



Planbeskrivning



Detaljplan för del av Pitholm 58:I och 23:65, Nördharaholmen Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen

Laga kraft: 2022-11-15

Innehållsförteckning

1	Planförfarande	4
2	Handlingar	4
3	Planens syfte	4
4	Plandata	4
4.1	Läge och areal	4
4.2	Markägarförhållanden	4
5	Tidigare ställningstaganden	4
5.1	Riksintressen	4
5.2	Strandskydd	4
5.3	Naturskydd	5
5.4	Rennäring	5
5.5	Översiktsplan	5
5.6	Detaljplaner och områdesbestämmelser	6
6	Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
6.1	Mark- och vattenområden	6
	Natur och markbeskaffenhet	6
	Rekreation och friluftsliv	6
	Geotekniska förhållanden	6
	Hydrologiska förhållanden och risk för skred	6
	Förorenad mark och vatten	6
	Radon	6
6.2	Bebyggelseområden	7
	Befintliga förhållanden	7
	Planförslag	7
	Gestaltning	8
	Friytor	8
6.3	Kommunikationer	8
	Fordonstrafik	8
	Parkering	8
	Gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik	8
6.4	Teknisk försörjning	8
	Vatten och avlopp	8
	El- och värme	10
	Tele och datorkommunikation	10

Skydd av ledningar	10
Avfall	10
Postutdelning	10
Räddningstjänstens behov	11
6.5 Service	11
6.6 Tillgänglighet och trygghet	11
6.7 Störningar och risker	11
7 Miljökonsekvenser	11
7.1 Kommunens bedömning	11
7.2 Förenlighet med miljöbalken	11
Miljömål	11
Miljökvalitetsnormer	12
8 Planens genomförande	12
8.1 Tidplan	12
8.2 Genomförandetid	12
8.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	12
8.4 Avtal	12
Konsekvenser av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal	13
8.5 Fastighetsrättsliga frågor	13
Fastighetsbildning	13
Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt och servitut	13
8.6 Tekniska frågor	14
Behov av ytterligare utredningar	14
Behov av kompletterande tillstånd	14
8.7 Ekonomiska frågor	14
Planekonomi	14
Teknisk försörjning	15
9 Medverkande	15

1 Planförfarande

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-25 §120 att bevilja positivt planbesked.

Startbeslut för detaljplanen togs den 2021-04-26 då Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att framtagande av planhandlingar för samråd och granskning påbörjas. Planarbetet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Boverkets föreskrift (2020:5) om detaljplan samt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan är vägledande vid tolkning av plankartan.

2 Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Granskningsutlåtande nr 2
- Fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventering
- VA utredning

3 Planens syfte

Planens huvudsakliga syfte är möjliggöra etablering av maximalt fem nya fastigheter för bostadsändamål anpassat till de naturvärdena och landskapsbilden på platsen och ge förutsättningar att anlägga gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp samt väg.

4 Plandata

4.1 Läge och areal

Planområdet ligger ca 10 km öster om Piteå centrum på östra delen av Nördharaholmen inom del av fastigheterna Pitholm 58:1 och 23:65 och omfattar ca 30,3 ha.

4.2 Markägarförhållanden

Båda fastigheterna Pitholm 23:65 och Pitholm 58:1 är i privat ägo.

5 Tidigare ställningstaganden

5.1 Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och kustturism enligt miljöbalken 4 kap 2 §.

Planförslaget bedöms påverka riksintresset endast i måttlig utsträckning då fri passage finns nedanför de planerade tomterna i natur/strandområde i detaljplanen. Konsekvenserna av ett genomförande bedöms dock som små, just tack vare de fria passager.

5.2 Strandskydd

Strandskydd enligt miljöbalken omfattar land- och vattenområdet inom 100 meter från strandlinjen vid normalvattenstånd. Strandskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet.

Planområdet ligger till största del inom strandskyddat område. Det finns inte behov av att upphäva strandskyddet då kvartersmark ligger utanför strandskyddsområdet.

Behovet av eventuella båtplatser hänvisas till de befintliga anläggningarna utanför planområdet. För att båtplatserna skulle kunna möjliggöras till de nya bostäderna krävs det en överenskommelse med ägarna till de befintliga småbåtshamnarna.

5.3 Naturskydd

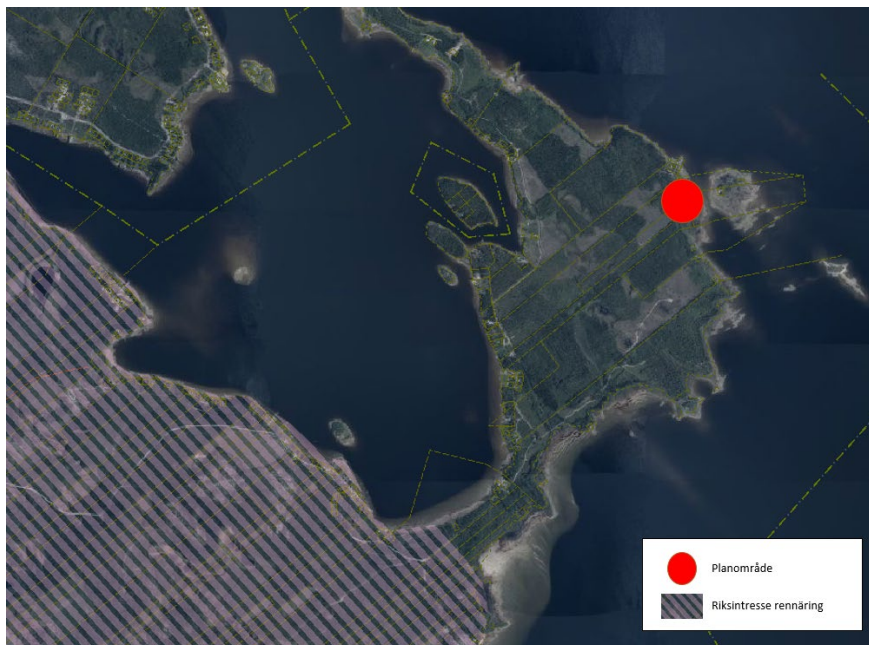
En naturvärdesinventering är gjord för förslaget till detaljplan. Denna inventering genomfördes i oktober 2021 och påträffade ej några påtalade naturvärden i övre delen av området där de fem nya fastigheterna planeras. Strandängen nedanför den gallrade strandskogen har NVI-klass 3 påtagligt naturvärde. Detta innebär att varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass inte behöver vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa område bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

Rödlistade eller artskyddade arter har inte påträffats enligt naturinventeringen.

5.4 Rennäring

Området ligger inom Östra Kikkejaure samebys marker och är vinterbetesland. Rennäringen bedöms inte påverkas negativt av etablering av dessa fem tillkommande fastigheter.

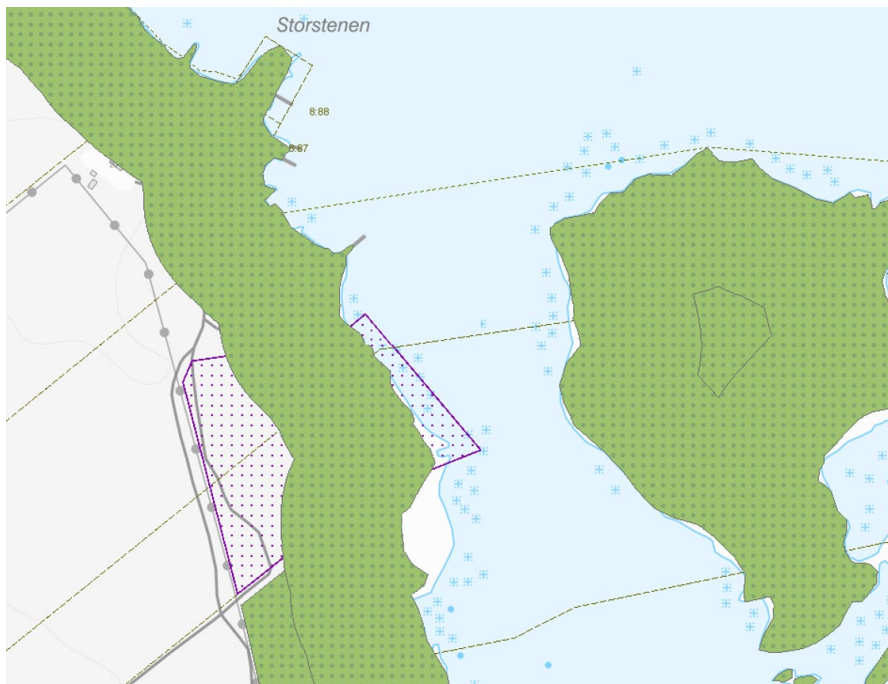
Östra Kikkejaure är en skogssameby som har sina vinterbetesmarker inom bl.a. Piteå kommun. Samebyns norra gräns omsluter Nörd-Haraholmen. Riksintresse för rennäringen finns söder om planområdet, se Figur 2. Området med lavrika barrskogar används som vinterbetesland. Nörd-Haraholmen är inte utpekad som någon strategisk plats eller viktigt område för renskötseln, men är beläget inom samebyns vårvinter- och vinterland.



Figur 1 Riksintresse rennäring

5.5 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ÖP 2030 utpekas strandängen i samma yta som ligger inom strandskyddat område som närnatur av särskild betydelse. Inga andra utpekanden i ÖP 2030 stärker eller motverkar denna etablering.



Figur 2 Planområdet (lilaprickig ruta) med närnatur av särskild betydelse (grönprickigt område) enligt ÖP 2030.

5.6 Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inga detaljplaner eller områdesbestämmelser berör området sedan tidigare.

6 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

6.1 Mark- och vattenområden

Natur och markbeskaffenhet

Planområdet består av strandäng, lövbård och ovanför den kalhygge.

Rekreation och friluftsliv

Området ligger inte till att allmänheten söker sig till platsen för rekreation och friluftsliv. Området används till mestadels av dem som bor eller har fritidsfastighet i närheten av området. Strandängen med lövbård inom strandskyddat område kommer att lämnas fri för allmänheten.

Geotekniska förhållanden

Nördharaholmen består av morän till mestadels samt paragnejss enligt SGU:s berggrundskarta.

Hydrologiska förhållanden och risk för skred

Inga risker för skred och ras finns dokumenterade för planområdet.

Förorenad mark och vatten

Inga tidigare verksamheter finns på platsen som ger indikation på att mark eller vatten ska vara förorenat.

Radon

Enligt kommunens WebGis är bedömningen av risken för radon i planområdet inom normalriskområde för markradon. Förekomsten av markradon har i samband med planarbetet inte undersökts inom området. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. Inom normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod ska redovisas i samband med bygglov. Radonsäkert byggande rekommenderas där markradon inte undersökts.

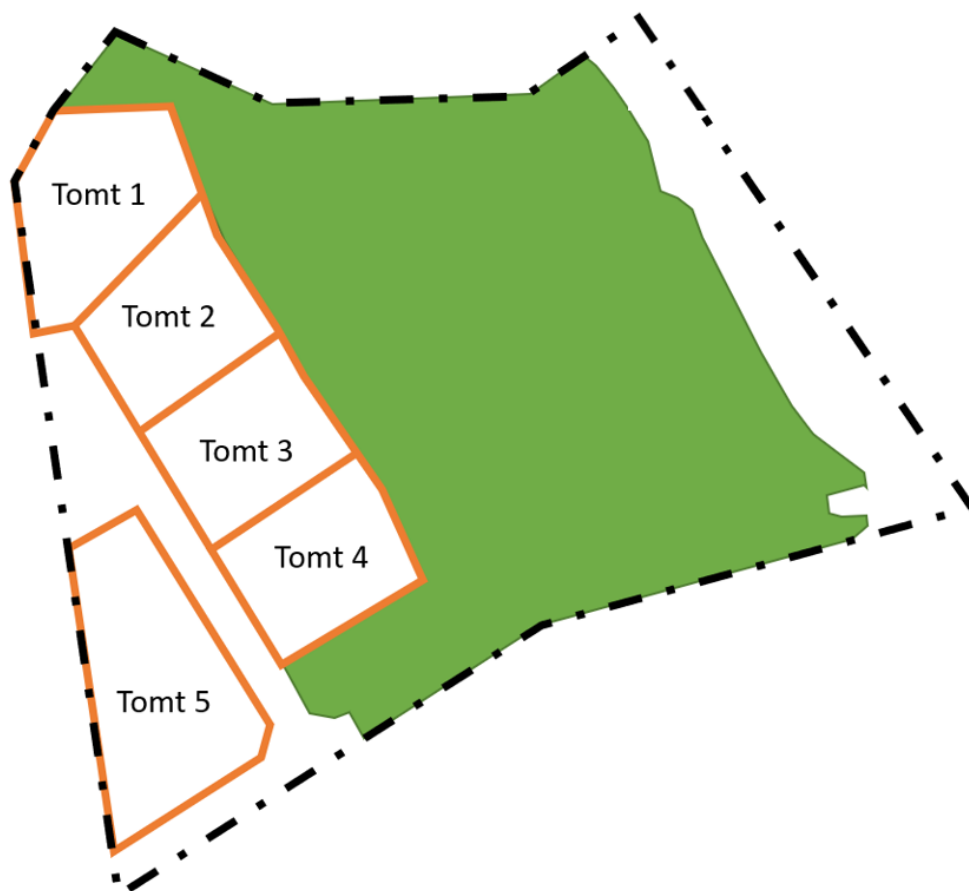
6.2 Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Området består enbart av få bostäder/fritidshus placerade längs med strandlinjen i gles formation. Inga arbetsplatser eller övrig service finns i närområdet. Bebyggelsen som finns består av en blandning mellan äldre, mindre fritidshus och större mer nybyggda åretruntbostäder.

Planförslag

De, maximalt fem, tillkomna fastigheterna kommer ha en storlek om maximalt 1500 kvm i första led (tomt 1- tomt 4) och den enskilda tomten i andra led (tomt 5) ca 2400 kvm, se figur 4.



Figur 3 Förslag till fastighetsindelning

Användningen för kvartersmark är fastställd till bostäder [B], tekniska anläggningar [E] och avloppsanläggning [E₁]. Marken för tekniska anläggningar [E] och avloppsanläggning [E₁] reserveras även för gemensamhetsanläggning inom kvartersmark [g₁].

Användningen för allmän plats är fastställd till Gata [GATA] och Natur [NATUR]. Det gäller enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsen [a₁]. Inom användningen Natur [NATUR] bekräftar planen de befintliga förhållanden där bl a de befintliga servituterna kvarstår. Eventuella anläggningsåtgärder som tillhör de befintliga servitut - t ex vägar, uppställningsplatser, båthus mm är tillåtna inom området men kräver en separat lovprövning samt strandskyddsdispens.

Inom användningsområdet för Gata [GATA] är en del reserverad för vändplan [vändplan₁] för större fordon bl a för räddningstjänst och avfall.

Minsta fastighetsstorlek för nya tomter är fastställd till 1500 m² [**d₁ 1500**]. Detta för att begränsa antalet tomter till maximalt fem (5) stycken – fyra (4) stycken i första led och en (1) i andra led.

Största totala byggnadsarea för fastigheten i andra led är fastställd till 12,5 % av fastighetsarean inom användningsområdet [**e₁ 12,5**].

Största totala byggnadsarea för respektive fastighet i första led är fastställd till 230 kvm per fastighet [**e₂ 230,0**].

Endast friliggande hus är tillåtna [**f₁**] samt ska taket formas som sadeltak [**f₂**]. Byggnader ska vara friliggande för att kunna upplevas som mindreskaliga.

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är fastställd till 6 meter.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är fastställd till 4,5 meter.

Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns [**p₁**] mellan fastigheterna i första led, utöver det är det reglerat med [”prickmark”] där marken inte får försees med byggnad. Mot gata gäller det 6 m. mot användningen [**E**] och [**E₁**] samt kraftledningen i väster gäller det 10 m och mot naturmarken i öster 4,5 m.

Gestaltning

Omgivande bebyggelse består av fritidshus av skiftande karaktär och standard. Planområdet är obebyggt. Det finns ingen enhetlig byggnadskultur i området. Med planbestämmelserna eftersträvas det att ny bebyggelse i området harmoniserar med befintlig bebyggelse genom nockhöjd, takutformning och att bara friliggande hus tillåts vilket ger ett mer småskaligt uttryck.

Friytor

Det finns god tillgång till skog och stränder inom och i planområdets närhet som är allemansrättsligt tillgängliga. Bär- och svamplockning samt jakt och fiske förekommer i området under sommarhalvåret. Vintertid idkas friluftsliv i form av färder med skoter, skidor och skridskor. Framför allt den västra stranden av Nördharaholmen, i anslutning till redan befintlig fritidsbebyggelse, nyttjas flitigt för rekreation och friluftsliv. Området saknar större stigar, skoter- och vandringsleder.

6.3 Kommunikationer

Fordonstrafik

Till planområdet går en väg av typen skogsbilväg. En nyanlagd bilväg passerar planområdet i väster (parallellt med luftledningen) men för att undvika anläggning av infarter under luftledningen har ett nytt vägområde mellan de nya fastigheter anlagts som möjliggör även vändplan för större fordon bl a för räddningstjänst och avfall.

Parkering

Parkering kommer att ske på de egna fastigheterna.

Gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik

Ingen gång- och cykelväg passerar området. Ingen kollektivtrafik passerar inom eller i närheten av området. Bil krävs för att bo på platsen.

6.4 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för VA. Som mest beräknas tillkommande bebyggelseområde omfatta 5 tomter med en buffertzon på 50 meter, vilket inte utlöser kravet på kommunalt VA. Kommunen har därför inte skyldighet att lösa VA-frågorna, så länge det inte uppstår

ett behov av samlad lösning av miljö- och hälsoskyddsskäl (tillsyn enligt lagen om allmänna vattentjänster). Området ligger inte inom något särskilt känsligt område som omfattas av skyddsförordnanden eller Natura 2000-områden för vattendrag.

Brunn som finns registrerad inom detaljplanens influensområde är en enskild vattenbrunn.

Vatten&Miljökonsulterna har i augusti 2022 tagit fram en VA-utredning, uppdragsnummer 22047. En sammanfattning följer.

Geologi

Jordtäcket i området består enligt SGU:s kartvisare1 av morän som är delvis täckt av ett tunt eller osammanhängande ytlager av svallsediment i form av grus/block. Jordlagren bedöms vara mindre lämpliga för grundvattenutvinning för dricksvattenförsörjning, varför brunnen planeras borrar i berg. Jorddjupet bedöms enligt SGU vara 10-20 m och en borrhypunkt ca 160 meter norr om planerad brunn visar ett uppmätt jorddjup på 16 m. Den dominerande bergarten i området bedöms enligt SGU:s kartvisare vara paragnejs.

Bedömning av lämplighet av placering av dricksvattenbrunn och avloppsinfiltration

Utifrån beräkning av ett teoretiskt influensområde med radie ca 70 m, framtaget konservativt för att inte underskatta påverkan, bedöms enligt VA-utredningen att placeringen av dricksvattenbrunn och avloppsinfiltration med 170 m avstånd bör fungera bra och innebära ett tillräckligt skyddsavstånd. Strömningsriktningen från avloppsinfiltrationen påverkas inte av vattenuttaget, och blir därmed även i framtiden ner mot fjärden. Det innebär att avloppsinfiltrationen inte kommer att påverka vattentäkten. Avståndet till fjärden på ca 110 meter från planerad brunn innebär också att risk för saltvatteninträngning är låg. Om uttaget ökar från 2,1 till 3 m³/dygn innebär detta en förändring av influensradie från 70 till ca 84 m, vilket indikerar att brunnen klarar ett något större uttag utan att riskera påverkan från avloppsinfiltrationsanläggningen. I samband med borrning är det viktigt att skyddsåtgärder vidtas så att läckage av petroleumprodukter inte kan ske. Eventuella läckage skulle kunna påverka både den nya brunnen och grundvattenkvaliteten i området negativt.

Bedömning av flödeskapacitet

Enligt beräkning ovan bedöms vattenbehovet för de fem fastigheterna uppgå till drygt 2 m³/dygn. Utifrån kapacitet på befintlig brunn norr om aktuellt område på ca 4,3 m³/d bedöms möjligheten att tillgodose fastigheterna med vatten från en bergborrad brunn som goda. Det bör även finnas marginal i det fall förbrukningen blir något högre än förväntat.

Beredning av vatten

För att erhålla ett godkänt dricksvatten är det vanligt att någon form av beredning erfordras. Eftersom ingen provborrning genomförts är kvaliteten på råvattnet i detta fall okänd. En kostnadsbedömning för två olika fall av beredningsbehov har utförts.

1. Avskiljning av järn, pH-justering och uv-ljus
2. Avskiljning av järn, pH-justering, uv-ljus och avsaltning

De två alternativen har valts utifrån vad som normalt kan förväntas från denna typ av brunn samt utifrån det aktuella läget på brunnen. För att klara momentanflödena krävs ett system för distribution efter beredningen med reservoar (tank ca 1 m³) och distributionspump. Det antas även att utrustning för distribution och beredning placeras i en överbyggnad, ca 3x3 m. Kostnad för beredning enligt alternativ 1 inklusive distributionssystem och överbyggnad bedöms till ca 0,5-0,6 Mkr. Med beredning enligt alternativ 2 bedöms kostnaden till ca 0,7-0,9 Mkr.

Avloppsanläggning

Förutsättningarna för avloppsvattenrening har undersökts via provgrop och siktanalys. Grundvattennivån noterades till ca 1,6 m under markytan. Två jordprov uttogs, ett på 0,2-1,0 m under markyta och ett på 1,0-1,6 m under markyta. Siktcurvan från dessa prover var väldigt lika och låg till

knappt 50% inom fält A och ca 30% var finare än 0,063 mm. Detta innebär att jorden är för finkornig för normal infiltration. Alternativa lösningar för avloppsanläggning är markbädd eller förstärkt infiltration. Eftersom grundvattenytan låg relativt ytligt krävs att dessa anläggningar utförs upplyfta, med spridarrören ungefär vid markyta och sedan isolering och övertäckning ovan mark.

En markbädd innebär att all infiltrationssand tillförs och att spillvattnet samlas upp i ledningar under bädden och leds ut till recipient eller dike. Denna kan belastas med ca 50 l/m²,d. En förstärkt infiltration innebär att en del av det befintliga materialet byts ut till sand, här lämpligt ca 50 cm, och att spillvattnet sedan infiltreras i befintliga jordar. Belastningen av denna bör endast uppgå till ca 30 l/m²,d.

Vid ett spillvattenflöde på 3-4 m³/d innebär detta att erforderlig yta vid markbädd är ca 60-80 m² och vid förstärkt infiltration ca 100-130 m².

Ett tredje alternativ till avloppslösning är minireningsverk där det finns ett flertal olika leverantörer på marknaden.

För planområdet gäller det att enskilda VA-lösningar ordnas gemensamt, där flera fastigheter kan gå samman på en gemensam anläggning och därför har det inom planområdet möjliggjorts en yta med användning för avloppsanläggning [E₁] och tekniska anläggningar [E].

Med bl a en enskild gemensam avloppslösning bedöms planens utformning inte ha en negativ påverkan till MKN för vattenförekomsten. Enskilda VA-lösningar utanför den gemensamma VA-lösningen är inte tillåtna i planområdet då de kan bl a öka saltvattenintrång i dricksvattnet.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras lokalt. Dikning inom naturområdet är bör inte ske och befintligt dike bör stängas innan kvartermark. Bevarandet av lövbård inom naturområdet är att föredra då träden hjälper att reglera ytvatten på ett naturligt sätt.

El- och värme

En kraftledning (luftledning) löper direkt utanför planområdet, elledningen kan ligga kvar i nuvarande sträckning. I området planeras inte några gemensamma uppvärmningssystem. Elvärme med braskaminer, möjligtvis med luftvärmepump som ett komplement, är den mest troliga uppvärmningsformen för respektive hus.

Tele och datorkommunikation

Det finns inget bredbandsnät i området för tillfället.

Skydd av ledningar

Hänsyn till befintliga ledningar måste tas under genomförandet. Vid markarbeten bör berörda ledningsägare/elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning.

Avfall

Avfallshanteringen ska samrådas med Pireva (som ansvarar för renhållningen i kommunen) vad det gäller tillfartsvägar och placering av behållare för insamling av avfall. Området har en gemensamhetslösning för insamling av avfall och efter samrådan anvisar Pireva vart fastighetsägarna ska lämna sitt avfall.

Postutdelning

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. PostNord ska kontaktas i bygglovskedet för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar samt behov av brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering.

6.5 Service

Området saknar kommunala serviceanläggningar som skolor, förskolor och allmänna kommunikationer. Vägar, vatten och avlopp samt hamnar i närområdet är enskilda anläggningar som förvaltas av vägföreningar och samfällighetsföreningar.

6.6 Tillgänglighet och trygghet

Krav på tillgänglighet och användbarhet för människor med rörelseinskränkningar eller orienteringsproblem finns i plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen samt i Boverkets byggregler, föreskrifter, allmänna råd och tillägg. Kraven gäller för såväl tomter som för byggnader. Att tillgänglighetskraven uppfylls vid exploatering av planområdet hanteras i bygglovsskedet.

6.7 Störningar och risker

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Planförslaget bedöms inte medföra störningar och risker som kan innebära olägenheter för människors hälsa.

7 Miljökonsekvenser

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

7.1 Kommunens bedömning

Kommunen har, efter undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan, gjort bedömningen att förslaget på detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan.

Samråd har skett med länsstyrelsen den 2021-06-07. Länsstyrelsen meddelar i sitt yttrande, daterat 2021-08-23, att de delar kommunens bedömning.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2022-01-04 att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

7.2 Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. och 4 kap.

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget, se undersökning betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) samt fler parametrar som inte bedöms påverkas av detta planförslag.

MKN för vattenförekomster/MKN för havsmiljön

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats).

Planförslaget berör två vattendrag i Bottenviken – Mjoöfjärden och Vargödraget. Vargödraget har god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Det är också känsligt för kväve, varvid det är viktigt att enskilda avlopp inte påverkar vattendragets status negativt.

Mjoöfjärden har god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

8 Planens genomförande

8.1 Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under tredje/fjärde kvartalet 2022.

8.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

8.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Planområdet ansluter till naturområden och gator med enskilt huvudmannaskap, i likhet med den gatu- och naturområdets förvaltning som råder på Nördharaholmen som helhet. Skäl för enskilt huvudmannaskap hänvisas därav till en enhetlig förvaltning av gatu- och naturmarken på Nördharaholmen.

Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägare i området bekostar och ansvarar för utbyggnad och drift och underhåll av allmän platsmark. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare/exploatör för all utbyggnad. Erforderlig fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen ansöks och bekostas av exploatör/fastighetsägare.

För den fortsatta driften ska gemensamhetsanläggningar inrättas på bekostnad av exploatör/fastighetsägare, om inte annat avtalas.

8.4 Avtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan Piteå kommun 2022-10-12 och exploatör där ansvars- och kostnadsfördelning har reglerats. Avtalet reglerar bland annat att all exploatering ska ske i privat regi.

Exploatören är ensam ansvarig för härav föranledda kostnader:

- Pitholm 58:1 – Inom exploateringsområdet rörande fastigheten bekostar exploatören anläggandet och iordningställandet av all kvartersmark. Del av Pitholm 58:1 skall regleras till det nya planområdet vid förrättning.

- Pitholm 23:65 – Inom exploateringsområdet skall exploatören bekosta iordningställandet av kvartersmark. Del av Pitholm 23:65 ska regleras till nya planområdet vid förättning.
- Separata överenskommelseavtal ska tecknas när det blir aktuellt för de fastighetsförrättningar som detaljplanen möjliggör för. De parter som ansöker om förrättning skal ej dela på förämningskostnaderna utan samtliga kostnader för förättning skall åläggas exploatören. Ersättning för marken bestämts i separat avtal.
- Att dagvatten omhändertas lokalt genom fördröjning och infiltration ska prioriteras. Planområdet ligger ej inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och fastigheterna är idag ej anslutna till vatten och spillvattenavlopp. Lösning för vatten och avlopp och dagvattenhantering inom fastigheterna anordnas och bekostas av exploatören. Gällande riktlinjer och anvisningar för dagvattenhantering skall följas för att bevara god ekologisk och kemisk status i berörda vattendrag.
- Exploatören ska stå för alla åtgärder och exploateringskostnader såsom exempelvis projektering, anläggnings-arbeten samt besiktningar rörande sin egen fastighet. De åligger exploatören att bedömma behov av el och VA inom planområdet sammt stå för samtliga kostnader för vatten och avloppsanläggning. Exploateringsområdet omfattas ej av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Utöver det regleras det att exploatören svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar Kommunen (sambållsbyggnad) lämnar, samt samråda med vägförrening.

Konsekvenser av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare. I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

8.5 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att fem nya fastigheter med bostadsändamål kan bildas genom avstyckning från Pitholm 23:65 och Pitholm 58:1, se också Figur 4 Förslag till fastighetsindelning.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt och servitut

Inom planområdet anläggs en väg dit tillkommande bebyggelse ansluts. Väg, naturmark, avloppsanläggning, vattentäkt med tillhörande teknisk utrustning och ledningsnät föreslås ingå i gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna reglerar vilka fastigheter som har del i varje anläggning samt de rättigheter och skyldigheter varje deltagande fastighet har vad det gäller väg, naturmark, avloppsanläggning, vattentäkt med tillhörande teknisk utrustning och ledningsnät. Samfällighetsföreningar bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningar.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggningar kan göras av den som kommer att få del i anläggningen eller den som upplåter marken, så snart detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansökan bekostas av de i anläggningsförrättningen deltagande fastigheter, om inget annat avtalas.

Det finns befintliga gemensamhetsanläggningar för enskilda vägar utanför planområdet:

- Pitholm ga:53 förvaltd av Degerbergsvägens samfällighetsförening samt
- Pitholm ga:49 förvaltd av delägarna.

Samtliga nybildade fastigheter inom planområdet knyts till de befintliga samfällighetsföreningar för väg de nyttjar för att komma åt sin fastighet. Varje fastighet kommer att få ett andelstal i samfällighetsföreningen som reglerar hur stor andel av anläggningens kostnader som fastigheten ska betala. Det gäller dels kostnader för utförande, förknippade med att bygga anläggningen, dels kostnader för drift, att driva och underhålla den.

Inom användningen Natur [NATUR] i planområdet bekräftar planen de befintliga förhållanden där bl a de befintliga servitutet kvarstår. Detta berör följande servitut:

- I sydost finns även servitut för gångväg och båtplats med akt nr 25-F1992- 935.1 och 25-F1992-935.2 som gäller till förmån för Pitholm 23:292.
- I sydost finns ett servitut för brygga mm med akt nr 25-F2004/27.1 som gäller till förmån för Pitholm 23:294.
- I nordväst finns ett servitut för Badplats, båtplats och byggnad med akt nr 25-F1991-1100.1 som gäller till förmån för Pitholm 58:4.

I nordväst finns ett servitut för parkering, väg och båtplats med akt nr 25-F1991-1100.2 som gäller till förmån för Pitholm 58:4. De servitut som har bildats i akt 25-F1991-1100.2 är svårdefinierade. Det är möjligt att yta C skulle kunna vara belägen inom kvartersmark – teknisk anläggning E i norr. Samt är det tydligt att väg som redovisad i akten har nu ersatt med en ny väg som är placerad längre bort från strandlinjen, väster om luftledningen.

I och med lantmäteriförrättningen för avstyckande av tomter enligt detaljplanen hanteras dessa befintliga servitut. Avsikten med den aktuella planen är att de servitut som har bildats i akt 25-F1991-1100.2 kvarstår men att placeringen av vägen och parkeringen (yta C) justeras i den kommande lantmäteriförrättningen så att ytan inte hamnar inom kvartersmark för den aktuella detaljplanen.

8.6 Tekniska frågor

Behov av ytterligare utredningar

Då uppgifter saknas om grundvattenkapaciteten i berggrunden ska en geoteknisk undersökning alternativt provborrning behöver utföras inför granskning för att närmare fastställa förutsättningarna på platsen inklusive vattenkvalitén. I den hydrotekniska undersökningen ska det även undersökas om det finns förutsättningar på platsen att tillräcklig avstånd mellan vattentäkt och avloppsanläggning kan uppnås.

Inför anläggande av infiltrationsbädd/-ar behöver en geoteknisk undersökning utföras för att bekräfta markförhållanden.

Behov av kompletterande tillstånd

När en gemensam vattentäkt ska anordnas för fler än 1–2 fastigheter blir det tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken och tillstånd krävs då från Mark- och miljödomstolen.

En gemensam avloppsanläggning kräver tillstånd enligt 13§ FMH (Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd). Ansökan prövas av kommunens avdelning för enskilda avloppsanläggningar.

Strandskyddsdispens kan krävas för anläggningsåtgärder som tillhör de befintliga servitut - t ex vägar, uppställningsplatser, båthus mm.

8.7 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägarna/exploatören bekostar helt planarbetet och stor del av plangenomförandet genom att bygga ut gatunätet, gräva brunn/ar och dra fram el samt ansöka om bildande av nya fastigheter och gemensamhetsanläggningar hos lantmäteriet. Fastighetsägaren/exploatören säljer sedan tomterna.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

9 Medverkande

I upprättandet av detaljplanen har Samhällsbyggnadsförvaltningen i Piteå kommun deltagit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Helena Maide
Fysisk planerare

Helén Eriksson
Chef mark och samhälle

Antagen: 2022-12-08 §161 av Samhällsbyggnadsnämnden
Laga kraft: 2022-11-15