



|                    |            |
|--------------------|------------|
| Diarienummer       | PB 2025-42 |
| Planens beteckning | D2150      |
| Påbörjad           | 2025-03-20 |
| Antagen av SBN     | -          |
| Laga kraft         | -          |
| Genomförandetid    | 60 månader |



**Detaljplan för del av Tallskatan I:I**

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |                                                                                      |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>                                                     | <b>4</b>  |
| 1.1      | SYFTE.....                                                                           | 4         |
| <b>2</b> | <b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>                                             | <b>4</b>  |
| 2.1      | HELA DETALJPLANEN.....                                                               | 4         |
| 2.2      | GENOMFÖRANDETID .....                                                                | 5         |
| 2.3      | ALLMÄN PLATS.....                                                                    | 5         |
| 2.3.1    | HUVUDMANNASKAP.....                                                                  | 5         |
| 2.4      | KVARTERSMARK .....                                                                   | 5         |
| 2.5      | VATTENOMRÅDE .....                                                                   | 5         |
| 2.6      | BEFINTLIGT .....                                                                     | 5         |
| <b>3</b> | <b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....</b>                                     | <b>6</b>  |
| 3.1      | MOTIV TILL REGLERINGAR .....                                                         | 6         |
|          | ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS .....                                                     | 6         |
|          | ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....                                                      | 6         |
|          | ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE.....                                                      | 6         |
|          | EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....                                          | 6         |
|          | EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....                                          | 7         |
|          | EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE.....                                          | 9         |
| <b>4</b> | <b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>                                               | <b>10</b> |
| 4.1      | KOMMUNALA.....                                                                       | 10        |
| 4.1.1    | DETALJPLAN.....                                                                      | 10        |
| 4.1.2    | PLANBESKED.....                                                                      | 10        |
| 4.1.3    | ÖVERSIKTSPLAN.....                                                                   | 10        |
| 4.1.4    | TEMATISKT TILLÄGG ÖVERSIKTSPLAN: LANDSBYGDSUTVECKLING I STRANDNÄRA LÄGEN (LIS) ..... | 10        |
| 4.2      | RIKSINTRESSEN.....                                                                   | 10        |
| 4.2.1    | RENNÄRING.....                                                                       | 10        |
| 4.2.2    | TOTALFÖRSVARET.....                                                                  | 11        |
| 4.2.3    | NATURA 2000.....                                                                     | 13        |
| 4.3      | HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....                             | 13        |
| 4.3.1    | OEXPLOATERADE OMRÅDEN .....                                                          | 13        |
| 4.4      | MILJÖKVALITETSNORMER .....                                                           | 13        |
| 4.4.1    | LUFT .....                                                                           | 13        |
| 4.4.2    | VATTEN .....                                                                         | 14        |
| 4.4.3    | BULLER.....                                                                          | 14        |
| 4.5      | MELLANKOMMUNALA INTRESSEN.....                                                       | 15        |
| 4.6      | MILJÖ.....                                                                           | 15        |
| 4.6.1    | STRANDSKYDD.....                                                                     | 15        |
| 4.6.2    | DAGVATTEN.....                                                                       | 15        |
| 4.7.3    | NATUR.....                                                                           | 15        |
| 4.7      | HÄLSA OCH SÄKERHET.....                                                              | 23        |
| 4.7.1    | OMGIVNINGSBULLER .....                                                               | 23        |
| 4.7.2    | RISK FÖR ÖVERSVÄMNING .....                                                          | 23        |
| 4.7.3    | RISK FÖR EROSION.....                                                                | 23        |
| 4.7.4    | RISK FÖR SKRED.....                                                                  | 23        |
| 4.7.5    | FÖROREND MARK .....                                                                  | 24        |
| 4.8      | GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....                                                        | 24        |
| 4.9      | HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....                                                      | 24        |
| 4.10     | KULTURMILJÖ .....                                                                    | 24        |
| 4.10.1   | FORNÄMNINGAR.....                                                                    | 24        |
| 4.11     | FYSISK MILJÖ.....                                                                    | 25        |
| 4.12     | SOCIALA.....                                                                         | 25        |
| 4.13     | TEKNIK.....                                                                          | 25        |
| 4.14     | SERVICE.....                                                                         | 25        |
| 4.15     | TRAFIK .....                                                                         | 25        |
| <b>5</b> | <b>PLANERINGSUNDERLAG.....</b>                                                       | <b>26</b> |
| 5.1      | KOMMUNALA.....                                                                       | 26        |
| 5.1.1    | DETALJPLAN.....                                                                      | 26        |
| 5.1.2    | GRUNDKARTA .....                                                                     | 26        |
| 5.1.3    | ÖVERSIKTSPLAN.....                                                                   | 26        |

|          |                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1.4    | TEMATISKT TILLÄGG ÖVERSIKTSPLAN: LANDSBYGDSUTVECKLING I STRANDNÄRA LÄGE (LIS) | 26        |
| 5.1.5    | UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)                          | 26        |
| 5.1.6    | SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN                                    | 27        |
| 5.2      | UTREDNINGAR                                                                   | 27        |
| 5.2.1    | VA- OCH DAGVATTENUTREDNING                                                    | 27        |
| 5.2.2    | NATURINVENTERING                                                              | 27        |
| 5.2.3    | KULTURMILJÖUTREDNING                                                          | 27        |
| <b>6</b> | <b>KONSEKVENSER</b>                                                           | <b>28</b> |
| 6.1      | FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER                                                   | 28        |
| 6.2      | NATUR                                                                         | 28        |
| 6.2.1    | NATURVÅRDE                                                                    | 28        |
| 6.2.2    | LANDSKAPSBILD                                                                 | 28        |
| 6.3      | MILJÖ                                                                         | 28        |
| 6.3.1    | MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING                                                    | 28        |
| 6.3.2    | MILJÖBEDÖMNING                                                                | 29        |
| 6.3.3    | STRANDSKYDD                                                                   | 29        |
| 6.3.4    | DAGVATTEN                                                                     | 30        |
| 6.4      | MILJÖKVALITETSNORMER                                                          | 30        |
| 6.4.1    | LUFT                                                                          | 30        |
| 6.4.2    | VATTEN                                                                        | 31        |
| 6.4.3    | BULLER                                                                        | 31        |
| 6.5      | HÄLSA OCH SÄKERHET                                                            | 31        |
| 6.5.1    | ÖVERSVÄMNING                                                                  | 31        |
| 6.5.2    | EROSION, RAS OCH SKRED                                                        | 32        |
| 6.6      | RIKSINTRESSE                                                                  | 32        |
| 6.6.1    | RENNÄRING                                                                     | 32        |
| 6.6.2    | TOTALFÖRSVARET                                                                | 32        |
| 6.6.3    | NATURA 2000                                                                   | 32        |
| 6.7      | HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN                            | 33        |
| 6.7.1    | OEXPLOATERADE OMRÅDEN                                                         | 33        |
| 6.8      | MELLANKOMMUNALA FRÅGOR                                                        | 33        |
| <b>7</b> | <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>                                                     | <b>34</b> |
| 7.1      | FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR                                                    | 34        |
| 7.1.1    | FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING                                                 | 34        |
| 7.1.2    | RÄTTIGHETER                                                                   | 34        |
| 7.2      | TEKNISKA FRÅGOR                                                               | 34        |
| 7.2.1    | TEKNISKA ÅTGÄRDER                                                             | 34        |
| 7.2.2    | UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS                                                        | 34        |
| 7.2.3    | UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP                                                   | 34        |
| 7.3      | EKONOMISKA FRÅGOR                                                             | 35        |
| 7.3.1    | PLANAVGIFT                                                                    | 35        |
| 7.3.2    | DRIFT ALLMÄN PLATS                                                            | 35        |
| 7.3.3    | DRIFT VATTEN OCH AVLOPP                                                       | 35        |
| 7.3.4    | GATUKOSTNADER                                                                 | 35        |
| 7.4      | ORGANISATORISKA FRÅGOR                                                        | 36        |
| 7.4.1    | EXPLOATERINGSAVTAL                                                            | 36        |
| 7.5      | PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING                                            | 36        |
| <b>8</b> | <b>MEDVERKANDE</b>                                                            | <b>37</b> |

# I DETALJPLANENS SYFTE

## I.1 SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utveckling av befintlig eventverksamhet och besöksnäring på platsen. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för bostäder inom utpekat LIS område.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

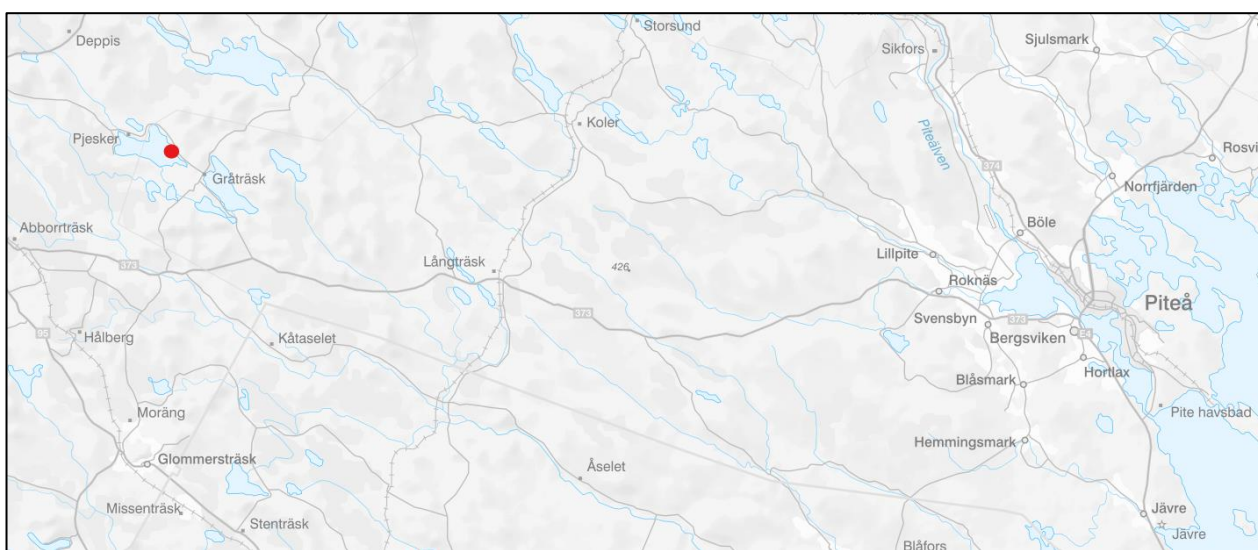
Det aktuella området är beläget i utkanten av Piteå kommun, cirka två kilometer från kommungränsen mot Arvidsjaur. I närheten av planområdet finns samhällena Gråträsk, Piteå kommun, som ligger cirka tre kilometer söderut och Pjesker, Arvidsjaur kommun, cirka fyra kilometer norrut. Planområdet ligger intill sjön Pjesker och Norrviken (norr om planområdet) som är en vik som ingår i Pjesker sjön.

Området ska inrymma garage för drift och underhåll av verksamhet, garage för fordon, stugor för tillfällig vistelse, angoring ned till vattnet, bryggor och flotte, samt byggnader med funktioner som bland annat administration, besöksservice och restaurang.

Planläggningen ska även möjliggöra för en långsiktig användning av platsen med möjlighet att uppföra permanentbostäder.

Planläggning kommer inte medföra att en sammanhållen bostadsbebyggelse tillkommer i området. Planläggningen avser däremot att möjliggöra för ökad verksamhet över året där fler arbetstillfällen kan tillskapas. Av den anledningen kan det medföra ett ökat underlag för service, infrastruktur och kommunikation i byarna Gråträsk, Piteå kommun, Pjesker och Arvidsjaur kommun. Med detaljplanens syfte för utveckling av verksamheten behöver utrymme möjliggöras för infrastruktur och service sett till avfallshantering för verksamhet, framkomlighet av räddningstjänst samt skydd för andra typer av olyckor och risker.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med aktuell översiktsplan.



Figur 1. Planområdets lokalisering enligt röd markering. Piteå kommunkarta.

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning

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

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dagen som detaljplanen vunnit laga kraft.

## 2.3 ALLMÄN PLATS

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

### 2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Enligt 4 kap. 7§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900) ska all allmän platsmark i detaljplanelagda områden ha en huvudman. Allmän platsmark som denna detaljplan omfattas av är gata och natur. Huvudmannen är den som ansvarar för att ställa i ordning och förvalta platserna.

Huvudmannaskapet är enskilt inom allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för planlagd natur och gata. Området är privatägt och de allmänna platserna nyttjas i mycket liten omfattning av allmänheten.

## 2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostäder [B], tillfällig vistelse [O], besöksanläggningar [R], verksamheter [Z] och transformatorstation [E<sub>1</sub>].

## 2.5 VATTENOMRÅDE

Detaljplanen reglerar vattenområde [W]. Planen möjliggör vattenområde där bryggor, caféverksamhet på flytande anordning och iläggningsplatser får anordnas [W<sub>1</sub>], samt vattenområde där bryggor får anordnas [W<sub>2</sub>].

## 2.6 BEFINTLIGT

Aktuellt område består idag till största del av oexploaterad naturmark. På halvön finns ett bostadshus som används som lodge, tre lador och ett garage för den verksamhet som företaget bedriver idag. Två bygglövsbefriade byggnader med funktion som lodge finns, den ena vid norra delen av aktuellt planområde och den andra söder om vägen ut till halvön. I närheten av den sistnämnda lodgen finns även två mindre skjul sedan tidigare, samt en husgrund från ett tidigare bostadshus som brunnit ned vid okänd tidpunkt. Området är ej detaljplanelagt sedan tidigare.

Enligt naturvärdesinventeringarna som genomförts i området innehåller den befintliga naturmarken både områden utan och med naturvärden. Områden med naturvärden varierar inom planområdet mellan klasserna visst naturvärde och påtagligt naturvärde. Inget område inom planområdet har klassats som högt naturvärde.

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**GATA – Gata:** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa åtkomst till området och gatans sträckning.

**NATUR – Natur:** Säkerställer att befintligt naturområde kan bevaras och värnar om landskapets karaktär.

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B - Bostäder:** Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse.

**O – Tillfällig vistelse:** Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för tillfällig vistelse som komplement till verksamhet och besöksanläggning.

**R – Besöksanläggningar:** Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för besöksanläggningar.

**Z – Verksamheter:** Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för verksamheter.

**E<sub>1</sub> – Transformatorstation:** Bestämmelsen säkerställer befintlig transformatorstation. Transformatorstationen behövs för att säkerställa elförsörjning till området och är därmed en grundförutsättning för att platsen ska vara lämplig att bebygga i enlighet med 2 kap. 5 § pt 3 PBL.

#### ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

**W – Vattenområde:** Syftet med bestämmelsen är att avgränsa vattenområden från andra planlagda vattenområden för att redovisa vilket vatten som ska hållas öppet.

**W<sub>1</sub> – Vattenområde där bryggor, caféverksamhet på flytande anordning och iläggingsplatser får anordnas:** Vattenområde planläggs för att möjliggöra för mindre anläggningar så som bryggor, caféverksamhet på flytande anordning och iläggingsplats.

**W<sub>2</sub> – Vattenområde där bryggor får anordnas:** Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av bryggor.

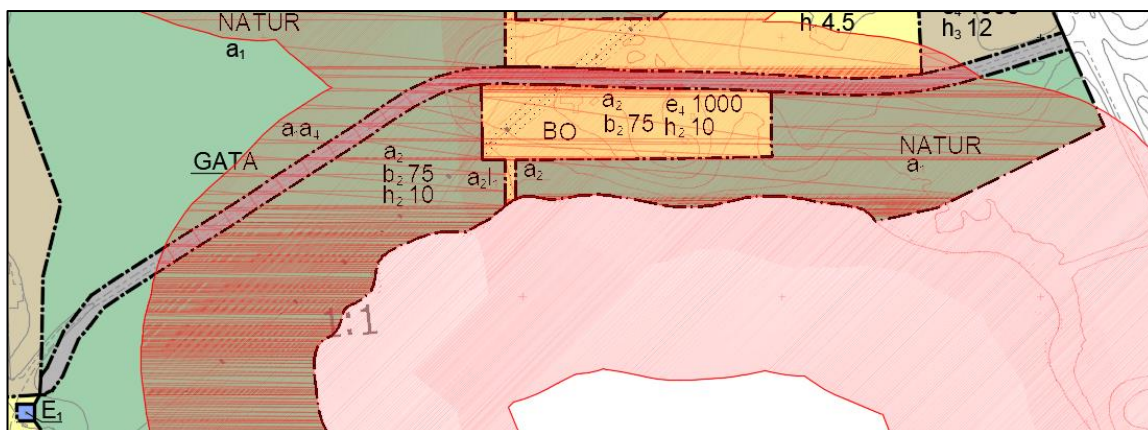
#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

##### *Huvudmannaskap*

**a<sub>1</sub> – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen:** Huvudmannaskapet är enskilt inom allmän plats. Området är privatägt.

##### *Upphävande av strandskydd*

**a<sub>4</sub> – Strandskyddet är upphävt:** Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom gata på allmän plats. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses väger tyngre än strandskyddsintresset.

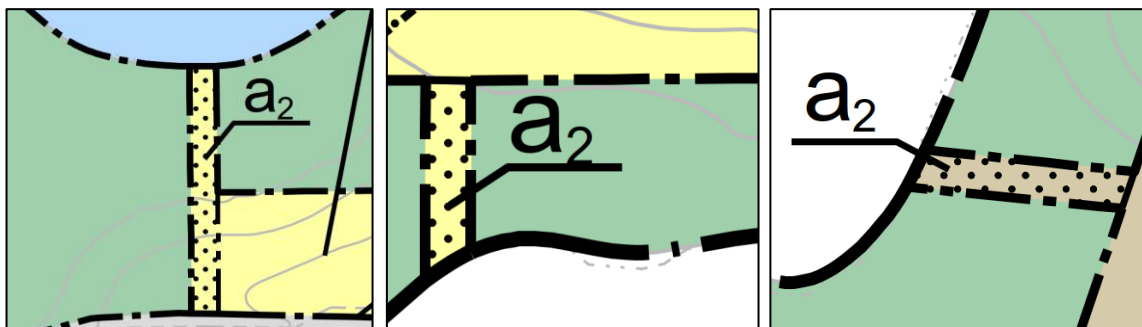


Figur 2. Strandskydd (röd skafferering) över allmän platsmark i form av GATA.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

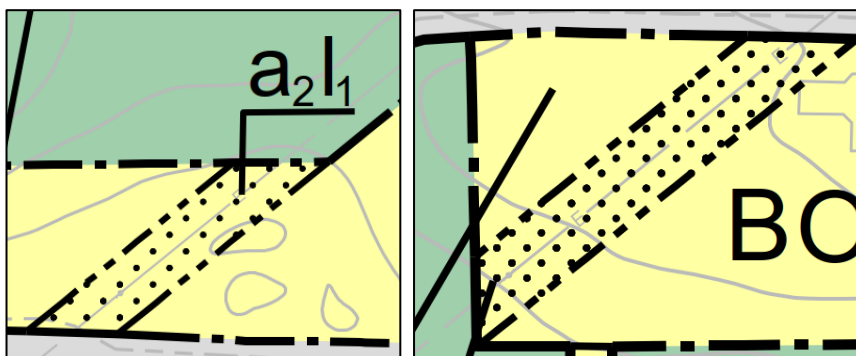
Begränsning av markens utnyttjande

**Prickmark (1) – Marken får inte försees med byggnad:** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ytan inte bebyggs.



Figur 3 – 5. Prickmark för säkerställande av seviceväg.

**Prickmark (2) – Marken får inte försees med byggnad:** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader inte uppförs inom området.



Figur 6 – 7. Prickmark för säkerställande att byggnad inte uppförs inom området.

**Korsmark – Marken får endast försees med komplementbyggnad:** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast komplementbyggnader uppförs.

Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd är 4,5 meter:** Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta tillåtna nockhöjd på byggnader för att säkerställa uppförande av mindre stugor.

**h<sub>2</sub> – Högsta nockhöjd är 10 meter:** Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta tillåtna nockhöjd på byggnader för att minska påverkan av landskapsbilden.

**h<sub>3</sub> – Högsta nockhöjd är 12 meter:** Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta tillåtna nockhöjd på verksamhet inom planområdet för att minska påverkan av landskapsbilden.

**h<sub>4</sub> – Högsta nockhöjd är 18 meter:** Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta tillåtna nockhöjd på verksamhet inom planområdet för att minska påverkan av landskapsbilden.

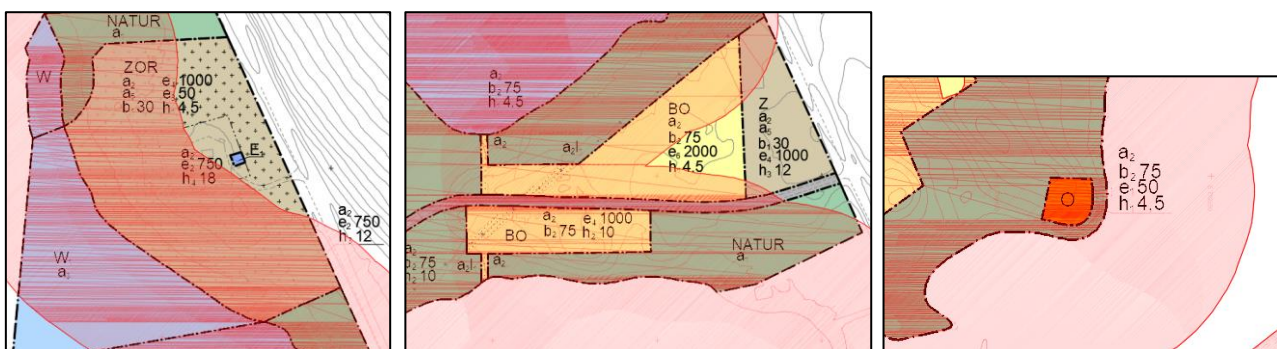
*Markreservat för allmännyttiga ändamål*

**l<sub>2</sub> – Markreservat för allmännyttig luftledning:** Markreservatet säkerställer område för luftburna ledningar.

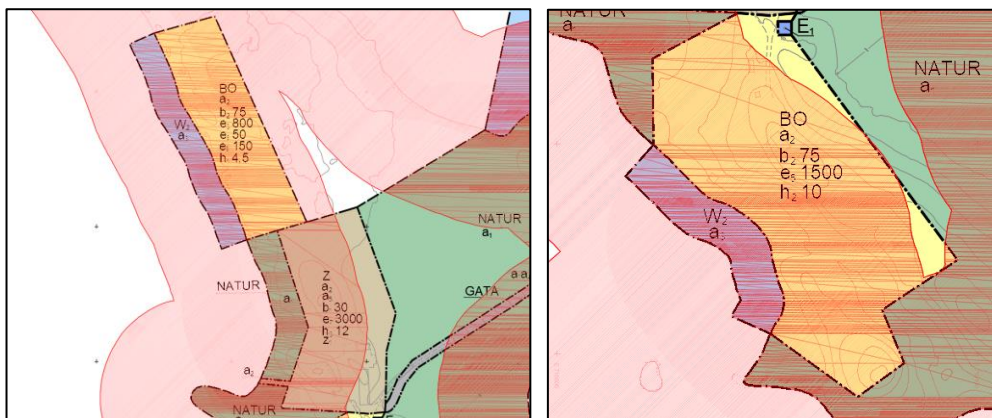
**z<sub>1</sub> – Inom egenskapsområde ska väg anordnas för att säkerställa åtkomst till anslutande område i norr:** För att säkerställa tillgängligheten till området i norr ska väg anordnas inom egenskapsområde.

*Upphävande av strandskydd*

**a<sub>2</sub> – Strandskyddet är upphävt:** Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom kvartersmark. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.



Figur 8 – 10. Upphävande av strandskydd inom kvartersmark. Röd skifferering avser strandskyddat område.



Figur 11 – 12. Upphävande av strandskydd inom kvartersmark. Röd skifferering avser strandskyddat område.

*Utförande*

**b<sub>1</sub> – Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig:** Bestämmelsen säkerställer naturlig infiltration av dagvatten och bidrar till att bibehålla grönområden.

**b<sub>2</sub> – Minst 75% av marken ska vara genomsläpplig:** Bestämmelsen säkerställer naturlig infiltration av dagvatten och bidrar till att bibehålla grönområden.

*Utnyttjandegrad*

**e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 50 m<sup>2</sup>:** Syftet med bestämmelsen är att reglera tillkommande byggnaders storlek.

**e<sub>2</sub> – Största byggnadsarea är 750 m<sup>2</sup>:** Syftet med bestämmelsen är att reglera tillkommande byggnaders storlek.

**e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea är 800 m<sup>2</sup>:** Syftet med bestämmelsen är att reglera tillkommande byggnaders storlek.

**e<sub>4</sub> – Största byggnadsarea är 1 000 m<sup>2</sup>:** Syftet med bestämmelsen är att reglera tillkommande byggnaders storlek.

**e<sub>5</sub> – Största byggnadsarea är 1 500 m<sup>2</sup>:** Syftet med bestämmelsen är att reglera tillkommande byggnaders storlek.

**e<sub>6</sub> – Största byggnadsarea är 2 000 m<sup>2</sup>:** Syftet med bestämmelsen är att reglera tillkommande byggnaders storlek.

**e<sub>7</sub> – Största byggnadsarea är 3 000 m<sup>2</sup>:** Syftet med bestämmelsen är att reglera tillkommande byggnaders storlek.

**e<sub>8</sub> – Största byggnadsarea är 50 m<sup>2</sup> per enskild komplementbyggnad:** Syftet med bestämmelsen är att skapa tydliga ramar för storlek per enskild byggnad.

**e<sub>9</sub> – Största byggnadsarea är 150 m<sup>2</sup> per enskild huvudbyggnad:** Syftet med bestämmelsen är att skapa tydliga ramar för storlek per enskild byggnad.

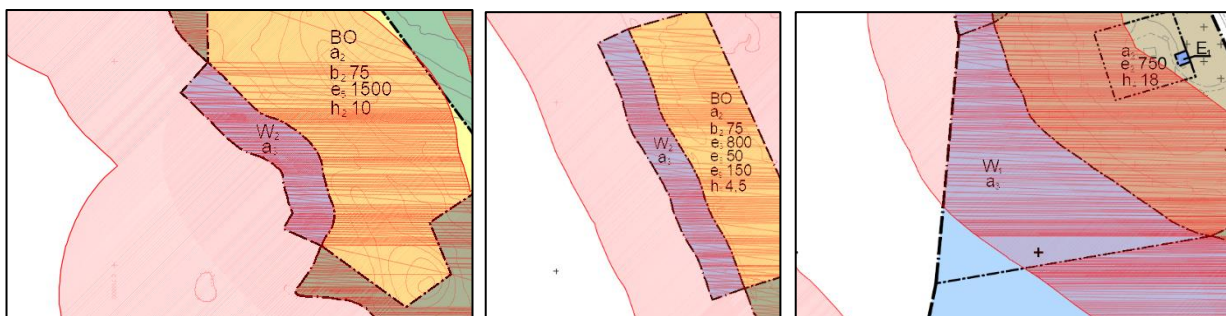
#### Ändrad lovplikt

**a<sub>5</sub> – Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet:** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bestämmelsen b<sub>1</sub> (minst 30% av marken ska vara genomsläpplig) efterföljs. Bestämmelsen innebär att det kommer krävas marklov för förändring av markens genomsläpplighet inom kvartersmark för verksamhet (Z).

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

### Upphävande av strandskydd

**a<sub>3</sub> – Strandskyddet är upphävt:** Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom vattenområde för att möjliggöra bryggor, caféverksamhet på flytande anordning och iläggingsplats. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.



Figur 13 – 15. Upphävande av strandskydd inom vattenområde. Röd markering avser strandskyddat vattenområde.

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

#### 4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

#### 4.1.2 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade den 22 februari 2023 § 28 positivt planbesked för planläggning av fastigheten Tallskatan 1:1. Beslutet fattades av samhällsbyggnadsnämnden med stöd av 5 kap. 2 – 5 § plan- och bygglagen (2010:900).

#### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Piteå, *Översiktsplan 2030*, antogs 2016 och syftar till att vägleda kommunens arbete i planeringen av den fysiska miljön för att nå målen om en hållbar utveckling och befolkningstillväxt i hela kommunen. I Piteå ska det finnas goda förutsättningar för näringslivets tillväxt. Dessa skapas genom god markberedskap för ny exploatering och expansion, effektivt nyttjande av befintliga verksamhetsområden samt genom ett gott näringslivsklimat.

#### 4.1.4 TEMATISKT TILLÄGG ÖVERSIKTSPLAN: LANDSBYGDSUTVECKLING I STRANDNÄRA LÄGEN (LIS)

I ett tematiskt tillägg till Piteå kommuns översiktsplan framgår det att landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) stärker möjligheterna att bedriva verksamhet. LIS-områdena ska ge underlag och stötta utveckling på ett hållbart sätt så att landsbygdens värden och resurser långsiktigt förbättras och tillgodoses.

Landsbygdsutveckling handlar inte bara om bebyggelse. För att stärka hela kommunen krävs också att anläggningar i och nära vatten kan tillkomma som gör områden attraktiva för rörligt friluftsliv och besöksnäring.

Inom planområdet är halvön ett utpekad LIS-område. I det tematiska tillägget framkommer det att ny sammanhållen bebyggelse bör regleras i detaljplan avseende bebyggelsens karaktär, omfattning, placeringar och förhållande i övrigt (naturvärden). Då kvalitetsfaktorerna närområde runt sjön och svämplanets struktur inte får försämrats bör exploatering inte ske inom 30 meter från sjön eller i låglänta områden.

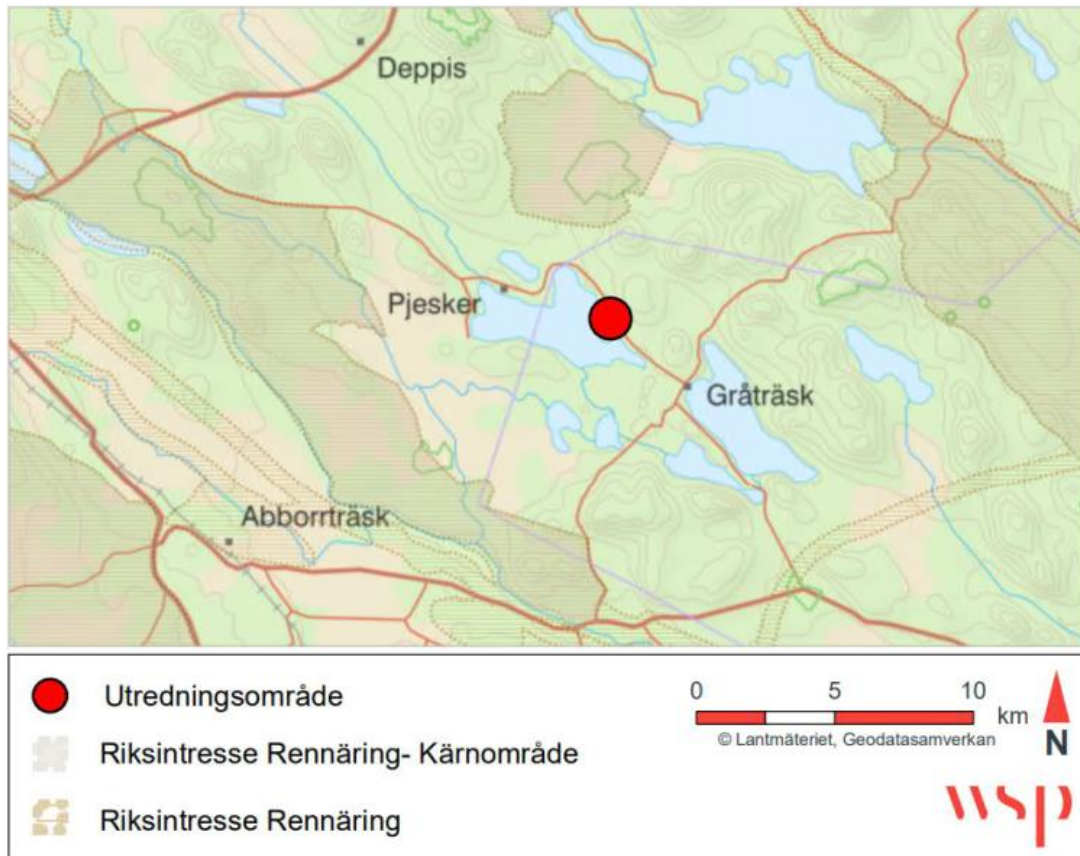
Planområdet vänder sig framför allt mot Långträsk, och närliggande kommuner där det kan bidra till underlag för befintlig handel och annan service.

### 4.2 RIKSINTRESSEN

#### 4.2.1 RENNÄRING

Östra Kikkejaur sameby har renbetesrätt i närheten av planområdet. Området för renbetesrätt ligger öster om Lappmarksgränsen, vilken också utgör östlig gräns för samebyns åretsrunmland. Enligt Sametingets markanvändningskartor för Östra Kikkejaur sameby, utgör området del av ett större renbetesområde som nyttjas under vinter och vårvinter. Vinter- och vårvinterbetet sträcker sig hela vägen från Lappmarksgränsen och österut, ner till kustbandet och öarna i Piteå kommun.

Planområdet berör inte något område av riksintresse för rennärings. Närmaste område av riksintresse för rennärings i Östra Kikkejaur sameby ligger ca 4 km norr om planområdet och utgörs av Lambur kärnområde av riksintresse (se figur 16).

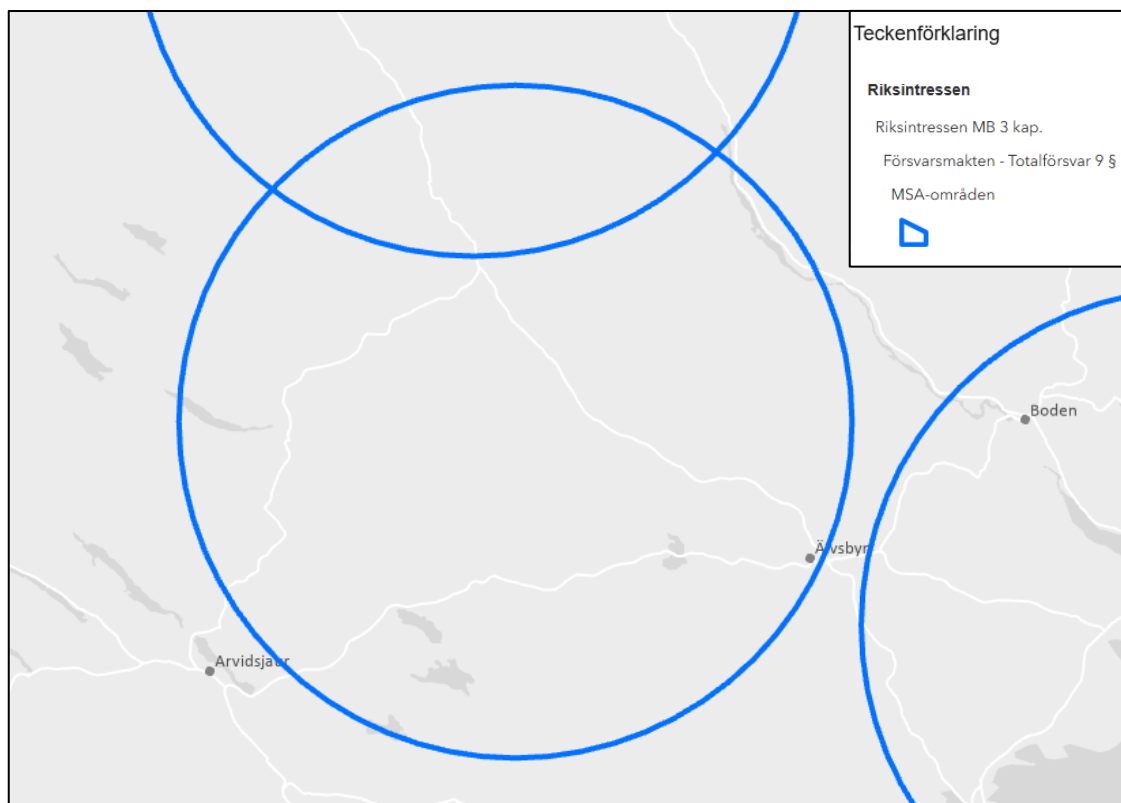


Figur 16. Karta över Riksintresse Rennäring i förhållande till planområdet.

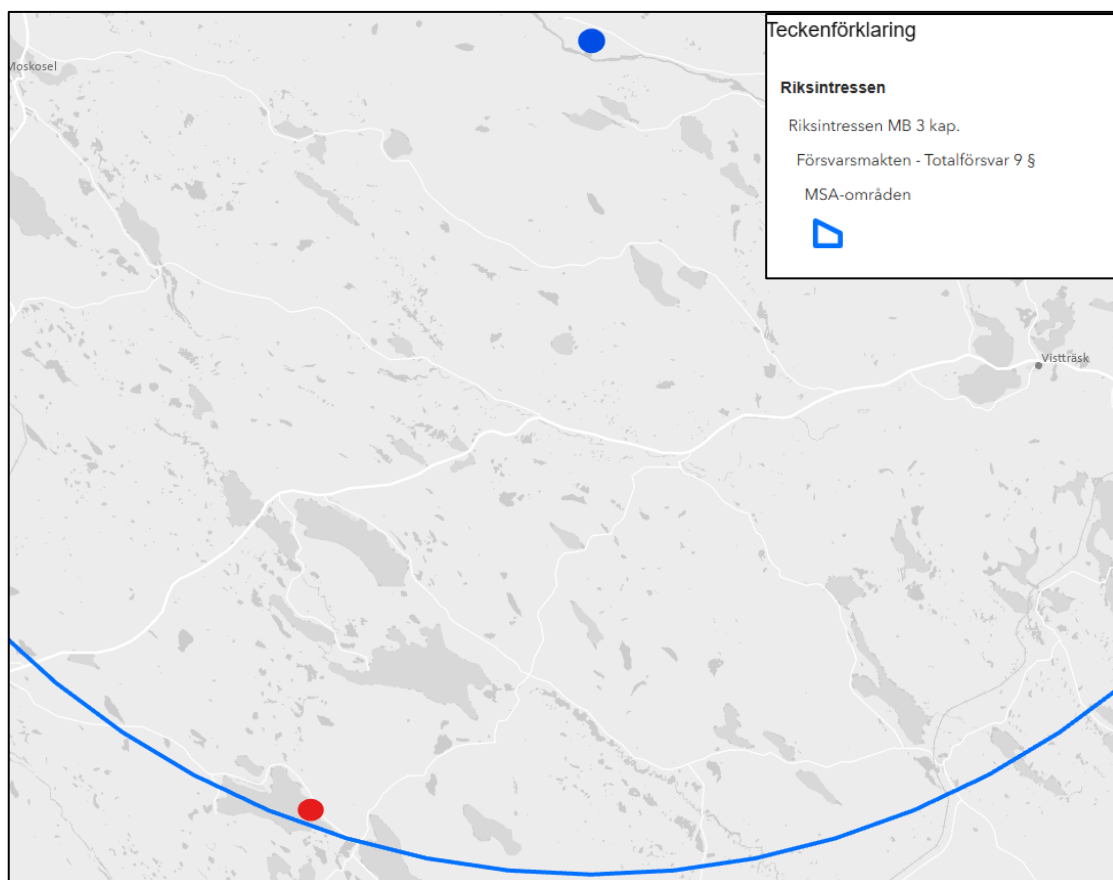
#### 4.2.2 TOTALFÖRSVARET

Planområdet berörs av MSA-område (minimum safety altitude). Radierna utgår från Vidsels flygbas som är belägen cirka 45 kilometer från planområdet. Ett militärt MSA-områdes utbredning utgörs av en radie om 46 kilometer från berörda flygbanors mittpunkt. Inom dessa ytor kan nya hinder ha inverkan på flygtrafiken.

# Detaljplan för del av Tallskatan 1:1 i Piteå



Figur 17. Radie för MSA-yta från Vidsel flygbas. Boverket, Kartverktyg Rikssintressen (2025).

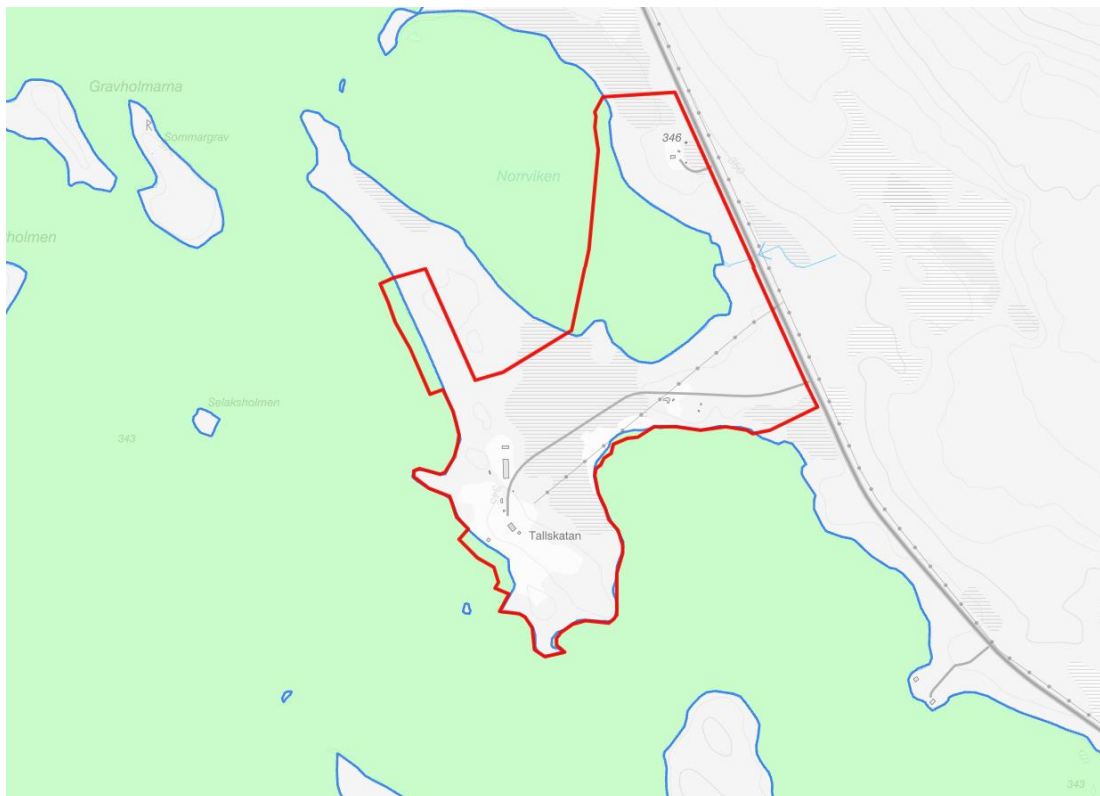


Figur 18. Radie för MSA-område Vidsel flygbas. MSA-ytan redovisas i blå linje, Vidsels flygbas i blå punktmarkering och planområdet i röd punktmarkering. Boverket, Kartverktyg Rikssintressen (2025).

### 4.2.3 NATURA 2000

Vattenförekomsten, sjön Pjesker, ingår i Byskeälvens huvudavrinningsområde som utgör Natura 2000-område (se figur 19). Natura 2000-områden är av riksintresse enligt 4 kap. 1 och 8 §§ miljöbalken. Natura 2000 är EU:s nätverk av värdefulla naturområden med arter och naturtyper som är särskilt skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv.

En exploatering i området får inte bidra till att en gynnsam bevarandestatus inte kan uppnås.



Figur 19. Riksintresse Natura 2000-område markerat i grön färg och planområde i röd markering.

## 4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Bestämmelserna återspeglar det synsätt som ligger bakom miljöbalken, att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är bäst lämpade till.

### 4.3.1 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

I 3 kap. 2 § miljöbalken nämns stora oexploaterade områden, vilket kan anses vara aktuellt på denna plats då det inom planområdet endast finns några enstaka byggnader.

Del av planområdet är däremot utpekad LIS-område, vilket syftar till att möjliggöra landsbygdsutveckling i strandnära områden.

## 4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

### 4.4.1 LUFT

För luft finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas.

#### 4.4.2 VATTEN

Inom planområdet finns två grundvattentäkter (SE727270-168195) och (SE727355-168184) som är registrerade i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Sjön Pjesker som omger halvön där Tallskatan är belägen är en vattenförekomst med referensnummer SE727125-168110. Sjön är klassad som god ekologisk och kemisk status med högt morfologiskt tillstånd inom kvalitetsfaktorerna närområde runt sjön svämplanets struktur. Huvudavrinningsområde för sjön är Byskeälven (SE18000) med god ekologisk status men ej god kemisk status.

Förekommande av ytligt grundvatten är känt i de delar med torvmark och isälvsediment, då avseende vattenförekomst SE727270-168195.



Figur 20. Kartutklipp från VISS-databas över vattenförekomster vid planområdet. Blått är sjö och lila är grundvatten.

Norr om udden finns en bäck med avrinning till sjön Pjesker. Vattenflödet i bäcken är främst från snösmältning från väster om väg 645.

#### 4.4.3 BULLER

Kommuner med fler än 100 000 invånare ska vart femte år utföra bullerkartläggningar och utarbeta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa.

Piteå kommun har lägre än 100 000 invånare och omfattas inte av miljökvalitetsnormen för buller.

## 4.5 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

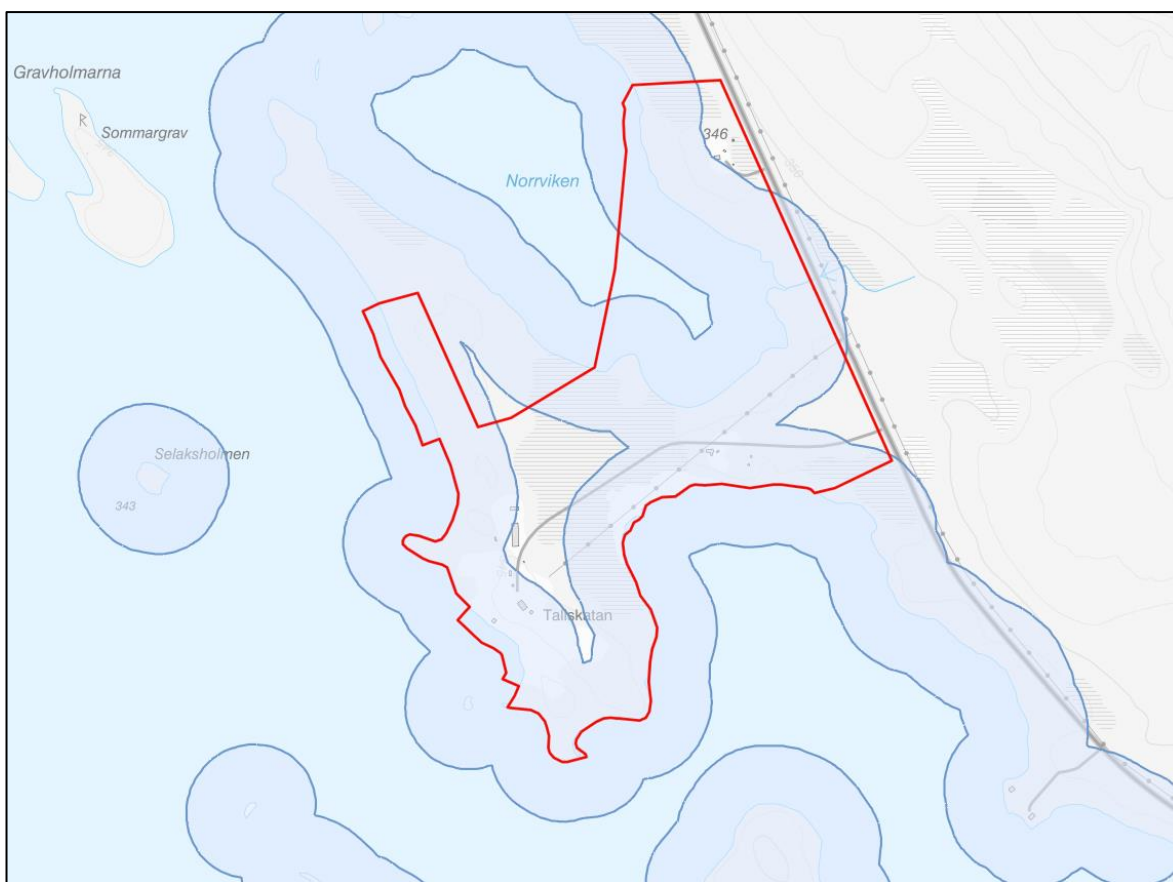
Detaljplanen omfattas av ett mellankommunalt intresse med Arvidsjaurs kommun, då den typ av verksamhet som bedrivs är värdefull för Arvidsjaurs näringsliv. Sjön Pjesker delas mellan Piteå och Arvidsjaur och planområdet ligger i närheten av kommungränsen samt byn Pjesker i Arvidsjaurs kommun.

Ett mellankommunalt intresse finns dessutom med Skellefteå kommun, då sjön Pjesker har koppling till Byskeälven som mynnar ut i Bottenviken vid Byske i Skellefteå kommun.

## 4.6 MILJÖ

### 4.6.1 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas av strandskydd för sjön Pjesker. För möjlighet att etablera verksamheten i området krävs ett upphävande av strandskyddet i enlighet med miljöbalken. För att upphäva strandskyddet för ett specifikt område gäller att särskilt skäl i 7 kap. 18c § miljöbalken uppfylls.



Figur 21. Strandskyddets utbredning i förhållande till rödmarkerat planområde.

### 4.6.2 DAGVATTEN

Inget kommunalt vatten och avlopp finns i närheten av planområdet. Planområdet består i dagsläget primärt av natur och enstaka bebyggelser med enskilt vatten och avlopp. Närmaste kommunala VA-ledningar finns i byn Långträsk, cirka 35 kilometer sydost om planområdet.

### 4.7.3 NATUR

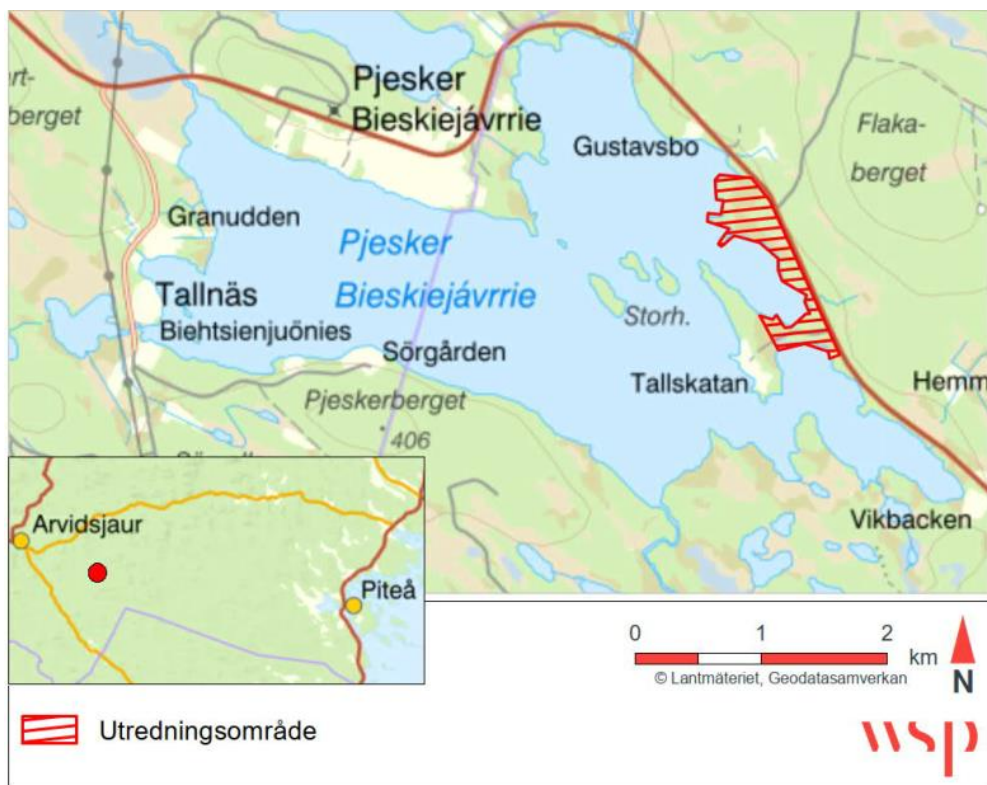
Två separata naturvärdesinventeringar har utförts i syfte att utreda potentiella LIS-områden. Den ena naturvärdesinventeringen omfattar halvön som idag är ett utpekad LIS-område (figur 22). Andra naturvärdesinventeringen omfattar fastland och den smala landremsan ut mot halvön (figur 23).



Figur 22. Översiktskarta LIS-område.

Stora delar av halvön är tomtmark som omringas av jordbruksmark. I de sydvästra delarna av LIS området finns en lövskog som domineras av asp och björk. Här finns enstaka enar i buskskiktet och i markskiktet växer lingon och den fridlysta arten revlummer. Fridlysningen innebär att det är förbjudet att plocka, samla in eller skada växten. Fridlysningen av arter hindrar dock inte att jord- och skogsbruks bedrivs, även om den som brukar marken alltid ska ta största möjliga hänsyn till känsliga arter.

I de sydvästra delarna av LIS området övergår lövskogen till en tallskog. Här växer skvattram, blåbär, ängsfräken och hjortron. I de östra delarna på LIS området finns en myrmark där det växer tall i trädskiktet. Buskskiktet består av hjortron, pors och skvattram medan markskiktet består av hjortron, odon och rosling. Längs vattnet växer vattenklöver. I de norra delarna av halvön finns en gallrad blandskog med främst tall och björk.



Figur 23. Översiktskarta över Pjesker och utredningsområdet.

Utredningsområdet utgörs av låglänt fuktmark med skogsbeklädda höjdparter. Den södra delen består av en smal landremsa som leder ut mot halvön Tallskatan. Inom utredningsområdet finns ingen bebyggelse utöver två små uthus invid vägen ut mot halvön. Den södra delen av utredningsområdet är mer höglänt än resterande område och utgörs till största delen av avverkad skogsmark. Från vägen går en kraftledningsgata som sträcker sig över de avverkade markerna, korsar vägen och går vidare ut mot halvön. Söder om väg 645 ut mot halvön är skogen och höjden bevarad. Strandremsan är sumpig och otillgänglig.



*Figur 24. Kraftledningsgatan i riktning mot halvön Tallskatan. Vy över höglänt och låglänt område.*

Norrut i utredningsområdet, längs väg 645, blir landremsan mellan väg och sjö smal innan marken breddas ut och ett mer höglänt och skogsbevuxet område tar vid. Partier med låglänt mark skapar våtmarksområden som sträcker sig ut mot vattnet i norr och söder. Närmast vägen och på strandlinjen återfinns högre belägna marker med skog. Kraftledningen är inte kvar men stråket har ännu inte vuxit igen. I kanten av våtmarken söder om den norra ledningsgatan står ett jakttorn. I norra delen av området är strandremsan något mer tillgänglig med mer steniga, träbeklädda och brantare stränder. En mindre sandstrand ligger strax utanför planområdet i nordost.



*Figur 25. Gammal kraftledningsgatan i norra delen.*



*Figur 26. Mindre sandstrand strax utanför planområdet i nordost.*



Figur 27. Resultat av naturvärdesinventeringen. Vit linje visar ungefärlig planområdesgräns.

En naturvärdesinventeringen för del av planområdet, utredningsområdet, redovisar för tre olika naturvärdesklasser för identifierade områden av naturvärden (se figur 27). Röda objekt har högt naturvärde (nvkl 2), orangea objekt har påtagligt naturvärde (nvkl 3) och gula objekt innehåller visst naturvärde (nvkl 4). De berörda naturvärdesområdena för planområdet är 3, 5, 8, 9, 10 och 11. Naturvårdsområde 1 och 2 (nvkl 2, högt naturvärde) samt 4, 6, 7 (nvkl 3, påtagligt naturvärde) berörs inte av planområdet.

Naturvärdesobjekt 3 tillhör naturvärdesklass 4 och består av myr bevuxen med tall (figur 28). Förekomsten av äldre träd är förhållandevis låg till obefintlig och en tendens till igenväxning med yngre tallplantor ses vilket verkar negativt för naturvärdet. En betydande senvuxenhet hos träden finns dock. Våtmarken är relativt homogen och saknar kärr och småvatten. Skvattram, dvärgvide, vattenklöver och rosling har noterats i fältskiktet samt sumpmossor (bland annat spagnumarter) i bottenskiktet. Våtmarken är påverkad av dikning, dels vägdikey även spår av vad som verkar vara äldre diken, som medfört ökad uttorkning och igenväxning. Biotopvärdet bedöms som visst i och med den mänskliga påverkan samt avsaknaden av flera naturliga element. Artvärdet är svårbedömt vid tidpunkten för inventeringen (sen höst) och blir preliminärt obetydligt, vilket ger ett lågt naturvärde, Nvkl 4.



Figur 28. Naturvärdesobjekt 3. Trädbevuxen myr med påtaglig senvuxenhet.

Naturvärdesobjekt 5 tillhör naturvärdesklass 3 och består av två mindre områden som delvis nyligen är avverkade med någon form av plockhuggning/utglesning, med körvägar igenom. Åtgärd troligen utförd för 5–10 år sedan. Relativt stor förekomst av äldre träd finns fortfarande kvar, flest naturvärdesträd står mot myren där naturvärdena är som högst och objektet mer påverkat. Skogen är grandominerad med stort lövinslag av främst björk men även enstaka sälg. Död ved förekommer förhållandevis ymnigt och består av både äldre och färskare liggande och stående döda granar spritt i objektet (se figur 29 - 30).

Ullticka och granticka har observerats på granlågor och på en björkhögstubbe har skör kvastmossa identifierats. Talltitor och kungsfåglar har noterats i objektet samt en sparvhök i en trädtopp. Stor förekomst av hänglav. Frisk mark med blåbär och lingon i fältskiktet.

Bedömningen är att biotopvärdet är visst på grund av kraftig påverkan. Artvärdet är påtagligt.



Figur 29. Gammal granlåga i sen succession.



Figur 30. Äldre granskog där nyare körväg syns.

Objekt 8 är en limnisk strand som utgörs av området mellan öppet vatten (sjön) och fastland. Gränsen mellan vatten, våtmark och fastare mark är diffus. Vegetationen domineras av olika starrarter och vide, samt har bland annat vattenklöver och humleblomster. Vid inventeringen noterades ett svanpar i objektet. En luftledning sträcker sig över våtmarken med två ledningsstolpar på strandmarken inom objektet. Biotopvärdet bedöms som visst. Artvärdet är svårbedömt med tanke på tidpunkten för inventeringen. Biotopen kan utgöra ett viktigt häckningsområde eller tillhåll för fåglar och vara en värdefull miljö för exempelvis fiskyngel och andra vattenlevande organismer. Preliminärt har området bedömts ha lågt naturvärde (nvkl 4).



*Figur 31. Objekt 8. Strandzon mellan sjö och fastmark.*

Naturvärdesobjekt 9 är en trädbevuxen myr som övergår i lövrik sumpskog med aspinslag (figur 32). Biotopvärdet har bedömts som påtagligt och artvärdet som visst vilket ger objektet ett högt naturvärde (nvkl 2). Barrträden på myrmarken är senvuxna, klena, vissa äldre än 200 år och gammelgransskål växer på granarna. Mot väster övergår skogen i gransumpskog med vedsvampen ullticka. Dvärgbjörk, skvatram och odon dominerar fältskiktet på myrmarken medan lingon, fräken och enris växer i lövrika gransumpskogen. Sumpmossor, främst vitmossarter finns i bottenskiktet.

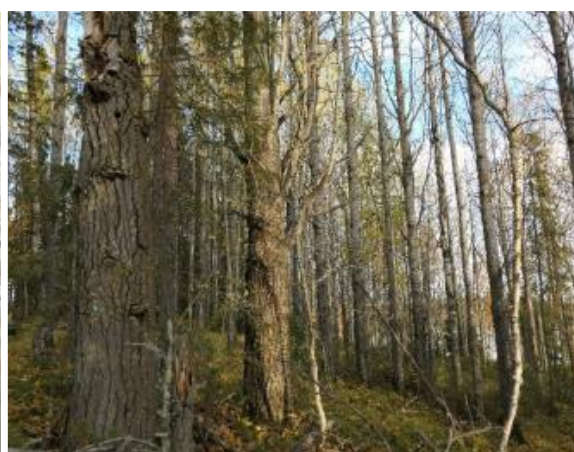


Figur 32. Naturvärdesobjekt 9. Lövrik sumpskog med senvuxna träd.

Naturvärdesobjekt 10 utgörs av aspdominerad skog på kulturmark. Barrträdsinslag av tall och gran finns, samt en grov lärk med brösthöjdsdiameter på 72 cm. Skogen har en viss olikåldrighet och diameterspridning. Merparten av asparna är uppskattningsvis 20–30 cm grova och 60 år gamla medan vissa är betydligt äldre och grövre, uppåt 55 cm i diameter. Död ved finns i form av några stående och knäckta grova döda aspar samt asplågor. Bohål ses uthackade i döda aspar och hackspettshack ses även på flera levande aspar i objektet. Blåbär och lingon dominerar fältskiktet, enbuskar finns. Ett mindre skjul och dass som delvis är raserade står i objektet (figur 33). Biotopvärdet och artvärdet bedöms som visst, vilket ger objektet ett påtagligt naturvärde (nvkl 3).



Figur 33. Delvis raserat skjul finns i objektet.



Figur 34. Grov gammal asp som är ca 50 cm i brösthöjdsdiameter.

Objekt 11 utgörs av kantzoner mellan sjö och hygge respektive mellan myr och hygge. Områdena utgörs av relativt smala remsor av blandskog med förekomst av äldre träd och ett mindre inslag av döda träd, bland annat björkhögstubbar och rötade, knäckta granar samt talltorrträd. Inga

naturvårdsarter har identifierats i objektet men biotopen bedöms kunna hålla naturvärdesarter och vara en värdefull miljö i framför allt fragmenterade landskap. Att trädzonen är smal, ibland bara en eller ett par trädader bred bidrar negativt till biotopvärdet. Artvärdet bedöms som obetydligt och biotopvärdet som visst, vilket ger ett visst naturvärde (nvkl 4).



Figur 35. Blandskog längs sjön.

Befintlig skogsmark inom planområdet anses svår att vistas i på grund av tät skog och fuktig mark. Det saknas även stråk och stigar, vilket gör området mindre tillgängligt för rekreation.

## 4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.7.1 OMGIVNINGSBULLER

Området bedöms inte vara påverkat av omgivningsbuller. Planområdet är till stor del ett oexploaterat naturområde.

### 4.7.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Området är låglänt, vilket innebär att det kan finnas risk för översvämning vid skyfall.

### 4.7.3 RISK FÖR EROSION

Området innefattar stränder men ingen direkt pågående erosion bedöms aktuell.

### 4.7.4 RISK FÖR SKRED

Kraftiga höjdskillnader eller branta slänter förekommer ej i området vilket utgör ett konstaterande gällande att det inte föreligger någon risk för ras eller skred.

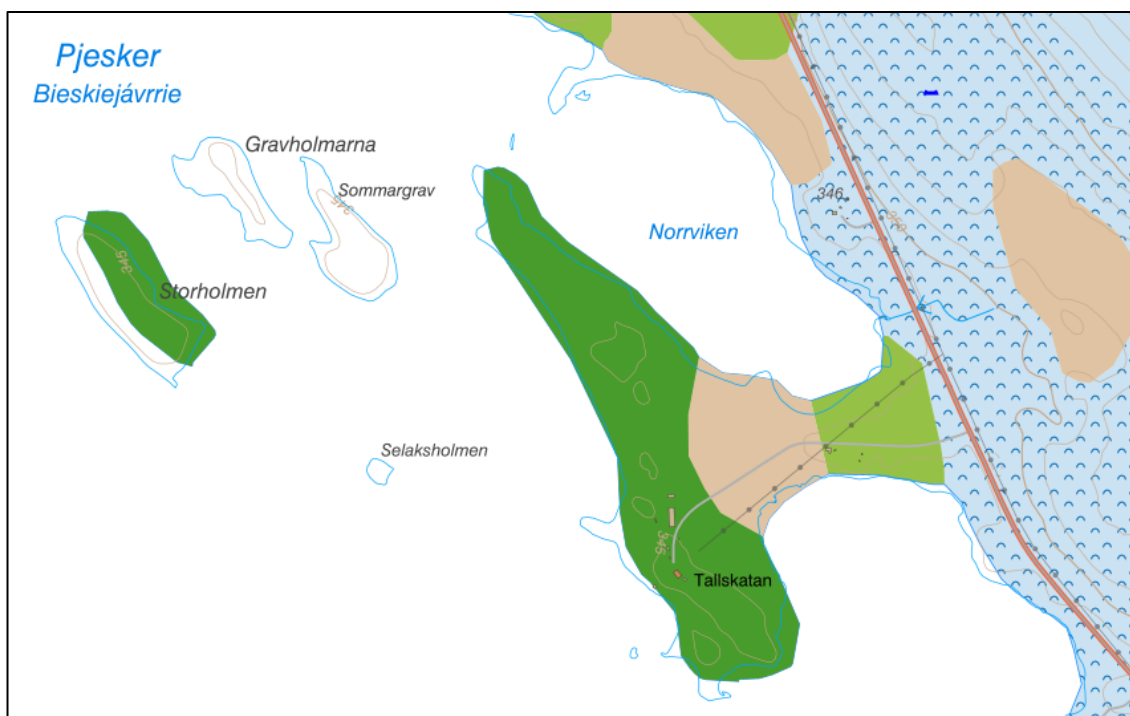
#### 4.7.5 FÖROREND MARK

Enligt länsstyrelsen EBH-stöd, som visar misstänka eller konstaterade förorenade områden, redovisas inga markföroreningar för området.

### 4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) jordartskarta av isälvsediment (ljusgrön färg) och torv (ljusbrun färg) i norra samt södra delen. Däremellan finns en yta med moränbacklandskap, kullig morän (blå färg), se figur 36.

Halvön som Tallskatan ligger på består av isälvsmaterial enligt den geologiska jordartskartan från SGU. Vid naturinventeringen påträffades schaktat material som stödjer detta vilket tyder på goda förhållanden för byggnationer.



Figur 36. Utklipp från SGU jordartskarta (hämtad via tjänsten SUG:s kartvisare Jordarter 1:250 000 nordligaste Sverige”).

### 4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Relativt ytligt grundvatten förekommer i delar av isälvsområdena samt där det är torvmark.

### 4.10 KULTURMILJÖ

#### 4.10.1 FORNLÄMNINGAR

En icke kvalitetssäkrad kulturhistorisk lämning finns angiven i södra delen av halvön inom planområdet. Vid eventuell exploatering krävs fördjupade inventeringar och utredningar av eventuellt förekommande fornlämning. Strax söderut från planområdet finns ett stort antal registrerade fornlämningar i anslutning till sjöarna Gråträsket och Metträsket (och dess intilliggande sjöar). Det finns därför god anledning till att misstänka att det finns okända fornlämningar inom det aktuella detaljplaneområdet enligt Länsstyrelsen.

## 4.11 FYSISK MILJÖ

Fastigheten Tallskatan 1:1 är bebyggd sedan tidigare. På halvön finns ett bostadshus som används som lodge, tre lador och ett garage för den verksamhet som bedrivs idag. Det finns också två bygglövsbefriade byggnader med funktion som lodge, den ena vid norra delen av planområdet och den andra söder om vägen ut till halvön. I närheten av den sistnämnda lodgen finns även två mindre skjul sedan tidigare, samt en husgrund från ett tidigare bostadshus som brunnit ned vid okänd tidpunkt.

## 4.12 SOCIALA

Området bedöms inte ha några sociala värden för friluftsliv eller landskapsbild. Visst värde finns för skotertrafiken i möjligheten att passera genom området samt möjligheter till jakt.

Förutom visst värde av vinteraktivitet och jakt så bedöms planområdet inte ha några värden för allmänt friluftsliv. Ständer norr om planområdet anses möjliga att nå via båt, medan andra anses svårtillgängliga.

Över myren går en välanvänd stig där hjortron växer som kan vara av intresse för bärplockning.

## 4.13 TEKNIK

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Inom planområdet finns två befintliga transformatorstationer [E<sub>1</sub>]. Ena transformatorstationen är belägen i den sydvästra delen av planområdet, på halvön, medan den andra ligger i norra delen i anslutning till planerad verksamhet.

## 4.14 SERVICE

Service finns i närliggande samhällen i form av skola och handel. Det gäller bland annat Arvidsjaur som ligger cirka 30 kilometer från planområdet och Långträsk i Piteå kommun, cirka 35 km åt sydost.

## 4.15 TRAFIK

Planområdet är i öster beläget längs med väg 645 som går mellan Gråträsk och väg 94 vid Arvidsjaur.

Närmaste busshållplats finns i Gråträsk, Piteå kommun, cirka 3 kilometer åt sydost.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

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

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 DETALJPLAN

Planförslaget avser en friliggande detaljplan som inte ansluter till någon gällande detaljplan.

#### 5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkartan upprättades formellt 2025-09-17.

#### 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Enligt Piteå kommuns översiktsplan är utgångspunkten att planera för hållbar utveckling och befolkningstillväxt i hela kommunen. I översiktsplanen står det att det ska finnas goda förutsättningar för näringslivets tillväxt. Goda förutsättningar för tillväxt skapas genom god markberedskap för nyexploatering och expansion, effektivt nyttjande av befintliga verksamhetsområden samt ett gott näringslivsklimat. Näringsverksamhet som kan integreras med boende och annan service kan med fördel göra det, eftersom det skapar en större attraktionskraft åt såväl verksamhetsområdet som boendeområdet.

Detaljplanen är i enlighet med Piteå kommuns översiktsplan.

#### 5.1.4 TEMATISKT TILLÄGG ÖVERSIKTSPLAN: LANDSBYGDSUTVECKLING I STRANDNÄRA LÄGE (LIS)

Piteå kommun har tagit fram ett tematiskt tillägg för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Inom utpekade LIS-områden kan strandskyddet upphävas om åtgärden långsiktigt främjar näringar som bidrar till ökad turism och fler arbetstillfällen, samt bidrar till att upprätthålla service- och kollektivtrafiksunderlaget på landsbygden. Planens syfte är att bidra till en hållbar och långsiktig landsbygdsutveckling genom att möjliggöra för nya boendemiljöer och näringsverksamheter på attraktiva strandnära lägen. Den del av detaljplanen som omfattar halvön är ett utpekad LIS-område i kommunens LIS-plan.

Näringsverksamhet som integreras med boende skapar en större attraktionskraft till såväl verksamhet som boende och detaljplanen gynnar säsongsbaserad turism och turism i liten skala vilket anses vara viktigt för utveckling av landsbygden.

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

Kommunen har inför planläggningen undersökt om ett genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 3§ Miljöbalken. Bedömningen har även tagit hänsyn till om planen möjliggör för ett MKB-projekt, ett projekt som enligt Plan- och bygglagen ska miljöbedömas i en detaljplaneprocess. Alla planer och projekt ska gå igenom en undersökning om betydande miljöpåverkan där förutsättningar och omsättningar som talar för och emot betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms.

Om detaljplanen omfattar MKB-projekt ska undersökningen även utgått från kriterierna i 10 § punkt 1–3 samt 11 – 13 §§ MBF. Det vill säga verksamhetens eller åtgärdens utmärkande egenskaper, lokaliseringen samt miljöeffekternas typ och utmärkande egenskaper.

Med utgångspunkt av ovanstående gör kommunen den sammanvägda bedömningen att genomförande av den föreslagna detaljplanen kan riskera att medföra betydande miljöpåverkan.

### 5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunens bedömning är att genomförande av detaljplanen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planen bedöms omfatta ett MKB-projekt av typ ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse enligt PBL 4 kap. 34 §. Detaljplanen möjliggör för byggnation av flertal stugor för tillfällig vistelse samt byggnation av anläggning för livsmedelsservering. Mark som tas i anspråk för ändamålet förväntas överstiga 5000 kvadratmeter, då inkluderat exempelvis mark för exploatering, stråk och avfallshantering.

En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11 och 12 §§ samt 35 och 37 §§ bedömdes därför behöva genomföras. Miljökonsekvensbeskrivningen ska även ta hänsyn till kriterierna som finns inom miljöbedömningsförfordningen. Miljöaspekter som behöver utredas vidare i en miljökonsekvensbeskrivning eller belysas särskilt i planbeskrivningen bedöms vara hantering av vatten, vatten- och avloppshantering, kulturmiljövärden och fridlysta/rödlistade arter.

## 5.2 UTREDNINGAR

### 5.2.1 VA- OCH DAGVATTENUTREDNING

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram i samband med planprocessen. Utredningen har utförts av WSP.

VA- och dagvattenutredningen ger förslag på utformning och placering av fördröjningsvolym, bedömer påverkan på möjligheten att uppnå MKN för recipienten samt översiktligt utreder riskerna vid skyfall. Den syftar också till att säkerställa att dricksvattenlösningarna inte påverkas negativt. I utredningen framgår även förslag på placering av vatten- och avloppslösningar.

### 5.2.2 NATURINVENTERING

Inom planområdet har två separata naturvärdesinventeringar utförts för. Den ena utfördes år 2019 av ÅF Infrastructure AB för det område som numera är ett tillägg till Piteå kommuns översiktsplan gällande LIS-område, området omfattas av halvön som ligger i västra delen av planområdet. Den andra inventeringen utfördes 2021 av WSP för området på östra sidan av sjön Pjesker längs väg 645 som går mellan Gråträsk och väg 94 vid Arvidsjaur. Båda inventeringarna utfördes i syfte att utreda om områdena kan utgöra LIS-områden.

En kompletterande artinventering kommer att utföras inom ramen för planprocessen för fridlysta och rödlistade arter. Detta för att säkerställa att våtmarksfågel, groddjur och kärlväxter inte påverkas negativt av detaljplanen.

Detaljplanen tar en liten del av mark i anspråk som är ett utpekade område med påtagligt naturvärde, detta gäller vid den smala landremsan av planområdet ut mot halvön. Resterande område med påtagligt naturvärde planläggs som natur. I övrigt har planområdet lågt naturvärde (visst värde). Påtagligt naturvärde har naturvärdesklass 3 medan visst naturvärde har naturvärdesklass 4.

### 5.2.3 KULTURMILJÖUTREDNING

Inom planområdet finns en registrerad icke kvalitetssäkrad kulturhistorisk lämning (L1993:3308). Vid exploatering krävs fördjupande inventeringar och utredningar av eventuellt förekommande fornlämning varför en kulturmiljöutredning kommer att utföras våren 2026.

## 6 KONSEKVENSER

### 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Detaljplanen innebär att fastigheten kan komma att styckas upp i flera fastigheter.

För allmän platsmark kommer det att bildas gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter kommer att ingå.

### 6.2 NATUR

Planlagda naturområden är enskilt huvudmannaskap. Det finns ingen reglerande bestämmelse som anger hur naturen får brukas så att den fortsatt kan nyttjas för skogsbruk, men särskild hänsyn ska tas för naturvärden.

#### 6.2.1 NATURVÄRDE

Planförslaget är till övervägande del utformat med anpassning till de naturvärden och arter som identifierades vid naturvärdesinventeringarna. Områden som utpekades som naturvärdesobjekt har till stor del säkerställts på plankartan som naturmark.

En mindre del av naturvärdesobjekt nummer 10 regleras som kvartersmark och kommer att påverkas vid ett genomförande av planen (se figur 27). Objektet bedöms ha påtagligt naturvärde med visst biotopvärde och visst artvärde.

Anspraak av natur genom bestämmelsen [NATUR] bidrar till bevarande av naturmark.

Planen bedöms sammantaget medföra en begränsad negativ påverkan på naturmiljön och de värden som finns i området.

#### 6.2.2 LANDSKAPSBILD

Målsättningen med planförslaget är att markens anordnade ska vara flexibelt utformat, vilket innebär vissa svårigheter att bedöma vilken påverkan planförslaget ger på landskapsbilden. Beroende på utformning, placering och arkitektur kan det visuella intrycket upplevas negativt eller positivt. Det är därför av stor vikt att denna fråga hanteras vid bygglovsskedet och att byggnaderna inom planområdet anpassas till naturmiljön.

Landskapsbilden kan också komma att påverkas vid avverkning av skogen.

Anspraak av natur genom bestämmelsen [NATUR] bidrar till bevarande av landskapsbilden.

Sammantaget bedöms detaljplanen få en marginell påverkan på landskapsbilden.

## 6.3 MILJÖ

### 6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att genomförande av detaljplanen kan antas riskera att medföra betydande miljöpåverkan. Planen bedöms enligt kommunen omfatta ett MKB-projekt av typ ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse enligt PBL 4 kap 34 §. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11 och 12 §§ samt 35 och 37 §§ bedöms därför behöva genomföras.

### 6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

Miljöfrågor som bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan och därmed belysas i miljöbedömningsprocessen och miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) är: Hantering av dagvatten, vatten- och avloppshantering, kulturmiljö samt fridlysta/rödlistade arter.

Genomförandet av planförslaget bedöms innebära obetydlig till små negativa konsekvenser.

Nollalternativet innebär generellt ingen negativ konsekvens. Detaljplanen är i enlighet med gällande översiktsplan och vidtas skyddsåtgärder bedöms detaljplanen inte försvåra möjligheten att uppnå satta miljökonsekvensnormer.

### 6.3.3 STRANDSKYDD

I och med detaljplanläggning av området avses strandskyddet upphävas inom delar av fastigheten Tallskatan 1:1.

Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddat område om det finns särskilda skäl för det samt om intresset av att ta marken i anspråk väger tyngre än strandskyddet. Med hänvisning till särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § Miljöbalken, avser detaljplanen upphäva strandskyddet enligt följande särskilda skäl:

För de delar som omfattas av LIS-planen används det som särskilt skäl och motiveras av att den typen av verksamhet som planeras i området behöver ligga intill och i vattnet. Se även avsnitt 5.1.3 och 5.1.4.

För de delar som inte omfattas av LIS-planen så används följande särskilda skäl:

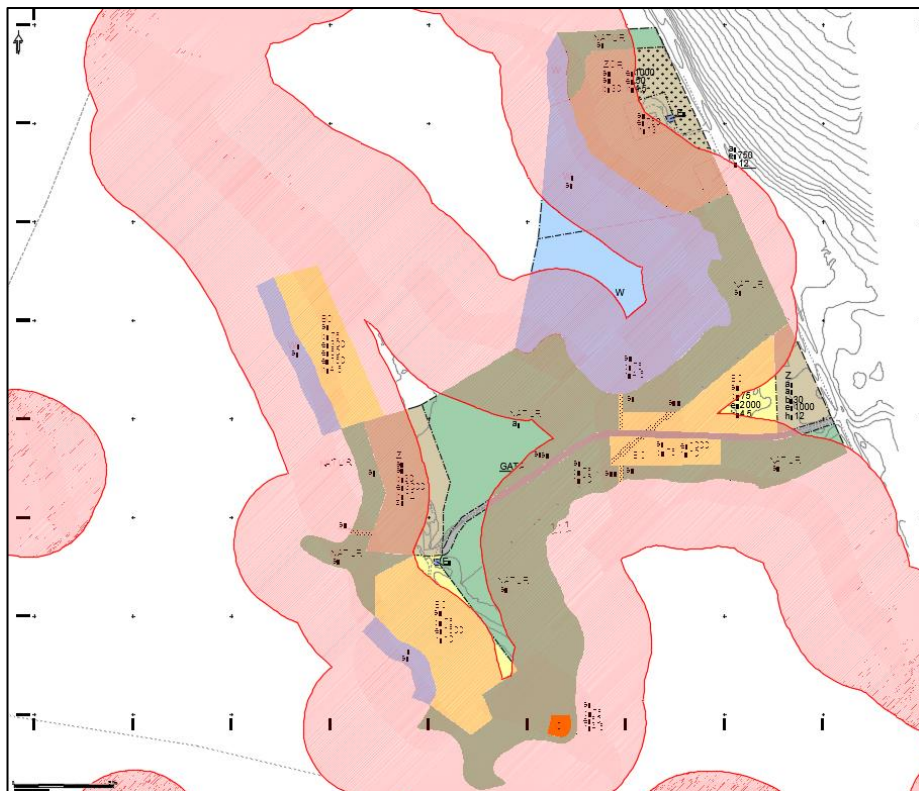
1. Område redan ianspråktaget. Motiveras av att delar av området redan är ianspråktaget.
3. Anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Motiveras av att denna typ av verksamhet behöver ligga i anslutning till och i vattnet.
4. Utvidga en pågående verksamhet. Motiveras av att verksamheten redan finns i området idag och behöver kunna utvecklas och utökas.

Karaktären av verksamheten är till sådan att den måste ligga vid vatten, detta gäller bland annat för att möjliggöra uppförande av bryggor och caféverksamhet på flytande anordning, samt för att säkerställa tillgång till sjön för eventverksamhet med fordon. Event- och biltestverksamhetens betydelse för norra Sveriges inland och landsbygd är stor och genererar ett betydande antal direkta arbetstillfällen. Till detta hör också ett stort antal indirekta arbetstillfälle inom hotell, restaurang, transporter och handel.

För att möjliggöra en utveckling av befintlig verksamhet inom planområdet krävs att området planläggs och att strandskyddet upphävs.

Då strandområdena inom planområdet idag är ganska otillgängliga så bedöms tillgängligheten till vattnet och stränderna öka i och med upphävandet av strandskyddet då flera av platserna där strandskyddet upphävs kommer att vara allmänt tillgängliga.

Genomförandet av detaljplanen där tillgängligheten till sjön kan bli begränsad genom att strandskyddet upphävs är cirka 700 meter. Vilket är en förhållandevis liten del sett till det totala strandskyddade området kring sjön Pjesker. Strandkanten runt sjön är cirka 35 000 meter där stora delar kommer vara fortsatt tillgänglig för befolkning och biologisk mångfald.



Figur 37. Strandskyddat område i röd skafferering.

### 6.3.4 DAGVATTEN

Eftersom planområdet ligger på privat mark och inte har direkt tillgång till det kommunala ledningsnätet behöver dagvattenhanteringen i första hand lösas genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och rening.

Planområdet ligger i direkt anslutning till recipienten Pjesker vilket innebär att det finns förutsättningar för att avleda dagvatten utan att vattnet först behöver passera genom ett ledningsnät eller magasin som riskerar att orsaka uppdämning eller översvämning vid höga flöden.

Fördröjning av dagvatten syftar normalt till att minska belastningen på ledningssystemet där det finns risk för kapacitetsproblem i ledningsnätet, detta är dock inte aktuellt i och med att dagvattnet kan ledas direkt till recipienten.

Exploateringen medför ökade föroreningar då det är svårt att nå befintliga nivåer som i stort sett utgår från naturmark. För att minska belastningen föreslås dagvattenåtgärder i form av svackdiken och oljeavskiljare för parkeringar samt svackdike för vägdagvatten.

Detaljplanen har utformats för att bevara så mycket naturmark som möjligt och även inom de exploaterade ytorna har grönstruktur och genomsläppliga ytor prioriterats, vilket är positivt för dagvattenhanteringen och områdets ekologiska värden.

## 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

### 6.4.1 LUFT

En etablering av verksamheten kan leda till påverkan av luftkvalitet och miljökvalitetsnormer från bland annat trafik.

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormer för utomhusluft kommer att överskridas.

## 6.4.2 VATTEN

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

## 6.4.3 BULLER

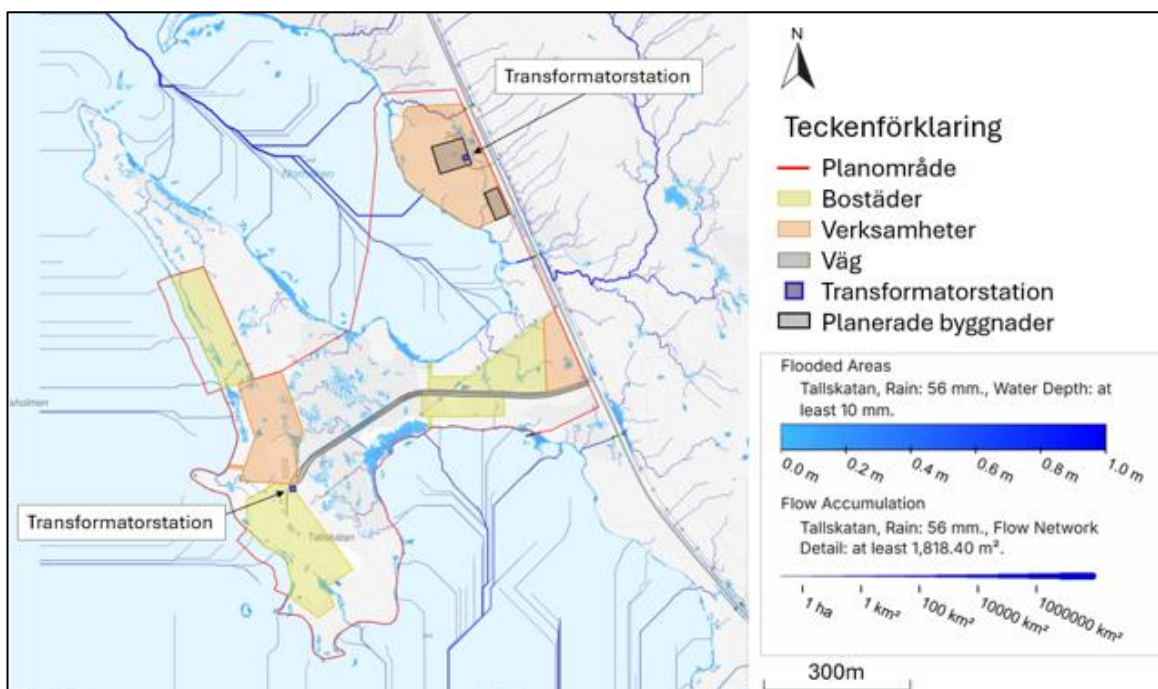
Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormer för buller kommer att överskridas.

# 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

## 6.5.1 ÖVERSVÄMNING

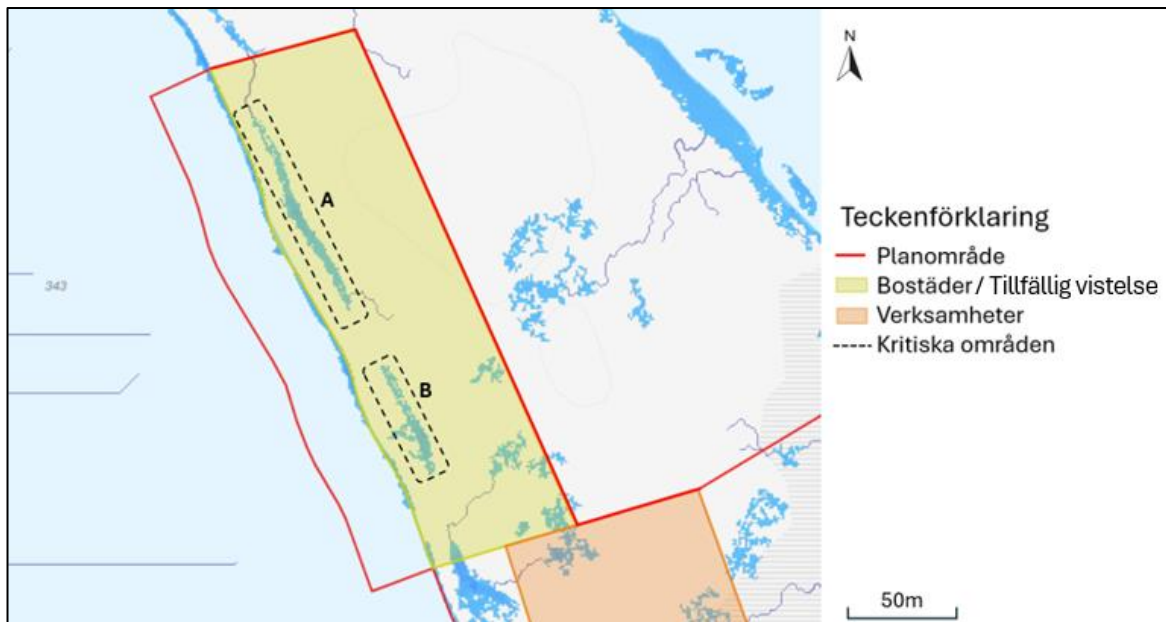
Planområdet är låglänt vilket innebär att det finns risk för översvämning vid skyfall.

Planområdet har analyserats med ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25 och en varaktighet på 30 minuter. Analysen har inte tagit hänsyn till avrinningskoefficienter kopplade till markanvändningen eller avledning via ledningsnätet. Istället antas att hela regnvolymen som faller över området ansamlas i instängda lågpunkter. Figur 38 visar planerad situation vid skyfall.



Figur 38. Skyfallsanalys med nederbördsregn om 56 mm, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25. (SCALGO, 2025).

Analysen visar att det finns flera vattenansamlingar inom planområdet samt flödesvägar som passerar genom de områden som är utpekade för exploatering. Analysen visar också att det finns flera lågpunkter och ett rinnstråk inom planområdet som kan påverkas vid skyfall. Inom kvartersmark för bostäder och tillfällig vistelse (nordväst i planområdet) ansamlas vatten som ett par långsmala lågpunkter, cirka 20 meter från strandkanten (figur 39).



Figur 39. Lågpunkter inom område för bostäder i nordväst.

Genom korrekt höjdsättning bedöms risken för problem vid skyfall som låg.

## 6.5.2 EROSION, RAS OCH SKRED

Planområdet bedöms inte innefatta risk för ras eller skred.

I och med att planområdet ligger i direkt anslutning till sjön Pjesker bedöms förutsättningarna att leda dagvatten naturligt mot recipienten som goda. Erosionsskydd vid utlopp kan behövas.

## 6.6 RIKSINTRESSE

### 6.6.1 RENNÄRING

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

### 6.6.2 TOTALFÖRSVARET

Planområdet är beläget vid randen till påverkansområde för MSA-yta. Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några konsekvenser för riksintresset.

### 6.6.3 NATURA 2000

Planområdet ligger inom område med Riksintresse för Natura 2000. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser för Natura 2000 området.

## **6.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN**

### **6.7.1 OEXPLOATERADE OMRÅDEN**

Planområdet består i dagsläget av enstaka byggnader och till stor del av oexploaterad naturmark. Detaljplanen kommer att medföra en ökad exploatering inom området. Delar av planområdet är ett utpekad LIS-område vilket motiverar utvecklingen av området.

## **6.8 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR**

Detaljplanen antas bidra till ökad besöksnäring i främst Arvidsjaurs kommun.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för vattenförekomsten Pjesker (SE727125-168110) vilket ger det mellankommunala intresset en positiv karaktär.

## **7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Enligt 4 kap. 31, 33 §§ och 6 kap. 1 § Plan- och bygglagen ska, för planens genomförande, de organisatoriska, tekniska, ekonomiska samt fastighetsrättsliga åtgärder redovisas som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska även redovisas vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

### **7.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **7.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSinDELNING**

Detaljplanen innebär att fastigheten kan komma att styckas upp i flera fastigheter.

#### **7.1.2 RÄTTIGHETER**

Det finns en ledningsrätt för luftledningar som går genom området. Denna säkerställs genom markreservat för luftledning [I<sub>1</sub>].

Det finns inga servitut eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet idag. För allmän platsmark kommer det att bildas gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter kommer att ingå.

### **7.2 TEKNISKA FRÅGOR**

#### **7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER**

Luftledningen skyddas genom markreservat för luftburna ledningar [I<sub>1</sub>].

De befintliga transformatorstationerna inom planområdet skyddas genom planlagda tekniska anläggningar [E<sub>1</sub>] för att säkerställa elförsörjning till området.

De underjordiska ledningarna bedöms kunna ligga kvar i sitt läge men skyddas inte genom markreservat. Skulle de bli aktuellt med flytt av ledningarna bekostas det av exploatören.

#### **7.2.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS**

Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad av allmän plats i form av gatumark.

#### **7.2.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP**

Gällande förutsättningar för vatten och avlopp, dricksvattenförsörjning och spillvattenhantering inom planområdet så kommer tillkommande områden inom planen försörjas genom enskilda (ej kommunala) vatten- och avloppslösningar.

VA- och dagvattenutredningen föreslår dagvattenåtgärder i form av svackdiken och oljeavskiljare för parkeringar samt svackdike för vägdagvatten.

Föreslagen systemlösning för vatten- och avlopp är att skapa en gemensamhetsanläggning för hela området för dricksvattenförsörjning samt gemensamhetsanläggning för avlopp åtminstone för konferensanläggningen och de stugor som ligger kring den. Resterande stugor och byggnader inom området kan lösas genom separata enskilda avloppsanläggningar eller flera mindre gemensamhetsanläggningar alternativt att även en gemensam lösning för avloppet görs för hela området och binds samman via ett ledningsnät som går parallellt med vattenledningarna inom området.

Vilken lösning som är mest lämplig får utredas vidare i och med att planområdet med största sannolikhet kommer att byggas ut etappvis.



Figur 40. Systemförslag, VA-lösningar för området. WSP, VA- och dagvattenutredning.

## 7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

### 7.3.1 PLANAVGIFT

Planens upprättande bekostas av exploatören och är reglerat genom planavtal med Piteå kommun. Kostnaden för detaljplanearbetet är reglerat genom särskilt planavtal.

Exploatören svara för alla kostnader i samband med planläggning och exploatering.

### 7.3.2 DRIFT ALLMÄN PLATS

Drift och underhåll av allmän plats är enskild.

### 7.3.3 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Drift och underhåll av vatten och avlopp är enskild.

### 7.3.4 GATUKOSTNADER

Drift och underhåll av allmän plats är enskild. Kostnad för drift och underhåll sköts av privat aktör.

## **7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **7.4.1 EXPLOATERINGSAVTAL**

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

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

Konsekvenserna av att detaljplanen genomföra 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 kostanden. Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören åtagit sig att 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.

## **7.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING**

Naturvärdesinventeringarna samt den arkeologiska utredningen är inte fullständiga, därav kan dispenser vara aktuellt när den kompletterande naturvärdesinventeringen och arkeologiska utredning är genomförd.

## 8 MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Anna Åhs och Elina Axelsson, planarkitekter, WSP i Sverige AB i samverkan med tjänstemän från samhällsbyggnad i Piteå kommun.

**Samhällsbyggnad**

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå

BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00

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