



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Pitholm I:40 och I:41 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 2022-05-04 – 2022-05-18

Under granskningstiden har följande yttranden kommit in:

1. Skanova	2022-05-04 (inga synpunkter)
2. Privatperson 1	2022-05-05
3. Lantmäteriet	2022-05-10 (inga synpunkter)
4. Trafikverket	2022-05-13 (inga synpunkter)
5. PiteEnergi	2022-05-16 (inga synpunkter)
6. Länsstyrelsen	2022-05-18
7. Varsamma AB	2022-05-18

C. Granskningsyttranden och kommentarer

1. **Skanova** som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

2. **Privatperson 1** som lämnat följande yttrande:

Mellan dessa hus är det planerat för ett tioåvånings hus 5 m från våra huskroppar med en yta på max 600 kvadratmeter. Enligt kommunens plankarta är byggnaden ca 30 x 39 m = 1170 kvadratmeter egen uträkning enligt plankarta Piteå kommun. Då vi hade vårt samrådsmöte fanns våra huskroppar inte inritade det är nog därför det inte blev så mycket klagomål. Jag fick jag underrättelse om granskning 2022-05-05 och där ser det ut att balkongerna på 12B och 14 A blir inbyggda de närmast infarten till området. Jag önskar en bättre ritning så man måtten och placeringen av huset. Först då kan man se om balkongerna blir inbyggda av huset.

Önskar svar snarast!

Kommentar: Inom markerad yta nedan får punkthuset, som max får vara 600 kvadratmeter, uppföras. Det innebär således att hela den utmärkta ytan alltså inte får bebyggas. Exakt vart det hamnar inom ytan är i planskedet inte fastställt utan det kommer fastställas i ett framtida bygglovsskede. Men det är inom den utsatta ytan det får uppföras. Det finns således inga exakta mått för vart byggnaden kommer uppföras. Privatperson 1 fick via mejl 2022-05-06 skisser från planbeskrivningen skickade till sig. Dessa visar att inga balkonger blir inbyggda.



3. Lantmäteriet som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

4. Trafikverket som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

5. PiteEnergi som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

6. Länsstyrelsen som lämnat följande yttrande:

Bakgrund

Piteå kommun har tagit fram en ny detaljplan för Pitholm 1:40 och Pitholm 1:41. Planområdet ligger i Strömnäs, ca 1,5 km från centrala Piteå. Området är sedan tidigare planlagt och sedan 1960-talet bebyggt med flerbostadshus i tre våningar med omkringliggande grönytor, gångstråk, parkeringsytor och carportar.

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad av två befintliga flerbostadshus samt ett nytt punkthus. Syftet är också att säkerställa att byggnadernas och områdets karakteristiska kulturvärden fortsättningsvis ska värnas.

Planförslaget

I planförslaget föreslås kvartersmark för bostäder, parkering samt centrum/bostäder för det nya punkthuset. Genom egenskapsbestämmelser regleras bland annat begränsning av markens nyttjande, högsta byggnadshöjd, största byggnadsarea och husens takvinkel.

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget i enlighet med 5 kap 22 § PBL.

Sedan samrådet har kommunen bearbetat planförslaget. Planbeskrivningen och plankarta med planbestämmelser har utvecklats enligt länsstyrelsens synpunkter kring byggnadernas kulturmiljövärden.

Kulturmiljö

Planhandlingens beskrivning av bebyggelsens kulturvärden har utvecklats i riktning mot de synpunkter som länsstyrelsen hade i samrådsskedet.

Den effektfulla fasadbehandlingen med omväxlande färgsättning på fasadtegel och fönsterbågar har tydligen försvunnit i och med ett tidigare ovarsamt fönsterbyte och därmed har kulturvärden inom området delvis förlorats. Bild som visade den tidigare färgsättningen har tagits bort från planhandlingen eftersom den visade ett förhållande som inte längre gäller. Planens syfte har justerats till att även bevara områdets övergripande struktur med byggnadskropparnas placering, grönytor och platta tak.

Övrigt

I plankartans stämpel står det ”Pitholm 1:41 och Pitholm 1:41” vilket borde vara ”Pitholm 1:40 och Pitholm 1:41”.

**Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

Länsstyrelsen har inte sådana invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Willy Sundling med planhandläggare Linnea Örtenvik som föredragande. Samråd har hållits med enhetens kulturmiljökompetens.

Kommentar: Plankartans stämpel har justerats till Pitholm 1:40 och Pitholm 1:41.

7. Varsamma AB Utöver tidigare lämnade synpunkter önskar vi även komplettera med nedanstående synpunkter och invändningar:

- Vilka vind och nederbördskonsekvenser som den föreslagna 10 vånings byggnaden skapar på intilliggande fastigheter saknas helt i planbeskrivningen. En så pass hög byggnad påverkar sannolikt vindförhållanden i allmänhet samt i samband/kombination med nederbörd. Särskilt vintertid kan detta medföra stora konsekvenser för intilliggande fastigheter i form av ökad koncentration av snömängd (ex.vis på platta tak och parkeringsytor). Vi anser att en sådan studie måste redovisas innan beslut om föreslagen plan kan fattas.
- Vi ifrågasätter också i enlighet med § 4 & 5 samt §6a i plan och bygglagen huruvida rådande markförhållanden verkligen är lämpade för en så pass hög byggkonstruktion. Hur kan man vara säker på detta, då man bevisligen inte genomfört någon geoteknisk undersökning?
- Vi anser även också att den ökade trafikmängd som en etablering av så pass många lägenheter på området medför, även innebär en ökad risk för olyckor vid såväl korsningen Ringius vägen / Durnäsvägen samt längst Durnäsvägen. Den befintliga (av kommunen anlagda) gång och cykelvägen längst Ringius vägen utgör en naturlig gång och cykelväg för skolbarn från Strömnäs och Svartudden till Pitholmskolan.
- Vi anser det omöjligt att bedöma huruvida §6 i plan och bygglagen är beaktad då man ej kan ta ställning till lämpligheten beträffande utformning och placering i stadsbilden när underlaget saknar fasadritning och detaljbeskrivning. Underlaget anger att punkthuset kan komma att uppföras med vinkel. Något som sannolikt också kan påverka såväl estetik som vindförhållanden samt koncentration av snömängd på intilliggande fastigheter och bebyggelse (se synpunkt ovan).
- Vi anser att en så pass hög byggnad som det planerade 10 vånings huset ej heller uppfyller ambitionen med en god helhetsverkan för området enligt § 6 punkt 1 i plan och bygglagen. Vår åsikt är att en så pass hög byggnad ej blir estetisk tilltalande i relation till övrig omgivning.

Kommentar: Kommunens bedömning är att vind- och nederbördsförhållanden inte kommer att förändras i den utsträckning att det innebär påverkan på människors hälsa och säkerhet. Vid framtida konstruktionsberäkningar kommer punkthusets hållfasthet att säkerställas. Kommunens bedömning är att trafikmängden inte kommer öka i den grad att det uppstår risk för fara. I bygglovsskedet kommer exploatören behöva redovisa mer tydligt hur byggnaden kommer att utformas. Genom planförslaget prövas i huvudsak platsens lämplighet i förhållande till volymer och bedömningen är att platsen lämpar sig för planerade påbyggnader och punktus. Vad som passar in och inte passar in är såklart olika beroende på egna preferenser. Kommunen gör



bedömningen att planförslaget möjliggör en positiv utveckling av området samtidigt som det bedöms vara anpassat till befintlig bebyggelse och miljö.

Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.

D. Ställningstaganden

Med anledning av inkomna yttranden har endast redaktionella förändringar gjorts.

Plankartan har justerats med att bestämmelsen Parkering får anordnas [n₁] på prickad mark har plockats bort. Anledningen är att parkering på prickad mark tillåts och bestämmelsen uppfyller därmed inget syfte. En ny bestämmelse Marken får inte användas för parkering [n₁] har lagts ut på mark där befintliga skogsdungar finns. Anledningen är att skydda platsens rekreativvärden och hindra skogsdungarna från att byggas bort.

Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen för Pitholm 1:40 och Pitholm 1:41.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Markus Grahn
Planarkitekt
WSP