



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Bergsviken 5:11 i Piteå kommun, Norrbottens län

A. Hur samrådet har bedrivits

Samrådsredogörelsen är en sammanfattning av inkomna yttranden under samrådet. Förslaget har varit ute på samråd under tiden **2022-05-06 – 2022-05-20**.

Inbjudan till samråd skickades ut till berörda instanser, sakägare, och andra som har väsentligt intresse av detaljplanen. Handlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida och har funnits utskrivna i Stadshuset, på Stadsbiblioteket och i Stadsportens medborgardel.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

1. Närboende 1	2022-05-16
2. Lantmäteriet	2022-05-19
3. Länsstyrelsen	2022-05-24

B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. Närboende 1, som lämnat följande yttrande:
”Hej, Bergsviken 5:11 Den del som är markerade med cirklar att inte får bebyggas ut mot vägen, är det samma avstånd som för övriga fastigheter inom samma området? På vilket sätt ska man ta hänsyn till förändrad dagvatten situation? Står i planbeskrivningen att den bedöms förändras marginellt vilket är något jag inte håller med om. Redan idag är det kritiskt dåligt iom att det är så mycket hårda ytor. Gör man inte diken längst med Raningsvägen, förutom där utfarten är, för att ta hand om vattnet? Saknar information om planerad utfart. Hur kommer det här planändringen att förändra trafiksituationen? Hur påverkas skolbarnens trafiksituation nu när de måste färdas längst med svensbyvägen istället för att direkt gå via EFS? Står att man ska skriva under och skicka tillbaka i bifogat svarskuvert, men jag fick då inte med någon kuvert. Kan ni skicka ut ett nytt?”

Kommentar: Vad gäller punktprickad mark (mark som inte får bebyggas) har generellt omkringliggande fastigheter något större yta ut mot väg som inte får bebyggas.

Anledningen till att ytan som inte får bebyggas inom fastighet Bergsviken 5:11 är något mindre har att göra med vart befintlig byggnad är placerad idag.

Stora delar av fastigheten är idag grusbelagd parkering som har använts för olika evenemang i den tidigare församlingsbyggnaden. När bostad möjliggörs i byggnaden kommer behovet av parkering att minska och möjligheter finns för fastighetsägaren att skapa mer grönyta.

Utfarten är planerad i fastighetens norra del ut mot Raningsvägen (där befintlig infart finns). För att undvika annan infart har utfartsförbud lagts ut på fastighetens södra delar. Utfart från fastigheten ska utformas i enlighet med kommunens riktlinjer.



Genom planändringen bedöms antal trafikrörelser generellt att minska eftersom inga evenemang kopplat till den tidigare församlingsgården kommer att hållas på fastigheten. Det finns möjlighet att nyttja stig vid "bagarstugebacken", belägen på kommunens mark nära korsningen Raningsvägen/Ursviksvägen/Janpersvägen för att ta sig till Tolvmansskolan.

Svarskuvert skickat och kommunen har tagit emot godkännandebblankett.

2. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

"För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättra
KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER
REDOVISAS

När avsikten är att använda genomförandeavtal (teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandeavtalet förefaller tillräckligt tydlig, men vid genomläsningen har inte någon redovisning av konsekvenserna hittats. Planbeskrivningen behöver kompletteras med sådana skrivningar. Exempelvis vad konsekvensen blir om avtalet inte skulle följas, eller på motsvarande sätt vilka positiva effekter ett avtal kan ha. Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras

RUBRIKSÄTTNING GENOMFÖRANDETIDEN

För samhället i stort är det bra om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartermark". Genom att rätt rubriknivå på rubriken används, så framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

OTYDLIG SKRIVNING

På s. 13 finns en oklar skrivning. Se citat nedan:

Fastighetsgränser för Bergsviken 5:11 mot Svensbyvägen och Raningsvägen har osäkert läge. Efter detaljplanen har vunnit lagakraft behöver en fastighetsreglering göras som anpassas efter användningsgränsen för kvartermark. Någon marköverlåtelse är inte aktuell. Lantmäteriförrättningen bekostas av fastighetsägaren.



För att kunna genomföra fastighetsreglering krävs att det sker en marköverlåtelse från den fastighet som avstår mark. Kanske har det bara blivit ett mindre fel i texten? Detta kan vara bra att se över igen.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår under rubrik 6.7 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet." Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

BESTÄMMELSEFORMULERING PRICKMARK

I plankartan används formulering för prickmark "marken får inte förses med byggnad". Om planförslagen ska följa Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 bör "byggnad" ändras till "byggnadsverk"

Kommentar: Piteå kommun ser över planhandlingen och reviderar enligt önskemål från Lantmäteriet.

3. Länsstyrelsen, som lämnat följande yttrande:

Planen handläggs i enlighet med plan- och bygglagens begränsade standardförfarande. Piteå kommun önskar således ett godkännande i samrådsskedet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen godkänner planförslaget men med råd enligt 2 kap. PBL som följer.

Råd enligt 2 kap. PBL

Planbestämmelse

Kommunen använder sig vid tillåten höjd på bebyggelsen av en bestämmelse om högsta nockhöjd över nollplanet. Länsstyrelsen anser med hänsyn till tydlighetskravet i plan- och bygglagen att kommunen med en sådan bestämmelse bör redovisa befintliga markhöjder i grundkartan. Alternativt, eftersom planområdet är relativt plant, att man enbart använder sig av en högsta nockhöjd utan förhållande till nollplanet.

Kommentar: Piteå kommun ser över planhandlingen och reviderar enligt råd som Länsstyrelsen ger.



C. Ställningstaganden

Med anledning av inkomna yttranden har följande förändringar, förtydliganden och kompletteringar gjorts i detaljplanen:

Plankarta:

- Bestämmelsen "marken får inte förses med byggnad" har ändrats till "marken får inte förses med byggnadsverk"
- Rubriksättning för genomförandetiden
- Högsta nockhöjd har ändrats från högsta nockhöjd över nollplanet till högsta nockhöjd över markplan

Planbeskrivning:

- Under "6.7 Detaljplaner och områdesbestämmelser" har text gällande att befintlig detaljplan upphör att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet om föreslagen plan vinner laga kraft.
- En underrubrik gällande exploateringsavtalets konsekvenser har lagts till under "9.4 Avtal". Där framgår det huvudsakliga syftet med exploateringsavtalet (fastighetsregleringen) samt varför detta är viktigt. I samma underrubrik beskrivs att kommun enligt PBL har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannskap.
- Under 9.5 Fastighetsrättsliga frågor har det skrivits till att en marköverlåtelse om cirka 150 m² från fastighet Bergsviken 5:11 till fastighet Bergsviken 3:349 kommer genomföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

I övrigt har följande revideringar i plankarta och planbeskrivning gjorts:

- Prickmark mot Svensbyvägen har utökats att gälla längs hela fastighetsgräns fram till grannen i väst.
- Under "7.3 Kommunikationer" har text förtydligats om att utfart från fastighet ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer, samt att Piteå stadsbuss kommer att passera området efter omdragning av busslinjerna under sommaren 2022.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Hanna Westerlund
Fysisk planerare