



# Detaljplan för del av fastigheten Öjebyn 3:178 m.fl. Piteå kommun, Norrbottens län

Utökat förfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2025-12-08

## Innehållsförteckning

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.1      | SYFTE.....                                               | 3         |
| <b>2</b> | <b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>                 | <b>3</b>  |
| 2.1      | HELA DETALJPLANEN.....                                   | 3         |
| 2.2      | GENOMFÖRANDETID .....                                    | 4         |
| 2.3      | ALLMÄN PLATS.....                                        | 5         |
| 2.4      | KVARTERSMARK .....                                       | 5         |
| 2.5      | VATTENOMRÅDE.....                                        | 6         |
| <b>3</b> | <b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....</b>         | <b>7</b>  |
| <b>4</b> | <b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>                   | <b>10</b> |
| 4.1      | KOMMUNALA.....                                           | 10        |
| 4.2      | RIKSINTRESSEN.....                                       | 13        |
| 4.3      | HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN ..... | 13        |
| 4.4      | MILJÖKVALITETSNORMER .....                               | 13        |
| 4.5      | MILJÖ .....                                              | 14        |
| 4.6      | HÄLSA OCH SÄKERHET.....                                  | 16        |
| 4.7      | GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....                            | 17        |
| 4.8      | HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....                          | 18        |
| 4.9      | KULTURMILJÖ.....                                         | 19        |
| 4.10     | FYSISK MILJÖ.....                                        | 19        |
| 4.11     | SOCIALA.....                                             | 22        |
| 4.12     | TEKNIK.....                                              | 22        |
| 4.13     | SERVICE.....                                             | 23        |
| 4.14     | TRAFIK .....                                             | 23        |
| <b>5</b> | <b>PLANERINGSUNDERLAG.....</b>                           | <b>24</b> |
| 5.1      | KOMMUNALA.....                                           | 24        |
| 5.2      | UTREDNINGAR.....                                         | 25        |
| <b>6</b> | <b>KONSEKVENSER.....</b>                                 | <b>27</b> |
| 6.1      | FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....                         | 27        |
| 6.2      | MILJÖ .....                                              | 28        |
| 6.3      | MILJÖKVALITETSNORMER .....                               | 32        |
| 6.4      | HÄLSA OCH SÄKERHET.....                                  | 32        |
| 6.5      | RIKSINTRESSE.....                                        | 34        |
| 6.6      | HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN ..... | 34        |
| 6.7      | TRAFIK.....                                              | 34        |
| <b>7</b> | <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>                          | <b>35</b> |
| 7.1      | FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....                           | 35        |
| 7.2      | TEKNISKA FRÅGOR.....                                     | 36        |
| 7.3      | EKONOMISKA FRÅGOR .....                                  | 38        |
| 7.4      | ORGANISATORISKA FRÅGOR.....                              | 39        |
| 7.5      | PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....                 | 39        |

# I DETALJPLANENS SYFTE

## I.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är möjliggöra och reglera byggrätt för ett nytt vattenverk för att säkra dricksvattenförsörjningen och vattenkvaliteten i Piteå kommun. Ett vidare syfte är att ge planstöd och reglera byggrätt till en befintlig handelsträdgård samt säkra viktiga natur och rekreationsvärden i området. I syftet ingår även att säkra ytor för dagvattenhantering. För att möjliggöra uppförandet av vattenverket ingår även att upphäva strandskyddet i de delar som berörs.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet är beläget i norra delen av stadsdelen Degeränget och är cirka 10 hektar stort. Området innefattar del av fastigheten Öjebyn 3:178 som ägs av Piteå kommun, fastigheterna Öjebyn 74:21 och Öjebyn 74:23 som ägs av Piteå Renhållning & Vatten AB (PIREVA) samt Öjebyn 3:459 som är privatägd.

Planområdet består idag av kommunens befintliga vattenverk, en handelsträdgård, natur- och rekreationsområden samt en mindre del av Taktvägen. Vattenverket har funnits på platsen sedan 1950-talet och försörjer idag merparten av Piteå kommun med dricksvatten. Det finns ett flertal behov som ligger till grund för varför ett nytt vattenverk behöver uppföras - en föråldrad anläggning, kommande befolkningsutveckling och leveranssäkerhet. Även kvalitetskrav med hänsyn till klimatförändringar spelar in. Det befintliga vattenverket hämtar sitt nuvarande råvatten från Svensbyfjärden. Vattnets kvalitet är relativt bra under större delen av året men försämras betydligt i samband med snösmältningen varje vår samt vid kraftiga nederbördsperioder. Klimatförändringar förväntas försämma råvattnet ytterligare vilket kommer ställa allt högre krav på att verket har en reningsprocess som kan hantera variationerna i råvattnet.

Majoriteten av området är idag inte detaljplanlagt med undantag från två mindre områden som omfattas av detaljplan D0315 i norr och D0314 i södra delen av planområdet.

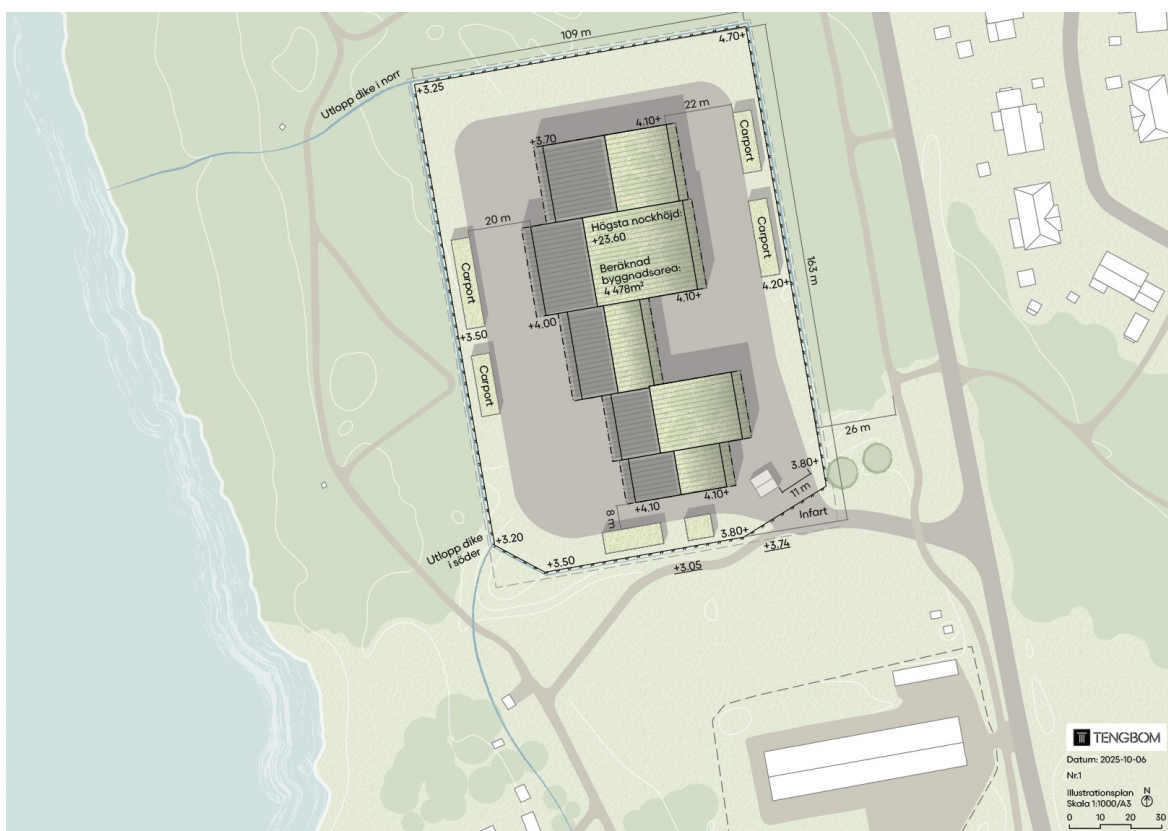
Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i gällande översiktsplan (Översiktsplan 2030) även om planområdet pekas ut för dubbla markanvändningar. I både översiktsplanen och i den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn är området redovisat som *Teknisk försörjning, befintlig och planerad* med ändamålet vattenverk men också som *Närnatur av särskild betydelse* samt *Utvecklingsområde natur*. I den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn finns även ett antal gång och cykelvägar utpekade inom planområdet. PIREVA har genomfört en lokaliseringsutredning som visade att föreslagen plats utmed befintligt verk ses som den mest fördelaktiga ur vattenförsörjningssynpunkt då befintlig infrastruktur som utgår från platsen kan nyttjas. Att förlägga verket på annan plats skulle innebära en längre dragning av de mest kritiska vattenledningarna vilket förutom en högre investeringskostnad är sämre sett till sårbarhet i leverans, underhållsbehov och driftkostnader

Det nya vattenverket avses uppföras i skogsområdet direkt norr om det befintliga vattenverket. Det sker för att fortsatt kunna nyttja befintlig infrastruktur både för inkommande råvatten samt för utgående distribution av dricksvatten. Byggnaden planeras i två till tre våningar i olika delar, se Figur 2 på sidan 4. Inkommande och utgående ledningar till och från verket kommer att behöva anpassas till den nya byggnaden. En spillvattenledning som korsar området läggs om för att inte hamna under den

nya byggnaden. Vattenverksområdet kommer att inhägnas och utöver vattenverksbyggnaden kommer mindre komplementbyggnader så som garage och carportar att uppföras inom det inhägnade området. När det nya vattenverket är driftsatt planeras befintliga vattenverksbyggnader från 1970 och 1950 samt tillhörande lågreservoarer att rivas. Markytan återställs och övergår i kommunal ägo. Detta ger förutsättningar för att tillgängliggöra området för allmänheten och området ner mot älven kan utvecklas i framtiden.

Trafiken till verket bedöms inte öka mer än marginellt. Antalet anställda som kommer ha sin arbetsplats på vattenverket kommer inte väsentligt att förändras. Ej heller antalet leveranser av kemikalier.

För att möta eventuella framtida reningskrav ger byggrätten möjlighet att utöka vattenverket med ytterligare reningssteg vid behov.



Figur 2. Illustration: Exempel som visar hur det nya vattenverket och området runt omkring kan komma att se ut.  
Källa: Gestaltungsdocument Piteå vattenverk (Tengbom, 2025-10-07).

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015. Detta för att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap §§ 2–5 att en miljöbedömning behöver göras.

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader (10 år) och börjar gälla från den dagen detaljplanen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

## 2.3 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av [GATA] samt [NATUR]. I [GATA] inryms områden avsedda för trafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Bestämmelsen bekräftar Taktvägen som är en befintlig gata längs den östra kanten av planområdet.

I [NATUR] inryms områden med friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Bestämmelsen syftar till att bekräfta och skydda de natur- och rekreationsområden som finns inom planområdet. Till [NATUR] överförs även ett område som i stadsplan D0315 redovisas som gata och handel.

### 2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet är kommunalt inom allmän plats vilket innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen inom planområdet.

## 2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmarken för Vattenverk [E<sub>1</sub>], Tekniska anläggningar [E<sub>2</sub>] och Handelsträdgård [L<sub>1</sub>].

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ett nytt vattenverk på platsen. Byggrätten för vattenverket uppgår till 5000 m<sup>2</sup> och byggnaden får ha en högsta nockhöjd på +24 meter över angivet nollplan. Vattenverkets placering i skogsområdet tar sin utgångspunkt i att i så stor utsträckning som möjligt bevara den befintliga skogen och därmed ta hänsyn till värdefulla naturvärden. Placeringen innebär även att naturmark sparas mellan verket och vattnet. Placeringen av huvudbyggnaden begränsas av prickmark där byggnad inte får uppföras och korsmark som endast medger mindre komplementbyggnader, till exempel carports, som får ha en högsta nockhöjd på 4,5 meter.

I syfte att säkerställa en fungerande dagvattenhantering för rinnvägar regleras ett antal markhöjder runt det nya vattenverket samt att delar av marken inte får hårdgöras.

Till vattenverk hör även mindre anläggningar för pumpning av vatten från Svensbyfjärden samt en ventilkammare som styr flödet av råvatten och behandlat vatten mellan olika delar av anläggningen. Dessa får ha en högsta nockhöjd på 4,5 meter.

I delar av planområdet upphävs strandskyddet.

Tekniska anläggningar [E<sub>2</sub>] används för att bekräfta de befintliga nätstationerna som finns i planområdets nordöstra och sydöstra delar. Nätstationerna får ha en högsta nockhöjd på 4 meter.

Handelsträdgård [L<sub>1</sub>] syftar till att bekräfta och säkra den befintliga handelsträdgården som finns inom planområdet. Byggrätten för handelsträdgården uppgår till 1400 m<sup>2</sup> vilket omfattar de befintliga byggnaderna. Byggrätten möjliggör även för uppförande av fler byggnader med ytterligare 38 kvadratmeter. Byggnader får ha en högsta nockhöjd på 11 meter.

### 2.4.1 GESTALTNING OCH ARKITEKTONISK IDÉ

Vattenverket ska gestaltats och utformas med en robust och övergripande idé som inte är beroende av detaljerade volymförändringar. Gestaltungsprinciper finns framtagna i *Gestaltungsdocument Piteå vattenverk (Tengbom, 2025-10-07)*. Byggnaden ska inte framträda som ett landmärke, utan smälta in och bli en naturlig del av landskapet och den omgivande miljön. Samtidigt kan den aldrig vara osynlig – dess arkitektur ska bära en egen, distinkt karaktär som tillför kvalitet, identitet och ett förädlad uttryck till närområdet. Konceptet ska kunna bära sin identitet och uttryck även vid större justeringar av



byggnadens placering, fotavtryck eller proportioner. Arkitekturen ska därmed vara flexibel och anpassningsbar, men samtidigt hålla fast vid en tydlig och konsekvent gestaltungsprincip. Gestaltungs-konceptet präglas av en tydlig och egen karaktär som skiljer sig från anonyma industribyggnader. Uttrycket ska förankras i platsen och anknyta till lokal byggnadstradition, så att arkitekturen upplevs geografiskt rotad. Industriella associationer ska minimeras; därför undviks material som plåtfasader och lackerade ytor till förmån för naturliga och tidlösa material med lång livslängd och värdig patina. Varje byggnadsvolym föreslås vila på en betongsockel med relief, där höjden varierar mellan volymerna för att skapa ett levande och dynamiskt uttryck. De övre delarna av byggnadsvolumerna kläs i naturträ med ett vertikalt uttryck som anknyter till skogens egna stammar. Materialitet och riktning förstärker känslan av att byggnaden växer samman med omkringliggande naturmark.



Figur 3. Illustration: Översiktlig visualisering av hur det nya vattenverket kan komma att gestaltas. Vy från söder. Källa: Gestaltungs-dokument Piteå vattenverk (Tengbom, 2025-10-07).



Figur 4. Illustration: Exempel på fasadutformning med betongsockel och övre byggnadsdelar i trä. Vy från väster. Källa: Gestaltungs-dokument Piteå vattenverk (Tengbom, 2025-10-07).

## 2.5 VATTENOMRÅDE

Planområdet omfattar även en del av Svensbyfjärden och detaljplanen reglerar berört område som Vattenområde [W]. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra bryggor längs strandkanten.

### 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte i enlighet med 2 kapitlet plan- och bygglagen. Lagstödet enligt 4 kapitlet plan- och bygglagen redovisas inom parentes.

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap, 5,7 §)

##### **[GATA]**

##### **GATA**

Användningen GATA bekräftar Taktvägen som befintlig gata inom planområdet. GATA används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som ha sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Från vattenverket kommer en ny angoring att anordnas ut på Taktvägen. (PBL 2 kap, 7 §).

##### **[NATUR]**

##### **NATUR**

Användningen NATUR används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I översiktsplanen pekas på vikten av att kommunen har en mångfald av tillvaratagna naturområden. Bestämmelsen säkerställer att den tätortsnära skogen fortsatt kan nyttjas både ur ett naturvårdsperspektiv då det finns höga naturvärden på platsen, och ur ett socialt perspektiv då platsen är välbesökt av både allmänhet och skolbarn. I naturområdet ingår även marken där det tidigare vattenverket stor. När vattenverket rivs kan marken återställas och allmänhetens koppling till älven stärkas. (PBL 2 kap, 2 §, 3 §, 7 §).

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4 kap 2 §)

##### **[E<sub>1</sub>]**

##### **VATTENVERK**

Användningen reglerar att ett vattenverk får uppföras och följer därmed intentionerna i kommunens översiktsplan. Till vattenverkets drift hör även komplementen pumpstation och ventilkammare. (PBL 2 kap, 2 §)

##### **[E<sub>2</sub>]**

##### **TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

Användningen säkrar och reglerar befintliga nätstationer inom planområdet. (PBL 2 kap, 2 §)

##### **[L<sub>1</sub>]**

##### **HANDELSTRÄDGÅRD**

I anslutning till vattenverket ligger en befintlig handelsträdgård. Bestämmelsen ger planstöd för verksamheten för att främja en levande och modern landsbygd och skapa förutsättningar för hållbar utveckling. En handelsträdgård bidrar även till att skapa en lokal produktion. Planbestämmelsens precisering är nödvändig för att säkerställa att marken används för odlingsverksamhet och växtförsäljning, och inte för andra typer av handel. (PBL 2 kap, 3§)

## ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE (PBL 4 kap, 2§)

[W]

### VATTENOMRÅDE

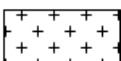
Användningen bekräftar befintligt vattenområde i Svensbyfjärden och syftar till att bevara den öppna karaktären. Syftet är att säkerställa dricksvattenförsörjning och grundvattenskydd. Genom att reglera dessa områden som vatten undviks risker för förorening och intrång som kan äventyra dricksvattenresurser. (PBL 2 kap, 2§)

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK (PBL 4 kap, 11§)



### MARKEN FÅR INTE FÖRSES MED BYGGNAD

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att vissa områden förblir obebyggda och för att skapa ett säkerhetsavstånd mellan stängsel och bebyggelse samt säkerställa in- och utfart till vattenverket. Med prickmarken säkras även ett område för dagvattenhantering i form av ett dike. (PBL 2, 6 §, 1)



### MARKEN FÅR ENDAST FÖRSES MED KOMPLEMENTBYGGNAD

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för carports och andra komplementbyggnader till vattenverket. (PBL 2, 6 §, 1)

[h<sub>1</sub> +0,0]

### HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR ANGIVET VÄRDE I METER ÖVER ANGIVET NOLLPLAN

Bestämmelsen reglerar den högsta delen av vattenverkets takkonstruktion i förhållande till angivet nollplan. Bestämmelsen säkerställer byggnadens höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

I det bebyggelseexempel som tagits fram och som visas i gestaltungsprogrammet redovisas ett antal olikanockhöjder. Detta för att variera utformningen och minska byggnadens påverkan på stadsbilden. Vattenverket behöver anpassas till tekniska processflödena, funktionsmått och krav på redundans. De tilldelade ytorna planeras med hänsyn till stödfunktioner, trafiklogistik samtidigt som flexibilitet för framtida expansion säkerställs. För att inte försvåra placering av de olika tekniska ytorna regleras inte olikanockhöjder. Placering måste kunna ske fritt utifrån verksamhetens behov. (PBL 2 kap, 6 §, 1)

[h<sub>2</sub> 0,0]

### HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR ANGIVET VÄRDE I METER

Med bestämmelsen högstanockhöjd med ett angivet värde i meter säkerställs att byggnadernasnockhöjd anpassas till dess användning. Höjden utgår från medelmarknivå. I detta fall komplementbyggnader till vattenverket, pumpstationen och de befintliga nätstationerna i området. Höjdangivelsen gäller även ventilkammaren. Skulle ett behov uppstå att även skydda ventilkammaren med byggnad ges den möjligheten. En lägre höjd på en komplementbyggnad i förhållande till huvudbyggnaden ges för att tydliggöra hierarkin mellan byggnaderna och bevara områdets arkitektoniska struktur. En lägre höjd minskar risken för att komplementbyggnader dominerar fastigheten. (PBL 2 kap, 6 §, 1).



[h<sub>3</sub>]

**HÖGSTA TILLÅTNA HÖJD PÅ BELYSNINGSMAS-TER ÄR 12 METER. BELYSNINGEN SKA VARA RIKTAD MOT OCH BEGRÄNSAD TILL VATTENVERKSOMRÅDETS UTBREDNING**

Bestämmelsen syftar till att reglera belysningens utbredning. 12 meter höga belysningsmaster bedöms ge tillräcklig belysning för verksamhetens behov. Högre master undviks för att minska påverkan på angränsande bostäder och naturområde. (PBL 2 kap, 3 § ).

[e<sub>1</sub>0,0]

**STÖRSTA BYGGNADSAREA ÄR ANGIVET VÄRDE I M<sup>2</sup>**

Bestämmelsen begränsar tätheten inom fastigheten vilket bidrar till att säkra öppna ytor. 5000 m<sup>2</sup> är anpassat till vattenverkets behov. 1400 m<sup>2</sup> är anpassat efter handelsträdgårdens befintliga bebyggelse och framtida behov. (PBL 2 kap, 6 § ).

[a<sub>1</sub>]

**UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD (PBL 4 kap, 17§)**

Strandskydd upphävs för att ett nytt vattenverk ska kunna uppföras på platsen samt för att kunna planlägga och reglera befintliga tekniska anläggningar. (PBL 2 kap, 2 § ).

[+0,0]

**MARKENS HÖJD ÖVER NOLLPLANET SKA VARA ANVIGET VÄRDE I METER (PBL 4 kap, 10§)**

Egenskapsbestämmelsen anger ett antal markhöjder. Dessa höjder regleras i detaljplanen i syfte att säkerställa avrinning till dike där fördröjning och renings av dagvattnet kan ske. (PBL 2 kap, 3 § ).

[n<sub>1</sub>]

**MARKEN FÅR INTE HÅRDGÖRAS (PBL 4 kap, 10 §)**

Egenskapsbestämmelsen reglerar att marken runt vattenverket inte får hårdgöras Här ordnas diken i syfte att säkerställa en fungerande dagvattenhantering. Gäller längs ytterkanten på hela vattenverket förutom vid infarten. PBL 2 kap, 3 §).

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE**

[t<sub>1</sub>]

**BRYGGOR FÅR ANLÄGGAS (PBL 4 kap, 5 §)**

Egenskapsbestämmelsen reglerar att bryggor får anläggas längs strandkanten. Bryggor skapar en naturlig samlingsplats för bad, fiske, båtliv och sociala aktiviteter och gör stranden mer attraktiv för besökare. Vid anläggning av bryggor får dispens från strandskyddet sökas. (PBL 2 kap, 3 §).

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

#### 4.1.1 DETALJPLAN

Huvuddelen av området är idag inte detaljplanlagt med undantag från två mindre områden i norr respektive söder. Nedan redovisas gällande stadsplaner inom planområdet. Stadsplanerna upphävs i berörd del i samband med att ny detaljplan får laga kraft men fortsätter att gälla utanför aktuellt planområdet.

##### D0315

*Kullenområdet, Kullens centrum, Piteå kommun, Norrbottens län.*

Fastställt: 1979-07-05.

Ingen pågående genomförandetid.

Stadsplanen medger gata, transformatorstation och handel inom berört område.



Figur 5. Utsnitt av stadsplan för D0315 norr om planområdet.

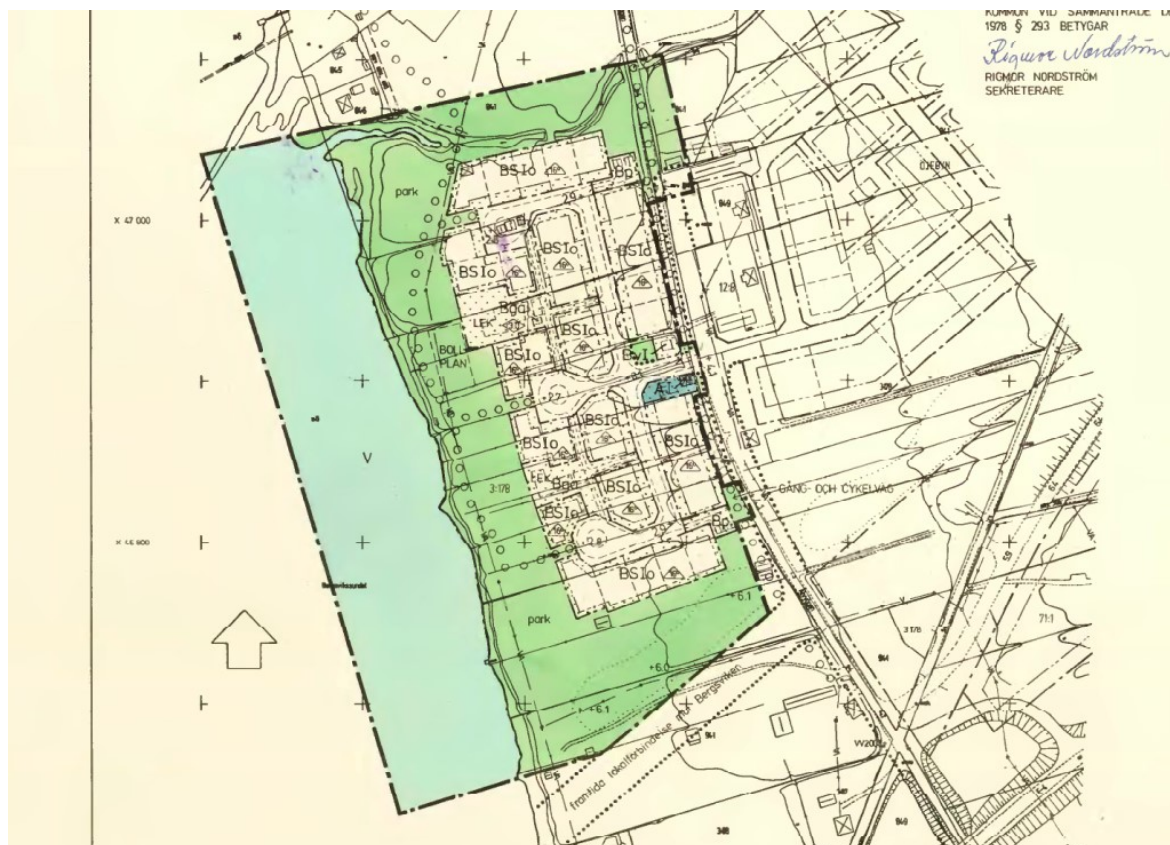
## D0314

Kullenområdet etapp II (del 5), Piteå kommun, Norrbottens län.

Fastställt: 1979-07-05.

Ingen pågående genomförandetid.

Stadsplanen medger park inom berört område.



Figur 6. Utsnitt av stadsplan för D0314 söder om planområdet.

### 4.1.2 PLANBESKED

En ansökan om planbesked inkom till Samhällsbyggnadsnämnden den 26 februari 2024.

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade den 25 april 2024 positivt planbesked för planläggning av fastigheten Öjebyn 3:178 under förutsättningar att planarbetet särskilt beaktar:

- Intrång i strandskyddat område.
- Fysiskt och visuellt intrång för strandpromenaden.
- Viktiga naturvärden samt viktiga rekreations- och friluftsvärden samt att ianspråktagandet av dessa ska minimeras.
- Dagvattenhanteringen i området.
- Grönstrukturen i området.
- Skuggbildning.
- Geotekniska förutsättningar.

### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Piteå kommuns gällande översiktsplan, Översiktsplan 2030, har som utgångspunkt att planera för en hållbar utveckling och befolkningstillväxt i kommunen. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 19 februari 2019 och beskriver önskvärd utveckling inom hela kommunen för både stad, landsbygd och skärgård. I den tillhörande markanvändningskartan finns översiktsplanens mål och strategier illustrerade.



Figur 7. Markanvändning i Översiktsplan 2030 Piteå kommun som berör detaljplanen (D2147).

I Översiktsplan 2030 samt den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn är en stor del av planområdet utpekad som *Teknisk försörjning, befintlig och planerad* med ändamålet vattenverk, *Närnatur av särskild betydelse* samt *Utvecklingsområde natur*.

Det finns även en fördjupad översiktsplan för Öjebyn antagen av kommunfullmäktige den 27 maj 2024. I den redovisas att avsatt yta för vattenverk är större än behovet och att detta inte ska tolkas som att hela ytan är avsedd för teknisk infrastruktur. Ytan är tilltagen för att det i senare skede kommer att avgöras mer exakt placering och utformning. Utgångspunkten i utformningen ska vara att ianspråktagande av oexploaterade gröna ytor ska minimeras. I den fördjupade översiktsplanen finns också ett antal gång- och cykelvägar utpekade inom planområdet.

## 4.2 RIKSINTRESSEN

### 4.2.1 TOTALFÖRSVAR

Planområdet och stora delar av Piteå kommun ligger inom påverkansområde för MSA-område (Minimum Safe Altitude). Området är kopplat till totalförsvarets flygbanor i Luleå. Inom MSA-området ska alla höga objekt remitteras till Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada.

Planområdet och stora delar av Piteå kommun ligger också inom påverkansområde för väderradar. Inom detta område riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderradarstationen. Inom påverkansområde för väderradar ska samtliga höga objekt remitteras till Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada.

Med höga objekt anses objekt som uppnår en högre höjd än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, alternativt 45 meter inom sammanhållen bebyggelse riskerar alltid att påverka riksintressen för totalförsvaret.

## 4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada de utpekade intressenterna. Det rör främst mark- och vattenområden men även friluftsliv, kulturmiljövård och naturvård.

## 4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

### 4.4.1 LUFT

Idag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Miljökonsekvensnormerna för luft är dels gränsvärden som ska följas samt målsättningsnormer som ska eftersträvas.

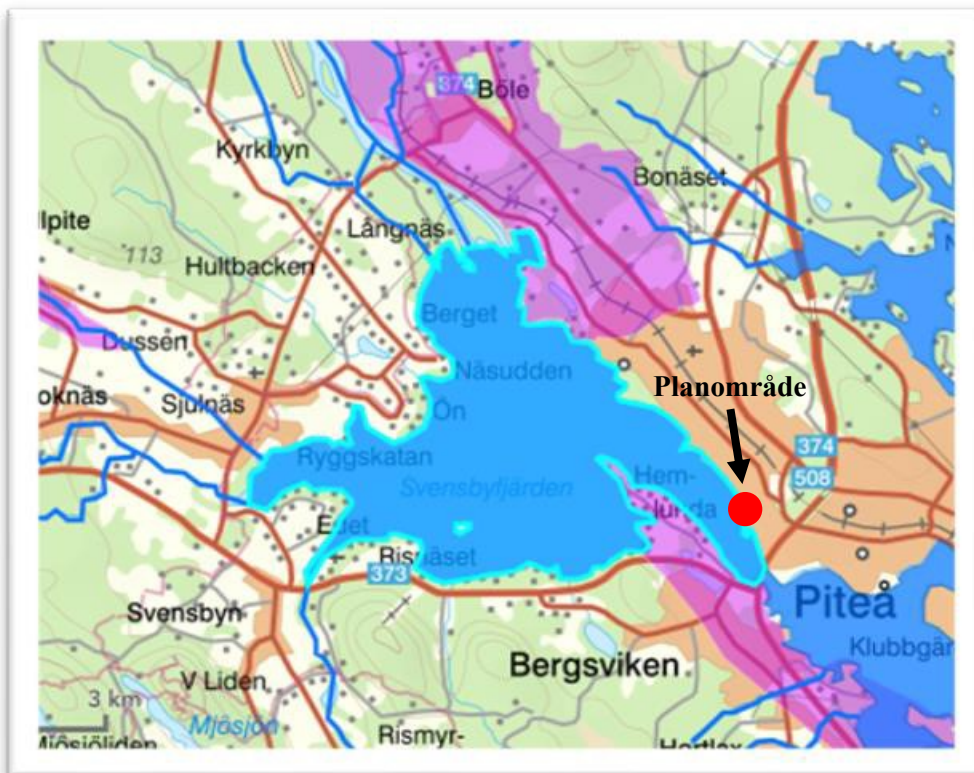
Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också se till att normerna inte överstigs vid detaljplanläggning.

### 4.4.2 VATTEN

MKN för vatten innebär att det i miljöbalken fastställs krav på kvaliteten i sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten. Sjöar, vattendrag och kustvatten ska ha god ekologisk samt god kemisk ytvattenstatus, medan grundvatten ska ha god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Enligt *Dagvattenutredning för nytt vattenverk, Öjebyn 3:178* (PIREVA, 2025-10-10) är recipienten för det aktuella planområdet Svensbyfjärden, se Figur 8 på sidan 14. Svensbyfjärden har en yta på 20,93 km<sup>2</sup> och en beräknad volym på 0,04 km<sup>3</sup>. Svensbyfjärden uppnår god ekologisk status (VISS 2019-11-22) men uppnår ej god kemisk status (VISS 2020-03-27) på grund av atmosfärisk deposition av Polybromerade difenyletrar (PBDE) och Kvicksilver (Hg). När det gäller näringsämnen är ekologisk status i nuläget klassad till hög och referensvärdet för fosfor är beräknat i VISS till 9,5 mikrogram per liter (µg/l), vilket överensstämmer bra med befintliga nivåer som uppmäts i de recipientprovtagningar Piteå kommun utfört.





Figur 8. Bild från dagvattenutredningen som visar recipienten Svensbyfjärden. Planområde markerad med röd cirkel.

#### 4.4.3 BULLER

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de är formulerade idag, gäller bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Piteå kommun har drygt 42 000 invånare varför kommunen inte har någon skyldighet att kartlägga omgivningsbuller.

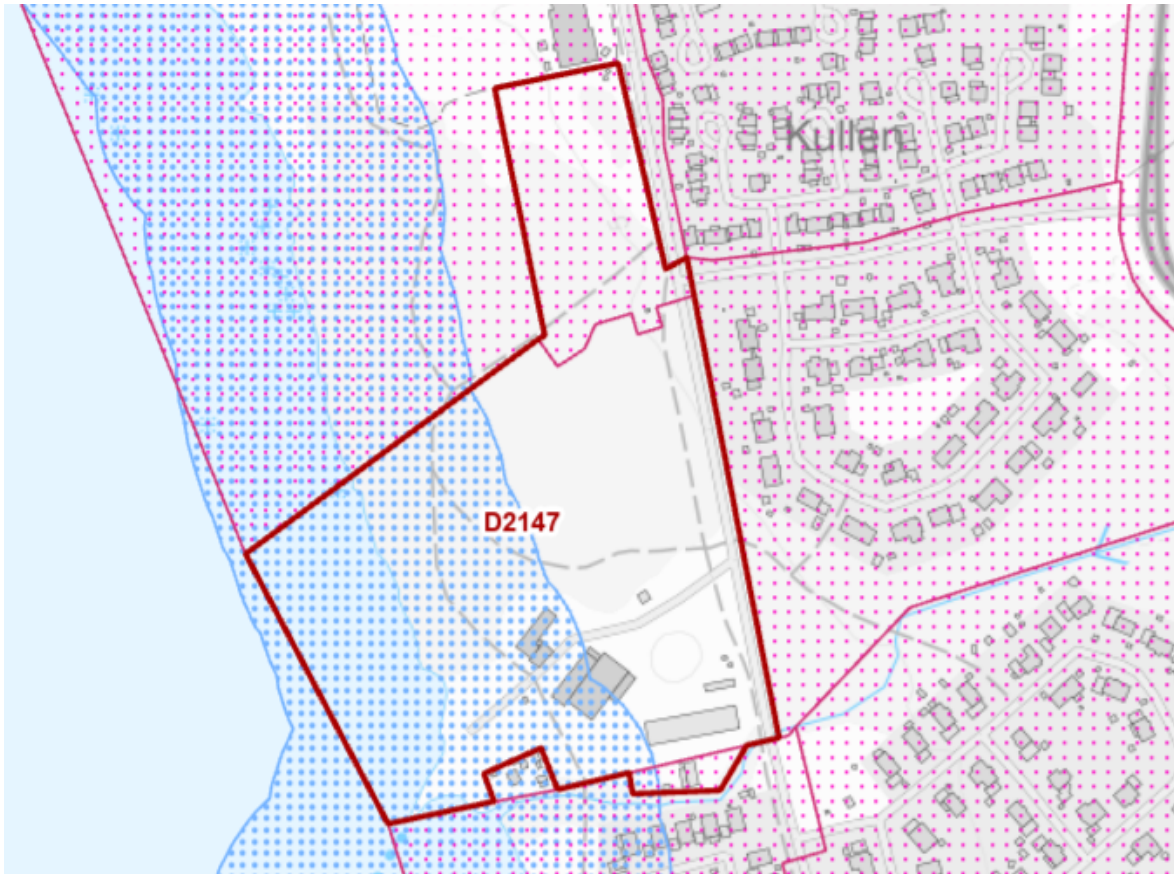
## 4.5 MILJÖ

### 4.5.1 STRANDSKYDD

Strandskydd syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Det generella strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten både upp på land och ut i vattnet. Inom den strandskyddade zonen är det förbjudet att utan dispens uppföra nya byggnader, ändra byggnader, gräva eller på annat sätt förbereda för byggnationer samt utföra andra åtgärder som kan skada djur- och växtliv eller påverka allmänhetens tillträde. Dispens från strandskyddet får i så fall sökas. Strandskyddet kan också upphävas i detaljplan om särskilda skäl föreligger, enligt 7 kap 18 c § miljöbalken.

Delar av planområdet omfattas av strandskydd enligt miljöbalken 7 kap. 13-18 h §§, se Figur 9 på sidan 15.





Figur 9. Strandskyddat område markerat med blått inom aktuellt planområde markerat med rött. Källa: Piteå kommunkarta.

Planområdet i sin helhet utgörs delvis av ianspråktagen mark med befintlig bebyggelse och infrastruktur inom strandskyddat område. Enligt *Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för del av Öjebyn 3:178 m.fl.* (Tyréns, 2025-11-21) har befintlig bebyggelse och infrastruktur begränsat allmänhetens tillgång till stranden då bebyggelsen kan ses som barriärer för tillgänglighet. Planområdet används i dagsläget också till viss del för friluftslivsändamål med på grund av dessa barriärer bedöms strandområdet ha ett lågt värde ur naturvårdessynpunkt och till viss del begränsat värde för allmänhetens tillgång till strand. En naturvärdesinventering från 1996 visar att strandområdet inte hyser några särskilt skyddsvärda arter eller biotoper av regionalt eller nationellt intresse, vilket också bekräftas av den senast utförda naturvärdesinventeringen från 2025 som inte kunnat avgränsa någon naturvärdesbiotop vid strandmiljön.

#### 4.5.2 DAGVATTEN

Området avvattnas idag genom infiltration i skogsmark samt via ytliga rinnvägar och befintliga diken i norr och söder ner till Svensbyfjärden. I området finns även en kortare dagvattenledning som avvattnar en väg inom vattenverksområdet där även det vattnet leds till Svensbyfjärden.

## 4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.6.1 OMGIVNINGSBULLER

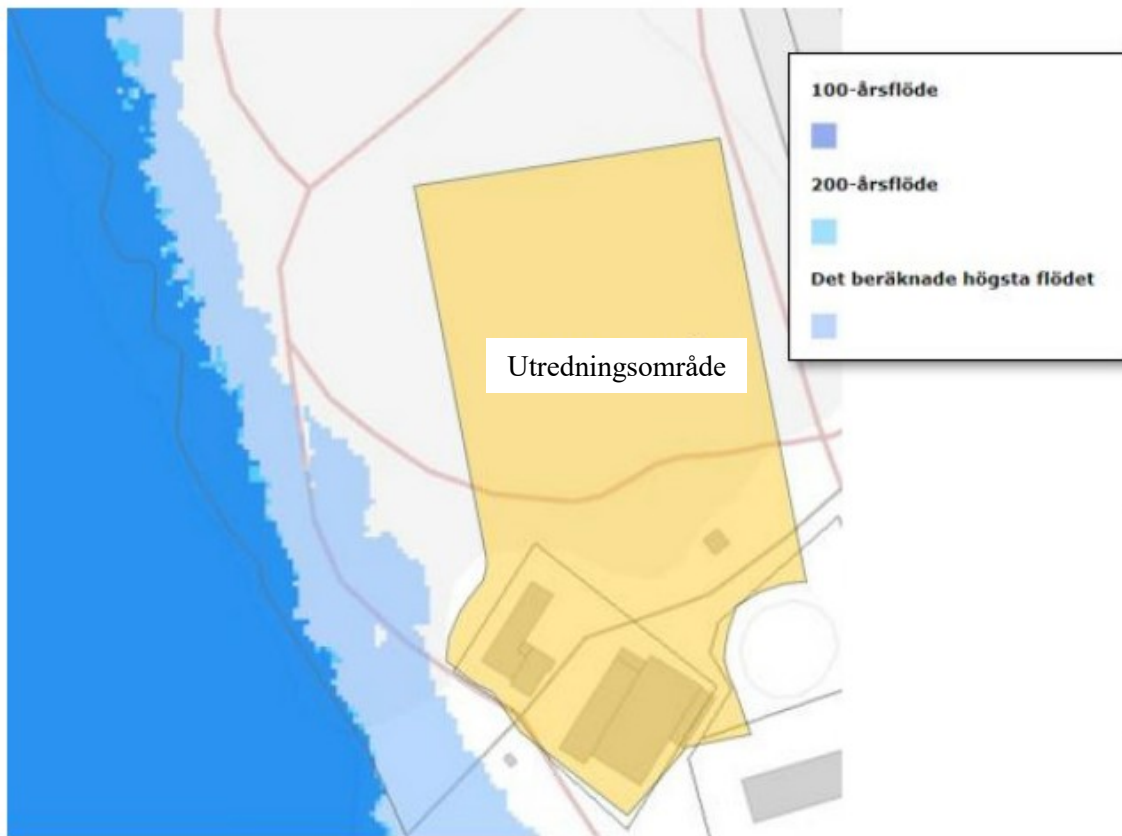
Den befintliga anläggningen genererar idag en mycket liten mängd verksamhetsbuller. Kortvarigt kan det förekomma buller i samband med lastbilsleveranser till anläggningen.

### 4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

En riskbedömning har genomförts i syfte att utreda risker utifrån den valda placeringen. Bedömningen har gjorts med hänsyn till risker och konsekvenser både för VA-verksamheten och omgivningen. Det redan befintliga verket har hittills inte orsakat större störningar eller risker för sin omgivning då verksamheten i sin omfattning är relativt störningsfri.

### 4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) översvämningskartering finns en mycket liten risk för översvämning inom utredningsområdet vid både 100-årsflöde och 200-årsflöde. Även vid högsta beräknade flödet är risken för översvämning liten, se Figur 10.



Figur 10. MSB:s översvämningsanalys för Piteälven. Källa: Dagvattenutredning för nytt vattenverk, Öjebyn 3:178 (PIREVA, 2025-10-10).

### 4.6.4 RISK FÖR EROSION

Piteå kommun har i undersökningen om betydande miljöpåverkan konstaterat att det finns risk för geotekniska stabilitetsproblem längs strandkanten. En översiktlig geoteknisk undersökning har därför utförts på fastigheten Öjebyn 3:178. Enligt *Projekterings PM Geoteknik Nytt vattenverk, Degeränget Piteå* (Sweco 2025-02-28) förutsätts området närmast Piteälven vara utsatt för pågående erosion.

Erosionshastigheten beror dels på sedimentens sammansättning längs älvkanten, dels på vattnets hastighet och storleken på flödet i älven. Sedimenten ovan morän består av sand och silt som är särskilt känsliga för erosion.

#### 4.6.5 RISK FÖR SKRED

Enligt den geotekniska utredningen (Sweco, 2025) lutar området svagt mot Piteälven. Jordprofilen har generellt hög lagringstäthet med fast morän inom de översta två metrarna och de ytliga sedimenten av friktionsjord har huvudsakligen en medelfast lagringstäthet. Risken för skred bedöms därför vara liten.

#### 4.6.6 RISK FÖR RAS

Ras sker i bergväggar, grus- och sandbranter. I och med att planområdet inte innefattar varken bergväggar, grus- eller sandbranter bedöms risken för ras vara liten.

#### 4.6.7 FÖRORENAD MARK

Enligt den geotekniska utredningen (Sweco, 2025) visar jordproverna från den geotekniska undersökningen inte på förekomst av markföroreningar.

### 4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt den geotekniska utredningen (Sweco, 2025) består jordprofilen av ett tunt skikt skogstörv, ovan 1,0 – 2,0 m siltig sand, underlagat av cirka 0,5 m siltsediment, vilande på fast morän av typen sandig siltmorän. Jordens lagringstäthet kan översiktligt bedömas av uppmätt sonderingsmotstånd. Sand- och siltsedimenten har generellt lös till medelfast lagringstäthet, medan moränen har fast till mycket fast lagringstäthet. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) karta för sur sulfatjord bedöms majoriteten av planområdet bestå av aktiv sur sulfidjord, se Figur 11. Den geotekniska undersökningen visar däremot inga tecken på sulfidinnehåll i de punkter där jordprover tagits.



Figur 11. Sur sulfidjord inom planområdet. Källa: SGU:s kartvisare för sur sulfidjord (2025-10-23).

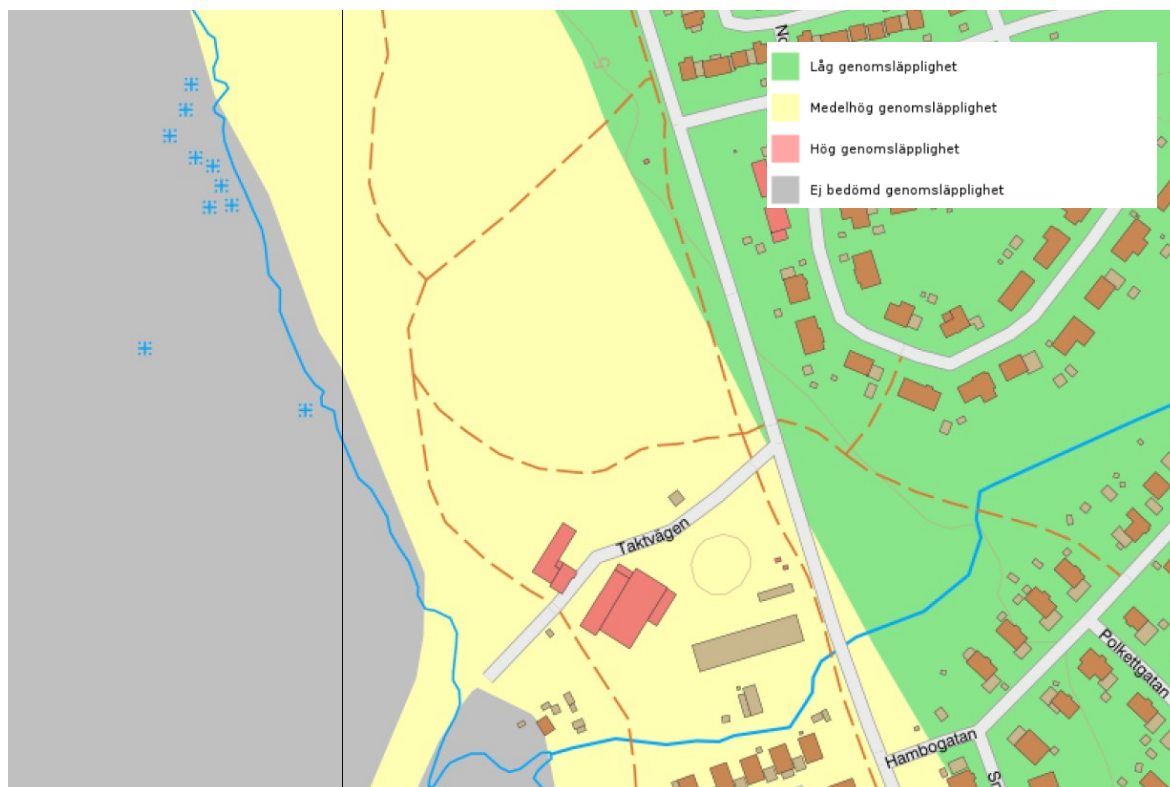
Grundläggning bedöms kunna utföras med normalt förfarande för platta på mark i och med att befintlig mark vid grundläggningsnivån är fast till mycket fast. Planerad byggnad bedöms kunna grundläggas med hel platta på fast morän eller på ny packad fyllning av krossad sprängsten vilande på fast morän. Beroende på planerad byggnads grundtryck och sättningstoleranser kan det även finnas möjlighet att grundlägga delar av byggnaden på naturligt lagrad sand.

Siltig jord är tjälfarlig och är flytbenägen vid bearbetning i vattenmättat tillstånd. Det är därför viktigt att grundläggningsarbete utförs under frostfria förhållanden, och att schakter skyddas från inströmmande ytvatten. Slänter för tillfälliga schakter får inte utföras med en lutning brantare än 1:1,5. Området angränsas inte i direkt anslutning av känslig infrastruktur som inskränker schaktutbredning med rekommenderade släntutfall. Moränen ska förutsättas innehålla sten och block som kan försvåra schakt och kan innebära hinder vid exempelvis pådrivning eller spontarbeten.

## 4.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Markens genomsläpplighet är markens förmåga att släppa igenom vatten och beror på jordarten, jordens sammansättning samt ytskiktet. Genomsläppligheten påverkar markens porttryck och grundvattennivå vilket i sin tur kan påverka jordens stabiliseringsförhållanden. Genomsläppligheten påverkar också dagvattenhanteringen där ytor med hög genomsläpplighet bidrar till att minska risken för översvämningar. Planområdet har enligt SGU:s kartvisare medelhög genomsläpplighet, se Figur 12.

Den geotekniska undersökningen visar att en grundvattenyta uppmäts i installerat grundvattenrör till cirka 5 m djup under markytan, motsvarande nivå -1.62 (RH2000). Den uppmätta grundvattennivån utgår från en mätning och bör kompletteras med fler mätningar under projektering i syfte att utreda behovet av en eventuell avsänkning av grundvattennivån under anläggningsarbetet. Grundvattennivån kan även ändras kraftigt under året, med högre nivåer under vårens snösmältning eller perioder som präglas av kraftigt regn, eller lägre nivåer under torra perioder som högsommar och midvinter. Närheten till havet kan också påverka grundvattentrycket i området, exempelvis genom att hålla uppe grundvattennivån vid högre havsvattenstånd.



Figur 12. Genomsläpplighet inom planområdet. Källa: SGU:s kartvisare för genomsläpplighet (2025-10-23).



## 4.9 KULTURMILJÖ

Inom planområdet eller dess direkta närhet finns inga kulturhistoriskt viktiga lämningar, byggnader eller kulturhistoriskt viktig byggd miljö. Inte heller några kulturlandskap eller kulturhistoriskt viktiga anläggningar som parker eller trädgårdar. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska enligt Kulturmiljölagen (2013:548) kontakt tas med tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen.

## 4.10 FYSISK MILJÖ

### 4.10.1 BEBYGGELSE OCH INFRASTRUKTUR

Inom planområdet finns idag kommunens befintliga vattenverk som producerar merparten av kommunens dricksvatten. Vattenverket består av två byggnadsvolymer som binds ihop av en gångbro. Den södra byggnadsvolymen uppfördes på 1970-talet och har snart nått slutet av sin tekniska livslängd. Den norra byggnadsvolymen uppfördes på 1950-talet och är en del av det första vattenverket på platsen. Idag används den delen till personaltor, verkstadslokaler och för produktion av industrivatten. Inom området finns också två lågreservoarer samt mindre byggnader för pumpning och styrning av distributionsnätet som hör till vattenverkets anläggning.



Figur 13. Foto på befintligt vattenverk: Källa Google maps.



I planområdets sydöstra del finns också en handelsträdgård, Piteå handel & trädgård, som har både växthus, orangerier, handels- och visningsträdgård samt butik. Bebyggelsen består av ett större växthus och två tillhörande träbyggnader. Längs den östra kanten av planområdet ligger Taktvägen till vilken infarten till det befintliga vattenverket ansluter. Mindre elnätstationer finns i nordöstra och sydöstra delen av planområdet. Öster om planområdet, på andra sidan Taktvägen, ligger ett bostadsområde.



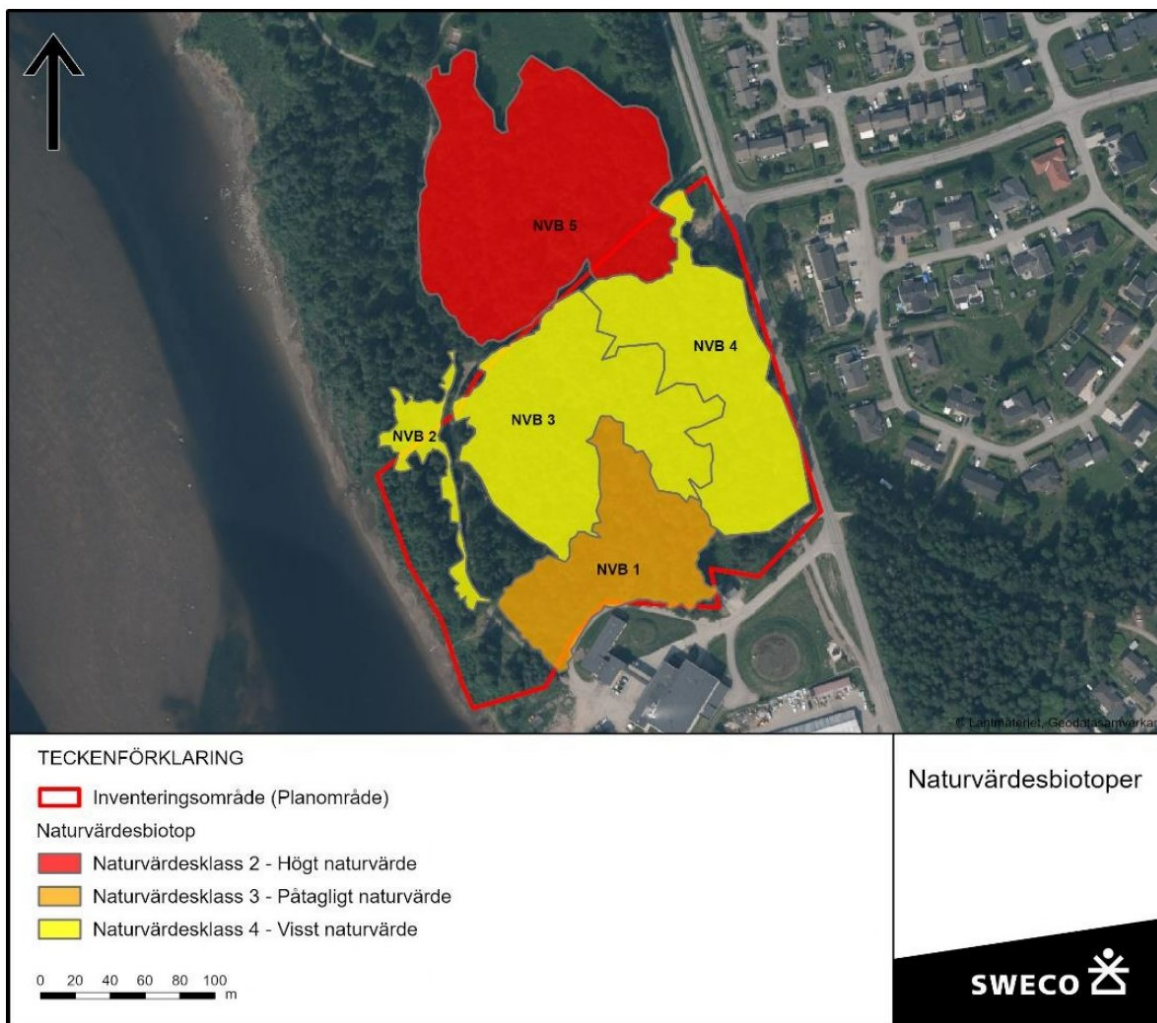
Figur 14. Drönbild över planområdet som visar det befintliga vattenverket centralt i bilden, handelsträdgården i nedre kant av bilden samt den tätortsnära skogen till höger i bild.

Hårdgjorda ytor för parkering finns mellan huskropparna. Ytterligare hårdgjorda ytor inom planområdet är Taktvägen som går längs planområdets östra kant. Gång- och cykelvägar finns både genom området samt längs Taktvägen.

#### 4.10.2 NATURMILJÖ

Den norra delen av planområdet består av tätortsnära skog som används till friluftsliv och rekreativ ändamål samt som skolskog av närliggande förskola och skola för åldrarna 6-10 år. I genomförd MKB (Tyréns, 2025) bedöms den tätortsnära skogen, samt ett antal gång- och cykelbanor som finns inom planområdet bidra till ett flertal värden för friluftslivet. Området är viktigt ur både ett naturvårdsperspektiv då det finns höga naturvärden på platsen, och ur ett socialt perspektiv då platsen är välbesökt av både allmänhet och skolbarn.

Enligt *Naturvärdesinventering (NVI) vid Degeränget Piteå kommun* (SWECO, 2025-19-24) består planområdet i huvudsak av naturvärdesbiotoper med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) men även naturvärdesbiotop med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) förekommer i inventeringsområdets södra respektive norra del, se Figur 15. Inom eller i nära anslutning till inventeringsområdet finns även ett 20-tal naturvärdesträd som sammantaget erbjuder strukturer av betydelse för biologisk mångfald. Under genomförd fältinventering noterades också cirka 25 olika värdearter, fåglar inkluderat.



Figur 15. Naturvärdesklasser inom inventeringsområdet för genomförd naturvärdesinventering. Källa: Naturvärdesinventering (NVI) vid Degerängen Piteå kommun (SWECO, 2025-19-24).

#### 4.10.3 ARTSKYDD

Vid framtagande av naturvärdesinventeringen (NVI:n) framkom behov av att ytterligare utreda förekomst av fåglar samt fladdermöss inom planområdet. Under våren och sommaren 2025 genomfördes därför en häckfågelinventering, en fladdermusinventering, en riktad artinventering för hackspettar samt en artskyddsutredning. I häckfågelinventeringen noterades 35 fågelarter inom eller i direkt anslutning till planområdet. Av dessa är åtta arter rödlistade och en art upptagen i EU:s fågeldirektiv. Det finns även en observation av en nationellt skyddsklassad fågelart. Ytterligare tre arter har observerats inom området som varken är rödlistade eller upptagna i fågeldirektivet, men som genom dess förekomst indikerar att området innehar värdefulla lövskogsmiljöer.

Under fladdermusinventeringen hittades med säkerhet nordfladdermus, fladdermöss tillhörande artkomplexet tajga-/mustaschfladdermus samt vattenfladdermus. Inventeringen påvisar att det framför allt är den äldre lövskogen i den norra delen av inventeringsområdet, som utgör en viktig livsmiljö för nordfladdermus. Även området i sydvästra delen av inventeringsområdet och längs med älven och strandzonen är ett viktigt födosöksområde för arten.

Artinventering av hackspett påvisade att två arter av hackspett (större och mindre hackspett) förekommer inom planområdet eller dess närmaste omgivning. Större hackspett bedömdes häcka inom planområdet. För mindre hackspett konstaterades att delar av planområdet ingår i ett revir. Inga andra arter av hackspett noterades.

## 4.11 SOCIALA

### 4.11.1 FRILUFTSLIV, REKREATION OCH SOCIALA VÄRDEN

I MKB:n redovisas att den norra delen av planområdet som består av tätortsnära skog inte enbart främjar friluftsliv och rekreation. Området är också särskilt viktigt ur hänseendet att barn vistas i området samt att området innehåller platser som främjar integration och möten mellan olika grupper. Grönytorna bedöms också viktiga ur ett jämlikhets-, jämställdhets- och barnperspektiv, samt förebygger segregation.

I *Social hållbarhetsanalys till fördjupad översiktsplan för Öjebyn* (Piteå kommun, 2020-02-28) identifieras grönområdet längs älven som ett av Öjebyns rekreationsområden. Kopplingarna och entréerna till strandkanten anses dock i behov av förbättring i syfte att öka tillgängligheten till platsen. En av kopplingarna som föreslås förtydligas har entré till strandkanten vid befintlig GC-väg strax norr om in- och utfarten till befintligt vattenverk.

## 4.12 TEKNIK

Planområdet är idag anslutet till bredband, VA (vatten och avlopp), dagvattenledningar, el, fjärrvärme samt teleledningar.

### *ELNÄT*

Elnät finns utbyggt i området och både det befintliga vattenverket samt handelsträdgården är anslutna. Ledningarna har inte ledningsrätt. PiteEnergi planerar inte någon förändring av ledningarna i dagsläget. Elnätstationer finns i nordöstra och sydöstra delen av planområdet.

Det finns en ledning för gatubelysning dragen längs befintlig gång- och cykelväg som går strax norr om och parallellt med befintlig in- och utfart. Belysningen fortsätter sedan i både nordlig och sydlig riktning längs gång- och cykelvägen som löper längs strandkanten.

### *TELENÄT*

Telenät finns utbyggt i området av Skanova till vilken befintligt vattenverk samt befintlig handelsträdgård är anslutet. Befintliga ledningar är dragna i det sydöstra hörnet av planområdet.

### *FJÄRRVÄRME*

Fjärrvärme finns utbyggt i området av PiteEnergi och befintlig fjärrvärmeledning är dragen strax söder om och parallellt med dagens in- och utfart. Ledningarna har ledningsrätt och PiteEnergi planerar inte någon förändring av ledningarna i dagsläget.

### *BREDBAND*

Bredbandsnät finns utbyggt i området av PiteEnergi och både befintligt vattenverk samt handelsträdgård är anslutna. Bredbandsledningar finns även dragna genom planområdet. För bredbandsnätet finns ett generellt markavtal med Piteå kommun gällande ledningar i och invid gatumark. PiteEnergi planerar ingen förändring av ledningarna i dagsläget.

### *VATTEN OCH AVLOPP*

Vattenverket försörjer idag kommunen med dricksvatten och är i sig anslutet till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Befintliga ledningar finns till och från det befintliga vattenverket. Bland annat finns en spillvattenledning dragen genom hela planområdet.



## 4.13 SERVICE

Inom planområdet finns inga servicefunktioner. Planområdet ligger cirka 4 km utanför Piteå centrum där det finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

## 4.14 TRAFIK

Under vardagar, måndag till fredag, används dagligen åtta personbilar av personalen mellan klockan 07:00 och 16:00, samt fyra tjänstebilar för daglig körning och ronderingar under samma tidsintervall. På helgerna, lördag och söndag, nyttjas en tjänstebil. Utöver detta sker löpande leveranser av kemikalier med lastbil och släp ungefär en gång per månad under hela året. Dessutom sker styckegodsleveranser med lastbil varannan dag året runt.

Idag angörs anläggningen via in- och utfart mot Taktvägen som går längs den östra kanten av planområdet. Taktvägen är en del av huvudvägsnätet och ansluter i söder mot E4an. Hastighetsbegränsningen på Taktvägen är inom planområdet begränsad till 40 km/h. I dagsläget finns ingen statistik på trafikflödet längs Taktvägen.

Det befintliga vattenverkets in- och utfart fungerar också som in- och utfart för den bostadsfastighet som ligger sydväst om planområdet. Bostadsfastigheten har idag ett servitut som ger tillåtelse att använda vägen.

Inom planområdet finns också ett antal gång- och cykelvägar: en längs Taktvägen och planområdets östra kant samt ett antal i den tätortsnära skogen i planområdets norra del, se Figur 16.



Figur 16. GC-vägar inom planområdet finns längs Taktvägen samt i skogspartiet i planområdets norra del. Befintliga GC-vägar markeras med orange streckad linje och befintlig gräsbeklädd stig med grön streckad linje. Planområdet markeras med röd linje.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 STADSPLAN

Namn: D0315 *Kullenområdet, Kullens centrum, Piteå kommun, Norrbottens län.*

Lantmäteriets aktbeteckning: 25-P79/39.

Datum (fastställd): 1979-06-06.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

Namn: D0314 *Kullenområdet etapp II (del 5), Piteå kommun, Norrbottens län.*

Lantmäteriets aktbeteckning: 25-P79/38.

Datum (fastställd): 1979-06-06.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

#### 5.1.2 GRUNDKARTA

Namn: *Grundkarta över bl.a. Öjebyn 74:2.*

Diarienummer: D2147.

Datum: 2025-11-18.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

#### 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Namn: *Översiktsplan 2030.*

Diarienummer: 21KS61 § 23 (aktualitetsförklaring).

Datum: 2016- 12-19 (beslutad), 2025-02-10 (aktualitetsförklarad).

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

Namn: *Fördjupad översiktsplan Öjebyn - Del av översiktsplan för Piteå kommun.*

Datum: 2024-05-27 (antagen av kommunfullmäktige).

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

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

Namn: *Undersökningssamråd - Detaljplan för del av Öjebyn 3:178 m.fl. Öjebyn, Vattenverket, Piteå kommun, Norrbottens län.*

Ärendenummer: PB 2024-000481.

Datum: 2025-04-09.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.



Namn: *Yttrande över omtag av undersökning om betydande miljöpåverkan samt avgränsningssamråd av miljökonsekvensbeskrivning avseende detaljplan för del av Öjebyn 3:178 m.fl. Öjebyn, Vattenverket, Piteå kommun.*

Darienummer: 6421–2025 och 6421–2025.

Ärendenummer: PB 2024–481.

Datum: 2025-05-06.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

### 5.1.5 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Namn: *Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för del av Öjebyn 3:178 m.fl. Öjebyn, vattenverket.*

Framtagen av: Tyréns/Piteå kommun.

Datum: 2025-11-21.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

### 5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Namn: *Beslut om betydande miljöpåverkan.*

Beslutsnummer: 2024–000862.

Darienummer: PB 2024–000481.

Datum: 2024-12-02.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

## 5.2 UTREDNINGAR

### 5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

Namn: *Dagvattenutredning för nytt vattenverk, Öjebyn 3:178.*

Framtagen av: PIREVA.

Datum: 2025-11-18.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

### 5.2.2 NATURINVENTERING

Namn: *Naturvärdesinventering (NVI) vid Degeränget, Piteå kommun.*

Framtagen av: Sweco.

Datum: 2025-09-24.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

Namn: *Fladdermusinventering Inventering av fladdermöss inför detaljplan på del av Öjebyn 3:178 i Piteå kommun.*

Framtagen av: Sweco.

Datum: 2025-09-19.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

Namn: *Artskyddsutredning - Inför detaljplan på del av fastigheten Piteå Öjebyn 3:178.*

Framtagen av: Sweco.

Datum: 2025-10-07.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

Namn: *Häckfågelinventering 2025 - Inför detaljplan på del av fastigheten Piteå Öjebyn 3:178.*

Framtagen av: Sweco.

Datum: 2025-09-19.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

Namn: *PM - Inventering av hackspettar -Inför detaljplan på del av fastigheten Piteå Öjebyn 3:178.*

Framtagen av: Sweco.

Datum: 2025-09-19.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

### 5.2.3 GEOTEKNISK UTREDNING

Namn: *Projekterings PM Geoteknik Nytt vattenverk, Degeränget Piteå.*

Framtagen av: Sweco.

Datum: 2025-02-28.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

Namn: *Markteknisk undersökningsrapport geoteknik Nytt vattenverk, Degeränget Piteå.*

Framtagen av: Sweco.

Datum: 2024-04-30.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

### 5.2.4 LOKALISERINGSUTREDNING

Namn: *PM Lokaliseringsutredning för nytt vattenverk i Piteå kommun.*

Framtagen av: PIREVA.

Datum: 2025-11-05.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

## 5.2.5 SOCIAL HÅLLBARHETSANALYS

Namn: *Social hållbarhetsanalys till fördjupad översiktsplan för Öjebyn* .

Framtagen av: Piteå kommun.

Datum: 2020-02-28.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

## 5.2.6 GESTALTNINGSDOKUMENT

Namn: *Gestaltningsskildring Piteå Vattenverk*.

Framtagen av: Tengbom.

Datum: 2025-10-07.

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

# 6 KONSEKVENSER

## 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

### 6.1.1 NYBILDNING AV FASTIGHET

Del av Öjebyn 3:178, utlagd som teknisk anläggning, avstyckas till ny fastighet. Del av Öjebyn 74:2>1 och del av Öjebyn 74:2>3, utlagda som teknisk anläggning, regleras till den nybildade fastigheten.

### 6.1.2 FASTIGHETSREGLERING

Fastighetsreglering genomförs så att del av Öjebyn 74:2>1 och del av Öjebyn 74:2>3, utlagda som natur, överförs till fastigheten Öjebyn 3:178.

### 6.1.3 SERVITUT OCH RÄTTIGHETER

Officialservitut för vattenledning m.m. 2581–08/51.1 behöver justeras med anledning av ny fastighetsbildning avseende vilken fastighet rättigheten är till förmån för respektive vilken fastighet som belastas.

Officialservitut för väg, 2581–08/51.2 behöver justeras med anledning av ny vägdragning inom planområdet och ny fastighetsbildning.

Ledningsrätt, fjärrvärme 25-F1987-260.1 påverkas och behöver justeras efter ny dragning till det nya vattenverket.

Ledningsrätt, fjärrvärme 25-F2003/418.1 påverkas inte.

Ledningsrätt, fjärrvärme 25-F2002/279.1 påverkas inte.

Ledningsrätt, fjärrvärme 2581–10/18.1 påverkas inte.

Ledningsrätt, allmän telekommunikation 2581–10/18.2 påverkas inte.

Ledningsrätt, vatten 25-F1989-658.1 påverkas inte.

Officialservitut, vattenledning 25-PTJ-6118.1 påverkas inte.

## 6.2 MILJÖ

### 6.2.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5 - 6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har även gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10 - 13 §§ miljöbedömningsförordningen. Undersökningen visar att genomförande av den föreslagna detaljplanen kan riskera medföra betydande miljöpåverkan. De miljöaspekter som behöver utredas är naturvärden, sociala värden (främst friluftsliv och rekreation), omgivningspåverkan samt minimering av påverkan på dessa. Planen bedöms omfatta ett MKB-projekt av typen annat stadsbyggnadsprojekt enligt PBL 4kap 34§. Det nya vattenverket bidrar till en ökad urbanisering av området, ligger i närheten av sammanhållen bebyggelse bestående av bostäder, är större än 5000 kvm och delvis inom strandskyddat område. Därmed har undersökningen utgått från kriterierna i 10§ punkt 1 – 3 samt 11 – 13 §§ MBF.

Samråd om avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen har hållits med Länsstyrelsen i Norrbotten 6 maj 2025. I avgränsningssamrådet identifierades aspekterna naturmiljö, friluftsliv, rekreation och sociala värden, geoteknik och strandskydd som miljöaspekter där ett genomförande av detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan. Även artskydd tillkom som aspekt efter utfört avgränsningssamråd.

#### *Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan*

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. Den 9 maj 2025 tog samhällsbyggnadsnämnden beslut om att detaljplanens genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutet har kungjorts på kommunens digitala anslagstavla mellan 16 maj 2025 till 6 juni 2025.

### 6.2.2 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En miljökonsekvensbeskrivning identifierar, beskriver och utreder möjligheter för att förhindra eller begränsa en detaljplans negativa konsekvenser samt främja dess positiva konsekvenser. Den ger även allmänheten möjlighet att förstå miljökonsekvenserna av detaljplanens genomförande och lämna synpunkter utifrån dem.

Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller uppgifter om miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs. I nollalternativet beskrivs konsekvenserna av den förväntade utvecklingen på platsen om den föreslagna detaljplanen inte genomförs. Ett nollalternativ behöver därför inte nödvändigtvis innebära att aktuellt område förblir densamma som det är i dagsläget, utan betyder snarare vilken utveckling som är trolig i området om ett nytt vattenverk inte anläggs inom föreslaget planområde.

Sammantaget bedöms planförslagets genomförande medföra liten till påtagligt negativ konsekvens på naturmiljö, samt liten negativ konsekvens för aspekterna artskydd, friluftsliv, rekreation och sociala värden, strandskydd samt geoteknik. Figur 17 på sidan 29 sammanfattar konsekvensbedömningen för de olika aspekterna i jämförelse med nollalternativet som har obetydlig/ingen negativ konsekvens för samtliga miljöaspekter.



| Miljöaspekt                                | Detaljplaneförslaget                   | Nollalternativet                   |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| Naturmiljö                                 | Liten till påtaglig negativ konsekvens | Obetydlig/ingen negativ konsekvens |
| Artskydd                                   | Liten negativ konsekvens               | Obetydlig/ingen negativ konsekvens |
| Friluftsliv, rekreation och sociala värden | Liten negativ konsekvens               | Obetydlig/ingen negativ konsekvens |
| Geoteknik                                  | Liten negativ konsekvens               | Obetydlig/ingen negativ konsekvens |
| Strandskydd                                | Liten negativ konsekvens               | Obetydlig/ingen negativ konsekvens |

Figur 17. Samlad konsekvensbedömning för planen och nollalternativet för samtliga aspekter. Källa: Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för del av Öjebyn 3:178 m.fl. (Tyréns, 2025-11-21)

### NATURMILJÖ

Detaljplanens genomförande medför att en del av den tätortsnära skog som finns inom planområdet tas i anspråk i syfte att möjliggöra för ett nytt vattenverk på platsen. Genomförandet innebär avverkning av i huvudsak lövskog och blandskog. Avverkningen omfattar i huvudsak lövskog och blandskog som i NVI:n klassats med visst naturvärde (naturvärdesklass 4) men också lövskogsområden med förekomst av gamla lövträd, hålträd och död ved som klassats med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Vidare innebär detaljplanens genomförande att stora delar av den befintliga skogen fortsatt kommer finnas kvar. Placeringen och utformningen av vattenverket innebär att skogsremisor lämnas kvar längs med vattenverket.

Detaljplanen innebär att cirka 40% av naturvärdesträden behöver avverkas. Flera naturvärdesträd bedöms dock kunna bevaras baserat på deras läge i förhållande till vattenverkets planerade placering. Då naturvärdesträden har betydelse för den biologiska mångfalden innebär en avverkning en negativ påverkan lokalt som dock i ett större perspektiv inte bedöms påverka livsmiljön för arterna kopplade till träden. Planområdets nordliga delar som klassats med högt naturvärde (naturvärdesklass 2) lämnas orörda.

Bedömningen är att planens genomförande inte orsakar någon betydande fragmentering av grönytor. Det sammanhängande landskapsområdet bestående av tätortsnära skogar och allmänna grönytor kan fortsatt nyttjas som ett funktionellt nätverk för att bland annat bevara ekosystemtjänster i samhället. Sammantaget bedöms konsekvenserna av planens genomförande som liten till påtagligt negativ för naturmiljön.

Ytterligaste åtgärder som föreslås i MKB:n är att flytta död ved från det område som ianspråk tas till andra omkringliggande områden i syfte att bibehålla livsmiljöer och ekologisk funktionalitet.

### ARTSKYDD

Genomförandet av detaljplanen innebär att avverkning lövskogsmiljöer som utgör livsmiljö för mindre hackspett inom reviret i Öjebyn. Totalt minskar arealen med 0,8 hektar. Revirets fortsatta areal uppgår därmed till 45 hektar lövrik och sammanhängande skog. Detta bedöms som tillräckligt för att bibehålla en kontinuerlig ekologisk funktion för arten.

Genomförd inventering tyder på att lövskogen norr om planområdet utgör en viktig livsmiljö för

nordfladdermus under fortplantningsperioden. Detta område bedöms inte påverkas av genomförandet av planen och innebär därmed ingen förlust av viktig livsmiljö för arten. Ett genomförande av planen bedöms således inte påverka den lokala populationen av nordfladdermus.

Övriga noterade och prioriterade fågelarters bevarandestatus bedöms inte riskera att påverkas av en exploatering av planområdet.

Med hänsyn till den mindre hackspettens häckningsperiod samt för att inte påverka nordfladdermusen under koloniperioden bör ingen avverkning av skog genomföras inom det aktuella planområdet under perioden 15 april-10 augusti.

Hänsyn bör också tas genom anpassning av belysning inom planområdet. För att minska påverkan på intilliggande naturområde, men även bostäder, placeras belysningen på fasaden. Belysningen riktar även nedåt och avskärmas in mot verksamhetsområdet, se Figur 18. Planbestämmelse [h<sub>3</sub>] om maximalt 12 meter införs på plankartan som begränsar fristående belysningsmasters höjd och riktning.



Figur 18. Exempel på fasadbelysning för det nya vattenverket som minskar mängden direkt ljus som når omgivande naturområde. Vy från Svensbyfjärden. Källa: Gestaltungsdocument Piteå vattenverk (Tengbom, 2025-10-07).

Sammanfattningsvis bedöms det planerade vattenverkets yta som begränsad i jämförelse med den mindre hackspettens totala revir som kvarstår. För nordfladdermusen bedöms inga viktiga livsmiljöer för arten påverkas. Tillsammans med de hänsynstaganden och anpassningar av planen är bedömningen att planens genomförande inte påverkar bevarandestatus för den lokala populationen av vare sig mindre hackspett eller nordfladdermusen. Planen bedöms därmed inte orsaka någon otillåten störning på mindre hackspett. Sammantaget bedöms konsekvenserna för planens genomförande som liten negativ för artskydd.

#### *FRILUFTSLIV, REKREATION OCH SOCIALA VÄRDEN*

Detaljplanens genomförande innebär att delar av den tätortsnära skogen tas i anspråk av det nya vattenverket vilket påverkar möjligheten till friluftsliv och rekreation negativt. Stora delar av skogen kommer dock att finnas kvar och fortsatt kunna nyttjas som både skolskog och av närboende. De åtgärder som behövs för att stärka kopplingen mellan Öjebyn och strandkanten bedöms inte försvåras av planens genomförande. Det befintliga vattenverket avses rivas när det nya vattenverket är i drift. Marken blir då tillgänglig och kan i framtiden bli föremål för åtgärder vars syfte är att bilda en ny entré till älven.

Detaljplanen medför att den gång- och cykelväg samt stig som går genom området försvinner. Det nya vattenverket bedöms dock inte försvåra kopplingarna till områden för friluftsliv, då området fortsatt kommer vara tillgängligt via andra passager och gång- och cykelvägar.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för friluftsliv och rekreation som liten negativ konsekvens.

### *GEOTEKNIK*

Det nya vattenverket innebär markarbeten och ökad belastning på vissa delar av marken inom planområdet. Genom att vattenverket placeras mer än 100 meter från älvkanten minimeras risken för att det nya verket ska påverkas av pågående erosion. De sammantagna konsekvenserna för geoteknik vid genomförande av detaljplanen bedöms som liten negativ.

### *STRANDSKYDD*

Enligt MKB:n bedöms påverkan på allmänhetens tillgång till strand och på naturvärden som liten då området redan är begränsat tillgängligt och saknar särskilda naturvärden. Kumulativa effekter bedöms vara små då alternativa strandområden finns tillgängliga i närområdet och inga skyddsvärda arter påverkas. Jämfört med nuläget innebär detaljplanens genomförande en marginell påverkan på strandskyddets syften, men en positiv effekt för kommunens utveckling och samhällsintressen. Sammantaget bedöms konsekvens för strandskyddet bli liten negativ.

## **6.2.3 STRANDSKYDD**

Delar av planområdet omfattas av strandskydd. För att möjliggöra för bebyggelse i den västra delen av planområdet som omfattas av strandskydd regleras planen med [a1] Strandskyddet är upphävt.

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17§ PBL upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Enligt 7 kap. 18 c § MB får som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande eller dispens från strandskydd beaktas endast om det aktuella området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet åberopas:

*Punkt 4:* det aktuella området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

*Punkt 6:* det aktuella området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

*Motivering:* Vattenförsörjningen till kommunens invånare bedöms vara ett mycket angeläget allmänt intresse, där den långsiktiga nyttan väger tyngre än strandskyddsintresset. Enligt *PM Lokaliseringsutredning för nytt vattenverk i Piteå kommun* (PIREVA, 2025-11-05) är föreslagen placering av vattenverket den mest fördelaktiga utifrån användande av offentliga medel.

## 6.2.4 DAGVATTEN

Enligt dagvattenutredningen ökar det nya vattenverket andelen hårdgjorda ytor inom planområdet vilket minskar markens infiltrationsförmåga. En minskad infiltrationsförmåga kan i sin tur påverka dagvattenflödet. Det finns även risk att föroreningsgraden skulle kunna påverkas. Bedömningen är att planen endast skulle tillföra låga eller mycket låga halter av föroreningar. I jämförelse med Svensbyfjärdens totala volym så uppgår det tillkommande dagvattnet till cirka 0,02%. Svensbyfjärdens snabba omsättning av dess totala volym bidrar till en omfattande utspädning av föroreningshalterna.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten leds i öppna diken för att möjliggöra rening innan det släpps ut i Svensbyfjärden via befintliga utloppsdiken.

## 6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

### 6.3.1 LUFT

Detaljplaneområdet ligger utanför Piteå centrum vilket gör att området generellt inte bedöms riskera ett överskridande av MKN. Detaljplanens genomförande bedöms heller inte generera något omfattande transportarbete eller ökade transporter och heller inte generera utsläpp till luft från det nya vattenverket inom planområdet. Luftkvaliteten i området förändras inte på sådant sätt att MKN för luft överskrids.

### 6.3.2 VATTEN

Från det nya vattenverket kommer slam som uppkommer under reningsprocessen att omhändertas, och endast klarfas kommer ledas ut till Svensbyfjärden. Grundvattenförekomster bedöms inte påverkas eftersom uttaget av vatten görs från Piteälven. Därmed motverkas inte möjligheten att uppnå MKN för vatten.

### 6.3.3 BULLER

MKN för buller innebär att det ska eftersträvas att *omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa*. Detaljplanen innebär ingen risk för skadligt buller.

## 6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 6.4.1 ÖVERSVÄMNING

Enligt dagvattenutredningen bedöms detaljplanen inte medföra någon risk för översvämning. Med föreslagna dagvattendiken avleds dagvatten från fastigheten. För att säkerställa avrinningen runt vattenverket reglerar detaljplanen markhöjder. Den del av området som idag är befintligt vattenverk bör planeras att återställas med grönytor varifrån dagvatten avleds genom planerad höjdsättning och via naturliga rinnvägar ner till Svensbyfjärden, se Figur 19 på sidan 33. Under den hårdgjorda infarten läggs en trumma där vattnet leds vidare.



Figur 19. Förslag till dagvattenlösning. Diken placeras runt fastigheten för det nya vattenverket. Källa: Dagvattenutredning för nytt vattenverk, Öjebyn 3:178 (PIREVA, 2025-11-18)

Enligt den geotekniska utredningen kan en strandvall anläggas upp till en högre nivå än de modellerade vattenstånden för att skydda mot framtida översvämningar. Inför projektering av den typen av åtgärder krävs utförliga utredningar av marken längs hela strandlinjen, inmätning av bottenytan i älvfåran, modellering av vattenföring vid högre flöden, och själva åtgärden kommer sannolikt kräva tillstånd för vattenverksamhet.

## 6.4.2 OLYCKOR

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några förändringar gällande risken för olyckor.

## 6.4.3 EROSION

Om vattenverket eller annan känslig infrastruktur placeras närmare älven behöver riskbedömningen omprövas och eventuellt behov av skyddande åtgärder utredas. Om behov finns att skydda strandlinjen från erosion kan ett erosionsskydd bestående av större block och stenar anläggas längd strandlinjen.

## 6.4.4 SKRED

Någon förändrad risk för skred inom planområdet bedöms inte uppstå.

## 6.4.5 RAS

Någon förändrad risk för ras inom planområdet bedöms inte uppstå.



## 6.5 RIKSINTRESSE

### 6.5.1 TOTALFÖRSVAR

Detaljplanen tillåter inte bebyggelse högre än 45 meter och bedöms där för inte påverka väderradar samt MSA-område (Minimum Safe Altitude) för Luleå enligt 3 kap 9 § miljöbalken.

## 6.6 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Inom planområdet finns tätortsnära skog som klassats med visst naturvärde (naturvärdesklass 4) samt påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Att möjliggöra för ett nytt vattenverk är ett väsentligt samhällsintresse då det finns ett behov av att säkerställa Piteå kommuns dricksvattenförsörjning till följd av bland annat en föråldrad anläggning, kommande befolkningsutveckling, leveranssäkerhet och kvalitetskrav. Olika lokaliseringsalternativ har studerats och föreliggande lokalisering bedöms vara det mest fördelaktiga ur fler perspektiv.

I en avvägning mellan olika intressen och i en samlad bedömning väger behovet av ett nytt vattenverk tyngre än intresset att bevara den tätortsnära skogen som ligger inom planområdet. Enligt MKB:n orsakar planens genomförande inte någon betydande fragmentering av grönytor. Det sammanhängande landskapsområdet bestående av tätortsnära skogar och allmänna grönytor kan fortsatt nyttjas som ett funktionellt nätverk för att bland annat bevara ekosystemtjänster i samhället. För att minimera påverkan på naturvärden planläggs marken utanför vattenverket och handelsträdgården som allmän platsmark NATUR, vilket säkerställer att skogsmarken och ytor med värdeelement kvarstår.

För att minimera de negativa effekterna föreslås ett antal åtgärder och hänsynstaganden, såsom att där det är möjligt bevara värdefulla träd och biotoper, anpassa byggnationen och placeringen av vattenverket för att minska intrånget i känsliga områden. Vidare betonas vikten av att följa upp miljöaspekterna under projektets gång och där så är möjligt ställa miljökrav i upphandlingen av entreprenader. Vattenverket placeras också på ett sätt som bevarar skogspartier med höga naturvärden, rekreationsfunktion eller betydelse som spridningskorridorer för djur och växter i största möjliga mån.

## 6.7 TRAFIK

### 6.7.1 MOTORTRAFIK

Antalet lastbilsleveranser till det nya vattenverket bedöms oförändrad eller marginell.

Personbilstrafiken bedöms också oförändrad.

In- och utfart till vattenverket kommer fortsatt ske mot Taktvägen. In- och utfarten kommer också fortsatt fungera som in- och utfart för den bostadsfastighet som ligger sydväst om planområdet.

### 6.7.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

En gång- och cykelväg samt en stig som går genom området försvinner, se Figur 20. Det nya vattenverket bedöms dock inte försvåra kopplingarna till områden för friluftsliv, då området fortsatt kommer vara tillgängligt via andra passager samt gång- och cykelbanor. Efter att det befintliga vattenverket rivs kan även marken inom det området återställas och allmänhetens koppling till älven stärkas.



Figur 20. Bild som visar konsekvenserna för gång- och cykelnätet i och med detaljplanens genomförande. Befintliga GC-vägar som inte påverkas markeras med orange streckad linje medan GC-vägar/stigar som försvinner markeras med grå streckad linje. Planområdet markeras med röd linje.

## 7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### 7.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### 7.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSinDELNING

- Genom avstyckning från del av Öjebyn 3:178 nybildas en fastighet, utlagd som kvartersmark för teknisk anläggning.
- Genom fastighetsreglering överförs del av Öjebyn 74:2>1 och del av Öjebyn 74:2>3, utlagda som kvartersmark för teknisk anläggning, till den nybildade fastigheten.
- Genom fastighetsreglering överförs del av Öjebyn 74:2>1 och del av Öjebyn 74:2>3, utlagda som allmän platsmark natur, till Öjebyn 3:178.
- 

#### 7.1.1 AVTAL

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen kommer exploatören och kommunen att teckna erforderliga avtal innan detaljplanen antas. Avtalen kommer att reglera ansvarsfördelningen mellan parterna avseende utbyggnad av allmän platsmark och infrastruktur, kostnadsfördelning samt övriga åtaganden som följer av detaljplanen.

Ett markanvisningsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet tecknas i

samband med samråd. Avtalet kommer bland annat att omfatta:

- Beskrivning av det aktuella markområdet
- Att exploatören får ensamrätt att utreda och förhandla om exploatering och markköp
- Hur länge markanvisningen gäller och villkor för förlängning
- Krav på exploatören och projektets innehåll
- Viss ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna

Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen kan antas.

Ett genomförandeavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet tecknas i samband med granskning. Avtalet kommer bland annat att omfatta:

- Ansvar för utbyggnad av allmän plats; vem bygger gator, gång- och cykelvägar, naturmarksåtgärder, VA-ledningar och övrig infrastruktur.
- Kostnadsfördelningar
- Fastighetsrättsliga frågor
- Tekniska åtaganden på kvartersmark, till exempel anläggande av dagvattenlösningar

Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen kan antas.

Ett marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och bygglov beviljats. Avtalet kommer bland annat att omfatta:

- Parter och bakgrund
- Objekt och omfattning; exakt beskrivning av markområdet som överläts
- Köpeskilling
- Fastighetsbildningsåtgärder
- Tillträde
- Markens skick

### 7.1.2 RÄTTIGHETER

Officialservitut för vattenledning m.m. 2581–08/51.1 och officialservitut för väg, 2581–08/51.2 behöver justeras med anledning av ny vägdragning inom planområdet och ny fastighetsbildning. gällande vilken fastighet rättigheten är till förmån för respektive vilken fastighet som belastas.

## 7.2 TEKNISKA FRÅGOR

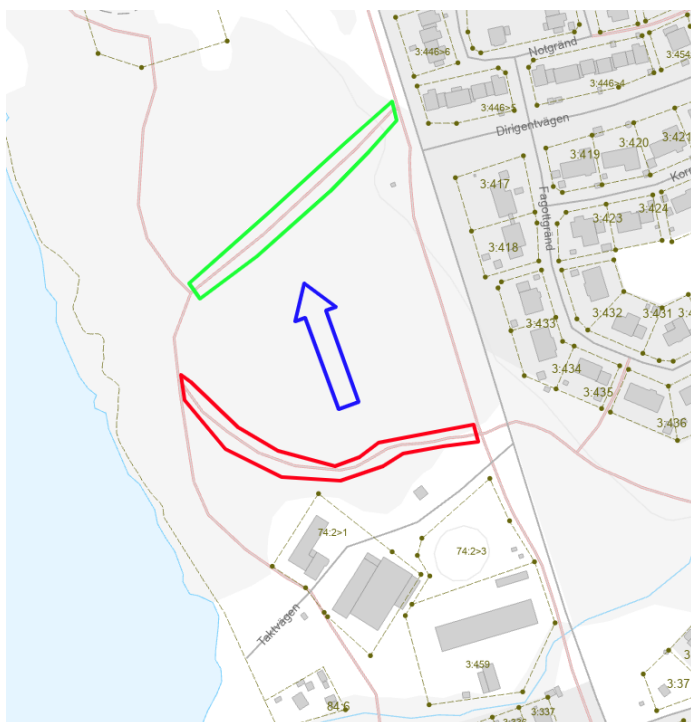
### 7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder kopplat till ledningar som behöver göras i och med detaljplanens genomförande.

## ELNÄT

Den belysta gång- och cykelvägen strax norr om befintlig in- och utfart försvinner vilket innebär att en elledning behöver dras om. Förslagsvis dras ny belysning längs befintlig gång- och cykelväg längre söderut, se Figur 21. Här finns möjlighet att undersöka möjligheten för färgtemperaturstyrd belysning som använder sig av olika färgtemperaturer vid olika tider på dygnet och året för att gynna fladdermöss, grodor och andra djur. Det finns också möjlighet att använda sig av närvarostyrd belysning för att på de sättet spara pengar och minska ljusföroreningar.

De befintliga nätstationerna i den nordöstra och sydöstra delen av planområdet säkras genom att planlägga för tekniska anläggning [E<sub>2</sub>].



Figur 21. Förslag på ledningsflytt av elledning och belysning för gång- och cykelväg. Rödmarkerad GC-väg försvinner i och med detaljplanens genomförande och nytt läge för belysning samt ledning föreslås vid grönmarkerad GC-väg.

## TELENÄT

Den kopparledning som ansluter till befintligt vattenverk tas bort i samband med avvecklande. Ny anslutning till nytt vattenverk bekostas av exploatör. Resterande teleledningarna bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

## FJÄRRVÄRME

De fjärrvärmeledningar som ansluter till befintligt vattenverk tas bort i samband med avvecklande. Ny anslutning till nytt vattenverk bekostas av exploatör. Resterande fjärrvärmeledningar bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

## BREDBAND

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära något behov av flytt av bredbandsledningar. Den befintliga serviskabeln till det gamla vattenverket bör rensas i samband med avvecklande.

## *VATTEN OCH AVLOPP*

Den spillvattenledning som korsar området kommer behöva läggas om för att inte hamna under det nya vattenverket. Ledningen har ingen ledningsrätt. PIREVA bekostar ledningsflytten och den nya dragningen kommer troligen gå längs det nya vattenverkets östra sida. Omläggningen av spillvattenledningen kommer även påverka dragningen norr om planområdet vilket eventuellt kan komma att påverka naturområdet som är klassat med högt naturvärde (naturvärdesklass 2). Om omläggningen sker inom strandskyddat område behövs dispens från strandskydd sökas.

### **7.2.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS**

Ingen utbyggnad av allmän plats krävs för genomförande av detaljplanen. Taktvägen som planläggs som [GATA] är redan utbyggd och befintlig. Resterande allmän plats planläggs som [NATUR] vilket inte kräver någon utbyggnad. Kommunen överväger möjlig utveckling av friluftsvärden inom naturmarken.

### **7.2.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP**

Det nya vattenverket kan innebära ett antal konsekvenser kopplat till vatten- och avloppsnätet.

- Behov av flytt av servisledningar.
- Anläggningen får en inhägnad för skydd av både dricksvattenframställningen och skydd mot överkan på anläggningens olika delar.
- Den nya anläggningen innebär en kapacitetsökning vilket innebär att kommunen får en säkerhetsmarginal vid exempelvis ökade dricksvattenuttag.
- Den nya anläggningen får förbättrade och mer ändamålsenliga utrymmen som är anpassade för nya krav och reningsprocesser.

## **7.3 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **7.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING**

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen ska bäras av PIREVA.

### **7.3.2 PLANAVGIFT**

Detaljplanen bekostas av PIREVA och därför ska ingen planavgift tas ut i samband med framtida bygglov inom planområdet.

### **7.3.3 DRIFT ALLMÄN PLATS**

Framtida drift av allmän plats bekostas av Piteå kommun.

### **7.3.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP**

Framtida drift av vatten och avlopp bekostas av PIREVA.

### **7.3.5 GATUKOSTNADER**

Piteå kommun avser inte ta ut någon gatukostnadsersättning.



## 7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 7.4.1 PRELIMINÄR TIDPLAN

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <i>Samråd:</i>     | kvartal 1, 2026         |
| <i>Granskning:</i> | kvartal 2 eller 3, 2026 |
| <i>Antagande:</i>  | kvartal 4, 2026         |

## 7.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:998) – marköverföring, bildande av nya fastigheter.

Anmälan om avverkningsbeslut till Skogsstyrelsen (SFS 1979:429) – fällande av skog inom område för vattenverk.

Ledningsrättslagen (SFS 1973:1144) – ledningsrätter. Anläggande av ny vattenledning norr om det nya vattenverket.

### Samhällsbyggnad

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå

BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00

E-POST [samhallsbyggnad@pitea.se](mailto:samhallsbyggnad@pitea.se) WEBBPLATS [pitea.se](http://pitea.se)