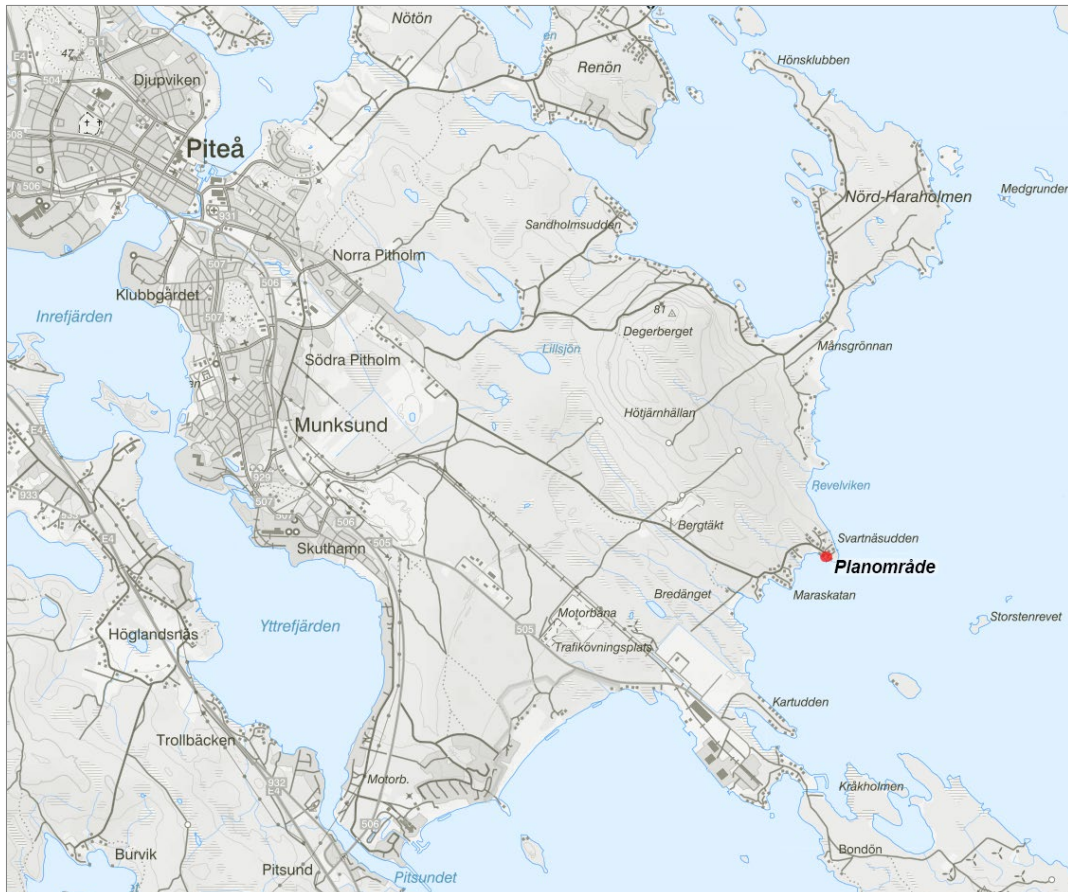




Figur 1: Lokaliseringskarta.

Detaljplan för PITHOLM 77:7 Svartnäsudden

Piteå kommun, Norrbottens län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

I PLANINFORMATION	4
1.1 OM DETALJPLANEN	4
1.2 PLANLAGSTIFTNING	4
1.3 PLANFÖRFARANDE	4
1.4 INFORMATION OM PLANKARTA	4
1.5 PLANHANDLINGAR	4
2 DETALJPLANENS SYFTE	5
2.1 SYFTE	5
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
3.1 HELA DETALJPLANEN	6
3.2 GENOMFÖRANDETID	6
3.3 KVARTERSMARK	7
3.4 BEFINTLIGT	8
4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	9
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
5.1 KOMMUNALA	11
5.1.1 DETALJPLAN	11
5.1.2 PLANBESKED	12
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	12
5.2 RIKSINTRESSEN	12
5.2.1 RENNÄRING	12
5.2.2 FRILUFTSLIV	12
5.2.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	12
5.3 MILJÖKVALITETSNORMER	12
5.4 MILJÖ	12
5.4.1 STRANDSKYDD	12
5.4.2 DAGVATTEN	12
5.4.3 RENNÄRING	13
5.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	13
5.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	13
5.7 TEKNIK	13
5.8 SERVICE	13
5.9 TRAFIK	13
6 PLANERINGSUNDERLAG	14
6.1 KOMMUNALA	14
6.1.1 DETALJPLAN	14
6.1.2 GRUNDKARTA	14
6.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	14
6.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § PLAN- OCH BYGGLAGEN	14
6.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	14
7 KONSEKVENSER	15
7.1 RIKSINTRESSE	15
7.1.1 RENNÄRING	15
7.1.2 FRILUFTSLIV	15
7.1.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	15
7.2 MILJÖKVALITETSNORMER	15
7.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	15
7.4 MILJÖ	16
7.4.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	16
7.4.2 STRANDSKYDD	16
7.4.3 DAGVATTEN	18
7.5 TRAFIK	18

8	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19
8.1	FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	19
8.1.1	FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	19
8.1.2	RÄTTIGHETER.....	19
8.2	TEKNISKA FRÅGOR.....	19
8.2.1	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP.....	19
8.3	EKONOMISKA FRÅGOR	19
8.3.1	PLANEKONOMISK BEDÖMNING.....	19
8.3.2	PLANAVGIFT.....	19
8.3.3	DRIFT ALLMÄN PLATS.....	19
8.3.4	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP.....	19
8.4	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	20
8.4.1	EXPLOATERINGSAVTAL	20
8.4.2	PRELIMINÄR TIDPLAN	20

I PLANINFORMATION

I.1 OM DETALJPLANEN

Namn: Detaljplan för fastigheten Pitholm 77:7
Kommun: Piteå kommun
Diarienummer: PB 2024-000015
Plannummer: D2146
Påbörjad: 2024-02-19
Planskede: Antagande
Laga kraft:
Beslutsprotokoll:

I.2 PLANLAGSTIFTNING

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanens reglering följer:

- *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan*
- *Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan*
- *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*

I.3 PLANFÖRFARANDE

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

I.4 INFORMATION OM PLANKARTA

Plankartan är ritad i Focus Detaljplan (23.1) med SIS Bestämmelsekatalog 2022_11_01.

I.5 PLANHANDLINGAR

Handlingar tillhörande detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 SYFTE

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 HELA DETALJPLANEN



Figur 2: Flygfoto över del av området Svartnäsudden-Maraskatan med planområdet markerat i rött.

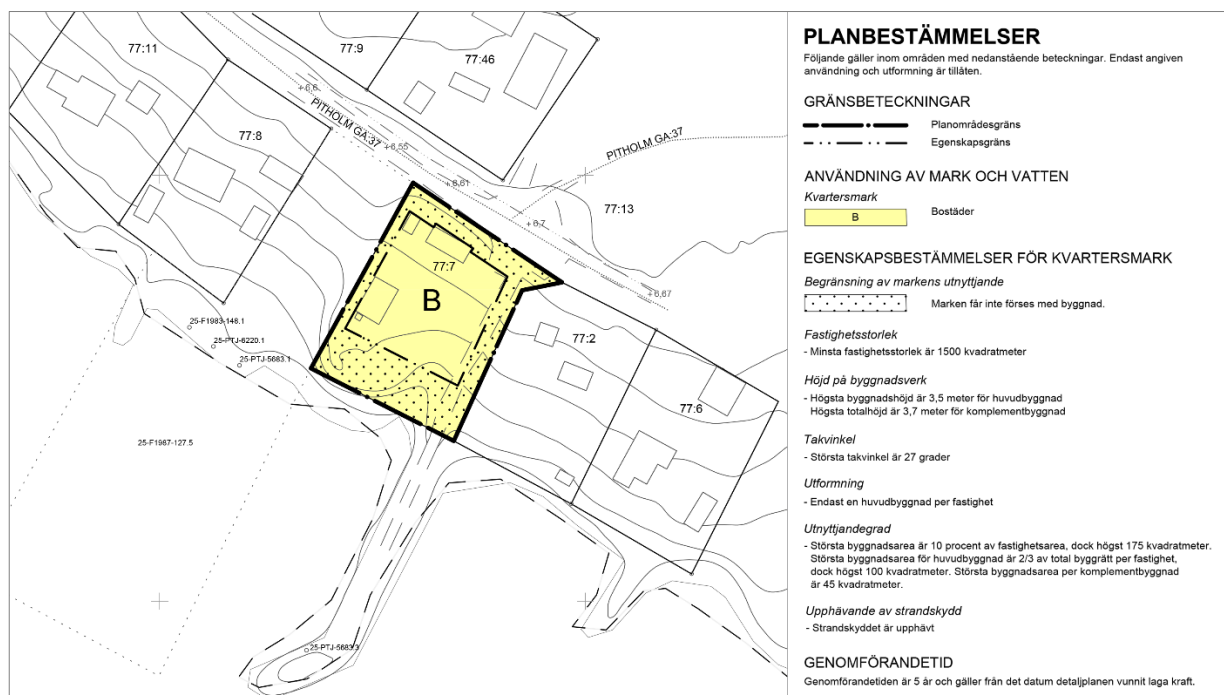
Planområdet utgörs av fastigheten Pitholm 77:7, vilken omfattar cirka 1700 kvadratmeter.

Detaljplanen tillåter en permanent- eller fritidsbostad med därtill hörande komplementbyggnader. Byggrätten är reglerad i likvärdigt förhållande till gällande planbestämmelser för befintliga bostadsfastigheter i området Svartnäsudden-Maraskatan. Detaljplanen överensstämmer med Piteå kommuns översiktsplan.

3.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

3.3 KVARTERSMARK



Figur 3: Urklipp av plankarta med tillhörande planbestämmelser.

Markanvändningen inom planområdet avser bostadsändamål i syfte att möjliggöra fritidshus eller mindre småhus för permanentboende med tillhörande komplementbyggnader. Byggrätten utgår från de bestämmelser som är gällande för bostadsfastigheterna i området Svartnäsudden-Maraskatan sedan 1985 samt de generella planbestämmelser som sedan 2004 gäller som tillägg till äldre detaljplaner för fritidsbebyggelse i Piteå kommun. Anpassning av detaljplanens reglering har, i viss del, gjorts utifrån planområdets specifika förutsättningar, såsom hänsyn till den befintliga bebyggelsens placering samt utifrån gällande allmänna råd för reglering av detaljplan.

Byggrätten uppgår till 10 procent av fastighetsarea, dock högst 175 kvadratmeter byggnadsarea. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 2/3 av den totala byggrätten per fastighet, dock högst 100 kvadratmeter. Största byggnadsarea per komplementbyggnad är högst 45 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter. Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 3,7 meter. Största taklutning är 27 grader. Placering av byggnad begränsas av prickmark. Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter.

Inom planområdet är strandskyddet upphävt.

3.4 BEFINTLIGT



Figur 4: Fotografi över fastigheten Pitholm 77:7 från nordväst.

Fritidshusområdet Svartnäsudden-Maraskatan nås via Sanavägen och omfattar som helhet ett femtiotal fritidshus och mindre småbostäder för permanentboende. Området har lätt kuperad terräng och karaktäriseras av två höjdsträckningar som avslutas med uddarna Maraskatan respektive Svartnäsudden. Planområdet ligger på sydvästra sidan av Svartnäsudden invid Svartnäsudden och omfattar en privatägd fastighet, Pitholm 77:7.

I början av 1960-talet ingick planområdet i ett område som skulle bli en kajanläggning för att korta dåtidens fisketransporter. Kajanläggningen kom emellertid till stånd i en tid då antalet yrkesutövande fiskare kraftigt hade minskat. I slutet av 1960-talet genomfördes en fastighetsförrättning på sydvästra Svartnäsudden för bostadsändamål samt garage- och småbåtsändamål. Idag utgörs samtliga tidigare fiskarstugor av fritidshus. Inom Pitholm 77:7 är reglerad markanvändning i gällande detaljplan ännu knuten till garage- och hamnändamål för enskilt nyttjande och på fastigheten återfinns privata uthus/förråd. I utrymmet mellan Pitholm 77:7 och Pitholm 77:8 finns ett gemensamt inrättat hamnområde för fritidshusfastigheter i området, i vilket Pitholm 77:7 också har del.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

[B] Bostäder

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra fritids- eller permanentboende.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

[prickmark] Marken får inte förses med byggnad

Planbestämmelsen överensstämmer, så nära som möjligt, med regleringen av prickmark och byggnaders placering inom bostadsfastigheter i området Svartnäsudden-Maraskatan och avser knyta an till områdets bebyggelsemönster. Planbestämmelsen syftar generellt till att erhålla byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter ur ett underhålls- och brandsäkerhetsperspektiv.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter

Planbestämmelsen överensstämmer med regleringen av minsta fastighetsstorlek för bostadsfastigheter i området Svartnäsudden-Maraskatan och avser knyta an till befintlig områdesstruktur.

Höjd på byggnadsverk

Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad.

Högsta totalhöjd är 3,7 meter för komplementbyggnad

Planbestämmelsen överensstämmer med regleringen av byggnads- respektive totalhöjd för huvud- respektive komplementbyggnad i området Svartnäsudden-Maraskatan och avser knyta an till befintlig bebyggelsekaraktär.

Takvinkel

Största takvinkel är 27 grader

Planbestämmelsen överensstämmer med regleringen av takvinkel för bostads- och komplementbyggnader i området Svartnäsudden-Maraskatan och avser knyta an till befintlig bebyggelsekaraktär.

Utformning

Endast en huvudbyggnad per fastighet

Planbestämmelsen syftar till att begränsa antalet huvudbyggnader per fastighet för att knyta an till befintlig bebyggelsekaraktär.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 10 procent av fastighetsarea, dock högst 175 kvadratmeter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 2/3 av total byggrätt per fastighet, dock högst 100 kvadratmeter.

Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 45 kvadratmeter.

Planbestämmelsen överensstämmer med regleringen av utnyttjandegraden inom bostadsfastigheter i området Svartnäsudden-Maraskatan och avser knyta an till befintlig bebyggelsekaraktär.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Detaljplanen bedöms inte att stå i konflikt med strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (1998:808). För upphävande av strandskydd åberopas 7 kap. § 18 c 1 p. miljöbalken, det vill säga att det område som upphävandet avser tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Nedan redovisas gällande detaljplaner för fastigheten Pitholm 77:7. Gällande detaljplaner upphävs i berörd del i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

D0638

*Förslag till byggnadsplan för fritidshusbebyggelse Pitholm 77:1 m.fl.,
Piteå socken och kommun, Norrbottens län*

Laga kraft: 1985-05-03 Genomförandetid: Löpt ut

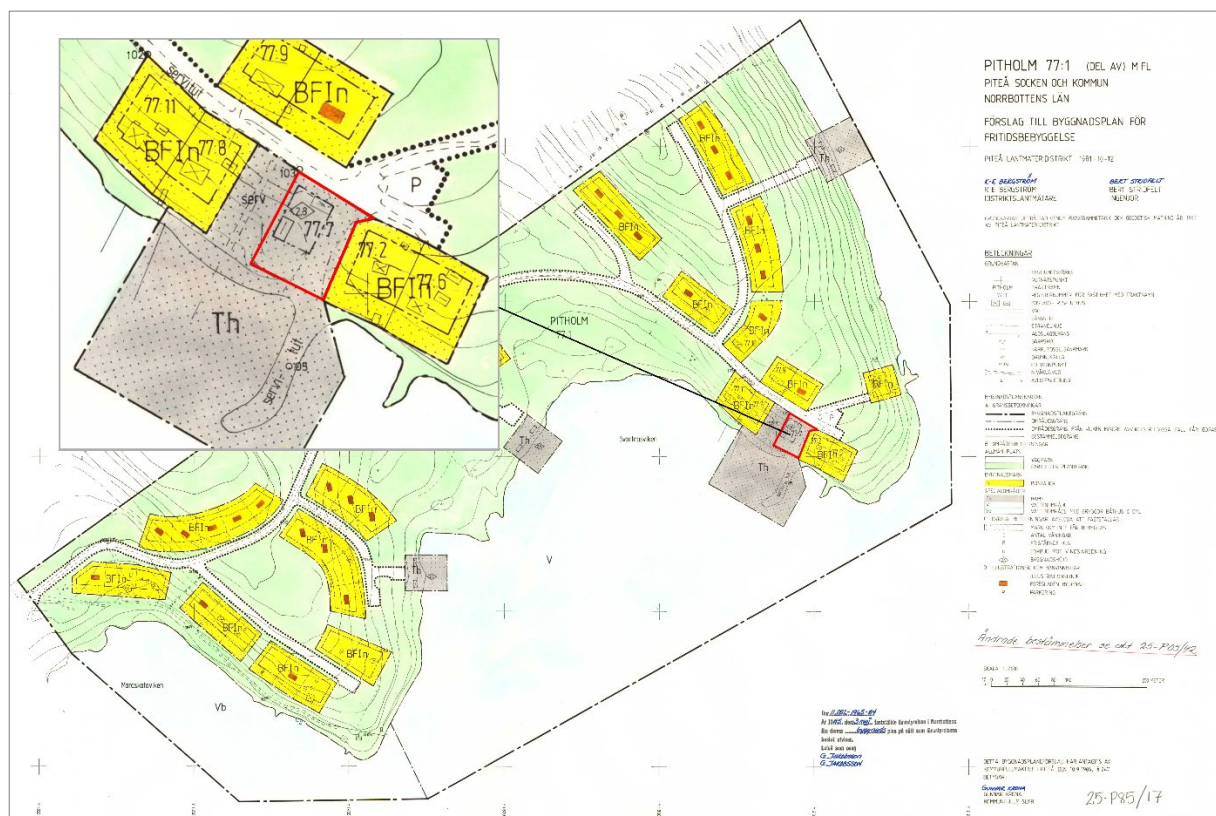
Detaljplanen reglerar ett nytt fritidshusområde med småbåtshamnar och öppet vattenområde.

D0821

*Ändring av förslag till byggnadsplan för fritidshusbebyggelse Pitholm 77:1 (del av) m.fl.,
Piteå socken och kommun, Norrbottens län*

Laga kraft: 2004-07-13 Genomförandetid: Löpt ut

Ändringen av detaljplanen avser utökad byggnadsarea, ändrad tillåten placering av byggnad, utökad antal byggnader samt ändrad byggnadsutformning inom kvartersmark för bostadsändamål.



Figur 5: Urklipp från gällande detaljplan D0638. Pitholm 77:7 markerad med röd linje.

5.1.2 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 30 mars 2022 § 42 att lämna positivt planbesked för planläggning av bostadsändamål på fastigheten Pitholm 77:7. Beslut om planstart, det vill säga framtagande av planhandlingar för samråd och granskning, togs den 19 februari 2024 av samhällsbyggnadsnämnden.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2030*, antogs 2016. I översiktsplanen är fritidshusområdet Svartnäsudden-Maraskatan redovisat som befintlig bebyggelse. Hela kustremsan generellt samt Pitholmsheden och del av Degerberget och dess omgivande natur ligger inom område utpekat för närnatur av särskild betydelse. Av översiktsplanen framgår att på landsbygden, utanför landsbygdscentra, ska exploatering möjliggöras baserat på efterfrågan.

5.2 RIKSINTRESSEN

5.2.1 RENNÄRING

Planområdet omfattas av riksintresse rennärning enligt 3 kapitlet 5 § miljöbalken. Riksintresset omfattar kärnområdet "Pitholmsheden" inom Östra Kikkejaure sameby.

5.2.2 FRILUFTSLIV

Planområdet omfattas av riksintresse friluftsliv avseende Norrbottens kust och skärgård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

5.2.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet omfattas av riksintresse rörligt friluftsliv för Norrbottens skärgård enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken.

5.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Grund- och ytvatten inom planområdet avrinner till kustvattenförekomsten Vargödraget (SE651475-214300) tillhörande Bottenvikens vattendistrikt. Vattenkvaliteten i kustvattenförekomsten uppfyller god ekologisk status medan uppnår ej god kemisk status med avseende på bromerade difenyletrar (PBDE), kvicksilver (Hg) samt ämnesgruppen dioxiner, furaner och dioxinlika PCB:er. I Sverige överstiger kvicksilver och PBDE gränsvärdena i alla ytvatten.

5.4 MILJÖ

5.4.1 STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt inom Pitholm 77:7 enligt gällande detaljplan för Svartnäsudden-Maraskatan (D0638). Upphävandet av strandskydd i den gällande detaljplanen omfattar kvartersmark [BF], hamnområden [Th], vattenområde för brygga och båthus [Vb] samt vägar.

Strandskydd gäller åter när en fastställd detaljplan (byggnadsplan), upprättad efter 1975, ersätts av en ny detaljplan.

5.4.2 DAGVATTEN

Dagvatten infiltrerar naturligt inom planområdet.

5.4.3 RENNÄRING

Planområdet ligger inom Östra Kikkejaure sameby inom vårvinter- och vinterland. Riksintresset omfattar ett kärnområde, ”Pitholmsheden”, som breder ut sig mellan Munksund och Haraholmsfjärden i norr samt mellan Yttrefjärden och Sör-Haraholmen. Området ”Pitholmsheden” används enbart som vinterbetesland.

5.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Den totala landhöjningen i Piteå kommun antas årligen vara 0,928 centimeter enligt SMHI. Landhöjningen bedöms kompensera för stigande havsnivåer de närmaste 100 åren utifrån beräknade framtida medelvattenstånd enligt underlag från SMHI som baseras på IPCC:s sammanställning ”AR6 Delrapport 1 – Den naturvetenskapliga grunden” (2021), varför risk för översvämning, inklusive hänsyn till klimatförändringar, inte antas föreligga.

5.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet varierar markhöjderna från cirka + 2 meter till cirka +6,5 meter över nollplanet (RH2000). Jordarten i området består översiktligt av normalmorän. Stränderna vid uddarna är fasta med goda markegenskaper. En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med upprättande av detaljplanen för Pitholm 77:1 (25-P85/17).

5.7 TEKNIK

I området som helhet ombesörjs dricksvattendistributionen av Svartnäsudden-Maraskatans samfällighetsförening genom samägd borrbrunn i områdets centrala del. Dricksvatten är av god kvalitet. För Pitholm 77:7 finns en avsättning för framtida anslutning av åretruntvatten. Spillvatten omhändertas i enskilda avloppsanläggningar inom respektive fastighet. Pitholm 77:7 är inte ansluten till enskild avloppsanläggning.

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. Bredbandsanslutning tillhandahålls via fiberoptik.

5.8 SERVICE

Offentlig och kommersiell service finns i centrala Piteå med omnejd, cirka 10-12 kilometer från planområdet.

5.9 TRAFIK

Sanavägen är en enskild väg för vilken Svartnäsudden-Maraskatans samfällighetsförening ansvarar för skötsel och underhåll. Sanavägen ansluter i väster till Norra Pitholmsvägen som utgör allmän väg.

6 PLANERINGSUNDERLAG

6.1 KOMMUNALA

6.1.1 DETALJPLAN

Namn: *Förslag till byggnadsplan för fritidshusbebyggelse Pitholm 77:1 m.fl., Piteå socken och kommun, Norrbottens län*

Lantmäteriets aktbeteckning: 25-P85/17

Datum: 1985-05-03

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

Namn: *Ändring av förslag till byggnadsplan för fritidshusbebyggelse Pitholm 77:1 (del av) m.fl., Piteå socken och kommun, Norrbottens län*

Lantmäteriets aktbeteckning: 25-P05/42

Datum: 2004-07-13

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.1.2 GRUNDKARTA

Namn: *Grundkarta till detaljplan över D2146, Pitholm 77:7, Piteå kommun, Norrbottens län*

Diarienummer: PB 2024-000015

Datum: 2024-05-02

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Namn: *Översiktsplan 2030*

Diarienummer: 21KS61 § 23 (aktualitetsförklaring)

Datum: 2016-12-19 (beslutad), 2021-03-22 (aktualitetsförklarad)

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § PLAN- OCH BYGGLAGEN

Namn: *Undersökningssamråd – Detaljplan för Pitholm 77:7, Svartnäsudden, Piteå kommun*

Diarienummer: PB 2024-000015

Datum: 2024-05-17

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

6.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Namn: *Beslut om betydande miljöpåverkan*

Diarienummer: PB 2024-000015

Datum: 2024-08-19

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

7 KONSEKVENSER

7.1 RIKSINTRESSE

7.1.1 RENNÄRING

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på riksintresse rennäring. Planområdet omfattar en avstyckad och bebyggd fastighet för enskilt ändamål i ett sedan 1970-talet planlagt och utbyggt fritidshusområde. Fastighetens storlek, lokalisering och fortsatta användning för enskilt bebyggande bedöms sammantaget inte inverka på riksintresset eller rennäringens bedrivande.

7.1.2 FRILUFTSLIV

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på riksintresse friluftsliv. Planområdet omfattar en avstyckad och bebyggd fastighet för enskilt ändamål. Ändring av markanvändningen inom fastigheten påverkar inte naturvårdens och friluftslivets intressen eller allmänt tillgängliga områden för rekreation och utevistelse.

7.1.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på riksintresse för det rörliga friluftslivet i Norrbottens skärgård. Fastighetens storlek, lokalisering och fortsatta användning för enskilt bebyggande bedöms sammantaget inte inverka på riksintresset.

7.2 MILJÖKVALITETSNORMER

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk kustvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för Vargödraget. Anläggande av enskild avloppsanläggning ska ske efter ansökan och godkännande av Piteå kommun i enlighet med gällande riktlinjer och miljökrav.

7.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kapitlet miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Av bestämmelserna framgår ett antal särskilda markanvändningsintressen som så långt som möjligt ska skyddas såsom jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt känsliga områden samt mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen, yrkesfisket eller vattenbruk.

Fastigheten Pitholm 77:7 bedöms, med hänsyn till dess lokalisering, storlek och omgivande platsförutsättningar lämplig för planlagt ändamål. Inom planområdet bedöms inte någon betydande negativ påverkan uppstå för de särskilda markanvändningsintressen som anges i 3 kapitlet miljöbalken.

7.4 MILJÖ

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

Enligt 6 kapitlet 11 § miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande.

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kapitlet 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 17 maj 2024.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 9 § inte har upprättats. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande den 28 juni 2024 meddelat att de delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan har fattats den 19 augusti 2024 av samhällsbyggnadsnämnden.

7.4.2 STRANDSKYDD

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte att stå i konflikt med strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. För upphävande av strandskydd åberopas 7 kap. § 18 c 1 p. miljöbalken (1998:808), det vill säga att det område som upphävandet avser tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Skäl för upphävande av strandskydd

Fastigheten Pitholm 77:7 avstyckades år 1969 gemensamt med fastigheterna Pitholm 77:6, 77:8, 77:9 och 77:10. Till grund för förrättningen låg ett tidigare upprättat, dock ej fastställt, förslag till byggnadsplan från år 1964. Samtliga fem styckningslotter var vid förrättningstillfället bebyggda. I förrättningsakten från 1968 konstateras att det rör sig om lagligt uppförda byggnader, vilket för Pitholm 77:7 styrks av bygglovshandling från 1967.

Förrättningshandlingarna samt beviljade bygglov (1967 och 1977) för fastigheten Pitholm 77:7, bekräftar att fastigheten varit varaktigt tillika lagligt ianspråktagen sedan tiden före 1967 (troligen 1963 eller dessförinnan) fram till idag. Handlingarna bekräftar även att hela förrättningsområdet, som också inkluderar vattenområde, varit varaktigt och lagligt ianspråktaget.

Av förrättningsakten framgår det enskilda, privata intresset av att avstycka Pitholm 77:7 liksom skäl för bildande av servitut i vattenområdet till ensam förmån för Pitholm 77:7. Vidare framgår skäl till inrättande av ytterligare ett servitut för nyttjande av vattenområde till förmån för Pitholm 77:6 - 77:10. Det bör noteras att det senare servitutet även inkluderar Pitholm 77:7. Fastigheten har sålunda både en exklusiv rätt att använda vattenområde för enskild privat småbåtshamn inklusive hamnpir, tillika en, tillsammans med övriga styckningslotter, samfällad rätt till intilliggande vattenområde för bad- och friluftsliv och privat småbåtshamn.

Ändrad användning

Vid prövning av upphävande av strandskydd med stöd av första punkten i 18 c §, som avser redan ianspråktagen mark, ska prövningen utgå från effekten av en tillåten ny användning på dittills allemansrättsligt tillgänglig mark, det vill säga sådan mark som tidigare inte varit ianspråktagen.

Strandskyddet har aldrig gällt inom planområdet eller inom befintliga bostadsfastigheter, samtliga land- och vattenområden avsedda för båthamn samt inom vägområden på Svartnäsudden och Maraskatan som helhet. I och med att den mark för bostadsändamål, båthamn och väg som angränsar till Pitholm 77:7 inte utgjort/utgör allemansrättsligt tillgänglig mark utgår syftet att pröva effekten på sådan mark som följd av föreslagen markanvändning.

Pitholm 77:7 har varit ianspråktagen för privat ändamål sedan tiden före 1975 fram till idag, även angränsande närområde inklusive vattenområde har varit ianspråktaget för privat ändamål under samma period, se rubriken ”Skäl för upphävande av strandskydd”.

Vid upprättande av detaljplanen för Svartnäsudden-Maraskatan (D0638) år 1985 prövades det allmänna strandskyddsintresset gentemot enskilda intressen. I detaljplanen, som ännu är gällande, undantogs strandskyddet, efter intresseavvägning, för bostadsfastigheter och framtida styckningslotter, land- och vattenområden för hamn, vattenområde för bryggor, båthus och liknande samt för vägar (Lst dnr 11.82-1965- 84). Länsstyrelsen beslutade år 1999, som följd av utvidgningen av strandskyddets syfte, att fortsättningsvis undanta områdena från strandskydd (Lst dnr 231-6276-97).

Inom land- och vattenområden som är allmänt tillgängliga utanför strandskyddsupphävda områden i gällande detaljplan för Svartnäsudden-Maraskatan, bedöms planlagd markanvändning inom Pitholm 77:7 inte medföra några effekter i strid med strandskyddets syften.

Hänsyn till djur- och växtlivet

Berörd mark inom Pitholm 77:7 har begränsad areal och är sedan tidigare ianspråktagen för bebyggelse med tomtmarksliknande vegetation. Markskiktet består i huvudsak av grus- och gräsytor med ensartade träd och har så gjort alltsedan fastigheten togs i bruk. Fastighetens begränsade omfattning, befintliga vegetationsförhållanden och detaljplanens reglering bedöms inte förändra livsvillkoren för djur- och växtlivet på ett oacceptabelt sätt.

Proportionalitetsprincipen

I avvägningen mellan det allmänna och det enskilda intresset ska bland annat hänsyn tas till strandskyddets syfte att bevara orörda strandområden eller sådana strandområden som kan komma att tillmätas betydelse i en framtid. I gällande detaljplan för Svartnäsudden-Maraskatan (D0638) har allmänhetens tillgång till strandområden säkerställt inom allmän platsmark/öppet vattenområde och avvägts mot det enskilda intresset att ta bostadsmark och vattenområden för enskilt nyttjande i anspråk. Genomförandet av detaljplanen för Pitholm 77:7 innebär oförändrad tillgång till allemansrättsligt tillgängliga strandområden i gällande detaljplan för Svartnäsudden-Maraskatan. Omgivningen utanför Svartnäsudden och Maraskatan erbjuder därtill tillgängliga strandområden för friluftsliv och rekreation.

Då fastigheten Pitholm 77:7, likt tidigare konstaterat, inte varit allemansrättsligt tillgänglig sedan fastighetens tillkomst år 1969 fram till dags datum samt då tidigare avvägningar av de allmänna respektive de enskilda intressena i området bekräftat befintliga fastighets- och nyttjanderättsförhållanden, bedöms ändrad användning till bostad väga tyngre än det allmänna intresset av att återinföra strandskydd inom fastigheten. Återinförande av strandskydd inom Pitholm 77:7 skulle heller inte ge önskad effekt avseende tillgången till allemansrättsligt tillgängliga strandområden, då fastigheten omsluts av ett, i sig, icke-allemansrättsligt tillgängligt område som sedan 1969 bedömts vara av enskilt intresse.

7.4.3 DAGVATTEN

Mark inom planområdet utgörs huvudsakligen av genomsläppliga ytor med undantag av tillåten byggrätt. Tillåten byggrätt uppgår till maximalt en tiondel av fastighetsarea. Storleken på reglerad byggrätt möjliggör fortsatt infiltration inom fastigheten samt avrinning till fördröjningsdiken i fastighetsgräns vid ihållande regn eller kraftigt skyfall.

7.5 TRAFIK

Detaljplanens genomförande medför ingen påverkan på fordons- eller gång- och cykeltrafik.

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

8.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

8.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanens genomförande erfordrar inte några fastighetsrättsliga åtgärder.

8.1.2 RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns inga kända rättigheter.

Officialservitut (25-PTJ-5683.3) för båtplats belastar Pitholm 77:13 till förmån för Pitholm 77:7.

Detaljplanens genomförande inverkar inte på befintligt servitut.

Tillfartsväg (Sanavägen) med tillhörande parkeringsplatser är inrättad som en gemensamhetsanläggning, Pitholm GA:37. Pitholm 77:7 är sedan tidigare ansluten till gemensamhetsanläggningen som förvaltas av Svartnäsudden-Maraskatans samfällighetsförening.

8.2 TEKNISKA FRÅGOR

8.2.1 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för ansökan, iordningställande och drift av enskild avloppsanläggning.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

8.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Plansökande svarar för kostnad för upprättande av detaljplan. Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningställande av kvartersmark.

8.3.2 PLANAVGIFT

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

8.3.3 DRIFT ALLMÄN PLATS

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Sanavägen, infartsväg från allmän väg till planområdet, utgör enskild väg och är inrättad som en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening (enskild huvudman). Enskild huvudman ansvarar för drift och underhåll av den allmän platsmarken i området.

8.3.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Huvudman för vattenanläggningen inom planområdet ansvarar för drift och underhåll av vattenanläggningen fram till bostadsfastighet.

Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av enskild avloppsanläggning.

8.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

8.4.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska ingås mellan Piteå kommun och exploatör. Exploateringsavtalet reglerar generellt kostnader och ansvarsfördelning avseende detaljplanens genomförande.

8.4.2 PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd: Andra kvartalet 2024

Granskning: Fjärde kvartalet 2024

Antagande: Fjärde kvartalet 2024

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