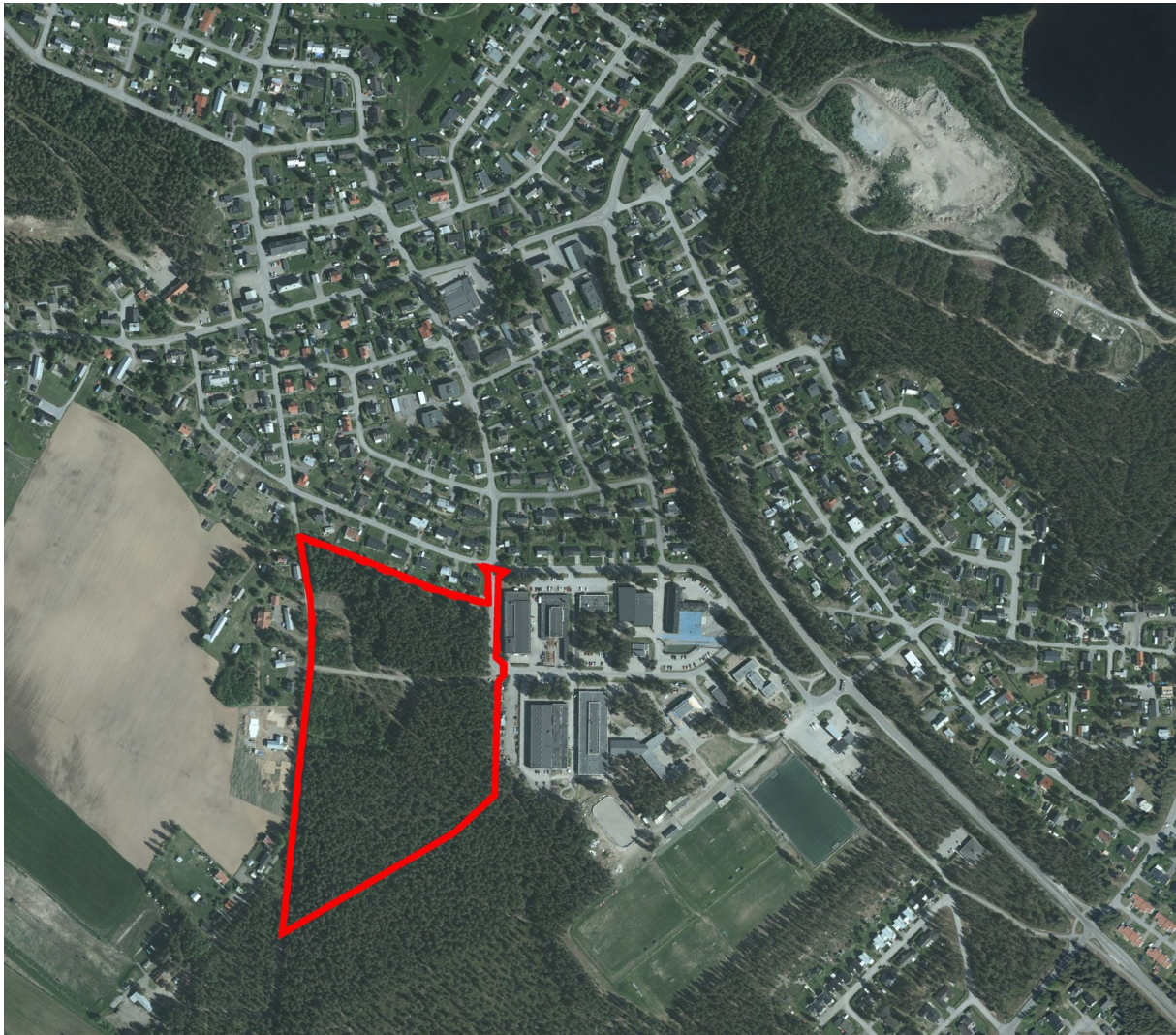




# Planbeskrivning



## Detaljplan för del av Bergsviken 3:349, Ljungheden Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av: Piteå kommun

## Innehållsförteckning

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>I</b>   | <b>Planbeskrivning</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>I.1</b> | <b>Handlingar</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>I.2</b> | <b>Planens syfte</b>                        | <b>4</b>  |
| <b>I.3</b> | <b>Plandata</b>                             | <b>4</b>  |
| I.3.1      | Läge  | 4         |
| I.3.2      | Areal                                       | 4         |
| I.3.3      | Markägarförhållanden                        | 4         |
| <b>I.4</b> | <b>Tidigare ställningstaganden</b>          | <b>4</b>  |
| I.4.1      | Riksintresse                                | 4         |
| I.4.2      | Översiktsplan                               | 4         |
| I.4.3      | Detaljplan/gällande planer                  | 5         |
| I.4.4      | Behovsbedömning och betydande miljöpåverkan | 5         |
| I.4.5      | Kommunala beslut                            | 6         |
| <b>I.5</b> | <b>Befintliga förhållanden</b>              | <b>6</b>  |
| I.5.1      | Natur och markbeskaffenhet                  | 6         |
| I.5.2      | Bebyggelseområden                           | 7         |
| I.5.3      | Friytor                                     | 8         |
| I.5.4      | Gator och trafik                            | 9         |
| I.5.5      | Störningar                                  | 10        |
| I.5.6      | Teknisk försörjning                         | 10        |
| <b>I.6</b> | <b>Planförslag</b>                          | <b>10</b> |
| I.6.1      | Natur                                       | 10        |
| I.6.2      | Friytor                                     | 11        |
| I.6.3      | Bebyggelseområden                           | 11        |
| I.6.4      | Gator och trafik                            | 11        |
| I.6.5      | Teknisk försörjning                         | 12        |
| I.6.6      | Administrativa frågor                       | 13        |
| I.6.6.1    | Detaljplan, fastighetsbildning              | 13        |
| <b>I.7</b> | <b>Planens genomförande</b>                 | <b>13</b> |
| I.7.1      | Genomförandetid                             | 13        |
| I.7.2      | Ansvarsfördelning och huvudmannaskap        | 13        |
| I.7.3      | Avtal                                       | 13        |
| I.7.4      | Fastighetsrättsliga frågor                  | 13        |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| 1.7.5       | Ekonomiska frågor.....                           | 14        |
| 1.7.6       | Tekniska frågor.....                             | 14        |
| <b>1.8</b>  | <b>Konsekvenser av planens genomförande.....</b> | <b>14</b> |
| <b>1.9</b>  | <b>Medverkande tjänstemän.....</b>               | <b>15</b> |
| <b>1.10</b> | <b>Revidering.....</b>                           | <b>15</b> |

## I Planbeskrivning

### I.1 Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

### I.2 Planens syfte

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för etablering av nya bostäder inom området Ljungheden i Piteå. Syftet är även att säkerställa ett attraktivt naturområde för närrекреation och att fastställa tillgänglighet och åtkomst till naturområdet för närboende.

Planförslaget möjliggör avstyckning av ca 17-19 nya fastigheter för friliggande villor inom del av Bergsviken 3:349, Ljungheden. Intentionen är att möjliggöra för eventuellt flerbostadshus.

Planen upprättas med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

### I.3 Plandata

#### I.3.1 Läge

Detaljplanen omfattas av fastigheten del av Bergsviken 3:349 som ligger drygt 4,5 km sydväst om Piteå centrum. Planområdet avgränsas i väster av Raningsvägen med randbebyggelse i form av större egnahemsfastigheter med lantlig karaktär vilka i sin tur angränsar mot ett öppet odlingslandskap. Norr om planområdet påträffas friliggande villor i ett mer tätbebyggt bostadskvarter. I öster ligger Bergsviksskolan, Hedens idrottsplats och Tallheden, ett område med industriverksamhet. Söder om planområdet ansluter populära rekreationsskogar med korsande naturstiggar.

#### I.3.2 Areal

Planområdet omfattar ca fem hektar mark.

#### I.3.3 Markäggarförhållanden

Marken inom planområdet omfattar del av fastigheten Bergsviken 3:349, som ägs av Piteå kommun.

## I.4 Tidigare ställningstaganden

### I.4.1 Riksintresse

Området omfattas inte av något riksintresse.

### I.4.2 Översiktsplan

Enligt Piteå kommuns gällande översiktsplan som antogs 2016 är stora delar av planområdet utpekade som ett område planerat för bostäder (se figur 1). Den södra delen av planområdet anges i översiktsplanen som närnatur av särskild betydelse vilket beaktas i detaljplanen.

I dagsläget finns det en blandning av enbostadshus och flerbostadshus i området Bergsviken, vilket även är ambitionen för framtida bebyggelse enligt gällande översiktsplan.



Figur 1. Utsnitt från markanvändningskartan i gällande översiktsplan (antagen av Kommunfullmäktige 2016). Av denna framgår att aktuellt planområde omfattar ett utpekade område för planerade bostäder (orange ytmarkering) men också sträcker sig in i det anslutande området med närnatur av särskild betydelse (grönprickad ytmarkering). Planområdets ungefärliga läge är markerat med streckad blå linje.

### 1.4.3 Detaljplan/gällande planer

Planområdet är till viss del planlagt sedan tidigare. I norr reglerar underliggande byggnadsplan ett område för allmän plats, park, plantering eller gröngata. Längs del av den östra plangränsen reglerar underliggande byggnadsplan allmän plats; torg eller vägmark. Resterande del av planområdet är inte planlagt sedan tidigare.



Figur 2. Utsnitt från underliggande byggnadsplan – "Förslag till byggnadsplan för Sandgården, Bergsviken i Hortlax kommun, Norrbottens län". Lagakraft 1967-05-29. Planområdets ungefärliga läge är markerat med streckad blå linje.

### 1.4.4 Behovsbedömning och betydande miljöpåverkan

Piteå kommun har tagit fram ett underlag för behovsbedömning (2017-01-11) enligt plan- och bygglagen (2010:900) och MKB-förordningen. Kommunen bedömer att området är lämpligt för ny bostadsbebyggelse och ställer sig positiva till att området expanderar. Vidare bedöms detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan och en särskild miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara nödvändig.

Samråd har skett med Länsstyrelsen (2017-02-01) gällande behovsbedömningen. Med utgångspunkt från samrådsunderlaget delar Länsstyrelsen kommunens uppfattning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats.

### 1.4.5 Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har 2016-10-04 beslutat att planläggning av området kan påbörjas. Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Samhällsbyggnadsnämnden har 2016-10-04 beslutat att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

## 1.5 Befintliga förhållanden

### 1.5.1 Natur och markbeskaffenhet

Planområdet ligger i flack terräng som domineras av sandtallskog med lingon- och blåbärsris. I väster angränsar planområdet mot Raningsvägen med en rad större egnahemsfastigheter som i sin tur angränsar mot ett öppet odlingslandskap.

Planförslaget omfattar i den norra delen ett markområde där det tidigare har funnits en mindre byasåg. I denna del har ett naturtillstånd återinträtt och skog har etablerats. Den södra delen av planområdet utgör en del av ett större sammanhängande skogsområde som används för närrekreation av olika slag. Bergsviksskolan ligger i närheten och använder naturområdet för bland annat lek och undervisning. Boende i närområdet använder skogsområdet för närrekreation och strövar, vandrar, går med hunden, plockar bär mm. Det finns gott om naturstigar och även den närliggande brukshundklubben använder skogen för sina aktiviteter. Värdet av det aktuella skogsområdet kommer sig av en kombination av många faktorer:

- Det gynnsamma läget till den närliggande skolan, brukshundklubben och närboende.
- Tillgänglighet och åtkomst till skogsområdet från olika håll.
- Den uppvuxna, gamla barrskogen ger skogskänsla och utgör en grund för naturupplevelser i området.
- Förekomsten av breda, vältrampade skogsstigar som gör det lätt för besökare att ta sig fram och orientera sig.



Figur 3. Bilder från befintlig natur inom planområdet på fastigheten Bergsviken 3:349. (Bild: Sweco)

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av aktuellt planområde.

En geoteknisk utredning har genomförts av Tyréns, 2016-11-10. Utredningen visar att under växtskiktet utgörs jorden inom aktuellt undersökningsområde generellt av sediment bestående av silt och sand till djupet av ca sju meter under befintlig markyta. I samtliga borrhuller dominerar sandskikten som varvas av tunnare lager silt. Från ca tre meter djup är sedimenten fast lagrade. Inget berg har påträffats inom aktuellt undersökningsdjup.

Skrubborrning utfördes ned till sju meter under markytan utan att grundvatten kunde påvisas. I vissa siltlager påträffades fuktiga siltskikt, men detta kan vara ytvatten som runnit ned genom ovanlagrad sand och ansamlats i denna tätare jordart.

Den undersökta ytan där sågverksamheten har bedrivits är ytan i dagsläget igenväxt och består av träd i blandad ålder, gräs och låg vegetation. Marken är relativt plan och nivåerna i de inmätta borrhullerna varierar mellan +22,2 och + 24,5 (RH2000). I dagsläget finns det inga befintliga konstruktioner på undersökningsområdet. Byggnader från tidigare verksamhet är rivna och vid undersökningstillfället påträffades inga kvarlämningar av dem.

I samband med ovanstående undersökning utfördes även en miljögeoteknisk undersökning för att kontrollera om den tidigare sågverksamheten har orsakat föroreningar inom fastigheten. Sågverket har enligt uppgift varit ett litet sågverk med 1-3 anställda. Virket såldes hyvlat och obehandlat, det har inte förekommit någon impregnering eller doppling varför det inte finns några direkta skäl att misstänka någon markförorening eller uppenbar risk för människors hälsa. Provtagning har ändå utförts utifrån de risker som generellt kan förekomma inom branschen.

Eftersom området planeras för bostäder gäller Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning. Analysresultaten från utförd undersökning visar att samtliga jordprov har halter under Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning och utifrån analysresultaten är marken lämplig för bostadsändamål. I jordprov där analys gjorts för DDT och dess nedbrytningsprodukter visar analysresultaten på halter under laboratoriets detektionsgräns för samtliga parametrar.

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

### 1.5.2 Bebyggelseområden

Planområdet är idag obebyggt och ligger inom stadsdelen Bergsviken. Området består främst av skogsmark. Stadsdelen Bergsviken består främst av villakvarter med olika storlekar och karaktärer, beroende på årtal då bebyggelsen uppfördes.

Befintlig bostadsbebyggelse i närområdet domineras av enfamiljshus i ett plan i tidstypisk arkitektur från 1960-talet. Husen präglas av sadeltak med lutning mellan 20-30 grader. Väster om planområdet, i anslutning till jordbruksmarken finns gårdsbebyggelse som består av mindre bostadshus i en och en halv plan samt ekonomibygnader i ett plan, byggda med sadeltak med takvinkel mellan 30 och 40 grader.

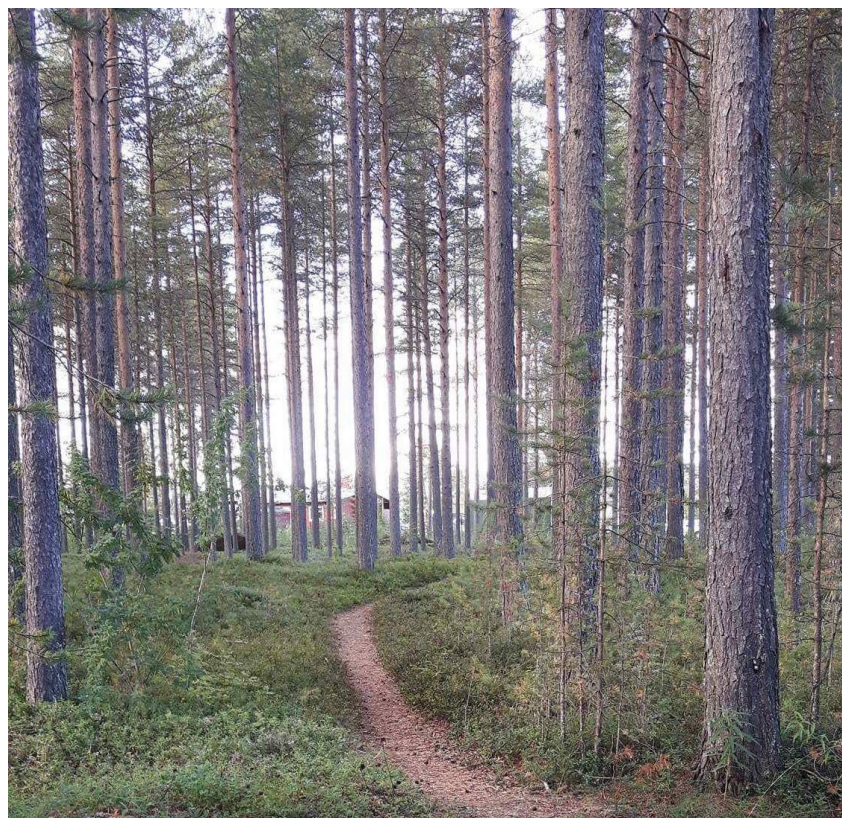
Inom Bergsvikenområdet finns det offentlig service i form av förskola och skolor (Bergsviksskolan och Tolvmansskolan) samt idrottsplatsen Heden. Den kommersiella servicen som finns är dagligvaruhandel (Ica) och restaurangverksamhet. I Bergsviken finns även företagsverksamhet av blandad karaktär.



Figur 4. Bergsviksskolan ligger ca hundra meter från planområdet. Här visas delar av skolans utemiljö med tillhörande lekpark. (Bild: Sweco)

### 1.5.3 Friytor

Närliggande naturområde/skogsområde används i dagsläget av boende i området och av skolelever samt av brukshundsklubben som har sin föreningslokal sydväst om planområdet. De tillsammans med Bergsviksskolan använder särskilt naturen till promenader, löpning, hundträning, spontanlek etc.



Figur 5. Bild från befintlig natur inom planområdet på Bergsviken 3:349. Här visas även en av alla naturstigar som används i området. (Bild: Sweco)



### 1.5.4 Gator och trafik

Planområdet nås idag med bil från Ljungvägen. Inom planområdet är Ljungvägen idag en grusväg som sträcker sig från korsningen Ljungvägen/Tolvmansvägen, genom planområdet och kopplas samman med Raningsvägen.



Figur 6. Ljungvägen som idag passerar genom planområdet. (Bild: Sweco)

Hastigheten på gator närmast planområdet har begränsningen 50 km/h, exempelvis Raningsvägen, Tolvmansvägen och delar av Yrkesvägen. På sträckan förbi förskolan och Bergsviksskolan samt genom Tallhedens industri- och utbildningscentrum har Ljungvägen hastighetsbegränsningen 30 km/h.



Figur 7. Översiktsbild på befintligt vägnät som berör planområdet.

Lokala bussar trafikerar Bergsviken under vardagar mellan 06.00 till och med 21.00 och på lördagar mellan ca 09.30 till och med 16.00. Närmsta hållplats ligger ca 100 meter från planområdet i korsningen Yrkesvägen/Tolvmansvägen. Ca 600 meter från området finns en hållplats längs Yrkesgatan och lite längre bort vid Flakabergsvägen. Dessa hållplatser trafikeras av linje nummer 4/44 som går mellan Hortlax och Skuthamn via Piteå centrum.

### 1.5.5 Störningar

Vägtrafiken på Flakabergsvägen eller de mer närliggande, mindre trafikerade lokalgatorna orsakar inte ljudnivåer som överstiger gällande riktvärden för trafikbuller för det planerade bostadsområdet. Som grund till bedömningen har Boverkets publikation "Hur mycket bullrar vägtrafiken" använts. Genomförd trafikutredning har beräknat att det planerade bostadsområdet ger en tillkommande årsdygnstrafik (ÅDT) på drygt 50 bilar. Rådande förutsättningar avseende befintliga och tillkommande trafikmängder, hastighetsbegränsningar och avstånd mellan väg och ger ekvivalenta ljudnivåer som är under gällande riktvärden. När den planerade nya trafikplatsen/anslutningen på E4 anläggs kommer trafikmängderna på den mer trafikerade Flakabergsvägen att minska. Då kommer också ljudet från trafiken att minska.

Övriga verksamheter som kan påverka ljudnivåerna i det planerade området är verksamhetsområdet Tallheden, skolan och brukshundsklubben. Vid verksamhetsområdet Tallheden öster om planområdet förekommer i dagsläget inga bullrande verksamheter. På grund av dess lokalisering i ett bostadsområde kommer bullrande verksamheter inte heller att tillåtas i framtiden. Skolområdet ligger mer än 150 meter från planerad kvartersmark för bostäder. Mellan skolområdets lekplatser och den planerade kvartersmarken finns förutom naturmark med tallskog även flera större byggnader vilket har en ljuddämpande effekt. Ljud från verksamheten vid brukshundsklubben bedöms på grund av dess läge i skogen och avstånd till planområdet inte påverka den planerade bostadsbebyggelsen.

Marken runt de planerade bostäderna är planlagd med naturmark med bevarande av tallskogen vilket har en ljuddämpande effekt. Bedömningen är att ingen särskild bullerutredning behövs och att god bebyggd miljö med avseende på ljudnivå uppfylls för det planerade bostadsområdet.

### 1.5.6 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom Piteå kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Kapacitet finns för el- och bredbandsanslutning. En ledningsrätt för starkström passerar genom planområdet i skogsområdet söder om planerad villabebyggelse. Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för fjärrvärme.

En befintlig återvinningsstation finns ca 500 meter från planområdet, längs med Idrottsvägen vid bensinstationen.

## 1.6 Planförslag

### 1.6.1 Natur

Den del av planområdet som tidigare varit exploaterad för sågverksamhet kan ur natursynpunkt med fördel användas för bostadsändamål. I den södra delen av planområdet kommer partier av skogsområdet med rekreativvärden att ianspråkta för bostadsändamål. Samtidigt kan de mest använda skogspartierna med stråk och naturstigar säkerställas på ett långsiktigt sätt som ett område för närrecreation i detaljplanen. Genom användningen av planbestämmelsen [NATUR] (naturområde) med egenskapsbestämmelsen [Skog] kan tallskogen bibehållas. Skötsel av området ska ske varsamt med syfte att bevara de gamla tallarna, skogskänslan, allmänhetens åtkomst/tillgänglighet och de rekreativvärden som är knutna till den gamla skogen.

Utifrån den relativt flacka terrängen, markens beskaffenhet och andelen skog- och naturmark inom planområdet bedöms risken för höga vattenstånd som låg. Även risken för skred uppfattas som liten då jordarter i området består av isälvsediment och sand.

Mark inom normalriskområden för radon kan lokalt ha förhöjd risk för markradon och grundläggning av byggnader bör som utgångspunkt därför vara radonskyddande. Om provtagning/radonmätning visar

att radonskyddande åtgärder inte är nödvändigt, behöver inte dessa skyddsåtgärder vidtas. Gränsvärdet för radon hanteras i enlighet med Boverkets byggregler (BBR) och frågan hanteras i samband med bygglov.

### 1.6.2 Friytor

Detaljplanen säkerställer friytor inom planområdet genom planläggning av naturområde inom allmän platsmark. Åtkomst till det attraktiva naturområdet säkerställs därmed för både de planerade bostäderna och för närboende.

Lekutrustning för yngre barn avses uppföras inom kvartersmark avsedd för flerbostadshus vilket planeras anges i markanvisningsavtal.

### 1.6.3 Bebyggelseområden

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder [B]. Området planeras för friliggande villor och för mindre flerbostadshus. Cirka 17-19 fastigheter planeras att avstyckas. På plankartan säkerställs endast en huvudbyggnad per fastighet [d<sub>1</sub>]. Fastigheterna för enbostadshus tillåts vara 1200-1500 m<sup>2</sup>, [d<sub>2</sub>] och [d<sub>3</sub>]. Området där intentionen är att tillskapa flerbostadshus är ca 4400 m<sup>2</sup>. Där regleras största byggnadsarea till 20 % av fastighetens area [e<sub>1</sub>].

Inom kvartersmark som planeras för enbostadshus är största tillåtna byggnadsarea 250 m<sup>2</sup> [e<sub>2</sub>] och minsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m<sup>2</sup> per fastighet [e<sub>3</sub>].

För att anknyta tillkommande bostadsområde till omgivande bebyggelses karaktärsdrag regleras taktyp, och takvinkel tillsammans med nockhöjd. För områden som planeras för enbostadshus regleras att tak ska vara sadeltak [f<sub>1</sub>], högsta tillåtna nockhöjd är 7,7 meter för huvudbyggnad och 4,5 meter för komplementbyggnad. Takvinkeln får vara mellan 20 och 45 grader.

I området som möjliggör uppförande av flerbostadshus regleras högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad till 9,0 meter, vilket motsvarar två våningar. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. Takvinkeln får vara mellan 20 och 45 grader.

Byggnaders placering regleras i plankartan. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns [p<sub>1</sub>]. Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata [p<sub>2</sub>]. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot naturområde eller gång- och cykelväg [p<sub>3</sub>].

På plankartan anges markens höjd över nollplanet för kvartersmark för bostäder för att säkerställa tomtmarkens höjd mot gatan samt erforderliga lutningar enligt genomförd projektering av området.

Illustrationslinjer på plankartan ger exempel på ett förslag på läge för framtida fastighetsgränser. Illustrationslinjerna fastställs inte i detaljplanen.

### 1.6.4 Gator och trafik

Sweco har utfört en trafikutredning på uppdrag av Piteå kommun. Trafikutredningen beskriver områdets nuvarande trafikstruktur och hur trafik och resande planeras att ske i det tillkommande bostadsområdet. I samband med arbetet har även trafiksituationen i närområdet studerats, exempelvis i Tallhedens industri- och utbildningscentrum där Bergsviksskolan, förskola samt idrottsanläggning finns.

Tillkommande biltrafik vid detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon märkbar påverkan på omkringliggande områden. Det bedöms inte bli någon ökning av bullernivåer till följd av aktuell detaljplan.

Vid ett genomförande av detaljplanen anses en utökning av busslinjenätet inte nödvändigt.

Planområdet planeras anslutas via Yrkesvägen/Tolvmansvägen. Anslutningen till planerat bostadsområde mellan korsningarna Yrkesvägen/Tolvmansvägen och Tolvmansvägen/Ljungvägen har förprojekterats. Projekterad korsningstyp är en okanaliserad fyrvägs korsning reglerad med högerregel. Längs Tolvmansvägen, mellan Yrkesvägen och Ljungvägen, har en kantsstensseparerad gång- och cykelbana projekterats.

Inom planområdet säkerställs lokalgata [GATA] med ett 13 meter brett vägområde. De som förväntas använda gatan inom det planerade bostadsområdet är boende, besökare och servicetrafik. Planerad gata har reglerats med vändplatser i väster och i söder. Parkering för tillkommande bostadsbebyggelse sker inom respektive fastighet.

På plankartan anges markens höjd över nollplanet för allmän plats GATA enligt genomförd projektering av gatunätet.

Vägnät för gång- och cykeltrafik till och från planområdet säkerställs med [CYKEL GÅNG] i detaljplanens västra del mot Raningsvägen samt i Tolvmansvägens förlängning. Ambitionen att det nya bostadskvarteret kan bidra till ett gång- och cykelvänligt område. Det ska vara lätt att färdas till och från området och det ska kännas naturligt att välja att gå eller cykla framför att åka bil.

Syftet med den planerade gång- och cykelvägen i Tolvmansvägens förlängning är att säkerställa en gen framtida gång- och cykelväg mellan Hortlax och Bergsviken. God tillgänglighet eftersträvas till och från skolan samt till Bergsvikens tätort.

### 1.6.5 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom Piteå kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintligt vatten- och avloppsnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för tillkommande bebyggelse på Ljungheden.

Markförhållandena medger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten omhändertas genom fördröjning och infiltration i kvartersmark. Eventuellt överskottsvatten leds vidare i öppna diken inom allmän platsmark. Respektive blivande fastighetsägare har eget ansvar att avleda eventuellt överskott av dagvatten mot allmänna diken. I plankartan säkerställs med egenskapsbestämmelse [dike] att diken för avledning av dagvatten ska finnas på allmän platsmark inom naturområdet. Dessa diken för avledning av dagvatten har projekterats att mötas i ett infiltrationsmagasin söder om det planerade bostadsområdet där eventuellt överskott av dagvatten kan infiltreras. Plats för infiltrationsmagasin inom allmän plats, naturområde, säkras med egenskapsbestämmelse [infiltration].

Exploator/aktuell fastighetsägare beläggs med VA-anläggningsavgift vid den tidpunkt då VA-ledningar finns framdragna och förbindelsepunkt är meddelad.

I nuläget finns inte fjärrvärme inom området och uppvärmning sker därmed utifrån enskilda lösningar. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Avfall omhändertas enligt Piteå kommuns regler för avfallshantering. En befintlig återvinningsstation finns på Idrottsvägen vid bensinstationen.

## 1.6.6 Administrativa frågor

### 1.6.6.1 Detaljplan, fastighetsbildning

Fastigheten Bergsviken 3:349 ägs av Piteå kommun. Genom avstyckning bildas nya fastigheter för planerade bostäder.

Nya ledningar, såsom vatten och avlopps-, värme- och elledningar etc. avses förläggas inom naturområde närmast Raningsvägen. Respektive ledningsägare har eget ansvar för att söka ledningsrätt för nya ledningar.

## 1.7 Planens genomförande

### 1.7.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

### 1.7.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Kommunen (exploatören) bekostar och ansvarar för:

- utbyggnad av allmän platsmark såsom gator och gång- och cykelvägar
- utbyggnad av ledningsnät och anläggningar för vatten och avlopp inom kvartersmark
- uppförande av särskilda dagvattenanläggningar i form av öppna diken och infiltrationsmagasin på allmän platsmark
- avstyckning av tomter

Respektive blivande fastighetsägare bekostar och ansvarar för:

- omhändertagande av dagvatten, genom fördröjning och infiltration, inom den egna fastigheten. Eventuellt överskottsdagvatten avleds till öppna diken inom allmän platsmark. Anslutning till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät görs vid anvisad anslutningspunkt.

För nya ledningsrätter ansvarar respektive ledningsägare för begäran om upprättande och kostnader.

### 1.7.3 Avtal

Inget markanvisningsavtal har upprättats eftersom kommunen är exploatör. Vid byggnation av flerbostadshus kommer ett markanvisningsavtal upprättas med blivande exploatör. I detta markanvisningsavtal regleras bland annat att lekutrustning för yngre barn ska uppföras på fastigheten.

Följande servitut belastar Bergsviken 3:349 enligt uppgifter ur fastighetsförteckning:

- Ledningsrätt för starkström till förmån för AB PiteEnergi (25-F1992-532.1)
- Avtalsservitut för transformatorstation till förmån för Stadsön 5:8, AB PiteEnergi (2581IM-13/2417.1)
- Avtalsservitut för område (läge oklart) till förmån för Umeå Norrfors 3:3, Vattenfall Vattenkraft AB (25-IM4-90/4618.1)

### 1.7.4 Fastighetsrättsliga frågor

I samband med genomförandet av detaljplanen skapas nya fastigheter genom avstyckning från del av Bergsviken 3:349. De nya fastigheterna kommer omfatta den mark som betecknas som användning av kvartersmark för bostäder [B].

Samtliga fastighetsbildningsåtgärder sker genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

### 1.7.5 Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen.

Se även beskriven kostnadsfördelning under 1.7.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.

### 1.7.6 Tekniska frågor

Kommunala gator, gång- och cykelvägar, ledningsnät för vatten och spillvatten, hantering av dagvatten samt höjdsättning av tomtmark inom planområdet har detaljprojekterats efter samrådsskedet

## 1.8 Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen innebär påverkan på miljön då obebyggd mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse, dock anses ett genomförande med maximal exploatering inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11 §.

I översiktsplanen från 2016 är större delen av aktuellt planområde utpekade för ”planerad bostadsbebyggelse”. I söder går planområdet och en mindre del av planerad bebyggelse in i ett område utpekade som ”närnatur av särskild betydelse”. Planerad bebyggelse kan därmed ses som ett mindre avsteg från översiktsplanens rekommendationer. Gränserna mellan utpekade områden i översiktsplanen är dock inte precisa. En översiktsplan anger inriktning för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Den ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas men är inte juridiskt bindande (PBL 3 kap 2, 3 §§). Detaljplanen möjliggör exploatering av bostäder med placering i direkt anslutning till skogsområdet som finns inom Ljungheden, vilket kan bidra till en mer levande livsmiljö, både inom natur- och planområdet. Föreslagen exploatering kan därtill medföra att naturområdets funktion kan bidra till nya mötesplatser, samt att tillkommande boende kommer få tillgång till natur- och rekreationsområde i nära anslutning till bostaden. För att tillmötesgå översiktsplanens rekommendationer har en stor del naturmark tryggats genom bestämmelsen att tallskogen ska bibehållas. Utifrån ovanstående motiv bedöms därmed en mindre avvikelse från gällande översiktsplan vara acceptabel och planförslaget anses förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Inom planlagd naturmark kan naturstigar skapas i olika riktningar och fungera som entréer till intilliggande natur- och bostadsområden under hela året. Dessa grönstråk kan även bidra positivt och stärka den biologiska mångfalden i området.

Planförslaget påverkar landskapsbilden på det sättet att orörd mark tas anspråk. Området planeras utifrån en glesare bebyggelse och planbestämmelser reglerar nockhöjd, taktyp och takvinkel med syfte att anknyta tillkommande bostadsområde till omgivande bebyggelses karaktärsdrag. Det är svårbedömt om genomförande av planförslaget innebär positiva eller negativa konsekvenser på landskapsbilden.

Inom planområdets gator delar oskyddade trafikanter gatuutrymmet med biltrafiken. Gatans bredd är tillräckligt bred för att rymma alla trafikslag och samtidigt tillräckligt smal för att kunna hålla nere hastigheten inom kvarteret. Längs Tolvmansvägen, mellan Yrkesvägen och Ljungvägen, planeras en kantsstensseparerad gång- och cykelbana.

Tillskapandet av ett nytt bostadsområde inom del av Bergsviken 3:349, Ljungheden bedöms inte medföra överskridande av riktvärden för buller. Bedömningen är att god bebyggd miljö med avseende på ljudnivå uppfylls för det planerade bostadsområdet.

## I.9 Medverkande tjänstemän

I upprättandet av detaljplanen har Samhällsbyggnad i Piteå kommun deltagit. Andra som deltagit är Fastighetskontoret, Barn- och utbildningsförvaltningen, Kultur, park och fritid, Pireva och PiteEnergi.

## I.10 Revidering

Efter genomförd granskning har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

### *Plankarta*

- Egenskapsbestämmelse [stenkista] har ersatts med egenskapsbestämmelse [infiltration].

### *Planbeskrivning:*

- Ordet *stenkista* har ersatts med *infiltrationsmagasin*.
- Avsnitt 1.5.5 *Störningar* har förtydligats avseende beskrivning av förhållanden och kommunens bedömning avseende buller.
- Avsnitt 1.8 *Konsekvenser av planens genomförande* har förtydligats avseende kommunens bedömning avseende buller.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

Piteå kommun

---

Pia Brändström  
Planhandläggare  
Piteå kommun

**Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden: 2018-04-25 § 61**

**Laga kraft: 2019-03-26**