



Planbeskrivning



Detaljplan för del av Högsböle 3:23 Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av: Arkitekthuset Monarken AB

Innehållsförteckning

1	Planbeskrivning	3
1.1	Handlingar	3
1.2	Planens syfte	3
1.3	Plandata	3
1.4	Tidigare ställningstaganden	3
1.4.1	Behovsbedömning	3
1.4.2	Kommunala beslut	3
1.4.3	Riksentressen	3
1.5	Förutsättningar och förändringar	4
1.5.1	Natur	4
1.5.1.1	Geotekniska förhållanden	4
1.5.1.2	Radon	4
1.5.1.3	Risk för skred/höga vattenstånd	4
1.5.1.4	Fornlämningar	4
1.5.2	Bebyggelseområden	5
1.5.2.1	Offentlig och kommersiell service	5
1.5.2.2	Lek och rekreation	5
1.5.3	Gator och trafik	6
1.5.3.1	Kollektivtrafik	6
1.5.3.2	Gator	6
1.5.4	Teknisk försörjning	6
1.5.4.1	Vatten och avlopp	6
1.5.4.2	Värme	6
1.5.4.3	El	6
1.5.4.4	Avfall	6
1.6	Planens genomförande	6
1.6.1	Genomförandetid	6
1.6.2	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	6
1.6.3	Avtal	6
1.6.4	Fastighetsrättsliga frågor	7
1.6.5	Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	7
1.6.6	Ekonomiska frågor	7
1.6.7	Konsekvenser av planens genomförande	7
1.6.7.1	Riksentresse	7
1.6.7.2	Fornlämningar	8
1.7	Medverkande tjänstemän	8

1 Planbeskrivning

1.1 Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

1.2 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål inom fastigheter på minst 2000 kvadratmeter. I detaljplanen regleras mark även för vägar och naturområde.

1.3 Plandata

Planområdet omfattar cirka 5 hektar och är beläget i Högsböle, 15 kilometer söder om centrala Piteå.

Planområdet omfattar fastigheten Högsböle 3:23 och är i privat ägo.



Planområdet i rött

1.4 Tidigare ställningstaganden

I gällande översiktsplan antagen 2007, *Fördjupning för landsbygden*, redovisas området som "Befintlig bebyggelse".

Del av planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare och berör:

- 502F - Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheterna HÖGSBÖLE 3:22 och 3:23 i Hortlax kommun, Norrbottens län. Lagakraftvunnen 1966-01-19.

1.4.1 Behovsbedömning

Piteå kommun har den 19 oktober 2015 tagit fram ett underlag för behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och MKB-förordningen gällande förslag till detaljplan för Högsböle 3:23. Kommunen bedömer att området är väl lämpat för nya bostäder och är positiva till förtätning av området. Vidare görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. En särskild miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 § § har därför inte upprättats.

1.4.2 Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har den 8 september 2015 meddelat positivt planbesked samt att detaljplanen ska handläggas med *standardförfarande* enligt plan- och bygglagen SFS 2014:900.

1.4.3 Riksintressen

Planen berörs av följande riksintressen:

- Kust – turism och friluftsliv 4 kap. 2 § MB
- Friluftsliv 3 kap. 6 § MB

1.5 Förutsättningar och förändringar

1.5.1 Natur

Området är beläget i jordbruksbygd men består till största delen av ett markberett hygge som tidigare varit bevuxet med i huvudsak barrskog. Det södra området inom detaljplanen är skogbevuxet. Naturinventering har gjorts av kommunen och inga egentliga naturvärden konstaterades.



Bild över den huvudsakliga del av planområdet som avses att exploateras.

1.5.1.1 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning av området har genomförts av MRM AB ned till ett djup av 2 meter under marknivå. Undersökningen visar att jorden består av sandig och siltig morän. Området för bostäder längst i sydväst inom planområdet består av sand ned till 0,6 meter och därefter morän.

1.5.1.2 Radon

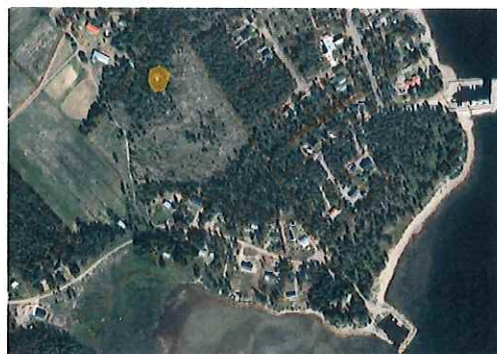
Vid upprättandet av *Översiktsplan – Fördjupning för Piteå stadsbygd* (2001) togs en radonkarta fram över Piteå kommun. Kartan visar att området kring Högsböle är ett normalriskområde för radon.

1.5.1.3 Risk för skred/höga vattenstånd

Risk för skred eller höga vattenstånd föreligger inte då området som lägst är beläget cirka 6 meter över havet och det flesta fastigheter planeras cirka 12 meter över havet.

1.5.1.4 Fornlämningar

En fornlämning finns registrerad inom planområdet. Fornlämningen kommenteras av riksantikvarieämbetet som "fornlämningsliknande" och består av en i det närmaste kvadratisk hög stenar. Lämningen ligger på koordinater lat/long N 65° 12' 58,87", E 21° 31' 57,83" (WGS84)



Fornlämning i orange.

1.5.2 Bebyggelseområden

Planområdet är obebyggt men i trakten finns bostads- och fritidshusbebyggelse. Högsböle är en by av landsbygdskaraktär med en blandning av nya och äldre hus.



Äldre gård.



Nyare småhus.

Detaljplanen reglerar minsta respektive största fastighetsstorlek för bostadsändamål [B] till 2000 kvadratmeter respektive 2100 kvadratmeter genom bestämmelse [d₁] samt till 2200 respektive 2400 kvadratmeter genom bestämmelse [d₂]. Bestämmelse [d₃] reglerar minsta fastighetsstorlek till 3600 kvadratmeter. Det möjliggör sammanlagt tillskapandet av 15 tillkommande fastigheter.

Högsta sammanlagda byggandsarea (BYA) per fastighet regleras till 210 kvadratmeter där högsta byggnadsarea för enskild byggnad uppgår till 150 kvadratmeter.

Huvudbyggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 4 meter och komplementbyggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 2 meter. För huvudbyggnad regleras högsta nockhöjd till 9,3 meter och högsta byggnadshöjd till 7 meter. För komplementbyggnad regleras högsta byggnadshöjd till 3,5 meter. Inom bostadsfastighet regleras minsta takvinkel till 22 grader.

Del av naturområdet på Högsböle regleras som [NATUR] och för med att planerade fastigheter kommer ligga naturnära och vara förbundna med skogsstigar. I övrigt reglerar detaljplanen tillfartsväg [GATA] till fastigheter inom planområdet.

Vid uppförande av byggnader bör kontextuell anpassning göras så långt det är möjligt för att säkerställa att landskapsbilden inte avsevärt förändras. Vid stora höjdskillnader föreslås att suterränghus uppförs framför att marken fylls ut.

1.5.2.1 Offentlig och kommersiell service

Viss offentlig och kommersiell service finns i Jävre, 7 kilometer söder om planområdet. 15 kilometer norr om planområdet ligger Piteå centrum där det mesta av Piteå kommuns offentliga och kommersiella service erbjuds.

1.5.2.2 Lek och rekreation

Naturstigar finns inom planområdet. Vissa av stigarna ligger inom områden reglerade som [NATUR] för att fortsatt kunna nyttjas.



Naturstigar lämnas inom områden planlagda [NATUR].

1.5.3 Gator och trafik

1.5.3.1 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger efter E4:an vid Pitsundsbron, cirka 2 kilometer från planområdet och trafikeras av länstrafiken.

1.5.3.2 Gator

Detaljplanen reglerar tillfartsväg [GATA] till fastigheter inom norra delen av planområdet. Tillfartsgatan existerar inte idag utan kommer att anläggas i exploateringsskedet och angöras mot Ostigårdvägen. För det södra området inom detaljplanen regleras befintlig väg i detaljplan "502F - Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheterna HÖGSBÖLE 3:22 och 3:23 i Hortlax kommun, Norrbottens län". Det säkerställer således tillfart till planerade bostäder. Inom planområdet regleras så kallad prickmark mot gata vilket innebär att byggnad inte får uppföras där bestämmelsen råder.

1.5.4 Teknisk försörjning

1.5.4.1 Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Kommunalt vatten finns dock i närheten. Möjlighet att ansluta till kommunalt vatten finns genom bildande av gemensamhetsanläggning och via avtal. Enskilt avlopp avses att anläggas för tillkommande fastigheter och bör lämpligen inrättas gemensamt. Geoteknisk undersökning ligger till grund för placering av ytor för teknisk anläggning för detta ändamål och finns avsatta för norra och södra området genom bestämmelse [E₁]. Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten föreslås omhändertas lokalt.

1.5.4.2 Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt Boverkets byggregler (BBR) bör eftersträvas.

1.5.4.3 El

Tillkommande fastigheter kommer att anslutas till Pite Energis elnät.

1.5.4.4 Avfall

Avfall omhändertas enligt Piteå kommuns regler för avfallshantering.

1.6 Planens genomförande

1.6.1 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid löper 10 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

1.6.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap råder för allmän platsmark betecknad [NATUR] samt [GATA].

1.6.3 Avtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan exploatör och Piteå kommun. I avtalet redovisas ansvarsfördelning för genomförande och kostnader samt villkor innan startbesked för bygglov ges. Vid försäljning av mark/bostadsfastighet ska köpeavtal upprättas mellan nuvarande markägare och blivande fastighetsägare.

1.6.4 Fastighetsrättsliga frågor

Planlagd markanvändning medför behov av fastighetsindelning för bostäder [B]. Fastighetsbildning sker genom lantmäteriförrättning.

Renskötselrätt i området innehavs av Östra Kikkejaurs sameby.

1.6.5 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen gör det möjligt att avstycka 15 fastigheter för bostadsändamål från fastigheten Högsböle 3:23. Planlagd allmän platsmark för [GATA] avser enskild väg tillika en för flera fastigheter gemensam utfartsväg. I samband med exploatering av planområdet bör gemensamhetsanläggning [g] inrättas för utfartsvägar i enlighet med anläggningslagen (1973:1149). För att tillförsäkra anslutning till allmän väg måste nytillkomna fastigheter anslutas till Högsböle ga:10 och Högsböle ga:11, vilka förvaltas av Ostigårdsvägens samfällighetsförening. Detaljplanens genomförande medför behov av omprövning av gemensamhetsanläggningen eller godkänd överenskommelse av ändring av andelstal enligt anläggningslagen.

Södra delen av planområdet ligger längs befintlig väg, Perviksvägen, vilken utgör "ALLMÄN PLATS - Vägmark" i detaljplan "502F - Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheterna HÖGSBÖLE 3:22 och 3:23 i Hortlax kommun, Norrbottens län". Tillkommande fastigheter bör anslutas till befintlig förening för denna väg. I samband med exploatering av planområdet bör gemensamhetsanläggning inrättas för utfartsvägar i enlighet med anläggningslagen (1973:1149).

Gemensamhetsanläggningar [g] som behövs för att tillgodose flera fastigheters behov av teknisk försörjning bör lämpligen inrättas. Beslut om bildande av gemensamhetsanläggning kan ske efter eller i samband med fastighetsbildning.

Kommunalt vatten finns i närheten och möjlighet att ansluta till detta kan ske genom bildande av gemensamhetsanläggning och genom avtal för anslutning till kommunalt vatten.

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av fastighetsägare/exploatör. Kostnader för anläggningsförrättning vid inrättande av en eller flera gemensamhetsanläggningar fördelas mellan de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen.

1.6.6 Ekonomiska frågor

Exploatör svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader samt ansvarar för genomförandefrågor vid ansökan om fastighetsbildning och anläggningsförrättning. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t.ex. tillfartsväg som nyttjas av tillhörande fastigheter, åvilar kostnaderna för åtgärder på fastighetsägarna. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören om sådan sker på exploatörens initiativ. Eventuell ledningsrätt ansöks av ledningsägare.

1.6.7 Konsekvenser av planens genomförande

1.6.7.1 Riksintresse

- Riksintresse friluftsliv

Planen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset då närområdet redan är exploaterat och de stigar som är av intresse för friluftsliv bevaras och säkerställs genom allmän platsmark [NATUR].

- Riksintresse kust – turism och friluftsliv

Planen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset då närområdet redan är exploaterat och en del av de stigar som är av intresse för friluftsliv bevaras och säkerställs genom allmän platsmark [NATUR] samt att området är beläget så att kustverksamhet inte förekommer.

1.6.7.2 Fornlämningar

En fornlämning finns registrerad inom planområdet. Fornlämningen har kommenterats av riksantikvarieämbetet som "fornlämningsliknande" och består av en i det närmaste kvadratisk hög stenar. Området ligger inom allmän platsmark [NATUR]. Lämningen ligger på koordinater lat/long N 65° 12' 58,87", E 21° 31' 57,83" (WGS84)

Tidiga samråd har hållits med representant från Länsstyrelsen. Platsundersökning har gjorts vilket lett fram till att ett område runt platsen lämnas som [NATUR] för att säkerställa att exploatering inte sker i fornlämningens närhet. Inom detta område har även ett avgränsningsområde utritats i plankartan efter den gräns som Länsstyrelsen föreslagit. Dess innebörd, att kulturminneslagens skydd för fornminnen gäller inom detaljplanelagt område, förklaras i plankartan. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ inverkan på fornlämningen.

1.7 Medverkande tjänstemän

I upprättandet av detaljplanen har Fysisk planering, Teknik och gator, Näringsliv och samhälle inom Samhällsbyggnad i Piteå kommun deltagit.



Erik Isaksson
Planarkitekt, Arkitekthuset Monarken AB



Anna-Karin Lundberg
Enhetschef - Fysisk planering, Piteå kommun

Godkänd av samhällsbyggnadsnämnden: 2016-11-08 § 153

Laga kraft: 2017-04-27