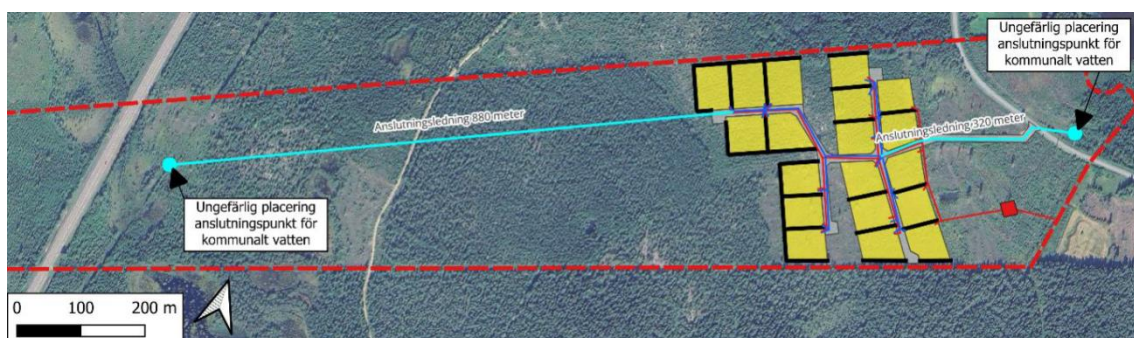
Området som föreslås för omhändertagande av spillvatten domineras enligt underlag från SGU av lera och infiltration av spillvatten är därmed inte möjligt. Därför behöver markbädd med tät botten anläggas.

Spillvattnet leds från fastigheterna i ett gemensamt ledningsnät till en slamavskiljare, vidare till en markbädd och eventuellt vidare till en fosforfälla. Det renade spillvattnet leds till dike längs Småskäruddsvägen och integreras i framtagna avvattningsplan. Beroende på krav från tillsynsmyndigheten kan fosforfälla behövas. I detaljprojektering bör självfall kunna säkerställas för hela området.

Markbädd dimensioneras för 25 m²/fastighet vilket ger en storlek på 475 m². Markbädden ska förses med en tät botten. En yta för gemensamhetsanläggning har avsatts på plankartan för markbädd. Ytan är väl tilltagen för att möjliggöra anpassningar vid tillståndsansökan. Dricks- och spillvattenledningar kan till stor del samförläggas i gata inom området.



Figur 10 Övergripande förslag för VA-lösning inom planområdet (Afry 2025).



Figur 11 Ungefärlig placering av två alternativa anslutningspunkter för dricksvatten (Afry 2025).

7.10.5 EL OCH OPTOFIBER

En kraftledning passerar längst med planområdets sydöstra gräns, 12 meter från kvartersmark. Möjlighet att ansluta planområdet till kraftnätet samt lokalisering av eventuell nätstation utreds under planprocessen.

Planområdet kan anslutas till befintligt optofibernät som har kapacitet för tillkommande anslutningar.

7.10.6 AVFALL OCH ÅTERVINNING

Hantering av avfall sker vid respektive fastighet i enlighet med renhållningsordning i Piteå kommun.

7.11 RIKSINTRESSE

7.11.4 FRILUFTSLIV

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på riksintresse friluftsliv. Stora områden med naturmark säkerställer att allmänheten fortsatt kan passera genom området.

7.11.5 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på riksintresse för det rörliga friluftslivet i Norrbottens skärgård. Områdets storlek och lokalisering bedöms sammantaget inte inverka på riksintresset i större utsträckning.

7.12 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kapitlet miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Av bestämmelserna framgår ett antal särskilda markanvändningsintressen som så långt som möjligt ska skyddas såsom jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt känsliga områden samt mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen, yrkesfisket eller vattenbruk.

Intresset av att ianspråkta berört markområde för bostadsändamål har avvägts mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. I avvägningen har detaljplanens genomförande inte bedömts strida mot en från allmän synpunkt god hushållning av marken utifrån att planområdet lokalisering invid befintlig väg, dess storlek och dess avgränsning inte förhindrar ett fortsatt rationellt skogsbruk inom berörd fastighet eller angränsande skogsfastigheter.

7.13 TRAFIK

7.13.4 MOTORTRAFIK

Ett plangenomförande innebär en ökad trafikalstring på Småskärsuddsvägen. Den ökade trafikmängd som planen möjliggör genom att tillåta maximalt 19 hushåll bedöms dock som ytterst begränsad. Planens genomförande bedöms inte medföra någon negativa påverkan för närliggande bostäder och fritidshus avseende störningar från ökad trafik.

7.13.5 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns ingen utbyggd gång- och cykelväg i närheten till planområdet. Närområdet omfattas av mindre vägar med låg trafikalstring där blandtrafik bedöms som acceptabel.

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

8.7 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

8.7.4 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planområdet omfattar del av fastigheten Högsböle 3:18. Detaljplanen möjliggör avstyckning av maximalt 19 fastigheter för användningen bostäder.

8.7.5 RÄTTIGHETER

Teknisk infrastruktur som till exempel el, fiber och VA-ledningar kan dras i allmän platsmark [NATUR] och [GATA].

Tillkommande fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala vattensystemet. För avloppshantering anläggs en lokal lösning inom planområdet. En gemensamhetsanläggning kan inrättas för hantering av vattenförsörjning och avloppssystemet. Genom en samfällighetsförening kan dess delägare fördela kostnaderna för planområdets VA-lösning och gemensamt förvalta den lokala avloppslösningen.

För att säkerställa rätt till erforderliga ledningsdragningar utanför planområdet bör ledningsrätter, servitut eller gemensamhetsanläggningar upprättas, beroende på aktuella förhållanden. Det är viktigt att ledningsrätter eller motsvarande rättsliga säkerheter upprättas innan bebyggelse tillkommer.

8.8 TEKNISKA FRÅGOR

8.8.4 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för detaljprojektering och eventuella tillkommande utredningar för iordningsställande av gata och dagvattenhantering.

8.8.5 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för ansökan om tillstånd och iordningställande av enskild avloppsanläggning samt utbyggnad av dricksvattenledningar fram till kommunal anslutning. Utbyggnad kommer att ske inom allmän platsmark.

8.9 EKONOMISKA FRÅGOR

8.9.4 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatör svarar för kostnad för upprättande av detaljplan.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningställande av kvartersmark.

Framtida fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar åtgärder på kvartersmark inom den egna fastigheten.

Planen innebär inga ekonomiska konsekvenser för Piteå kommun.

8.9.5 PLANAVGIFT

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

8.9.6 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Planförslaget innebär att en eller flera gemensamhetsanläggning bildas för skötsel av naturmarken, drift och underhåll av väg med enskilt huvudmannaskap samt för gemensam avloppsanläggning.

Kostnader för lantmåteriförrättning betalas av fastighetsägare/exploatör. Fördelning av kostnader vid beslut om omprövning respektive bildande av gemensamhetsanläggning samt regler för anläggningens skötsel fastställs i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter enligt beslut av lantmåterimyndigheten.

8.9.7 DRIFT ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt för planlagd naturmark och gator inom planområdet.

I plan- och bygglagen regleras inte hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras och det finns inte några formella hinder att fastighetsägare inom planområdet själva finner lämpliga lösningar hur den allmänna platsmarken ska ordnas, upplåtas och underhållas. Förslag är att gemensamhetsanläggningar/ar bildas där drift och underhåll av allmän platsmark fastställs i förrättningen.

8.9.8 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Huvudman för vattenanläggningen inom planområdet ansvarar för drift och underhåll av vattenanläggningen fram till bostadsfastighet. Deltagare i gemensamhetsanläggning ansvarar för drift och underhåll av gemensam avloppsanläggning.

8.10 ORGANISATORISKA FRÅGOR

8.10.4 AVTAL

Ett planavtal har upprättats mellan Piteå kommun och exploatör. Syftet med planavtalet är att reglera uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar mellan parterna

8.10.5 PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd: Andra kvartalet 2025

Granskning: Tredje kvartalet 2025

Antagande: Tredje kvartalet 2025

Planområdet avses att byggas ut etappvis. Byggnation inom området kan påbörjas när nödvändig infrastruktur har färdigställts. Utbyggnad av området sker i takt med avstyckning och försäljning av mark. Utbyggnaden förväntas ta minst 5 år

8.11 UPPLYSNINGAR

Inför byggnation krävs kompletterande geotekniska undersökningar för att detaljprojektera och dimensionera grundläggningen samt att undersöka radonhalten i marken och därefter vid behov införa radonskyddande åtgärder.

Samhällsbyggnad

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå

BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00

E-POST samhallsbyggnad@pitea.se WEBBPLATS pitea.se