SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Högsböle 3:18 i Piteå kommun, Norrbottens län

A. Hur samrådet har bedrivits

Samrådsredogörelsen är en sammanfattning av inkomna yttranden under samrådet. Förslaget har varit ute på samråd under tiden 20250604–20250704.

Inbjudan till samråd skickades ut till berörda instanser, sakägare, och andra som har väsentligt intresse av detaljplanen. Handlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida och har funnits utskrivna i Startportens medborgardel.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

1. PostNord	2025-06-04
2. Skanova	2025-06-04
3. Swedavia	2025-06-04
4. PiteEnergi Elnät	2025-06-04
5. Vattenfall Eldistribution AB	2025-06-09 (Inga synpunkter)
6. Trafikverket	2025-06-11 (Inga synpunkter)
7. VA-planeringsgruppen	2025-06-12
8. PiteEnergi Bredband	2025-06-12
9. Lantmäteriet	2025-06-12
10. Miljö- och hälsoskydd	2025-07-01
11. Östra Kikkejaur Sameby	2025-07-03
12. Person 1	2025-07-03
13. Person 2	2025-07-03
14. Småskärsuddsvägens samfällighetsförening	2025-07-03
15. Statens Geotekniska Institut	2025-07-04
16. Länsstyrelsen	2025-07-04

B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. PostNord som lämnat följande yttrande:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Postmottagningsfunktionen hanteras i genomförandeskedet i dialog med PostNord. Yttrandet föranleder ingen förändring av detaljplanen.

2. **Skanova som lämnat följande yttrande:**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av detaljplan.

3. **Swedavia som lämnat följande yttrande:**

Swedavia hänvisar flygsäkerhetsfrågor till Försvarsmakten, i egenskap av flygplatshållare. Därför är det viktigt att även de remitteras. Swedavia har inga övriga synpunkter i detta ärende.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av detaljplanen. Försvarsmakten har inte remitterats eftersom detaljplanen inte möjliggör byggnader med en höjd som överstiger 20 meter över marknivån.

4. **PiteEnergi Elnät som lämnat följande yttrande:**

Det behövs en nätstation i området för att kunna förse tomterna med el. Finns ju gott om naturmark där vi skulle rymmas. Är det ok att stå där eller måste vi lägga in ett E-område för nätstationen?

Kommentar: Synpunkten har beaktats. Ett område för transformatorstation, E2, har lagts till i plankartan.

5. **Vattenfall Eldistribution AB som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.**

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av detaljplanen.

6. **Trafikverket som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.**

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av detaljplanen.

7. **VA-planeringsgruppen som lämnat följande yttrande:**

VA-planeringsgruppen har inget ytterligare att tillägga annat än att synpunkterna från det interna samrådet behöver beaktas i det fortsatta arbetet.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av detaljplanen.

8. **PiteEnergi Bredband som lämnat följande yttrande:**

Från AB PiteEnergi Bredband har vi ingenting att erinra. Vi har även för avsikt att förlägga kanalisation för framtida bredbandsanslutningar inom fastigheten i samband med byggnation.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av detaljplanen.

9. **Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap saknas

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Vem ska betala för utbyggnad av allmän plats

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt ska de allmänna platserna genomföras genom att en gemensamhetsanläggning (ga) bildas där de ingående fastigheterna ansvarar för utbyggnad och underhåll av de allmänna platserna.
I detta planförslag framgår det att fastighetsägaren ska ansvara för bildande av gemensamhetsanläggningar samt utbyggnad av den allmänna platsen, och anläggningar på

allmän plats. För ägarna till de fastigheter som ska ingå i ga:n är det ändå viktigt att veta om de behöver bidra till kostnaden för utbyggnad av de allmänna platserna om exploatören/fastighetsägaren inte gör det.

Delar av planen som bör förbättras

För dålig beskrivning av omprövning av gemensamhetsanläggning

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det är ”gemensamhetsanläggningen” som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen. Det bör förtydligas om den befintliga gemensamhetsanläggningen Högböle ga:1 ska omprövas för att införliva den nya vägen i gemensamhetsanläggningen, eller om de nya vägarna och naturmarken ska omfatta en egen gemensamhetsanläggning. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets- /vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Grundkarta

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen i grundkartan saknas.
- Aktualitetsdatum för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Förtydligande kring förvaltning av gemensamhetsanläggning

I texten under rubrik ”huvudmannaskap” står att gemensamhetsanläggningen senare får ansvar för skötsel av ytorna samt anläggningarna inom allmän plats. Lantmäteriet vill påminna om att det är deltagarna i gemensamhetsanläggningen, fastighetsägarna inom planområdet, som kommer få ansvar för drift och skötsel av både GATA och NATUR. Det är bra att tydliggöra, så att samtliga som berörs av detaljplanen och det enskilda huvudmannaskapet förstår dess konsekvenser.

Blivande gemensamhetsanläggning för avlopp

I planbeskrivningen framgår att det ska bildas gemensamhetsanläggning för avloppsanläggning. I planförslaget är avloppsanläggning utlagt med ett E-område i plankartan. Det bör tydliggöras om gemensamhetsanläggningen även är tänkt att omfatta de servisledningar som behöver dras från kvartersmarken, fram till avloppsanläggningen. Om det är aktuellt, kommer enskilda ledningar behöva korsa NATUR för att nå fram till E-området. Normalt brukar enskilda ändamål inte tillåtas inom områden som blir planlagda för allmän plats. I detta fall kan det därför bli en fråga om det är möjligt att bilda

gemensamhetsanläggning för enskilda servisledningar över allmän plats NATUR. Det kan vara bra att ha med i åtanke. Det är också bra att förtydliga hur kvartersmarkens avlopp ska ledas till avloppsanläggningen.

Blivande gemensamhetsanläggning för dricksvatten

På s. 24, rubrik ”8.7.5 Rättigheter” står att ”tillkommande fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala vattensystemet”. Det framgår även att gemensamhetsanläggning ska inrättas för hantering av vattenförsörjning. Det som kan tydliggöras i beskrivningen är vilka delar av vattensystemet som är tänkt att ingå gemensamhetsanläggningen, samt vem som ansvarar för det framtida underhållet av vattensystemet inom planområdet.

Kommentar:
Planbeskrivningen har kompletterats med:

- Motivering till enskilt huvudmannaskap,
- Förtydligande av ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats,
- Information om bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar för allmän plats och VA-anläggningar
- Förtydliganden avseende vatten- och avloppsförsörjning.
- Grundkarta och fastighetsförteckning har uppdaterats och kompletterats med aktualitetsdatum inför granskning.

10. Miljö- och hälsoskydd som lämnat följande yttrande:

Miljö- och tillsynsnämndens yttrande

Miljö- och tillsynsnämnden har inget att erinra mot genomförandet av planen.

För kännedom

Granskning av VA-frågor överlåts till kommunens VA-grupp.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av detaljplanen.

11. Östra Kikkejaur Sameby som lämnat följande yttrande:

Östra Kikkejaur sameby är emot detaljplaneförslaget gällande fastigheten Högsböle 3:18. Sameby har brist på vinterbetesmarker och förslaget skulle medföra stor negativ påverkan för betesområdet ”Hattudden”. Samebyn ser området som ett för framtiden allt viktigare alternativ. Norrbottniabanans intrång vid kusten kommer att innebära att angivet område behöver användas intensivt för vinterbete. Området är relativt litet vilket medför extra känslighet för denna typ av exploatering.

Kommentar: Kommunen har tagit del av synpunkterna och beaktat områdets betydelse för rennäringen i det fortsatta planarbetet.

- Planområdet ligger inom Östra Kikkejaur samebys vinterbetesmarker, medan en flyttled är belägen väster om planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med en

beskrivning av planområdets förhållande till rennäringen och en bedömning av planförslagets påverkan.

Kommunen bedömer sammantaget att den begränsade exploateringen inte innebär ett direkt hinder för nyttjandet av omgivande betesområde eller för passage genom området. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför någon betydande påverkan på den befintliga flyttledens funktion.

12. Person 1 som lämnat följande yttrande:

Bakgrund

Jag bor granne med ovanstående fastighet och har synpunkter på detaljplanen.

Synpunkter på detaljplanen

Gällande avloppshantering av upp till 20 fastigheter.
Punkt 1: Avloppshantering

- Jag vill säkerställa att avloppshanteringen sker enligt gällande bestämmelser då havsviken där avloppet rinner ut används för bad.

- Även djurlivet är känsligt då vi i sommar har bland annat haft två häckande svanpar.

Övergripande kommentarer

Jag tycker det är viktigt att avloppshantering utförs med hög säkerhet och all dimensionering tar höjd för ett fullt utbyggt område. Det inkluderar även en fosforfälla och att tillsyn av anläggning görs av behörig personal.

Avslutning

Jag hoppas att mina synpunkter kan beaktas i det fortsatta planarbetet. Jag är positiv till utvecklingen av området, men anser att det är viktigt att detaljplanen utformas på ett sätt som är hållbart och tar hänsyn till boendes intressen.

Kommentar: Kommunen delar uppfattningen om vikten av en långsiktigt hållbar och säker avloppshantering.

- En VA-utredning har tagits fram för planområdet. Den föreslagna lösningen är en gemensam spillvattenanläggning dimensionerad för ett fullt utbyggt område med 19 fastigheter. Anläggningen består av slamavskiljare och markbädd med tät botten. Kompletterande fosforrening kan bli aktuell beroende på krav vid tillståndsprövningen.
- Recipientpåverkan har studerats inom ramen för VA-utredningen. Den slutliga utformningen av anläggningen och utsläppspunkten prövas i efterföljande tillståndsprocess enligt miljöbalken. Yttrandet har beaktats genom de förtydliganden som gjorts i planbeskrivningen.

13. Person 2 som lämnat följande yttrande:

Bakgrund

Jag bor granne med ovanstående fastighet och har synpunkter på detaljplanen.

Synpunkter på detaljplanen

Gällande avloppshantering av upp till 20 fastigheter.
Punkt 1: Avloppshantering

- Jag vill säkerställa att avloppshanteringen sker enligt gällande bestämmelser då havsviken där avloppet rinner ut används för bad.

- Även djurlivet är känsligt då vi i sommar har bland annat haft två häckande svanpar.

Övergripande kommentarer

Jag tycker det är viktigt att avloppshantering utförs med hög säkerhet och all dimensionering tar höjd för ett fullt utbyggt område. Det inkluderar även en fosforfälla och att tillsyn av anläggning görs av behörig personal.

Avslutning

Jag hoppas att mina synpunkter kan beaktas i det fortsatta planarbetet. Jag är positiv till utvecklingen av området, men anser att det är viktigt att detaljplanen utformas på ett sätt som är hållbart och tar hänsyn till boendes intressen.

Kommentar: Kommunen delar uppfattningen om vikten av en långsiktigt hållbar och säker avloppshantering.

- En VA-utredning har tagits fram för planområdet. Den föreslagna lösningen är en gemensam spillvattenanläggning dimensionerad för ett fullt utbyggt område med 19 fastigheter. Anläggningen består av slamavskiljare och markbädd med tät botten. Kompletterande fosforrening kan bli aktuell beroende på krav vid tillståndsprövningen.
- Recipientpåverkan har studerats inom ramen för VA-utredningen. Den slutliga utformningen av anläggningen och utsläppspunkten prövas i efterföljande tillståndsprocess enligt miljöbalken. Yttrandet har beaktats genom de förtydliganden som gjorts i planbeskrivningen.

14. Småskärsuddsvägens samfällighetsförening har lämnat följande yttrande:

Inledning

Vi vill härmed komma med synpunkter på det förslag till detaljplan för Högsböle 3:18 som ni har remitterat för samråd. Jag är ordförande i Småskärsuddsvägens samfällighetsförening och berörs av planens utformning.

Bakgrund

Vi är en aktiv vägförening som ganska nyligen har investerat ett större belopp på att renovera vägen som berörs av ovan nämnda område.

Synpunkter på detaljplanen

Vägföreningen har inga invändningar mot själva området men däremot vad etableringen av området och byggnationen av eventuella bostäder kommer att påverka vägen.

Punkt 1: Etablering av området

- När området ska etableras kommer den tunga trafiken att öka med stor belastning på vägen som följd.
- Vägföreningen föreslår att en oberoende besiktningsman besiktar vägen före etableringen och efter etableringen är klar för att klargöra eventuella skador som markägaren får stå för.

Punkt 2: Andra åtgärder för att minska påverkan av vägen

- Inga arbeten under from april tom juni. Vägen har viktbegränsning då.
- Hastighetssänkning från 70 kmh till 50 kmh under byggtiden.

Övergripande kommentarer

För övrigt anser vi att upprustning av avrinningen ut till viken från vägtrumman där avloppsvattnet rinner ut bör ske då ökat flöde från eventuell bebyggelse kommer att orsaka problem.

Vid andra åtgärder som berör vägen, tex anslutning av el och vatten, vill vägförening bli informerad innan arbete utförs

Avslutning

Vi hoppas att våra synpunkter kan beaktas i det fortsatta planarbetet. Vi är positiva till utvecklingen av området, men anser att det är viktigt att detaljplanen utformas på ett sätt som är hållbart och tar hänsyn till vägföreningens intressen.

Kommentar: Kommunen noterar samfällighetsföreningens synpunkter om påverkan på vägen under genomförandet. Frågor om byggtrafik, besiktning, eventuella skador, tidsbegränsningar och informationsrutiner regleras inte i detaljplanen utan hanteras i genomförandeskedet mellan berörda parter.

Dagvattenfrågan har utretts i en dagvattenutredning. Dagvattenhanteringen har utformats för att fördröja och rena tillkommande dagvatten, samt för att begränsa utflödet, så att flöden nedströms inte ökar jämfört med befintliga förhållanden. Planförslaget bedöms därför inte öka översvämningsrisken nedströms. Dagvattenlösningen har även utformats med hänsyn till naturvärdesbiotoper som är beroende av tillrinning.

15. Statens Geotekniska Institut som lämnat följande yttrande:

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, in- går inte i vår granskning.

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Planområdet är ca 14 hektar och omfattar del av den privatägda fastigheten Högsböle 3:18 enligt [1]. 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 [1].

Planområdet ligger inte i direkt närheten av vatten (havet) som närmast cirka 150 meter öster om planområdet. Enligt SGU:s jordartskarta består de översta jordlagret i planområdet till största del av morän. I de mer låglänta delarna i östra delen av planområdet finns dock enligt SGU:s jordartskarta ett område med postglacial sand-grus. Hela planområdet ligger under högsta kustlinjen vilket innebär att det kan förekomma svallat material och de postglaciala jordlagren kan eventuellt underlagras av lösare sediment (silt/lera). Underlag [1] beskriver att den kan finnas förutsättningar för sulfidjord inom planområdet. Enligt SGU:s jorddjupskarta kan jorddjupen inom planområdet uppgå till ca 20 m
Området med morän i de västra delarna lutar i medel ca 3 grader, lokalt kan lutningar upp till ca 10 grader förekomma. I de östra delarna med postglaciala avlagringar är lutningen flackare och i medel ca 1-2 grader.

Planen saknar en geoteknisk utredning.

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ända- målet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning

SGI saknar en geoteknisk utredning/bedömning som underlag till planen. Eftersom det kan finnas lösa jordlager inom planområdet är det angeläget att fastställa aktuella jorddjup och geografisk utbredning för dessa för att kunna bedöma om stabiliteten för området behöver utredas vidare eller är tillfredsställande. Den geotekniska utredningen/bedömningen bör även innehålla en kontroll av de planerade förhållanden som planen medger, dvs tillkommande laster som byggnader, uppfyllnader, schakter med mera.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att områdets geotekniska förutsättningar behöver klarläggas i det fort- satta planarbetet.

Kommentar: En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet med anledning av synpunkterna. Utredningen ligger till grund för planförslagets bedömning av markens stabilitet och förutsättningarna för den exploatering som planen medger. Planbeskrivningen har kompletterats med utredningens slutsatser.

16. Länsstyrelsen som lämnat följande yttrande:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-06-04. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med möjlighet till stora tomter och havsutsikt. Detaljplanen medger bostäder för permanent- eller fritidsboende med tillhörande komplementbyggnader. Maximalt 19 bostäder ska utföras.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör miljökvalitetsnormer ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Dagvatten

Exploateringen av planområdet genererar flera hårdgjorda ytor. Hårdgjorda ytor förhindrar att vatten infiltreras ner i jorden.

Länsstyrelsen har under undersökningssamrådet delat kommunens synpunkt att en dagvattenutredning ska upprättas. En dagvattenutredning för området är tydligen framtaget (Avvattningsplan Högsböle 3:18 (Norconsult); men ingår inte i det aktuella planunderlaget. Därmed kan Länsstyrelsen inte göra en bedömning huruvida planförslagets genomförande kan riskera att försämra eller äventyra recipientens status avseende relevanta kvalitetsfaktorer, såsom näringsämnen och särskilt förorenade ämnen (SFÅ). För att möjliggöra bedömning krävs en jämförelse mellan nuvarande belastning i recipienten och de beräknade tillkommande utsläppsmängderna och halterna från dagvattnet. De befintliga förhållandena i recipienten kan dessutom motivera särskilda skyddsåtgärder, exempelvis krav på fosforfälla. För att möjliggöra en säker bedömning av näringsbelastningen i recipienten bör kommunen tittar närmare på LOVA-projektets analysresultat.

För övrigt är det bra att inget dagvattenutsläpp sker till de områden som identifierats som potentiella lekmiljöer för groddjur.

Det är viktigt att man löser hantering av dagvatten, inklusive skyfall och snöupplag, för planområdet. I dessa lösningar behöver hänsyn tas till områden med, eller påverkan på sulfatjordar, för att förhindra utlakning och spridning.

Dagvattensystemet kommer inledningsvis under anläggandet av bostäderna och en viss tid efter riskera att transportera stora mängder sediment ned till fjärden. Någon form av skyddsåtgärd behöver vidtas för att begränsa spridning, eventuellt genom dagvattendamm/sedimentationsdammar. Det är inte önskvärt att dagvatten leds direkt till befintliga bäckar eller dikessystem.

VA

Det är svårt att avgöra om kommunens förslag för dimensionering och utformning av avloppsanläggningen är rimligt. För att undvika näringsutsläpp till recipienten ska lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras enligt 9 kap. 7 § MB. Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Utifrån miljösynpunkt anser Länsstyrelsen därför att en gemensam va-anläggning ska eftersträvas.

Sura sulfatjordar

Enligt SGU:s kartmaterial finns det risk för ”aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfidjord” och ”potentiell sur sulfatjord” i planområdet. Det är viktigt att tänka på skyddsåtgärder i samband med byggprojektet, speciellt ifall att grundvattenytan ska sänkas genom utdikning.

Det bör upprättas en masshanteringsplan för området, helst ska planen samordnas med hela kommunen. Där är det också viktigt att hantering av sulfatjordar ingår. Det är positivt med återanvändning av massor men det bör i god tid samrådas med tillsynsmyndigheten eftersom återanvändning (inte bara av sulfatjord) kan kräva anmälan.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen noterar att detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde med möjlighet till stora tomter och havsutsikt. Närheten till vattnet utgör en central kvalitet, vilket kan riskera att medföra ett ökat tryck på kustzonen. Området mellan Ormudden och Småskärsudden utanför detaljplan utgörs av en grund havsvik och torde utgöra en viktig plats för den biologiska mångfalden i ett annars starkt exploaterat område. Någon verksamhet där ska undvikas och eventuella framtida båtplatser, bryggor etc ska hänvisas till närliggande befintliga småbåtshamnar. Länsstyrelsen anser det är olämpligt att ta bort vegetation på andra sidan Småuddsvägen med anledning av höga naturvärden. Kommunen bör föra ett resonemang kring planområdets potentiella påverkan på detta område.

Våtmarker utgör vattenområden där vattennivån, dvs grundvattnet, under någon del av året är i nivå med eller över markytan. Inom detaljplanen finns det ett våtmarksområde som är planlagt som Natur. Åtgärder som grävning, schaktning eller anläggande av avvattnande diken inom detta område kan utgöra vattenverksamhet och kräva anmälan eller tillstånd, beroende på verksamhetens användning och art.

Våtmarker är viktiga att bevara, då dessa platser generellt sett hyser en stor biologisk mångfald av växter och djur. Detta torde speciellt gälla för området utanför planen ned mot havet mellan Ormudden och Småskärsudden.

Det framgår vidare att det finns en kallkälla, dvs uppträngande grundvatten i området, och blötare partier i den låglänta terrängen närmast Småskärsuddsvägen. Den funktion som kallkällan har samt dess vattendragsriktning är inte tillräckligt utredda. Länsstyrelsen anser att detaljplaneförslaget saknar en tillräckligt tydlig beskrivning av vilka konsekvenser planens genomförande kommer att medföra för våtmarksområdet och källan.

Skyddade arter

Utifrån information som framkommit i utredningen framgår det att fridlysta och andra skyddsvärda arter kan komma att påverkas av genomförandet av detaljplanen.

För att avgöra behov om dispens från artskyddsförordningen krävs för planerad detaljplan måste kommunen konstatera om de naturvärdeområden som identifierades i naturvärdesinventeringen är lekmiljöer för bland annat mindre vattensalamander. Kommunen måste ta fram en artskyddsutredning där en bedömning av dispensbehov framgår för samtliga skyddade arter i detaljplansområdet.

Radon

I planbeskrivningen har kommunen identifierat att stora delar av området är inom högriskområde för radon. Det är bra att kommunen planerar att göra vidare undersökning. Beroende på vad som framkommer i undersökningen måste kommunen bedöma vilka eventuella åtgärder som behöver vidtas för att säkerställa att radonhalten hålls under Strålsäkerhetsmyndighetens rekommenderade gränsvärde.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har slutförts och inga fornlämningar påträffades. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter gällande arkeologi

Kommentar:

- **Dagvatten och miljökvalitetsnormer**
  En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Utredningen omfattar beräkningar av framtida dagvattenflöden och föroreningshalter samt en bedömning av påverkan på recipienten Bondöfjärden. Dagvattenhanteringen har utformats med fördröjande och renande åtgärder för att begränsa påverkan nedströms. Utredningen bedömer att planförslaget, med föreslagna åtgärder, inte medför negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med utredningens slutsatser och relevanta åtgärder.
- **VA**
  En VA-utredning har tagits fram för planområdet. Planförslaget utgår från en gemensam spillvattenanläggning för hela området, dimensionerad för ett fullt utbyggt område med maximalt 19 fastigheter. Slutlig utformning av anläggningen och utsläppspunkten prövas i efterföljande tillståndsprocess enligt miljöbalken. Planbeskrivningen har kompletterats med information om den föreslagna lösningen och recipientpåverkan.
- **Sura sulfatjordar och masshantering**
  Dagvattenutredningen och den geotekniska utredningen har beaktats i det fortsatta planarbetet. Planbeskrivningen redovisar förutsättningarna avseende sulfatjordar och att hänsyn behöver tas till dessa frågor vid genomförandet.
- **Naturmiljö, våtmarker och kallkälla**
  Dagvattenutredningen har beaktat de naturvärdesbiotoper och våtmarker som finns inom planområdet och deras behov av tillrinning. Dagvattenlösningen har utformats för att bevara vattenbalansen till dessa områden. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av detta.
- **Skyddade arter**
  En artskyddsutredning har tagits fram med anledning av Länsstyrelsens synpunkter. Utredningen omfattar de skyddade arter som identifierats inom planområdet och bedömer behovet av skyddsåtgärder och dispens. Planbeskrivningen har kompletterats med utredningens slutsatser och de hänsynsåtgärder som ligger till grund för bedömningen. Utredningens samlade bedömning är att planens genomförande, under förutsättning att föreslagna skydds- och hänsynsåtgärder vidtas, inte bedöms medföra sådan påverkan att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses eller att dispens behöver sökas.

- **Radon**
  Inför byggnation krävs kompletterande geotekniska undersökningar för att undersöka radonhalten i marken och därefter vid behov införa radonskyddande åtgärder.

D. Ställningstaganden

Med anledning av inkomna yttranden har följande förändringar, förtydliganden och kompletteringar gjorts i detaljplanen:

Plankarta:
Markanvändning för transformatorstation, E2, har lagts till.
Bestämmelser om dagvattenhantering, **dike1** och **dagvatten1** samt bestämmelse om naturvärdesbiotoper (våtmarker), **våtmark1** har införts inom markanvändningen NATUR.

Planbeskrivning:
Med anledning av genomförda utredningar har planbeskrivningen kompletterats enligt följande:

Dagvattenutredning
- Sammanfattning av recipientbedömningen och bedömningen att miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt.
- Förtydligande av hantering av skyfall, snöupplag samt erosions- och sedimentationsskydd under genomförandet.
- Rekommendation om miljöanpassade materialval, exempelvis att zinktak bör undvikas.

VA-utredning
- Förtydligande av att planområdet ska anslutas till en gemensam spillvattenanläggning och att enskilda avloppslösningar inte är aktuella.
- Förtydligande av att spillvattenlösningen dimensioneras för ett fullt utbyggt område med 19 fastigheter.
- Förtydligande av att slutlig anläggning och utsläppspunkt prövas enligt miljöbalken.
- Förtydligande av att recipientpåverkan har studerats i VA-utredningen och att diket bedöms ha tillräcklig kapacitet för det renade spillvattnet.

Artskyddsutredning
- Hänvisning till framtagen artskyddsutredning.
- Redovisning av att mindre vattensalamander, vanlig padda och fridlysta orkidéarter har identifierats inom planområdet.
- Förtydligande av att naturvärdesområden och våtmarker ska bevaras och skyddas under byggskedet.
- Förtydligande av att hydrologin till våtmarksområdena inte får försämras.
- Förtydligande av de skydds- och hänsynsåtgärder som ska genomföras för att undvika påverkan på skyddade arter.
- Redovisning av artskyddsutredningens bedömning att dispens enligt artskyddsförordningen inte bedöms vara nödvändig, under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder genomförs.

Annan handling
Följande utredningar har tillkommit eller uppdaterats som underlag till detaljplanen efter genomfört samråd:
- Dagvattenutredning

- Artskyddsutredning
- Geoteknisk utredning

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

David Westerlund
Planarkitekt