



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Högsböle S:3 samt S:8 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 20250527 - 20250619.

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 Stadspolens medborgardel.

Under samrådet har följande yttranden inkommit:

1.	Skanova	2025-05-27
2.	Swedavia	2025-05-27
3.	PostNord	2025-05-28
4.	PiteEnergi elnät	2025-05-28
5.	Parkavdelningen	2025-06-02
6.	Försvarsmakten	2025-06-03
7.	Miljö och hälsa	2025-06-04
8.	VA-planeringsgruppen	2025-06-12
9.	Lantmäteriet	2025-06-16
10.	Person 1	2025-06-17
11.	Person 2,3	2025-06-18
12.	Trafikverket	2025-06-18
13.	Person 4	2025-06-18
14.	Länsstyrelsen	2025-06-18
15.	Person 5	2025-06-19
16.	Person 6	2025-06-19
17.	Person 7	2025-06-19

Yttranden inkomna efter samrådet slut

18.	Försvarsmakten	2025-06-25 Begärt och beviljats förlängd svarstid
-----	----------------	---------------------------------------------------



B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. 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: Piteå kommun noterar yttrandet.

2. Swedavia som lämnat följande yttrande:

Swedavia hänvisar frågor rörande hinder och övrigt skydd av flygplats till Försvarmakten. Swedavia har inga övriga synpunkter att framföra i detta samråd.

Kommentar: Piteå kommun noterar yttrandet.

3. 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 godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Piteå kommun noterar yttrandet.



4. PiteEnergi elnät som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

Kommentar: Piteå kommun noterar yttrandet.

5. Parkavdelningen som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

Kommentar: Piteå kommun noterar yttrandet.

6. Försvarmakten som lämnat följande yttrande:

Aktuellt planområde ligger enbart inom *MSA-område tillhörande Luleå/Kallax flottiljflygplats* och *påverkansområde väderradar Kiruna*. Inom dessa områden behöver ni endast remittera Försvarmakten gällande höga objekt.

Med höga objekt avses i detta sammanhang **högre än 20 meter** ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och **högre än 45 meter** ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan. Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarmakten inom detta område. Försvarmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta. Inom de påverkansområden som benämns *påverkansområde för buller eller annan risk* samt *påverkansområde övrigt* ska dock alla plan- och lovärenden remitteras Försvarmakten – oavsett höjd.

Aktuell information gällande vad Försvarmakten önskar på remiss finns i riksintressekatalogerna som bland annat finns tillgängliga på Försvarmaktens hemsida www.forsvarsmakten.se/riksintressen. Där går även att läsa mer om riksintressen för totalförsvarets militära del, riksintressenas värden och de olika påverkansområdena. På hemsidan finns även shapefiler för de öppet utpekade riksintressena och de olika påverkansområdena.

Kommentar: Piteå kommun noterar yttrandet.

7. Miljö och hälsa som inte har något att erinra mot planen

Kommentar: Piteå kommun noterar yttrandet.

8. 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: VA-planeringsgruppens synpunkter från internsamrådet leder till en uppdatering av tidigare VA-utredning, vilket i sin tur leder till ändring i planbeskrivningen.

9. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.
- I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens

I planbeskrivningen under avsnittet om motiv till detaljplanens regleringar förklaras bestämmelserna a1, punktprickad mark och n1 men på plankartan med bestämmelser saknas dessa regleringar.

I planbeskrivningen anges att genomförandetiden ska vara 15 år medan det på plankartan anges att genomförandetiden ska vara 5 år.

Information gällande Högsböle S:3 och S:8 samt servitut

I planbeskrivningen anges på flera ställen att Högsböle s:3 och s:8 ägs av Högsböle byamän. Lantmäteriet vill förtydliga att Högsböle s:3 och s:8 är samfälligheter och att dessa ägs gemensamt av ett antal delägande fastigheter. I detta fall förvaltas samfälligheterna av en samfällighetsförening som heter Högsböle by samfällighetsförening enligt fastighetsregistret.

Vidare anges i planbeskrivningen (avsnitt 7.1.2) att servitut 25-F1988-503.1 avser väg. Enligt fastighetsregistret avser servitutet inte väg, utan utrymme, till förmån för Högsböle ga:12 och ga:13.

Kommentar: Grundkartan kommer redovisas med teckenförklaring, aktualitetsdatum, koordinatkryss och fastighetsbeteckningar. Plankartan och planbeskrivningen ska överensstämma avsett bestämmelser och genomförandetid. Begreppet Högsböle byamän kommer



ersättas med Högsböle by samfällighetsförening. Servitut 25-F1988-503 ska anges som utrymme. Synpunkterna leder till ändringar i planhandlingarna.

10. Person 1 som lämnat följande yttrande:

Vi har en av arrendetomterna i området som nu ska planläggas. Vår oro är kring belastning och tillgänglighet till vår nedfart under projekterings- och byggtid. Önskar också få svar kring hur mycket området kommer att beredas inför eventuell försäljning. Kommer blivande tomter säljas med träd på stam eller kommer avverkning samt grova vägar av block- och bärande stenmaterial komma på plats liknande som skett i nyetablerade området vid Ostigården? Förstår att så bör det bli vid eventuell byggnation men vore synd för naturbilden om det ska skövlas oavsett.

***Kommentar:** Då planområdet omfattas av privatägd mark så är beredning upp till exploatörerna, vars målsättning i detta fall är att så långt det är möjligt bibehålla områdets befintliga karaktär. Tillkommande tomter planeras att säljas med träd inkluderade. För behov av väg, gemensamhetsanläggning eller dylikt kan dock borttagande av träd bli nödvändigt. Exploatören svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar som Kommunen (samhällsbyggnad) lämnar.*

11. Person 2 och 3 som lämnat följande yttrande:

En första reflektion gäller Gemensamhetsanläggningen GA:4. Vad jag förstår så är Samfällighetsföreningen i det här skedet inte sakägare. Men borde den inte vara det i och med att den i sista delen (parkeringen) går in Planområdet?

2.6 Vattenområde samt användning av vattenområde 3.1

Detaljplanen möjliggör för planläggning av en småbåtshamn med flytbryggor. Jag är inte mot en småbåtshamn, men vill lyfta frågor kring muddring och åtkomst/parkering. Det är mycket grunt i tänkt område vilket kommer att kräva en ganska omfattande muddring. Vidare behövs någon form av åtkomst/parkering för småbåtsägarna vilket är grannlaga då det inte finns så mycket plats för en sådan yta och där områdets karaktär anges ska bevaras.

4.4.3 Förorenad mark

Det anges normalrisk för markradon. Finns några mätningar utförda eller bör en sådan undersökning genomföras vid befintliga fritidshus eller vid nyetablering?

4.6 Kulturmiljö

Det finns inget nämnt om löpgravarna/skyttegravarna hörande till försvarsanläggningen. Delar av löpgravarna härrör sannolikt från Första Världskriget. Är dessa inte värda att ta upp under avsnittet Kulturmiljö?

Södra Armen ingår ju i detaljplanen. Borde den inte också tas upp under Kulturmiljön då den har en lång historia från början av 1800-talet. Armarna möjliggjorde sjöfart in till Piteå under flera hundra år. Den nämns under avsnittet Fysisk Miljö men kan med fördel även nämnas under Kulturmiljö.



Har detaljplaneområdet i övrigt undersökts beträffande andra eventuella kulturlämningar som kan finnas under "mossan"? Det är ju ett intressant område med sluttning mot hav och älv där det torde ha förekommit mänsklig aktivitet genom århundradena.

4:8 Teknik

Det är åtta arrendetomter som har sommarvatten. Fastigheten Högsböle 2:16 är sedan några år tillbaka inte längre med så den kan strykas. I detaljplanen anges Södra Armens vattenförening vilket är ett felaktigt namn. Det rätta namnet är "Södra Armens Fritidshus Ekonomiska Förening".

Under punkt 2 anges ett alternativ för vattenanslutning av de nya tomterna till befintlig mätbrunn. Min bedömning är att det kan bli svårt då befintlig mätbrunn inte torde ha den kapaciteten att nästan fördubbla förbrukningen med sju nya tomter. Det måste i så fall undersökas noga. Viktigt att också komma ihåg att det bara är sommarvatten.

7.1.1 Fastighetsindelning

Befintliga fritidshus liksom fast boende, skolan och SCA samt ev någon fler har idag en fungerande Vägförening som bildats via en Lantmäteriförrättning där det fastställts andelstal för respektive fastighet. Är det tänkt att denna förening ska upplösas och en ny samfällighetsförening bildas med nya andelstal? Min fundering är vem som bekostar en ny Lantmäteriförrättning? Kommer nuvarande befintliga andelsägare att beröras av denna kostnad vilket inte är önskvärt.

Vattenförsörjning via befintlig "Vattenförening", Södra Armens Fritidshus Ekonomiska Förening. Nuvarande vattenförsörjning gäller sommarvatten. Ledningarna ligger på markytan men har genom åren blivit inbäddade av mossa och blåbärsris. Vattnet stängs av när frosten gör sig påmind och öppnas i mitten av maj.

Beträffande vägarna så synes de på Plankartan ha en väl tilltagen bredd för att inte säga att de synes vara överdimensionerade. Hur breda blir vägarna inom planområdet?
Gemensamhetsanläggningens, Högsböle GA:4, väg till planområdet är exakt 3 meter bred. Vägarna inom planområdet behöver ju inte vara mycket bredare då det ju är en begränsad trafik på gatorna och där gatorna ska anpassas till befintlig natur.

7.2.1 Tekniska åtgärder

Elförsörjningen för befintliga fritidshus har förnyats sedan några år tillbaka. Luftledningarna är utbytta mot nedgrävda kablar som är nya fram till varje enskilt fritidshus.

7.2.2 Utbyggnad allmän plats

Vad är allmän plats? Är det vägar, parkeringsplatser etc inom detaljplanen?

7.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Upprepar att Högsböle 2:16 inte ingår i (vattenföreningen), Södra Armens fritidshus ekonomiska förening. Alternativ 2: Se 4:87.

7.3.2 Gemensamhetsanläggningar

En fastighetsindelning, är det en avstyckning som utförs av Lantmäteriet?



7.3.3 Drift allmän plats

Vad betyder enskild?

Kommentar: Samfällighetsföreningen räknas till sakägare. Vid ett samrådsutskick utgår kommunen från angiven kontaktperson i Lantmäteriets Samfällighetsföreningsregister. Om informationen är inaktuell så hamnar inte samrådsinbjudan rätt, vilket tycks ha varit fallet här. Den senaste ändringen i föreningsregistret för Armens Vägsamfällighet utfördes medan samrådet pågick, så förhoppningsvis är allt i sin ordning nu.

Muddring föranleds alltid av en ansökan om tillstånd hos Länsstyrelsen, som avgör dess lämplighet på platsen samt hur massor bör hanteras. Ingen parkering planeras i direkt anslutning till småbåtshamnen då parkeringsmöjligheter finns vid planområdets entréväg. Däremot inryms möjlig plats för sjösättning på befintlig plats mellan planlagd småbåtshamn och väg.

Strålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar att man mäter radonhalten i sin fastighet vart tionde år, alternativt i samband med omfattande renoveringar som kan ha påverkat ventilationen och därmed potentiellt radonhalten. Detaljplaneläggningen i sig likväl som angiven status för radon medför emellertid inga utökade krav på mätningar.

Planområdets historiska lämningar, Södra Stenarmen inkluderad, har sedan samrådstiden blivit utredd av Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion. Utfallet blev att ingen av strukturerna inom planområdet klassas som fornlämning eller utgör hinder för fortsatt planläggning, med det eventuella undantaget tjärdalen, som ses som en möjlig fornlämning. Dock krävs ingen vidare utredning eftersom tjärdalen oavsett avses bevaras och inrymmas inom planlagd naturmark. Den kulturhistoriska miljön har med andra ord beaktats vilket kommer tydliggöras i planbeskrivningen.

Begreppet "Södra Armens Vattenförening" kommer ersättas med "Södra Armens Fritidshus Ekonomiska Förening". Uppgiften om att Ostigården 78 (Högsböle 2:16) skulle ingå i föreningen är hämtad ur tidigare VA-utredning. Kommunen bekräftar via Pireva att uppgiften är felaktig. Ostigården 79 finns angiven som tillfällig medlem men ska/har sannolikt övergått till en annan förening. Således är det korrekt att Södra Armens Fritidshus Ekonomiska Förening utgörs av 8 tomter. Synpunkterna leder till ändringar i planbeskrivningen.

Angående uttryckta tveksamheter kring befintlig mätbrunns kapacitet så kommer VA-utredningen i stort att genomgå en uppdatering inför nästa detaljplaneskede, även kallat granskning.

En konsekvens av detaljplanen kan komma att bli en omfördelning av andelstal för exempelvis skötsel av väg. Tumregeln vid lantmäteriförrättningar är att det är den/de som tjänar på förrättningen som står för kostnaden, vilket oftast likställs med den som lämnar in ansökan hos Lantmäteriet. Kostnadsfördelningen kan ibland bero av vad handläggaren anser vara skäligt i det enskilda ärendet. Då denna process sker hos en annan myndighet har tyvärr kommunen begränsad insyn i förloppen. Inte heller Lantmäteriet kunde i nuläget bistå med ett mer detaljerat svar på frågan innan ärendet handläggs.

Den faktiska väg som detaljplanen möjliggör upptar omkring hälften av vägområdets bredd, medan resterande vidd ger plats åt vägdiken. Grått fält i plankartan likställs dvs ej med



asfalterad väg. Kommunen behöver i detaljplanen dels möjliggöra för en väg som tillåter framkomst för räddningsfordon och dels ger plats åt diken med fullgod avrinning och med utrymme att variera med variation av topografi. Om än genomförandefrågan är upp till exploatören så behöver en fullgod väg i vilket fall möjliggöras av kommunen.

"Allmän plats" är ytor inom ett planområde som tillgodoser gemensamma behov kopplat till exempelvis infrastruktur eller rekreation. I aktuell detaljplan omfattar det vägar och naturmark. Allmän plats ska till skillnad från exempelvis kvartersmark vara tillgänglig för alla.

Att "drift och underhåll av allmän plats är enskild" innebär att ansvaret för att underhålla allmän plats inom planområdet ligger på exploatörerna.

Det är korrekt att begreppet fastighetsindelning i sammanhanget innebär avstyckning.

12. Trafikverket som inte har något att erinra mot planen.

Kommentar: Piteå kommun noterar yttrandet.

13. Person 4 som lämnat följande yttrande:

Jag hör till en av nuvarande arrendatorer vid vattnet där det nu planeras för försäljning av tomter (ovanför). Jag funderar om och hur vårt sommarvatten kommer att påverkas av en eventuell byggnation? Våra ledningar ligger i området som ska exploateras. Funderar också hur "vår" väg kommer att påverkas av byggtrafiken?

Kommentar: Då planområdet omfattas av privatägd mark är genomförandefrågor upp till exploatörerna att hantera. Om en konsekvens av detaljplanens genomförande blir att icke kommunala ledningar kräver åtgärd så är det upp till exploatörerna att ansvara över. Värt att nämna i sammanhanget kan vara att det i detaljplaneskedet inte är möjligt att precisera för sommarboende, utan enbart boende generellt, vilket innebär att man ur VA-perspektiv behöver kunna presentera en möjlig året-runt-lösning för planområdets samtliga tomter. Vad man i genomförandeskedet ser behov av att verkställa är en senare fråga.

14. 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 2025-05-26. 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 miljö kvalitetsnormer 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

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

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 strandskydd, 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.

Strandskydd

Strandskydd råder inom 100 m från vattenlinjen och omfattar delar av planområdet. För att upphäva strandskyddet krävs skäl enligt 7 kap. 18c § MB.

Kommunen åberopar att områden för kvartersmark och ett område för *Natur* redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (p1), samt att småbåtshamnen för sin funktion behöver ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området (p3) som skäl för upphävande av strandskyddet.

Kommunen behöver tydligare motivera skälet för upphävande av strandskyddet enligt p1 för befintlig bebyggelse i planbeskrivningen genom att beskriva tillkomsten av bebyggelsen för att styrka att den uppkommit lagligen.



Länsstyrelsen anser att kommunen inte har uppgett giltiga skäl för att upphäva strandskyddet för området *Natur* och inte heller för kvartersmark för tillkommande bebyggelse.

Kommunen behöver ange giltiga skäl enligt MB 7 kap. 18c § och motivera dem.

Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. (4 kap. 17 § PBL)

Kommunen behöver därför beskriva påverkan på djur- och växtlivet och allmänhetens tillgänglighet för de områden som ännu inte är ianspråktagna på land och i vatten, d.v.s. områden för ny bebyggelse och *Natur* samt småbåtshamn, och motivera varför intresset att ta det i anspråk väger tyngre än strandskyddet.

Länsstyrelsen vill även påminna om att strandskyddet inte ska upphävas inom hela planområdet, vilket anges i planbeskrivningen, eller för hela de ytor som planeras för bostadsbebyggelse.

För att underlätta förståelsen för var strandskyddet är upphävt och med vilka skäl kan med fördel en illustration inkluderas i planbeskrivningen tillsammans med en tydlig beskrivning. Strandskyddets upphävande behöver även redovisas med korrekta ytor på plankartan där gränsen för strandskyddet framgår.

Riksintressen 3 kap. MB

Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. §6 MB omfattar hela planområdet. Kommunen har inte beskrivit eller bedömt påverkan på riksintresset i planhandlingarna. Kommunen behöver komplettera planhandlingarna inför granskning.

Miljökvalitetsnormer

Den ekologiska statusen för Bondöfjärden har bedömts till god. Bondöfjärden bedöms dock ej uppnå god kemisk status då gränsvärdena för Kvicksilver, PBDE samt ämnesgruppen Dioxiner, Furaner och Dioxinlika PCB:er överskrids.

Kommunen behöver tydliggöra sin beskrivning av status för miljökvalitetsnormer för vatten samt motivera varför miljökvalitetsnormerna inte påverkas av planförslaget.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Naturmiljön inom planområdet är redan påverkat av strandnära byggnader, pirar och avlägsnande av strandvegetation. Naturmiljön i planområdet samt planförslagets påverkan på naturmiljön behöver beskrivas (se även strandskydd).

Naturvärdesträd som gamla tallar och aspar, särskilt med bohål, bör bevaras i möjligaste mån för att gynna biologisk mångfald.



Kulturmiljövärden

Fornlämningar

I planbeskrivningen nämns en tjärdal i planområdets norra del som hittills varit okänd för Länsstyrelsen. I planbeskrivningen omnämns även den södra stenarmen och dess historia som antyder att lämningen har hög ålder. Utanför planområdet finns såväl möjliga fornlämningar som övriga kulturhistoriska lämningar. Det finns även en obekräftad uppgift om en boplatsgrop sydväst om planområdet.

Piteå kommun behöver genomföra ett särskilt samråd om fornlämningar med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion. Använd gärna e-tjänsten: Förfrågan om fornlämning.

Skicka förfrågan om att utreda om fornlämning påverkas av markingrepp | Länsstyrelsen

Då förekomst av fornlämningar kan påverka planens utformning och genomförbarhet rekommenderar Länsstyrelsen att samråd om fornlämning genomförs snarast.

Länsstyrelsen kan komma att ställa krav på arkeologisk utredning enligt 2 kap. 11 § Kulturmiljölagen av hela eller delar av området för att klargöra om det finns ännu okända fornlämningar inom området. En sådan utredning beställs och beslutas av Länsstyrelsen. Enligt kulturmiljölagen bekostas utredningen av beställaren.

Hushållning med mark- och vattenområden

Vattenområde, småbåtshamn

Länsstyrelsen är generellt sett positiv till gemensamma hamnanläggningar framför enskilda pirar, men det är viktigt att man i samband med planarbetet tar hänsyn till rådande vattenförhållanden, t.ex. djup, vid planläggning av nya hamnar.

I planbeskrivningen framgår att detaljplanen möjliggör för småbåtshamn med flytbryggor, däremot framkommer det inte på plankartan att det är just flytbryggor som avses.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör precisera bestämmelsen för småbåtshamnen så att endast flytbryggor tillåts.

Länsstyrelsen vill upplysa om att anläggning av hamn och eventuell muddring kräver anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. MB. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om det är sannolikt att tillstånd för vattenverksamhet kan erhållas behöver planbeskrivningen innehålla underlag för de åtgärder som planeras i vattenområdet och dess konsekvenser.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Annica Lindström med handläggare Ewa Lassi som föredragande. I den slutliga handläggningen har också strategisk samhällsplanerare Marja Suikki medverkat.

I ärendets beredning har handläggare från enheterna samhällsplanering och kulturmiljö, naturmiljö och mark- och vattenskydd medverkat.



Kommentar: Laglig tillkomst av planområdets befintliga bebyggelse styrks av Lantmäteriets historiska ortografiska foto från 1975 där samtliga fritidshus ses uppförda. Fotot kommer redovisas i planbeskrivningen. Sju av åtta fritidshus ses uppförda redan i 1960 års motsvarande foto, med undantag från Södra Armen 90. Tomtens tillfartsväg ses dock tydligt beredd vilket torde innebära att bebyggelse uppkom närmare 1960 än 1975.

Avsikten är absolut inte att pröva upphävande av strandskydd inom hela planområdet vilket givetvis bör/ska framgå tydligt i planhandlingarna. I en begränsad del av vattenområdet önskas strandskyddet upphävas med anledning av småbåtshamn med flytbrygga. Ovan land önskas strandskyddet upphävas endast inom delar av kvartersmark, ej inom naturmark.

Som skäl för upphävande av strandskydd inom kvartersmark åberopades inför samråd att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Motivet vidareutvecklas inför granskning med skälet att tillkommande tomter förläggs väl avskilda från området närmast strandlinjen av befintlig bebyggelse. För att planförslaget ska bottna i vidareutvecklingen av motivet så innehåller plankartan inför granskning en tomt färre än plankartan inför samrådet.

Som skäl för upphävande av strandskydd inom vattenområde åberopades inför samråd att småbåtsbrygga med flytbrygga för sin funktion behöver ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Vidare verkar en småbåtshamn främjande för friluftsliv och tillgängliggör vattenområdet i större utsträckning än tidigare, utan att anläggas på bekostnad av tillgänglighet till allmän badplats eller strandområdet i stort. Detaljplanens påverkan på riksintresset för friluftsliv bedöms därav som liten. Småbåtshamnen som önskas planläggas är tänkt att utgöras av en mindre gemensam flytbrygga för små båtar, varför platsen anses som lämplig nog för att pröva ändamålet. Ingen åverkan planeras ske på Stenarmen.

Det torde vara positivt för både häckande och födosökande fåglar som passerar att en större sammanhängande yta av naturmark, från hällmark till strand, lämnas intakt. Kommunen bedömer att fågelskådningen kan fortlöpa förutsatt att Södra Stenarmen och sandstranden förblir allmänt tillgängliga, vilket planförslaget medger.

Förekomsten av kvicksilver, PBDE och Dioxiner är ett resultat av ofullkomlig 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 kemiska status. Dioxiner kan vara ett undantag då dessa kan uppstå av att trivselelda 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. Dock är utspädningseffekten i Bottenviken stor, varför detaljplanen inte påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen.

Tjärdalen redovisades i samband med UBM:en, där den förvisso benämns som tjärugn istället som tjärdal, men ny info är det ej. Kommunen har på Länsstyrelsens begäran genomfört samråd om fornlämningar med dennes kulturmiljöfunktion vars slutsatser ej motsätter sig planförslaget.

Länsstyrelsens synpunkter leder till ändringar i planhandlingarna.



15. Person 5 som lämnat följande yttrande:

Jag är sedan ett par år ägare till angränsande fastighet Högsböle 1:16, där två av mina äldre släktingar bor och jag och min familj har sommarboende.

Jag avråder starkt från den exploatering (tomter och arrendetomter) av områdena S:3 och S:8 som planen avser möjliggöra. Området och dess stränder är redan exploaterat tillräckligt och ytterligare exploatering medför risk både för rörligt friluftsliv och för flora och fauna. Jag finner de framförda argumenten för slopandet av strandskyddet ihåliga och irrelevanta:

1. Att stora delar av området och dess stränder redan är bebyggt av sommarstugor anføres som argument för att ta bort strandskyddet i syfte att exploatera mera mark för flera sommarstugor. Snarare är detta ett relevant och bra argument för det motsatta: vikten av att spara de områden som finns kvar i ett hårt exploaterat strandområde
2. Att ta bort strandskyddet för att möjliggöra byggandet av en småbåtshamn stöds i samrådshandlingen av argumentet att en småbåtshamn till sin natur kräver anslutning till vatten. Det är alls inget argument för att ta bort strandskydd. Med ett sådant argument kan vem som helst som vill bygga småbåtshamn på sin mark i konflikt med gällande strandskydd alltid hävda att närhet till vatten krävs för förverkligande av planerna på en småbåtshamn, alltså måste strandskyddet tas bort. Så småbåtshamnar får enligt argumentet alltså alltid byggas, och strandskydd måste alltid tas bort för att möjliggöra detta. Konsekvenserna av sådana resonemang blir närmast absurda och helt ohållbara, vilket lätt inses. Istället bör man argumentera utifrån att samhällsbehov av en småbåtshamn skulle väga avsevärt tyngre än värdet av bibehållet strandskydd. Det torde dock visa sig bli mycket svårt, om inte omöjligt, i det aktuella fallet.

Sammantaget är jag klart emot dessa exploateringsplaner (tomter och arrendetomter) i detta planförslag. Jag vill också påpeka att begreppet "Högsböle byamän" är högst vilseledande, av historiska skäl. Byalagsmarken ägs numera av ett företag vars lokala anknytning är just markinnehavet. Företaget "Högsböle byamän" representerar inte på något sätt kollektiva intressen för fastboende och/ eller sommarboende i området. Detta handlar om kommersiella exploateringsintressen i konflikt med strandskydd, inget annat.

Kommentar: När en exploitör i samband med ett detaljplanearbete önskar pröva upphävande av strandskydd så ska skäl anges utifrån Miljöbalken 7 kap. 18c §, varifrån angivna formuleringar är hämtade. Det innebär inte per automatik att motiven anses lämpliga och medger upphävande av strandskydd. I detta fall kommer de att på Länsstyrelsens begäran vidareutvecklas och omprövas i kommande detaljplaneskede vilket är granskningskedet.

I planbeskrivningen har begreppet Högsböle byamän använts felaktigt och avses att ersättas med Högsböle by samfällighetsförening. Synpunkten leder till ändring i planbeskrivningen.

16. Person 6 som lämnat följande yttrande:

Jag själv är ägare och boende på Mårtensgården 40. Högsböle 1:14 och 1:15. Området i fråga ligger i direkt anslutning till min fastighet.



Till en början skulle jag vilja ifrågasätta byamännens avsikt med att göra tomter och sälja. Att de som fastighetsägare blivit byaåldermän och därmed fått ansvaret att se till byns gemensamma mark, nu väljer att stycka upp och sälja av denna. Är inte på något sätt annat än till deras eget ekonomiska intresse.

Finns det heller inget intresse från kommunens sida att ha delar av kustremsan bevarad som den är? Inte förstörd av nya hus, ledningar och vägar?

Att sen strandskyddet tas bort på delar av området ställer jag mig frågande till. Om det är för att bygga en småbåtshamn så ser jag ingen anledning att en till sådan behövs. Inom 5 km från området ligger det inte mindre än 3st. Att området redan delvis är bebyggt sedan innan bör inte vara en anledning att fortsättningsvis strunta i strandskyddet.

Fågellivet i området är under våren helt unikt. Här samlas ornitologer från tidiga mars för att få se alla arter strömma in. Området mellan södra och norra stenarmen skapar en unik plats för långväga fåglar att mellanlanda en kort stund. För 3-4 år sedan syntes en kungsfiskare här. Det blev anstormning av fågelskådare från hela norra Sverige. Detta skulle utan tvekan påverkas av byggnationer!

I det planerade området finns flera minnesmärkningar som helt klart kommer att ta skada av byggnationer. Tjärdal, tomtningar osv. Bör inte dessa bevaras?

Högsböle är annars en otrolig plats att leva och bo på. En blandning av att bo på landet men samtidigt precis vid vattnet gör det till ett ställe inte likt mycket annat. Det vore förkastligt att förstöra detta genom att göra nya tomter och sälja till personer som mest troligt inte ens kommer bo här året om. Utan betalar skatt i en helt annan kommun.

Stugområden och nya bostadsområden finns det alldeles nog gott om i Piteå kommun. Tomter alldeles i närheten på Ostigårdsbacken likaså. Dom har varit lediga de senaste 10 åren och de flesta fortfarande osålda sist jag kollade. Låt Högsböle vara det det är.

Kommentar: I och med det så kallade planbeskedet som föranledde detaljplanearbetet ställde sig kommunen via politiskt beslut positiv till att pröva ansökt åtgärd. En prövning är inte likställt med att detaljplanen per automatik kommer vinna laga kraft. Kommunens roll är att på sakligt vis pröva planförslagets lämplighet i detaljplaneprocessen, däribland om det finns tillämpliga särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Det är för kommunen känt att ornitologer tidvis håller till vid Stenarmarna för att studera flyttande och förbipasserande fåglar. Kommunen har bedömt att fåglarna även fortsatt kan skådas förutsatt att Södra Stenarmen och sandstranden förblir allmänt tillgängliga, vilket planförslaget medger. Det faktum att en större yta av naturmark lämnas intakt torde också vara positivt för både häckande och födosökande fåglar som passerar området. Som del av detaljplanearbetet har det även genomförts en naturvärdesinventering.

Planområdets historiska lämningar har sedan samrådstiden blivit utredda av Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion. Utfallet blev att ingen av strukturerna klassas som fornlämning eller utgör hinder för fortsatt planläggning, med det eventuella undantaget tjärdalen. Denna ses som en



möjlig fornlämning, men kräver ingen vidare utredning då den oavsett avses bevaras och inrymmas inom planlagd naturmark.

17. Person 7 som lämnat följande yttrande:

Vi är tre systrar som innehar arrendetomten och avtalet för S:8 efter våra föräldrar som slöt avtalet i början på 60-talet. Vi vill ställa följande frågor och lämna följande synpunkter:

1. Inledningsvis har vi noterat att tomtpinnarna för vår arrendetomt nyligen flyttas så att vår tomt förminskats. Vi befår därför att planen och framtida projektering kring vatten, spillvatten och dagvatten därför kan bli felaktiga kring vägar, vändplan ovanför tomten och vill att planen och underliggande utredningar beaktar den ursprungliga tomtarealen för S:8.
2. Vi ser en fara i att den gemensamma vägen ned till området för planen belastas av tung trafik på ett sätt som vägen inte är byggd för. Både under projektering och därefter vid en dubbling av antalet tomter/hushåll och ev. småbåtshamn i förhållande till nuvarande bilbelastning.
3. Det finns risk att vändplats strax ovan S.8 används som snöuppläggningsplats med konsekvenser för avrinning och flöden utan möjlighet till filtrering och samt ett flöde över vår tomt och ut i den grunda viken utanför S:8. Hur och när säkerställs att den föreslagna och lämpliga snöuppläggningsplatsen används?
4. Vi instämmer i utredningens synpunkt att en genomtänkt höjdsättning på de nya planerade ovanliggande tomterna är nödvändig. Hur och när säkerställs detta och att bästa möjliga teknik används till markberedning, diken mm. Hur säkerställs detta även om tomter ev inte säljs eller blir bebyggda?

Kommentar: *Gränserna som skiljer Högsböle S:8 och S:3 åt klassas som osäkra. Om detaljplanen vinner laga kraft är det sannolikt att dessa behöver utredas och fastslås av Lantmäteriet, innan exempelvis angränsande tomt kan avstyckas.*

Planområdet omfattas av privatägd mark vilket innebär att exploitören ansvarar för genomförandefrågor. Lämplig övergripande snöuppläggningsplats föreslås i genomförd VA-utredning, men detaljplanen styr tyvärr inte snöuppläggningsplatser av mindre skala. Om icke-kommunala ledningar inom planområdet påverkas som konsekvens av detaljplanens genomförande är detta exploitörens ansvar. Exploitören svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar som Kommunen (samhällsbyggnad) lämnar.

Detaljplanen anger visserligen en tydlig riktning om hur landskapsbilden lämpligast bör hanteras vid bildning av nya tomter men inrymmer samtidigt tolkningsmån varför det slutgiltiga utfallet tyvärr inte är möjligt att beskriva. Beredningsfrågor är upp till exploitörerna som i detta fall har målsättningen att så långt det är möjligt bibehålla områdets befintliga karaktär och sälja tillkommande tomter med träd inkluderade.



18. Försvarsmakten som lämnat följande yttrande:

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Bakgrund

Piteå kommun har berett Försvarsmakten möjlighet att inkomma med synpunkter på samrådsförslag till ny detaljplan för del av Högsböle S:3 samt S:8, Piteå kommun, Norrbottens län.

Riksintressen för totalförsvarets militära del

Försvarsmakten ansvarar, i enlighet med förordning (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden, för riksintressen för totalförsvarets militära del (3 kap. 9 § miljöbalken). Försvarsmakten är som sektorsmyndighet ansvarig för att identifiera, samråda om, besluta om och presentera underlag för dessa riksintresseanspråk. Försvarsmakten fattade beslut om nu gällande riksintressen och områden av betydelse för totalförsvarets militära del den 26 januari 2023 (FM2022-23088:1).

I begreppet militär del ingår även andra myndigheters områden och verksamhet så som Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI), Försvarets radioanstalt (FRA) och Försvarets materielverk (FMV), varför Försvarsmakten företräder även dessa vad gäller riksintressen och samhällsplanering.

Av 3 kap. 9 § miljöbalken följer att mark- och vattenområden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Riksintressen för totalförsvarets militära del kan i vissa fall redovisas öppet och i andra fall inte. Huruvida ett riksintresse kan redovisas öppet eller inte baseras på en bedömning om en sådan redovisning skulle avslöja uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Exempel på områden av riksintresse för totalförsvarets militära del som redovisas öppet är övnings- och skjutområden på land och till havs, flottiljflygplatser och garnisoner. Riksintressen som inte redovisas öppet är sådana där öppet redovisad information om området och dess beskaffenhet riskerar att avslöja uppgifter vars röjande kan medföra betydande men för totalförsvaret eller i annat fall för rikets säkerhet. Sådana områden kan exempelvis ha koppling till anläggningar för spanings-, kommunikations- och underrättelseändamål.

För en utförligare beskrivning av riksintressen för totalförsvarets militära del inklusive en företeckning av alla öppet redovisade riksintressen hänvisar Försvarsmakten till myndighetens riksintressekataloger. Katalogerna återfinns på Försvarsmaktens hemsida: www.forsvarsmakten.se/riksintressen.

Berörda riksintressen för totalförsvarets militära del

Aktuellt planområde ligger inom *påverkansområde MSA-område* tillhörande *Luleå/Kallax flottiljflygplats (TM0073)* och *påverkansområde väderradar* tillhörande *Väderradar Luleå*



(TM0099), vilket är öppet utpekade områden av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken.

För att säkerställa att ingen skada sker på de riksintressen som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) och inte alls kan redovisas öppet på karta, är hela landets yta samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Mer information om riksintressen för totalförsvarets militära del, de utpekade områdena och beskrivningar av dess värden finns att läsa i riksintressekatalogen på Forsvarsmaktens hemsida: www.forsvarsmakten.se/riksintressen.

Forsvarsmaktens bedömning och synpunkter

Forsvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar: Piteå kommun noterar yttrandet.

C. Ställningstaganden

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

Plankarta:

- Minska antalet tillkommande tomter från 7 till 6 stycken.
- Specificera önskat upphävande av strandskydd.
- Komplettera formalia avsett grundkarta.

Planbeskrivning:

- Korrigera felaktiga begrepp.
- Komplettera beskrivning av kulturhistorisk miljö.
- Styrka laglig tillkomst av befintlig bebyggelse.
- Komplettera skäl till upphävande av strandskydd.
- Uppdatera utifrån reviderad VA-utredning.
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planeringsavdelningen

Sandra Eriksson
Planarkitekt

