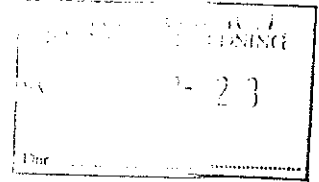




Piteå Kommun
Miljö- och byggkontoret

Samrådsredogörelse, detaljplan

Datum
2009-03-09



**Detaljplan för STRÖMBACKASTRAND
del av Pitholm 45:3 samt del av Stadsön 1
Piteå kommun, Norrbottens län**

Hur samrådet har bedrivits

Planprogram

Planprogrammet var ute på samråd under september/oktober 2007. Ett allmänt samrådsmöte hölls under september 2007. Planprogramförslaget skickades till berörda enligt fastighetsförteckning samt till berörda myndigheter, förvaltningar och organisationer. Inbjudan till samråd annonserades även i lokaltidningarna. De synpunkter som kom in under samrådet, samt anteckningar från samrådsmötet, är sammanställda i "Samrådsredogörelse, program (2007-11-23)". Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige februari 2008.

Detaljplan

Detaljplanen var ute på samråd under maj/ juni 2008. Ett allmänt samrådsmöte hölls under maj 2008. Detaljplaneförslagen skickades till berörda enligt fastighetsförteckning samt till berörda myndigheter, förvaltningar och organisationer. Inbjudan till samråd annonserades även i lokaltidningarna. De synpunkter som kom in under samrådet, samt anteckningarna från mötet, redovisas nedan.

Under samrådet inkom följande yttranden:

1. Länsstyrelsen	2008-06-26
2. Lantmäteriet	2008-05-21
3. Barn- och utbildningsnämnden	2008-06-10
4. Folkpartiet, Ivar Gustavsson	2008-06-09
5. Piteå Museum	2008-06-12
6. Räddningstjänsten	2008-06-13
7. Vägverket	2008-06-19
8. Teknik- och servicenämnden	2008-06-24
9. Skanova	2008-06-17
10. Mikael Lindgren m.fl. namnunderskrifter	2008-06-17

Yttranden från Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Mikael Lindgren m.fl. redovisas i sin helhet. Övriga yttranden redovisas sammanfattande.

A) Med bl.



YTTRANDEN OCH KOMMENTARER

I. Länsstyrelsen

Planförslaget avviker från det som redovisades i programmet dels genom att byggnaderna tillåts bli en våning högre, sju våningar istället för som tidigare sex. Dessutom lokaliseras ingen bebyggelse ute i vattnet vilket var fallet med det förslag som redovisades i planprogrammet.

I planförslaget redovisas att en av Banverkets aktuella utredningskorridorer för Norrbotniabanan genom Piteå, samt även att en planerad vägtrafikled över Nördfjärden, kan komma att inverka störande på det nya bostadsområdet, främst när det gäller buller.

I planbeskrivningen redovisas att bostäderna kan utformas med tunga fasader och ljudfönster, så att höga bullernivåer inte erhålls inomhus. Det framgår dock inte hur en acceptabel utomhusmiljö kan säkerställas. Länsstyrelsen konstaterar att det inte finns någon utformningsbestämmelse som säkerställer att husen byggs för hög ljudisolering. Kommunen bör samråda med Banverket respektive Vägverket avseende trafikplanernas aktualitet.

I samrådsyttrandet över planprogrammet redovisade länsstyrelsen uppfattningen att grönområden inte utan starka skäl skall tas i anspråk för bebyggelseexploatering, samt att bygga på parkmark inte är förenligt med det av riksdagen antagna miljömålet om god bebyggd miljö. Länsstyrelsen vidhåller denna ståndpunkt, även om de anser att det är en fördel om husen inte längre planeras byggas ute i vattnet. Konflikten med grönområden för allmänheten kvarstår dock.

Ett upphävande av strandskyddet kräver särskilda skäl. Länsstyrelsen kan inte se att några sådana redovisas i planhandlingen, även om planen säkerställer en passage närmast vattnet för allmänt ändamål.

Den gång- och cykelväg som redovisas på illustrationen mellan Svartuddsvägen och stranden, i kanten på planområdet föreslås utgöra en del av kvartersmarken men med rätt för allmän gång- och cykeltrafik att nyttja vägen. Länsstyrelsen bedömer förbindelsen som viktigt och anser att även den bör utgöra allmän plats, på samma vis delsträckan närmast vägen.

Prövningsgrunderna i 12 kap. 1 § PBL

Under förutsättning att inte riksintressena för kommunikationer, järnväg resp. väg påverkas av planens genomförande har länsstyrelsen inte sådana invändningar mot planförslaget som motiverar en prövning av beslutet att anta detaljplanen enl. 12 kap 1§ plan- och bygglagen.

1) M8 Bler



Kommentar:

Länsstyrelsen skriver att planförslaget redovisar en högsta tillåtna våningshöjd på sju våningar i stället som för tidigare sex. Detaljplanen har justerats med bestämmelser som möjliggör för flerbostadshus om fem våningar, med möjlighet att därtill uppföra en s.k. kungsvåning.

Bullerfrågan är i och med Banverkets beslut (juni 2008) att inte gå vidare med utredningskorridoren för Norrbotniabanan öster om planområdet, inte av lika stor betydelse. Östra Ringens aktualitet är oviss. Det är inte aktuellt att reglera inomhusvärdena i detaljplanen då dessa regleras genom BBR.

Gällande detaljplaner fastställdes 1967, 1968 och 1974. Strandområden som vid utgången av juli 1975 ingick i en fastställd detaljplan omfattas inte av strandskyddsreglerna. Strandskyddsfrågan är därmed inte aktuell.

Länsstyrelsen menar att grönområden inte utan starka skäl skall tas i anspråk för bebyggelseexploatering, samt att bygga på parkmark inte är förenligt med miljömålet "god bebyggd miljö". Kommunen anser att bostadshusens tillkomst inte kommer att i någon större omfattning inskränka på allmänhetens möjligheter att nyttja grönområdet. Planområdet är begränsat och delar av planområdet förblir parkmark. Hänsyn har tagits till fotbollsplanen. Även efter plangenomförandet kvarstår möjligheten att spela fotboll på området. Allmänhetens tillträde till strandkanen kvarstår. Befintlig gång- och cykelväg säkerställs genom planbestämmelse. Dessutom möjliggörs för uppförande av ett trädäck eller brygga vid vattnet för att ytterligare tillgängliggöra allmänhetens tillgång till strandkanten och vattnet. Kommunen anser att flerbostadshusens tillkomst kan ses som ett led i den tätortsnära utvecklingen med närhet till utbyggd infrastruktur samt närhet till kommersiell och offentlig service.

Detaljplanen har justerats i fråga om att göra gc-vägen mellan Svartuddsvägen och stranden, i kanten på planområdet, till allmän platsmark under kommunalt huvudmannaskap.

2. Lantmäteriet

Av planen framgår att parkmark och vissa cykelvägar har lagts ut som allmän plats. Övriga cykelvägar samt anslutningsvägen är belägna inom kvarteretsmark men säkrade för allmän användning genom s.k. x eller z- markeringar. Skilda regler gäller i fråga om utbyggnadsansvar, ersättningsregler m.m. jämfört med att säkra dessa funktioner genom att lägga ut dem som allmän plats. Motivation varför man valt just den aktuella lösningen saknas. För att få ta dessa områden i anspråk krävs utöver planstödet även avtal eller servitut genom vilket bl.a. ersättningsfrågan avgörs.

Dessutom förefaller kombinationen av "z", allmätkörväg, svår att kombinera med "g", gemensamhetsanläggning. Antingen är vägen tillgänglig för allmäntrafik, "z", eller så utgör den en enskild väg för berörda fastigheter, "g".

R/MO 20. 3



Kanske tydligaste vore att istället lägga ut den som lokalgata/allmän plats. Detta gäller även den aktuella cykelvägen.

Den föreslagna bryggan utefter stranden framför planerad bebyggelse och allmän cykelväg föreslås tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Frågan om brygga/däcket ner mot vattnet ska vara tillgänglig för allmänheten, i likhet med angränsande cykelväg, eller om den ska vara en gemensamhetsanläggning bara för berörda fastigheter är aningen oklar.

I princip innebär ju ett inrättande av brygga/terrassen som gemensamhetsanläggning för de nya bostadsfastigheterna en möjlighet till privatisering av anläggningen ex v inhägnad.

Kommentar:

Detaljplanen har justerats enligt Lantmäteriets synpunkter. Anslutningsvägen anges som lokalgata och cykelvägen som gc-väg, båda med kommunalt huvudmannskap. Bestämmelsen att göra brygga/trädäck till gemensamhetsanläggning tas bort.

3. Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden anser att barn i åldern 1-16 år påverkas av förslaget endast vad gäller fotbollsspelande under Piteå Summer Games. Barn- och utbildningsnämnden anser även att det är viktigt att eleverna på Strömbacksskolan har tillgång till grönområdet även efter plangenomförandet, såväl fotbollsplanen inom planområdet, som intilliggande grönområden längs strandkanten.

Kommentar

Vid ett plangenomförande påverkas inte fotbollsplanen mer än att den vrids och flyttas närmare Svartuddsvägen. Intilliggande grönområde påverkas inte alls.

4. Folkpartiet i Piteå, Ivar Gustafsson

Folkpartiet reserverade sig när planprogrammet antogs i kommunfullmäktige och miljö- och byggnämnden. "Under senare år har förtätningen av stadens centrum lett till att karaktären av småstad alltmer försvunnit genom att våningsplan lagts till våningsplan. Folkpartiet anser att Piteå inte behöver bygga ett eget Hammarbysjöstad med 6- våningshus nere vid stadshuset. De öppna vattenspeglarna och därmed sammanhängande grönstråk som omger stadskärnan är en viktig resurs som vi förvalta på ett ansvarsfullt sätt. Det är också något som framhållits i ett antal projektarbeten som utförts rörande stadskärnans grönytor.

K. Nö. G.B.



Piteå Kommun

Miljö- och byggkontoret

I likhet med länsstyrelsen menar folkpartiet att det ska föreligga starka skäl för att ta grönområden i anspråk för bebyggelse, samt att planförslaget inte är förenligt med miljömålet "God bebyggd miljö". "Bevara och utveckla området som grönområde tillämpligt för kommunmedborgarna i allmänhet och de centrumboende i synnerhet". Att i detaljplaneförslaget tillåta en högsta byggnadshöjd på sju våningar anses som ytterligare en försämring.

Kommentar

Detaljplaneförslaget har föregåtts av ett program som godkänts av kommunfullmäktige. Programmet har genomgått en politisk förankring innan det godkändes. Folkpartiet hänvisar till länsstyrelsens yttrande i fråga om ianspråktagandet av grönområden, förenligheten med miljömålet "god bebyggd miljö" samt flerbostadshusens högsta tillåtna våningshöjd. Se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande (yttrande nr 1).

5. Piteå museum

Ingen erinran.

6. Räddningstjänsten

Ingen erinran.

7. Vägverket

Ingen erinran.

8. Teknik- och servicenämnden

Teknik- och servicenämnden anser att en gång- och cykelväg som ingår i huvudstråk ska så långt som möjligt utformas rak och gen. På huvudstråk ska det vara möjligt att hålla en relativt hög cykelhastighet. Svängen på den gång- och cykelväg som ansluter mot den befintliga gång- och cykelvägen närmast Svartudden, bör därför enligt trafik- och gatukontoret, göras ännu mjukare för att underlätta för cyklister.

Kommentar

Detaljplanen har justerats enligt teknik- och servicenämndens synpunkter. Svängen på gc-vägen har utformats rakare och genare.

9. Skanova

Ingen erinran.

MO 5



10. Mikael Lindgren m.fl.

1. Piteå Kommunfullmäktige beslutade i sitt sammanträde 17 dec -07 att ta fram en plan för utvecklingen av Piteå stadsbebyggelse. Lingren m.fl. anser att förslaget avseende Strömbacka strand strider mot de ambitioner som då uttalades och att det är helt fel att i ljuset av detta släppa fram ett så pass kontroversiellt förslag som bebyggelse vid Strömbacka strand.

2. Lindgren m.fl. anser vidare att ett byggande på Strömbacka strand går tvärs emot vad som sägs i både ett antal policies vilka Piteå kommun själva upprättat (t ex "Policy för våra havsstränder" eller "Policy för Piteå kommuns bostadspolitik") och en mängd formuleringar i Miljöbalken (framförallt i dess tredje kapitel).

3. I den policy för Piteå kommuns bostadspolitik, som antogs av kommunfullmäktige i maj 2006, står följande att läsa: "Pitebornas inflytande över sin boendesituation, den egna bostaden och bostadsområdet skall öka." Lindgren m.fl. anser att exploateringsplanerna för Strömbacka strand är av sådan natur att de tarvar noggrannare hantering än vad Plan- och bygglagen föreskriver. De utgör därför ett tillfälle då piteborna bör få utöva ett större mått av inflytande.

4. Vid samrådsmötet avs. Strömbacka Strand hållet 080527 ansåg kommunarkitekten H Wistemar att det var helt okej att i närheten till stadshusets trevåningar och alldeles vid Nördfjärdens strandlinje, uppföra två sjuvåningshus. Sjuvåningar man tar sig för pannan. Från Lasarettsvägen, men framförallt från Lidgatan, kommer byggnaderna att upplevas som en veritabel mur, vilket effektivt skärmar av all utsikt mot nedanför liggande vattenspegel, och detta oavsett om vi talar om tre eller sju våningar. De lever i tron att en av de viktigaste arbetsuppgifterna för en kommunarkitekt är, att ur ett estetiskperspektiv se till så att bygg- och anläggningsplaner för ett visst område överensstämmer med befintliga byggnaders karaktär och stil och att ev. nytillskott på ett naturligt och vackert sätt integreras i omgivningar och miljö. Har Wistemar lyckats i fallet Strömbacka strand? Nej- Lingren m.fl. anser att Wistemar kapitalt misslyckats. I själva verket anser Lingren m.fl. att Wistemar lägger sig platt för byggherrarnas krav på ekonomisk bärande idéer, oavsett om det är vackert eller inte. Tänk om och ta initiativet.

5. Vid nämnda samrådsmöte ställdes till Miljö- och byggnämndens ordf. Björn Berglund frågan varför man inte väljer att först exploatera det ur frilufts- och parkperspektiv mindre skadliga området "Norra Norrstrand". Svaret blev att annan byggherre vill bygga där, men intresset från dennes håll är svalt just nu. Lingren m.fl. anser att uttalandet tydligt visar hur regionens byggherrar på förhand delat upp attraktiva områden mellan sig och hur Piteå Kommuns företrädare enligt deras tycke agerar ryggradslöst i sin dans efter deras pipa. Tänk om och ta initiativet.

AD MÖ ÖB,



Piteå Kommun

Miljö- och byggkontoret

6. Det säger sig självt att om Piteå just nu lider av en sådan skrivande brist på bostäder som beskrivs i olika sammanhang, spelar etableringsplats för nybyggen inte särskilt stor roll; lägenheter kommer att kunna hyras ut eller säljas oavsett om de förläggs vattennära eller inte.

Lindgren m.fl. stöder den goda tanke på en allmän upprustning av park- och friluftsområdet som sträcker sig från stadshuset och bort till Svartudden. Längs med stranden dragna bryggor/däck, grillplatser, stilfull röjning av pilbuskar och annat som skymmer ja, det blir utmärkt! En förändring till det bättre som kommer alla till del.

Men. Planerna på att bebygga Strömbacka strand bör omedelbart stoppas och för alltid begravas i det arkiv där de hör hemma. Lindgren m.fl. anser att det inte råder något tvivel om att byggnader, i vilken form de än må vara må, kommer att förfula området så till den milda grad, att både nuvarande och kommande generationer förvånat och uppgivet kommer att skaka på huvudet och undra vad som gick snett. Hur kunde man bara tänka så fel?

Med anledning av ovanstående anser Lindgren m.fl. således att byggplanerna för Strömbacka strand omedelbart stoppas för att aldrig tillåtas komma åter. Därefter bör Piteå Kommun ta ett resolut tag i taktpinnen, upprätta en långsiktig plan för byggandet i innerstaden i allmänhet och dess vattennära områden i synnerhet, och med den planen som grund tala om för intresserade byggare var de kan tänkas få bygga sina fastigheter. Det nu rådande omvända situationen är att betrakta som barock.

Kommentar

Gällande översiktsplan för Piteå stadsbygd redovisar riktlinjerna för den långsiktiga utvecklingen av stadens bebyggelse. Vid upprättandet av översiktsplanen har bestämmelserna i 3 och 4 kap MB tillämpats. Översiktsplanen är inte bindande utan ligger till grund för planering på mer detaljerad nivå. Översiktsplanens riktlinjer har vägts in under samtliga skeden av planprocessen.

Kommunen delar inte Lindgrens m.fl. uppfattning om att plan- och bygglagens föreskrifter inte skulle vara tillräckliga när det gäller piteåbornas möjligheter att komma till tals. Kommunen anser, med hänvisning till planprocessen för planprogrammet samt det hitintills genomförda detaljplanarbetet, att såväl piteåbor som myndigheter, kommunala förvaltningar, politiker, sakägare och andra med särskilt intresse av planen har beretts möjligheter att framföra sina synpunkter på planförslaget.

Detaljplanen har justerats angående högsta tillåtna våningshöjd. Detaljplanen medger flerbostadshus om fem våningar, med möjlighet att därtill uppföra en s.k. kungsvåning.

Kf MÖ 88
7



Piteå Kommun

Miljö- och byggkontoret

Kommunen delar inte Lindgrens m.fl. uppfattning om att etableringsplatsen för nybyggen inte spelar särskilt stor roll i tider med hög efterfrågan på bostäder. Vare sig det är stor- eller liten efterfrågan på bostäder så har piteåborna önskemål och synpunkter på sitt boende.

Lindgren m.fl. menar att bostadsbebyggelsen, oavsett utformningen, kommer att förfula området. Kommunen anser dock att vad varje människa upplever som fint respektive mindre fint skiljer sig från människa till människa, från tidsperiod till tidsperiod.

Man kan ha olika uppfattning om vad som är estetiskt tilltalande och vad som passar in i en miljö. Stadshuset har sitt formspråk som man har försökt att plocka upp i detta förslag till bebyggelse för att få en anpassning till platsen. Var tid har sitt formspråk som bör få sätta sin prägel i staden .

SAMRÅDSMÖTE 27 MAJ 2008 SYNPUNKTER/FRÅGOR MED KOMMENTARER

Varför valdes aktuellt planområde? Är det inte bättre att bygga på Norrstrand eller på Furunäset?

Kommentar

I samband med kommunens inbjudan av lokala byggentreprenörer, kom denna plats på tal. Samtliga entreprenörer hade möjligheten att föreslå var de önskade bygga. Att bygga på Furunäset är inget billigt alternativ, marken anses mindre bra, måste eventuellt fyllas.

Varför har man dragit in husen från stranden?

Kommentar

Det är för att undvika vattendom.

Utsikten kommer att förstöras för tusentals människor. Det blir en mur från Lidgatan, obegripligt ur estetiskt perspektiv med 7 våningar.

Kommentar

Husen har placerats så att det skall vara siktlinjer ned mot vattnet även garagen har placerats så att det inte stör siktlinjen.

Hur ser kommunen på Norrbotniabanan, ett av alternativen passerar nära planområdet?

K Mö ÖB



Piteå Kommun

Miljö- och bygghkontoret

Kommentar

Alternativet kommer att utgå.

Det kommer att bli en ökad trafik med massor av människor som skall trängas. Ta kilen vid andra sidan om stadshuset istället.

Kommentar

Det är ett parkområde som man vill bevara, samt att det gränsar mot Norrmalm.

Vad blir hyrorna för de planerade bostadslägenheterna?

Kommentar

Det går inte att svara på i dagsläget. 3:orna blir på ca 73 kvm. Hyrorna beror på den bostadspolitik som regeringen tar fram.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Med anledning av inkomna yttranden har följande ställningstaganden gjorts:

Detaljplanen har justerats med bestämmelser som möjliggör för flerbostadshus om fem våningar, med möjlighet att därtill uppföra en s.k. kungsvåning. Bostadshusens utformning har förtydligas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har justerats vad gäller aktualiteten för Banverkets föreslagna utredningskorridorer för Norrbotniabanan. Korridoren öster om planområdet är inte längre aktuell. Bullerfrågan är i och med förändringen inte av lika stor betydelse.

Strandområden som vid utgången av juli 1975 ingick i en fastställd detaljplan omfattas inte av strandskydd. Planbeskrivningen har justerats i enlighet med detta.

Kommunen anser att bostadshusens tillkomst inte kommer att i någon större omfattning inskränka på allmänhetens möjligheter att nyttja grönområdet. Planområdet är begränsat och delar av planområdet förblir parkmark med fortsatt möjlighet att spela fotboll. Allmänhetens tillgång till strandkanten kvarstår. Bostadshusens tillkomst ses som ett led i den tätortsnära utvecklingen med närhet till utbyggd infrastruktur samt närhet till kommersiell och offentlig service.

[Handwritten signatures]



Piteå Kommun

Miljö- och byggkontoret

Gång- och cykelvägar, samt anslutningsvägen, inom planområdet har angetts som allmän plats med kommunalt huvudmannskap. Anslutningsvägen anges som "lokalgata" och planbestämmelsen som anger "gemensamhetsanläggning" tas bort. Med dessa ändringar följer att användningsgränsen för "bostäder" förändras något.

Den föreslagna gemensamhetsanläggningen, inom avgränsningen för vattenområdet "bryggor" tas bort.

Svängen, på gång- och cykelvägen som ansluter mot den befintliga gång- och cykelvägen närmast Svartudden, har utformats genare och rakare.

Användningsgränserna för kvartersmark och vattenområdet med bryggor har justerats något.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

MILJÖ- OCH BYGGKONTORET

Agneta Laitila
Plan- och kartingenjör

Handwritten signature and initials: ML 26.