



Planbeskrivning



Detaljplan för Renön 1:5 m.fl samt upphävande av del av detaljplan för del av Renön 1:5 m.fl

Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av:
MAF Arkitektkontor AB

Innehållsförteckning

1.1	Handlingar.....	4
1.2	Planens syfte	4
1.3	Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken.....	4
1.4	Plandata.....	5
1.4.1	Läge.....	5
1.4.2	Areal	5
1.4.3	Markägarförhållanden.....	5
1.5	Tidigare ställningstaganden	5
1.5.1	Översiktsplan	5
1.5.2	Detaljplan och förordnande	5
1.5.3	Planprogram	6
1.5.4	Behovsbedömning.....	6
1.5.4.1	Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning	7
1.5.4.2	Avgränsning miljökonsekvensbeskrivning.....	7
1.5.5	Kommunala beslut.....	7
1.6	Förutsättningar och förändringar	7
1.6.1	Natur.....	7
1.6.1.1	Mark och vegetation	7
1.6.1.2	Strandskydd.....	7
1.6.1.3	Naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning.....	7
1.6.1.4	Geotekniska och geohydrologiska förhållanden	9
1.6.1.5	Förorenad mark.....	10
1.6.1.6	Radon.....	10
1.6.1.7	Risk för skred/höga vattenstånd	11
1.6.1.8	Fornlämningar	11
1.6.2	Bebyggelseområden	11
1.6.2.1	Bostäder	12
1.6.2.2	Offentlig service.....	13
1.6.2.3	Kommersiell service.....	13
1.6.2.4	Tillgänglighet	13
1.6.2.5	Byggnadskultur och gestaltning	13
1.6.3	Friytor	13
1.6.3.1	Lek och rekreation	13
1.6.3.2	Naturmiljö.....	13
1.6.3.3	Vattenområden	13

1.6.4	Gator och trafik	13
1.6.4.1	Kollektivtrafik.....	14
1.6.4.2	Parkering, utfarter, varumottagning	14
1.6.4.3	Störningar	14
1.6.5	Teknisk försörjning	14
1.6.5.1	Vatten och avlopp	14
1.6.5.2	Värme	14
1.6.5.3	El.....	15
1.6.5.4	Avfall.....	15
1.6.6	Administrativa frågor.....	15
1.6.6.1	Upphävande av strandskydd	15
1.6.6.2	Upphävande av detaljplan.....	16
1.6.6.3	Upphävande av förordnande	16
1.7	Planens genomförande	16
1.7.1	Tidplan	16
1.7.2	Genomförandetid	16
1.7.3	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	16
1.7.4	Avtal.....	16
1.7.5	Fastighetsrättsliga frågor.....	16
1.7.6	Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	17
1.7.7	Ekonomiska frågor.....	17
1.7.8	Tekniska utredningar	17
1.7.9	Konsekvenser av planens genomförande	18
1.8	Medverkande tjänstemän	20
1.9	Revidering.....	20

1.1 Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning

1.2 Planens syfte

Planens syfte är att pröva förutsättningar att förtäta ett tidigare detaljplanerat område för fritidsbebyggelse. I gällande detaljplan redovisas 22 stycken tomter/fastigheter. Genom planförslaget tillkommer ytterligare 26 stycken tomter. Detaljplanen redovisar totalt 48 stycken tomtplatser. Planförslaget medger större byggrätter än gällande detaljplan.

Del av gällande detaljplan i söder, som berör parkmark ska upphävas. För marken som upphävs gäller normalt skogsbruk när beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

1.3 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Miljöbalken kapitel 3 innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3 § skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Miljöbalken kapitel 4 innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t ex natur- och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Hela Norrbottens skärgård är utpekad som riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalkens 4 kapitel 2 §. Skärgården är även utpekad som riksintresse för kustturism och det rörliga friluftslivet enligt miljöbalkens 3 kapitel 6 §. Detaljplanens genomförande påverkar inte riksintresset negativt.

Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitet, miljö kvalitetsnormer, för buller, luft och vattendrag. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t ex kväveoxider, kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar och ozon. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats. Detaljplanen säkerställer att en god avloppsrening anordnas. Detaljplanens genomförande påverkar inte riksintresset negativt.

Det föreligger inga luft- eller bullerproblem vid platsen för planerad exploatering. Detaljplanen medger inte sådan verksamhet som medför bullerstörning eller luftförorening. Det bedöms inte föreligga någon risk att överskrida miljö kvalitetsnorm för luft eller buller.

Detaljplanens utformning och genomförande förväntas inte medföra en negativ påverkan på berörda riksintressen. Projektets omfattning och den markanvändning som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara av sådan art att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5.

1.4 Plandata

1.4.1 Läge

Området ligger på östra sidan om Renön, ca 7 km öster om Piteå centrum. Planområdet ligger i direkt anslutning till småbåtshamnen Renöhamn.

1.4.2 Areal

Hela planområdet uppgår totalt till 48 hektar varav 8 hektar upphävs från gällande detaljplan. Området som omfattas av detaljplan uppgår till 40 hektar varav 5,8 hektar utgör vattenområde.

1.4.3 Markägarförhållanden

I området finns 23 stycken fastigheter, varav 22 stycken bostadsfastigheter som har bildats med stöd av gällande detaljplan. Alla fastigheter är privatägda.

1.5 Tidigare ställningstaganden

1.5.1 Översiktsplan

Översiktsplan 2030 antogs av kommunfullmäktige i december 2016. Översiktsplan 2030 beskriver önskvärd utveckling inom hela kommunen - stad, landsbygd och skärgård. Planens utgångspunkt är att det ska finnas levande och modern landsbygd samt en attraktiv stadskärna. För det aktuella området anger översiktsplanen användningen befintlig bebyggelse samt skog och övrig mark. För strandskyddsområdet anges användningen närnatur, särskild bebyggelse. För planområdet utanför strandskyddsområdet anges utredningsområde för bebyggelse. Detaljplaneförslaget strider inte mot översiktsplanen.

1.5.2 Detaljplan och förordnande

Gällande detaljplan fastställdes 1980-05-28. Detaljplanen ändrades 2003. Ändringen av detaljplan vann laga kraft 2004-04-26.

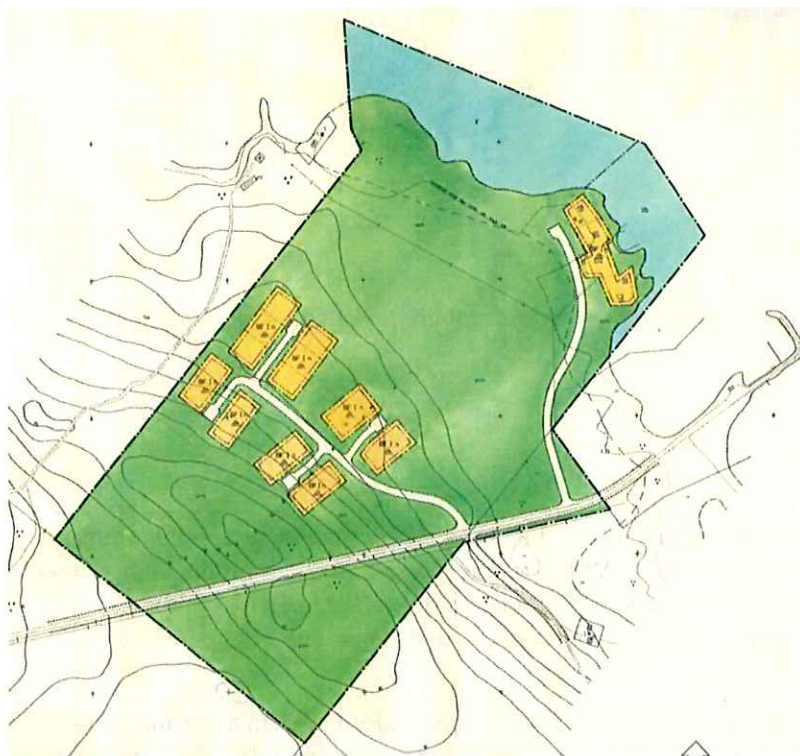


Fig 1. Gällande detaljplan. Detaljplanen redovisar 22 st tomter, varav fyra tomter vid stranden och två tomter i söder är bebyggda. Gatunätet är idag uppbyggt på ett sådant sätt att det inte följer detaljplanens intentioner.

Del av gällande detaljplan har omfattats av ett 113§-förordnande enligt gamla Byggnadslagen som gällde fram till 1987. Förordnandet innebar att ägaren av fastigheterna Renön 1:5 och 1:8 måste upplåta nyttjanderätt till den mark som skall användas som allmän plats (parkmark) i gällande detaljplan. Förordnandet måste upphävas innan ny detaljplan antas.

Länsstyrelsen har den 11 januari 2016 beslutat att upphäva del av förordnande om allmän platsmark enligt 113 § byggnadslagen på så sätt som framgår av karta, fig 2.

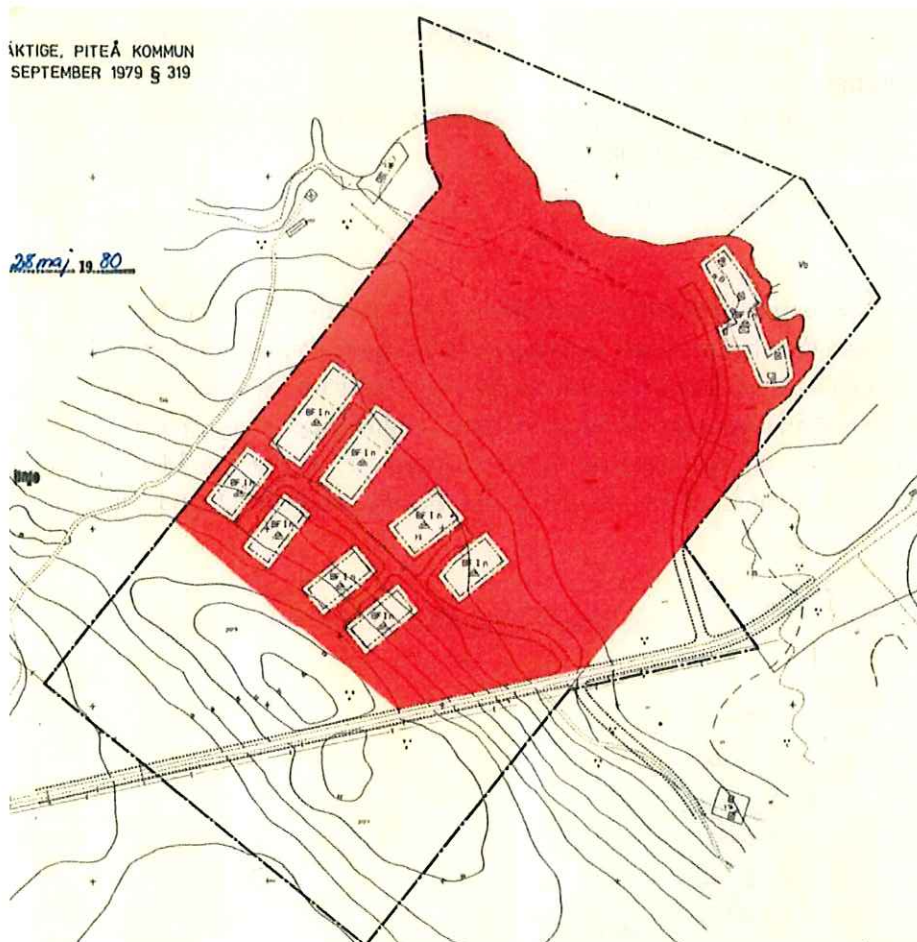


Fig 2. Länsstyrelsen har upphävt det tidigare utfärdade förordnandet enligt 113§ gamla byggnadslagen (röd färg).

1.5.3 Planprogram

Inget planprogram har upprättats.

1.5.4 Behovsbedömning

Piteå kommun upprättade en behovsbedömning i oktober 2015. Syftet med en behovsbedömning är att bedöma om planens genomförande kan leda till betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att planens genomförande ska antas medföra en betydande miljöpåverkan med motivet att miljökvalitetsnormerna kommer att påverkas negativt som en följd av näringsutsläpp från avlopp i och med att den nya bebyggelsen uppförs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan. I enlighet med kommunens bedömning bör kommande miljökonsekvensbeskrivning hantera miljökvalitetsnormerna i enlighet med vattenförvaltningsförordningen. En riskbedömning för påverkan på berörda vattenförekomster bör gå att utläsa av miljökonsekvensbeskrivningen där val av vatten- och avloppslösning torde ha en avgörande betydelse.

1.5.4.1 Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas som bedömer om planens genomförande kan leda till betydande miljöpåverkan. När genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska samrådet genomföras så att det uppfyller bestämmelserna i 6 kap. 6 §, 13 § andra stycket och 15 § miljöbalken. Lag (2014:900).

1.5.4.2 Avgränsning miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen ska bedöma om miljökvalitetsnormerna för vatten kan påverkas negativt samt om det finns risk att vattentäkter kan påverkas negativt beroende på vilken avloppsreningsmetod som väljs.

1.5.5 Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har 2015-05-26 beslutat att planläggning av området kan inledas. Kommunens startbeslut är daterat den 27 juli 2015. Kommunen har därefter beslutat att detaljplanen ska miljöbedömas. Detaljplanen handläggs därför med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900, 2014:900).

1.6 Förutsättningar och förändringar

1.6.1 Natur

1.6.1.1 Mark och vegetation

Området är flackt upp till den lilla myren och börjar efter den att stiga allt brantare upp mot berget. I området sträcker sig ett blötare stråk som är klassat som sumpskog av Skogsstyrelsen, se figur 4. De delar som ligger ovanför sumpskogen utgörs av barrskog. Från sumpskogen och ned mot stranden ökar inslaget av löv. Närmast stranden är det strandlövskog och längs den flacka stranden är det ett brett vegetationsbälte. Strandlövskogen är relativt välutvecklad med ganska grova lövträd och klenare död ved.

1.6.1.2 Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområdena – genom allemansrätten – samt bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt för kvartersmark (byggnadsmark, B). Strandskyddet återinträder automatiskt när underliggande detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras. Motivering till upphävande av strandskyddet finns under rubriken "Administrativa frågor".

1.6.1.3 Naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning

En naturvärdesinventering är genomförd och en naturvärdesbedömning har därefter utförts för det aktuella planområdet. Området ligger inom den naturgeografiska regionen 29 b, Norra Bottenvikens kustslätt. Området ligger i sin helhet inom område för riksintresse naturvård och friluftsliv (se 4 kap. Miljöbalken).

Naturvärdet har bedömts med hjälp av bedömningsgrunderna biotop och art, vilket ger områdets betydelse för biologisk mångfald. Inom inventeringsområdet finns inga sedan tidigare utpekade nyckelbiotoper eller höga naturvärden. Hela området, förutom delar av strandlövskogen, är påverkat av genomförd skogsavverkning och förutsättningarna för naturvärden är därigenom genomgående låga.

Träd är parkställda över stora delar av området, det är företrädesvis björkar som behållits men även enstaka granar och tallar. Ett område med äldre tallar finns i den västra delen av inventeringsområdet. Området med äldre tallar är påverkat av avverkningen men några äldre tallar står kvar. Inom området med äldre tallar ska tallar med en diameter över 2 dm bibehållas.

Den enda fridlysta art som observerades vid inventeringen var revlummer som förekommer fläckvis i området.



Fig 3. Äldre tallar i den västra delen av området.

Naturvärdesbedömning

Den samlade preliminära naturvärdesbedömningen anger att området är kraftigt påverkat av skogsavverkningen och förutsättningarna för naturvärden är därigenom genomgående låga. Visst naturvärde, naturvärdesklass 4, kan preliminärt tillskrivas området vid stranden där det förekommer strandlövskog. Strandlövskogen och vassbältet pekas ut som ett landskapsobjekt eftersom det utgör den del av området som med utanförliggande grundområde, de närliggande stränderna och strandlövskogarna, kan bidra till naturvärden i ett större område. Inga hotade eller rödlistade arter kunde observeras vid inventeringstillfället, dels beroende på att området är avverkat, dels på att inventeringen genomfördes i december.

Området med strandlövskog och vassbälte ligger inom strandskyddsområdet och påverkas inte av planerad bebyggelse.



Fig 4. Visar avgränsningen av landskapsobjektet (grönt) och naturvärdesobjektet (gult) samt avgränsad sumpskog enligt Skogsstyrelsen (blått)

1.6.1.4 Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd av WSP hösten 2016. Den geotekniska undersökningen fokuserade på de mer strandnära och låglänta delarna av planområdet.

Geotekniska förhållanden

Jorden inom det låglänta området består generellt, under ett ca 1 dm tjockt vegetationstäck, av sediment på morän. I svackan i terrängen förekommer ett tjockare vegetations- eller torvlager om upp till ca 3 dm ovan sedimenten. Stenar och block finns synligt i markytan inom de delar med tunnast vegetationstäck.

Sedimentens sammansättning varierar mellan siltig sand och sandig silt med mäktigheter som varierar mellan ca 0,2 till 0,6 m. Moränens sammansättning varierar mellan en siltig sandig morän och siltig sandmorän. Provtagning har utförts till djup som varierar mellan 2 till 3 m utan att berg har påträffats.

Geohydrologiska förhållanden

Avrinningsområden enligt Vattenmyndigheten redovisas i figur 5. Regnvatten som faller inom området bedöms avrinna eller bilda grundvatten inom hela planområdet.

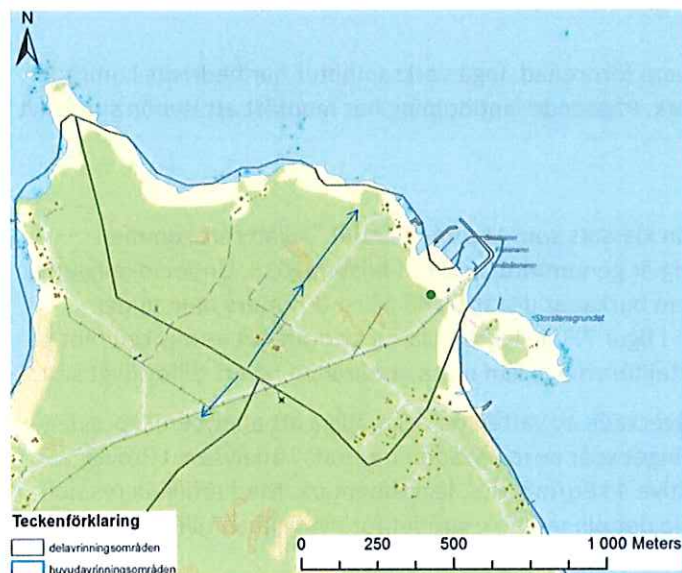


Fig 5. Avrinningsområde till planområdet, samt bedömd strömningsriktning.

I området finns ett grundvatten som har kontakt med hela jordprofilen i området. Den grundvattennivå som mäts upp i grundvattenrör bedöms därför vara lika oavsett vilket djup man mäter på om man mäter i en punkt. Mot mitten av Renön är topografin högre och grundvattennivån är därför också högre där. Grundvattnet har kontakt med fjärden och har därför samma nivå som fjärden i marken intill fjärden. Mellan Renöns högsta punkt och fjärden bedöms grundvattennivån luta jämnt ner mot fjärden. Grundvatten strömmar från högre områden till lägre, se strömningsriktning i figur 5.

I samband med den geotekniska undersökningen installerades 5 st grundvattenrör. Avlästa grundvattennivåer redovisas i figur 6. Medelnivå i fjärden är +0,09. Grund- och ytvattennivåerna varierar under året. Utifrån uppmätta nivåer syns att grundvattennivån lutar jämnt ner mot fjärden. Vid grundvattenrören är det mellan ca 0-0,9 m till grundvattennivån. Där marken är i en svacka kommer grundvattnet upp i närheten av markytan.

De låglänta delarna av området som ligger lägre än 2,5 meter över nollplanet behöver fyllas ut för att få till en bra höjdsättning. Ingen generell markavvattning av området krävs. Byggnationer på blöta områden sker genom att marken fylls upp efter avtäckning av markvegetation. Utfyllnad i de blötare områdena kan vara en tillståndspliktig åtgärd enligt 11 kap. miljöbalken (1998:808).

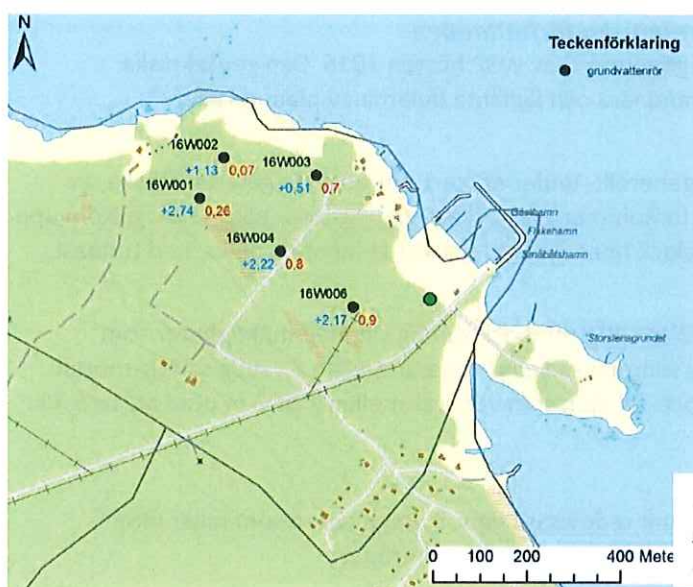


Fig 6. Installerade grundvattenrör med uppmätta grundvattennivåer i blått och grundvattnets nivå i meter under markytan i rött.

1.6.1.5 Förorenad mark

Det finns inget skäl att tro att marken kan vara förorenad. Inga verksamheter har bedrivits i området. Marken består till största delen av skogsmark. Pågående landhöjning har medfört att Renön succesivt har utökats när strandlinjen har förskjutits.

1.6.1.6 Radon

Enligt kommunens radonriskkarta har Renön klassats som område där det "lokalt förekommer högradonmark". En markradonundersökning är genomförd av MRM hösten 2016. Undersökningen är utförd med markradondetektorer. Totalt fem burkar är installerade på ca. 1 meters djup under markytan. Provlägen framgår på plankartan i figur 7. I de lägre delarna av området är marken blöt på provtagningsnivån vilket innebär att mät-detektorerna ej kan mäta markradon på ett tillförlitligt sätt.

I två av provlägena (1 och 5) är proverna påverkade av vatten och ej möjliga att analysera. I provläge 2 misstänks vatten påverkat mätningen då inget spår av markradon noterats i analysen. I provläge 3 och 4 uppgår markradonhalten till 6 respektive 4 kBq/m³, dvs. lågradonmark. Med erhållna resultat görs i undersökningen bedömningen att hela det planerade området för nybyggnad tillhör lågradonmark.

Eventuell radonförekomst åtgärdas i byggskedet med beprövad radonsäkringsmetod.

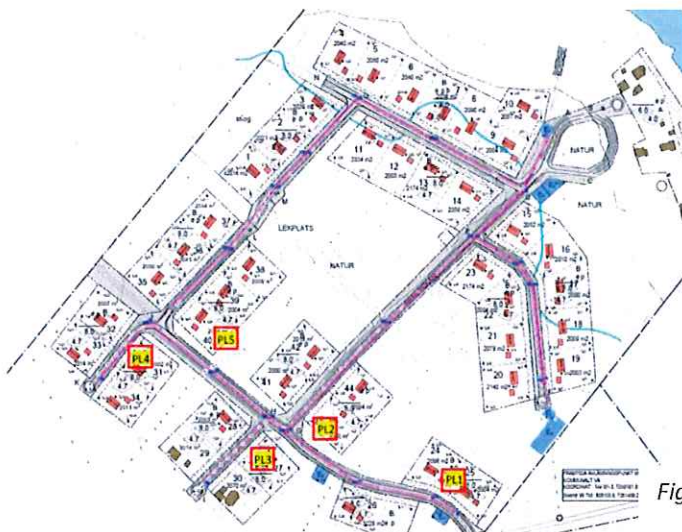


Fig 7. Provlägen för markradondetektorer, numrerade 1–5

1.6.1.7 Risk för skred/höga vattenstånd

Högsta högvattenståndet uppgår 2013 för Luleå till 1,74 meter över havet i rikshöjdsystem Rh 2000. År 2100 beräknas högsta högvattenstånd i Luleå vara 1,87 meter över havet. Vattenståndet är mer extremt ju längre norrut man kommer varför Luleås dimensionerande vattenstånd är något högre än Piteås.

Närmast havet ligger fyra fastigheter som är bebyggda. Byggnaderna är prövade genom bygglov. Inga förslag till åtgärder eller anpassning av föreskrivna markhöjder föreslås i detaljplanen. I planförslaget redovisas ett nytt bostadskvarter med sju tomter som ligger drygt 100 meter från havet. Den östra delen av kvarteret ligger på drygt 2 meters höjd. Marken sjunker dock under 2 meter i nordväst. Planförslaget reglerar att lägsta sockelhöjd på byggnad ska vara minst 2,5 meter över nollplanet.

En förprojektering av kvartersmark, vägar och ledningar för vatten- och avlopp är genomförd av WSP hösten 2016. Planförslaget föreskriver höjd över nollplanet för gatumark och kvartersmark inom tomtplatser.

1.6.1.8 Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända inom planområdet. På Renön finns en registrerad fornlämning, en kokgröp. Fornlämningen ligger utanför planområdet.

1.6.2 Bebyggelseområden

I gällande detaljplan finns en bebyggelsegrupp placerad i den södra delen av planområdet. Här är idag endast två fastigheter bebyggda. Det finns också en befintlig bebyggelsegrupp med fyra bebyggda fastigheter i nordost nära havet. Centralt i planområdet placeras nya bostadskvarter med 25 stycken nya tomtplatser samt en tomtplats för bostadskomplement där uppförande av gemensamhetslokal är möjlig.

Befintliga ledningsnät, befintliga gator och strandskyddsbestämmelser har påverkat planutformningen. I den södra delen har gatunätet byggts ut och nya fastigheter har bildats. Detaljplanens utformning är här förändrad från gällande detaljplan. Kvartersmarken utökas mot gränsen för vägområdet [GATA]. För att kunna möjliggöra maximalt nyttjande av byggrätten har kvartersmarken för tomtplatserna längst i söder även utökats i bakkant.

De nya bostadskvarteren placeras minst 100 meter från stranden, och påverkar därmed inte strandskyddsbestämmelserna. Tomterna i östra delen av planområdet får fin utsikt mot småbåtshamnen. Området planeras för bostäder samt vissa tekniska anläggningar som behövs för klara vatten, avlopp, el och renhållning mm.

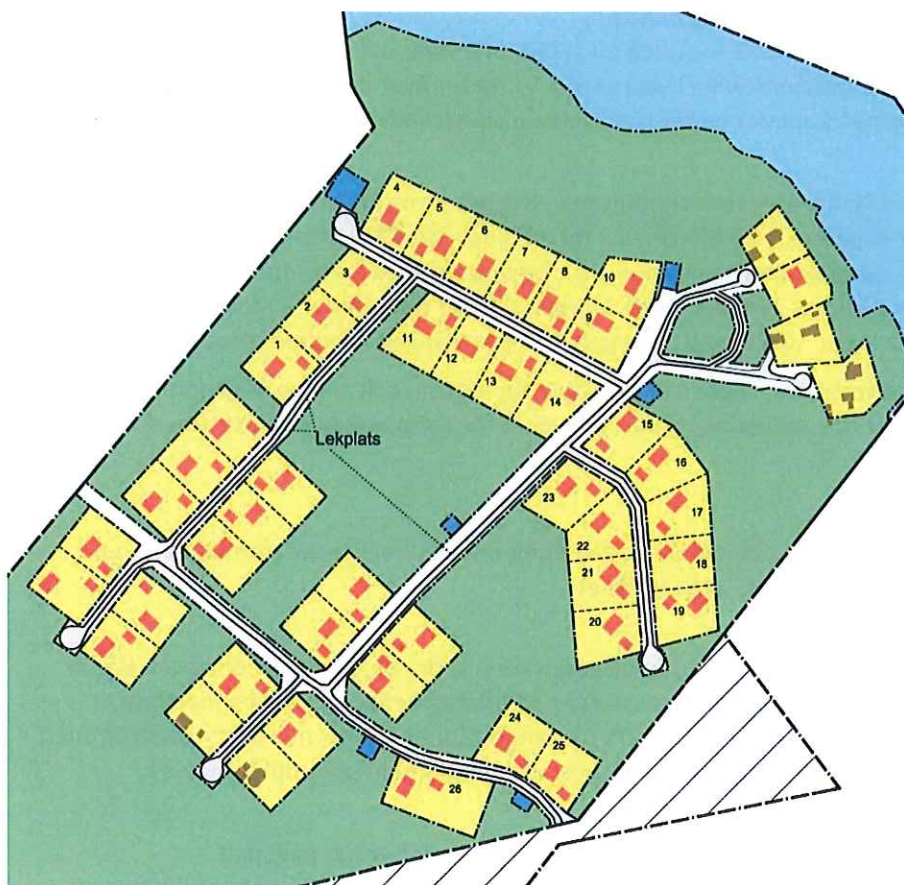


Fig 6. Planillustration som redovisar totalt 48 st tomtplatser varav 26 st tillkommande (med numrering 1-26). Röda byggnader illustrerar byggrätter (150+70 kvadratmeter) enligt planförslaget.

1.6.2.1 Bostäder

Området planeras för bostäder med anslutning till kommunalt vatten- och avlopp. Det kan därför inte uteslutas att många fastigheter kommer att användas året runt. Planen reglerar att högst 11 % av fastighetens yta får bebyggas. Byggrätten begränsas till 220 kvadratmeter per tomtplats. Största byggnadsarea är 150 kvadratmeter för huvudbyggnad och 70 kvadratmeter för komplementbyggnad. Tomternas storlek (illustrerade tomtplatser) varierar mellan ca 2000-2300 kvadratmeter för det nya bebyggelseområdet och det befintliga området i söder. Storleken på befintliga tomter vid havet varierar mellan 1669-2145 kvadratmeter.

Föreslagna byggrätter motiveras med att området ansluts till kommunalt vatten- och spillvattennät samt att nyuppförda hus håller en hög standard som nyttjas året runt. Nockhöjd och byggnadshöjd är begränsade till 8,0 respektive 4,7 meter förutom för de fyra fastigheterna i strandskyddsområdet samt för de sju nya tomtplatserna närmast stranden i norr där begränsningen är 6,0 respektive 4,0 meter. Den högre tillåtnanock- respektive byggnadshöjden medger att byggnader med takfotsfönster (Norrbottensgårdar) kan uppföras.

En förprojektering av marken är genomförd av WSP hösten 2016. Förprojekteringen har utförts i ett tidigt skede för att kvartermark och vägar ska planeras och höjdsättas på bästa sätt anpassat till bland annat områdets terräng.

För att undvika risk för översvämning i områdets lägre partier samt att tomter överfylls och orsakar problem för angränsande tomter föreskriver planförslaget markhöjd över nollplanet för tomtplatser. Mindre avvikelser får medges om det bedöms vara lämpligt. Branta slänter ska undvikas mot angränsande tomtplatser. Eventuella utfyllnader ska ske stegvis i ett eller flera terrassplan för att minimera uppkomsten av branta slänter mot grannfastigheter.

1.6.2.2 Offentlig service

Vård, skola och omsorg finns i Piteå. Hemtjänst och skolskjuts tillhandahålls inom hela kommunen.

1.6.2.3 Kommersiell service

Det finns idag varken någon offentlig eller kommersiell service i området. Avståndet in till Piteås stadskärna är 7 km. Avsikten är att nyttja befintlig offentlig och kommersiell service i stadskärnan. Där finns både förskolor, grundskolor och gymnasieskolor, hälsocentraler och Piteå älvdals sjukhus.

1.6.2.4 Tillgänglighet

Marken är relativt plan vilket är bra för rörelsehindrade. Generella bestämmelser enligt Boverkets byggregler gäller när nya hus uppförs.

1.6.2.5 Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger lite avsides inbäddat i skogen. Det finns inga särskilda karaktärsdrag hos den befintliga bebyggelsen som ny bebyggelse har att förhålla sig till. Detaljplanen detaljreglerar därför inte utformning, färgsättning eller taklutning hos ny bebyggelse. Detaljplanen medger att byggnader med takfönster (Norrbottnensgårdar) får uppföras i området.

1.6.3 Friytor

Exploateringsgraden är relativt låg i området. Det finns gott om naturmark inom planområdet. Främst stranden är en tillgång som lätt kan nås via den befintliga gata som löper ner till stranden.

1.6.3.1 Lek och rekreation

Det finns stora möjligheter till rörligt friluftsliv i området. Stora naturområden kommer att förbli allmän platsmark. Havet, med bad och båtliv blir en stor tillgång för de som bosätter sig här och det finns goda förutsättningar för ett aktivt friluftsliv.

I direkt anslutning till planområdet ligger Renöhamn med plats för ett 80-tal fritidsbåtar samt bland annat en sjösättningsramp och taxibåt. Vid hamnen finns Guide Natura som bedriver uthyrning av kajaker och långfärdsskridskor.

1 km från planområdet (vattenvägen) ligger Svinöra, där Piteå Båtklubb har sin anläggning. Där finns under sommarhalvåret kiosk samt utlåning av segeljollar, vindsurfingbrädor, kanoter och bastur. Under sommaren kan båtklubben mot ersättning erbjuda transport till och från ön med båt.

5 km från planområdet ligger Piteå Golfklubb med både 18- och 9-hålsbana. Klubben driver även en restaurang, ett hotell med konferensanläggning samt en golfshop.

Gemensam lekplats föreslås inom området med placering enligt illustration i fig 6.

1.6.3.2 Naturmiljö

Planområdet har en låg exploateringsgrad. Bostäderna omges av naturmark. Större delen av Renön består av skogsmark som är allemansrättsligt tillgängligt.

1.6.3.3 Vattenområden

Planområdet ligger på en halvö och del av Bottenvikens havsområde ingår i planområdet. Vattenområdet ska vara öppet. Generellt strandskydd gäller 100 meter på land och i vattnet. Ingen småbåtshamn redovisas inom planområdet.

1.6.4 Gator och trafik

Gatunätet är till stor del redan utbyggt i området. Huvudgatan som går i riktning mot havet har byggts i strid mot gällande detaljplan. Alla befintliga gator redovisas som gatumark i detaljplanen.

En förprojektering av kvartersmark, vägar och ledningar för vatten- och avlopp är genomförd av WSP hösten 2016. Nya gator som trafikförsörjer de nya tomtplatserna anläggs och ansluter till befintligt gatunät. Planförslaget föreskriver höjd över nollplanet för gatumark.

Gatan i området ansluter till Renövägen som är en enskild väg. Fastigheter i området (Renön 1:5 m fl) har andel i gemensamhetsanläggningarna för Nötö-renö vägsamfällighetsförening (Pitholm GA:10 och Renön GA:2).

1.6.4.1 Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik ordnad till Renön. De som väljer att bosätta sig i planområdet förväntas använda cykel eller bil till arbetsplatsen och för att få tillgång till service.

1.6.4.2 Parkering, utfarter, varumottagning

Inga gemensamma parkeringsplatser redovisas i planområdet. Parkering sker på egen tomtmark.

1.6.4.3 Störningar

Inga verksamheter planeras inom området som orsakar störningar. Möjligtvis kan motorljud uppstå från båthamnen, men verksamhet bedrivs endast under några få sommarmånader.

1.6.5 Teknisk försörjning

1.6.5.1 Vatten och avlopp

Befintliga bebyggda fastigheter i planområdet är anslutna till privata vattentäkter på fastigheten Renön 1:5.

Befintliga bebyggda fastigheter i området har idag enskilt avloppssystem. Befintliga avloppslösningar i området är enligt kommunens register över registrerade avlopp trekammarbrunnar (3 st fastigheter) med efterföljande infiltration av Bad-, Disk- och tvättvatten (BDT) och klosettwater (WC), tvåkammarbrunnar (2 st fastigheter) med efterföljande infiltration av BDT-vatten och WC kopplad till slutna tank (1 fastighet). Registret visar de fastigheter som sökt tillstånd för sitt avlopp.

Utbyggnadsplan och fastställande av verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (§ 332) antogs i Kommunfullmäktige den 19 december 2016. Där beslutades att delar av Renön/Nötön ska bli kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten med utbyggnad ca 2017 – 2019.

Verksamhetsområdet föreslås utökas till att omfatta bebyggelse inom aktuell detaljplan, med undantag för de fyra fastigheterna vid vattnet (1:114, 1:115, 1:109 och 1:102) då de ligger mer än 100 meter från övriga bebyggelsen och är befintlig bebyggelse. Möjlighet finns för dessa att ansluta till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten via avtal. De två redan bebyggda fastigheterna (1:152 och 1:153) tas med i verksamhetsområdet då de anses tillhöra det större sammanhanget, ligger i närhet till övergödd recipient och att det generellt finns en dricksvattenproblematik i området.

Inom aktuellt område omfattar VA-anläggningen vatten och spillvatten, ej dagvatten.

Hårdgjorda ytor utgör små andelar av planområdet. Dagvatten omhändertas lokalt och fördröjs inom kvarteretsmark på egen fastighet. Vägarna utformas med diken på båda sidor, som förutom hantering av vägvattning också avleder eventuellt överflödigt dagvatten ifrån fastigheterna. Två områden [E₂] har reserverats för eventuellt behov av fördröjning och rening av dagvatten. Ett provtagningsprogram ska upprättas för att säkerställa att inget förorenat vatten läcker ut i fjärden vid dagvattnets utsläppspunkter.

1.6.5.2 Värme

Inga gemensamma uppvärmningssystem planeras inom planområdet. Uppvärmningen av husen förväntas ske via exempelvis värmepumpar, el och vedeldning.

1.6.5.3 El

En luftburen elledning har sin sträckning genom planområdet. Elledningen har påverkat planutformningen. Ledningen behöver inte flyttas. Gator och kvartersmark inordnas i planen och anpassas till kraftledningen.

En ledningsrätt för starkström ger Piteå energi rätt att anlägga och bibehålla starkströmsledning med tillbehör i ett 8 meter brett område med ledningen som mittlinje vid befintlig luftledning och i ett 2 meter brett område vid befintlig underjordisk kabel.

Eventuell flytt av befintligt elnät bekostas av exploatören.

Områden med plats för transformatorstation redovisas på tre platser inom planområdet [E₁].

1.6.5.4 Avfall

Plats för uppställning av kärl för hushållsavfall finns redovisad vid in/utfarten till området. Pireva ansvarar för hanteringen av hushållsavfall i kommunen.

1.6.6 Administrativa frågor

Detaljplan redovisar följande administrativa bestämmelser:

- Enskilt huvudmannaskap
- Genomförandetid 15 år
- Upphävande av strandskydd inom del av planområdet

1.6.6.1 Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken. Strandskyddet omfattar både land och vattenområdet till 100 meter från stranden. Strandskyddet kan upphävas i detaljplan om någon av följande punkter i Miljöbalken 7 kap 18§ c kan åberopas:

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

Områden där strandskyddet upphävs regleras med administrativ bestämmelse [a₁]. Områden som omfattas av [a₁] innehåller en bostadsgrupp med fyra befintliga fastigheter, väganslutning till fastigheterna samt ett område för grillplats.

Marken med bostadsgruppen utgör privatägd, bebyggd tomtmark som inte är allemansrättsligt tillgänglig. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd åberopas punkt 1, berörd mark har tagits i anspråk.

Strandskyddet har två syften: Att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddets syften uppfylls genom utformning av planen som säkrar fri passage och allemansrättslig tillgänglighet samt avgränsar det upphävda strandskyddet till enbart kvartersmark. Kvartersmarken är avskild från strandlinjen genom naturmark som medger fri passage för allmänheten. Planen är utformad så att den byggbara marken är indragen i linje med befintlig bebyggelse. De största naturvärdena finns enligt genomförd inventering i området med strandlövsskog och vassbälte. Dessa ligger inom strandskyddsområdet och påverkas inte av planerad bebyggelse.

1.6.6.2 Upphävande av detaljplan

Gällande detaljplan upphävs inom del av planområdet som omfattas av planbestämmelse [a₂].

Detta motiveras med att grönområdet/parkmarken i gällande detaljplan är stort och sträcker sig på södra sidan av Renövägen samt omfattas delvis av mark som ägs av Piteå kommun. Mark som är detaljplanelagd omfattas av plan och bygglagens regelverk. Området som upphävs ur gällande detaljplan övergår till att bli skogsmark med skötsel enligt Skogsvårdslagen.

1.6.6.3 Upphävande av förordnande

Länsstyrelsen i Norrbottens län har den 11 januari 2016 beslutat att upphäva del av förordnande om allmän platsmark enligt 113 § byggnadslagen på så sätt som framgår av karta, figur 2.

1.7 Planens genomförande

1.7.1 Tidplan

Planen genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900. Det utökade planförfarandet motiveras med att detaljplanen ska miljöbedömas.

En preliminär tidplan kan se ut på följande sätt:

- Samråd av detaljplan och MKB, september 2016
- Granskning, mars 2017
- Antagande av kommunfullmäktige sommaren 2017.

Om detaljplanen överklagas förskjuts tidplanen för genomförandet.

Utbyggnaden av gator, vatten och avlopp, el, samt fastighetsbildning kan påbörjas så snart planen vunnit laga kraft. Tomterna står till förfogande så snart gator, vatten och avloppsledningsnät är framdragna till tomtplatsen och fastighetsbildningen är genomförd.

1.7.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år. Den långa genomförandetiden motiveras med att det kan ta några år innan alla tomter är sålda och hela området är utbyggt.

1.7.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För detaljplanen gäller enskilt huvudmannaskap. Exploateringen sker i privat regi.

Exploatören ansvarar för kostnader som uppstår för att genomföra detaljplanen. Exploatören ansvarar för iordningställande av kvartersmark och gator i området.

Ansökan om lantmåteriförrättning för avstyckning av de nya tomterna samt bildande av gemensamhetsanläggningar görs av ägaren till Renön 1:5.

Pireva ansvarar för anläggning av ledningsnät för vatten och spillvatten som fastigheterna inom det utökade verksamhetsområdet ansluts till.

1.7.4 Avtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas enligt kommunens rutiner.

1.7.5 Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen reglerar hur fastigheter får nybildas och ombildas. Vid fastighetsreglering ombildas befintliga fastigheter och vid avstyckning nybildas fastigheter. Lantmåterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen i Sverige. Ansökan om lantmåteriförrättning kan göras av fastighetsägaren när detaljplanen har vunnit laga kraft.

1.7.6 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planen medger att 25 nya fastigheter kan bildas för bostadsändamål. Fastigheterna bildas genom avstyckning från fastigheten Renön 1:5.

Planen medger även att en ny fastighet kan bildas för bostadskomplement. Området ligger vid infarten till området i planområdet södra del. Syftet är att en gemensamhetslokal får uppföras när fastigheten är bildad. Fastigheten bildas genom avstyckning från fastigheten Renön 1:5.

Detaljplanen medger även att fastigheterna Renön 1:147-1:164 (18 fastigheter) får utvidgas. Mark kan överföras från Renön 1:5 till respektive fastighet i en fastighetsreglering.

Ledningsnäten kan säkerställas med ledningsrätt. För eventuella allmänna ledningar inom planområdet kan ledningsrätt bildas efter särskild ansökan av ledningsägare. Nyttjanderättsavtal kan upprättas för markåtkomst för tekniska anläggningar. Om marken förvärvas kan fastighetsbildning ske genom avstyckning/nybildning av fastighet.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för gator, grönområden och eventuella områden för uppsamling/rening av dagvatten. Fastigheter inom planområdet knyts till gemensamhetsanläggningarna. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening med vald styrelse. Äldre servitut som inte längre kan utövas upphävs.

Naturområdet som regleras med bestämmelsen [NATUR] i plankartan kan fortsatt förvaltas av fastighetsägaren. Det finns möjlighet att inrätta naturområdet som en gemensamhetsanläggning och överlåta skötselansvaret till samfällighetsföreningen.

Planområdet angörs via Renövägen som utgör enskild väg. Gemensamhetsanläggningar för Renövägen kan i och med detaljplanens genomförande behöva ompröva andelstalen.

Områden för tekniska anläggningar [E] kan antingen möjliggöras med stöd av ledningsrätt eller styckas av från Renön 1:5 och bilda egna fastigheter.

1.7.7 Ekonomiska frågor

Exploatören/fastighetsägaren bekostar planläggningen, kostnad för lantmåteriförrättning, anläggning av vägar och iordningställande av kvartersmark.

Kostnader för anläggningsförrättning vid inrättande av gemensamhetsanläggningar fördelas mellan de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Årliga avgifter för drift av gator och eventuellt grönområden tas ut av samtliga fastigheter i området.

För fastigheter inom verksamhetsområdet erläggs anläggningsavgift för anslutning till det kommunala vatten och spillvattennätet av respektive fastighetsägare vid tidpunkten då förbindelsepunkt meddelas. För fastigheter utanför verksamhetsområdet för vatten och spillvatten finns möjlighet att ansluta till ledningsnätet via avtal med Pireva. När fastigheten ansluts till det kommunala ledningsnätet startas ett löpande abonnemang upp med Pireva med avgifter enligt gällande VA-taxa.

Försäljning av tomter kan ske löpande en i taget, eller flera i grupp till annan byggherre.

1.7.8 Tekniska utredningar

Tekniska utredningar som tagits fram som underlag till detaljplanen är; geoteknisk undersökning, geohydrologisk undersökning, undersökning av radon samt en förprojektering av marken i området (planerade tomtplatser och vägar).

Ett provtagningsprogram ska upprättas för att säkerställa att inget förorenat vatten läcker ut i fjärden vid dagvattnets utsläppspunkter.

1.7.9 Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att bostäder byggs i mark som tidigare har redovisats som naturmark.

Genomförande av detaljplanen påverkar inte strandskyddets syften. Planens utformning säkrar fri passage och allemansrättslig tillgänglighet samt avgränsar det upphävda strandskyddet till enbart ianspråktagen kvartersmark. Området med strandlövskog och vassbälte ligger inom strandskyddsområdet och påverkas inte av planerad bebyggelse.

Planområdet har till stor del planlagts som naturmark. Planbestämmelsen "skog" reglerar att inom området med äldre tallar ska tallar med en diameter över 2 dm bibehållas.

Beslut har tagits att delar av Renön/Nötön ska bli kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten med utbyggnad ca 2017 – 2019. Verksamhetsområdet utökas till att omfatta tillkommande bebyggelse för aktuell detaljplan. Vatten och avloppsstandarden kommer att förbättras då även befintliga bebyggda fastigheter som ligger utanför det utökade verksamhetsområdet ges möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Exploateringen kommer att innebära att marken iordningsställs, nya vägar anläggs och befintliga vägar får högre standard. Skötseln av gator kan bli bättre och innebära lägre kostnader för den enskilde när kostnaden fördelas på fler fastigheter. Exploatören ansvarar för att det nya gatunätet anläggs. Gatunätet överläts senare till bildad gemensamhetsanläggning vars samfällighetsförening sköter framtida drift och underhåll.

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) har avgränsats till att utreda påverkan och konsekvenser för naturmiljön, fjärden (miljö kvalitetsnormer), mark och vatten samt det rörliga friluftslivet. I MKB:n utreds om detaljplanens genomförande kan leda till betydande miljöpåverkan, om det finns risk för betydande miljöpåverkan tas åtgärdsförslag fram för att minska de negativa effekterna. Detaljplaneförslaget jämförs med ett nollalternativ som innebär den troliga utvecklingen i området om aktuell detaljplan inte genomförs. I tabellen nedan sammanfattas bedömningen av planförslagets och nollalternativets konsekvenser samt vilka åtgärder som föreslås. Bedömningsgrunderna finns beskrivet i MKB-dokumentet.

POSITIVA KONSEKVENSER	INGA/OBETYDLIGA KONSEKVENSER	SMÅ NEGATIVA KONSEKVENSER	MÅTTLIGA NEGATIVA KONSEKVENSER	STORA NEGATIVA KONSEKVENSER
MILJÖASPEKT	PLANFÖRSLAG	NOLLALTERNATIV	ÅTGÄRDSFÖRSLAG	
Naturmiljö	Planutformningen har anpassats i stor grad efter naturvärdena. Tomtmarken har placerats till största del på mark som inte har något utpekade värde. För att möjliggöra bebyggelse måste dock marken fyllas upp i de blötare partierna vid sumpskogen. I planområdet har revlummer som är en fridlyst art identifierats.	Nollalternativet innebär att området till viss del exploateras, men inte till lika stor grad som planförslaget. Tomterna är placerade på sluttningen i södra delen av området. Det innebär att landskapsobjekten och mer naturmark bevaras.	Bevara så mycket naturmark som är möjligt, framförallt lågstråk med naturlig avrinning av dagvatten. Ta fram en skötselplan för strandlövskogen så att dess värde bevaras. Värna om gamla tallar om så är möjligt. Värna om hydrologin i myrmarken/sumpskogen, placera byggnader och diken så långt ifrån dessa som möjligt.	

MILJÖASPEKT	PLANFÖRSLAG	NOLLALTERNATIV	ÅTGÄRDSFÖRSLAG
MKN vatten	Om föreslagna åtgärder vidtas bedöms inte bebyggelsen inom planområdet medföra negativ påverkan på vattenkvaliteten. Det bedöms inte finnas risk för att detaljplanens genomförande leder till att miljökvalitetsnormen inte uppnås.		Lokalt omhändertagande av dagvattnet där det eftersträvas att minska uppkomsten av dagvatten och ha ett så rent vatten som möjligt är viktigt i känslig miljö. Om lokalt omhändertagande av dagvatten inte klarar av att rena vattnet kan en lösning med fördröjning nära fjärden vara aktuell.
Mark och vatten	Planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet för drick- och spillvatten. Dagvattnet föreslås tas om hand lokalt och ledas via öppna flacka diken till recipienten. Lägsta grundläggningsnivå regleras i detaljplanen för att undvika risk för översvämning. På området med blötare mark måste marken fyllas upp för att kunna bebyggas.		Nollalternativet innebär att maximalt 22 tomter kan bebyggas och tomterna är endast placerade i södra delen av området där marken är som högst. Vatten- och avloppslösningen bedöms vara densamma som i planförslaget, det som skiljer är vattenförbrukningen som halveras. Nollalternativet genererar mindre mängd dagvatten och sträckan till recipienten (mer än 300 m) är längre vilket medför högre grad av rening. Risken för översvämning är obefintlig eftersom bebyggelsen är placerad på högre höjd samt att avståndet till fjärden är längre än i planförslaget.
Rörligt friluftsliv	Exploateringen innebär att skogsmark tas i anspråk och privatiseras.		Nollalternativet innebär likt planförslaget att skogsmark tas i anspråk och privatiseras, men till mindre grad.

1.8 Medverkande tjänstemän

I upprättandet av detaljplanen har Samhällsbyggnadskontoret, Fysisk planering, i Piteå kommun deltagit.

1.9 Revidering

Efter granskning av detaljplanen har plankartan reviderats i följande avseenden:

- Det västra området för uppsamling av dagvatten [E₂] har utökats i storlek.
- Föreskriven markhöjd har sänkts 0,1-0,2 meter för 13 av tomtplatserna.

Efter granskning av detaljplanen har planbeskrivningen reviderats i följande avseenden:

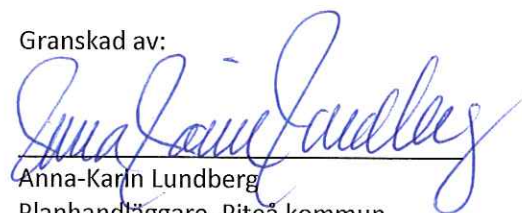
- Avsnitt 1.6.1.4 *Geotekniska och geohydrologiska förhållanden* har kompletterats med upplysningen att utfyllnad i de blötare områdena kan vara en tillståndspliktig åtgärd enligt 11 kap. miljöbalken (1998:808).
- Avsnitt 1.6.5.1 *Vatten och avlopp* har förtydligats avseende omfattning av planerad utökning av verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Avsnittet har även kompletterats med texten att ett provtagningsprogram ska upprättas för att säkerställa att inget förorenat vatten läcker ut i fjärden vid dagvattnets utsläppspunkter.
- Avsnitt 1.6.5.4 *Avfall* har justerats. "Plats för återvinningsstation" har ersatts med "Plats för uppställning av kärl för hushållsavfall".
- Avsnitt 1.7.8 *Tekniska utredningar* har kompletterats med texten att ett provtagningsprogram ska upprättas för att säkerställa att inget förorenat vatten läcker ut i fjärden vid dagvattnets utsläppspunkter.

MAF Arkitektkontor AB



Pia Brändström
Samhällsplanerare

Granskad av:



Anna-Karin Lundberg
Planhandläggare, Piteå kommun

Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden: 2017-04-26 § 72

Antagen av kommunfullmäktige: 2017-06-26 § 149

Laga kraft: 2017-08-15