



Detaljplan för SVENSBY 2:10 Fagervik

Piteå kommun, Norrbottens län

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2022-08-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
	1.1 SYFTE	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
	2.1 HELA DETALJPLANEN	5
	2.2 GENOMFÖRANDETID	6
	2.3 ALLMÄN PLATS	6
	2.3.1 HUVUDMANNASKAP	6
	2.4 KVARTERSMARK	6
	2.5 VATTENOMRÅDE	6
	2.6 BEFINTLIGT	6
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
	3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	7
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	7
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	7
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	7
	ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
	4.1 KOMMUNALA	9
	4.1.1 PLANBESKED '	9
	4.1.2 ÖVERSIKTSPLAN	9
	4.2 RIKSINTRESSEN	10
	4.2.1 KULTURMILJÖVÅRD	10
	4.3 MILJÖ	11
	4.3.1 MILJÖKVALITETSNORMER	11
	4.3.2 VATTENSKYDD SOMRÅDE	11
	4.3.3 STRANDSKYDD	12
	4.3.4 DAGVATTEN	12
	4.4 HÄLSA OCH SÄKERHET	13
	4.4.1 OMGIVNINGSBULLER	13
	4.4.2 RISK FÖR OLYCKOR	13
	4.4.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	13
	4.4.4 RISK FÖR RAS OCH SKRED	13
	4.4.5 FÖRORENAD MARK	14
	4.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	14
	4.6 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	15
	4.7 KULTURMILJÖ	15
	4.7.1 FORNLÄMNINGAR	16
	4.8 VATTEN OCH AVLOPP	16
	4.9 SERVICE	16
	4.10 TRAFIK	16
5	PLANERINGSUNDERLAG	17
	5.1 KOMMUNALA	17
	5.1.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	17
	5.1.2 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	17
	5.2 UTREDNINGAR	17
	5.2.1 DAGVATTENUTREDNING	17

5.2.2	GEOTEKNISK UTREDNING	17
5.2.3	KULTURMILJÖUTREDNING.....	17
6	KONSEKVENSER.....	18
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	18
6.2	NATUR.....	18
6.2.1	LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ	18
6.3	MILJÖ	18
6.3.1	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	18
6.3.2	VATTENSKYDDSSOMRÅDE.....	18
6.3.3	STRANDSKYDD	18
6.3.4	DAGVATTEN.....	18
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	19
6.5	SOCIALA	19
6.5.1	BARN.....	19
6.5.2	ELEKTRONISK KOMMUNIKATION	19
6.5.3	AVFALLSHANTERING	19
6.6	TRAFIK.....	19
6.6.1	MOTORTRAFIK.....	19
6.6.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	19
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	20
7.1	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	20
7.1.1	Fastighetsindelning	20
7.1.2	Rättigheter	20
7.2	TEKNISKA FRÅGOR	20
7.2.1	Tekniska åtgärder.....	20
7.2.2	Utbyggnad allmän plats.....	20
7.2.3	Utbyggnad vatten och avlopp	20
7.3	EKONOMISKA FRÅGOR	21
7.3.1	Planavgift.....	21
7.3.2	Gemensamhetsanläggningar.....	21
7.3.3	Drift allmän plats.....	21
7.3.4	Drift vatten och avlopp.....	21
7.3.5	Gatukostnader.....	21
7.4	ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
7.4.1	Exploateringsavtal.....	21
7.5	KULTURVÄRDEN	22
7.5.1	Rivningsförbud.....	22

I DETALJPLANENS SYFTE

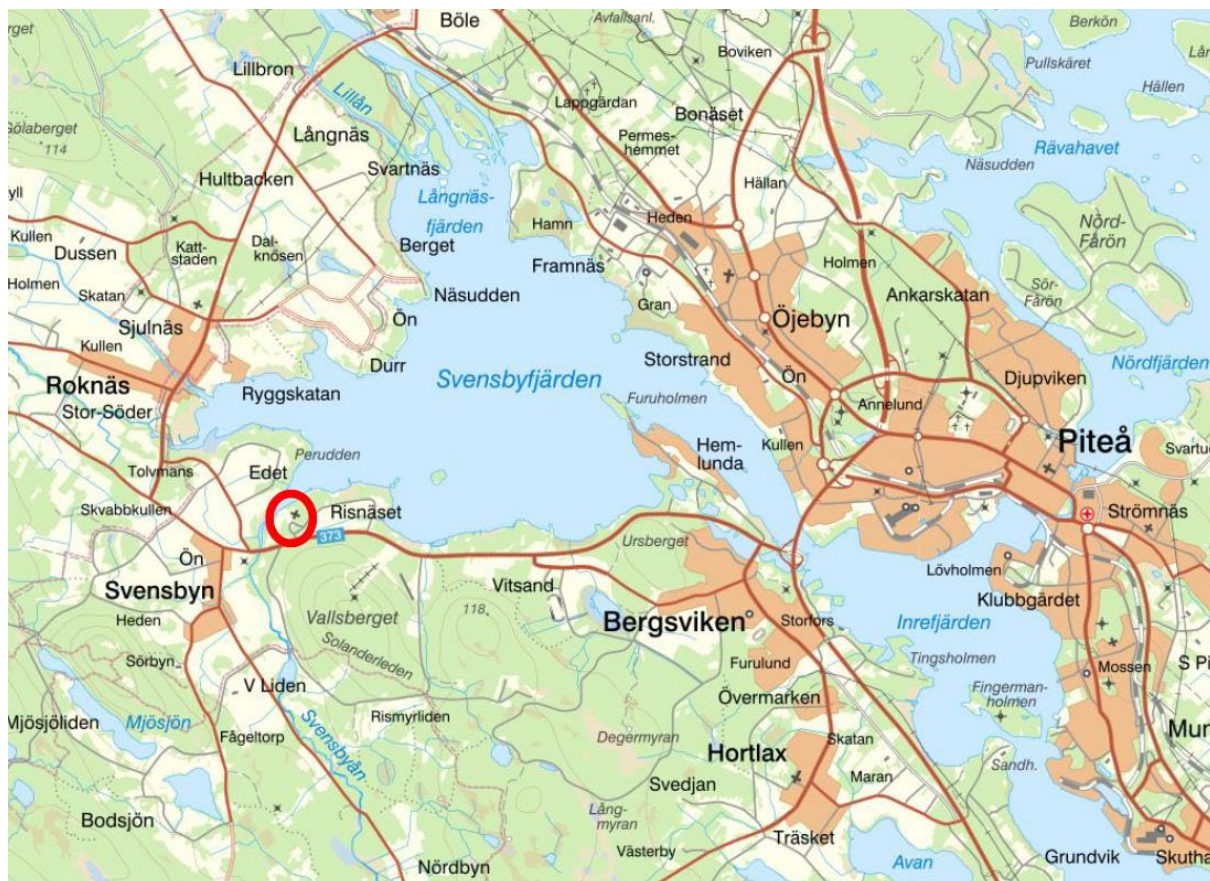
I.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nya bostäder inom fastigheten Svensbyn 2:10, Fagervik på ett sätt som är anpassat till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen. Detaljplanen syftar även att skapa förutsättningar för befintlig verksamhet att utvecklas samt möjliggöra för småbåtshamn.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet är beläget cirka 12 km väster om Piteå centrum vid Svensbyåns mynning. Planområdet omfattar fastigheten Svensbyn 2:10 och har en area om cirka 9 ha. Fastigheten Svensbyn 2:10 ägs av Hotell Sport and Rest i Piteå AB.



Figur 1 Planområdet markerat med röd cirkel

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år, från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av [NATUR₁] och [GATA₁].

Inom planområdet finns skog, badstrand och stora öppna ytor med möjlighet till lek och bollspel.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet är enskilt inom allmän plats. Området är privatägt och ansluter till kringliggande områden med enskilt huvudmannaskap.

2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmarken för bostäder [B] samt centrumbebyggelse och bostäder [CB].

2.5 VATTENOMRÅDE

Detaljplanen reglerar vattenområde som möjliggör för planläggning av en småbåtshamn med flytbryggor, samt öppet vattenområde.

2.6 BEFINTLIGT

Camp Fagerviks verksamhet består av vandrarhem/stugor som hyrs ut till företag, privatpersoner och större grupper. Bebyggelsen är placerad på den högre liggande moränmarken och de öppna ängs- och åkermarkerna. För att inte ta den värdefulla ängs- och åkermarken så har bebyggelsen placerats på mark som är mindre lämpad att odla på. Att placera byggnader på moränkullarna ger en naturlig dränering för att hålla byggnader torra. Den befintliga bebyggelsen i området består av två norrbottensgårdar med kringbyggnader som en tidigare ladugård som är ombyggd till sporthall/samlingslokal, ett kapell som tidigare varit rundloge, ett timrat härbre och en timrad jordkällare.

Utöver dessa byggnader finns även en äldre stuga och tre moderna stugor för sommarboende placerade i skogskanten. På gården finns även moderna garage och nyare ekonomibygnader. en grusparkering och gräsmatta. En väg (eller stig) går som en mittaxel från en av norrbottensgårdarna ner till den äldre delvis stensatta bryggan/piren. Ytterligare en väg slingrar sig neråt på sidan av bostadshuset, förbi loge och ladugård, ner till stugorna. Strax invid vägen ligger den äldre tjärdalen som består av en rund stensättning med en öppning ner mot vattnet. Närmast vattnet finns ett par mindre byggnader och en badplats. Planområdet består i övrigt av skogsmark och öppen mark.

De huvudsakliga naturtyperna i området är äldre barrskog, strandnära lövskog med inslag av grova träd samt öppen hävdad gräsmark. Barrskogen karaktäriseras av äldre tallar med inslag av gran som växer in underifrån. Bärris som blåbär och lingon präglar vegetationen på marken. Ur naturvårdssynpunkt rör det sig om trivial produktionskog. Markytan är blockig i den delen som består av skogsmark. Det som var en strandnära lövskog är avverkad. I lövskogen har det funnits en del grova lövträd och potentiella naturvärdesträd. Stränderna är relativt opåverkade fränsett att anslutande lövträd nu är avverkade. Den öppna gräsmarken har tidigare varit jordbruksmark men karaktäriseras idag mer som en gräsmatta med återkommande klippning.

Förutsättningarna för att hitta eventuell förekomst av rödlistade eller sällsynta arter i barrskogen, på den öppna gräsmarken eller i strandområdet bedöms som låga efter utförd översiktlig inventering av platsen. De högsta naturvärdena är kopplat till lövskogen i den västligaste delen av området. Den avverkade skogen vid stranden kan växa till sig igen men då kommer strandtomterna bli mindre attraktiva. Stränderna är relativt opåverkade med ett bälte av högre vassvegetation. Ett mindre antal värdeelement i form av grånågor och döda stående granar finns i området. I händelse av att området eller delar av området ska tas i anspråk bör hänsyn tas till dessa värdeelement.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA₁ - BESTÄMMELSEFORMULERING: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med tillhörande gator.

NATUR₁ - BESTÄMMELSEFORMULERING: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen. Naturmarken inrymmer även möjlighet till gemensamma anläggningar som behövs för eventuell teknisk infrastruktur, dagvattenhantering och hänsyn till fornlämning.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - BESTÄMMELSEFORMULERING: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse.

C - BESTÄMMELSEFORMULERING: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för befintlig verksamhet att utvecklas.

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

W - BESTÄMMELSEFORMULERING: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

W₁ - BESTÄMMELSEFORMULERING: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för småbåtshamn.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Punktpricad mark – Marken får inte förses med byggnad: Syftet med bestämmelsen är till att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

e₁ 250 – Största byggnadsarea är 250m² per fastighet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

e₂ 20% – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

e₃ 300 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,7 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 5 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

Takvinkel får vara mellan 20-45 grader: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

f₁ – Tak skall vara sadeltak: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

p₁ – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

p₃ – Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

q₁ – Värdefull miljö. Byggnad får inte rivas. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen: Syftet med bestämmelsen är skydda befintliga kulturvärden och anpassning till landskapsbilden på platsen.

d₁ 1250 – Minsta fastighetsstorlek är 1250 kvadratmeter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

d₁ 1200 – Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

b₁ – Källare får inte finnas.: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a₁ – Strandskyddet är upphävt. Allmän plats: 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§ e 1 p. miljöbalken, dvs att området är lämpligt för utveckling av landsbygden.

a₂ – Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark: 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§ e 1p. miljöbalken, dvs att området är lämpligt för utveckling av landsbygden.

a₃ – Strandskyddet är upphävt. Vattenområde : Strandskyddet upphävs för del av planområdet [a3] som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 13-18§§. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom allmän platsmark anförs 7 kap.18§ e 1p. miljöbalken, dvs att området är lämpligt för utveckling av landsbygden.

a₄ – Enskilt huvudmannaskap: Huvudmannaskapet är enskilt inom allmän plats. Området är privatägt och ansluter till kringliggande områden med enskilt huvudmannaskap.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 3 oktober 2018 i ett planbesked att planläggning av området kan inledas. Den 18 mars 2020 beslutades att genom detaljplan pröva lämpligheten att tillskapa ett nytt bostadsområde i Fagervik. Framtagande av planhandlingar för samråd och granskning kan påbörjas och att detaljplanen ska handläggas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 5 november 2020 att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planområdet berörs av förslag till vattenskyddsområde som kommunen tillsammans med Pireva arbetar med att inrätta för Svensbyfjärdens vattentäkt. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp vid lämplig anslutningspunkt.

1. Pirevas (Piteå renhållning VA) utredning angående ny VA-ledning mellan Bergsviken och Svensbyn inväntas innan beslut om planstart tas
 2. föreskrifter för förslag till vattenskyddsområde för Svensbyfjärdens ytvattentäkt beaktas
 3. tillkommande bebyggelse och vägar anpassas efter strandskydd, fornlämning, markförhållanden och befintlig gårdsbebyggelse (från: SBN Beslut)
- Planområdet omfattas inte av eller angränsar till någon detaljplan.

4.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

I Piteå kommuns översiktsplan ÖP 2030 ligger planområdet i utpekade område för landsbygd med närmaste landsbygdscentra som är Roknäs. Planområdet är utpekade kultur, odlingslandskap men klassas inte som odlad mark samt bevarandevärde odlingslandskap och ingår i Länsstyrelsens Bevarandeprogram. Planområdet ligger inom hänsynsområde kulturmiljö och ingår i Norrbottens kulturmiljöprogram.

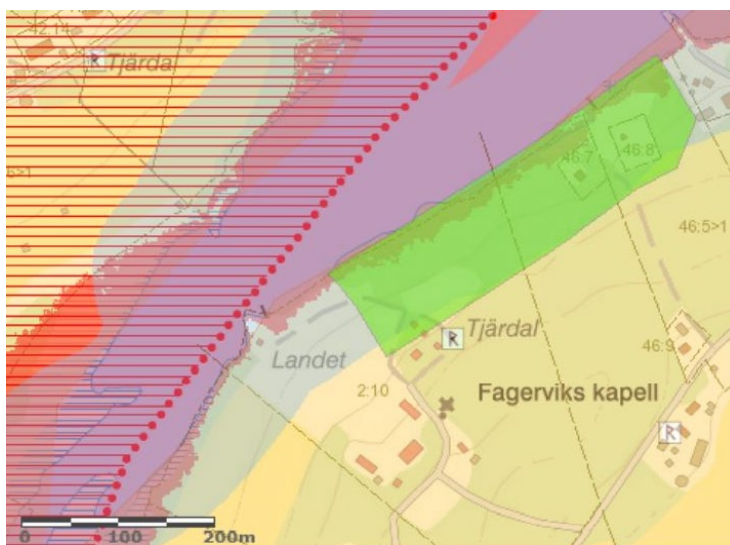
I ÖP 2030 är område längs med strandzonen utpekade för närnatur, särskild betydelse med ekologiska värden och resterande planområde är utpekade som närnatur, kultur odlingslandskap med höga kulturvärden. Söder om förslaget planområde finns ett utpekade utredningsområde för bebyggelse. Fagervik ligger inom förslag till vattenskyddsområde med primär-, sekundär och tertiär zon.

Svensbyfjärden är en del av den inre skärgården utifrån geografisk indelning och landskapets karaktär. Den inre skärgården är det område av skärgården som har mer bebyggelse och annan mänsklig påverkan.

LIS-planen antogs i Kommunfullmäktige i december 2020 och är ett tematiskt tillägg till Piteå kommuns översiktsplan 2030. I Piteå kommuns arbete med LIS-planen (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen) är en del av planområdet i kommunens LIS-plan utpekad som ett LIS-område.

Syftet med en LIS-plan är att bidra till en hållbar och långsiktig landsbygdsutveckling. En levande landsbygd beror på många faktorer, men möjlighet till strandnära boende och verksamheter kan vara väldigt betydande för ett samhälles identitet och möjligheter. För Piteå kommun är det viktigt att tillskapa möjligheter till nya bostäder i attraktiva lägen som stärker service- och kollektivtrafikunderlaget, samt ge plats för näringar som kan bidra till såväl ökad turism som fler arbetstillfällen på vår landsbygd.

Målet är ökad befolkning, både permanent- och säsongboende, i områdena skapar långsiktigt underlag för befintliga och eventuella framtida servicefunktioner i Infjärdenområdet. Rekommendationerna för Fageruddens LIS-område är; ”Ny sammanhållen bebyggelse bör regleras i detaljplan avseende bebyggelsens karaktär, omfattning, placeringar och förhållandena i övrigt (naturvärden). Möjligt att planlägga för 3-7 nya bostadsfastigheter. Förutsättning att kommunalt VA-byggs ut.”



Figur 2 LIS-område visas med grön färg

Nuvarande strandskydd från 1 juni 2009 regleras i Miljöbalken 7 kap och omfattar land- och vattenområdena intill 100 meter från strandlinjen vid havet, insjöar och vattendrag i hela Sverige. Inom strandskyddat område är det förbjudet att vidta vissa åtgärder som till exempel att anlägga, gräva, eller bygga något. Det finns ett antal undantag från grundregeln, så kallade särskilda skäl, av vilka den vanligaste är att stranden redan är ianspråktagen av befintlig bebyggelse. Området berörs av det generella strandskyddet om 100 meter och föreslås upphävas där det berör föreslagen ny bebyggelse.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Planområdet angränsar västerut till riksintresse för kulturmiljövård Lillpitedalen [BD 56]. Fagervik ligger inom både Länsstyrelsen i Norrbotten och Piteå kommuns kulturmiljöprogram samt inom utpekade område för programmet *Vårt hävdade Norrbotten-Bevarandevärda odlingslandskap*.

4.3 MILJÖ

4.3.1 MILJÖKVALITETSNORMER

Idag har fagerviksgården en enskild lösning för avlopp. Planen möjliggör att en dålig avloppslösning byggs bort vilket minskar näringsbelastningen i Svensbyfjärden och minskad risk för smittspridning via orenat avloppsvatten. Planförslaget möjliggör inte för någon bebyggelse inom 30 meter från stranden. Länsstyrelsen gör därför bedömningen att det inte föreligger risk för statusförsämring i Svensbyfjärden, läs mer under punkt 4.6 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.

Planområdet ligger på landsbygden ca 12 km från centrala Piteå. Landskapsbilden är öppen med åkermarkerna strax söder om området och skogsmark runt husknutarna. Här finns ingen direkt närhet till industri. Mätningar av luft utförs idag endast i centrala Piteå. Risk att miljö kvalitetsnorm för luft överskrids här bedöms ej föreligga.

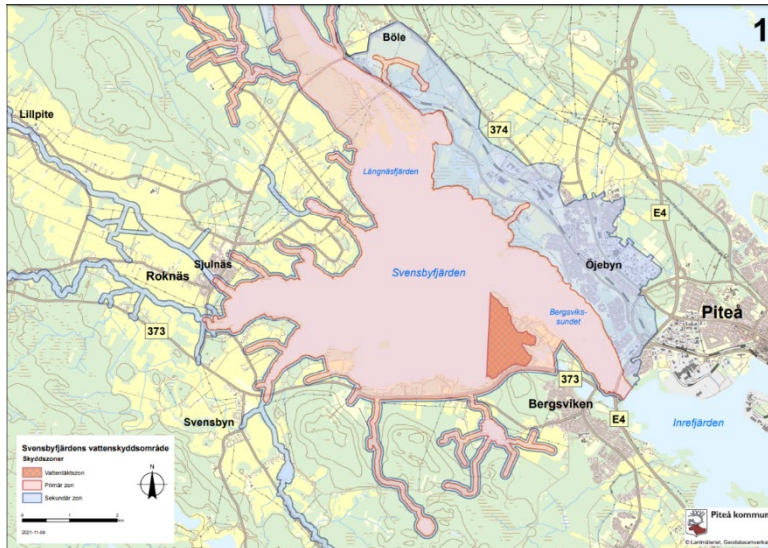
I samband med ombyggnationen av väg 373 har Trafikverket gjort en bullerutredning som visar att där bostäder föreslås närmast Risnäs vägen råder en ekvivalent ljudnivå om 45-50dB vid ett nuläge. Nollalternativet redovisar en ekvivalent ljudnivå om 50-55dB. Planalternativet visar nivåer på 50-55dB. Förutsättningarna är goda att kunna lösa riktvärdena för buller genom att exempelvis placera byggnaderna på ett sådant sätt att en skyddad uteplats kan skapas.

Används i huvudsak bergvärme eller jordvärme för uppvärmning av ny bebyggelse bedöms detta inte påverka recipient eller vattentäkten.

4.3.2 VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet föreslår bebyggelse inom föreslagen sekundär zon vilket innebär att förvaring och annan hantering av mer än sammanlagt 250 liter petroleumprodukter och andra brandfarliga vätskor kräver tillstånd från kommunens nämnd för miljöfrågor. Tillstånd krävs dock inte för förvaring som sker nederbördsskyddat och med sekundärt skydd som rymmer hela den lagrade volymen. Undantaget från tillståndsplikten är också:

- oljetankar belägna inomhus för bostadsuppvärmningsändamål
- transport av petroleumprodukter och andra brandfarliga vätskor
- förvaring av drivmedel i fordon och arbetsmaskiner som är i bruk samt
- förvaring av petroleumprodukter och brandfarliga vätskor för drift av huvudmannens egen vattentäktsverksamhet



Figur 3. Föreslaget vattenskyddsområde över Svensbyfjärden

4.3.3 STRANDSKYDD

Idag omfattas delar av planområdet av det allmänna strandskyddet som gäller 100m från strandlinjen upp på land och ned i vattnet.

4.3.4 DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen utgörs idag inom planområdet av ytliga system med naturlig infiltrering i grönområdena och viss del rinner vidare genom diken. Genom planområdet går en höjdrygg som fungerar som en vattendelare. Norr om vattendelaren avrinner dagvattnet mot Svensbyfjärden och söder om avrinner dagvattnet mot åkermarkerna till ett dike längs med Risnäsvägen och österut, för att slutligen mynna ut i Svensbyfjärden. Inom planområdet finns inga instängda områden. Åkermarken öster om planområdet är en lågpunkt. Under Risnäsvägen finns en vägtrumma som mest sannolikt går full vid skyfall och lågpunkten riskerar att därmed att svämmas över. Fördröjning för det södra planområdet är viktigt för att planområdet inte ska bidra till en försämring eller ökad belastning på dikessystemet nedströms.

Lokalt omhändertagande av dagvatten förordas och kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska följas.

Området ligger inom föreslaget vattenskyddsområde, föreslagna föreskrifter måste beaktas.

En dagvattenutredning har upprättats som visar kommande flöden och hur dessa ska omhändertas för infiltrering samt fördröjning. Föreliggande exploateringsförslag leder till förändrade dagvattenflöden och ett förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet. I framtiden väntas även klimatförändringar leda till förändrade dagvattenflöden, varför det också bör beaktas vid dimensionering av framtida dagvattensystem.

Det norra delområdet har en direkt anslutning till recipienten och de framtida flödena belastar inga dagvattensystem nedströms, därför bedöms det inte vara nödvändigt att omhänderta dagvatten ur fördröjningssynpunkt. Dock bedöms det nödvändigt att omhänderta dagvatten ur reningssynpunkt. I det södra delområdet bedöms omhändertagande för både rening och fördröjning vara nödvändigt då området avrinner mot diken i åkermarkerna som är nödvändiga för åkermarkens avvattning.

Eftersom grundvattennivån är djup och stora delar av planområdet utgörs av friktionsmaterial bedöms dagvattenanläggningar som möjliggör infiltration vara bra lösningar. Planområdet har

god lutning och goda förutsättningar för att dagvatten kan hanteras i ett ytligt system. Genom att hantera dagvattnet ytligt ges högre reningsgrad än om dagvattnet avleds genom dagvattenledningar. Det finns ett flertal olika sätt att fördröja och rena dagvatten. Förslag kan vara regnvattenstunnor, gröna tak, växtbäddar, biofilterdiken, svackdike/torrdamm och översilningsytor. Fördröjningsvolymerna fördelas utifrån de ytor som förväntas avrinna till respektive anläggning.

Eftersom det föreslagna dagvattensystemet utgörs av öppna lösningar kommer diken och vägar ge möjlighet för ytlig avrinning även för kraftiga regn. Risker för stående vatten intill planerade byggnader bedöms därför vara låg under förutsättning att höjdsättning planeras för att minimera risken för skador på bebyggelse.

4.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.4.1 OMGIVNINGSBULLER

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.

I samband med ombyggnationen av väg 373 har Trafikverket gjort en bullerutredning som visar att där bostäder föreslås närmast Risnäs vägen råder en ekvivalent ljudnivå om 45-50dB vid ett nuläge. Nollalternativet redovisar en ekvivalent ljudnivå om 50-55dB. Planalternativet visar nivåer på 50-55dB.

Förutsättningarna är goda att kunna lösa riktvärdena för buller genom att exempelvis placera byggnaderna på ett sådant sätt att en skyddad uteplats kan skapas.

4.4.2 RISK FÖR OLYCKOR

Trafikverket genomför ombyggnation av väg 373 Svensbyn-Vitsand. I det arbetet ska även en sträckning av gång- och cykelväg byggas. Inom planområdet får oskyddade trafikanter samsas med motorburen trafik. Eftersom andelen motorburen trafik är så pass liten bedöms den inte utgöra någon risk för oskyddade trafikanter.

4.4.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Inom planområdet finns inga instängda områden. Marken har god lutning mot recipienten i den norra delen av planområdet och god lutning mot åkermarken i söder för den södra delen av planområdet. I åkermarken öster om planområdet finns ett stort instängt område. Dikena i åkermarken bedöms vara viktiga för åkermarkens avvattning. Dikena kulverteras under vägen på vardera sida av lågpunkten, österut och norrut. Vid skyfall går kulverteringarna mest sannolikt fulla och lågpunkten översvämmas. Fördröjning, för det södra delområdet, bedöms följaktligen viktigt för att planområdet ej ska bidra till en försämring eller ökad belastning på dikessystemet nedströms.

4.4.4 RISK FÖR RAS OCH SKRED

I områdets norra del kan sättningar uppstå i skiktet med lera. Sättningarna bedöms bli små, då det är en liten mäktighet av lera. Inga stabilitetsproblem bedöms föreligga. Kontroll av de verkliga geotekniska förhållandena skall göras inför byggstart samt utbredningen av det löst lagrade skiktet med lera bör kontrolleras innan grundläggning.

4.4.5 FÖRORENAD MARK

Inga kända föroreningar har påträffats i området. Området består av en jordmån med finkorniga ler- och siltjordar, vilka kan innehålla sulfidmineral s.k. sulfidjordar eller potentiella sura sulfatjordar. Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Radonmätning bör utföras för kontroll av radonhalten i marken och bostäder ska uppföras i linje med gällande normer för radonskydd.

4.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Undersökningsområdet ligger i nordvästsluttning och utgörs till största delen av skogsmark. I nordväst öppnar landskapet upp och övergår till ängsmark/åkermark mot Svensbyåns mynning. Marknivån ligger mellan +6,2 m ö h till +23,8 m ö h. Högsta punkten ligger strax norr om infartsvägen till området.

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta (se figur 4) utgör planområdet huvudsakligen av en moränrygg (blå färg) som sträcker sig från Risnäs vägen i söder till strax norr om Fagerviks kapell. Närmare vattnet övergår jordarterna till silt (gul färg).

Den geotekniska undersökningen visar att det i områdets norra del är fyllning i ytan, bestående av sandig siltig humusjord och humushaltig grusig sand. Fyllningens mäktighet är ca 0,7 m i undersökt punkt. Mäktigheten kan variera och fyllningen underlagras av växelvis lagrad sandig silt, siltig lera och lerig silt ner till ett djup av ca 2,0 m. Därunder påträffas grusig siltig sand. Skiktet med siltig lera har en mäktighet av ca 0,4 m i undersökt punkt. Det siltiga lerskiktet bedöms vara löst lagrat. I övrigt bedöms den naturligt lagrade jorden vara fast lagrad. Södra delen av området utgörs av naturligt fast lagrad jord som består av grusig sandig silt och grusig siltig sand.

Inom utpekat LIS-området bedöms sedimenten som lösa till mycket lösa, vilket medför sättningar vid belastning. Om LIS-området ska bebyggas bedöms sättningsreducerande åtgärder erfordras inom delar av området. Till exempel överlast, med liggtid, urgrävning, eller pålning. Ingen pågående erosion bedöms aktuell. Lösa sediment innebär risk för ras och skred. Dock bedöms låg risk föreligga under förutsättning att endast ringa laster påförs. Med hänsyn till närhet till vatten samt risk för sättningar är genomtänkt höjdsättning av särskilt det strandnära delarna av området viktigt. I delar av området som utgörs av Morän föreligger mycket liten eller ingen risk för ras och skred.

Grundläggning av byggnader kan generellt utföras ytligt inom stora delar av området, med platta på mark. I norra delen av området bör befintlig fyllning bytas ut, då den utförs av humushaltiga massor. Grundläggning av byggnader kan grundläggas på plintar eller grundsulor i naturligt fast lagrad siltig sand/sandig silt, efter urgrävning av lerig jord, för att undvika sättningar, alternativt utskiftas jorden under hela byggnader och ersätts med packad friktionsjord.

Vid schaktarbeten skall beaktas att siltig jord blir flytbenägen vid bearbetning under grundvattenytan och vid kraftig nederbörd och snösmältning. All grundläggning skall föregås av



vegetationsavtäckning. Fyllnadsmassor skall utgöras av friktionsjord och packning skall utföras enligt AMA. Fyllnadsmassor skall utgöras av ofrusna massor och vara fria från snö och is. Schakt kan utföras i släntlutning 1:1,5.

4.6 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Morfologi beskriver den fysiska formen hos vattenförekomsten, till exempel djupförhållanden och bottensediment, revlar, deltabildningar, sturkturer på det grunda vattenområdet, strandområdet samt förekomst av död ved. Strukturer skapade av människan såsom pirar, stenkistor och bryggor, utfyllnader och muddring påverkar morfologin. Ändringar i det morfologiska tillståndet kan direkt påverka livet i vattnet genom att livsmiljön för växter, bottenlevande och simmande djur förändras eller helt försvinner. Eftersom morfologin hänger ihop med hydrologi och konnektivitet kan påverkan på morfologin även ha negativa konsekvenser för livet i vattnet genom indirekta effekter på dessa kvalitetsfaktorer.

Fagervik ligger vid vattenförekomsten Svensbyfjärden (WA82316993). Etableringar här ska föregås av utredning beträffande hur parametervärdet för 'Närområdet runt sjöar' eventuellt kan komma att förändras som följd av planerade etableringar. Marginalen ner till parametervärdets gräns för 'god' status är liten. Om ekologisk status för den parametern försämras kommer även kvalitetsfaktorn 'Morfologiskt tillstånd i sjöar' att försämras vilket inte är tillåtet enligt Weserdomen. Så länge inga uppföranden sker i närområdet (<30 m) eller i svämplanet bedömer Länsstyrelsen att det inte föreligger risk för statusförsämring.

4.7 KULTURMILJÖ

F Fagervik ligger inom både Länsstyrelsen i Norrbotten och Piteå kommuns kulturmiljöprogram. Planområdet angränsar västerut till ett riksintresse för kulturmiljövård Lillpitedalen (BD 56), i programmet Områden av riksintresse för kulturmiljövården i Norrbottens län kan man läsa Riksantikvarieämbetets motivering:

”Väl hävdad odlingslandskap med ett stort antal bevarade och samlade gårds- och bybildningar med många lokala särdrag. (Gårdsmiljö, Bymiljö). Uttryck för riksintresset: Rik och väl hävdad odlingsbygd med för länet ovanligt stort inslag av välbevarade ängslador och Norrbottensgårdar.”

Här finns en hög andel välbevarade gårdsgroper med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och till stor del välbevarade bystrukturer. Fagervik ingår i Infjärdenområdets mycket välbevarade landskap som bland annat består av ett av Sveriges största och bäst bevarade ängsladulandskap med bevarade gårdar. Fagervik är en representativ jordbruksmiljö med gårds- och byalägen av medeltida ursprung och visar på ett traditionellt byggande representativt för Piteå och södra Norrbotten. Fagervik ingår även i Länsstyrelsens program Vårt hävdade Norrbotten-Bevarandevärda odlingslandskap och har bevarandeklass 1, vilket innebär med högsta natur- och kulturmiljövården.

Gårdens bebyggelse är från olika tidsåldrar, är upptagen i jordeboken år 1665 och visar på den agrara bebyggelsens utveckling i takt med att jordbruket reformerades och moderniserades fram till 1957 då gården istället blev en samlingsplats och lägergård för Svenska kyrkan. Bryggan/piren är en lämning som visar att vattnet var en mycket viktig transportväg.

Området gränsar till Risnäs vägen som är en utpekad värdefull vägmiljö. (Värdefulla vägmiljöer i Norrbottens och Västerbottens län.)

”Vägbeskrivning: Vägen finns med i ungefär samma sträckning på laga skifteskartan från 1886-93 som på ekonomiska kartan från 1940-talet. År 1947 byggdes vägen på som enskild väg med 3,5 m bredd. Dagens väg är belagd och aningen profiljusterad, bitvis uppbyggd, bitvis nedskuren i terrängen. Djupa branta diken påverkar det kulturhistoriska värdet negativt. Vägen är dock fortfarande väldigt smal. Utmed vägen finns trästolpar med elledning och byhattarmaturer. Vägen löper delvis som byväg, nära kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som rundlogar och härbren, delvis i gränsen mellan gårdstomter och odlingsmark.

Motiv och bevarandevärde: Vägens sträckning har lång kontinuitet och ett karaktäristiskt läge i terrängen i plan. Vägen är smal och ger därför ett småskaligt intryck. Omgivande kulturmiljöer och bebyggelse har kulturhistoriskt värde.

Rekommendationer: Vägen bör ej breddas. Undvik om möjligt ytterligare profiljusteringar och större dikningsingrepp. Bevara belysningen i nuvarande utförande. Håll odlingsmarken öppen.”

kulturminneslagen/kulturmiljölag 1988:950. I området gäller skogsvårdslagens bestämmelser om hänsyn till kulturmiljövårdens intressen.

4.7.1 FORNLÄMNINGAR

I planområdet finns en kulturhistorisk lämning i området för planerad exploatering, i form av en tjärdal, troligen yngre än 1850. Tjärdalen är registrerad som en övrig kulturhistorisk lämning enligt Riksantikvarieämbetet (RAÄ). Tjärdalen är inte en lagskyddad fornlämning enligt kulturmiljölagen men planeras eventuellt att lämnas orörd. Även en fornlämning vid badstranden/ bryggan, ett gammalt färjställe finns men den berörs inte av planerad bebyggelse, även om den ligger inom planområdet. Fornlämningen vid badstranden är inte lagskyddad. Fornlämningarna skyddas genom kulturminneslagen/kulturmiljölag 1988:950. I området gäller skogsvårdslagens bestämmelser om hänsyn till kulturmiljövårdens intressen.

4.8 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet omfattas inte av kommunalt vatten och avlopp.

Exploatören kan ansluta planområdet till kommunalt VA via avtal. Pireva upprättar förbindelsepunkt vid huvudledningen och exploatören drar själv fram ledningar till området. Fastigheterna inom området bildar en förening som är ansluten till kommunalt VA. Villkoren regleras i exploateringsavtalet och innebär att exploatören kan påbörja sitt arbete så snart detaljplanen och avtalen är klara.

4.9 SERVICE

Planområdet är beläget cirka 3 km öster om Lindbäcksstadion, och cirka 7 km från stadsdelen Bergsviken, samt cirka 4,5 km öster om landsbydscentra Rognäs-Sjulnäs

4.10 TRAFIK

Trafikverket genomför ombyggnation av väg 373 Svensbyn-Vitsand. I det arbetet ska även en sträckning av gång-och cykelväg byggas. Inom planområdet får oskyddade trafikanter samsas med motorburen trafik. Eftersom andelen motorburen trafik är så pass liten bedöms den inte utgöra någon risk för oskyddade trafikanter.

Väg 373 trafikeras i dagsläget av länsstrafikens linje 17 samt lokalbusslinje 208. Busshållplats finns placerad i Svensbyn ca 1km från Fagervik.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

En undersökning av behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning enligt plan- och bygglagen och miljöbalkens MKB-förordning har genomförts av Planeringsavdelningen, Piteå kommun den 23 juni 2020. Kommunen gör bedömningen att området är lämpligt för ny bostadsbebyggelse och ställer sig positiva till en exploatering av fastigheten Svensbyn 2:10. Vidare bedömer kommunen att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte behöva genomföras.

Undersökningssamråd enligt 6 kap. 6§ MB har skett med Länsstyrelsen gällande undersökning om betydande miljöpåverkan. I sitt yttrande från 15 september 2020 delar Länsstyrelsen kommunens bedömning om att genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas, men att aktuella miljöfrågor som risk för ras och skred, kvalitetsfaktorn ”Morfologiskt tillstånd i sjöar”, strandskydd, dagvatten, naturmiljö, kulturmiljö samt klimatanpassning ska hanteras i planbeskrivningen.

5.1.2 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-11-05 att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

En dagvattenutredning finns framtagen av Norconsult daterad 2021-04-27 som underlag till detaljplanen.

5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

Norconsult har tagit fram en MUR - markteknisk undersökning daterad 2021-01-28 och PM Geoteknik 2021-02-08 som underlag till detaljplanen.

5.2.3 KULTURMILJÖUTREDNING

En antikvarisk utredning är framtagen av Rat&Dragon daterad 2020-12-02 som underlag till detaljplanen.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Från Svensbyn 2:10 möjliggörs för avstyckning av 24 stycken egnahemstomter. Inom område för centrum och bostäder [CB] kan ändamålsenlig avstyckning ske efter behov.

6.2 NATUR

6.2.1 LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Planförslaget är utformat med varsamhet mot landskapsbilden. Bebyggelsen har placerats i terrängen och gatorna följer ett organiskt mönster. Gårdsmiljön och dess historiska siktlinjer består och huvudbyggnaden får ett skydd mot rivning. Det öppna landskapet i områdets södra del består och naturmark i form av skog omger även ny bebyggelse. Ny bebyggelse som ansluter till Risnäsvägen har utformats på ett för området karaktéristiskt sätt. Bebyggelsen närmast Risnäsvägen ska även utformas med sadeltak.

6.3 MILJÖ

6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunen grundar sitt ställningstagande på att den nu föreslagna markanvändningen inte får några nämnvärda negativa effekter på miljön, marken, luften eller klimatet, vegetationen, djurlivet eller effekter på hälsan, naturresurser, transporter, rekreation. Landskapsbilden påverkas endast i en mindre omfattning. Det finns inte anledning att anta att miljökvalitetsnormen kommer att överskridas. En särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Aktuella miljöfrågor som risk för ras och skred, kvalitetsfaktorn ”Morfologiskt tillstånd i sjöar”, strandskydd, naturmiljö, kulturmiljö ska hanteras i planbeskrivningen.

6.3.2 VATTENSKYDD SOMRÅDE

Föreslagen markanvändning i form av bostäder och centrumverksamhet antas innehålla låga föroreningshalter. Området kommer via avtal ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp. Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka vattenskyddsområdet negativt.

6.3.3 STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs inom delar av planområdet. Som särskilt skäl åberopas landsbygdsutveckling i strandnära lägen. En del av planområdet är i kommunens LIS-plan utpekad som ett LIS-område. För att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur och växtlighet har kvartersmarkens utbredning begränsats i detaljplanarbetet. Detaljplanen utformas också med en strandremsa om ca 60 meter som utgör allmän plats [NATUR1] närmast stranden. Strandområdet kan på så sätt utvecklas för att värna allemansrättslig tillgång till stranden och bidra med landsbygdsutveckling genom attraktiva bostäder. De negativa konsekvenser på strandskyddets syften bedöms sammantaget som låga.

6.3.4 DAGVATTEN

Planområdet har god lutning och goda förutsättningar för att dagvatten kan hanteras i ett ytligt system. Genom att hantera dagvattnet ytligt ges högre reningsgrad än om dagvattnet avleds genom dagvattenledningar. Planerad exploatering, tillsammans med föreslaget dagvattensystem, bedöms ej påverka recipientens möjlighet att bibehålla ekologisk eller kemisk status. Fördröjning av dagvatten där så behövs bedöms inrymmas inom allmän plats [NATUR₁]

Ett ytligt dagvattensystem förordas i form av fördröjningsmagasin/diken där naturliga avrinningsvägar och grönstruktur fungerar som infiltrationsytor. På så sätt kan förlängning av vattnets uppehållstid inom planområdet förlängas vilket reducerar behov av tekniska dagvattenlösningar och ger en rening av dagvattnet innan den når recipient.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vatten eller buller i Piteå kommer att överskridas.

6.5 SOCIALA

6.5.1 BARN

I dagsläget ett bilburet område, där särskilt barn inte kommer kunna transportera sig själva till skola och andra aktiviteter.

Viss förbättring sker när trafiksäker passage kommer byggas under väg 373.

6.5.2 ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

Planområdet är idag försett med anslutning till optofiber och planområdet ligger delvis inom VO för optofiber. Utbyggnad av nätet bedöms möjligt.

6.5.3 AVFALLSHANTERING

Det är kommunens skyldighet att tillse att hushållsavfall och därmed jämförligt avfall samlas in, behandlas och slutligen omhändertas. Det är Piteå Renhållning & Vatten AB (Pireva) som har det övergripande ansvaret för delar av det kommunala renhållningsansvaret. Samtliga fastigheter kommer förses med eget kärl. För de fyra fastigheterna i sydvästra delen av planområdet ska en samlingsplats för sopkärl vid planområdets centrala väg finnas.

6.6 TRAFIK

6.6.1 MOTORTRAFIK

Området angörs via Risnäs vägen som är enskild väg. Risnäs vägen ansluter till väg 373 som är statlig väg. Väg 373 och avfarten till Risnäs vägen genomgår nu trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Trafiken som genereras om med ett fullt utbyggt planområde bedöms inte innebära större inverkan på trafiksituationen på trafiksystemet eller olägenheter för närboende.

6.6.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Viss förbättring sker när trafiksäkra passager byggs vid väg 373. Gång- och cykelväg samt trafiksäkra av- och påfart i korsningen av väg 373 och Risnäs vägen behöver genomföras av Trafikverket – när kan dessa åtgärder genomföras? Trafiksäker passage kommer byggas under väg 373.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1.1 FASTIGHETSINDELNING

Planen möjliggör för avstyckning av 24 stycken egnahemstomter (bostadsfastigheter) om minst 1250 kvm samt två möjliga fastighetsbildningar om minst 1200kvm.

Gemensamhetsanläggning bör bildas via lantmäteriförrättning för vägarna inom planområdet där varje fastighet blir andelsägare. Planområdet angörs via Risnäsvägen, vilken är enskild väg och driftas av SVENSBY GA:32. Anslutning för nya tomter till SVENSBY GA:32, ska ske i samråd med samfällighetsföreningen. Andelstalen för drift- och underhåll beror främst på hur mycket fastigheten beräknas använda anläggningen. Andelstalen beslutas vid förrättningen.

Gemensamhetsanläggning bör även bildas för drift och underhåll av naturmarken och eventuella anläggningar som inryms inom densamma.

Gemensamhetsanläggning kan bildas för vatten & avlopp där en förening via avtal ansluter sig till kommunalt VA-system. Ledningar utanför planområdet bör säkras rättsligt, exempelvis via servitut eller gemensamhetsanläggning.

7.1.2 RÄTTIGHETER

Tidigare GA:18 har efter samrådsskedet ändrats och en del har blivit GA:32 samt GA:33, därav har även servitut för väg tagits bort.

Vidare har Svensbyn 2:17 officialservitut för vattenledning, 25-F1985-1112. 1, som belastar Svensbyn 2:10. I och med planförslaget föreslås denna ledning flyttas och servitutet upphöra. Detta sker genom förrättning och bekostas av exploatör.

Svensbyn 2:10 har officialservitut för väg, 25-PTJ-4591, som belastar Svensbyn 2:16 och Svensbyn 2:4.

7.2 TEKNISKA FRÅGOR

7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Elförsörjning kan initialt ombesörjas genom anslutning till befintlig transformatorstation i sydvästra delen av planområdet. Behov av ytterligare transformatorstation inom planområdet kan i framtiden uppstå. Ny station kan då placeras mer centralt inom planområdet.

Uppvärmning ska via enskild anläggning för respektive fastighet.

7.2.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad av allmän plats.

7.2.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Via exploateringsavtal kommer villkoras att exploatören ansluter planområdet till kommunalt VA via avtal. Pireva upprättar förbindelsepunkt vid huvudledningen och exploatören drar själv fram ledningar till området. Fastigheterna inom området bildar en förening som är ansluten till

kommunalt VA. Villkoren för VA-systemet kommer att villkoras i exploateringsavtalet. Exakt draging av spillvattenledning är ej klarlagd. Anslutningspunkt finns. En draging inom ledningsområdet för vatten kan Svensbyn 2:16, Svensbyn 2:4 och Svensbyn 61:1 komma att påverkas. Intränet bedöms inte bli större än idag.

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

7.3.1 PLANAVGIFT

Planens upprättande bekostas av fastighetsägare för Svensbyn 2:10 och är reglerat genom planavtal med Piteå kommun.

7.3.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Exploatör ansöker om och bekostar lantmåteriförrättningar kopplade till bildande av gemensamhetsanläggningar.

7.3.3 DRIFT ALLMÄN PLATS

Drift och underhåll av allmän plats är enskild.

7.3.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Via exploateringsavtal kommer villkoras att exploatören ansluter planområdet till kommunalt VA via avtal med Pireva. Förbindelsepunkt upprättas av Pireva vid huvudledningen och exploatören drar själv fram ledningar till området. Fastigheterna inom området bildar en förening som är ansluten till kommunalt VA. Villkoren för VA-systemet kommer att villkoras i exploateringsavtalet.

7.3.5 GATUKOSTNADER

Drift och underhåll av allmän plats är enskild. Kostnad för drift och underhåll sköts via vägförening.

7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.4.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas med kommunen. Exploateringsavtalet ska reglera kostnader som är förenade med exploateringen inom detaljplanen, t ex gator, allmänna platser samt andra förpliktande att området ska anslutas till kommunalt vatten & avlopp via avtal.

Exploatören ska stå för alla åtgärder och exploateringskostnader såsom exempelvis projektering, anläggningsarbeten samt besiktningar. Exploatören ska bekosta anläggandet och iordningställandet av kvartersmark. Exploatören ska bekosta anläggandet och iordningställandet av allmän plats. För alla fastighetsrättsliga frågor i övrigt samt gällande avstyckning eller ombildning av fastigheter ska detta ansökas om och bekostas av exploatör. Exploatör ska även svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdets i samråd med respektive ledningsägare.

Exploatören svarar för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar Kommunen (sambäddnings) lämnar.

Konsekvenserna av att detaljplanens genomförs med stöd av exploateringsavtal blir att exploatören bekostar utbyggnaden av planområdet enligt ovan. Det innebär att kommunens och

övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden. 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 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 lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

7.5 KULTURVÄRDEN

7.5.1 RIVNINGSFÖRBUD

Planbestämmelse reglerar om rivningsförbud för Fagerviksgården. Rätt till ersättning bedöms inte föreligga då rivningsförbudet inte är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Samhällsbyggnad

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå

BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00

E-POST samhallsbyggnad@pitea.se WEBBPLATS pitea.se