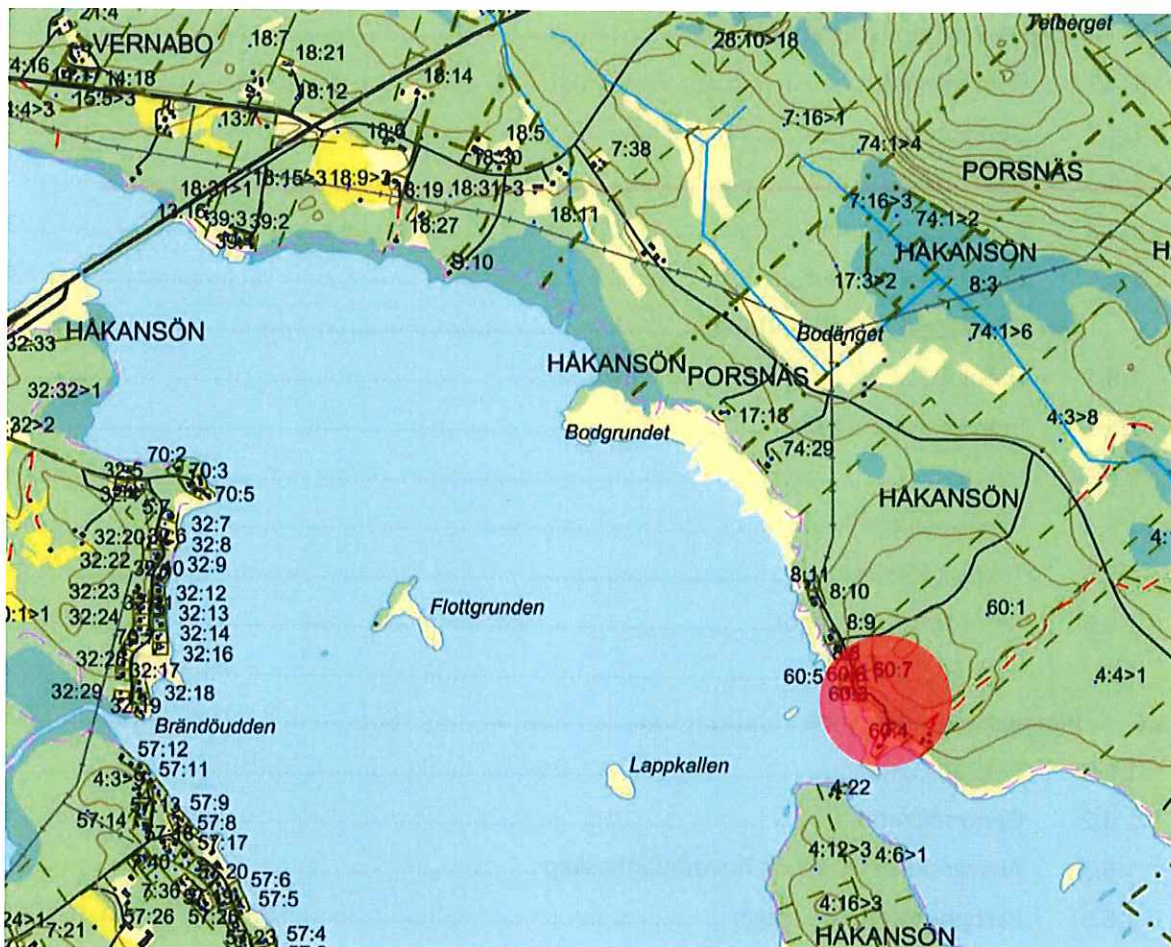




Antagen av samhällsbyggnadsnämnden: 2016-01-21 §17
Beslutet vann lagakraft: 2016-02-23

Planbeskrivning



Detaljplan för HÅKANSÖN 60:1 MFL Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av: ROLLES PLAN & BYGGKONSULT

Innehållsförteckning

1	Planbeskrivning	3
1.1	Handlingar	3
1.2	Planens syfte	3
1.3	Plandata	3
1.3.1	Läge	3
1.3.2	Areal	3
1.3.3	Markägarförhållanden	3
1.4	Tidigare ställningstaganden	3
1.4.1	Översiktsplan	3
1.4.2	Detaljplan	3
1.4.3	Riksintressen	
1.4.4	Behovsbedömning	3
1.4.5	Kommunala beslut	4
1.5	Förutsättningar och förändringar	4
1.5.1	Natur	4
1.5.2	Bebyggelseområden	4
1.5.3	Friytor	4
1.5.4	Vägar och trafik	4
1.5.5	Teknisk försörjning	4
1.5.6	Administrativa frågor	4
1.5.7	Samråd	5
1.6	Planens genomförande	5
1.6.1	Tidplan	5
1.6.2	Genomförandetid	6
1.6.3	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	6
1.6.6	Fastighetsrättsliga frågor	6
1.7	Medverkande tjänstemän	6

1 Planbeskrivning

1.1 Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med genomförande (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Rapport geoteknik och geohydrologi

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att tillåta ytterligare bostadsbebyggelse i ett redan etablerat område med fritidshus. Totalt tillåts fyra nya tomter varav två redan är avstyckade men ännu ej bebyggda.

1.3 Plandata

1.3.1 Läge

Planområdet är beläget nära stranden till Harrbäcksfjärden mitt emot Innerstholmen. Närmaste tätort är Norrfjärden som ligger ca 5 km från platsen fågelvägen räknat. E4 ligger ca 3 km vägledes räknat från platsen.

1.3.2 Areal

Totalt omfattar planen drygt 1,5 ha.

1.3.3 Markägarförhållanden

All mark är i privat ägo.

1.4 Tidigare ställningstaganden

1.4.1 Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan, landsbygden. Redovisad markanvändning i denna är befintlig fritidsbebyggelse.

1.4.2 Detaljplan och strandskydd

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Planen berörs delvis av det generella strandskyddet vilket omfattar mark- och vattenområde som ligger 100 meter från strandlinjen.

1.4.3 Riksintressen

Kustområdet och skärgården i Norrbotten är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Vid bedömning av tillåtlighet av exploateringsföretag skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen beaktas. Bestämmelsen utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet eller för anläggningar för utvinning av värdefulla ämnen och material.

Planen bedöms inte medföra någon direkt påverkan på riksintresset.

1.4.4 Behovsbedömning

Behovsbedömning har gjorts 2015-05-20. Detaljplanens genomförande antas ej medföra betydande miljöpåverkan.

1.4.5 Kommunala beslut

Planbesked har lämnats 2014-11-12 (§ 75 MBN) och startbeslut 2015-03-03 då man har beslutat att ta fram handlingar för samråd och granskning.

1.5 Förutsättningar och förändringar

1.5.1 Natur

Marken som planerade tomter ligger på består uteslutande av skogsmark. Marken sluttar mot sydväst ned mot Harrbäcksfjärden och erbjuder utsikt över fjärden.

Kommunens biolog har besökt platsen och framhåller följande.

Skogen i området har avverkats för 20-30 år sedan men ett stort antal gamla tallöverståndare (Glest förekommande träd som är betydligt äldre än beståndet i övrigt) lämnades då kvar och står där än idag. Överståndarna har växt in i det nya skogsbeståndet som består av en ung blandskog med både barr- och lövträd.

De gamla tallarna tillför vissa ekologiska värden och ger en fin skogskänsla till området. En rekommendation är att de gamla tallarna lämnas kvar i de delar av planområdet som klassas som "Natur". Detta kan på sikt bidra till utveckling av de ekologiska värdena i planområdet. Där så är möjligt bör träd som dör (men inte utgör en säkerhetsrisk för de boende) tillåtas stå kvar för att stärka de ekologiska förutsättningarna ytterligare.

Rekommendationen beaktas genom att förbud mot fällning av tallöverståndare (n1-bestämmelse) införs på mark som är utlagt som "Natur".

Undergrunden består av mäktiga moränjorlar. Moränen är fast lagrad och generellt stenig och blockig. För de två södra tomterna ligger moränjorden direkt i markytan medan för de två norra tomterna finns ett svallat grusigt sandigt jordmaterial med en mäktighet på knappt en meter som överlagrar en sandigt siltig morän. Grundvattennivån bedöms ligga på nivåer mellan 2-3 meter under markytan under en årscykel.

1.5.2 Bebyggelseområden

I planen avsätts 4 tomtplatser för fritidshus varav två redan är avstyckade.

Vid stranden finns ett antal fritidshus som står på avstyckade tomter.

1.5.3 Friytor

Marken mellan de parvisa tomterna och marken nordost om tomterna avsätts som naturmark. Tillgång till stranden "nedsläpp".

1.5.4 Vägar och trafik

Bebyggelsen betjänas av en enskild väg som löper parallellt med stranden. Planerade tomter kommer att anslutas till samma väg.

1.5.5 Teknisk försörjning

Vattentäkt för dricksvatten finns på fastigheten Håkansön 60:5. Vattentäkten har enligt brunnsböraren en kapacitet som motsvarar 10 hushåll. Till vattentäkten är idag (förutom 60:5) fastigheterna Håkansön 8:9, 8:10 och 8:11 anslutna. Håkansön 60:3 och 60:4 är inte anslutna men hämtar sitt vatten från brunnen. Håkansön 60:4 kommer enligt uppgift att anslutas till brunnen inom kort. Tanken är att vattentäkten skall nyttjas av planerade tomter. Alternativt anläggs en ny täkt för nyttillkommande tomter. Håkansön 8:8 har vattenbrunn för eget bruk.

Avloppet avses lösas separat för varje tomt enligt anvisningar från kommunen, samhällsbyggnadskontoret som även prövar och lämnar nödvändiga tillstånd.

Exploatören har låtit MRM Konsult göra en undersökning och utredning angående de geotekniska och geohydrologiska förutsättningarna i området.

I rapporten ges följande förslag:

De två södra tomterna utförs med slutna tanklösningar för WC-vattnet och med markbäddar för BDT-vattnet (bad, disk o tvätt) då den naturliga moränjorden saknar tillräcklig kapacitet för infiltration. Den nordligaste tomten, av de två nordliga, har god infiltrationskapacitet i de översta jordlagren men ligger nära vattenbrunnen på fastigheten 60:5 varför viss risk för förorenings-spridning från en infiltrationsanläggning kan ses. För att eliminera risken föreslås en sluten lösning med tank för WC-vattnet och markbädd för BDT-vattnet som placeras så långt söder ut på tomten som möjligt så att minst 20 meters avstånd finns från infiltrationspunkten till vattenbrunnen.

Den södra tomten av de två nordliga kan utföras med en infiltrationsanläggning placerad så långt som möjligt åt sydväst på tomten. Bra infiltrationskapacitet finns i den översta metern av jorden samt att grundvattengradienten där är riktad åt väster.

Som alternativ till slutna lösningar kan andra tekniska lösningar såsom bland annat minireningsverk anläggas.

Vattenbrunnen på fastigheten 8:8 bedöms inte påverkas alls av de VA-lösningar som beskrivs ovan.

1.5.6 Administrativa frågor

Planerade tomter hamnar delvis inom strandskyddad mark. Även befintlig väg ligger inom strandskyddad mark.

De två tomterna i norr avskiljs från stranden förutom av vägen dessutom av befintliga tomter. För dessa tomter har dispens beviljats från strandskyddet tidigare. Strandskyddets upphävande fullföljs nu med en planmässig reglering. De två planerade tomterna i söder avskiljs från stranden av vägen och strandskyddet berör dessa tomter endast marginellt.

Föreslagen placering av tomterna i planen bedöms vara godtagbar då den sker bakom befintliga tomter och/eller befintlig väg. Kommunens bedömning i det avseendet sker med hänvisning till 7 kap 18c § miljöbalken. Strandskyddet upphävs genom planbestämmelse (a1) för mark inom "Lokalgata" samt berörd "Kvartermark" vid antagande av detaljplanen i Samhällsbyggnadsnämnden.

1.5.7 Samråd

Samråd har skett med berörda fastighetsägare, med kommunala och statliga instanser. Nedan följer en sammanfattande kommentar till den som haft synpunkter i sin skrivelse.

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2015-06-22

Kommentar:

Det naturområde som länsstyrelsen åberopar ligger längre mot sydost, mot Gälön till. Detaljplanen ligger helt utanför naturområdet och berör således inte detta.

Övriga synpunkter har beaktats.

Lantmäteriets samrådsyttrande 2015-06-22.

Kommentar:

Kommunen har bedömt att bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar får initieras av fastighetsägarna själva.

Kommunen har velat reglera endast nytillkommande tomter genom detaljpaneläggning. Exploatören har velat behålla den "gleshet" som karakteriserar området idag.

Övriga synpunkter har beaktats.

Enheten för Miljö- och hälsoskydd, Piteå kommun samrådsyttrande.

Kommentar:

Framförda synpunkter har beaktats.

1.6 Planens genomförande

1.6.1 Tidplan

Samråd och granskning av detaljplanen beräknas ske under sommaren/hösten 2015 och antagande i slutet av 2015 eller i början av 2016.

1.6.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år.

1.6.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats det vill säga att ansvaret för väg och naturmark är hos enskild huvudman.

1.6.4 Fastighetsrättsliga frågor

Två av tomterna i detaljplanen är redan avstyckade. I samband med fastighetsbildningen har dessa tomter fått servitut för nyttjande av befintliga utfartsvägar. De två innersta tomterna i detaljplanen kommer likaledes att avstyckas och ges samma typ av utfartsservitut.

1.7 Medverkande tjänstemän

I upprättandet av detaljplanen har Samhällsbyggnad i Piteå kommun deltagit.

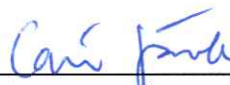
Rolles Plan & Byggkonsult

Granskad av:

Roland Andersson
Planförfattare

Astrid Lundström



Carina Järnmark
Fysisk planerare, Piteå kommun