



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Helgenäs 2:1 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 2022-04-08 – 2022-04-29.

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. Skanova | 2022-04-08 (inga synpunkter) |
| 2. AB PiteEnergi | 2022-04-14 |
| 3. Postnord | 2022-04-14 |
| 4. Lantmäteriet | 2022-04-22 |
| 5. Trafikverket | 2022-04-29 (inga synpunkter) |
| 6. Länsstyrelsen | 2022-04-29 |

B. Samrådsyttranden och kommentarer

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

2. **AB PiteEnergi** som lämnat följande yttrande:

AB PiteEnergi har tagit del av samrådshandlingar avseende ovan rubricerat ärende. En allmän fundering kring genomförandetiden, enligt planbeskrivningen är planens genomförandetid 10 år medan det på plankarta framgår att den är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Vid exploatering förutsätter PiteEnergi generellt att eventuell flytt av befintliga ledningar inom området bekostas av exploitör. Som ledningsägare uppskattas förtydligandet i planbeskrivningen om att hänsyn till befintliga ledningar måste tas under genomförandet, eftersom servisledningar inte är skyddade med ledningsrätt, och att begäran om kabelanvisning ska ske.

Bredband

Har inget att erinra avseende detta förslag.



Elnät

Har inget att erinra avseende detta förslag.

Värme och kyla

Som det framgår av planbeskrivningen är planområdet delvis inom verksamhetsområde för fjärrvärme. Planbeskrivningen bör kompletteras med ledningsrätt 25-F1996-339.1 som belastar Helgenäs 2:1 då den delvis berörs eftersom ledningsrätten avser ett fem meter brett område. Ledningsrätt 25-F2004/108.1 som avser fjärrvärme berörs också i samma sträcka som 25-F2004/180.2 som avser allmän telekommunikation (bredband).

Kommentar: Kommentar: På plankartan har nu genomförandetiden justerats till 10 år. En ny skiss över befintliga ledningsrätter har tillförts planbeskrivningen.

3. Postnord som lämnat följande yttrande:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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.

4. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTA

- Egenskapsbestämmelserna för utnyttjandegrad och höjd måste ses över.

Det måste stå vilka bestämmelser som gäller för komplementbyggnad.

Bestämmelsen h5 bör även vara utformad som övriga bestämmelser,

exempelvis: h5 +4 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter



över angivet nollplan.

- För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartersmark.

- Inom planområdet går befintliga ledningsrätter. Det finns dock inget u-område utlagt i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningarna inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-områden.

- I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Håkansön s:5. Den aktuella fastighetsgränsen saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter för del av gränsen. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet.

- Redovisning av gällande ledningsrätter saknas i grundkartan.

PLANBESKRIVNING

- När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

- På sidan 7 i planbeskrivningen finns en tolkning av den nya detaljplanens läge jämfört med gällande planer. Tolkningen stämmer inte överens med den nya detaljplanen. Det är viktigt att denna tolkning uppdateras och visar den nya detaljplanens läge i förhållande till de gällande planerna.

- Kvartersmarken i byggnadsplanen inom inritat område ligger kvar. Området togs inte med i detaljplanen från 1997 (Porsnäs 1:4, 7:6 mfl, norrfjärden, akt 25-P99/43). I den nya detaljplanen har tidigare allmänplats mark för väg planlagts som kvartersmark till 1:2. Konsekvensen blir att gällande byggnadsplan inte går att genomföra. Förslagsvis tas inritat



område med i detaljplanen för att planlägga det som allmänplats mark för väg såsom det används idag.



1955



1997



Ny detaljplan, Helgenäs 1:2

- I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att 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. 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

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTA

- På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för den angivna skalan ska stämma.

Kommentar:

Plankarta

Egenskapsbestämmelserna för utnyttjandegrad och höjd har justerats. Bestämmelsen g1 har plockats bort från gatuområdet då det inte krävs inom allmän plats. U-område har lagts ut för befintliga ledningsrätter. Ledningsrätterna redovisas i planbeskrivningen. Vid utökning av fastighet Helgenäs 2:1 kommer gränsen mot Håkansön s:5 att säkerställas vilket beskrivs i planbeskrivningen. Angivet utskriftsformat står nu på plankartan.

Planbeskrivning

Motiv till enskilt huvudmannaskap för gatuområde framgår nu i planbeskrivningen. I figur 4 har den nya planens läge i förhållande till befintliga planer justerats. Fortsatt är läget ungefärligt med hänsyn till att byggnadsplanen är från 1955 och delar i plankartan således inte är exakt. Delen som är kvartersmark i befintlig byggnadsplan ligger utanför planområdet och tas inte med i denna plan. Det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet redovisas nu i planbeskrivningen.

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

6. Länsstyrelsen som lämnat följande yttrande:

Förslag till detaljplan för Helgenäs 2:1 med flera i Piteå kommun

Handlingar daterade 2022-04-08 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)



Planförslaget

Piteå kommun har tagit fram en ny detaljplan för Helgenäs 2:1 med flera, som ligger i Norrfjärden ca 15 km från centrala Piteå. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, kontor och samlingslokaler i Norrfjärden kyrkas församlingslokaler. I ett tidigare undersökningssamråd delade länsstyrelsen kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

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 en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planen bedöms inte ha någon påverkan på det som riksintresset är till för att skydda. Däremot kan befintlig bebyggelse och utemiljöns karaktärsdrag behöva säkerställas genom exempelvis varsamhetsbestämmelser. Se vidare under ”Råd enligt 2 kap PBL”.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

I kommunens översiktsplan är området utpekad som Hänsynsområde Kulturmiljö, Utvecklingsområde Kulturmiljö och omfattas av kommunens Kulturmiljöprogram. Kommunen bedömer att planförslaget inte strider mot översiktsplanen och skriver att hänsyn behöver tas till områdets värden vad gäller kulturmiljö. I planförslaget saknas dock bestämmelser för att skydda kulturmiljövärdena och beskrivningen av vilka värden som finns är inte heltäckande.

Kommunen skriver att i den fördjupade översiktsplanen är delar av planområdet utpekad för planerad bebyggelse för bostäder och att planförslaget *delvis* bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen. Kommunen behöver förtydliga om det är något i detaljplanen som direkt strider mot FÖP:en.

Kulturmiljö

Planens syfte

Planens syfte bedöms inte ha någon inverkan på områdets kulturmiljövärden. Byggnaderna som avses utgör del i kulturmiljön främst genom sina miljöskapande värden. Syftet med planen bör därför kompletteras med att kulturmiljövärden också ska säkerställas. Samtliga berörda byggnader med undantag för lamellhuset längst norrut bär tydliga karaktärsdrag från sina respektive tillkomsttider och vittnar därmed om ortens utveckling under 1900-talet. Att säkerställa dessa karaktärsdrag bidrar till att kulturmiljön som helhet upprätthåller sina kvaliteter.



Byggnadernas utformning

Även om planförslaget menar att byggnaderna kommer behålla sin nuvarande utformning räcker inte det för att säkerställa kulturmiljövärdena. Löpande underhållsarbeten och mindre tillägg och ändringar kan innebära en risk för att detaljer och karaktärsdrag går förlorade. De bör istället fastställas med varsamhetsbestämmelser (möjligen även skyddsbestämmelser om det är motiverat, detta kan med fördel utredas av byggnadsantikvarisk kompetens).

Lamellhuset med träfasad närmast Helgenäsgatan (Helgenäs 1:2) bär exempelvis tydlig karaktär av funktionalismens bostadsbyggande i trä, med locklistpanel i ljus kulör, öppen takfot, mittpostfönster i liv med fasaden, uppglasade trapphus, vädringsbalkonger i smidesjärn osv. Dessa tidstypiska uttryck bör skyddas med varsamhetsbestämmelser. Detsamma gäller såväl tegelbyggnaden (Helgenäs 2:2), som områdets två röda träbyggnader.

Friytor

Lamellhusen är placerade i park helt enligt tillkomsttidens ideal för friskt, ljust och hälsosamt boende. Detta bör värnas med prickmark. Grönytan norr om församlingsexpeditionen är mycket viktigt som hänsynszon mot kyrkstadsbebyggelsen. Möjligen kan en komplementbyggnad av det slag som förslås uppföras, men en prefabricerad grillkåta eller liknande skulle bli ett illa anpassat inslag i kulturmiljön. Det bör av planhandlingen framgå en tydlig målbild för hur tillägget ska anpassas till miljön. Det kan ske genom medvetna val kring material, skala, proportioner och hantverksmässighet och bör utesluta pastischer. Vad som är möjligt att komplettera med på denna yta bör prövas genom bygglov.

Övrigt

Plankartan är svårläst, det saknas begränsande egenskapslinjer mellan olika egenskapsbestämmelser vilket gör att flera egenskapsbestämmelser gäller inom samma yta. I planbestämmelserna (legenden) saknas största byggnadsarea för komplementbyggnad samt högsta nockhöjd för komplementbyggnad. Högsta nockhöjd är angivet i meter över nollplanet. Om denna bestämmelse ska kunna användas behöver det finnas plushöjder/befintliga markhöjder på plankartan att utgå ifrån.

Kommentar:

Riksintresse

Varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader har införts.

Förhållande till ÖP

En beskrivning av kulturmiljön och dess värden har tillförts planbeskrivningen. Byggnadernas placering och volym/höjd/takvinkel regleras för att säkerställa befintlig miljö. Vissa varsamhetsbestämmelser har tillförts. I planbeskrivningen framgår nu att planförslaget bedöms vara förenligt med FÖP:en.

Kulturmiljö

Syftet har formulerats om och omfattar nu även säkerställande av vissa kulturmiljövärden i området.



För att skydda byggnadernas och området utformning regleras nu placering, volym, höjd och takvinkel. Vissa varsamhetsbestämmelser på byggnaderna har tillförts plankartan.

För att säkerställa lamellhusens placering i park på Helgenäs 1:2 regleras detta nu i plankartan. Mellan byggnaderna har prickmark lagts ut. Grönytan norr om pastorsexpeditionen skyddas nu genom prickmark för att säkerställa en hänsynszon. I anslutning till pastorsexpeditionen möjliggörs carport. I planbeskrivningen framgår carports ska harmoniera med huvudbyggnad. Vilket särskilt ska prövas vid bygglovsansökan.

Övrigt

Bestämmelserna på plankartan har reviderats för att göra den mer lättläst.

D. Ställningstaganden

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

Plankarta:

Runt varje byggnad har ett egenskapsområde lagts ut för att reglera placering. Nockhöjd har ändrats från + höjd över nollplan till nockhöjd över mark. Reglering gällande takvinkel har lagts till. Utformningsbestämmelser gällande att byggnader ska ha sadeltak har lagts till. U-områden för befintliga ledningar har lagts till. Prickad mark har lagts till inom vissa delar för att säkerställa friytor. Varsamhetsbestämmelser har tillförts

Planbeskrivning:

En beskrivning av kulturmiljön och dess värden har tillförts planbeskrivningen. En ny skiss över befintliga ledningsrätter har lagts till. Text gällande planförslaget förenlighet med FÖP:en har justerats. Motiv till enskilt huvudmannaskap för gatuområde framgår nu i planbeskrivningen. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll redovisas nu i planbeskrivningen.

I övrigt har redaktionella förändringar gjorts.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Markus Grahn
Planarkitekt