



|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Diarienummer       | PB 2023-515         |
| Planens beteckning | D2145               |
| Påbörjad           | 2023-12-06          |
| Antagen av SBN     | -                   |
| Laga kraft         | -                   |
| Genomförandetid    | 180 månader (15 år) |



**Detaljplan för del av HÖGSBÖLE S:3 samt S:8**

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b> | <b>DETALJPLANENS SYFTE</b>                           | <b>4</b>  |
| 1.1      | SYFTE                                                | 4         |
| <b>2</b> | <b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b>                   | <b>5</b>  |
| 2.1      | HELA DETALJPLANEN                                    | 5         |
| 2.2      | BEFINTLIGT                                           | 6         |
| 2.3      | GENOMFÖRANDETID                                      | 6         |
| 2.4      | ALLMÄN PLATS                                         | 6         |
| 2.4.1    | HUVUDMANNASKAP                                       | 7         |
| 2.5      | KVARTERSMARK                                         | 7         |
| 2.6      | VATTENOMRÅDE                                         | 7         |
| <b>3</b> | <b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b>          | <b>8</b>  |
| 3.1      | MOTIV TILL REGLERINGAR                               | 8         |
|          | ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS                           | 8         |
|          | ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK                           | 8         |
|          | ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE                           | 8         |
|          | EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS               | 8         |
|          | EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK               | 8         |
|          | EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE               | 9         |
| <b>4</b> | <b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>                     | <b>10</b> |
| 4.1      | KOMMUNALA                                            | 10        |
| 4.1.1    | DETALJPLAN                                           | 10        |
| 4.1.2    | KOMMUNALA BESLUT                                     | 10        |
| 4.1.3    | ÖVERSIKTSPLAN                                        | 10        |
| 4.2      | RIKSINTRESSEN                                        | 11        |
| 4.2.1    | YRKESFISKE                                           | 11        |
| 4.2.2    | FRILUFTSLIV OCH KUSTTURISM                           | 11        |
| 4.2.3    | RENNÄRING                                            | 11        |
| 4.3      | MILJÖ                                                | 11        |
| 4.3.1    | MILJÖKVALITETSNORMER                                 | 11        |
| 4.3.2    | VATTENSKYDD SOMRÅDE                                  | 11        |
| 4.3.3    | STRANDSKYDD                                          | 12        |
| 4.3.4    | DAGVATTEN                                            | 12        |
| 4.4      | HÄLSA OCH SÄKERHET                                   | 12        |
| 4.4.1    | RISK FÖR ÖVERSVÄMNING                                | 12        |
| 4.4.2    | RISK FÖR RAS OCH SKRED                               | 13        |
| 4.4.3    | FÖRORENAD MARK                                       | 13        |
| 4.5      | GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN                             | 13        |
| 4.6      | KULTURMILJÖ                                          | 14        |
| 4.7      | FYSISK MILJÖ                                         | 14        |
| 4.8      | TEKNIK                                               | 15        |
| 4.9      | SERVICE                                              | 15        |
| 4.10     | TRAFIK                                               | 16        |
| <b>5</b> | <b>PLANERINGSUNDERLAG</b>                            | <b>17</b> |
| 5.1      | KOMMUNALA                                            | 17        |
| 5.1.1    | GRUNDKARTA                                           | 17        |
| 5.1.2    | UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808) | 17        |
| 5.1.3    | SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN           | 17        |
| 5.2      | UTREDNINGAR                                          | 17        |
| 5.2.1    | NATURVÄRDESINVENTERING                               | 17        |
| 5.2.2    | DAGVATTEN OCH VA-UTREDNING                           | 17        |
| 5.2.3    | BARNKONSEKVENSANALYS                                 | 17        |
| <b>6</b> | <b>KONSEKVENSER</b>                                  | <b>18</b> |
| 6.1      | FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER                          | 18        |
| 6.2      | NATUR                                                | 18        |
| 6.3      | MILJÖ                                                | 18        |
| 6.3.1    | MILJÖBEDÖMNING                                       | 18        |

|          |                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.3.2    | STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) ..... | 18        |
| 6.3.3    | STRANDSKYDD .....                                                    | 18        |
| 6.3.4    | DAGVATTEN .....                                                      | 19        |
| 6.4      | MILJÖKVALITETSNORMER .....                                           | 20        |
| 6.5      | HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                             | 20        |
| 6.5.1    | ÖVERSVÄMNING .....                                                   | 20        |
| 6.5.2    | RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS .....                                | 20        |
| 6.6      | SOCIALA .....                                                        | 20        |
| 6.6.1    | BARN .....                                                           | 20        |
| 6.7      | RIKSINTRESSE .....                                                   | 20        |
| 6.7.1    | RENNÄRING .....                                                      | 20        |
| 6.7.2    | YRKESFISKE .....                                                     | 20        |
| 6.7.3    | FRILUFTSLIV .....                                                    | 21        |
| 6.8      | TRAFIK .....                                                         | 21        |
| 6.8.1    | MOTORTRAFIK .....                                                    | 21        |
| 6.8.2    | GÅNG- OCH CYKELTRAFIK .....                                          | 21        |
| <b>7</b> | <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>                                      | <b>22</b> |
| 7.1      | FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....                                      | 22        |
| 7.1.1    | FASTIGHETSINDELNING .....                                            | 22        |
| 7.1.2    | RÄTTIGHETER .....                                                    | 22        |
| 7.2      | TEKNISKA FRÅGOR .....                                                | 23        |
| 7.2.1    | TEKNISKA ÅTGÄRDER .....                                              | 23        |
| 7.2.2    | UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS .....                                         | 23        |
| 7.2.3    | UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP .....                                    | 23        |
| 7.3      | EKONOMISKA FRÅGOR .....                                              | 23        |
| 7.3.1    | PLANAVGIFT .....                                                     | 23        |
| 7.3.2    | GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR .....                                       | 24        |
| 7.3.3    | DRIFT ALLMÄN PLATS .....                                             | 24        |
| 7.3.4    | DRIFT VATTEN OCH AVLOPP .....                                        | 24        |
| 7.3.5    | GATUKOSTNADER .....                                                  | 24        |
| 7.4      | ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                                         | 24        |
| 7.4.1    | EXPLOATERINGSAVTAL .....                                             | 24        |

# I DETALJPLANENS SYFTE

## I.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att fastställa rådande markanvändning för att möjliggöra avstyckning av befintliga arrendetomter, tillskapa förutsättningar för ytterligare bostadsbebyggelse i området samt för småbåtshamn.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet är beläget ca 12 km söder om Piteå centrum vid Piteälvens mynning. Planområdet omfattas av del av fastigheten Högsböle S:3 samt hela Högsböle S:8 och har en area om ca 7 ha. Marken ägs av Högsböle byamän och inrymmer 8 befintliga arrendetomter. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).



Figur 1. Planområdets lokalisering enligt röd markering.

Planen omfattar följande handlingar:

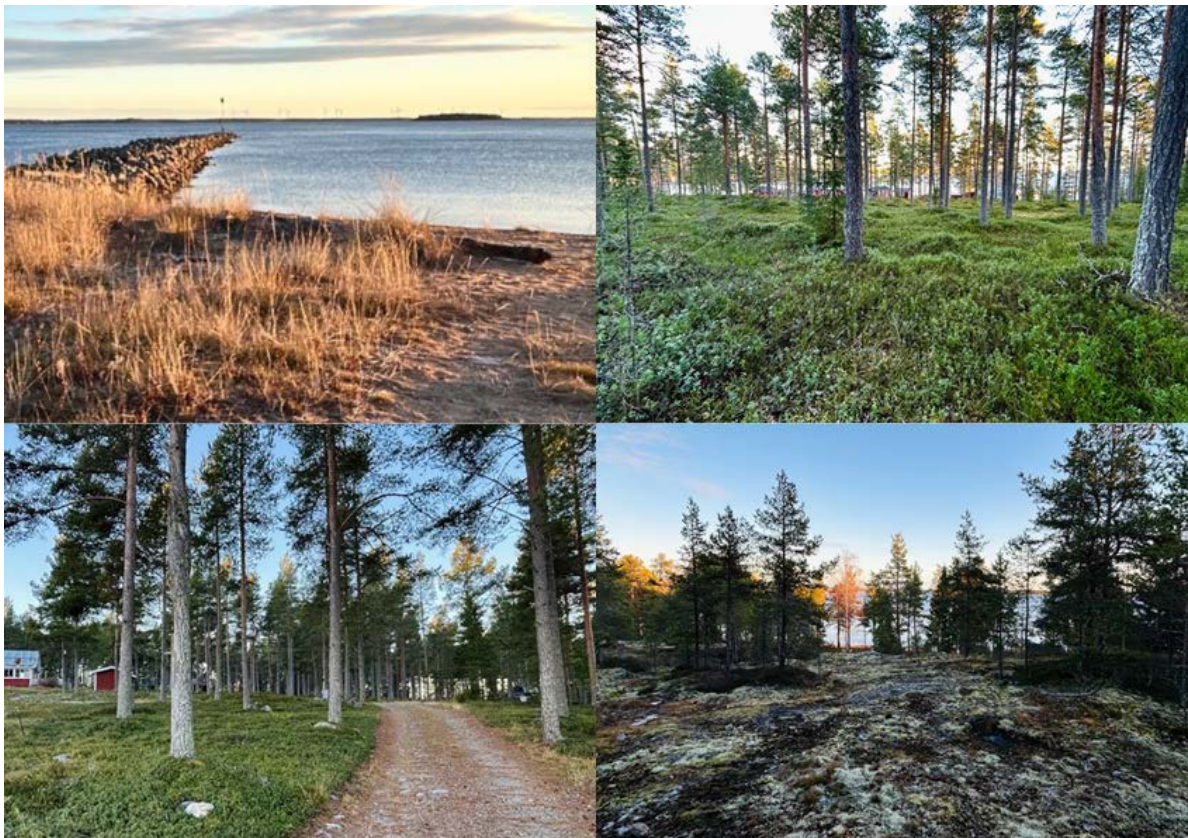
- Plankarta
- Planbeskrivning

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

## 2.2 BEFINTLIGT

Planområdet äntras vägledes drygt en halv km öster om E4. Vid inledande korsning ses en parkeringsyta som bland annat tjänar sandstrandens bilresande besökare. En befintlig mindre väg leder fortsatt ner till badplatsen. Till planområdets befintliga vägar ansluter åtta etablerade arrendetomter av fritidshuskaraktär. Planområdet som helhet ligger på en skogbeksld sluttning vänd mot havet på södra sidan av Piteälvens mynning. Södra stenarmen utgör del av planområdet.

Platsens relativt glesa skogsmark utgörs i huvudsak av tallar och bärris, med tonvikt på blåbär. Ett fåtal små senvuxna granar förekommer, tillika ljungväxter och enstaka örter såsom skogsstjärna. I områdets södra del ses lavbeksld hällmark som avviker något från den i övrigt förhållandevis homogena landskapsbilden. Från hällmarken ses glimtar av havet mellan tallkronorna. Invid leder en befintlig stig ner till den oexploaterade delen av strandlinjen. Området angränsar till havet men saknar i övrigt inbördes vattenområden. Vid utblick från stranden ses motstående stenarm utskjutande från älvmynningsens norrsida och bebyggelsen från Pite Havsbad i bakkant.



Figur 2. Platsfoton, november 2024. Sett uppifrån från vänster: badplats – skogsmark - väg sedd från strand - hällmark.

## 2.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år, från den dagen som detaljplanen vunnit laga kraft.

## 2.4 ALLMÄN PLATS

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

Inom planområdet finns skog, badstrand och befintliga vägar.

### **2.4.1 HUVUDMANNASKAP**

Huvudmannaskapet är enskilt inom allmän plats. Området är privatägt och ansluter till intilliggande områden med enskilt huvudmannaskap.

## **2.5 KVARTERSMARK**

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostäder [B]. Kvartersmarken avser att planlägga för både befintliga och tillkommande tomter inom området.

## **2.6 VATTENOMRÅDE**

Detaljplanen reglerar vattenområde som möjliggör för planläggning av en småbåtshamn med flytbryggor [W<sub>1</sub>], samt öppet vattenområde [W].

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**GATA:** Bestämmelsen syftar till att planlägga merparten befintliga vägar samt skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med tillhörande väg.

**NATUR:** Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomst till naturmark och värna om landskapets karaktär. Naturmarken inrymmer även hänsyn till snö- och vattenhantering samt kulturhistoriska lämningar.

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B - Bostäder:** Bestämmelsen syftar till att planlägga befintlig bostadsbebyggelse samt att till skapa förutsättningar för ytterligare etablering av bostäder.

#### ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

**W - Vattenområde:** Bestämmelsen syftar till att planlägga för att karaktären av öppet vatten bibehålls.

**W<sub>1</sub> - Småbåtshamn:** Bestämmelsens syftar till att möjliggöra för småbåtshamn.

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

**a<sub>1</sub> – Strandskyddet är upphävt, allmän plats:** Strandskyddet upphävs för del av planområdet [a1] som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. Miljöbalken 13–18 §§. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom allmän platsmark åberopas 7 kap. 18 § c 1 p. miljöbalken. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

**a<sub>4</sub> – Enskilt huvudmannaskap, allmän plats:** Huvudmannaskapet är enskilt inom allmän plats. Området är privatägt och ansluter till kringliggande områden med enskilt huvudmannaskap

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**Punktprickad mark - Marken får inte förses med byggnad:** Bestämmelsen syftar till att verka för områdets luftiga karaktär och säkerställa tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv.

**h<sub>1</sub> 6 - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad angiven i meter:** Bestämmelsen syftar till att säkerställa aktuell byggnadshöjd samt anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

**h<sub>2</sub> 4,5 - Högsta nockhöjd för komplementbyggnad angiven i meter:** Bestämmelsen syftar till att säkerställa aktuell byggnadshöjd samt att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

**e<sub>1</sub> 200 - Största byggnadsarea per fastighet angiven i kvadratmeter:** Bestämmelsen syftar till att reglera byggrätten för befintliga arrendetomter samt att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

**e<sub>2</sub> 140 - Största byggnadsarea för huvudbyggnad angiven i kvadratmeter:** Bestämmelsen syftar till att reglera byggrätten för befintliga arrendetomter samt att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

**e<sub>3</sub> 60 - Största byggnadsarea för komplementbyggnad angiven i kvadratmeter:**

Bestämmelsen syftar till att reglera byggrätten för befintliga arrendetomter samt att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

**d<sub>1</sub> 1700 - Minsta fastighetsstorlek angivet i kvadratmeter:** Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

**p<sub>1</sub> - Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns:** Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

**f<sub>1</sub> - Endast friliggande bebyggelse:** Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

**b<sub>1</sub> - Källare får inte finnas:** Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

**n<sub>1</sub> - Markens utformning:** Bestämmelsen syftar till att endast mindre utfyllnad/schaktning få ske, och då med stor hänsyn till angränsande ytor och befintlig topografi. Eventuella slänter ska anläggas inom den befintliga fastigheten.

**a<sub>2</sub> - Strandskyddet är upphävt, kvartersmark:** Strandskyddet upphävs för del av planområdet [a2] som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 13–18 §§. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom kvartersmark åberopas 7 kap. 18 § c 1 p. miljöbalken. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

**a<sub>3</sub> - Strandskyddet är upphävt, vattenområde** Strandskyddet upphävs för del av planområdet [a3] som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 13–18 §§. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom vattenområde anförs 7 kap. 18 § c 3 p dvs att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

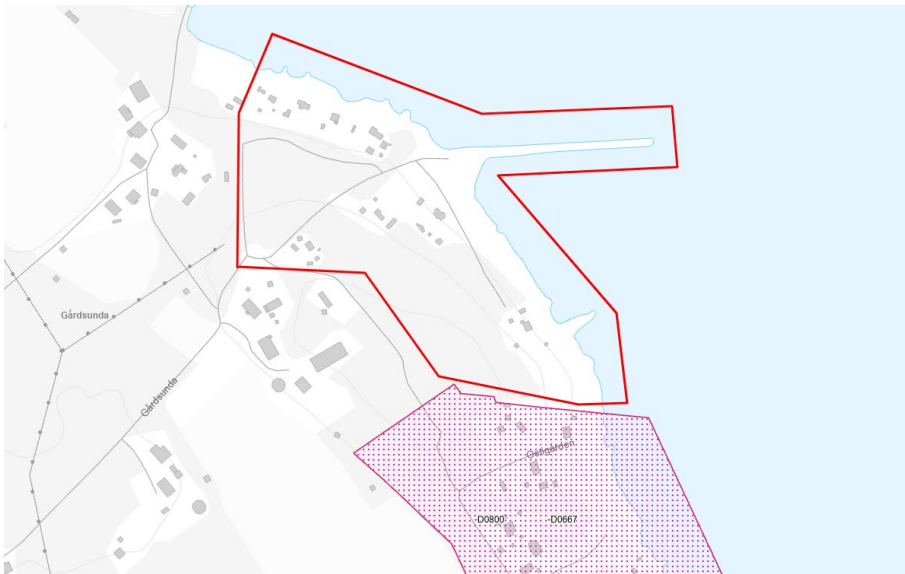
## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

#### 4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

Söder om planområdet råder detaljplan D0667, laga kraft 1983, med huvudsyftet fritidshusbebyggelse. En ändring av detaljplan D0667 som gjordes 2003 (D0800) bidrog till utökad byggrätt. Idag regleras här byggrätten till 175 m<sup>2</sup> där huvudbyggnad får uppta högst 100 m<sup>2</sup>.



Figur 3. Rödmarkerat planområde med intilliggande befintlig detaljplan (D0667/0800) i rosa.

#### 4.1.2 KOMMUNALA BESLUT

Den 18 november 2020 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att lämna ett positivt planbesked för del av fastigheten Högsböle S:3 samt S:8, vilka ägs av Högsböle byamän. Den huvudsakliga avsikten med att upprätta en detaljplan är att möjliggöra avstyckning av etablerade arrendetomter samt att undersöka möjligheten för etablering av ytterligare tomter.

Den 6 december 2023 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att framtagna planhandlingar för samråd och granskning ska påbörjas, och att detaljplanen ska handläggas med standardförfarande enligt plan och bygglagen (2010:900).

Den 28 juni 2024 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

#### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Det aktuella området ligger inte inom något specifikt utpekad område i Piteå kommuns översiktsplan ÖP 2030 gällande bebyggelse, men är utpekad som landsbygd. Ett hundratal meter utanför planområdets norrsida ses närnatur av särskild betydelse.

## 4.2 RIKSINTRESSEN

### 4.2.1 YRKESFISKE

Vattenområdet Pite älv mynnings- och kustområde omfattas enligt Fiskeriverkets redovisning av riksintresse för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

### 4.2.2 FRILUFTSLIV OCH KUSTTURISM

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och kustturism enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Vattenområdet utanför planområdet berörs av riksintresse för sjöfart.

### 4.2.3 RENNÄRING

Utanför planområdet utpekas riksintresse för rennäring enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Utöver riksintresset utgör planområdet del av samebyn Östra Kikkejauris utpekade vinterbetesmarker.

## 4.3 MILJÖ

### 4.3.1 MILJÖKVALITETSNORMER

Alla sjöar och vattendrag i Piteå kommun ska ha god ekologisk och kemisk status. De variationsrika livsmiljöerna i Piteås vatten ska bevaras i enlighet med kommunens översiktsplan ÖP 2030. Den ekologiska och kemiska statusen påverkas till stora delar av dagvattnet som medför olika halter av förorenade ämnen. Hur vattnet tas om hand på ett område kommer i sin tur att påverka statusen för dess recipient.

Allt dagvatten från planområdet leds till recipienten Bondöfjärden vars ekologiska status bedöms enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som god medan den kemiska kvaliteten inte uppnår god status.



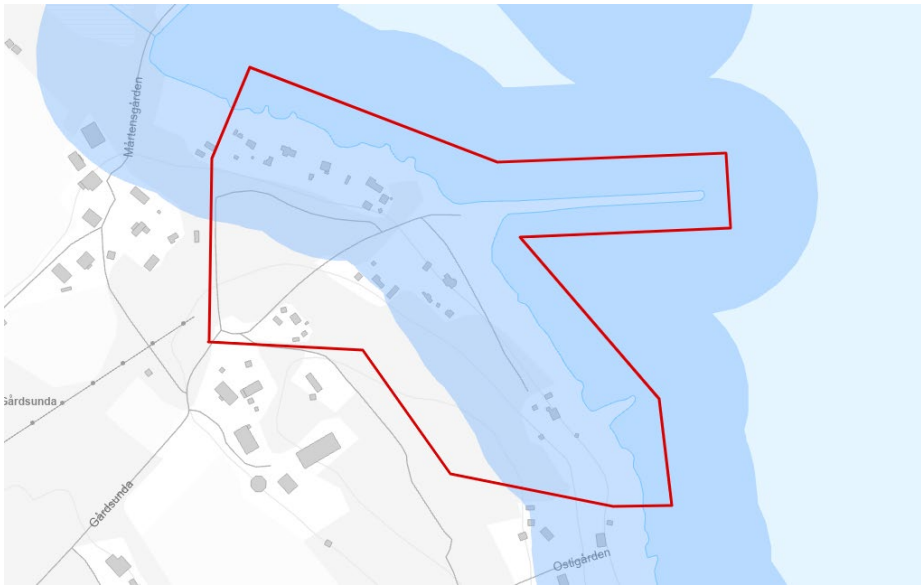
Figur 4. Recipienten Bondöfjärden markerad ljusblå i förhållande till planområdets läge i rött.

### 4.3.2 VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Området omfattas inte av något vattenskyddsområde.

### 4.3.3 STRANDSKYDD

Merparten av planområdet omfattas av det allmänna strandskyddet enligt 7 kap. 13–18 § miljöbalken vilket omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid hav, insjöar och vattendrag. Inom strandskyddat område är det förbjudet att vidta vissa åtgärder vars syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att upphäva strandskyddet för ett specifikt område gäller det att särskilt skäl i 7 kap. 18c § i Miljöbalken uppfylls.



Figur 5. Det allmänna strandskyddets utbredning i förhållande till rödmarkerat planområde.

### 4.3.4 DAGVATTEN

Kommunen har inga dagvattensystem inom området som inte heller ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet består i dagsläget primärt av fritidshus och skogsmark. Den eventuella dagvattenavledningen sker via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och infiltration. Till grund av att markförhållandena i området är goda gällande infiltration, befintliga topografiska förhållanden samt det faktum att planområdet sluttar mot Bondöfjärdens stränder, så bedöms ytvattnet i dagsläget infiltreras i marken alternativt vid skyfall följa de naturliga rinnvägar som befintliga vägar utgör ut i havet, enligt genomförd VA-utredning.

## 4.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.4.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Marken har god lutning nedåt mot recipienten Bondöfjärden i nordost, samt mot åkermarken utanför planområdet i motsatt riktning. Det skiljer ca sjutton höjdmeter mellan högsta och lägsta punkt nere vid havsnivå. Översvämningskarteringar för 100- och 200-årsflöden från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) längst med planområdets strandlinje illustrerar att vattnet inte förväntas nå befintliga fritidshus.



Figur 6. Högsta flöde enligt MSB i blått. Planområdet rödmarkerat med höjdkurvor om 1 m.

#### 4.4.2 RISK FÖR RAS OCH SKRED

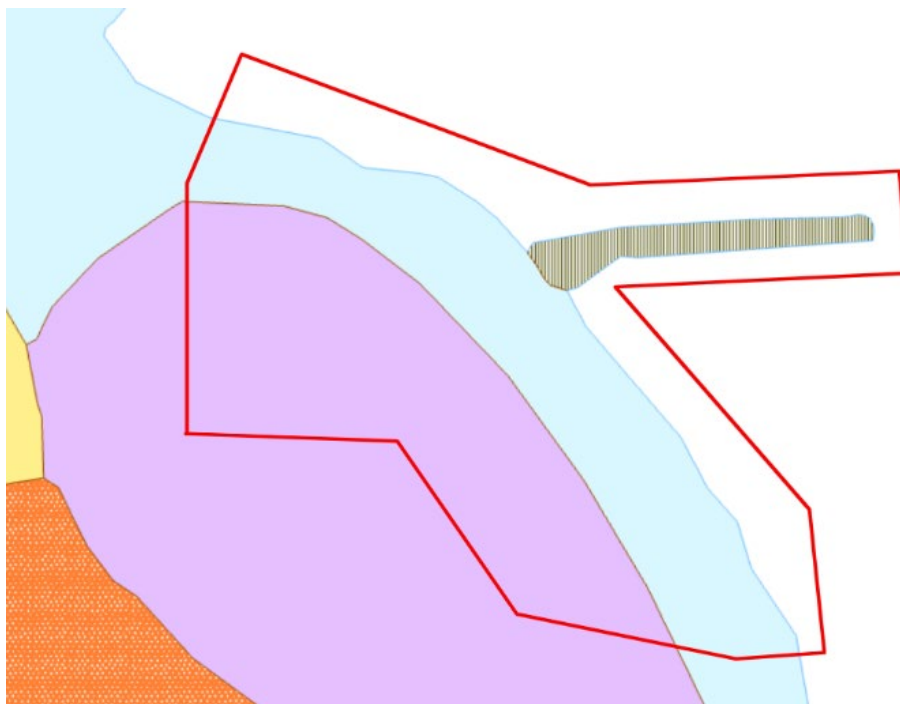
Det påfinns inga kartlagda indikationer om instabila markförhållanden inom planområdet. Områdets strandlinje bedöms av SGU (Sveriges geologiska undersökning) ha låg eroderbarhet. Ett hundratal meter väster om planområdet ses i kartunderlaget från SGI (Statens Geotekniska Institut) geologiska förutsättningar för bildning av kvicklera och postglacial sand.

#### 4.4.3 FÖRORENAD MARK

Inga kända föroreningar har påträffats inom området. Planområdet ligger inom normalrisk för markradon. Utanför planområdet påfinns åkermark. Skogsridån mellan planområdet och odlingsmarken är generellt av godo gällande risker för näringsläckage. Den så kallade Södra stenarmen, som är en av människan adderad struktur, har av SGU kartlagts som potentiell sur sulfatjord.

### 4.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) jordartskarta utgörs områdets grundlager av morän med blockfattig till normalblockig markyta. Morän är Sveriges vanligaste jordart. Området består av landformen drumlin vilket är en glacial moränkulle som bildats under inlandsisen. Kärnan kan bestå av en uppstickande bergknalle eller en kärna av morän. SGI (Statens Geotekniska Institut) påtalar inga förutsättningar för erosion inom planområdet, och SGU bedömer eroderbarheten för planområdets strandlinje som låg.



Figur 7. SGU:s jordartskartläggning med morän blåmarkerat, drumlin i lila, postglacial sand i orange och förutsättningar för kvicklera i gult.

## 4.6 KULTURMILJÖ

Inom planområdets norra del finns en lämning av en tjärdal som nästan har integrerats med skogslandskapet. Här har så kallad tjärbränning ägt rum vilket är en gammal teknik för att utvinna tjära. Om än tjärproduktionen började avta efter sekelskiftet så såldes svensk dalbränd kvalitetstjära långt in på 1900-talet.

I planområdets södra del ses två pansargarage som enligt Fortifikationsverket dateras till 1944. Dessa utgörs av rumsligheter i marken som försetts med trädörrar, varav en enkel och en dubbeldörr.

## 4.7 FYSISK MILJÖ

Förutom befintliga fritidshus och skogsmark ses badplatser längst med planområdets strand varav en är särskilt uttalad. En befintlig stig sträcker sig invid den skogsklädda hållmarken och ner till den obebyggda strandremsan.

Södra stenarmen är en av människan uppförd struktur vars existens tar avstamp ur att Piteälvens utlopp under 1700-talet hade blivit så grunt att fartygstrafiken hindrades. Lösningen blev att tränga ihop älven med så kallade stenarmar för att öka strömhastigheten. Bygget påbörjades vintern 1825 och strukturen gav i slutändan önskad effekt.



Figur 8. Den större badplatsen och befintlig stig gulmarkerade. Planområde rödmarkerat.

## 4.8 TEKNIK

Enligt VA-utredningen förekommer befintliga arrendetomters spillvattenshantering i olika utförande. Det finns förbränningstoaletter, utedass, slutna tankar samt infiltration.

Samtliga arrendetomter (vilka utgörs av nio byggnader inklusive fastigheten Högsböle 2:16 enligt uppgifter från Pireva) har sommarvatten i form av en egen förening vid namn Södra Armens vattenförening. Denna är ansluten till kommunens nät via egen mätbrunn. Föreningen stänger vattenledningen från mätbrunnen varje höst eftersom medlemmarnas vattenledningar för närvarande endast är avsedda att användas sommartid. En fastighet har dessutom borrhälsbrunn.

VA-utredningen redovisar två möjliga lösningar för framtida vattenförsörjning till fastigheterna:

1. Alternativ 1: Ny vattenförening med gemensam brunn  
Nybildande av vattenförening för de fastigheter där vattenuttag sker i en eller flera gemensamma brunnar. Vid val av denna lösning vore det fördelaktigt med en eller flera brunnar belägna uppe på höjdryggen vilket skulle medge möjlighet till ledningsdragning kortare sträcka för respektive fastighet, då varje brunn har avgränsat försörjningssystem.
2. Alternativ 2: Via befintlig vattenförening med kommunal anslutning  
Utökat antal i befintlig vattenförening som ansluter till befintlig mätbrunn så som idag. Detta alternativ kan också tillämpas i kombination med att vissa fastigheter ansluts till alternativ 1 och andra kvarstår enligt befintlig lösning. Kompletterat avtal med Södra armens vattenförening krävs för att tillföra fler medlemmar, samt godkännande av Pireva.

## 4.9 SERVICE

Området saknar kommunala serviceanläggningar som skolor. Skolbuss går längst med väg 932 och Länstrafiken har busshållplats längst med väg 506. Planområdet är beläget ca en mil söder om Piteå centrum och omkring sju kilometer norr om Jävre där tillgång till matbutik och skola finns. Området ligger utifrån stranden sett mitt emot Pite Havsbad och drygt två kilometer ifrån med bil.

## **4.10 TRAFIK**

Planområdet är beläget ungefär 1 km öster om E4 och äntras via vägen och gemensamhetsanläggningen ga:4. Området saknar anslutning till gång- och cykelväg och inom planområdet samsas oskyddade trafikanter med motorburen trafik.

## **5 PLANERINGSUNDERLAG**

Nedan följer en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens framtagande och utformning.

### **5.1 KOMMUNALA**

#### **5.1.1 GRUNDKARTA**

Grundkartan upprättades formellt 2025-05-12.

#### **5.1.2 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)**

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) ska planer och program som kan leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömmas. Behovet av en miljöbedömning har utretts och ett undersökningssamråd har genomförts, 2024-05-08. Undersökningssamråd enligt 6 kap. 6 § miljöbalken har skett med Länsstyrelsen, 2024-05-30.

#### **5.1.3 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-06-28 att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

### **5.2 UTREDNINGAR**

#### **5.2.1 NATURVÄRDESINVENTERING**

En naturvärdesinventering togs fram av Hagens Naturvård daterad till 2024-07-02.

#### **5.2.2 DAGVATTEN OCH VA-UTREDNING**

En dagvatten- och VA-utredning har tagits fram av Norconsult, daterad till 2024-10-18. Utredningen uppdaterades först 2025-03-17, och uppdaterades därefter på nytt, med ankomstdatum 2025-04-24 (dock kvarstår datummärkningen från äldre version).

#### **5.2.3 BARNKONSEKVENSANALYS**

Ingen särskild utredning har framtagits i samband med planarbetet. Den övergripande bedömningen på området utifrån aspekter som trygghet, lek, rörelsefrihet och delaktighet är att planförslaget sammantaget anses ha en neutral påverkan på barn. I planarbetet har de platser som identifierats som värdefulla för barns möjlighet till lek och fritid säkrats. Planförslaget säkrar badmöjligheter och skogsområden för barns lek och fritid.

## 6 KONSEKVENSER

### 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning och möjliggör för avstyckning av arrendetomter.

### 6.2 NATUR

Den mark som inom planområdet regleras som natur bör skötas och hanteras på ett sätt som bibehåller känslan av skog då denna bland annat utgör närnatur för de boende på platsen. I planförslaget varvas sektioner av bostad med stråk av naturmark för en balanserad helhet. I söder ses ett större grönområde med skogs- och hållmark. Inom ytan bevaras utpekade stigar som leder ner mot strandlinjen. Vägsträckningen till badplatsen kantas av naturmark för att bibehålla platsens karaktär.

Marken där lämnigen av tjärdalen finns regleras som natur, och avses ej avlägsnas. Tillika marken som huserar pansargaragen i planområdets södra del planläggs som natur. Dessa berörs ej av tillkommande tomter.

### 6.3 MILJÖ

#### 6.3.1 MILJÖBEDÖMNING

Samhällsbyggnad beslutade 2024-06-28 att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormer för luft, vatten eller buller i Piteå kommer att överskridas.

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

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) ska planer och program som kan antas leda till betydande miljöpåverkan miljöbedömmas. Behovet av en miljöbedömning har utretts och undersökningssamråd har genomförts, 2024-05-08. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att genomförande av den föreslagna detaljplanen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 3 § bedöms det därav inte finnas behov av.

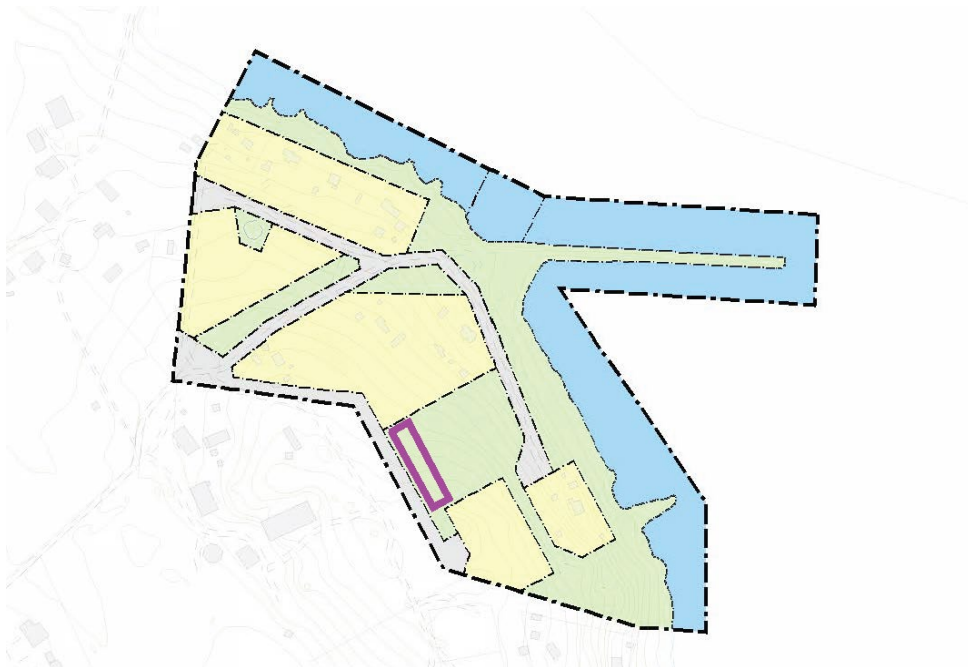
Undersökningssamråd enligt 6 kap. 6 § miljöbalken har gjorts med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande från 2024-05-30 att de delar kommunens bedömning om att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 3 § inte behöver genomföras. Länsstyrelsen är generellt sett mer positiv till gemensamma hamnanläggningar än enskilda pirar men det är viktigt att det i samband med planarbetet tas hänsyn till rådande vattenförhållanden, bland annat djupförhållanden, vid planläggning av nya hamnar. En sådan åtgärd kräver anmälan eller tillstånd enligt 11 kap miljöbalken.

#### 6.3.3 STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs inom planområdet. Som särskilt skäl åberopas att området redan är ianspråktaget för bebyggelse, samt att småbåtshamnen för sin funktion behöver ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. För att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och för att bevara goda livsvillkor för djur och växtlighet har kvartersmarkens utbredning begränsats i detaljplanearbetet. Området närmast vattnet är planlagt som natur vilket i praktiken innebär allmän plats.

### 6.3.4 DAGVATTEN

Dagvatten inom planområdet föreslås enligt genomförd VA-utredning att lösas genom LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten) samt med svackdiken längs vägarna. För snöhantering föreslås LOD på de egna fastigheterna samt en översvämningssyta som upplagsplats för snö som härrör från väghållning.



Figur 9. Område där snöupplag ser ut att vara möjligt enligt Norconsults utredning.

I utredningen föreslås en dagvattenhantering via så kallad trög avledning. Dagvatten från stuprör och dränering ska i första hand fördröjas och omhändertas på den egna fastigheten. Resterande del kan ledas till dike. Anslutning av stuprör och dränering till spillvattenledning får inte ske.

I framtagen VA-utredning bedöms följande sätt som lämpliga för lokalt omhändertagande av vatten:

- Infiltration till stenkista.
- Led ut vattnet genom utkastare och rännalsplattor på grönytor. Vattnet tas då upp av växter samt bidrar till nybildande av grundvatten. Vattnet bör ledas minst 2 meter från husgrunden.
- Använd regntunna under fastighetens utkastare för att samla upp takvattnet, använd för trädgårdsbevattning.
- Minimera fastighetens hårdgjorda ytor såsom asfalt och plattsättning för att möjliggöra infiltration.
- Förse byggnad med grönt tak, dvs vegetationstäck.
- Magasinering i damm.

Då merparten fastigheter uppgår till omkring 2000 m<sup>2</sup> tillskapas en, ytmässigt rimligt stor infiltrationsyta bestående av gräs eller befintlig skogsmark som bevaras för att möjliggöra att yt- och regnvatten leds ut på fastigheterna. På fastigheternas sida mot havet byggs infartsvägar med svackdiken som kan ta upp ytvatten som ej infiltrerats på fastigheterna vid större regnmängder. Svackdiken kan med fördel utföras som makadamdiken.

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten och kommunen har inga allmänt utbyggda dagvattensystem i eller kring området. Området består i dagsläget primärt av fritidshus och skogsmark, den eventuella dagvattenavledningen sker via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och infiltration.

Då markförhållandena i området är goda gällande infiltration och då planområdet sluttar mot Bondöfjärden bedömer utredningen att ytvatten i dagsläget infiltreras i marken alternativt att det vid skyfall följer de naturliga rinnvägar som befintliga vägar utgör ut i havet.

Avrinning från utredningsområdet sker till huvudavrinningsområdet (HARO) mellan Piteälven och Jävreån, med avrinningsområdena för ytvatten (VARO) WA72045556 Bondöfjärden. Bondöfjärden är ett naturligt vatten på 59 kvadratkilometer och tillhör vattendistriktet Bottenviken. Den sammanvägda ekologiska statusen är enligt VISS klassad som ”god” och ingen betydande påverkan har identifierats. Den kemiska statusen med prioriterade ämnen ”uppnår ej god” med avseende på överskridande halter av kvicksilver, bromerade difenyletrar (PBDE), dioxiner, furaner och dioxinlika PCB: er. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten, enligt VISS 2023.

## 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vatten eller buller i Piteå kommer att överskridas

## 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 6.5.1 ÖVERSVÄMNING

Enligt MSB:s översvämningskartering sammantaget med norra Sveriges landhöjning bedöms ingen nämnvärd översvämningsrisk. Det beräknade högsta flödet håller sig ifrån befintliga fritidshus.

### 6.5.2 RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS

Risken för ras och skred bedöms inom planområdet vara låg, varför åtgärder för att reducera en sådan risk inte bedöms som nödvändig.

## 6.6 SOCIALA

### 6.6.1 BARN

Området är i dagsläget i princip bilburet där i synnerhet barn inte kan transportera sig själva till skola och andra aktiviteter.

## 6.7 RIKSINTRESSE

### 6.7.1 RENNÄRING

Utanför planområdet utpekas riksintresse för rennärning enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några konsekvenser för det riksintresset.

### 6.7.2 YRKESFISKE

Vattenområdet Pite älv mynnings- och kustområde omfattas enligt Fiskeriverkets redovisning av riksintresse för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några konsekvenser för det riksintresset.

### **6.7.3 FRILUFTSLIV**

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och kustturism enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken. Riksintresset omfattar hela Norrbottens kustområde och skärgård. Planförslaget bedöms inte ha någon betydande inverkan på det riksintresset eftersom området redan är ianspråktaget.

## **6.8 TRAFIK**

### **6.8.1 MOTORTRAFIK**

Trafiken som genereras med ett fullt utbyggt planområde bedöms inte innebära någon nämnvärd inverkan på trafiksituationen eller olägenheter för närboende.

### **6.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK**

Planområdet saknar anslutning till gång- och cykelväg. Inom planområdet får oskyddade trafikanter samsas med motorburen trafik. Då andelen motorburen trafik är så pass liten bedöms det inte utgöra någon risk för oskyddade trafikanter.

## **7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **7.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **7.1.1 FASTIGHETSINDELNING**

Planen möjliggör för avstyckning av åtta arrendetomter (bostadsfastigheter) och sju nya tomter om minst 1700 kvm. Gemensamhetsanläggning bör bildas via lantmäteriförrättning för vägarna inom planområdet där varje fastighet blir andelsägare. Planområdet nås via gemensamhetsanläggningen Högsböle GA:4. Anslutning av nya tomter till GA:4 kan ske i samråd med samfällighetsföreningen. Andelstal för drift och underhåll fastställs vid förrättning hos Lantmäteriet och baseras på respektive fastighets beräknade nyttjande av anläggningen.

För vägar inom planområdet föreslås att en ny gemensamhetsanläggning bildas, till vilken samtliga nybildade fastigheter ansluts. Andelstal fastställs i samband med förrättningen. En gemensamhetsanläggning kan även bildas för drift och underhåll av naturmark samt för eventuella anläggningar som inryms inom denna.

Gällande vattenförsörjningen inom planområdet anges två alternativ enligt gjord VA-utredning. Antingen löses denna via ny vattenförening med gemensam brunn eller via befintlig vattenförening med kommunal anslutning. Fastigheterna som ansluts blir delägare i anläggningen, och ansvarsfördelningen regleras i anläggningsbeslutet. Samfällighetsföreningen ansvarar därefter för drift, underhåll och ekonomisk förvaltning. En gemensamhetsanläggning kan bildas som omfattar det interna ledningsnätet fram till varje fastighet och andra tekniska komponenter. Fastigheterna som ansluts blir delägare i anläggningen, och ansvarsfördelningen regleras i anläggningsbeslutet. Samfällighetsföreningen ansvarar därefter för drift, underhåll och ekonomisk förvaltning.

Ledningar utanför planområdet bör säkras rättsligt, exempelvis via servitut eller gemensamhetsanläggning.

En hamnförening kan bildas för småbåtshamnen. Detaljplanen reglerar inte mer än så i det avseendet. Högsböle S:8 är samfällighet för "båtplats" och föreslås planläggas för bostadsändamål. Samfälligheten kommer upphöra med gällande planförslag. Detta sker via lantmäteriförrättning.

#### **7.1.2 RÄTTIGHETER**

Planen Ledningsrätt (25-F1981-915.1) avser vatten och el, till förmån för Högsböle 1:11 och belastar Högsböle S:3.

Officialservitut (25-F1988-503.1) avser väg, till förmån för Högsböle GA:12 och GA:13 och belastar Högsböle S:3. Planförslaget bedöms inte påverka servitutet.

I anslutning till planområdet finns ett officialservitut för infiltrationsanläggning (2581-14/74.1) som belastar Högsböle 1:16. Planförslaget bedöms inte påverka servitutet.

## 7.2 TEKNISKA FRÅGOR

### 7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Elförsörjning kan initialt ombesörjas genom anslutning till befintlig transformatorstation i sydvästra delen av planområdet. Behov av ytterligare transformatorstation inom planområdet kan i framtiden uppstå. Ny station kan då placeras mer centralt inom planområdet. Uppvärmning ska via enskild anläggning för respektive fastighet. Om det uppstår behov av eventuell flytt av befintliga kablar och skåp så ska detta bekostas av exploatören.

### 7.2.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad av allmän plats.

### 7.2.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Befintliga arrendetomter inom planområdet har varierande lösningar för spillvatten, inklusive förbränningstoaletter, utedass, slutna tankar och infiltration.

Idag är samtliga befintliga arrendetomter, som uppgår till nio byggnader inklusive Högsböle 2:16, anslutna till Södra Armens vattenförening som är ansluten till kommunens nät via egen mätbrunn. Föreningen stänger vattenledningen från mätbrunnen varje höst eftersom medlemmarnas vattenledningar för närvarande endast är avsedda att användas sommartid. En fastighet har dessutom borrhälsbrunn.

Vattenförsörjningen inom planområdet har två alternativ.

Alternativ 1: Ny vattenförening med gemensam brunn

Nybildande av vattenförening för fastigheterna, där vattenuttag sker i en eller flera gemensamma brunnar. Vid val av denna lösning vore det fördelaktigt med en eller flera brunnar belägna uppe på höjdryggen. Med tre brunnar i föreslagna lägen medges möjlighet till ledningsdragning kortare sträcka för respektive fastighet, då varje brunn har avgränsat försörjningssystem.

Alternativ 2: Via befintlig vattenförening med kommunal anslutning

Utökat antal i befintlig vattenförening som ansluter till befintlig mätbrunn som idag. Detta alternativ kan tillämpas i kombination med att vissa fastigheter ansluts till alternativ 1 och andra kvarstår enligt befintlig lösning. Kompletterat avtal med Södra armens vattenförening krävs för att tillföra fler medlemmar, och godkännande av Pireva.

Planområdet föreslås försörjas med dricksvatten genom 1–3 gemensamma borrhälsbrunnar i områdets mer höglänta delar, vilket kan ordnas genom förrättning av 1–3 gemensamhetsanläggningar för dricksvatten.

Inom planområdet föreslås avloppsrening lösas genom anordnande av enskilda avlopp på egen tomt eller samordnande i mindre enheter genom gemensamma lösningar. Tillstånd för enskilt avlopp söks hos miljönämnden. Bestämning av skyddsnivå och val av avloppslösning görs i samband med tillståndsprövning av avloppet.

## 7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

### 7.3.1 PLANAVGIFT

Planens upprättande bekostas av fastighetsägare för Högsböle S:3 samt S:8 och är reglerat genom planavtal med Piteå kommun.

### **7.3.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Exploator ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar kopplade till bildande av eventuella nya gemensamhetsanläggningar och nya fastighetsindelningar.

### **7.3.3 DRIFT ALLMÄN PLATS**

Drift och underhåll av allmän plats är enskild.

### **7.3.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP**

Drift och underhåll av vatten av avlopp är enskild.

### **7.3.5 GATUKOSTNADER**

Drift och underhåll av allmän plats är enskild. Kostnad för drift och underhåll sköts antingen via föreningen där samtliga fastigheter ingår eller av annan privat aktör.

## **7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **7.4.1 EXPLOATERINGSAVTAL**

Exploateringsavtal ska upprättas med kommunen. Exploateringsavtalet ska reglera kostnader som är förenade med exploateringen inom detaljplanen såsom gator och allmänna platser.

Exploatören ska stå för alla åtgärder och exploateringskostnader såsom exempelvis projektering, anläggningsarbeten samt besiktningar. Exploatören ska bekosta anläggandet och iordningställandet av kvartersmark. Exploatören ska bekosta anläggandet och iordningställandet av allmän plats. För alla fastighetsrättsliga frågor i övrigt tillika gällande avstyckning eller ombildning av fastigheter ska detta ansökas om och bekostas av exploator. Exploator ska även svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdet i samråd med respektive ledningsägare. Exploatören svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar som Kommunen (samhällsbyggnad) lämnar.

Konsekvenserna av att detaljplanens genomförs med stöd av exploateringsavtal blir att exploatören bekostar utbyggnaden av planområdet enligt ovan. Det innebär att kommunen och övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden. Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på framtida fastighetsägare. I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad så blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Samhällsbyggnad

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå

BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00

E-POST [samhallsbyggnad@pitea.se](mailto:samhallsbyggnad@pitea.se) WEBBPLATS [pitea.se](http://pitea.se)