



PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av Öjebyn 12:7 Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av: Piteå kommun

Innehållsförteckning

I	Planbeskrivning	3
I.1	Handlingar	3
I.2	Planens syfte	3
I.3	Plandata	3
I.3.3	Markägarförhållanden	3
I.4	Tidigare ställningstaganden	3
I.4.1	Riksintresse	3
I.4.2	Översiktsplan	4
I.4.3	Betydande miljöpåverkan	4
14		
I.5	Befintliga förhållanden	5
I.5.1	Natur och markens beskaffenhet	5
I.5.2	Service	
I.5.3	Gator och trafik	5
I.5.4	Störningar	5
I.5.5	Teknisk försörjning	6
I.6	Planförslag	7
I.6.1	Bebyggelseområden	7
I.6.2	Gator och trafik	8
I.6.3	Teknisk försörjning	
I.7	Planens genomförande	8
I.7.1	Genomförandetid	8
I.7.2	Fastighetsrättsliga konsekvenser	9
I.7.3	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	
I.7.4	Ekonomiska frågor	
I.8	Konsekvenser av planens genomförande	9
I.9	Medverkande tjänstemän	9

I Planbeskrivning

I.1 Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

I.2 Planens syfte

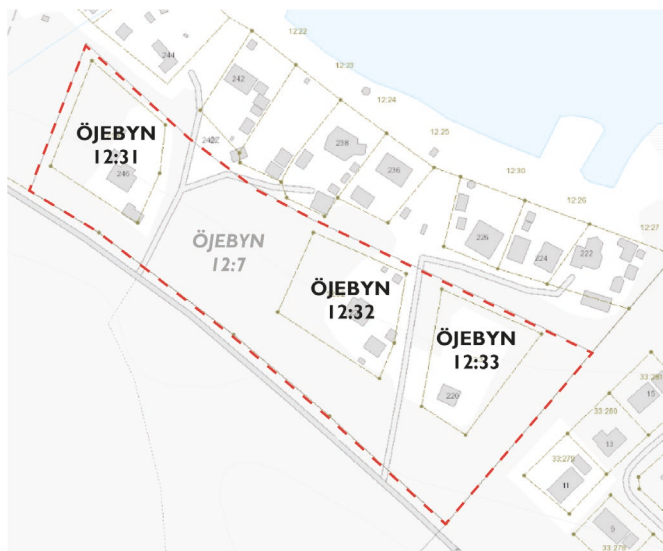
Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för tillskapandet av ytterligare en fastighet för bostadsändamål samt att utöka byggrätten inom en befintlig fastighet.

I.3 Plandata

Planområdet är beläget intill fjärden Långskatan, ca 3 kilometer från Öjebyns centrum och 4 kilometer från Piteå centrum. I öst gränsar området till Anemonstigen, i syd mot Långskatavägen, i norr mot befintliga bostadshus och i väst mot en skogsdunge. Planområdet omfattar ca 2,3 ha mark.

I.3.1 Markägarförhållanden

Planområdet omfattar tre befintliga bostadsfastigheter, Öjebyn 12:31, Öjebyn 12:32 och Öjebyn 12:33 samt allmän platsmark som är del av Öjebyn 12:7. Alla fastigheter och övrig mark inom planområdet är privatägda.



Figur 1. Planområdet och omgivande fastigheter.

I.4 Tidigare ställningstaganden

I.4.1 Riksintresse

Området ligger inom riksintresseområde för Friluftsliv och kustturism enligt miljöbalken. Riksintresset omfattar både land och hav öster om riksväg E4 längs hela Norrbottenskusten. Stora delar av planområdet är ianspråktaget och föreslagen förtätning bedöms inte påverka riksintresset negativt.

1.4.2 Översiktsplan

Piteå kommuns gällande översiktsplan ÖP 2030 antogs av kommunfullmäktige den 19 december 2016. Översiktsplanen pekar ut området som befintlig bebyggelse samt skog och övrig mark. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

1.4.3 Undersökningssamråd och betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att området är lämpligt för tillskapandet av ytterligare en fastighet för bostadsändamål samt ändrad byggrätt inom en befintlig bostadsfastighet. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap. 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

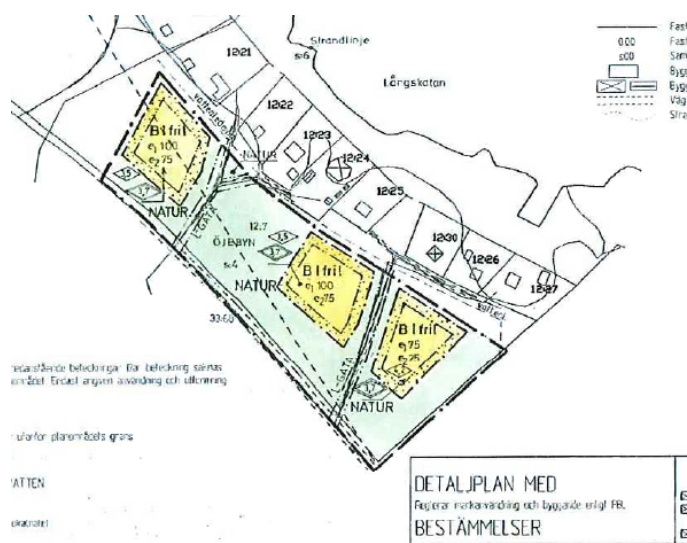
Länsstyrelsen i Norrbotten har i skrivelse daterat delat kommunens bedömning

1.4.4 Kommunal beslut

- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 april 2018 i §64 om positivt planbesked.
- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22 maj 2019 att påbörja planarbetet och att detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

1.4.5 Detaljplan/gällande planer

Området berör detaljplan för del av Öjebyn 12:7, D0794:



Figur 2. Urklipp detaljplan D0794

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för **[NATUR]** och egenskapsområde för gata **[L-GATA]** samt kvartersmark för bostadsändamål **[B]**. Byggrätten regleras inom Öjebyn 12:31 och Öjebyn 12:32 till 100m² största byggnadsarea för huvudbyggnad **[e₁ 100]** och 75m² största byggnadsarea för uthus **[e₂ 75]** varav ett högst 50m². Husen ska vara friliggande **[fril]** om högst en våning **[I]**. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad regleras till 3,5 m och högsta totalhöjden för uthus regleras till 3,7 m.

Inom Öjebyn 12:33 regleras byggrätten till 75m² för huvudbyggnad **[e₁ 75]** och 25m² komplementbyggnad **[e₂ 25]**. Husen ska vara friliggande om högst en våning. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad regleras till 4,2 m och högsta totalhöjden för uthus regleras till 3,7 m.

1.5 Befintliga förhållanden

1.5.1 Natur och markbeskaffenhet

Området består idag av bostadsbebyggelse i skogs- och strandnära läge. Planområdet är till största del exploaterat och hyser inga kända naturvärden. Bostadsbebyggelsen omgärdas av skogsmark. Norr om planområdet finns fjärden Långskatan och söder om området finns Grisberget med elljusspår.

Enligt SGU:s berggrundskarta består området av bergarten paragnejs som är en sedimentär bergart. Marken består av lera och silt på morän med postglacial sand och grus. Enligt SGU består marken av jordarter med medelhög genomsläpplighet och området ligger i närheten till övergödd recipient, Rävahavet.

Strandskydd är idag upphävt inom nu gällande detaljplan. Vid planändring träder strandskyddet i kraft på nytt. Strandskyddet föreslås därför upphävas med ny föreslagen detaljplan. Planområdet bedöms till största del vara ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att det mindre naturområde som tas i anspråk för bostadsbebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen av befintlig bebyggelse. Förtätning inom planområdet bedöms därför möjligt.

1.5.2 Service

Planområdet ligger ca 3 kilometer från Öjebyns centrum och 4 kilometer från Piteå centrum med stort utbud av samhällelig och kommersiell service. Ca 1 km bort ligger Långskataskolan.

1.5.3 Gator och trafik

Planområdet nås via Långkatavägen som är kommunal väg. Inom planområdet finns enskilda vägar som regleras via servitut till befintliga fastigheter. Gång- och cykelväg finns ca 200 m från planområdet. Ny gång- och cykelväg planeras förbi området. Närmsta busshållplats finns ca 1 km bort.



Figur 3. Planerad gång- och cykelväg.

1.5.4 Störningar

Enligt förordningen om Trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

En översiktlig beräkning av trafikbuller har gjorts med hjälp av Nordic Road Noise, en bullerapplikation utvecklad av Tyrens appdeveloper. Skyltad hastighet är 60 km/h och en trafikmätning gjord 2017 visar på en årsdygnstrafik om ca 600 fordon. Avståndet mellan väg och

tänkt bostadshus är beräknad till 30m med växtlighet (soft) och öppet landskap (country). Utfallet blir då en ekvivalent ljudnivå vid fasad om 48dBA och en maximal ljudnivå om 71dBA.

Förutsättningarna bedöms därför som goda att kunna lösa riktvärdena för buller inom fastigheten genom att exempelvis placera byggnaderna på ett sådant sätt att en skyddad uteplats kan skapas.

1.5.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Befintliga fastigheter inom planområdet har idag enskilda lösningar för vatten och spillvatten.

I anslutning till planområdet finns en förening för vatten och avlopp som är kopplat till det kommunala VA-systemet med anslutningspunkt öster om området.

Nybyggd fastighet kan kopplas till befintlig förenings nät där kapacitet för ytterligare anslutning bedöms finnas. Den fastighetsägare som vill ha andel i gemensamhetsanläggningen har rätt att ansöka om en lantmäteriförrättning för att ingå i befintlig gemensamhetsanläggning. Efter beslut på föreningsstämma har en samfällighetsförening rätt att ansöka om omprövning av en gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar. Andelstalen för drift- och underhåll beror främst på hur mycket fastigheten beräknas använda anläggningen. Andelstalen beslutas vid förrättningen. Föreningen äger idag rätt att genom sin VA-anläggning distribuera renvatten till och mottaga spillvatten från de fastigheter som anslutit sina VA-installationer till gemensamhetsanläggningen, under förutsättning att ägarna till anslutna fastigheter i tillämpliga delar iakttar vad som enligt vattentjänstlagen och den allmänna VA-anläggningen ankommer på fastighetsägare.

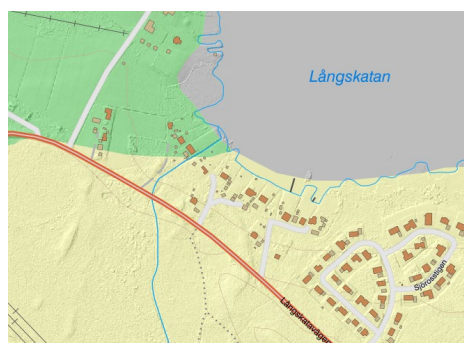
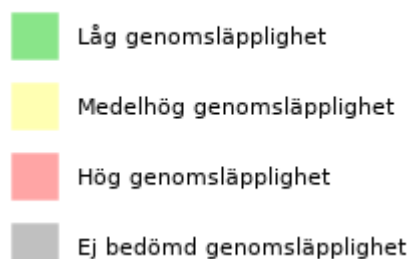
Sker en bebyggelseutveckling i närområdet som inte möjliggör anslutning av nybyggd fastighet pga. kapacitetsbrist kan en ekonomisk förening bildas, enskilt eller gemensamt med andra fastigheter med enskild lösning. Anslutningspunkt erhålls till det kommunala nätet intill befintlig kommunal huvudledning öster om planområdet.

För en enskild lösning för vatten och spillvatten krävs att infiltrationskapacitet och rundvattenläge utreds i samband med bygglovgivning. Då ingår att göra en provgrop för att kolla vilken enskild lösning som är lämplig för området.

Dagvatten

En bedömning av dagvattenhantering har gjorts utifrån Piteå kommuns checklista för dagvattenhantering. En undersökning har gjorts för markens möjlighet till infiltration, förväntade utsläpp kopplat till markanvändningen samt recipientens status. Inom planområdet råder medelhög genomsläpplighet enligt SGU. Den planerade markanvändningen av småhusenheter bedöms ha låga föroreningar. Rävahavet är en klassad som en känslig recipient.

Genomsläpplighet



Figur 4. Markens genomsläpplighet (SGU)

Nybildad fastighet bedöms ha goda möjligheter till infiltration inom fastigheten och hela planområdet. Markanvändningen antas ha låga föroreningshalter. Inom kvartersmark omhändertas dagvatten lokalt och eventuellt överskott av dagvatten kan ledas via diken (trög avledning) till recipient.

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.

EI

Befintliga fastigheter är anslutna till befintligt elnät. Elnätet bedöms ha tillräcklig kapacitet för tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Avfall

Avfall omhändertas enligt Piteå kommuns regler för avfallshantering. Källsortering (brännbart och kompost) sker inom respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation finns ca 2km från planområdet. Till kommunala återvinningscentralen Bredviksberget är det ca 4,5km.

Radon

Enligt Piteå kommuns radonkarta ligger hela området inom normalriskområde för radon.

1.6 Planförslag

1.6.1 Bebyggelseområden

Detaljplanen möjliggör för byggnation av bostäder inom föreslagen kvartersmark **[B]**. Detaljplanen reglerar tre befintliga fastigheter och skapar förutsättningar att tillskapa ytterligare en fastighet för bostadsändamål.

Inom kvartersmark för Öjebyn 12:31 regleras byggrätten till 100m² största byggnadsarea för huvudbyggnad **[e₁]** och 75m² största byggnadsarea för komplementbyggnader **[e₂]**. För huvudbyggnad tillåts en högsta tillåten byggnadshöjd om 3,5m och 3,7m högsta nockhöjd för komplementbyggnad **[e₄]**. Huvudbyggnad ska placeras med ett minsta avstånd om 4,5m från fastighetsgräns **[p₁]** och komplementbyggnad med ett minsta avstånd om 2m **[p₂]** från fastighetsgräns. I söder och väster föreligger utfartsförbud.

Planen möjliggör för avstyckning av en bostadsfastighet om minst 2350kvm **[d₁]**. Inom kvartersmark för del av Öjebyn 12:7 där ny bostadsfastighet kan avstyckas är byggrätten reglerad till 230m² största totala byggnadsarea **[e₃]** med tillåten högsta byggnadshöjd om 3,5m och 3,7m högsta nockhöjd för komplementbyggnad **[e₄]**. Huvudbyggnad ska placeras med ett minsta avstånd om 4,5m från fastighetsgräns **[p₁]** och komplementbyggnad med ett minsta avstånd om 2m **[p₂]** från fastighetsgräns. I söder föreligger utfartsförbud.

Inom kvartersmark för Öjebyn 12:32 regleras byggrätten till 100m² största byggnadsarea för huvudbyggnad **[e₁]** och 75m² största byggnadsarea för komplementbyggnader **[e₂]**. För huvudbyggnad tillåts en högsta tillåten byggnadshöjd om 3,5m och 3,7m högsta nockhöjd för komplementbyggnad **[e₄]**. Huvudbyggnad ska placeras med ett minsta avstånd om 4,5m från

fastighetsgräns **[p₁]** och komplementbyggnad med ett minsta avstånd om 2m **[p₂]** från fastighetsgräns. I söder föreligger utfartsförbud

Inom kvartersmark för Öjebyn 12:33 är byggrätten reglerad till 230m² största totala byggnadsarea **[e₃]** med tillåten högsta byggnadshöjd om 4,2m och 3,7m högstanockhöjd för komplementbyggnad **[e₄]**. Huvudbyggnad ska placeras med ett minsta avstånd om 4,5m från fastighetsgräns **[p₁]** och komplementbyggnad med ett minsta avstånd om 2m **[p₂]** från fastighetsgräns. För att hindra en oönskad förtätning till hänsyn för bebyggelsestruktur och möjligheten att omhänderta dagvatten inom bostadsfastigheten regleras fastighetsstorlek till minst 2350kvm **[d₁]**. I söder och öster föreligger utfartsförbud.

Inom kvartersmarken ska husen uppföras fristående **[f₁]**. Inom kvartersmark upphävs strandskyddet **[a₁]**.

1.6.2 Gator och trafik

Detaljplanen reglerar allmän platsmark **[GATA]** med enskilt huvudmannaskap. Strandskyddet upphävs inom den del som ligger 100m från stranden **[a₂]**. Detaljplanen reglerar också viss allmän platsmark **[NATUR]** runtom föreslagen kvartersmark. För att säkerställa att utfarter till fastigheterna hamnar inom **[GATA]** tillsätts utfartsförbud på delar av kvartersmarken då tidigare vägservitut bildats över naturmark. Detta för att begränsa antalet utfarter mot Långskatavägen.

Närmast Långskatavägen reglerar detaljplanen en yta för allmän cykel-och gångväg **[CYKEL GÅNG]** med kommunalt huvudmannaskap.

1.7 Planens genomförande

1.7.1 Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 15 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

1.7.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda. Planen omfattar tre redan avstyckade bostadsfastigheter. Inom planområdet finns två vägservitut 25-F2003/378.1 till förmån för Öjebyn 12:31 och 25-F2003/378.2 till förmån för Öjebyn 12:32 och Öjebyn 12:33. Ny fastighet bildas genom avstyckning från Öjebyn 12:7 om minsta fastighetsstorlek 2350m². Infart löses via vägservitut som bildas i samband med avstyckningen. Eventuellt bildande av en gemensamhetsanläggning för väg görs via ansökan om lantmäteriförrättning där beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Delaktigheten i gemensamhetsanläggningen är kopplad till äganderätten för varje särskild fastighet.

Område för cykel- och gångväg med kommunalt huvudmannaskap regleras till kommunens fastighet Öjebyn 33:68. Ett område om ca 2450 m².

Strandskyddet upphävs för del av planområdet **[a₁]** som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 13-18§§. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken åberopas 7 kap. 18§ c 2 p. miljöbalken, dvs att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen av befintlig bebyggelse.

Strandskyddet upphävs för del av planområdet **[a₂]** som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 13-18§§. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom allmän platsmark

anförs 7 kap.18§ c 1p. miljöbalken, dvs att området är ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

1.7.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap för allmän plats som betecknas **[NATUR]** och **[GATA]**. Skälet till enskilt huvudmannaskap är att planområdet inte förväntas vara av större intresse för allmänheten. Inom planområdet råder idag enskilt huvudmannaskap med befintlig och fungerande förvaltning av gator och naturmark. Naturmarken är i privat ägo och ingen gemensamhetsanläggning avses bildas.

Område ämnat för allmän cykel-och gångväg gäller kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen har lösenrätt samt ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av cykel-och gångvägen.

1.7.4 Ekonomiska frågor

Planens upprättande bekostas av fastighetsägare för Öjebyn 12:7 och Öjebyn 12:33 och är reglerat genom planavtal med Piteå kommun.

Exploateringsavtal ska upprättas med kommunen. Iordningställande av kvartersmarken **[B]** och allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap **[NATUR]** och **[GATA]** bekostas av exploatör. För nybildande av bostadsfastighet ansöks om lantmäteriförrättning, denne bekostas av exploatör. Om kommunen använder sig av sin lösenrätt gällande cykel-och gångvägen ska ersättningen bestämmas enligt gällande lagstiftning. Fastighetsreglering som avser cykel-och gångväg bekostas av kommunen.

1.8 Konsekvenser av planens genomförande

Planläggning av området för bostadsändamål medför inte någon betydande negativ påverkan på gällande riksintressen för friluftsliv och kustturism, påverkan på naturvärden eller stadsbilden. Förtätning av området och ökad byggrätt skapar förutsättningar för ett ökat befolkningsunderlag som kan stärka befintlig service och nyttja befintlig infrastruktur i högre grad.

Detaljplanen skapar även planmässiga förutsättningar för kommunen att anlägga cykel-och gångväg till området vilket ger möjlighet för fler människor att gå eller cykla som mest rationella färdstätt.

1.9 Medverkande tjänstemän

I upprättandet av detaljplanen har Samhällsbyggnad i Piteå kommun deltagit.

Niclas Brännström
Planarkitekt

Helén Eriksson
Planchef