



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

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	4
1.1	SYFTE.....	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
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
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	8
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.....	10
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
4.1	KOMMUNALA.....	11
4.1.1	DETALJPLAN.....	11
4.1.2	KOMMUNALA BESLUT	11
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	11
4.2	RIKSINTRESSEN.....	12
4.2.1	YRKESFISKE.....	12
4.2.2	FRILUFTSLIV OCH KUSTTURISM.....	12
4.2.3	RENNÄRING.....	12
4.3	MILJÖ	12
4.3.1	MILJÖKVALITETSNORMER	12
4.3.2	VATTENSKYDD SOMRÅDE.....	12
4.3.3	STRANDSKYDD.....	13
4.3.4	DAGVATTEN	13
4.4	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	13
4.4.1	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	13
4.4.2	RISK FÖR RAS OCH SKRED	14
4.4.3	FÖRORENAD MARK.....	14
4.5	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	14
4.6	KULTURMILJÖ.....	15
4.7	FYSISK MILJÖ.....	16
4.8	TEKNIK	16
4.9	SERVICE.....	16
4.10	TRAFIK.....	16
5	PLANERINGSUNDERLAG	17
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
6	KONSEKVENSER	18
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.....	19
6.3.4	DAGVATTEN.....	19
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER.....	20
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	21
6.5.1	ÖVERSVÄMNING.....	21
6.5.2	RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS.....	21
6.6	SOCIALA.....	21
6.6.1	BARN.....	21
6.7	RIKSINTRESSE.....	21
6.7.1	RENNÄRING.....	21
6.7.2	YRKESFISKE.....	21
6.7.3	FRILUFTSLIV.....	21
6.8	TRAFIK.....	21
6.8.1	MOTORTRAFIK.....	21
6.8.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	21
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	22
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.....	24
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 utgörs av samfälligheter som ägs gemensamt av ett antal delägande fastigheter och förvaltas av Högsböle by samfällighetsförening. Planområdet 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
- Samrådsredogörelse

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 skogbeklädd 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 lavbeklädd hållmark som avviker något från den i övrigt förhållandevis homogena landskapsbilden. Från hållmarken 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 älvmyningens norrsida och bebyggelsen från Pite Havsbud i bakkant.



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

2.3 GENOMFÖRANDETID

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

2.4 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän plats i som [NATUR] och [GATA].

Inom planområdet finns skog, badstrand och 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 som bostad [**B**]. Kvartersmarken avser att planläggas för både befintliga och tillkommande tomter inom området.

2.6 VATTENOMRÅDE

Detaljplanen reglerar vattenområde som möjliggör för planläggning av en småbåtshamn med flytbrygga [**W**₁], 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 tillskapa förutsättningar för ytterligare etablering av bostäder.

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

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

W₁ - Småbåtshamn: Bestämmelsens syftar till att möjliggöra för småbåtshamn med flytbrygga.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

a₁ – Enskilt huvudmannaskap, allmän plats: Huvudmannaskapet är enskilt inom allmän plats. Området är privatägt och ansluter till kringliggande områden med enskilt huvudmannaskap

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

h₁ 6,0 - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad angiven i meter: Bestämmelsen syftar till att säkerställa aktuell byggnadshöjd samt anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

h₂ 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.

e₁ 200,0 - Största byggnadsarea per fastighet angiven i kvadratmeter: Bestämmelsen syftar till att reglera bygggrätten för befintliga arrendetomter samt att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

e₂ 140,0 - Största byggnadsarea för huvudbyggnad angiven i kvadratmeter: Bestämmelsen syftar till att reglera bygggrätten för befintliga arrendetomter samt att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

e₃ 60,0 - Största byggnadsarea för komplementbyggnad angiven i kvadratmeter: Bestämmelsen syftar till att reglera bygggrätten för befintliga arrendetomter samt att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

d₁ 1700,0 - Minsta fastighetsstorlek angivet i kvadratmeter: Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

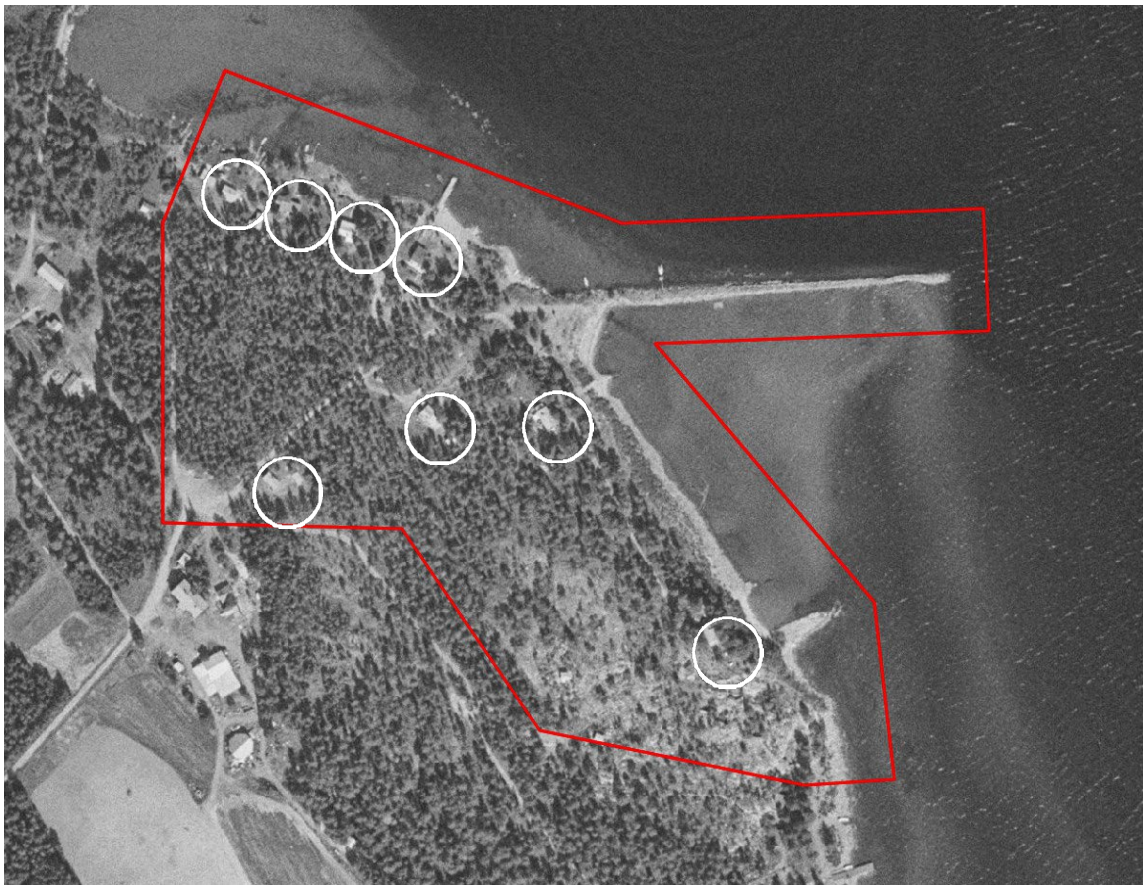
p₁ - Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns: Bestämmelsen syftar till

att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

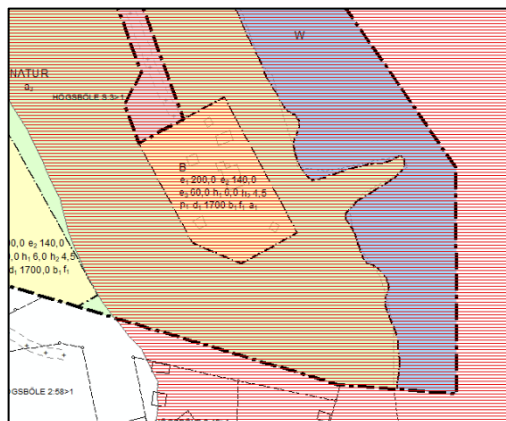
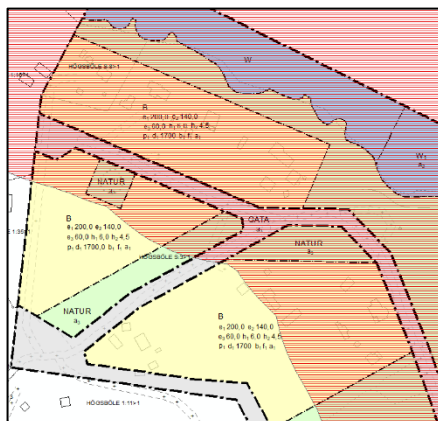
b₁ – Källare får inte finnas: Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

f₁ - Endast friliggande bebyggelse: Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden på platsen.

a₂ - 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. Tillkommande tomter förläggs väl avskilda från området närmast strandlinjen av befintlig bebyggelse. I Lantmäteriets historiska ortografiska foto från 1975, året när det generella strandskyddet infördes, ses planområdets samtliga befintliga fritidshus uppförda.



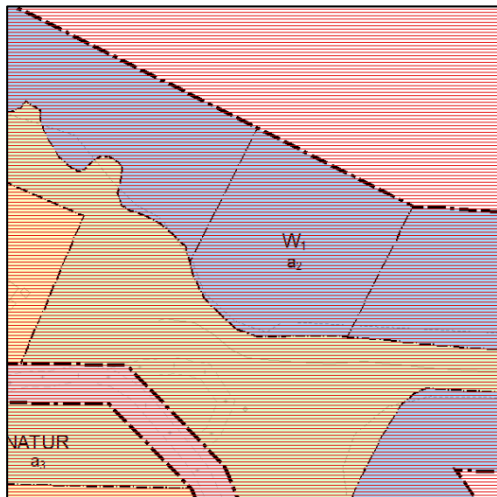
Figur 3. Lantmäteriets historiska ortografiska foto från 1975, med rödmarkerat planområde och inbördes etablerade fritidshus.



Figur 4. Kvartersmark där upphävande av strandskydd avses. Röd skraffering avser allmänt strandskydd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

a 3 – 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 anføres 7 kap. 18§ c 3 p dvs att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. En småbåtshamn verkar främjande för friluftsliv och tillgängliggör i större utsträckning vattenområdet utan att existera på bekostnad av allmänna badplatser eller allmänhetens möjlighet att röra sig längst med stranden.



Figur 5. Vattenområde där upphävande av strandskydd avses. Röd skraffering avser allmänt strandskydd.

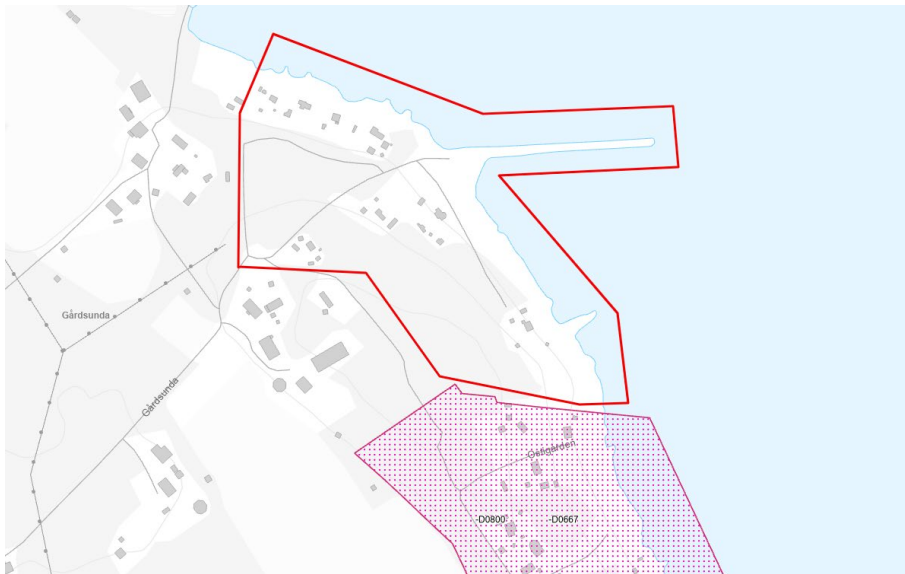
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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 m² där huvudbyggnad får uppta högst 100 m².



Figur 6. Rödmarkerat planområde med intilliggande befintlig detaljplan (D0067/0800) 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 förvaltas av Högsböle by samfällighetsförening. 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 framtagande av 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 Kikkejaures 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.



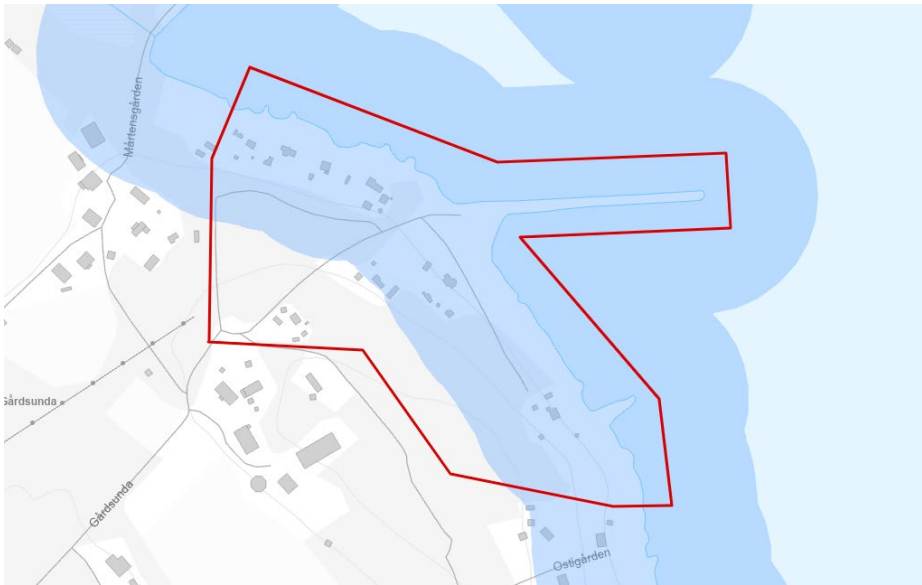
Figur 7. Recipienten Bondöfjärden markerad ljusblå i förhållande till planrådets läge i rött.

4.3.2 VATTENSKYDD SOMRÅDE

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 8. Det allmänna strandskyddets utbredning i förhållande till rödmarkerat planområde.

4.3.4 DAGVATTEN

Kommunen har inga dagvattensystem inom området som inte 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. Då VA-utredningen bedömer markförhållandena för infiltration som goda, samt det faktum att planområdet sluttar mot Piteälvens och Bondöfjärdens stränder, så bedömer utredningen att ytvatten i dagsläget infiltreras i marken. Vid skyfall följs de naturliga rinnvägarna som befintliga vägar utgör ut i havet.

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

4.4.2 RISK FÖR RAS OCH SKRED

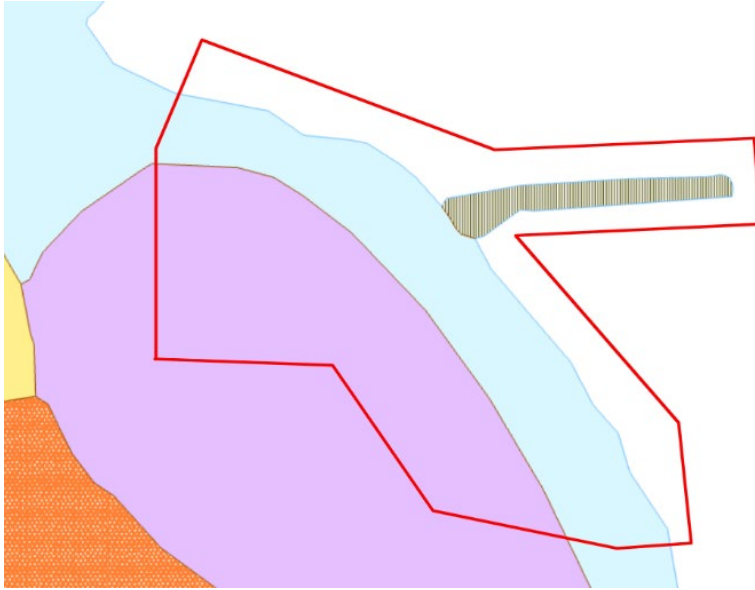
Det påfinns inga kartlagda indikationer om instabila markförhållanden inom planområdet. Områdets strandlinje bedöms av SGU (Sveriges geologiska undersökning) ha låg eroderbarhet. Ett hundratal meter väster om planområdet ses i kartunderlaget från SGI (Statens Geotekniska Institut) geologiska förutsättningar 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 10. SGU:s jordartskartläggning med morän blåmarkerat, drumlin i lila, postglacial sand i orange och förutsättningar för kvicklera i gult.

4.6 KULTURMILJÖ

Planområdet inrymmer ett antal historiska lämningar, varav vissa med koppling till försvaret. I planområdets södra del ses två pansargarage, rumsligheter i marken, som enligt Fortifikationsverket dateras till 1944. Centralt beläget i planområdet ses en delvis övergrävd skyttegrav.

Södra stenarmen är en av människan uppförd struktur som sträcker sig ut mot Piteälvens mynning. Under 1700-talet hade älvens utlopp blivit så grunt att fartygstrafiken hindrades, varpå lösningen blev att tränga ihop älven med så kallade stenarmar för att öka strömhastigheten. Bygget påbörjades vintern 1825 och gav önskad effekt.

I planområdets norra del finns en lämning av en tjärdal som nästintill integrerats med skogslandskapet. Här har så kallad tjärbränning ägt rum vilket är en gammal teknik för att utvinna tjära. Svensk dalbränd tjära såldes långt in på 1900-talet.



Figur 11. Historiska lämningar, sett uppifrån från vänster: pansargarage 1+2 – Södra stenarmen – tjärdal.
15 (25)

4.7 FYSISK MILJÖ

Förutom befintliga fritidshus och skogsmark ses badplatser längst med planområdets strand varav en särskilt uttalad. En befintlig stig sträcker över den skogsklädda hållmarken ner mot strandremsan.



Figur 12. Den större badplatsen och befintlig stig gulmarkerade. Planområde rödmarkerat.

4.8 TEKNIK

4.8.1 Dricksvatten

Planområdets dricksvattenförsörjning sker idag genom sommarvatten via egen förening, Södra Armens Fritidshus Ekonomiska Förening, som är ansluten till kommunens nät. Föreningen stänger vattenledningen varje höst eftersom medlemmarnas ledningar för närvarande endast avses att användas sommartid. Det finns en vattentäkt inom området som idag inte är avsedd för dricksvattenändamål.

4.8.2 Spillvatten

Planområdets befintliga spillvattenshantering förekommer idag i några olika utföranden. Dessa är förbränningstoletter, utedass, slutna tankar och infiltration.

4.9 SERVICE

Området saknar kommunala serviceanläggningar. Skolbuss går längst med väg 932 och Länstrafiken har busshållplats längst med väg 506. Planområdet är beläget omkring en mil söder om Piteå centrum och omkring sju kilometer norr om Jävre där tillgång till matbutik och skola finns. Området ligger omkring två kilometers bilfärd från Pite havsbad.

4.10 TRAFIK

Planområdet är beläget ungefär 1 km öster om E4 och antras 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, vars senaste version dateras till 2026-02-09.

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.

Ingen parkering planeras i direkt anslutning till småbåtshamnen då parkeringsmöjlighet ges vid planområdets entréväg. Möjlig plats för sjösättning inryms på befintlig plats intill hamnen inom naturmark. Eventuell muddring föranleds alltid av en ansökan om tillstånd hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen medger att både Södra Stenarmen och sandstranden förblir allmänt tillgängliga samt att en större yta av naturmark lämnas intakt, från hållmark till strand. Detta torde vara positivt för häckande och födosökande fåglar som passerar området, likväl för ornitologer som studerar flyttande och förbipasserande fåglar.

Småbåtshamnen som planläggs för planeras att utgöras av en mindre gemensam flytbrygga för små båtar, varpå platsen i fråga bedöms som lämplig nog för att pröva ändamålet. Ingen påverkan planeras ske på Södra Stenarmen.

6.3 KULTURMILJÖ

Planområdets historiska lämningar har utretts av Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion. Ingen av strukturerna klassas som fornlämning eller utgör hinder för fortsatt planläggning, med det eventuella undantaget tjärdalen som ses som en möjlig fornlämning. Denne kräver dock ingen vidare utredning då den oavsett avses bevaras och inrymmas inom planlagd naturmark. Tillika pansargaragen hamnar inom område för naturmark.

6.4 MILJÖ

6.4.1 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.

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

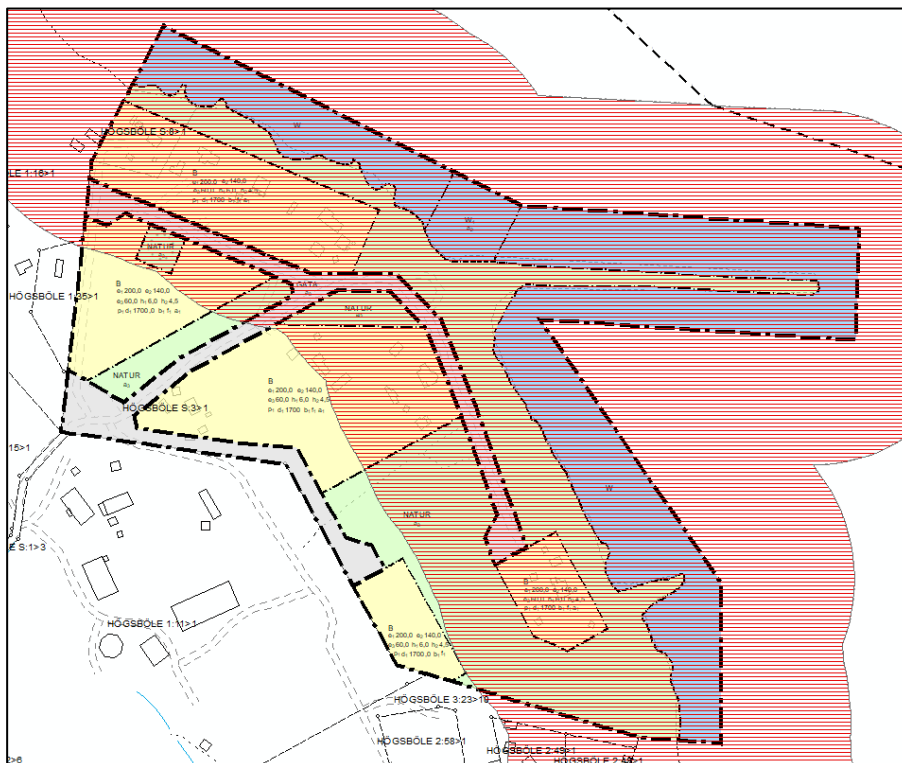
I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) ska planer och program som kan antas leda till betydande miljöpåverkan miljöbedömmas. Behovet av en miljöbedömning har utretts och undersökningssamråd har genomförts, 2024-05-08. Kommunen gör den 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.

6.4.3 STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs delvis inom kvartersmark. 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. Tillkommande tomter förläggs väl avskilda från området närmast strandlinjen av befintlig bebyggelse. I Lantmäteriets historiska ortografiska foto från 1975 (se figur 3) ses planområdets samtliga befintliga fritidshus uppförda. För att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och för att bevara goda livsvillkor för djur och växtlighet har kvartersmarkens utbredning begränsats i detaljplanarbetet. Området närmast vattnet är planlagt som natur vilket i praktiken innebär allmän plats.

Strandskyddet upphävs delvis inom vattenområde. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom vattenområde anføres 7kap. 18§ c 3 p dvs att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. En småbåtshamn verkar främjande för friluftsliv och tillgängliggör i större utsträckning vattenområdet utan att existera på bekostnad av allmänna badplatser eller allmänhetens möjlighet att röra sig längst med stranden.



Figur 13. Röd skraffering visa område för allmänt strandskydd.

6.4.4 DAGVATTEN

VA-utredningen konstaterar att exploateringsförslaget leder till förändrade dagvattenflöden och ett förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet. I framtiden väntas även klimatförändringar leda till förändrade flöden, varför det också bör beaktas vid dimensionering av framtida dagvattensystem.

Föreslagen dagvattenlösning sker genom trög avledning. Enligt kommunens riktlinjer ska dagvatten från stuprör och dränering i första hand fördröjas och omhändertas lokalt på den egna fastigheten (LOD). Överskottet kan därefter ledas till dike. Anslutning av stuprör och dränering till spillvattenledning får inte ske.

Olika sätt att ta hand om vattnet lokalt:

- Infiltration till stenkista.
- Leda 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 husgrund.
- Via regntunna under fastighetens utkastare för att samla upp takvattnet och använd för trädgårdsbevattning.
- Minimera fastighetens hårdgjorda ytor, tex asfalt och plattsättning, för att möjliggöra infiltration.
- Förse byggnad med grönt tak, vegetationstäck.
- Magasinering i damm.

För planområdet är samtliga alternativ ovan lämpliga som lösningar. Fastigheternas dimensioner möjliggör en rimlig infiltrationsyta bestående av gräs eller befintlig skogsmark som bevaras för att möjliggöra ledning ut av yt- och regnvatten. På fastigheternas havssidor byggs infartsvägar med svackdiken som tar upp ytvattnet som inte infiltrerats på fastigheterna vid större regn. Svackdiken kan med fördel utföras som makadamdiken.

Vid detaljprojektering behöver det tas hänsyn till att utvalda dagvattenlösningar påverkas av snö/is åtminstone 5 månader om året. Dagvattenlösningarna behöver således projekteras på ett sådant sätt att de i bästa möjliga mån hanterar avsmältning och eventuellt regn på ett fullgott sätt.

Snön som behöver läggas på upplag bedöms komma primärt från vägområdena, för de enskilda fastigheterna gäller fortfarande LOD och snön tas om hand om på den egna fastigheten.

6.5 MILJÖKVALITETSNORMER

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

Förekomsten av kvicksilver, PBDE och Dioxiner är ett resultat av ofullständig förbränning och utsläpp från trafik. Att MKN överskrids i norra Sverige beror på att ämnena transporteras hit från kontinenten via vädersystemet, så kallad ”atmosfärisk deposition”. Därav har väldigt få vattenförekomster god kemisk status. Dioxiner kan vara ett undantag då dessa kan uppstå av att trivselda i kamin. Detaljplanen i sig kommer därav inte att bidra till att MKN för kemisk ytvattenstatus överskrids. Piteå kommun är dock skyldig att följa åtgärdsprogrammet för Bottenvikens vattendistrikt där ett exempel på åtgärd är att informera om vikten av att elda korrekt i kaminer, vilket görs. Om tillkommande tomtägare inom planområdet installerar nya kaminer med god förbränning så minskar utsläppet av dioxiner. Utspädningseffekten i Bottenviken är emellertid stor, varför detaljplanen inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen.

6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.6.1 ÖVERSVÄMNING

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

6.6.2 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.

6.7 SOCIALA

6.7.1 BARN

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

6.8 RIKSINTRESSE

6.8.1 RENNÄRING

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

6.8.2 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.

6.8.3 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.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

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

6.9.2 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 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.1.1 FASTIGHETSINDELNING

Planen möjliggör för avstyckning av åtta arrendetomter (bostadsfastigheter) och sex stycken 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.

Fastighetsgränserna som utgör skiljelinje mellan fastigheterna Högsböle S:8 och Högsböle S:3 rymmer idag stor osäkerhet, i ordningen 4,5 m. För att möjliggöra avstyckning behöver gränserna fastslås via lantmäteriförrättning. På grund av rådande osäkerhet så underordnar sig kvartersmarkens utbredning detaljplanens övergripande struktur snarare än fastighetsgränsens påstådda läge idag. För övrigt definieras Högsböle S:8 idag som båtplats, ej bostad.

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 genomförd VA-utredning. Antingen löses denna via ny vattenförening med gemensam brunn eller via ny 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 utrymme, 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

Föreslagen dricksvattenförsörjning ska i första hand ske genom alternativ 1, gemensam vattenförening med egen vattentäkt. Dessa borras före tillståndsansökning av infiltrationsanläggningar. Om lösningen inte skulle fungera så vore alternativ 2 gemensam vattenförening med anslutning till det kommunala nätet.

Vid ombildning av vattenförening för fastigheter där vattenuttag sker i en eller flera gemensamma brunnar placeras dessa med fördel uppe på höjdryggen (enligt Figur 11 nedan). Brunnar i dessa lägen möjliggör kortare ledningsdragning för respektive fastighet då varje brunn har avgränsat försörjningssystem. Ledningssystemet bör anläggas frostfritt för att möjliggöra åretruntanvändning.

Vid ny vattenförening med kommunal anslutning behöver nytt avtal med Pireva upprättas där kapaciteten för samtliga hushåll säkras för åretruntanvändning. Nytt vattenledningsnät med kommunal standard behöver då anläggas för att säkra kapacitet och dricksvattenkvalitet.



Figur 14. Förslag på placeringar av gemensamma brunnar.

Gällande spillvattensystem så föreslås enskilda avlopp på egen tomt som alternativ 1. Förutsatt att en gemensam lösning för vattenförsörjning tas fram så vore det möjligt att inom planområdet anlägga

olika avloppslösningar på den egna tomten. Dock behöver särskild hänsyn tas till befintliga badplatser som inte får påverkas negativt. Alternativen till enskilt avlopp bedömas i samband med ansökan om tillstånd. Enligt utredningen anses markförhållandena vara fördelaktiga för infiltration.

Val av avloppsanläggning görs i samband med prövning. Möjliga anläggningstyper givet hög skyddsnivå för hälsoskydd och normal skyddsnivå för miljöskydd är exempel på anläggningstyper slutentank för WC med infiltration för BDT-vatten, minireningsverk med efterföljande infiltration eller torr toalett (mulltoa m.fl.). För arrendetomterna som ligger närmast vattnet kan det eventuellt krävas skyddsavstånd till vattenområdet. Dock bedöms det möjligt att lösa avloppsförsörjningen även för dessa tomter.

Alternativ 2 till föreslagen lösning vore att avsätta gemensam mark i de fall att någon fastighet vid tillståndsansökan inte bedöms kunna anlägga enskild lösning på egen tomt. Eventuell g:a för infiltration kan inrymmas inom naturmark.

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

Exploatorer 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.

Exploatorer ska stå för alla åtgärder och exploateringskostnader såsom exempelvis projektering, anläggningsarbeten samt besiktningar. Exploatorer ska bekosta anläggandet och iordningställandet av kvartersmark. Exploatorer 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 exploatorer. Exploatorer ska även svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdet i samråd med respektive ledningsägare. Exploatorer svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar som Kommunen (samhällsbyggnad) lämnar.

Granskningshandling - Detaljplan för del av Högsböle S:3 samt S:8

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 WEBBPLATS pitea.se