



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Pitholm I:40 och Pitholm I:41 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 2022-03-23 – 2022-04-13.

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 Startportens medborgardel.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

1. Luftfartsverket	2022-03-24
2. PiteEnergi	2022-03-24
3. Pireva	2022-03-25
4. Postnord	2022-03-30
5. Vattenfall Eldistribution	2022-03-30 (ingen erinran)
6. Lantmäteriet	2022-03-31
7. Skanova	2022-04-08 (ingen erinran)
8. Privatperson 1	2022-04-08
9. Privatperson 2	2022-04-11
10. Privatperson 3	2022-04-11
11. Privatperson 4	2022-04-12
12. Trafikverket	2022-04-12
13. Privatperson 5	2022-04-13
14. Varsamma AB/Roger Anders Fastigheter AB	2022-04-13
15. Länsstyrelsen	2022-04-13

B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. Luftfartsverket som lämnat följande yttrande:

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Kommentar: Ingen kommentar.



2. PiteEnergi som lämnat följande yttrande:

AB PiteEnergi har tagit del av samrådshandlingar avseende ovan rubricerat ärende. Vid exploatering förutsätter PiteEnergi generellt att eventuell flytt av befintliga ledningar inom området bekostas av exploatör.

Bredband

Har inget att erinra avseende detta förslag.

Elnät

Har inget att erinra avseende detta förslag.

Värme och kyla

I området där punkthus planeras att uppföras finns fjärrvärmeledning upplåten med ledningsrätt 25-F2003/17.1.

Redovisning av rättigheten saknas i plankarta och beskrivning. Eventuell flytt av ledning samt omprövning av ledningsrätt bekostas av exploatör.

Kommentar: I planbeskrivningen har en karta över fjärrvärmeledningen och ledningsrätt lagts till. Det har tydliggjorts att eventuell flytt av ledning samt omprövning av ledningsrätt bekostas av exploatör.

3. Pireva som lämnat följande yttrande:

Befintliga fastigheter där påbyggnad avses

Gällande avfallshantering som redan tillhandahålls för nuvarande behov behöver exploatören planera för eventuellt utökade soputrymmen enligt gällande normer.

För nybyggnation

I planeringsstadiet ska samråd med Pireva göras gällande storlek, utformning och placering av utrymme för avfallshantering, tillfartsvägar m.m. Några viktiga punkter att tänka på är att kärl bara kan tömmas från marknivå och trösklar normalt inte ska förekomma vid kärllhantering. Försvarad tömning som t.ex. långa dragavstånd kan komma att påverka avgiften för avfallshantering.

Det är också viktigt att backning med sophämningsfordon kan undvikas (se bifogad fil ”Vändplaner – vägbredd för tömningsfordonet”).

Avfall Sverige har i sin guide ”Handbok för avfallsutrymmen” sammanställt regler, rekommendationer och branschpraxis. Innan soputrymme tas i bruk och behållare ställs ut, ska utrymmet besiktas av Pireva. Bifogar Anvisning vid ny- och ombyggnation av avfallsutrymmen.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör eventuellt utökade soputrymmen om det visar sig behövas vid påbyggnation. Vid projektering av nybyggnationen ska samråd ske med Pireva gällande storlek, utformning och placering av utrymme för avfallshantering etc., vilket nu framgår i planbeskrivningen.

4. Postnord som lämnat följande yttrande:

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.



Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Yttrandet är noterat men föranleder inga förändringar i planförslaget.

5. **Vattenfall eldistribution** som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

6. **Lantmäteriet** som lämnat följande yttrande:

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt PBL 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer - ansvarsfördelningen mellan dem.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen.

Delar av planen som bör förbättras



FÖRTYDLIGANDE OM GENOMFÖRANDETIDEN

På plankartan finns det angivet att genomförandetiden är 10 år. Enligt PBL 4 kap.22 § avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. Att genomförandetiden endast avser dessa frågor borde framgå både av skrivningen på plankartan och även framgå tydligt i planbeskrivningen (s. 30).

HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA PLANER?

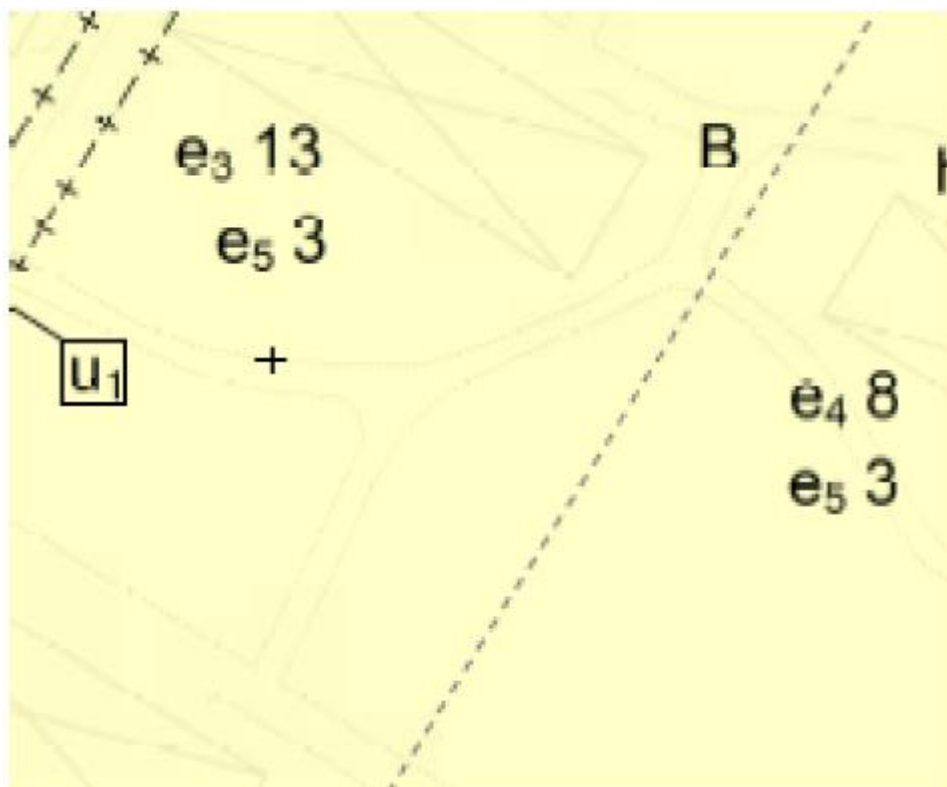
Lantmäteriet anser att det inte tydligt framgår av planbeskrivningen vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas 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.”

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildar däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen eller nämnt under avsnitt ”teknisk försörjning”.

FAST ANTAL KVM TILLÅTEN EXPLOATERING ANGIVEN PER FASTIGHET

Det är finns olika bestämmelser om utnyttjandegrad angivna i plankarta. I planbeskrivning anges att e53 avser komplementbyggnader. Det är till fördel om de olika bestämmelserna specificeras i planbestämmelser.



Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnadsarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i fler fastigheter. Med nuvarande formulering av planbestämmelserna kan det vid uppdelning av fler fastigheter medföra att det bli planstridigt vad gäller den tillåtna byggnadsarean. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

Kommentar:

Exploateringsavtalets huvudsakliga syften redovisas nu i planbeskrivningen. Vad gäller genomförandetiden bedöms inte detaljplanen vara en ändring av detaljplan utan en ny detaljplan. I planbeskrivningen har det förtydligats att genomförandetiden gäller hela planområdet.

I planbeskrivningen har det förtydligats kring 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.

Angående ledningsrätt framgår det nu i planbeskrivningen att ledningsrätt bör bildas för befintliga ledningar genom området.

Plankartan har reviderats och tydliggjorts gällande byggrätt.

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

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

Jag vill lämna mina synpunkter på förslaget att göra en påbyggnad av 2 st. befintliga hyreshus på Durnäsvägen 30 och 32 med två våningar till.

Dessutom på förslaget att bygga ett helt nytt punkthus med 12 våningar, 40 meter högt på nuvarande infarten till Durnäs hyreshusområde, på bilparkeringen mellan hyreshus 12 och 14.

Jag bor själv på Durnäsv. 12A och är inte alls intresserad av att ha ett bygge av ett 40 meter högt punkthus snett bakom mitt hus. Med tanke på allt vad det innebär att bo på en byggarbetsplats i form av alla störande ljud, en massa folk som arbetar med bygget. Alla arbetsbilar, allt bråte till bygget som ska placeras ut lite överallt. All röra som blir under byggtiden, och när bygget väl är klart leder till betydligt mer liv och rörelse, mer biltrafik i området.

Jag gillar inte tanken på en påbyggnad av två hyreshus heller! Passar inte in här. Vill inte ha 5-våningshyreshus. Jag tycker ni kan hutta något annat ställe att bygga 70 nya lägenheter på! Inte här på Durnäs i alla fall.

Blir det en butik i punkthuset som är planerat, leder det till ytterligare ett störmoment, i form av alla bilar som ständigt ska in och ut från parkeringen, är de ska handla. Det är ingenting jag vill få hit, till detta relativt lugna område.

Som det är nu, bor vi här, lite som "på landet". Det vill jag fortsätta med. Jag vill ha lugn och ro!

Samma när det gäller byggandet av flera carportar 4 meter höga på nuvarande bilparkering bakom hus 12. Störande ljud.

I många år har jag bott på en byggarbetsplats i och med att det har renoverats lägenheter på löpande band! Dom har bilat upp toagolv, fläktar har stått och torkat upp och levt om! Det har spikats och hamrats och borrarats! Frukantsvärt!!

Låt oss som bor här få ha det lugnt! Förstör inte området genom att bygga 70 nya lägenheter!

Kommentar: Kommunen noterar och respekterar yttrandet. Sett ur ett längre perspektiv är byggtiden begränsad om än att det som du nämner kommer vara mer rörelse och aktivitet under denna tid. Vad som passar in och inte passar in är såklart olika utifrån vad man personligen tycker och tänker. Kommunen gör dock bedömningen att en påbyggnad på två av huskropparna passar in i områdets karaktär. Vad gäller möjlighörandet av en butik är tanken att det ska bli en mindre butik, som bland annat boende på Durnäsområdet kan nyttja. Byggandet av carportar kommer troligen ske under samma tid som byggandet av punkthuset och innebär således inga ytterligare störningar.

9. Privatperson 2 som lämnat följande yttrande:

På samrådsmötet den 29 mars ställde jag frågan varför just dessa hus blev valda för påbyggnad. Trumbäckens representant svarade då först av allt att det berodde på att inte få skugga på den egna gården. Att de hus som ligger längst österut skall få två våningar



till medför att jag/vi som bor på Näckrosgränd kommer att få skugga väldigt tidigt på eftermiddag/kväll.

Under rubriken ”Utblick och skuggning” har en solstudie gjorts. Bland annat när solen står som högst i juni. Man kan ju bara fundera på varför inte i juli och augusti. Kanske för att solen ligger lägre och betydligt längre skuggning in på vårt område.

En analys av miljöpåverkan har gjorts, men ingen påverkan på hälsan. Vi som bor så långt norrut i Sverige med så kort sommar vill ta vara på så många soltimmar som möjligt. Det handlar om livskvalite, sitta ute på kvällen själv eller med familj och vänner. Grilla, äta och umgås. Vi som odlar i trädgården vill ju ha så många soltimmar som möjligt, och alla vet ju att solen höjer livskvalitén. Ingen tycker ju om en regnig och molnig semester. Detta kommer att tas ifrån mig/oss om det byggs på dessa hus.

Jag funderar också på om de boende på t ex Södergatan och de som bor längre i på Näckrosgränd är medveten om och har informerats om att detta kommer att påverka dem? Hur kommer det att påverka en ev försäljning av hus. Solen och dess läge är väldigt viktig för människor när de köper eller bygger hus.

Jag protesterar högljutt mot denna detaljplan då det påverkar mitt sätt att leva och bo!

Kommentar: Kommunen noterar och respekterar yttrandet. Solstudien har gjorts utifrån höstdagjämning, vårdagjämning, sommarsolstånd och vintersolstånd. Vägledningen som Piteå kommun har att förhålla sig till är Boverkets skrift Solklart, 1991, där det anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lektyor och sittplatser. Även om det ofrånkomligt kommer skapas mer skuggning med planförslaget är bedömningen att Boverkets riktlinjer klaras.

10. Privatperson 3 som lämnat följande yttrande:

Vill med några ord påpeka mitt missnöje med detaljplanerna för området Pitholm 1:40 och Pitholm 1:41.

Tycker INTE att det ska byggas fler hus på detta område, och absolut inte höghus. Ej heller något parkeringshus.

Vill att Durnäs ska få förbli det gröna hyresområde det är idag. Förnärvarande ett ganska lugnt område, vill att det ska förbli så.

Kommentar: Kommunen noterar och respekterar yttrandet. De gröna ytorna inom området säkerställs i detaljplanen.

11. Privatperson 4 som lämnat följande yttrande:

Gällande punkthuset så hoppas jag att ni betänker hur mycket det påverkar alla som bor på Näckrosgränd, Lotusgränd, södergatan, Strömnäsvägen, vad gäller skuggning, förutom det, så kommer huset mest troligt att påverka alla huspriser på dessa gator, då huset kommer att starkt påverka områdets attraktionsvärde, allt som är högre än 3 våningar förfular hela Durnäs, Strömnäs och norra pitholm. Jag har föreslagit alternativ som är bättre och fullt möjliga att bygga.

Kommentar: Kommunen noterar och respekterar yttrandet. Vad gäller attraktionsvärde kan det finnas delade meningar. Exempelvis kan en butik komma att höja områdets



attraktionsvärde. Vad gäller solljus är vägledningen som Piteå kommun har att förhålla sig till är Boverkets skrift Solklart, 1991, där det anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser. Även om det ofrånkomligt kommer skapas mer skuggning med planförslaget är bedömningen att Boverkets riktlinjer klaras.

12. Trafikverket som lämnat följande yttrande:

Angående buller från väg och järnväg:

Trafikverket tycker det är bra med störningsbestämmelser för buller, bland annat med hänsyn till kommande Norrbottenbanan. Trafikverket vill informera om att järnvägen kan komma att gå på en hög bro i detta läge vilket också kan påverka bullerutvecklingen i området. Det går inte heller att utesluta att vägar i närheten kan komma att behöva justeras i läge. Med anledning av framtida planerad samhällsutveckling i Piteå kan trafikflöden på väg 506 komma att skilja från basprognoserna för år 2040. Hur påverkas bullernivåerna med hänsyn till kommande trafikflöden med anledning av samhällsutvecklingen på exempelvis Stadsutveckling Öster och Haraholmen?

Angående Riksintresse för kommunikationer - flyg:

Planområdet möjliggör byggande högre än 20 m och ligger inom MSA-yta för riksintresset för kommunikationer - Luleå flygplats.

Samtliga flygplatser ska skyddas mot uppförande av hinder som exempelvis master, vindkraftsverk och byggnader som kan påverka flygplatser och/eller Luftfartsverkets CNS-anläggningar. Detta görs genom att kontrollera att hinderfria ytor inte påverkas. Kontakt ska därför tas med Luleå flygplats angående flyghinder.

Kommentar:

Trafikdata för järnväg avser prognosår 2040 och har erhållits genom Trafikverket. Uppgifterna kommer från ett angränsande projekt inom Norrbottenbanan, men hastigheterna har justerats utifrån vilken kurvradie som råder förbi planområdet enligt ett antagande om ett värsta fall gällande läget för Norrbottenbanan. Planbestämmelsen gällande lägenheter om max 35 kvm eller genomgående lägenheter från våning 4 bedöms vara tillräckligt.

Bullerutredningen grundar sig i en trafikutredning över Piteå tätort. Den säger att om alla tänkta planer och all tänkt etablering sker i Piteå dom kommande åren (till ungefär 2040) och att den ökade trafiken fördelas på befintligt vägnät, dvs inga nya länkar eller korsningsåtgärder utförs, kan trafiken öka med 3100 fordon på Ringiusvägen.

Luftfartsverket och Luleå Airport har remitterats under samråd.

13. Privatperson 5 som lämnat följande yttrande:

Har studerat solens timmar och dess påverkan på området där jag bor på Näckrosgränd 18, och dess närliggande bostadshus.



Jag motsätter mig med bestämdhet denna påbyggnation, då både mitt och många fler hus kommer att ligga i skugga tidigt på kvällen, framförallt sommartid. Skuggan faller långt in på vårt område, vilket har väldigt stor betydelse för alla oss som bor här.

Kommentar: Kommunen noterar och respekterar yttrandet. Vad gäller solljus är vägledningen som Piteå kommun har att förhålla sig till är Boverkets skrift Solklart, 1991, där det anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser. Även om det ofrånkomligt kommer skapas mer skuggning med planförslaget är bedömningen att Boverkets riktlinjer klaras.

14. Varsamma AB/Roger Anders Fastigheter AB

Bakgrund

I samband med ett samrådsmöte som ägde rum den 29:e mars 2022, blev vi informerade om de framtida byggplaner som finns beträffande ett 10 våningar högt punkthus inom fastigheten Pitholm 1:40. Denna fastighet gränsar mot vår befintliga fastighet Pitholm 1:43. En av våra hyresgäster (Varsamma AB, 556876–8674) känner stor oro inför dessa byggplaner och önskar därför att lämna nedanstående synpunkter och invändningar, denna oro delas också av oss såsom fastighetsägare till angränsande fastighet (Roger, Anders Fastigheter AB, 556690–9783) se även våra synpunkter nedan.

Varsamma AB

Varsamma AB är ett försäkringsföretag som bedrivit sin verksamhet på Durrnäs vägen 16 A sedan april 2019, bolaget har sedan start varit i stark tillväxt och sysselsätter i dagsläget 14 anställda. Under perioden maj 2022 t.o.m. mars 2023 har bolaget planerat att rekrytera ytterligare 5 anställda. Verksamheten sker företrädesvis via telefonrådgivning, partnerkontakter via Teams och telefon, fysiska besök förekommer (även om det sker i mindre omfattning), då vissa lokala kunder/Partners föredrar att besöka bolaget fysiskt. Bolagets öppettider är måndag – torsdagar 08:15 – 20:00, fredagar 08:15 – 18:00 samt lördagar 10:00 – 14:00. Verksamheten inrymmer också ett serverrum med separat kylning/ventilering som är känslig för såväl damm som vibrationer, vilket medför risk för att stor ekonomisk skada kan uppstå vid ev. verksamhetsstörning. Av denna orsak har bolaget även bekostat redundans för inkommande fiber (i syfte att skydda verksamheten så långt som möjligt gentemot avbrott av internetuppkoppling). Verksamheten är också känslig för bullerpåverkan och vibrationer.

Verksamhetens nyförsäljning under 2022 är budgeterad till ca 27, 5 Mkr, vilket innebär att bolaget nyförsäljning per arbetsdag är ca 125 000 kr, med prognostiserad förnyelseförsäljning inkluderad för 2022 beräknas bolagets totala bruttoomsättning uppgå till ca 63–65 mkr för 2022.

Roger, Anders Fastigheter AB

Fastighetsbolaget bildades 2006 då bolaget också förvärvade fastigheten Pitholm 1:43. I samband med att Piteå Kommun önskade bygga en cykelväg längst Ringiusvägen (2014/2015), informerade kommunen oss om att de ansåg att fastighetens baksida d.v.s. i riktning mot Ringiusvägen, (som tidigare utgjorde en enda stor parkeringsyta) behövde ändras. Efter att förhandling i denna fråga skett enades parterna om en lösning som bestod i att bygga en ny parkeringsyta i riktning mot Ringiusvägen, vilket skulle innebära att fastighetens baksida skulle byggas om till en parkeringsyta i riktning mot Ringiusvägen. Detta skulle innebära att fastighetens baksida skulle byggas om till en parkeringsyta i riktning mot Ringiusvägen. Detta skulle innebära att fastighetens baksida skulle byggas om till en parkeringsyta i riktning mot Ringiusvägen.



Synpunkter/Invändningar

- En byggnation av ett 10 våningar högt bostadshus innebär ofrånkomligen ett behov av omfattande pålningsarbete som med stor sannolikhet kommer att innebära skador på vår fastighets belagda parkeringsytor (detta på grund av att marken består av gammal sjöbotten d.v.s. lera). Vid samrådsmötet kunde ej någon detaljerad information lämnas beträffande grundkonstruktionens utformning, ej heller kunde besked lämnas huruvida punkthuset skulle innehålla någon källarvåning eller ej (vilket såklart påverkar såväl behov av gräv djup som pålningsarbete). Det enda besked som lämnades var att det är högst sannolikt att man skulle behöva påla i marken. Utan detaljkännedom om tänkt grundkonstruktion behöver vi därför utgå från ett scenario där skador på vår fastighet är att förväntas, hur stora dessa skador och olägenheter kan komma att bli avgörs sannolikt av hur många våningar man planerar att bygga och ev. förekomst av källare etc.).
- Ev. pålningsarbeten och omfattande grävningensarbete kommer med största sannolikhet utgöra en stor störnings och miljöpåverkan på Varsamma AB:s verksamhet under byggtiden, vilket i ett värsta scenario kan innebära att vårt fastighetsbolags hyresgäst (d.v.s. Varsamma AB) får sådana olägenheter från buller och vibrationer att de ej längre kan bedriva verksamhet i nuvarande lokaler, detta eftersom deras verksamhet i huvudsak bedrivs via telefonrådgivning där medarbetarnas möjlighet till fokus och koncentration lätt kan påverkas av yttre faktorer såsom buller och vibrationer. Detta kan i en förlängning också medföra stor
- Av skuggstudierna framgår också att vår fastighets västra sida (d.v.s. den sida mot Nordlunda idrottsplats) som i nuläget har sol under hela eftermiddagarna/kvällarna (under sommarhalvåret) också kommer att drabbas negativt av ökad skuggbildning. Detta kan i sig tyckas vara av marginell betydelse för en affärs/kontorsfastighet i jämförelse med ex. vis en privat bostad. Dock är denna sida en uppskattad och väl utnyttjad utomhusyta (och tillika den enda rekreationsyta som Varsamma AB:s personal har att tillgå utomhus inom fastigheten under sommarhalvåret) i samband med lunch och fikaraster, då många väljer att äta lunch/fika utomhus om sommarvädret tillåter. Skuggstudierna indikerar att denna utomhusyta kommer att befinna sig i ständigt skugga mellan ca 11:30 – 14:30 (d.v.s. under normal lunchtid). Detta innebär med automatik att denna utomhusyta ej längre blir attraktiv önskvärd att nyttja.

Kommentar: Kommunen noterar och respekterar yttrandet. Vad gäller störningar under byggtiden är det inte något som regleras eller styrs i detaljplaneskedet. Vad gäller solljus är vägledningen som Piteå kommun har att förhålla sig till är Boverkets skrift Solklart, 1991, där det anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser. Även om det ofrånkomligt kommer skapas mer skuggning med planförslaget är bedömningen att Boverkets riktlinjer klaras.



15. Länsstyrelsen som lämnat följande yttrande:

Förslag till detaljplan för Pitholm 1:40 och Pitholm 1:41 i

Piteå kommun

Handlingar daterade 2022-03-23 för samråd enligt 5 kap 11 § plan ochbygglagen (PBL 2010:900)

Planförslaget

Piteå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för Pitholm 1:40 och Pitholm 1:41. Planområdet ligger i Strömnäs ca 1,5 km från centrala Piteå. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för påbyggnader av två befintliga flerbostadshus, nybyggnad av ett punkthus för bostäder och centrumverksamhet samt ett nytt parkeringsgarage.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). I ett tidigare undersökningssamråd bedömde kommunen att detaljplaneförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen har i nuläget inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Områdets kulturvärden är kända och finns beskrivna i kommunens kulturmiljöprogram. Karaktärsdragen består av de platta taken som kommunen understryker värdet av i planhandlingen, men även av tegelfasadernas kontrasterande färger och byggnadskropparnas placering, vinkelrätt ställda mot varandra med öppna ytor för lek och rekreation mellan husen. Det bör därför tilläggas att syftet med planen är att förutom att möjliggöra förtätning också säkerställa att befintlig karaktär skyddas och tillbyggnader i området anpassas efter miljöns arkitektoniska värden. Det bör även regleras att öppna gemensamma ytor inte ytterligare får bebyggas.

Om bilden (Figur 9 i planhandlingen) fortfarande är aktuell och husens röda fönsterbågar finns kvar, bör även fönsterutformning- och framförallt kulör (röda bågar mot vitt tegel) omfattas av varsamhetsbestämmelser i detaljplanekartan. I planhandlingen bedömer kommunen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan, trots att bebyggelsen bär kulturvärden.

Kommunen konstaterar vidare i planhandlingen att området har en mycket tidstypisk gestaltning och att det är en god representant för miljonprogrammets ideal. Det behöver tydligt framgå hur kommunen har kommit fram till att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Punkthuset avviker från befintlig bebyggelses karaktärsdrag och kan med sin höjd och sitt uttryck mest troligt stå självständigt utan att påverka karaktären av miljonprogramsområdet. Desto känsligare är påbyggnaderna på de två lamellhusen. I planhandlingen skriver kommunen att *”Uppförandet planeras ske med prefabricerade moduler med loftgångar och*



utanpåliggande hiss- och trapphus. Det arkitektoniska uttrycket av de påbyggda husen ska upplevas som en gestaltad helhet.”

Skrivningen är diffus och öppnar upp för olika tolkningarna. Vad är det som ska upplevas som en gestaltad helhet? Endast de påbyggda modulerna eller dem tillsammans med befintlig bebyggelse? Eftersom området har en så tydlig karaktär i övrigt, och den tar sin utgångspunkt i det industriella och rationella byggandet, bör kommunen förtydliga att en påbyggnad ska fortsätta i samma strikta modernistiska uttryck. Länsstyrelsen anser att det inte är tillräckligt att endast reglera att taken fortsatt ska ”upplevas” platta. Även fasadmateriell, färgsättning och fönsterindelning/placering är viktiga karaktärsdrag som behöver regleras.

I stället för att i planhandlingen fastslå att påbyggnaderna ska förses med bl a loftgångar, bör det finnas en tydligare målsättning för gestaltningen som tar avstamp i den befintliga bebyggelsens utpräglade modernistiska arkitektur. Målsättningen ska vara så väl beskriven att det kan vara vägledande i bygglovsskedet.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvänningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, eller om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden. Analysen bör integreras i planarbetet eftersom det kan påverka planförslagets markanvändning och vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

I planbeskrivningen står det att fyra befintliga grönytor kommer att bli parkering vid behov, men att det inte påverkar rekreationsytorna för de boende. Det kommer dock att påverka möjligheten för dagvatten från de hårdgjorda ytorna att infiltrera. Kommunen behöver ta detta i beaktande och beskriva det som en konsekvens av planens genomförande.

Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Den skuggstudie som kommunen har tagit fram visar att det kommer att bli en förändrad sol- och skuggbild för de befintliga flerbostadshusen samt för radhusområdet sydöst om planområdet. Även om dagsljusförhållandena blir acceptabla kommer förändringen medföra stor påverkan på de enskilda radhus som drabbas.

Övrigt

I plankartan finns väldigt många olika egenskapsbestämmelser, till exempel om byggnadsarea och byggnadsarea i procent av fastighetsarean, vilket gör plankartan mycket svårläst. Det kan tolkas som att det finns flera olika procentuella byggrätter inom samma egenskapsområde. Det verkar även saknas egenskapsgränser eller sekundära egenskapsgränser i kartan.

Kommunen behöver förenkla plankartans bestämmelser genom att exempelvis enbart ha en bestämmelse för varje kategori och på plankartan redovisa det angivna tal som bestämmelsen avser.

Kommunen behöver beskriva huvuddragen i det avtal som finns mellan kommun och exploatör.



De som medverkat i beslutet

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

Kommentar:

Syftet har justerats och omfattar även att säkerställa områdets karaktäristiska utformning vad gäller befintliga byggnadskroppars placering och tillgång till gemensamma ytor. De öppna ytor som finns mellan huskropparna regleras nu med prickmark för att säkerställa dessa ytor. De röda fönsterbågarna finns inte kvar och därmed införs ingen varsamhetsbestämmelse, figur 9 har plockats bort då den är missvisande. I planbeskrivningen framgår nu påverkan på kulturmiljö och kommunens bedömning. Skrivningen gällande utformning har tydliggjorts och att det är av stor vikt att områdets modernistiska uttryck bevaras och fortsatt präglar området även efter uppförandet av påbyggnaderna. Det framgår nu också att kulörer, fasadmateriell och fönsterindelning är viktiga karaktärsdrag som ska beaktas i bygglovsskedet. Vad gäller utanpåliggande hiss- och loftgångar är det vad som krävs rent byggnadstekniskt varvid detta uppmärksammas i planbeskrivningen.

Planförslaget anpassningar till framtida klimat beskrivs nu i planbeskrivningen. I planbeskrivningen har det skrivits till att även om planförslaget innebär ökad skuggning för flerbostadshusen inom området samt för radhusen öster om planområdet är bedömningen är att planförslaget är förenligt med Boverkets riktlinjer.

Plankartan är reviderad och bedöms nu vara mer lättläst.

Huvuddragen i exploateringsavtalet beskrivs.



C. Samrådsmöte

Ett öppet hus hölls för allmänheten där möjlighet gavs att komma och ställa frågor 29 MARS 2022 KL. 15.00 – 17.00. Som representant för kommunen deltog Markus Grahn, Planarkitekt WSP och som representant för exploatör (Trumbäcken AB) deltog Samuel Bernberg, VD.

Totalt besökte 15 personer.

Frågorna berörde i synnerhet:

- Skuggning
- Infarter
- Byggnadernas bärighet
- Buller under byggtiden
- Hur lång är byggtiden?
- När ska det börja byggas?
- Vad börjar byggas först? Punkthus eller påbyggnader.
- Många upplever att området har en stark gemenskapskänsla. Det finns en oro att den försvinner med fler boende i området.

Det uppstod även många funderingar kring sådant som inte berör planarbetet.

D. Ställningstaganden

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

Plankarta:

Plankartan har reviderats för att säkerställa den nuvarande utformningen av området. Prickmark har lagts ut på frityor mellan huskropparna och runt varje byggnad har en egenskapsgräns lagts ut för att säkerställa att byggnader inte uppförs i andra delar av området. Högsta nockhöjd regleras till 11 meter vilket förhåller sig till befintliga byggnader. Bestämmelse n1- parkering får inte anordnas har plockats bort från prickad mark då prickad mark i sig själv inte möjliggör parkering. Bestämmelser gällande utnyttjandegrad har justerats om för att göra plankartan med lättläst.

Planbeskrivning:

Exploateringsavtalets huvudsakliga syfte beskrivs nu i planbeskrivningen. Text gällande gestaltning och påverkan på kulturmiljön har utvecklats. Planförslaget klimatanpassning beskrivs. Ledningar och ledningsrätter beskrivs samt att exploatör står för kostnader vid eventuell flytt.

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.



SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Markus Grahn
Planarkitekt, WSP Samhällsutförning