



2482K-P2026/7

Detaljplan

för Boviken 9:1 och 10:1

inom kommundelen Kågedalen
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagen av bygg- och miljönämnden 2026-05-21 §102
Vunnit laga kraft: 2026-06-16

Antagandehandling 2026-05-04
Diarienummer: 2017-374
Aktnummer: A2-326

Planbeskrivning

Dnr: 2017-374

Detaljplan för Boviken 9:1 och 10:1 inom kommundelen Kågedalen, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, maj 2026.

Innehåll

Planhandlingar.....	3
Detaljplanens syfte.....	3
Plandata.....	3
Läge	3
Areal	4
Markägarförhållanden	4
Genomförandetid	4
Tidigare ställningstagande	4
Kommunala	4
Nationella och regionala	5
Miljökonsekvenser	6
Ställningstagande	6
Beslut	6
Planeringsförutsättningar	6
Natur	6
Vattenområden.....	6
Bebyggelseområden	7
Friytor.....	7
Gator och trafik.....	8
Hälsa och säkerhet.....	8
Teknisk försörjning.....	8
Strandskydd	9
Motivering till upphävande av strandskyddet.....	9
Upphävande av strandskyddet	10

Planbeskrivning

Dnr: 2017-374

Detaljplanens genomförande.....	10
Planförfarande	10
Tidplan	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor	11
Övrigt	11
Konsekvenser av planförslaget	12
Upprättande av detaljplan	12
Medverkande	12
Samråd	12

Planhandlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- (X) Plankarta
- (X) Planbeskrivning
- (X) Planprogram
- (X) Fastighetsförteckning
- (X) Samrådsredogörelse
- (X) Granskningsutlåtande

Av ovanstående handlingar är det plankartan med bestämmelser som är juridiskt bindande. Detaljplanen har upprättats med standardförfarande och i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) och Boverkets allmänna föreskrifter (2020:5). Boverkets allmänna råd (2020:8) om redovisning av reglering i detaljplan är vägledande.

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att ändra markanvändningen för fastigheterna Boviken 9:1 och 10:1, så att de delar som idag används som tomtplats i sin helhet hamnar inom kvartersmark för bostadsändamål, med samma byggrätt som övriga bostadstomter i området.

Plandata

Läge

Södra Boviken är beläget ca 10 km nordöst om Skellefteå centrum, invid Boviksfjärden. Området utgör det största fritidshusområdet i stadens direkta närhet. Hela fritidshusområdet sträcker sig ca 4 km i öst-västlig riktning längs med Boviksfjärden södra strand. Planområdet (se röd markering nedan) ligger direkt öster om Bovikens friluftsbad och campingplats.



Figur 1: Översiktskarta som visar planområdets lokalisering med röd markering (ortofoto Lantmäteriet).

Planbeskrivning

Dnr: 2017-374

Areal

Planområdet är ca 2 ha stort och består av både land och vattenområde.

Markägarförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Boviken 9:1 och 10:1. Båda fastigheterna är i privat ägo.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Tidigare ställningstagande

Kommunala

Översiktsplan

Skellefteå kommun saknar i dagsläget en kommunövergripande översiktsplan. En ny kommunövergripande översiktsplan är under framtagande och målsättningen är att anta den i början av 2027.

Vid planarbetets påbörjan och i samband med samrådsskedet gällde den kommunövergripande översiktsplanen för Skellefteå kommun, laga kraft 1991-11-21. I översiktsplanen anges att planområdet ligger inom område detaljplanerat för fritidshusbebyggelse. I och med att detaljplanearbete startades upp då den fortfarande var gällande, bedöms det fortsatt relevant att utgå ifrån intentionerna från översiktsplanen från 1991. Dessutom finns för området den fördjupade översiktsplanen för Kusten, laga kraft 2010-06-24, som också pekar ut aktuellt område för bostäder/fritidsbebyggelse. Planförslaget överensstämmer med dessa översiktsplaner.

Planförslaget bedöms även fortsättningsvis komma att överensstämma med markanvändningen i den fördjupade översiktsplanen för Kusten samt den nya kommunövergripande översiktsplanen.

Detaljplan

För planområdet gäller en detaljplan (byggnadsplan), fastställd 1968-05-22.

- Byggnadsplan för Boviken, östra delen (kommunens aktnummer: A1-309, lantmäteriets aktnummer: 2482K-P165b/68)

I detaljplanen från 1968 ligger de delar av fastigheterna som idag används som tomtplats både inom område avsatt för "bostadsändamål" och inom område avsatt för "park eller plantering" (området närmast vattnet). Fastigheterna omfattas idag även av vattenområde som inte får överbyggas i annan mån än vad som erfordras för bryggor, badhus, båthus eller dylikt (Vb). Se utdrag ur gällande detaljplan (byggnadsplan) på nästkommande sida.



Figur 2: Utdrag ur gällande detaljplan (byggnadsplan). Planområdets avgränsning visas med röd markering i kartbilden.

Planprogram

Ett planprogram för området södra Boviken togs fram i samband med att det beslutades om planläggning av hela området år 2008. Programmet godkändes 2009-04-06 av dåvarande byggnadsnämnd, som ett underlag vid upprättande av nya detaljplaner inom området. Programmet definierar en övergripande struktur samt beskriver en framtida tänkt karaktär vid exploatering av området. Även värdefulla platser och miljöer identifieras i programmet.

Planförslaget följer intentionerna i planprogrammet.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2017-09-20 att ge samhällsbyggnads planverksamhet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

Nationella och regionala

Strandskydd

Strandområden som ingår i planer fastställda före 1975 omfattas inte av skyddet, om inte strandskyddet införts genom särskilt beslut. Eftersom gällande byggnadsplan är från år 1968 omfattas inte området idag av något strandskydd. Strandskyddet återinträder dock automatiskt när en plan ersätts med en ny detaljplan, varför nytt ställningstagande måste göras.

Miljökonsekvenser

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun.

Ställningstagande

Planförslaget innebär endast en mindre utökning av kvartersmarken för bostadsändamål och en justering av byggrätten. Förslaget bekräftar befintliga förhållanden då marken redan är ianspråktagen för bostadsändamål. Fastigheterna ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Planförslagets begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningen 4§. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

Beslut

Detaljplanen bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 1 mars– 16 mars 2018.

Länsstyrelsen har den 5 oktober 2017 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av ianspråktagen tomtmark för bostadsändamål med klippt gräsmatta, enstaka träd och buskar samt privat pir och strandremsa.

Geotekniska förhållanden och radon

Planområdet domineras av jordarten morän och klassas som högriskområde för radon. Geoteknisk undersökning och markradonmätning ska i samband med bygglovansökan utföras/bekostas av sökanden, om sådan krävs. Bestämmelse att byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande har lagts till i plankartan.

Vattenområden

Planen omfattas av angränsande vattenområde i norr som i plankartan är utpekad som "vattenområde" (W) samt "vattenområde som får överbyggas med pirar och bryggor" (W₁).

Bebyggelseområden

Gestaltning

Bebyggelsen runt Boviksfjärden präglas av en småskalighet med en byggrätt som innebär två eller fler mindre byggnader på en fastighet. Husens karaktär och utformning varierar inom området.

Fastigheterna Boviken 9:1 och 10:1 är, liksom övrig fritidshusbebyggelse i dess direkta närhet, planerad för direkt vattennära etablering av boende.

Bostäder

Planområdet består av två befintliga fritidshustomter.

Byggrätten föreslås liksom övriga i fritidshusområdet, södra Boviken, få en byggrätt på max 175 m² byggnadsarea, fördelat på minst tre byggnader som inte får vara sammankopplade.

Huvudbyggnadens byggnadsarea får vara max 100 m² och komplementbyggnaderna får sammanlagt vara max 75 m². En komplementbyggnads högsta tillåtna byggnadsarea får max vara 50 m².

Byggnader inom planområdet ska uppföras i ett plan med en högstanockhöjd, enligt angiven höjd på plankartan. Nockhöjd är höjden från medelmarknivå till takkonstruktionens högsta del. Andra uppstigande delar, såsom skorstenar och ventilationstrummor, ingår inte i begreppet.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser av något slag inom eller i anslutning till det berörda området. Undantaget är de säsongsbetonade arbetstillfällena som genereras av friluftsbadet och campingen under sommarhalvåret.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i södra Boviken, ca 10 km nordöst om Skellefteå centrum och ca 13 km sydöst om Kåge där tillgång till offentlig och kommersiell service finns.

Tillgänglighet

Byggnader och mark inom planområdet ska utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Friytor

Lek och rekreation

Tillgång till strand- och grönområden möjliggörs i områdets direkta närhet. Naturmark är också avsatt i angränsande planer för att ge möjlighet till åtkomst till skogsområdena i söder samt strandområdena i norr. Bovikens friluftsbad och campingplats är välbesökt sommartid och ligger i direkt anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Enkla grusvägar förbinder fritidshustomterna med "Badvägen" som löper genom hela området "södra Boviken" i öst-västlig riktning. "Badvägen" är asfalterad förbi planområdet och håller relativt god standard. "Badvägen" är en enskild väg där kommunen sköter driften fram till campingplatsen, i övrigt sköts driften enskilt.

Kollektivtrafik

Området saknar kollektiv förbindelse. Närmaste busshållsplats för trafik mot Skellefteå centrum och Kåge finns vid E4/Fällbäcken.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet.

Hälsa och säkerhet

Störningar

Planområdet ligger i ett lugnt område där det inte förefaller finnas några påtagliga störningar i form av buller eller emissioner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området södra Boviken har tidigare belastats av en otillfredsställande vatten- och avloppssituation där risk funnits för skador på naturmiljön, igenväxning och otjänligt badvatten. Detta har man nu åtgärdat genom att man byggt ut den kommunala vatten- och avloppsförsörjningen i hela södra Boviken.

Fastigheterna Boviken 9:1 och 10:1 ligger nu inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten och är inkopplade på det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Spillvatten som ansluts och kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska föras med avskiljare enligt boverkets byggregler.

Dag- och dränvatten skall omhändertas lokalt, direkta utsläpp till öppna vattendrag får inte ske. Dagvattnen får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

El, fjärrvärme och fiber

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till Skellefteå Krafts el- och fibernät.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-374

Avfall

För hämtning av avfall vid fastighetsgräns krävs körbar väg och vändplatser i anslutning till fastigheten. I annat fall sker hämtning av avfall enligt överenskommen uppsamlingsplats, väl anpassad för ändamålet vad gällande framkomlighet.

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområdena – genom allemansrätten – samt bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Strandskyddet återinträder automatiskt när underliggand detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras.

Motivering till upphävande av strandskyddet

Den aktuella marken för upphävandet består av redan ianspråktagen och privat tomtmark. Inget strandskydd gäller idag inom den föreslagna kvartersmarken då marken inom planområdet planlades redan år 1968, innan det generella strandskyddet infördes. På grund av detta har man inte behövt söka strandskyddsdispens för privatiserande åtgärder inom de egna fastigheterna, vilket också medfört att den idag planlagda marken för "park och plantering" genom åren, även innan strandskyddet infördes, tagits i anspråk och privatiserats. I vattenområdet har det skett en del grävningar under modern tid, där det finns beviljade anmälningsärenden för vattenverksamhet (anläggning av pir). Även mindre byggnader har uppförts inom de privatägda fastigheterna närmast stranden.

Tillgängligheten av området är idag begränsad för det rörliga friluftslivet då bland annat staket, byggnader samt andra åtgärder avskärmar allmänheten från att röra sig längs med strandremsan in på de aktuella delarna för upphävandet. Även angränsande bostadsfastigheter österut begränsar möjligheten för passage då dessa tomter är planlagda som kvartersmark och strandskyddet är upphävt ända ned till vattnet. Idag finns alltså ingen möjlighet till vidare passage längs med strandremsan österut.

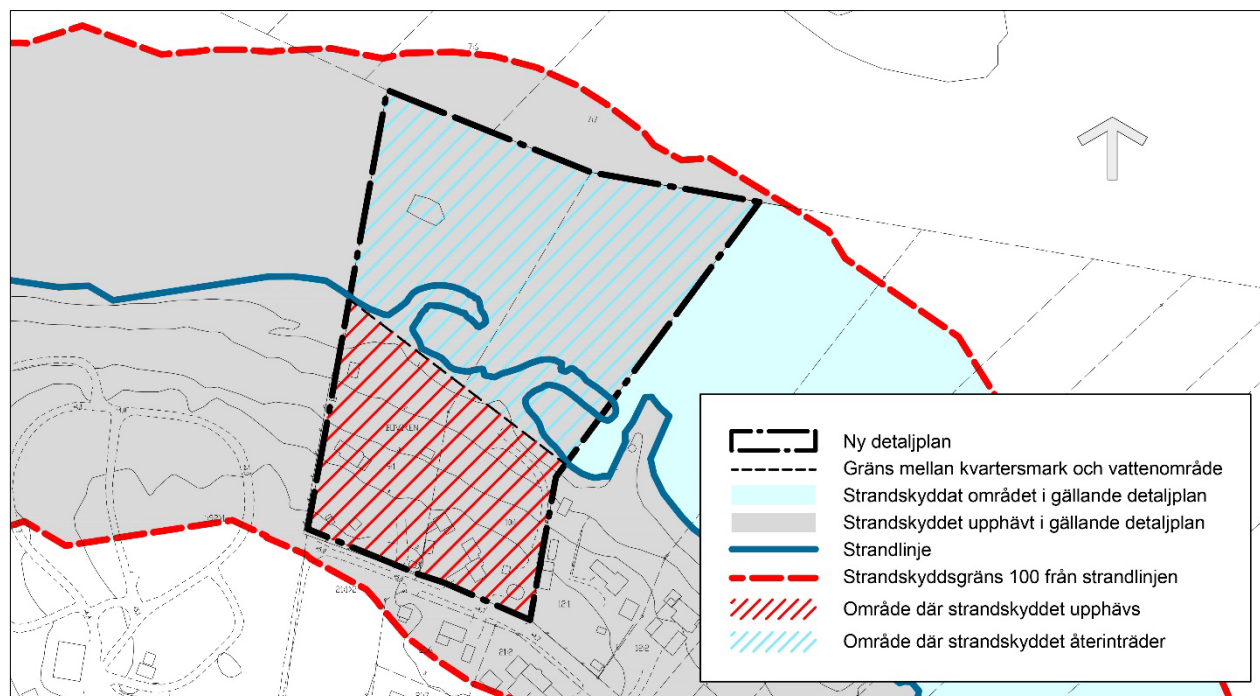
Kommunen gör bedömningen att dessa fastigheter, liksom angränsande fastigheter i öster, tagit marken i anspråk på ett sådant sätt att den nu saknar betydelse för strandskyddets syften. Förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområdet samt livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms inte förändras/försämrats genom att strandskyddet upphävs för kvartersmarken inom planområdet. Området bedöms idag vara så påverkat av privatisering att strandskyddets syften anses utsläckta och omöjliga att kunna tillgodose.

Upphävande av strandskyddet

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken för bostäder (B) med hänvisning till det särskilda skälet nedan.

Som särskilt skäl enligt 7 kap 18 c – d §§ miljöbalken framhålls följande:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Figur 3: Kartbild som visar området där strandskyddet avses upphävas.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Planförslaget följer intentionerna i den kommunövergripande översiktsplanen (laga kraft 1991-11-21) och i den fördjupade översiktsplanen för Kusten (laga kraft 2010-06-24), som båda var gällande när planarbetet påbörjades och även gällande vid samrådsskedet. I båda planerna är området utlagt för fritidshusbebyggelse. Den översiktsplan som nu är under framtagande följer intentionerna i dessa planer. Planförslaget bedöms därmed även fortsatt vara förenligt med översiktsplanen.

Planförslaget innebär endast en mindre justering av gränserna och en anpassning till befintliga förhållanden. Planförslaget bedöms inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms därmed inte vara av betydande intresse för allmänheten.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-374

Tidplan

Samråd: januari–februari 2019

Granskning: april 2026

Antagande: 2:a–3:a kvartalet 2026

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Ansökan görs till den kommunala lantmäterimyndigheten och bekostas av sökanden.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheterna kan komma att beröras vid eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar för grönområden, vägar och båtplatser inom närområdet. Gemensamhetsanläggningarna reglerar vilka fastigheter som har del i varje anläggning samt dess rättigheter och skyldigheter.

Samfällighetsföreningar bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna. Ansökan om att inrätta gemensamhetsanläggningar kan göras av den som kommer att få del i anläggningen eller den som upplåter marken. Förrättningskostnaden fördelas i enlighet överenskommelse eller genom beslut av lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas till största del av Skellefteå kommun. En planavgift på 45 x mPBB (milliprisbasbeloppet) kommer att tas ut av berörd fastighet i samband med bygglov, enligt beslut av byggnadsnämnden 2006-12-11 § 378. För närvarande (år 2026) ligger mPBB på 59,2 kronor. Planavgiften tas ut vid ett tillfälle/fastighet.

Övrigt

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning och markradonmätning ska vid bygglovsansökan utföras och bekostas av den sökande, om sådan krävs.

Ansökan och anmälan

För åtgärder inom vattenområde i plankartan, områden betecknade med **W** och **W₁**, krävs ansökan om strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet. Exploatören bekostar och ansvarar för att detta genomförs.

Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget medger en större byggrätt än tidigare detaljplan. Det innebär att fastigheterna Boviken 9:1 och 10:1 nu får samma byggrätt som den omkringliggande bebyggelsen. Byggrätten är fortsatt förhållandevis småskalig och väl anpassad till den övriga bebyggelsen i södra Boviken. Den bedöms därmed inte medföra någon direkt påverkan på omgivningen.

Fastigheterna är idag avstyckade och innefattar både land- och vattenområde. Planförslaget medför att en mindre del allmän platsmark i form av "park och plantering" tas i anspråk som kvartersmark för privat bostadsändamål. De föreslagna tomtplatserna upplevs redan som ianspråktagna och privata då passage och tillträde till marken idag inte är möjlig. I och med detta anses planförslaget inte medföra någon större påverkan, varken för allmänheten eller för de närboende. Inte heller växt- och djurlivet bedöms påverkas av detta.

Strandskyddet återinträder nu i planlagt vattenområde (W och W1), tidigare berördes inte planområdet av något strandskydd. Det innebär att åtgärder som önskas göras inom dessa områden nu behöver både ansökan om strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet.

I samband med bygglov kommer en planavgift att tas ut av respektive fastighetsägare. Planavgiften bedöms dock påverka berörda fastighetsägare marginellt då denna endast tas ut vid ett tillfälle/fastighet.

Upprättande av detaljplan

Medverkande

I upprättandet av detaljplanen har tjänstepersoner från samhällsbyggnad och kommunledningskontoret, Skellefteå kommun deltagit.

Samråd

Detaljplanen upprättas i samråd med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kommunala förvaltningar, samt berörda fastighetsägare i området.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Helena Maide
Planchef

Åsa Wallin
Planingenjör