Diarienummer	PB 2022-123
Planens beteckning	D2131
Påbörjad	2022-03-10
Antagen av SBN	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	60 månader



Detaljplan för del av HÖGSBÖLE 3:18

Piteå kommun, Norrbottens län

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-06-11

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 PLANINFORMATION 5
1.1 OM DETALJPLANEN 5
1.2 PLANLAGSTIFTNING 5
1.3 PLANFÖRFARANDE 5
1.4 INFORMATION OM PLANKARTA 5
1.5 PLANHANDLINGAR 5
2 DETALJPLANENS SYFTE 5
2.1 SYFTE 5
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 6
3.1 HELA DETALJPLANEN 6
3.2 GENOMFÖRANDETID 6
3.3 ALLMÄN PLATS 6
3.3.1 HUVUDMANNASKAP 7
3.4 KVARTERSMARK 7
3.5 BEFINTLIGT 7
4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 8
4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR 8
4.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS 8
4.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK 8
4.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS 8
4.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK 9
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 11
5.1 KOMMUNALA 11
5.1.1 DETALJPLAN 11
5.1.2 ÖVERSIKTSPLAN 11
5.2 RIKSINTRESSEN 12
5.2.1 FRILUFTSLIV 12
5.2.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV 12
5.2.3 TOTALFÖRSVARETS MILITÄRA DEL 12
5.3 MILJÖKVALITETSNORMER 12
5.3.1 LUFT 12
5.3.2 VATTEN 12
5.3.3 BULLER 12
5.4 MILJÖ 13
5.4.1 NATUR 13
5.4.2 STRANDSKYDD 14
5.4.3 DAGVATTEN 14
5.4.4 RENNÄRING 14
5.5 HÄLSA OCH SÄKERHET 14
5.5.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING 14
5.5.2 RISK FÖR RAS OCH SKRED 15
5.5.3 FÖRORENAD MARK 15
5.5.4 RADON 15
5.5.5 SULFIDJORD 15
5.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 15
5.6.1 GEOHYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 16
5.6.2 GRUNDLÄGGNING 16

5.7 KULTURMILJÖ 16
5.7.1 FORNLÄMNINGAR 16
5.8 FYSISK MILJÖ 16
5.9 TEKNIK 16
5.10 SERVICE 17
5.11 TRAFIK 17
6 PLANERINGSUNDERLAG 17
6.1 KOMMUNALA 17
6.1.1 PLANBESKED 17
6.1.2 PLANSTART 17
6.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808) 17
6.1.4 GRUNDKARTA 17
6.1.5 ÖVERSIKTSPLAN 17
6.2 UTREDNINGAR 18
6.2.1 AVVATTNINGSPLAN 18
6.2.2 VA-UTREDNING 18
6.2.3 NATURVÄRDESINVENTERING 18
6.2.4 ARKEOLOGISK UTREDNING 18
6.2.5 DAGVATTENUTREDNING 18
6.2.6 ARTSKYDDSUTREDNING 18
6.2.7 GEOTEKNISK UTREDNING 18
7 KONSEKVENSER 19
7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 19
7.2 MILJÖ 19
7.2.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) 19
7.2.2 NATUR 19
7.2.3 DAGVATTEN 20
7.2.4 RENNÄRING 21
7.3 MILJÖKVALITETSNORMER 21
7.4 HÄLSA OCH SÄKERHET 22
7.4.1 ÖVERSVÄMNING 22
7.4.2 SULFIDJORD 22
7.4.3 STABILITET 23
7.4.4 HÖGSPÄNNING 23
7.5 TEKNIK 23
7.5.1 VATTEN OCH AVLOPP 23
7.5.2 EL OCH OPTOFIBER 24
7.5.3 AVFALL OCH ÅTERVINNING 24
7.6 RIKSINTRESSE 25
7.6.1 FRILUFTSLIV 25
7.6.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV 25
7.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 25
7.8 TRAFIK 25
7.8.1 MOTORTRAFIK 25
7.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK 25
8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 26
8.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 26
8.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING 26
8.1.2 RÄTTIGHETER 26
8.2 TEKNISKA FRÅGOR 26
8.2.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS 26
8.2.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP 26

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR 26
8.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING 26
8.3.2 PLANAVGIFT 26
8.3.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR 27
8.3.4 DRIFT ALLMÄN PLATS 27
8.3.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP 27
8.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR 27
8.4.1 AVTAL 27
8.4.2 PRELIMINÄR TIDPLAN 27
8.5 UPPLYSNINGAR 27

1 PLANINFORMATION

1.1 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:	Granskning
Laga kraft:	-
Beslutsprotokoll:	-

1.2 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*

1.3 PLANFÖRFARANDE

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

1.4 INFORMATION OM PLANKARTA

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

1.5 PLANHANDLINGAR

Handlingar tillhörande detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 SYFTE

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ett bostadsområde samt att säkerställa befintliga naturvärden inom planområdet.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 HELA DETALJPLANEN


Storfjärden
Piteå
Bergsviken
Svartudden
Munksund
Skuthamn
Pite havsbad
Högsböle
Bondöfjärden
Bondöfjärdens naturreservat
Renörsudden
Grannässlätten
Jävre
Kälen
Hemmingsmark
Blåsmark
Bergget
Svensbyn
Nordbyn
Hortlax
Klubbgärdet
Nässudden
Vargön
Baggen
Bergskäret
Koskäret
Degerberget
Mellerstön
Fiskar-torpet
Bondön
Jävreholmen
Stenskäret
Grundvik
Burvik
Pitsund
Östigården
Kråkviken
Trollbäcken
Slammermoran
Renön
Nötön
Mjoön
Sandön
Nörd-Fårön
Nörd-Haraholmen
Sör-Haraholmen
Bredänget
Vargödraget
Mellerstö-draget
Baggholmsdraget
Haraholms-fjärden
Storträsket
Yttre-fjärden
Pitholms-heden
Inre-Jävreträsket
Mitt-Jävreträsket
Yttre-Jävreträsket
Hemträsket
Ljusträsken
Finnträsket
Ronningarna
Tuven
Kyrkbyn
Lillpite
Långnäs
Hultbacken
Dussen
Blåmyran
Roknäs
Sjulnäs
Ön
Stockbäcken
Ryggskatan
Svensbyfjärden
Hem-lunda
Ede
Risnäset
Kala träsket
V Liden
Mjösjöliden
Rismyr-liden
Svedjan
Knöppelberget
Bodsjön
Kvarnudden
Granträsket
Brönet
Övrebrännan
Kallfors
Stensjökullen
Knöppeln
Rökojan
Brändingsb
Mellanboda
Uddfors
Holmfors
Brännland
Berget
Brännäs
Tvärålfors
Åkerbo
Tjärn
Finnträsk
Båtviken
Sandh.
Högland snäs
Trässket
Ö
Ö
Ö

3.3.1 HUVUDMANNASKAP

För allmän platsmark råder enskilt huvudmannaskap. De särskilda skälen till det enskilda huvudmannaskapet grundar sig på att planområdet ligger utanför tätorten och att de allmänna platserna nyttjas i mycket låg grad av andra än de boende. Gällande detaljplaner i närområdet innehåller allmän platsmark med 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. Ansvaret för drift och skötsel av **[GATA]** och **[NATUR]** inom allmän plats ligger hos fastighetsägarna som deltar i gemensamhetsanläggningen.

3.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmarken för bostäder **[B]** som möjliggör både permanent bostadsbebyggelse och fritidshus. Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ett bostadsområde med stora tomter och möjlighet till havsutsikt. Parkeringsbehovet löses inom den egna fastigheten.

Inom område för **[E_1]** 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



Figur 2. Översiktskarta över befintliga förhållanden

Aktuellt planområde är idag till största delen oexploaterat. Fastigheten Högsböle 3:18 sträcker sig väster om väg E4 i nordöstlig riktning mot Bondöfjärden. Endast en del av fastigheten omfattas av aktuellt planförslag. Delen av fastigheten som utgör planområdet ligger väster om Småskärsuddsvägen och är sedan tidigare avverkad. Inom planområdet sluttar skogsmarken från väst mot nordost och den kuperade terrängen möjliggör utblickar mot havet. I den låglänta terrängen närmast Småskärsuddsvägen förekommer blötare partier och inom planområdet finns även en kallkälla. En skogsbilväg sträcker sig ett kortare stycke in i planområdet från Småskärsuddsvägen.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

4.1.1 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.

4.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

[B] **Bostäder**

Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse vilket avser permanentbostäder och fritidshus med komplementbyggnader.

[E_1] **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 framtagen VA-utredning.

[E_2] **Transformatorstation**

Bestämmelsen syftar till att reservera en yta för anläggandet av en ny transformatorstation för att tillhandahålla elförsörjning till planområdet. Placeringen är framtagen i dialog med PiteEnergi Elnät.

4.1.3 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.

[dagvatten$_1$] **Dagvattenhantering**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa diken och torrdamm för dagvattenhantering.

[dike$_1$] **Dagvattendike**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvattendiken anläggs med avledning till våtmarker inom planområdet.

[våtmark$_1$] **Våtmark**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utpekade naturvärdesbiotoper som utgör våtmarker inom allmän platsmark.

4.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

[d_1] **Minsta fastighetsstorlek är 2500 m^2**

Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet fastigheter som kan bildas inom användningsområdet till maximalt 19 tomter samt säkerställer en gles bebyggelsestruktur.

[d_2] **Minsta fastighetsstorlek är 3000 m^2**

Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet fastigheter som kan bildas inom användningsområdet till maximalt 19 tomter samt säkerställer en gles bebyggelsestruktur.

[e_1] **Största byggnadsarea är 250 m^2 per fastighet**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta i form av trädgård, uteplats och parkeringsplatser inom fastigheterna.

[e_2] **Största byggnadsarea är 200 m^2 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.

[h_1] **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.

[h_2] **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 begränsa komplementbyggnadens höjd i förhållande till huvudbyggnaden.

[p_1] **Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett skyddsavstånd mellan huvudbyggnader och andra byggnader samt gata.

[f_1] **Endast friliggande enbostadshus**

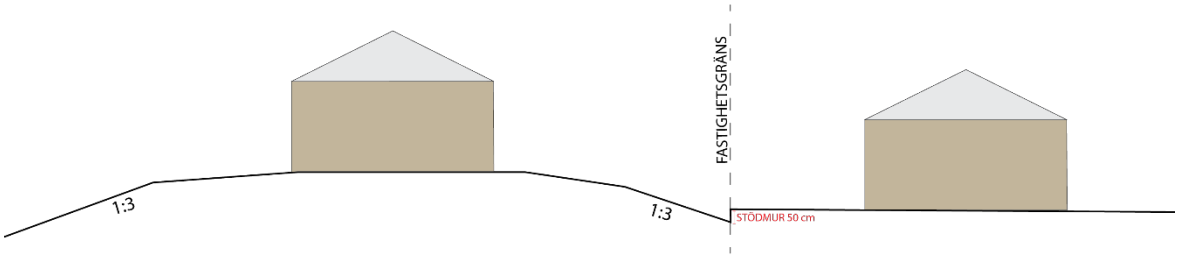
Syftet med bestämmelsen är att begränsa antalet bostäder inom planområdet med hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur i närområdet samt för att säkerställa tillräcklig VA-kapacitet.

[b_1] **Källare får inte finnas**

Syftet med bestämmelsen är att begränsa antalet bostäder inom planområdet med hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur i närområdet samt för att säkerställa tillräcklig VA-kapacitet.

[n_1] **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 ianspråktar eller påverkar omgivande markområden. Syftet med bestämmelsen är även att bevara terrängen i området och minska behovet av sprängning och fyllning.



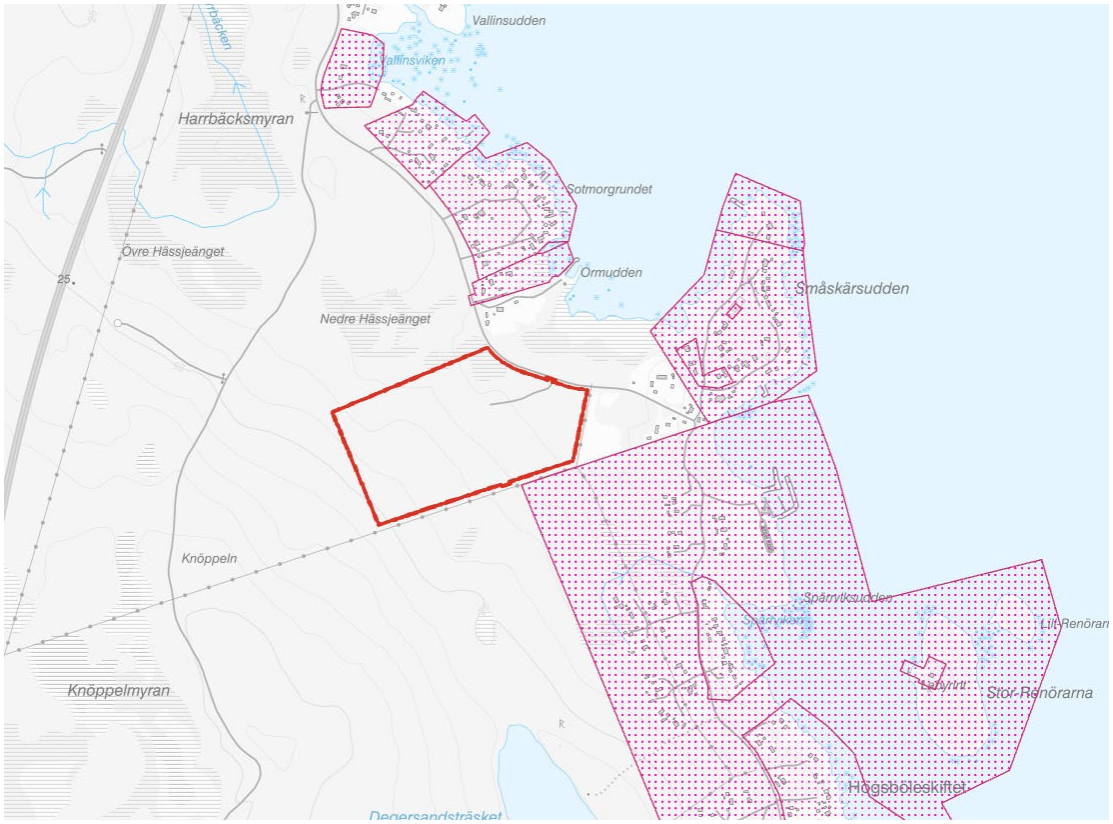
Figur 3. Illustration som visar största lutning på slänt samt högsta tillåtna mur mellan tomter.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Området är inte detaljplanelagt 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

5.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

I markanvändningskartan för Översiktsplan för Piteå, ÖP2030, aktualitetsförklarad 2021-03-22 § 23, ligger den aktuella fastigheten inom området Inre/Yttre skärgård samt inom riksintresse för Friluftsliv och Kustturism. I översiktsplanen indelas Piteå kommun i ”Stad”, ”Landsbygd” och ”Glesbygd”, varav planområdet ligger inom område utpekat 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. Byggande 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.

5.2 RIKSINTRESSEN

5.2.1 FRILUFTSLIV

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

5.2.2 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 kopplade till exploatering av kustlinjen, muddringar, skogsbruk på skärgårdsöar och etablering av storskalig vindkraftsproduktion som påtagligt kan skada områdets värden.

5.2.3 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 Försvarsmakten 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 Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada. Med höga objekt avses objekt som uppnår en höjd över 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse eller över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Sådana objekt riskerar att påverka riksintressen för totalförsvaret.

5.3 MILJÖKVALITETSNORMER

5.3.1 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.

5.3.2 VATTEN

Grund- och ytvatten inom planområdet avrinner till kustvattenförekomsten Bondöfjärden (SE651075-213700) tillhörande Bottenvikens vattendistrikt. Vattenförekomsten uppnår god ekologisk status men uppnår inte 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.

5.3.3 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.

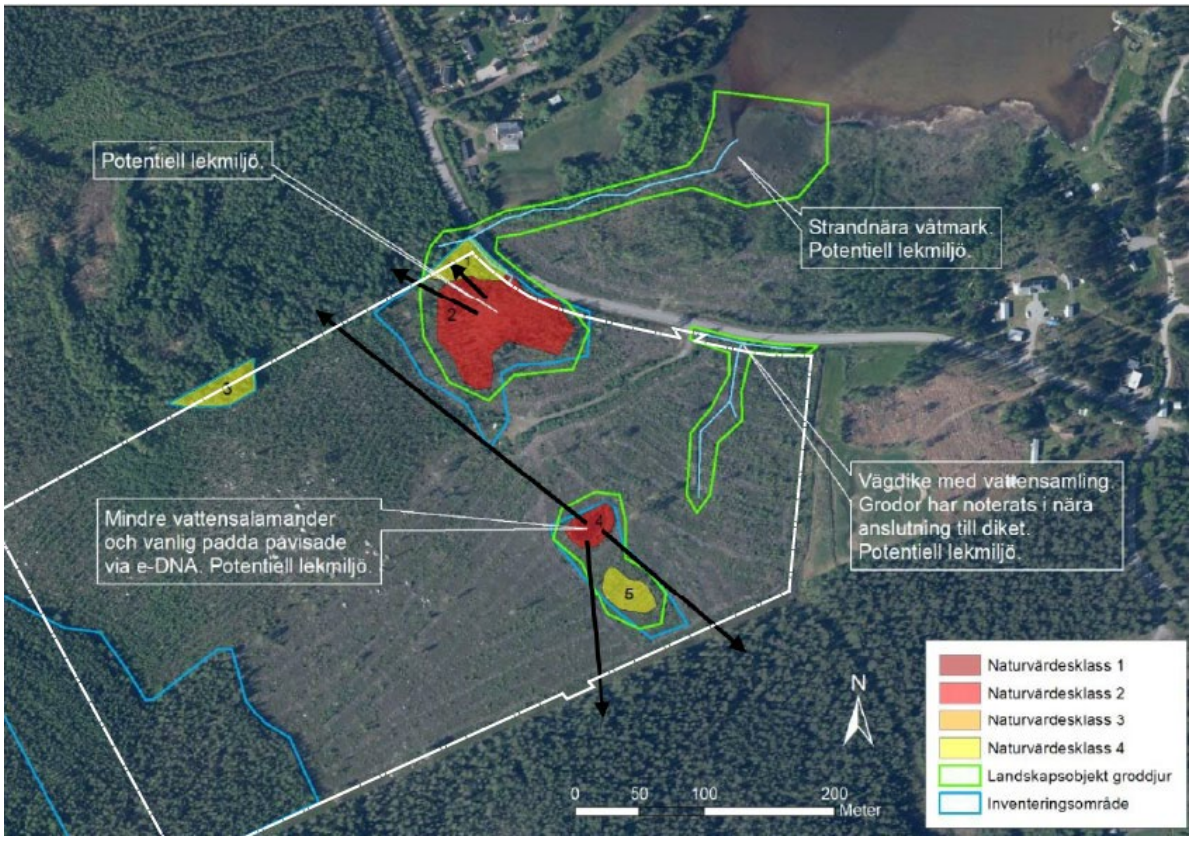
5.4 MILJÖ

5.4.1 NATUR

Vegetationen inom planområdet består huvudsakligen av tall-barrblandskog. En naturvärdesinventering enligt svensk standard har genomförts inom delar av planområdet (Tyréns, 2022). Den inventerade naturmarken utgörs huvudsakligen av skogsmark och våtmark och omges till stor del av kalhyggen. 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 enstaka 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 med 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 och två orkidéer. Av rödlistade arter noterades endast en art – skogshare.



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

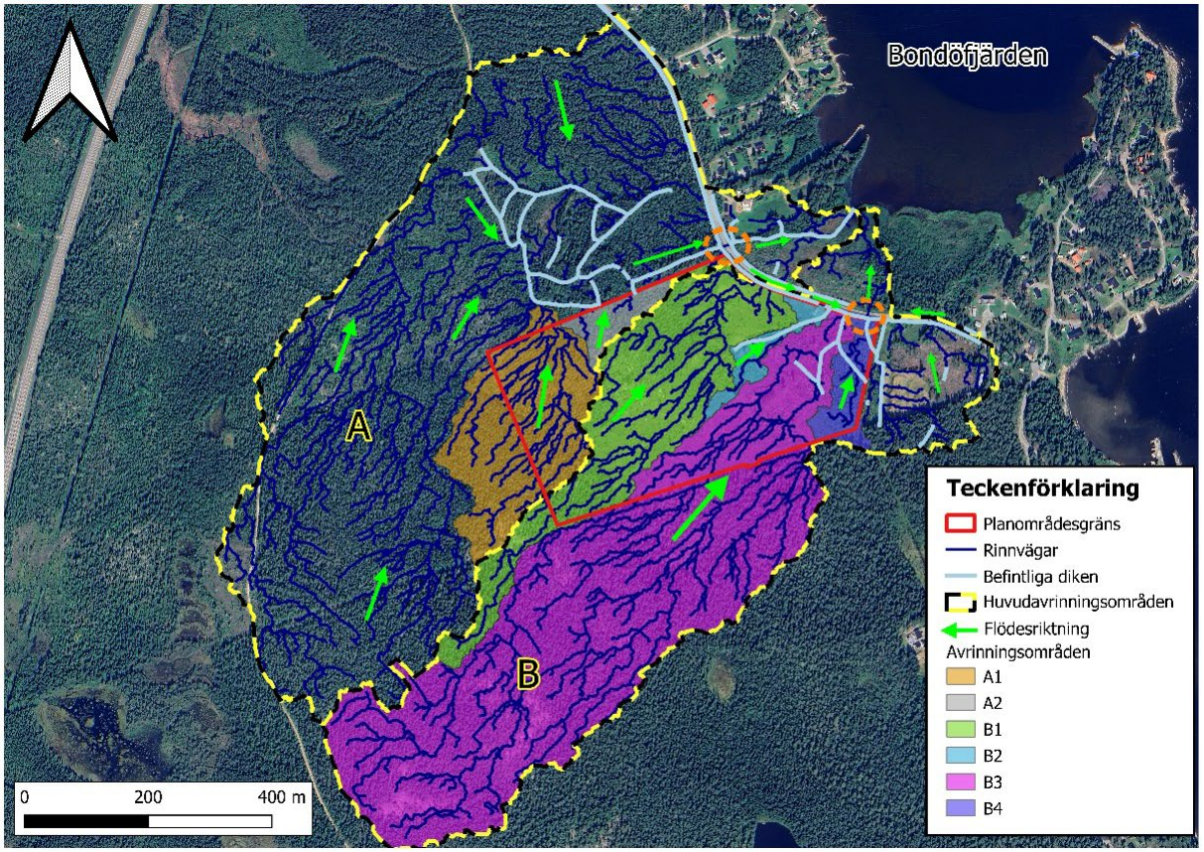
5.4.2 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

5.4.3 DAGVATTEN

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

Planområdet påverkas av två huvudavrinningsområden, A och B (se figur 6). Avrinningen från båda områdena leds via trummor under Småskärsuddsvägen (markerade med orange streckade cirklar i Figur 6) och har sitt utlopp i Bondöfjärden. Huvudavrinningsområde A och B består av flera delavrinningsområden. Inom planområdet finns ett antal skogsdiken som är anslutna till vägdikena längs med Småskärsuddsvägen.



Figur 6. Avrinningsområden inom och utanför planområdet vid enbart ytlig markavrinning (AFRY, 2026)

5.4.4 RENNÄRING

Planområdet ligger inom Östra Kikkejaur sameby vinterbetesmarker, betesområdet ”Hattudden”. Väster om planområdet går en flyttled.

5.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.5.1 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.

5.5.2 RISK FÖR RAS OCH SKRED

Områden med silt förekommer lokalt inom planområdet och är belägna i mycket flack terräng (cirka 1–2 graders lutning). Planerad tillfartsväg passerar delvis genom detta område. Med hänsyn till rådande topografi, begränsad mäktighet av finkorniga jordar samt underliggande fastare jordlager bedöms förutsättningar saknas för att kritiska glidytor ska kunna utvecklas.

5.5.3 FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända föroreningar i området.

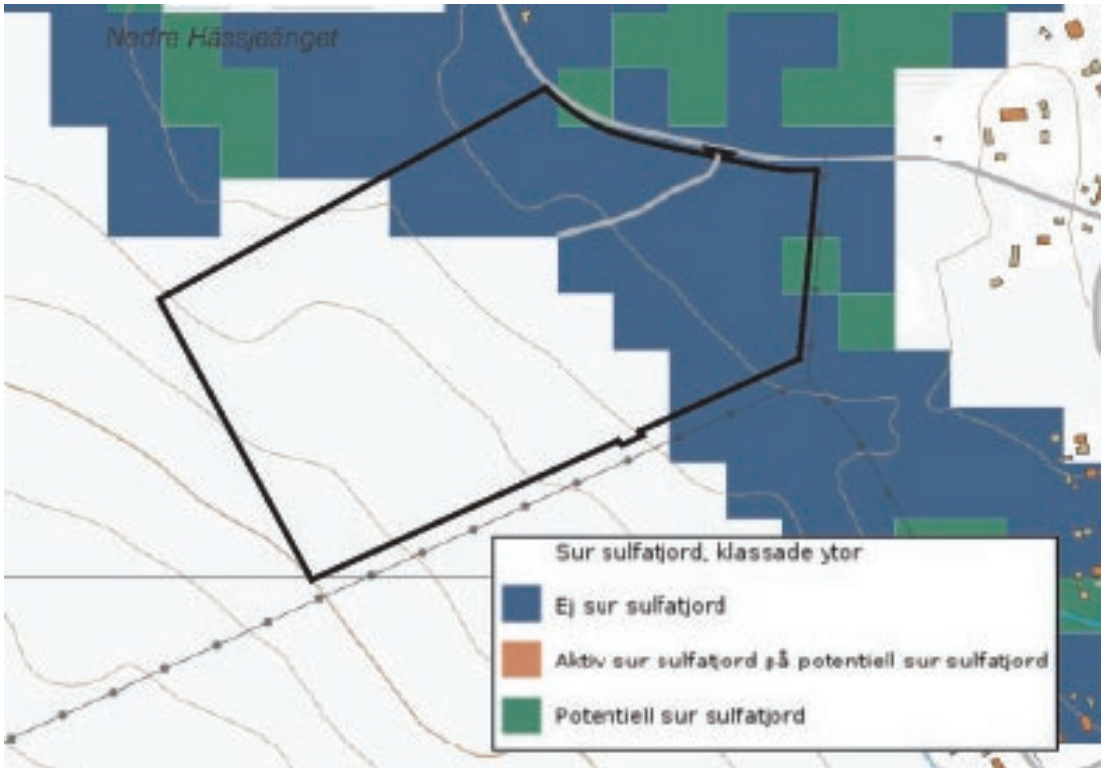
5.5.4 RADON

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.

5.5.5 SULFIDJORD

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

I utförd geoteknisk undersökning har inga sulfidjordar påträffats.



Figur 7. Kartbild över klassade ytor av sulfatjord inom planområdet med svart linje (SGU, 2025)

5.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har utförts för planområdet.

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.

Området där bostäder planeras har jordartsförhållanden som domineras av moränmark. Moränen överlagras generellt av ett grovkornigt sandlager med ca 0,1–0,8 meter mäktighet. Moränens lagringstäthet är generellt mycket lös till medelfast ytligt och mycket fast på djupet. Förekomst av finkorniga sediment har påträffats i östra delen av planområdet närmast Småskärsuddsvägen. Sedimentets mäktighet uppgår till 1,1 meter och underlagras av naturligt lagrad morän från 1,3 meters djup. Vid undersökningspunkten närmast Småskärsuddsvägen, inom området för planerad gata, har dock silt påträffats till cirka 4 meters djup i det låglänta och flacka partiet..

Förmodat berg har påträffats på djup mellan 2,0–3,7 meter under markytan. I fem av provpunkterna har sonderingar gått djupare till djup om 4,7–5,5 meter utan att berg påträffats.

5.6.1 GEOHYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattennivåerna varierar från cirka 2,20 till 3,95 meter under markytan och nivåerna skiljer sig en hel del på grund av områdets lutning. Skillnaden i grundvattennivåernas uppmätta lägen för respektive borrpunkt bedöms bero på områdets sluttning.

5.6.2 GRUNDLÄGGNING

Platta på mark eller plintgrundläggning bedöms vara rimliga alternativ vid val av grundläggnings-metod. Grundläggning rekommenderas på naturligt lagrad morän med fast lagringstäthet, alternativt på packad fyllning. Vid stora uppfyllnader är materialval och packning avgörande för sättningar, stabilitet och tjälproblematik.

VA-ledningar ska anläggas på frostfritt djup alternativt ytligare med erforderlig frostskyddsisolering. Om ledningarna grundläggs på frostfritt djup ska risk för schakt under grundvattenytan och bergschakt beaktas. VA-ledningar bedöms kunna utföras med normal ledningsbädd. Behov av förstärkt ledningsbädd bör utredas i detaljplaneringsfas.

5.7 KULTURMILJÖ

5.7.1 FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning har utförts inom planområdet. Inga lämningar påträffades vid fältbesök. Bedömningen är att sannolikheten är låg för att icke synliga lämningar ovan mark ska påträffas, 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.

5.8 FYSISK MILJÖ

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

5.9 TEKNIK

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Längs den södra plangränsen sträcker sig en 10 kV kraftledningsgata. Elförsörjning är inte framdragen till planområdet. Kommunalt fjärrvärmesystem är inte utbyggt i området. Optofiber finns i anslutning till planområdet.

5.10 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.

5.11 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

6.1 KOMMUNALA

6.1.1 PLANBESKED

Namn: Beslut om planbesked, 2021-03-31 § 44 Samhällsbyggnadsnämnden
Diarienummer: PB 2022 – 000123
Datum: 2021-03-31
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.1.2 PLANSTART

Namn: Beslut om planstart, Samhällsbyggnadsnämnden
Diarienummer: PB 2022 – 000123
Datum: 2022-03-10
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.1.3 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

6.1.4 GRUNDKARTA

Namn: Grundkarta över del av Högsböle 3:18, Piteå kommun
Datum: 2022-05-20
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.1.5 ÖVERSIKTSPLAN

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

6.2 UTREDNINGAR

6.2.1 AVVATTNINGSPLAN

Namn: Avvattningsplan Högsböle 3:18 (Norconsult)
Diarienummer: PB 2022-123
Datum: 2024-02-01
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.2.2 VA-UTREDNING

Namn: VA-utredning Högsböle 3:18 (AFRY)
Diarienummer: PB 2022-123
Datum: 2025-04-25
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.2.3 NATURVÄRDESINVENTERING

Namn: Naturvärdesinventering Högsböle (Tyréns)
Diarienummer: PB 2022-123
Datum: 2022-12-09
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.2.4 ARKEOLOGISK UTREDNING

Namn: Arkeologisk utredning inför detaljplaneläggning inom Högsböle 3:18, Piteå kommun, Norrbottens län, Hortlax socken, Norrbotten (Knaton AB)
Diarienummer: PB 2022-123
Datum: september 2022
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.2.5 DAGVATTENUTREDNING

Namn: PM Dagvattenutredning Högsböle 3:18
Diarienummer: PB 2022-123
Datum: 2026-04-30
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.2.6 ARTSKYDDSUTREDNING

Namn: Artskyddsutredning Högsböle 3:18
Diarienummer: PB 2022-123
Datum: 2026-04-30
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.2.7 GEOTEKNISK UTREDNING

Namn: PM Geoteknik – Högsböle 3:18 och Markteknisk undersökningsrapport (MUR)
Diarienummer: PB 2022-123
Datum: 2026-05-01
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

7 KONSEKVENSER

7.1 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.

7.2 MILJÖ

7.2.1 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.

7.2.2 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 säkerställts på plankartan som naturmark.

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.

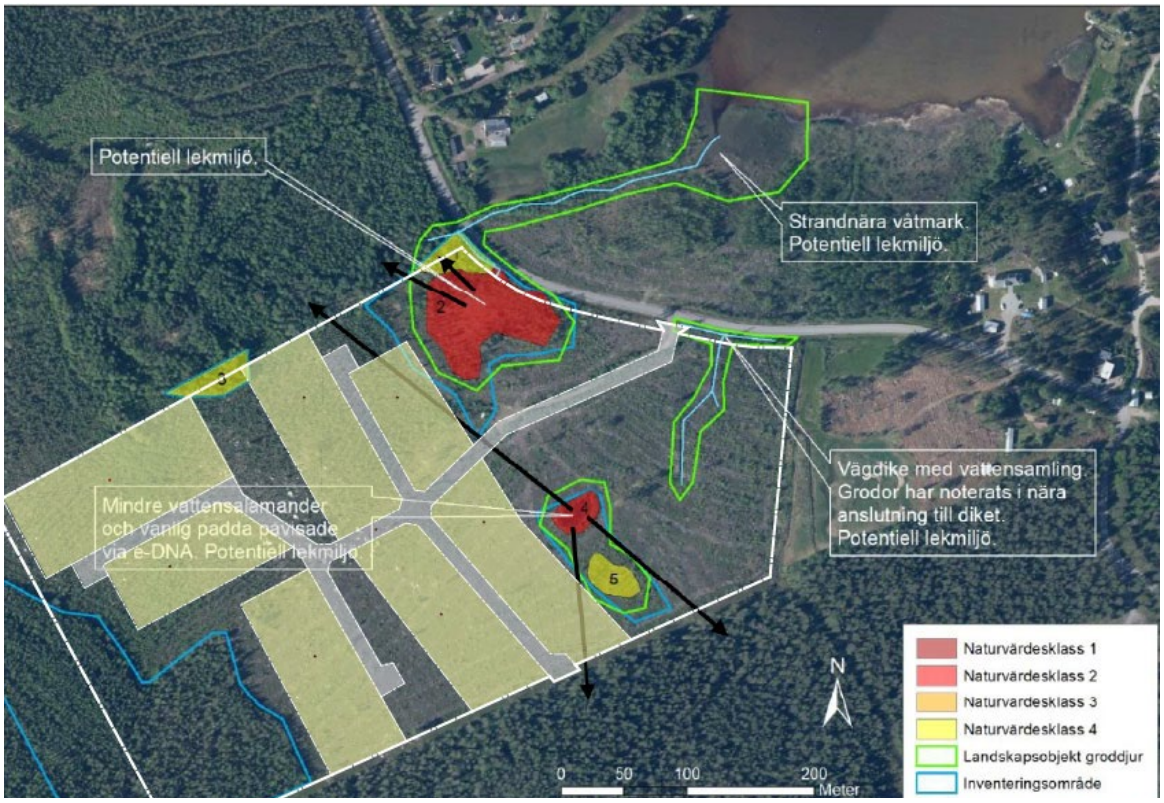
En artskyddsutredning har tagits fram efter utförd naturvärdesinventering. Bedömningen är att planen inte kommer att orsaka någon betydande påverkan på gynnsam bevarandestatus för de olika orkidéarterna eller vanlig padda varken på nationell, regional eller lokal nivå. Däremot kan utbredningen av mindre vattensalamander påverkas lokalt och regionalt då det finns så pass få inrapporteringar av arten i länet. Om skyddsåtgärder vidtas och hänsyn tas till groddjurens livsmiljöer anses mindre vattensalamander inte heller påverkas negativt av det planerade arbetet. Skyddsåtgärder är specifika åtgärder som bör vidtas för att undvika att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Nödvändiga skyddsåtgärder för att inte försämra nuvarande status avser att säkerställa vattentillgång till de två våtmarkerna så att de inte dräneras eller torrläggs vid ett genomförande av planen. Detta säkerställs i planen i kombination med dagvattenhantering, se avsnitt 7.7.4 Dagvatten.

Övriga skyddsåtgärder gäller under byggskedet enligt följande:

- naturvärdesbiotoperna ska märkas ut och skyddas
- körning genom myrmark bör ske när marken är tjälad för att undvika körskador
- för groddjur kan det vara lämpligt att fälla träd i skogen under vintern (november-mars) men stubbarna, som i vissa fall kan användas som övervintringsplats ska avlägsnas efter det att groddjuren vaknat på våren, i mitten av maj
- strukturer såsom husgrunder, komposter och stenmiljöer bör likaså monteras ner eller tas bort från mitten av maj.
- schaktarbeten i vattenmiljöer ska undvikas under lekperioden april-juni

Om föreslagna skyddsåtgärder vidtas bedöms inget dispensbehov enligt artskyddsförordningen utlösas.



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

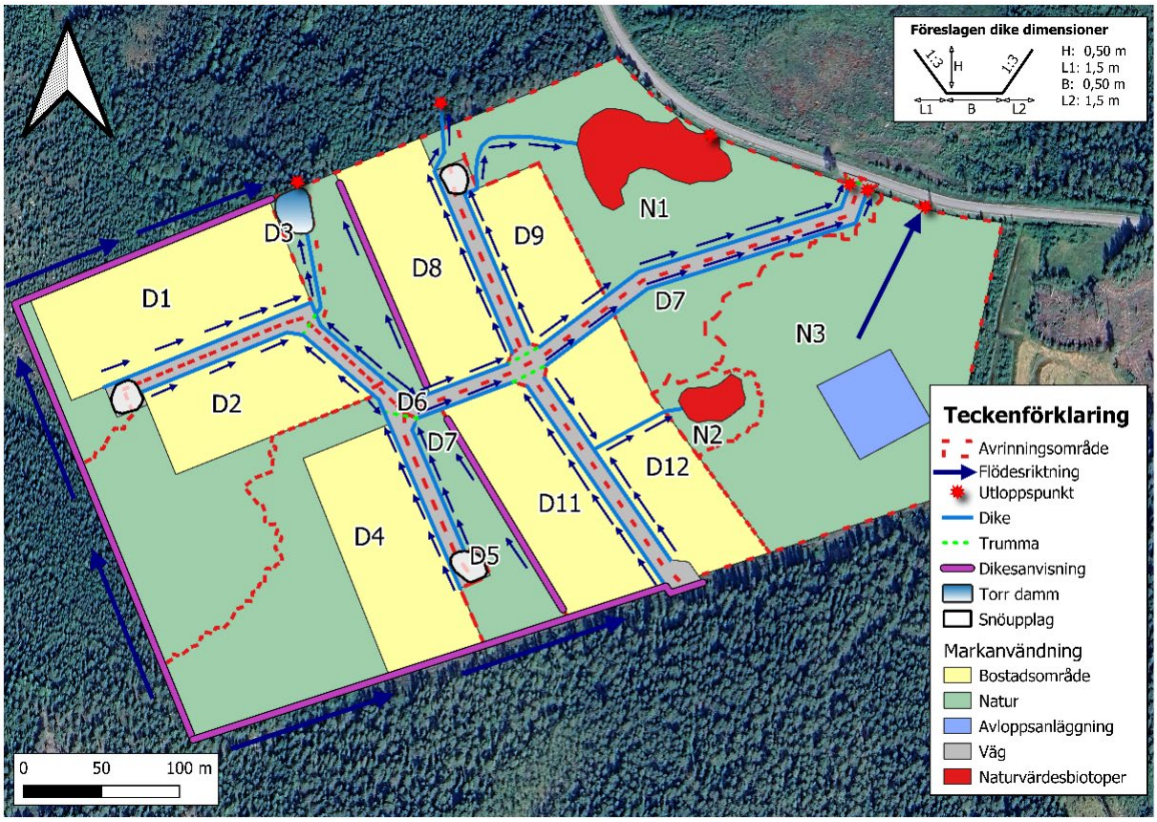
7.2.3 DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen inom planområdet baseras på öppna lösningar. Avrinning från naturmark i planområdet, bostadsområden och vägar samlas upp via diken, där initial rening och fördröjning sker. I de nordvästra delavrinningsområdena (D1, D2 och D3 i Figur 9) sker ytterligare rening och fördröjning i en torr damm för att tillgodose nödvändig flödesfördröjning.

För att öka fördröjningskapaciteten inom dikessystemet planeras flödeshinder med ett inbördes avstånd om 20 meter. Dessa flödeshinder sänker flödeshastigheten och möjliggör ökad fördröjning i systemet.

Delavrinningsområdena D9 och D12 utpekade i Figur 9 är anslutna till naturvärdesbiotoperna för att upprätthålla deras vattenbalans och ekologiska funktion. Efter att dagvattnet har genomgått rening i dikessystemet leds det vidare till dessa naturvärdesbiotoper.

Inom planområdet har även tre platser identifierats för snöupplag, längst ut vid återvändsgränderna för de tre lokalgatorna. Därmed anläggs snöupplag i direkt anslutning till dikena. Denna placering säkerställer att smältvatten vid snösmältning effektivt samlas upp av dikessystemet för att därefter avledas nedströms med en kontrollerad flödeshastighet.



Figur 9. Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet (AFRY, 2026).

7.2.4 RENNÄRING

Planområdet utgör en begränsad del i utkanten av samebyns vinterbetesmarker. Den planerade bebyggelsen bedöms ha en begränsad exploateringsgrad och utformas på ett sätt som inte bedöms utgöra ett direkt hinder för passager eller nyttjande av omgivande betesområde. Planförslaget bedöms inte heller medföra en sådan trafikalstring att risken ökar vid passage av renar över Småskärsuddsvägen.

Utpekad flyttled ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.

7.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Efter exploatering i planområdet ökar halter och mängder av föroreningar i dagvattnet jämfört med befintlig situation.

Detta innebär att dagvattnet behöver renas inom det framtida planområdet innan vidare avledning mot recipient. De dagvattenanläggningar som föreslås avser diken och torr damm.

Beräkningsresultaten från dagvattenutredningen visar att de föreslagna dagvattenanläggningarna reducerar merparten av föroreningshalterna från planområdet och ligger under Eurofins

rapporteringsgränser. Utifrån dessa rapporteringsgränser bedöms föroreningsbidraget från planområdet inte vara mätbart och därmed inte medföra någon påverkan på recipientens status. Därmed kan de föreslagna dagvattenlösningarna anses tillhandahålla tillräcklig rening. Bedömningen görs att kommande förändring av planområdet inte riskerar att påverka MKN i recipienten negativt med avseende på fosfor, kväve och kvicksilver.

I dagvattenutredningen rekommenderas materialval som minskar miljöpåverkan från dagvattnet. Material som avger föroreningar är exempelvis takbeläggning, belysningsstolpar och räcken som är varmförzinkade eller i övrigt innehåller zink. Byggvaror bör klara egenskapskriterier som satts upp av branschorganisationer. För att undvika onödigt tillskott av miljöfarliga ämnen är det viktigt att tidigt se över de materialval som ska användas för byggnation.

7.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

7.4.1 ÖVERSVÄMNING

En skyfallsanalys har tagits fram för planförslaget. Områdets topografi, med kraftiga lutningar i väster som planar ut mot nordost, antas i huvudsak bibehållas i den framtida exploateringen. Under förutsättning att den slutgiltiga vägutformningen inte skapar oavsiktliga lokala lågpunkter, innebär den kraftiga lutningen att ytavrinningen effektivt leds bort från kvartersmark, vilket minimerar risken för översvämning av byggnader och infrastruktur.

Flödena leds i stället mot de flacka partierna i nordost som utgörs av naturmark med höga naturvärden. Dessa fungerar som naturliga fördröjningsmagasin vid skyfall. Detta möjliggör en effektiv flödesutjämning där ytorna dämpar flödestoppen för en kontrollerad avledning nedströms, samtidigt som den vattenbalans som är nödvändig för naturvärdesbiotopernas hydrologiska regim upprätthålls. Efter att flödestoppen passerat avleds de magasinerade volymerna successivt via de två befintliga trummorna under Småskärsuddsvägen.

Höjdsättning inom området föreslås anordnas så att avrinning kan ske mot väg och diken vid händelse av skyfall. Dessa avrinningsvägar ska dock ses som sekundära då dagvattnet i första hand ska omhändertas inom planområdet.

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.

7.4.2 SULFIDJORD

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

7.4.3 STABILITET

Enligt planen medges att slänter med maximal lutning om 1:3 får anordnas inom tomtmark. Med anledning av det har en stabilitetsberäkning utförts för att verifiera att stabiliteten vid exploatering blir tillfredställande. Beräkningen har utförts i en sektion som bedöms vara kritisk med avseende på lutningsförhållanden om cirka 8 grader. Den valda sektionen är lokaliserad inom det område där planerad exploatering sammanfaller med de mest ogynnsamma lutningsförhållandena. Utförd analys visar att erforderlig säkerhetsfaktor uppnås och att markens stabilitet för planerad exploatering är tillfredsställande.

7.4.4 HÖGSPÄNNING

Enligt 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. Den närmaste bebyggelsen kan placeras 16 meter från ledning. Krav enligt gällande säkerhetsföreskrifter bedöms därför uppfyllas.

7.5 TEKNIK

7.5.1 VATTEN OCH AVLOPP

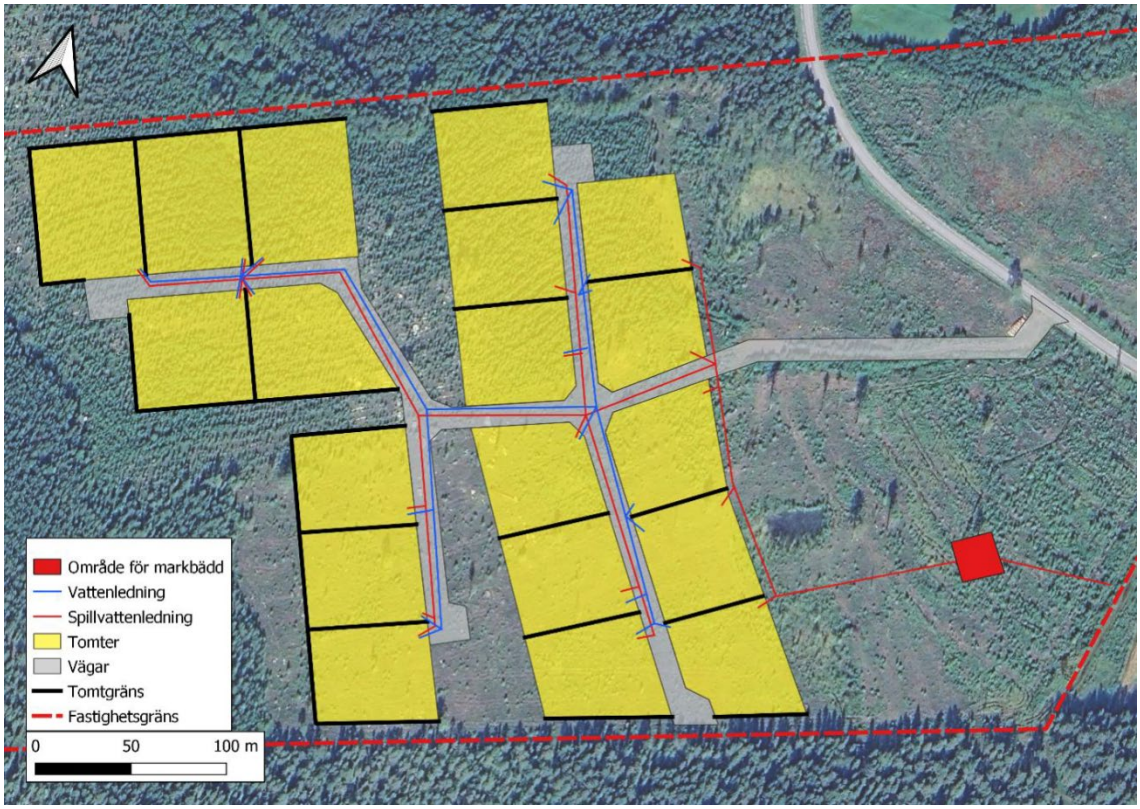
En VA-utredning har tagits fram för att studera möjligheterna för en gemensam spillvattenlösning samt anslutning till det kommunala dricksvattennätet med en dimensionering för 19 fastigheter.

Området kan anslutas till den kommunala dricksvattenanläggningen. Pireva anvisar anslutningspunkt utifrån områdets dimensionering och de allmänna vattenledningarnas kapacitet. Det finns två möjliga anslutningsalternativ: antingen via befintlig huvudledning vid Småskäruddsvägen i direkt anslutning till planområdet eller via en huvudledning cirka 800 meter västerut mot E4.

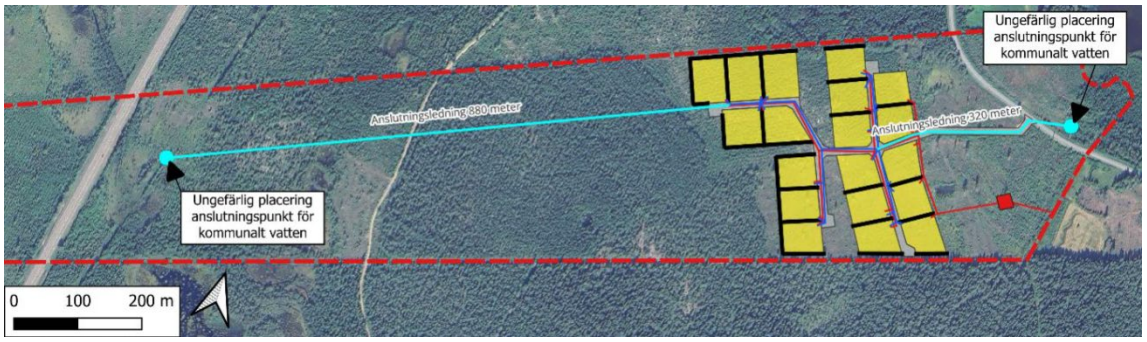
Kommunalt spillvatten finns inte i områdets närhet. Området behöver därför en enskild lösning för omhändertagande av spillvatten. Inom den östra delen av planområdet, där lösningen för spillvattenhantering föreslås, har sediment med inslag av silt påträffats och infiltration av spillvatten bedöms därmed 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 framtagen avvattningsplan. Beroende på krav från tillsynsmyndigheten kan fosforfälla behövas. Vid detaljprojektering bör självfall kunna säkerställas inom hela området.

Markbädden dimensioneras för 25 m^2/fastighet vilket ger en storlek på 475 m^2. 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 11. Ungefärlig placering av två alternativa anslutningspunkter för dricksvatten (AFRY, 2025).



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

7.5.2 EL OCH OPTOFIBER

En kraftledning passerar längs planområdets sydöstra gräns, 12 meter från kvartersmark. En yta för en ny transformatorstation säkerställs inom planområdet för att försörja tillkommande fastigheter med el.

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

7.5.3 AVFALL OCH ÅTERVINNING

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

7.6 RIKSINTRESSE

7.6.1 FRILUFTSLIV

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

7.6.2 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.

7.7 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 hushållnings-bestämmelserna i miljöbalken. Vid avvägningen har detaljplanens genomförande inte bedömts strida mot kravet på en från allmän synpunkt god hushållning av marken. Bedömningen grundas på planområdets lokalisering invid befintlig väg, områdets storlek och dess avgränsning, som inte bedöms förhindra ett fortsatt rationellt skogsbruk inom berörd fastighet eller angränsande skogsfastigheter.

7.8 TRAFIK

7.8.1 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 negativ påverkan på närliggande bostäder och fritidshus till följd av ökad trafik.

7.8.2 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

8.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

8.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

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

8.1.2 RÄTTIGHETER

Teknisk infrastruktur som till exempel el, fiber och VA-ledningar kan dras inom 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 vattenförsörjning och avloppshantering. Vid förbindelsepunkt övergår ledningar för dricksvatten till att ingå i gemensamhetsanläggning. 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.

8.2 TEKNISKA FRÅGOR

8.2.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Exploatören ansvarar för detaljprojektering och eventuella tillkommande utredningar för iordningsställande av gata och dagvattenhantering.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark.

8.2.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Exploatören 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.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

8.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören svarar för kostnad för upprättande av detaljplan. Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar ansvar och kostnadsfördelning mellan parterna avseende genomförande av detaljplanen, inklusive utbyggnad av allmän platsmark och tillhörande infrastruktur. Framtida fastighetsägare svarar för kostnader inom kvartersmark samt anslutnings-avgifter. Planen innebär inga ekonomiska konsekvenser för Piteå kommun.

8.3.2 PLANAVGIFT

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

8.3.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Planförslaget innebär att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för skötsel av naturmarken, drift och underhåll av väg med enskilt huvudmannaskap samt för gemensam avlopps- respektive dagvattenanläggning. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Servisledningar fram till kvartersmark för bostäder föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen för avloppsanläggning.

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av fastighetsägare eller 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 lantmäterimyndigheten. Vid en eventuell omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Högsböle GA:1 blir samtliga delägande fastigheter sakägare i förrättningen.

8.3.4 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 fastighetsägarna inom planområdet själva finner lämpliga lösningar för hur den allmänna platsmarken ska ordnas, upplåtas och underhållas. Förslag är att gemensamhets-anläggningar bildas där drift och underhåll av allmän platsmark fastställs i förrättningen. Ansvaret för drift och skötsel av **[GATA]** och **[NATUR]** inom allmän plats ligger då hos fastighetsägarna som deltar i gemensamhetsanläggningen.

8.3.5 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.

8.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

8.4.1 AVTAL

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

8.4.2 PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd: Andra kvartalet 2025
Granskning: Tredje kvartalet 2026
Antagande: Tredje/Fjärde kvartalet 2026

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

8.5 UPPLYSNINGAR

Inför byggnation krävs kompletterande geotekniska undersökningar för detaljprojektering och dimensionering av grundläggningen samt undersökning av radonhalten i marken. Vid behov ska radonskyddande åtgärder därefter införas. För anläggande av avloppsanläggning krävs tillstånd från Miljö- och tillsynsnämnden.

Samhällsbyggnad

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå

BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00

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