



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Svensbyn 2:10, Fagervik i Piteå kommun, Norrbottens län

A. Upprättande av Detaljplanen

Under upprättandet av detaljplanen har samråd skett med berörda instanser, sakägare och andra som har väsentligt intresse av detaljplanen. Erinringar och synpunkter som inkommit under denna tid jämte kommentar hur dessa påverkat planförslaget finns sammanställda och bilagda i en särskild samrådsredogörelse.

B. Granskning av Detaljplanen

Detaljplanen har varit tillgänglig för granskning under tiden **27 juni - 25 juli 2022**. Under granskningstiden har följande yttranden kommit in:

1. Försvarsmakten	2022-06-27
2. PiteEnergi	2022-06-28
3. Trafikverket	2022-06-28
4. Skanova	2022-06-30
5. Lantmäteriet	2022-07-08
6. Länsstyrelsen	2022-07-27

C. Granskningsyttranden och kommentarer

1. Försvarsmakten, som lämnat följande yttrande:

Försvarsmakten meddelar att deras system inte tillåter hämtning av filer via länk.

Kommentar: I samtal med registrator för Försvarsmakten informeras att plankartan är bifogat i e-posten och att om de önskar fler handlingar så kan dessa skickas till Försvarsmakten. Registrator begär inte fler handlingar under telefonsamtalet. Yttrandet föranleder inga ändringar i planhandlingarna.

2. PiteEnergi, som lämnat följande yttrande:

AB PiteEnergi har tagit del av granskningshandlingar avseende ovan rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommentar: -

3. Trafikverket, som lämnat följande yttrande:

Trafikverket har inget att erinra mot förslag till detaljplan.

Kommentar: -



4. Skanova, som lämnat följande yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Ändringar i befintliga ledningar och dess ledningsrätter som påverkas av en exploatering bekostas av exploatören.

5. Lantmäteriet, som lämnat följande yttrande:

Texten i planbeskrivningen under rubrik 7.1.1 och 7.1.2 behöver justeras vad gäller gemensamhetsanläggningen Svensbyn ga:18. Svensbyn ga:18 har omprövats i en lantmäteriförrättning som registrerades 2022-05-02. Risnäs vägen förvaltas nu av Svensbyn ga:32.

Det behöver tydliggöras vilka fastigheter utanför planområdet som kommer att påverkas av att ny ga där va-ledningar kommer behöva anläggas.

Rubriken 7.1.1 Fastighetsindelningsbestämmelser behöver ändras. Begreppet *fastighetsindelningsbestämmelser* används när kommunen bestämmer exakt hur området ska vara indelat i fastigheter, samfälligheter och rättigheter redan i detaljplanen.

Bestämmelserna blir då bindande. En fastighetsindelningsbestämmelse om markens indelning i fastigheter ska vara förenlig med vissa bestämmelser i fastighetsbildningslagen. Det innebär att om denna typ av bestämmelser ska användas i detaljplanen måste vissa villkor enligt fastighetsbildningslagen prövas i planärendet.

Lantmäteriet kan inte se att det finns några fastighetsindelningsbestämmelser redovisade i plankartan varför rubriken bör ändras.

STRANDSKYDD

Lantmäteriet noterar att det vanligtvis behövs väg till en småbåtshamn. Viss typ av väg kan tillåtas inom allmän plats NATUR. Det kommer dock sannolikt inte vara möjligt för Lantmäteriet att besluta om att en blivande gemensamhetsanläggning ska anlägga en väg inom Natur när strandskydd gäller. En småbåtshamn kräver också vissa anläggningar på land och inte heller där har strandskyddet upphävts vilket blir problematiskt när det kommer till både bildande av ga och anläggandet på marken. Kommunen behöver tydliggöra hur ett genomförande ska kunna ske i denna del.

KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS

När avsikten är att använda genomförandeavtal (genomföra markanvisningar och/eller 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 (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver kompletteras med sådana skrivningar.

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTAN

Det ser ut som att en kombinerad administrativ- och användningsgräns har lagts ut



mot kvartersmarken. Det ser inte ut att behövas där. Administrativa bestämmelser avgränsas av användningsgräns.

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen.

Detaljplanen tas fram enligt PBL med planstart under den period då Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, bör tillämpas.

Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna med beteckningen C/B som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna.

Kommentar: Uppdateringen gällande omprövning av gemensamhetsanläggningar som berörs av detaljplanen tillförs planbeskrivningen och rubriken för 7.1.1 ändrats.

Förtydligande vilka fastigheter utanför planområdet som påverkas av att ny ga där va-ledningar kommer behöva anläggas tillförs planbeskrivningen.

Inom allmän plats [NATUR] finns idag befintlig väg till strandområdet. Kvartersmarken närmast stranden påverkar denna väg som kommer behöva dras om inom allmän plats. Kompletterande vägar för att värna allmänhetens tillgång till strandområdet och eventuell väg till småbåtshamnen blir således dispenspliktiga men ryms inom användningen [NATUR]. Småbåtshamnen kommer inte inrymma anläggningar på marken i övrigt utan omfattar endast vatten-och markområde avsett för flytbryggor.

Vilka konsekvenser kan bli av att genomföra detaljplanen med stöd av exploateringsavtal kompletteras under rubriken 7.4.1 *Exploateringsavtal*.

6. Länsstyrelsen i Norrbotten, som lämnat följande yttrande:

Bakgrund

Piteå kommun ställer ut ett förslag till detaljplan för Svensbyn 2:10, Fagervik för granskning. Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar att exploatera området med bostäder och till viss del centrumverksamhet.

Länsstyrelsen har vid tidigare samråd lämnat ett yttrande.

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.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Strandskydd

Planen ligger inom ett utpekad LIS-område och i den direkta närheten till stranden planeras ett naturområde som allmän plats. Det framgår att inom detta område råder fortsatt strandskydd som med sina syften ska värna allmänhetens tillgänglighet samt skydda växt- och djurlivet mot skada.

Länsstyrelsens bedömning kvarstår men anser inte längre det föreligger skäl som kan aktualisera en prövning av ett beslut att anta planen.

De som medverkat i beslutet



Beslutet har fattats av enhetschef Willy Sundling med handläggare Joakim Lundbäck som föredragande.

Kommentar: -

D. Ställningstaganden

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

Plankarta:

Redovisning av administrativ linje har korrigerats.

Planbeskrivning:

Markanvändningarna redovisas och motiveras var för sig.

Uppdateringen gällande omprövning av gemensamhetsanläggningar som berörs av detaljplanen tillförs planbeskrivningen och rubriken för 7.1.1 har ändrats.

Förtydligande vilka fastigheter utanför planområdet som påverkas av att nya gas- och vattenledningar kommer behöva anläggas har tillförts planbeskrivningen.

Förtydligande beskrivning av konsekvenser av att genomföra detaljplanen med stöd av exploateringsavtal har kompletterats under rubriken *7.4.1 Exploateringsavtal*.

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Svensbyn 2:10, Fagervik och överlämnar den till Kommunfullmäktige för antagande.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Niclas Brännström
MEX/Fysisk planerare