Piteå kommun

Diarienummer	PB 2026-129
Planens beteckning	D2162
Påbörjad	2026-03-25
Antagen av SBN	
Laga kraft	



KOMPLETTERANDE PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan D2066 *för Håkansön 60:1 m.fl.*

Piteå Kommun, Norrbottens Län

Granskningshandling

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-11-10

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING 3
TIDPLAN 3
PLANHANDLINGAR 3
2. PLANPROCESSEN 4
3. DETALJPLANENS INNEHÅLL 5
SYFTE 5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 5
ÄNDRINGENS OMFATTNING 6
MOTIV TILL ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER 7
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 8
KOMMUNALA 8
GÄLLANDE DETALJPLAN 8
PLANBESKED 8
ÖVERSIKTSPLAN 9
RIKSINTRESSEN 9
MILJÖKVALITETSNORMER 9
VATTEN 9
LUFT OCH OMGIVNINGSBULLER 9
FYSISK MILJÖ 9
STRANDSKYDD 9
NATUR 10
MARKFÖRHÅLLANDEN 10
TEKNIK 10
TRAFIK 10
5. KONSEKVENSER 11
RIKSINTRESSE 11
MILJÖKVALITETSNORMER 11
VATTEN 11
LUFT OCH OMGIVNINGSBULLER 11
FYSISK MILJÖ 11
STRANDSKYDD 11
NATUR 12
MILJÖ 12
MILJÖBEDÖMNING 12
TEKNIK 12
TRAFIK 12
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR 12
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 12
RÄTTIGHETER 12
TEKNISKA FRÅGOR 13
EKONOMISKA FRÅGOR 13
ORGANISATORISKA FRÅGOR 13
GENOMFÖRANDETID 13
ÄNDRING UNDER PÅGÅENDE GENOMFÖRANDETID 13
7. PLANERINGSUNDERLAG 14
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG 14

1. SAMMANFATTNING

Planändringen avser Håkansön 60:1 m.fl. och ger utrymme för större huvudbyggnader och komplementbyggnader inom befintlig kvartersmark för bostäder. Huvudbyggnadens högsta byggnadsarea föreslås öka från 100 till 200 m^2 per fastighet och byggnadshöjden från 3,5 till 6 meter. Komplementbyggnader föreslås få en sammanlagd byggnadsarea om högst 50 m^2 per fastighet.

Markanvändningen, planområdets gräns och strukturen med bostäder, lokalgata och naturmark föreslås kvarstå. Kraven på minst 1 500 m^2 fastighetsstorlek och högst en huvudbyggnad per fastighet förs vidare utan ändring i sak. Ändringen avses handläggas med standardförfarande.

TIDPLAN

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan baserat på ett standardförfarande.

- Samråd: Q4 2026
- Granskning: Q4 2026
- Antagande: Q4 2026
- Laga kraft: Q1 2027

PLANHANDLINGAR

Detta dokument utgör kompletterande planbeskrivning till gällande detaljplan för Håkansön 60:1 m.fl. som vann laga kraft 2016-02-23.

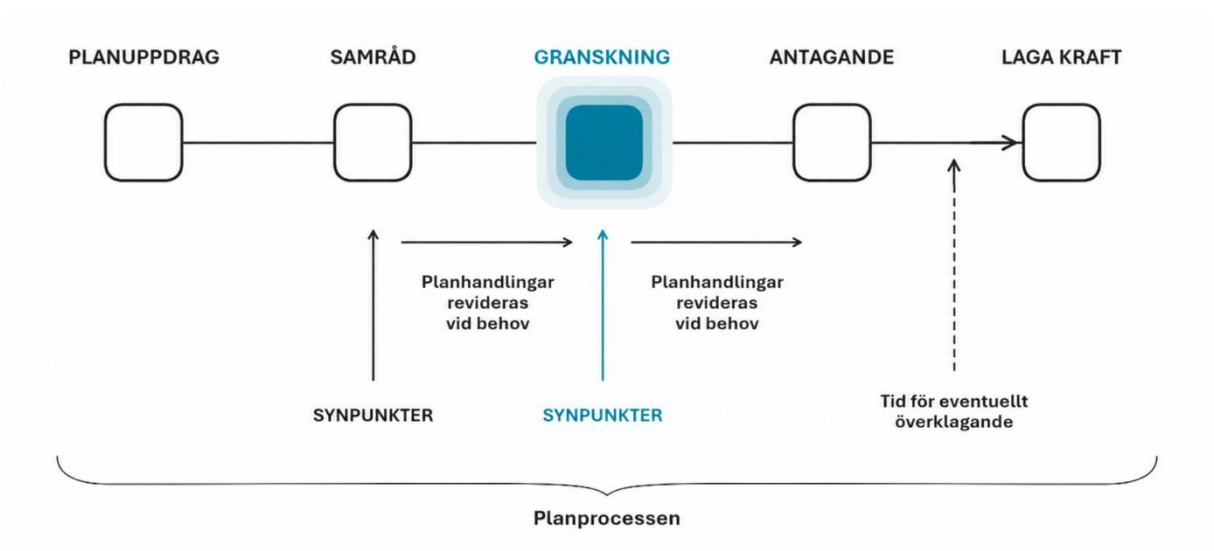
Till ändringen av detaljplanen hör följande handlingar:

- Gällande plankarta
- Gällande planbeskrivning
- Tillägg till plankarta
- Tillägg till planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

2. PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark och vatten samt förutsättningarna för bebyggelse inom ett område. Till plankartan hör en planbeskrivning som redovisar planens förutsättningar, syfte och föreslagna förändringar. Planläggningen regleras av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och genomförs enligt den handläggningsordning som anges i lagen.

Planuppdrag	Kommunen beslutar att påbörja arbetet med en ändring av detaljplanen.
Samråd	Ett förslag till ändring av detaljplanen tas fram. Myndigheter, sakägare och andra berörda får möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.
Granskning	Förslaget bearbetas vid behov utifrån synpunkterna från samrådet och görs därefter tillgängligt för granskning. Berörda får återigen möjlighet att lämna synpunkter.
Antagande	Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att anta ändringen av detaljplanen.
Laga kraft	Om beslutet att anta ändringen inte överklagas vinner det laga kraft när överklagandetiden har gått ut.



Figur 1. Planprocessen för ett standardförfarande

VAL AV FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Förutsättningarna för standardförfarande bedöms därmed vara uppfyllda.

3. DETALJPLANENS INNEHÅLL

SYFTE

Syftet med ändringen är att möjliggöra större huvudbyggnader och komplementbyggnader inom befintlig kvartersmark för bostäder samt att ge större utrymme för höjdanpassning av huvudbyggnader till terrängen. Ändringen avser byggnadsarea och byggnadshöjd. Bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek och högst en huvudbyggnad per fastighet förs vidare utan ändring i sak.

Förslaget avser justeringar inom redan planlagd bostadsmark. Planområdets gräns, markanvändningen och strukturen med bostäder, lokalgata och naturmark föreslås kvarstå. Utgångspunkten är därför att pröva förslaget som en ändring av D2066.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Den gällande detaljplanen togs fram för att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i ett etablerat område med fritidshus. Vid planens framtagande medgavs fyra nya tomter, varav två då var avstyckade men ännu inte bebyggda.

Ändringen avser att ge större utrymme för bostadshus och tillhörande komplementbyggnader samt att justera huvudbyggnadernas tillåtna byggnadshöjd. Markanvändningen bostäder ändras inte.

Planområdet ligger på Håkansön nära Harrbäcksfjärden, cirka fem kilometer fågelvägen från Norrfjärden. Den gällande detaljplanens område omfattar cirka 1,5 hektar. Ändringen avser de fastigheter som avgränsas i nedanstående figur.



Figur 2. Fastigheter som ändringsplanen gäller.

ÄNDRINGENS OMFATTNING

Den sammansatta egenskapsbestämmelsen e_1 och huvudbyggnadernas höjdbestämmelse ersätts inom de fastigheter som omfattas av ändringen. Övriga bestämmelser kvarstår.

De föreslagna areabestämmelserna medger tillsammans upp till 250 m^2 byggnadsarea per fastighet, fördelat på högst 200 m^2 huvudbyggnad och 50 m^2 komplementbyggnader. På en fastighet om 1 500 m^2 motsvarar det cirka 16,7 procent. Byggnadernas placering begränsas också av exempelvis prickmark och avstånd till fastighetsgräns. Högsta byggnadshöjd ändras från 3,5 till 6 meter

Ändringen innebär att vissa befintliga egenskapsbestämmelser inom kvartersmark för bostäder tas bort och ersätts med nya bestämmelser. Ändringen redovisas med rött på plankartan.

Följande befintliga planbestämmelser tas bort eller ersätts:

UTNYTTJANDEGRAD	
e_1	- Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. - Största byggnadsarea är 10 procent av fastighetsarea, dock maximalt 175 kvadratmeter. - Endast en huvudbyggnad per fastighet - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter. - Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter.
PLACERING; UTFORMNING; GESTALTNING	
	- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter.

Följande planbestämmelser tillkommer:

FASTIGHETSSTORLEK	
d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1500 m^2.
HÖJD PÅ BYGGNADSVERK	
h_1	Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6 meter.
UTNYTTJANDEGRAD	
e_1	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 m2 per fastighet.
e_2	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m^2 per fastighet.
e_3	Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplan fortsätter att gälla.

MOTIV TILL ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

Ändringen innebär att vissa egenskapsbestämmelser inom kvartersmark för bostäder ersätts med nya bestämmelser.

Den gällande planbestämmelsen e1 innehåller flera separata regleringar av fastighetsstorlek, utnyttjandegrad och antalet huvudbyggnader. Genom planändringen tas den sammansatta bestämmelsen bort och ersätts med separata planbestämmelser.

Regleringarna av minsta fastighetsstorlek och antalet huvudbyggnader förs vidare utan ändring i sak genom bestämmelserna d_1 respektive e_3. Regleringarna av största byggnadsarea ändras och ersätts med bestämmelserna e_1 och e_2. Den tidigare begränsningen om att den största byggnadsarean får uppgå till 10 procent av fastighetsarean, dock högst 175 m^2 utgår.

[d_1] **Minsta fastighetsstorlek är 1500 m^2**

Bestämmelsen motsvarar den reglering av minsta fastighetsstorlek som tidigare ingick i planbestämmelsen e_1. Regleringen förs vidare utan ändring men redovisas som en separat planbestämmelse.

[h_1] **Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6 meter**

Bestämmelsen syftar till att begränsa huvudbyggnadernas höjd och samtidigt ge utrymme för anpassning till terrängen, exempelvis genom suterränglösningar där markens lutning medger detta.

[e_1] **Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 m^2 per fastighet**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra större huvudbyggnader som bättre kan anpassas till områdets topografiska förutsättningar.

[e_2] **Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m^2 per fastighet**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra något större komplementbyggnader än i gällande detaljplan. Regleringen begränsar den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader per fastighet och säkerställer att komplementbyggnaderna fortsatt underordnas huvudbyggnaden.

[e_3] **Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet**

Bestämmelsen motsvarar den reglering av antalet huvudbyggnader som tidigare ingick i planbestämmelsen e1. Regleringen förs vidare utan ändring i sak men redovisas som en separat planbestämmelse.

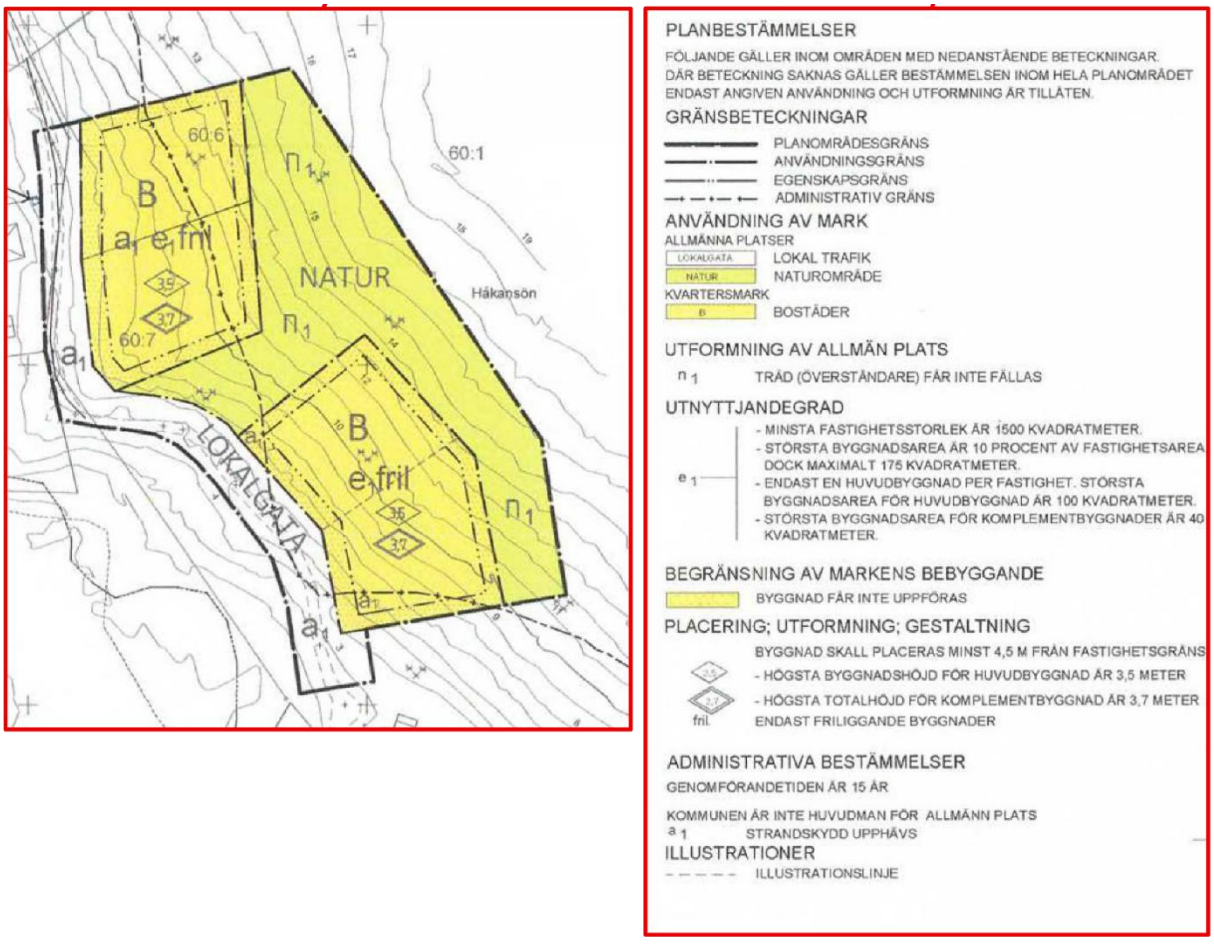
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

GÄLLANDE DETALJPLAN

D2066 antogs av samhällsbyggnadsnämnden den 21 januari 2016, § 17, och fick laga kraft den 23 februari 2016. Planen reglerar bostäder, lokalgata och naturmark. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Genomförandetiden är 15 år.

Utöver de bestämmelser som ändras finns bland annat krav på friliggande byggnader och placering minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnadernas högsta totalhöjd är 3,7 meter. Planen innehåller även mark där byggnad inte får uppföras och en bestämmelse inom naturmark om att äldre träd (överståndare) inte får fällas. Dessa regleringar föreslås kvarstå.



Figur 3. Gällande detaljplan, HÅKANSÖN 60:1 m.fl.

PLANBESKED

Ansökan om planbesked för ändring av befintlig detaljplan inkom den 26 september 2025 till Samhällsbyggnad förvaltningen. Samhällsbyggnadsnämnden lämnade den 11 december 2025 beslut om positivt planbesked för ändring av befintlig detaljplan.

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet omfattas av Piteå kommuns Översiktsplan 2030. Enligt samhällsbyggnadsnämndens planbesked den 11 december 2025, § 154, omfattas området inte av några särskilda utpekanden i ÖP 2030 eller dess tillägg och utvecklingsdelar.

ÖP 2030 anger att attraktiva boendemiljöer ska utvecklas i hela kommunen, även på landsbygden. Utvecklingen ska ta till vara befintliga värden och beakta miljö- och klimataspekter. Ändringen avser utökad byggrätt och justerad byggnadshöjd inom befintlig kvartersmark för bostäder. Ändringen bedöms stödja översiktsplanens övergripande inriktning för utveckling av boendemiljöer på landsbygden.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresset för friluftsliv Norrbottens kust och skärgård, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området omfattas även av bestämmelserna för Norrbottens kust och skärgård enligt 4 kap. 1–2 §§ miljöbalken, där turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas.

För riksintressena är bland annat tillgängligheten till strandområden, landskapsupplevelsen och förutsättningarna för vattenanknutet friluftsliv betydelsefulla.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Planområdet ligger intill kustvattenförekomsten Harrbäcksfjärden, som har god ekologisk status men inte uppnår god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus, med beslutade undantag och tidsfrister.

LUFT OCH OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller inom planområdet. Piteå kommun har mindre än 100 000 invånare och omfattas därför inte av skyldighet att kartlägga omgivningsbuller inom kommunen, enligt 3 § förordning (2004:675) om omgivningsbuller.

FYSISK MILJÖ

Området är ett etablerat bostadsområde med fritidshusanknytning nära Harrbäcksfjärden. Den utökade byggrätten behöver sättas i relation till terräng, vegetation, befintliga byggnaders skala och angränsande fastigheter.

STRANDSKYDD

Den gällande plankartan innehåller bestämmelsen a_1 om upphävande av strandskydd inom angivet område. Ändringen föreslås inte utvidga detta område. Mark som fortsatt omfattas av strandskydd påverkas inte av den föreslagna detaljeplaneändringen.

NATUR

Marken inom de planerade tomterna består av skogsmark och sluttar sydväst ned mot Harrbäcksfjärden, med utsikt över fjärden.

Ett stort antal äldre tallar, så kallade tallöverståndare, finns inom planområdet och ingår i dag i en yngre blandskog av barr- och lövträd. Tallarna bidrar med ekologiska värden och är betydelsefulla för områdets skogskaraktär.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Marken består huvudsakligen av tjocka lager av morän, en jordart med en blandning av bland annat sand, grus och sten. Moränen är kompakt och innehåller mycket sten och större block. På de två södra tomterna finns moränen direkt vid markytan. På de två norra tomterna täcks den av ett knappt en meter tjockt lager av grus och sand. Grundvattennivån bedöms variera mellan cirka två och tre meter under markytan under året.

TEKNIK

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Försörjningen sker och planeras ske genom enskilda anläggningar.

Enligt exploatören anlades hösten 2023 en borrad dricksvattenbrunn med tillhörande teknikhus vid gränsen mellan Håkansön 60:8 och 60:9. Anläggningen är avsedd att försörja de fyra bostadsfastigheterna och försörjer sedan 2024 även en närliggande permanentbostad. En vattenledning är anlagd från teknikhuset till gränsen mellan Håkansön 60:6 och 60:7.

Avloppsförsörjningen planeras enligt exploatören ske genom två tillståndsgivna minireningsverk. Dessa planeras vid gränserna mellan Håkansön 60:8 och 60:9 respektive Håkansön 60:6 och 60:7, med utsläpp till stenkista utanför bostadstomterna.

Enligt MRM Konsults utredning från 2015 varierar markens förmåga att ta emot och rena avloppsvatten inom området. På delar av området är möjligheterna till infiltration begränsade. Vid anläggande av avlopp behöver hänsyn tas till markförhållandena och risken för påverkan på dricksvattentäkter.

TRAFIK

Planområdet har tillfart via en enskild lokalgata som ingår i en gemensamhetsanläggning. Trafiken är huvudsakligen lokal. Området saknar anslutning till kollektivtrafik samt gång- och cykelväg.

5. KONSEKVENSER

RIKSINTRESSE

Planändringen bedöms inte påverka berörda riksintressen negativt. Den utökade byggrätten begränsas till befintliga bostadstomter, medan naturmarken och kvartersmarkens avgränsning behålls. Den ökade byggnadsvolymen bedöms inte medföra påtaglig skada på kustlandskapets värden. Förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strand- och vattenområdet bibehålls, och friluftslivets intressen bedöms därför inte påverkas negativt.

Den begränsade höjdökningen bedöms inte heller påverka funktionen hos berörda MSA-ytor, MSA-områden eller lågfartsområden med anknytning till Luleå flygplats. Flygets och totalförsvarets riksintressen bedöms därmed kunna tillgodoses.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Planändringen medger större byggnader inom befintliga bostadstomter. Antalet tomter och bostadsmarkens omfattning förändras inte, och naturmarken behålls. Större takytor kan öka avrinningen. Dagvatten ska därför i första hand omhändertas lokalt inom respektive fastighet och vid behov fördröjas och renas, i enlighet med kommunens *Riktlinjer för inrättande av verksamhetsområden för dagvatten och dagvattenhantering* (2025).

Området saknar kommunalt vatten och avlopp. De enskilda avloppsanläggningarna behöver därför ha kapacitet för den belastning som ett ökat nyttjande av bostäderna kan medföra.

Förutsatt att dagvattenhanteringen och avloppskapaciteten säkerställs bedöms ändringen inte medföra betydande påverkan på vattenmiljön. Ändringen bedöms då inte heller orsaka otillåten försämring av Harrbäcksfjärdens status eller äventyra möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna.

LUFT OCH OMGIVNINGSBULLER

Ändringen avser utökad byggrätt inom befintlig bostadsmark och medger inte fler bostadstomter. Ändringens bidrag till luftföroreningar och omgivningsbuller bedöms därför bli begränsat.

FYSISK MILJÖ

STRANDSKYDD

Planändringen bedöms inte påverka strandskyddet. Området där strandskyddet har upphävts genom bestämmelsen a_1 behålls oförändrat och utvidgas inte. Ändringen innebär inte att ytterligare strandskyddad mark tas i anspråk. Förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområdet och för djur- och växtlivet bedöms därmed inte påverkas negativt av ändringen.

NATUR

Ändringen föreslås inom befintlig bostadsmark och innebär inte att planlagd naturmark omvandlas till bostadsmark. Större byggnader kan ändå minska vegetationsytorna inom tomterna och påverka hur bebyggelsen upplevs från omgivningen. Bestämmelserna för naturmark och skyddade träd föreslås kvarstå.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har undersökt om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap 5 § miljöbalken. Kommunen har även hållit i ett undersökningssamråd med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § miljöbalken.

Kommunen bedömer att ändringen av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Därför har en strategisk miljöbedömning inte upprättats.

TEKNIK

Vattenförsörjningen avses ske genom befintlig gemensam brunn och avloppsförsörjningen genom två minireningsverk som behöver anläggas. Ett ökat nyttjande av bostäderna kan öka vattenförbrukningen och avloppsbelastningen. Anläggningarna behöver ha tillräcklig kapacitet och kunna placeras med erforderliga skyddsavstånd och åtkomst för drift och underhåll, även med den utökade byggrätten.

TRAFIK

Planändringen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på trafiksituationen. Ingen ny gata tillkommer och regleringen av minsta fastighetsstorlek och antal huvudbyggnader behålls. Ändringen av detaljplan kan medföra viss ökad trafik, men tillskottet bedöms bli begränsat.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ändringen av bestämmelserna om byggnadsarea och höjd kräver inte i sig någon fastighetsbildning. Minsta fastighetsstorlek kvarstår. Befintliga servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar upphör inte genom ändringen av detaljplanen.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns följande avtalsservitut:

Ledningar: Till förmån för Håkansön 28:10. Belastade fastigheter är Håkansön 60:1 och 60:2.

Väg: Till förmån för Håkansön 60:6, 60:7, 60:8 och 60:9. Belastad fastighet är Håkansön 60:1.

Väg: Till förmån för Håkansön 60:7, 60:8 och 60:9. Belastad fastighet är Håkansön 60:6.

Vatten- och avloppsledningar samt avloppsanläggning: Till förmån för Håkansön 60:6, 60:7, 60:8 och 60:9. Belastad fastighet är Håkansön 60:1.

Med *till förmån för* avses den fastighet som har rätt att använda exempelvis vägen eller ledningen. Den *belastade fastigheten* är den fastighet där rättigheten gäller.

TEKNISKA FRÅGOR

Vattenförsörjningen avses ske genom den befintliga gemensamma dricksvattenbrunnen med tillhörande ledningar. Avloppsförsörjningen planeras ske genom två tillståndsgivna minireningsverk som ännu inte har anlagts. Anläggningarna ska utföras i enlighet med tillstånd och tillhörande villkor. Vid genomförandet behöver åtkomst för drift och underhåll säkerställas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift tas ut vid genomförande av detaljplan enligt gällande taxor.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Den gällande detaljplanens genomförandetid är 15 år från den 23 februari 2016 och löper till den 23 februari 2031. Eftersom planändringen sker under denna tid gäller den återstående genomförandetiden även för de ändrade bestämmelserna. Det innebär att genomförandetiden för ändringen sträcker sig från den dag ändringen får laga kraft till den 23 februari 2031. Någon ny genomförandetid införs inte.

Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, upphävs eller ersätts.

ÄNDRING UNDER PÅGÅENDE GENOMFÖRANDETID

Enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen får detaljplanen inte ändras före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig ändringen.

Berörda fastighetsägare har möjlighet att lämna synpunkter under samrådet och granskningen. Fastighetsägare ges även möjlighet under antagandeskedet att överklaga planen. Samrådet hölls mellan den 12–27 oktober 2026. Ingen fastighetsägare har under samrådet motsatt sig planändringen. Kommunen bedömer därför att det i detta skede inte finns något hinder enligt 4 kap. 39 § PBL mot att gå vidare med ändringen.

7. PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

- Gällande detaljplan D2066, Detaljplan för Håkansön 60:1 m.fl., antagen den 21 januari 2016 och laga kraft den 23 februari 2016, utgör grund för ändringen.

- Översiktsplan 2030 Piteå kommun, Piteå kommun, 2016.

- Beslut om betydande miljöpåverkan, Piteå kommun, 2026.

Samhällsbyggnad

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå

BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00

E-POST samhallsbyggnad@pitea.se WEBBPLATS www.pitea.se