



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Pitholmshöjden (del av Pitholm 60:16) 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 2023-12-14 - 2024-01-15. Under granskningstiden har följande yttranden kommit in:

1.	Pitholms Jaktvårdsförening	2023-12-14
2.	Vattenfall Eldistribution AB	2023-12-14 (ingen erinran)
3.	Privatperson 1	2023-12-14
4.	Försvarsmakten	2023-12-18
5.	Privatperson 2	2024-01-09
6.	Privatperson 3	2024-01-10
7.	Lantmäteriet	2024-01-11
8.	Pireva	2024-01-12
9.	Trafikverket	2024-01-12
10.	Länsstyrelsen	2024-01-15 (ingen erinran)

Efter granskningstiden inkomna yttranden:

11.	Miljö- och tillsynsnämnden	2024-01-19
-----	----------------------------	------------

C. Granskningsyttranden och kommentarer

1. Pitholms Jaktvårdsförening som lämnat följande yttrande:

Vi hade lämnat in synpunkter till detaljplan Pitholmshöjden PB 2022-000212 D2132. Ser att det står i granskningsunderlaget att det är Piteå jaktförening som lämnat in synpunkter. Vill att det ändras att det är Pitholms jaktvårdsförening som lämnat in synpunkter på sid 4.

Vi vill att vägen följer den gamla skogsbilvägen och att vägen passerar vårt älgslakteri så att det inte påverkar vår tomt eller vår verksamhet.

Kommentar:

Plankartan justerades efter samrådet och har varit redovisad i granskningshandlingarna. Kommunen gör bedömningen att justeringen efter samrådet tillåter att tomten behåller sin



nuvarande utformning och utfart trots att sk gamla skogsbilvägen (på plankartan markerad "(Soptippsvägen)") delvis avvecklas (se planbeskrivning Figur 28). Kommunen kommer att stå för samtliga när det gäller ombyggnation kopplad till Svartuddsvägens förlängning samt nedfart till den delen av skogsbilvägen som kvarstår och där Pitholms Jaktvårdsförening har sin utfart. Under byggnation kommer det säkerställas att Pitholms Jaktvårdsförening har tillgång till sin tomt.

Då plankartan justerades redan i granskningsskedet leder synpunkten inte till förändring av planhandlingar.

2. Vattenfall Eldistribution AB som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

Kommentar: -

3. Privatperson 1 som lämnat följande yttrande:

Vi bor på tomten PITHOLM 8:65>1 nära/bredvid där gångväg kommer byggas för nya området. Men vi upplever det är otydligt vad som kommer hända med PITHOLM 8:22>1. Kommer stanna kvar som det är i nuläget? obebyggd mark med skog som buffert mot gångvägen, eller planeras det för en villa på den tomten PITHOLM 8:22>1?

Kommentar:

Handläggare har varit i kontakt med Privatperson 1 och beskrivit att det planeras för en ny bostadsfastighet mellan fastigheten Pitholm 8:65 >1 och den planerade gång- och cykelvägen. Den nya fastigheten kommer dock inte ha samma djup som fastigheterna Pitholm 8:65 och 8:22 och linjeras med fastigheterna Pitholm 8:79>1 och 8:13>1 i stället.

Handläggare meddelade också att Privatperson 1 är välkommen att lämna eventuella synpunkter under resterande granskningstid i fall sådana finns.

Frågan/ synpunkten leder inte till ändring av planhandlingar.

4. Försvarsmakten som lämnat följande yttrande:

Riksintressen för totalförsvarets militära del har olika typer av påverkansområden. Aktuellt planområde ligger inom ett så kallat MSA-område tillhörande riksintresset Luleå/Kalix flygplats (TM0073) samt påverkansområde tillhörande väderradar Luleå (TM0099). Inom dessa områden behöver ni endast remittera Försvarsmakten gällande höga objekt.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan då högsta höjd uppgår till 15,5 meter. Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarsmakten inom detta område. Försvarsmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarsmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta. Inom de påverkansområden som benämns påverkansområde för buller eller annan risk samt påverkansområde övrigt ska dock alla plan- och lovärenden remitteras Försvarsmakten – oavsett höjd.



Aktuell information gällande vad Försvarsmakten önskar på remiss finns i de så kallade riksintressekatalogerna som bl a finns tillgängliga på Försvarsmaktens hemsida www.forsvarsmakten.se/riksintressen. Där går även att läsa mer om riksintressen för totalförsvarets militära del, riksintressenas värden och de olika påverkansområdena. På hemsidan finns även shapefiler för de öppet utpekade riksintressena och de olika påverkansområdena.

Återkom gärna om ni har frågor kring riksintressena, de olika påverkansområdena och remitteringen!

Kommentar:

Det planeras inte byggnader med höjd högre än 20 meter ovan mark eller andra höga objekt. Kommunen instämmer med Försvarsmaktens bedömning om att ärendet inte behöver remitteras till Försvarsmakten och bekräftar att det saknas andra anledningar i den aktuella planen som Försvarsmakten skulle behöva ta ställning till. Synpunkten leder inte till ändring av planhandlingar.

5. Privatperson 2 som lämnat följande yttrande:

Mitt inskickade yttrande i samrådsprocessen ledde till en justering av planen. Tyvärr så blev innebörden i tillägget precis det som mitt yttrande berörde och ville belysa.

Mitt yttrande går kortfattat ut på att planen varken beskriver eller problematiserar det faktum att detta nya bostadsområde kommer påverka min (och andra skogsägares) möjlighet att bedriva skogsbruk som riskerar leda till att vi på sikt drabbas av förlorade skogsbruksintäkter. I planen som nu är under granskning står det "...möjligt att styra både friluftaktiviteter och skogsbruk...".

Det betyder att kommunen ser att skogsbruket i någon mån ska styras och/eller begränsas. I alla fall på något sätt kunna inskränkas jämfört med den brukanderätt jag som skogsägare har enligt lag.

Det som också påverkar är att alla större köpande aktörer av avverkningsrätter är skogsbrukscertifierade. Detta innebär att det finns skyldighet att beakta sociala värden och synpunkter, speciellt vid brukade av skog nära bebyggelse. Vilket i praktiken leder till att även om kommunen eller fritidsföreningar inte har synpunkter så kommer alla närboende ha möjlighet att komma med synpunkter och ställa krav på hur marken ska användas och skogen brukas. Vilket också medför risk till förlorade skogsbruksintäkter.

Inget av ovan finns med och beskrivs som en konsekvens vid ett genomförande av planen.

Fortsatt så efterlyser jag dialog med kommunen och inväntar den kontakt från markhandläggare som Kommunen menar ska tas.

Kommentar:

Kommunen upprepar samma som i samrådsredogörelsen att det redan i översiktsplanen för Piteå kommun som antogs 2016 pekades det ut den placering till planerad bebyggelse samt utredningsområde för bebyggelse öster om Piteå centrum vilket är grunden till bland annat varför staden växer österut. Piteå kommuns befolkningsmål att Piteå ska växa för att bli 46 000 invånare 2030 och 50 000 invånare till 2040. Med detta behöver i översiktsplanen utpekade områden prövas för att kunna möjliggöra för bostäder och tillhörande service och infrastruktur. Friluftsliv har stor betydelse för människor. Det ger välbefinnande och god hälsa, skänker avkoppling, lugn och bidrar till att förebygga stress och utbrändhet. Det är därför viktigt att



bevara de goda förutsättningar för friluftsliv som området erbjuder redan idag och förstärka de förutsättningar inom det naturmark som finns i planområdet.

Intensionen med planen är just att behålla och förstärka friluftsliv inom planområdet. För detta har förutsättningar skapats genom att stor del av aktuellt planområde samt planområde för Strömnäsbacken etapp 2 (D2128) har planlagts som Natur samt att en skötsel- och utvecklingsplan har tagits fram.

De konsekvenser som planförslaget medför utanför planområdet bedöms av kommunen inte överskrida ramarna för allemansrätten som är något som äganderätten har skyldighet att tåla.

Friluftsanordningar som finns i området redan idag är ett viktigt hjälpmedel för att underlätta människors rörelse, orientering och vistelse i naturen med dessa kan känsliga naturområden skyddas genom att besöksströmmar kanaliseras. Det vill säga att vi kan styra besökarna till vissa områden genom ex uppmärka stigar, skyltar och spänger. På detta sätt behöver inte känsliga naturområden och skogsmark påverkas av nyttjare av friluftslivet.

Kommunen är öppen för dialog och markhandläggare i enheten Mark och samhälle, som representerar Kommunen som markägare har den 16/1–24 skickat ut brev till samtliga skogsägare i området för att påbörja dialog.

Synpunkten leder till justering av planbeskrivningen under rubrik 6.8.1, 6.8.2 och 7.1.4 samt har rubrik 7.1.5 Konsekvenser till skogsfastigheter har lagts till.

6. Privatperson 3 som lämnat följande yttrande:

Inledningsvis kan nämnas att undertecknad alltjämt vidhåller tidigare ingivet yttrande då det är fortsatt aktuellt. Yttrandet återges därför här i stora drag med några justeringar/tillägg samt repliker på kommunens svar på yttrandet. Kommunen har i svar på tidigare inskickat yttrande bl.a. anfört att ”synpunkter leder till förändringar i planhandlingar”. Eftersom kommunen inte har angett vilka ändringar den avser införa med anledning av yttrandet och inte heller i vilka planhandlingar (alla är ju inte juridiskt bindande) lämnas således nedanstående synpunkter.

På plankartan närmast vår fastighet har ett område avsatts för Natur(1), skog. Nu har vi inte tagit del av någon planbeskrivning, men handläggare på kommunen lät meddela att området är avsett att skydda naturvärden, och då främst skog. Som boende på området ska framföras att plankartan och de användningsområden som är avsatta inte stämmer överens med hur verkligheten ser ut. Området Natur(1), skog, består till största delen av grusplan, rester av mindre gamla byggnader (ett sedan länge nedlagt byggnadsmaterialförråd), skräp av allehanda slag, gamla oljefat, asfalt, grus, trädgårdsavfall. Där finns djupa vattenfyllda diken, ”skog” av tätvuxen sly. Detta innebär att det område som i planen är avsett att vara en skogsridå mot nuvarande bostadsområde längs Norra Pitholmsvägen samt bevarande av naturvärden inte når upp till syftet med planen. Det har angetts att en del av syftet med planen är att långsiktigt säkerställa naturvärden. För att kunna säkerställa de naturvärden som finns måste den yta som är avsatt för Natur(1) skog saneras ordentligt, avrinning från diken ordnas, sly avverkas, området breddas betydligt. Skulle plankartan fastställas i dess nuvarande föreslagna form innebär det alltså dels att man inte uppnår



det syfte man avser ha med planen, dels att man inte skyddar de värden man i teorin vill skydda. Dessutom så kan nämnas att regleringen a1 i detta område (närmast vår fastighet) anges innebära att marklov krävs för att fälla träd – det finns inte många träd på detta område i verkligheten eftersom den i stort består av en grusplan, sly och gammal ängsmark. Detta visar klart på att planen inte är genomarbetad och förankrad i de verkliga omständigheterna.

Vidare ska nämnas att hela detta område omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Det är ett välbesökt område året runt för människor till både fots, cykel, skidor och skoter. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada intresset för friluftsliv, detta framgår av 3 kap. 6 § miljöbalken. Ett nytt bostadsområde skadar detta riksintresse påtagligt. Det finns inte många stadsnära områden som är så tillgängliga för det rörliga friluftslivet som detta område, med tillgängligt inkluderas den meningen att personer med vissa funktionsnedsättningar också kan nyttja delar av området. Det finns gott om stigar, skogsvägar och dylikt och har gjort så i många år. Kommunen har redan tummat på delar av riksintresset genom de nya detaljplaneområden/bostadsområden som har uppförts i anslutning till Strömlida samt det nu föreslagna området. Utöver de stigar som redan finns inom detta friluftsområde är stor del myrmark, vilket innebär att det friluftslivsområde som ”blir kvar” om planen går i lås, inte alls kan nyttjas. Detta om något innebär att riksintresset påtagligt skadas. Planen ska redan av denna anledning revideras. Undertecknad vill understryka att det är ett riksintresseområde som de facto nyttjas dagligen, till skillnad från många andra utpekade riksintresseområden av typen friluftsliv (exempelvis är stora delar av Luleå stads centrum av samma riksintressetyp, men nyttjas inte på det sätt skyddet är menat av naturliga skäl). Även besökare drar nytta av områdets värden av friluftsliv, men även så klart genom svamp- och bärplockning. Närliggande skolor samt förskolor har en äldre tradition av orientering i området på idrottslektioner och även utflykter till tjärnen, som är välbesökt även i övrigt. Allt detta går om intet skulle planen gå igenom, dels genom att marken tas i anspråk för exploatering men även för att tillgängligheten till vissa stigar, sjöar m.m. skärs av/byggs bort. Motsvarande värden finns inte i kommunen.

Vidare ska framföras att placeringen av planområdet som sådant innebär en fragmentering av denna del av Pitholm sett mot Strömlida/Strömnäs. Planarbetet – och i synnerhet i och med detta planförslag – innebär att det bildas stora öar av bostadsområden med små trädriddåer/slyriddåer emellan. Denna typ av nyttjande av mark- och vattenresurserna måste anses gå emot miljöbalkens reglering om god hushållning av mark.

För vissa delar av plankartan där marken avsatts för bostadsändamål, har ingen tillräcklig analys gjorts av vad som eventuellt kan komma att hamna på marken (de större gula markytorna markerade med B). Här finns ingen tänkt fastighetsindelning och inte heller någon närmare beskrivning som begränsar omgivningspåverkan. Det som sades av kommunens handläggare var att det eventuellt är tänkt för flerbostadshus. Något sådant är dock inte reglerat i plankartan och plankartan är i princip det enda som är juridiskt bindande. Detta är därför en grov miss. Vidare ska nämnas att det i ett av dessa områden har angetts ”oh4”, någon sådan beskrivning finns inte i



planbestämmelserna, vilket visar ytterligare på att kommunen inte har gjort en noggrann prövning av detta område och dess förutsättningar.

Gällande planbestämmelserna sade också handläggaren att man valt att reglera huvudbyggnad till 100 kvm i syfte att förhindra att enskilda bygger komplementbyggnader större än huvudbyggnaderna i området. Här ska tilläggas att eftersom det inte finns någon reglering av komplementbyggnad så kan enskilda fortsatt – så som planbestämmelserna nu är utformade – bygga komplementbyggnader större än huvudbyggnaden. Exempelvis huvudbyggnad på 100 kvm och en tillhörande komplementbyggnad på 150. Visst, man kan argumentera för att det då inte blir en komplementbyggnad, eftersom dessa generellt anses ska vara underordnad huvudbyggnaden i alla fall, men bristen på reglering är en öppning för tolkningar och hur byggnader inreds kan lätt ändras av enskilda i efterhand.

Gällande trafiksituationen så ifrågasätter vi vidare om en tillräcklig analys av denna har gjorts. Anslutningen till Lillåkersvägen innebär att ökad mängd trafik kommer belasta Lillåkersvägen. Detsamma gäller Bryggmansvägen – både vad gäller bilar och cyklister (men även fotgängare, elscooters o.dyl.). Vad vi sett finns ingen närmare analys av hur detta kommer påverka nuvarande boende vid norra Pitholm och inte heller hur bullersituationen avses se ut. Extra intressant har det varit att läsa Trafikverkets yttrande som uppenbarligen är av samma åsikt, dvs omständigheterna talar för en förvärrad situation som inte på långa vägar har analyserats och utretts i den mån att planförslaget kan accepteras. TV har, liksom undertecknad och andra sakägare, påpekat att det finns förväntade olägenheter som inte kan accepteras med hänsyn till utredningen. Påverkan på kapacitet och trafiksäkerhetsbrister är så uppenbara att även gemene man har uppmärksammat detta, inte bara TV. TV har vidare i sitt yttrande anfört att *”Norrbottniabanan kommer påverka Lillåkersvägen. Piteå kommun och Trafikverket bör vara överens om tidplaner och åtgärder som underlag till genomförande av detaljplanen...”*. Inte någonstans har kommunen tagit hänsyn till Norrbottniabanan och att TV och kommunen inte ens har samverkat i detta är grund nog för att inte anta föreslagen plan.

Undertecknad ställer sig högst frågande till varför kommunen väljer att avskoga den finaste skogen med de högsta naturvärdena samt värdena för friluftsliv, och inte använder den mark som redan varit exploaterad. Återigen så är denna placering allt annat än god hushållning av markresurser och det är inte, som kommunen försöker påstå, ett skydd av de få naturvärden som finns kvar och som finns tillgängliga för boende och besökare. Inte heller är det förenligt med regeringens miljömål. Utöver detta ska tilläggas att det inte ska krävas extraordinära åtgärder för att ordna en tomt – om man överhuvudtaget ska tillåtas att bygga där. Undertecknad har noterat att kommunen i replik på annan sakägares yttrande anfört att *”När det gäller avståndet till fastighetsgräns står kommunen fast vid avståndet 4,5 meter. Avståndet kan vara nödvändigt för att jämma ut höjdskillnader mellan fastigheterna”*. Kommunen verkar således å ena sidan vara medveten om den otroligt kuperade marken, å andra sidan gör ett gott försök i att ignorera konsekvenserna av detta och de hinder det medför för planläggning. Planförslaget tar i anspråk, som tidigare nämnt, den finaste skogen med de högsta natur- och friluftsvärdena, och – eftersom det är en väldigt kuperad mark – visar detta ytterligare på att kommunen inte har gjort en korrekt



analys av hur det ser ut i verkligheten utan snarare gått på texter och platta ortofoton. Kartorna stämmer helt enkelt inte överens med hur det ser ut och detta är den mest grundläggande förutsättningen vid planläggning – dvs att man inte enbart utgår från kartmaterial och teoretiska värden. GIS-verktyg är allmänt kända för att ha felmarginaler m.m.

Kommunens uppgift med deras planmonopol är att se till hela kommunen och tillvarata de mark- och nyttjandeintressen som finns. Med tanke på de riksintressen, naturvärden m.m. som ovan redogjorts för, bör kommunen ha, i enlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken, uppmärksammat att en lämpligare resursanvändning är att planlägga västerut istället. Där finns färre naturvärden, mindre tillgänglig mark för friluftsliv och det tillgodoser samtliga syften med planen. Redovisning av alternativa placeringar är synnerligen bristfälligt.

Kommunen har i ett yttrande efter senast inlämnade synpunkter som svar angett att *”Redan i översiktsplanen för Piteå kommun som antogs 2016 pekades det ut placering till planerad bebyggelse samt utredningsområde för bebyggelse öster om Piteå centrum vilket är grunden till varför staden växer just österut. Piteå kommuns befolkningsmål att Piteå ska växa för att bli 46 000 invånare till 2030 och 50 000 invånare till 2040. Med detta behöver i översiktsplanen utpekade områden prövas för att kunna möjliggöra för bostäder och tillhörande service och infrastruktur”*.

Till att börja med noteras att kommunen i övervägande del har lämnat detta svar till de synpunkter som inkommit på planförslaget. Ett svar som innehåller noll specificering och hänvisar till ett dokument som innehåller lika lite juridiskt bindande information. Kommunen har inte klarat av att bemöta de synpunkter som har inkommit, vilket är bländande uppenbart genom denna hänvisning. En översiktsplan är inte ett dokument som anger att ett område *ska* exploateras och ett politiskt mål att öka befolkningsantalet är inte heller ett giltigt skäl att ta skyddade natur- och kulturvärden samt riksintressen i anspråk. Ändå är det det kommunen hänvisar till som argument. Det talas mycket om ”den gröna omställningen” men den är för gemene man allt annat än grön när kommuner svarar med att exploatera och avskoga skogs- och naturområden. Kommunen anger vidare att ”Syftet med planen är att skydda de med naturinventeringen identifierade naturvärdeskärnorna.” Som tidigare redogjorts för, krävs det föga intelligens för att inse att en grusplan inte sitter på många naturvärden och detta oaktat att en handläggare valt att dra all mark över en kam under skrivbordsarbetet och kalla det för naturvärdeskärna. Realiteten är att ”skogsridån” mellan befintliga boenden och planerad skola är obefintlig. Kommunen hänvisar vidare till att ”Länsstyrelsen Norrbotten håller med kommunens bedömning”. Förutom att kommunen inte i klartext har redogjort för sin bedömning eller vilken bedömning det är länsstyrelsen håller med om, ska tilläggas att länsstyrelsen gör inga platsbesök. Med insyn i länsstyrelsens prövningsverksamhet ska anföras att de utför skrivbordshandläggning utifrån de handlingar kommunen presenterar. Är dessa handlingar behäftade med fel, är det således inget som nödvändigtvis uppmärksammas då ansvaret på att ta fram handlingar ligger hos kommunen. Det är av denna anledning, men även sett till att kommunen själva ska kunna motivera sina ställningstaganden och bedömningar när motargument framförs – plumpt att



försöka lämpa över ansvaret på en annan myndighet som inte ens är med i planprocessen i dess helhet. Handläggare på länsstyrelsens planenhet har uppgett följande till undertecknad:

"I planförslaget ska kommunen göra en bedömning hur riksintresset tillgodoses med den nya markanvändningen som planförslaget medger. Länsstyrelsen granskar sedan kommunens bedömning och det underlaget/de utredningar som kommunen tagit fram som legat till grund för/styrker kommunens bedömning."

"En ren geografisk bedömning av *hur mycket som finns kvar* är inte huvudarbets sättet, utan det handlar om en kvalitativ bedömning och inte kvantitativ."

"Gällande artskyddsförordningen är kommunen skyldig att ta fram ett underlag i planarbetet som visar om planens konsekvenser kan medföra att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras."

Beträffande vad vi anfört gällande planbestämmelserna har kommunen helt sonika svarat att *"...bestämmelserna är tillräckliga. Kommunens bedömning är att angiven exploateringsgrad samt höjdbestämmelser anger en tillräcklig grad av tydlighet"*. Kommunen anger också att *"När det gäller utformningsbestämmelser för villor så vill kommunen lyfta att exploateringsgrad borde ses tillsammans med höjdbestämmelser för att förstå helheten – huvudbyggnaden ges en mindre byggnadsarea för att byggnaden skulle kunna byggas i 2 plan vilket gör att en komplementbyggnad med mindre höjd skulle kunna vara underordnad trots en större byggnadsarea"*. Kommunens svar ger tydligt för handen att kommunen inte har riktig koll på hur detaljplaner samt dess bestämmelser tillämpas i praktiken. Att ange att exploateringsgrad "borde" ses tillsammans med höjdbestämmelser samt att en komplementbyggnad med mindre höjd "skulle kunna" vara underordnad visar på stor naivitet. Tillämpningen av planbestämmelser läses hur de är, inte hur en handläggare av en plan tänkt sig att de ska tillämpas. Undertecknad vill påminna kommunen om att ingen som avser bebygga en fastighet med en huvudbyggnad är skyldig att upprätta den i två plan så som planen är utformad. Att det föreligger en otvetydig önskan hos potentiella fastighetsägare att bygga i två plan kan vidare ifrågasättas. Kommunens teori om att en komplementbyggnad då alltid är underordnad faller på sin egen orimlighet och bristen är uppenbar för alla och envar som har erfarenhet av tillämpning av detaljplaner. Att Lantmäteriet också har påpekat så pass många brister talar för att det uppenbart är ett planförslag under all kritik.

Vidare ska framföras att kommunens svar om att det förs dialog med skoterklubbar och MTB-aktivister hänger tämligen löst. Vilka MTB-aktivister? Undertecknad är en MTB-aktiv, men har inte hört talas om någon särskild "dialog". För övrigt så synes kommunen – likt hur många exploateringsföretag gör när de ansöker om tillstånd för exempelvis täkter eller liknande – bemöta många synpunkter med att använda frasen "dialog förs med...". Att föra en dialog utan att för den skull inse att planförslaget är rent förkastligt innebär i realiteten att dialogföringen är att fastighetsägare och boenden ska ge med sig och inte kommunen trots att det är kommunen



som i detta fall gör intrång. Det är således oklart vad kommunen avser åstadkomma med dessa ”dialoger” eller i vilket syfte de förs.

Undertecknad noterar vidare att kommunen i svar på en synpunkt om att det inte finns beskrivet hur fastighetsägare ska ha fortsatt god åtkomst till sina skogsmarker, har anfört att ”För åtkomst till sina fastigheter hänvisar kommunen till de befintliga skogsvägarna i området”. Detta är ytterligare ett ytterst tydligt exempel på att kommunen inte har någon överblick om hur området ser ut i verkligheten. De befintliga skogsvägarna för att ta sig ut i skogsområdet är få. Dessa försvinner i och med planförslaget så när som på en som möjligtvis blir kvar, men som inte kan bringa tillgänglighet till samtligas fastigheter utan ytterligare exploatering, avskogning och ianspråktagande av riksintresset friluftsliv.

Undertecknad noterar vidare att kommunen inte har gjort en tillräcklig rennäringanalys i sitt planarbete. Som svar på samebyns yttrande samt negativa inställning till planen på grund av påverkan på rennäringens bedrivande, har kommunen återigen hänvisat till översiktsplan: ”Anpassning till riksintresset rennäring har varit grunden till varför Piteå kommun redan i översiktsplanen för Piteå kommun som antogs 2016 valde placering till planerad bebyggelse samt utredningsområde för bebyggelse öster om Piteå centrum och just på den platsen som nu omfattas av detaljplanerna...”. Att hänvisa till ett icke bindande dokument som antogs 2016 och arbetades fram betydligt tidigare än så och tro att eventuell hänsyn och analys som behövdes göras till/av rennäringen då, fortsatt gäller idag flera år senare är högst förkastligt och slarvigt. Mark- och miljödomstolen har underkänt samråd som är ca 3 år gamla, så att tro att detta är en bra grund och hänvisning, är märkligt.

Vidare konstateras att kommunens hypotes om att befintliga boendes fastigheters värde kommer att öka, saknar helt grund och verklighetsförankring. Generellt ökar intresset för att bo lantligt med närhet till natur, hellre än urbana miljöer.

Kommentar:

Kommunen vill meddela att alla handlingar som har tillhört både samråd- och granskningskedet av detaljplanen har varit tillgängliga på <https://www.pitea.se/planarbeten> samt i Medborgardelen, Stadsporten, Piteå kommun på Västergatan 10. Vars planhandlingar är tillgängliga har hänvisats i både inbjudan till samråd och underrättelse om granskning, båda har skickats hem till Privatperson 3 med post. I båda utskicken har det erbjudits möjlighet att få handlingarna utskrivna om sådant behov finns. Enligt plan och bygglagen, PBL, kapitel 5, 13 § ska bland annat planförslaget, skälen för förslaget och planeringsunderlag av betydelse redovisas under samråd och granskning. Bland planhandlingarna är det enbart plankartan som är juridiskt bindande. Om än icke juridiskt bindande är planbeskrivningen ett komplement som används vid tolkningen av plankartan.

Användning som anges i detaljplanen syftar till hur marken kommer att användas i framtiden och behöver därför inte stämma överens med hur marken ser ut idag. Planbestämmelsen [a1] rör ett stort område som utifrån mätning i karta ligger ungefär 80 meter från berörd fastighet, där det enligt inventering av naturvärden på plats finns träd. Se ”Område 6” utmärkt i karta på sida



60 samt beskrivet på sidorna 49-53 i handlingen Inventering av naturvärden och sociala värden på kommunal mark i Piteå kommun, som hittas under bland publicerade handlingar i det hopslagna dokumentet Övriga utredningar.

Området beskrivs i inventeringen följande: "Äldre talldominerad barrblandskog på blåbärsmark med viss pelarsalskänsla längs med en moränåsrygg. En välanvänd stig följer åsen och det finns orienteringskontroller i området."

Efter inventeringen har en utvecklings och skötselplan tagits fram av kommunen.

Kommunen instämmer med Privatpersonen att det stora området som var markerad med användning Natur1 – skog i både samråds- och granskningshandlingar inrymmer även andra naturtyper än skog samt inslag av stigar, befintliga servicevägar och vändplan mm och har därför justerats i antagandehandlingar till användning Natur – natur och samt har även dess syfte justerats med att kunna inrymma även mindre befintliga servicevägar, vändplan samt parkeringsplatser som kan behållas inom användningen.

Kommunen anser att det är av största vikt att undersöka platser som detaljplaneras utifrån dess förutsättningar, fysiska förhållanden, karaktär och utvecklingsmöjligheter. Texter, ortofoton och GIS-verktyg ger sällan en helhetsbild vilket är därför fysiska besök samt observationer bedrivs kontinuerligt när ett planförslag tas fram. Vid framtagandet av detta planförslag har inget undantag gjorts och flera fysiska besök har gjorts på omnämnda områden av bland andra av planarkitekt, stadsarkitekt, kommunekologer, projektledare för Stadsutveckling öster.

Gällande riksintresse Rörligt friluftsliv. Utifrån 4 kap. 1 § 2 st. Miljöbalken utgör inte bestämmelserna i 4 kap. 2 § Miljöbalken hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, vilket även Länsstyrelsen Norrbotten bekräftar i sitt samrådsyttrande 2023-10-11 med formuleringen "Riksintresset riskerar inte att skadas av planerad bebyggelse".

Exploateringens anpassning till och bevarande av just de höga natur- och sociala värden har legat till grund till aktuella detaljplanens utformning.

Gällande ytor för flerbostadshus samt ytor för mindre flerbostadshus och rad-, par- eller kedjehus finns det i planbeskrivningen under punkt 3.1 Motiv till regleringar beskrivning om vilken bebyggelse planen möjliggör.

Gällande bestämmelse som upplevs som "oh4" i plankartan är delar från två skilda bestämmelser - "h₂ 11,0" samt "h₄ 5,0", som på grund av textformatering i kartan kan upplevas som hopsatta. I antagandehandlingen, plankarta har avståndet mellan de bestämmelserna ökat för bättre läsbarhet.

Som i samrådsredogörelse upprepar kommunen att gällande utformningsbestämmelser för villor så ska bestämmelser inom samma egenskapsområde läsas tillsammans, dvs exploateringsgrad tillsammans med höjdbestämmelser, för att förstå helheten.

Gällande reglering av huvudbyggnad och komplementbyggnad för villor har tidigare bestämmelser:

e₄ 100,0 – Minsta byggnadsarea är angivet värde i m² per huvudbyggnad

e₅ 250,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet

justerats genom att kombinera dessa i en ny bestämmelse:



e3 - Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 250 m², fördelat på huvudbyggnad och komplementbyggnader. Den sammanlagda bruttoarean på huvudbyggnad är min 100 m² per fastighet. Komplementbyggnader ska vara tydligt underordnade huvudbyggnaden

Höjdbestämmelser som gäller för samma egenskapsområde är följande:

h1 9,0 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

h5 komplementbyggnad - Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter

Gällande trafiksituationen hittas analys av Lillåkersvägen och Bryggmansvägen hittas i handlingarna Trafikutredning Svartuddsvägen (2023-02-28) samt Trafikutredning Piteå tätort 2022 (2023-05-15). Mellan samråd och granskning har kommunen tagit fram utredningen om Korsningarnas kapacitet (2023-12-06) för att kunna besvara Trafikverkets synpunkter. Kommunens bedömning är att den aktuella detaljplanen och detaljplanen för Strömnäsbacken etapp 2 inte har sådan påverkan på kapacitet och trafiksäkerhet att åtgärder behövs på korsningspunkter mot Trafikverkets vägnät/Timmerleden, exempelvis Lillåkersvägen.

Gällande processen kopplad till Norrbotniabanan sker det kontinuerlig samverkan mellan kommunen och Trafikverket. Kommunens bedömning är att eventuell framtida ombyggnation av korsningen Lillåkersvägen/ Havsbadsvägen kopplad till Norrbotniabanan inte påverkar den aktuella detaljplanen och dess utformning.

Angående Lantmäteriets och Trafikverkets samrådsyttrande är det precis vad ett samråd är till för. Att samla in yttranden som kan leda till förändringar och förbättringar i planen under tiden som planförslaget fortfarande bearbetas. Det som presenteras i ett samråd är inte den slutgiltiga produkten.

Utifrån höjddata från området varierar höjderna från 34 m.ö.h. som högst till som lägst 19 m.ö.h. inom planområdet. Området är planlagt och kommer att projekteras med dessa höjdskillnader i beaktande. Att ha regleringen ”p1 Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns” är till för att bland annat jämna ut höjdskillnader men också för att skapa rymlighet mellan olika fastigheter. Avståndet möjliggör uppförandet och underhållning av byggnaden utan risk för intrång på grannfastighet.

Beslut och ställningstaganden i Översiktsplan 2030 (ÖP2030), aktualitetsförklarad 2021-03-22 §23, är ledande i Piteå kommuns strategi för hur kommunen ska kunna växa framöver. Denna handling är inte juridiskt bindande, men utgör kommunens framtida intentioner. Därför hänvisas till skrivelse i ÖP2030 i stora drag när det gäller varför planläggning just sker i östra Piteå.

Vidare dialog har förts med Östra Kikkejaure sameby efter samråd. Planområdet ligger i närheten av Riksintresse för Rennäring enligt 3 kap. 5 § Miljöbalken. Kommunen står fast vid att anpassning till riksintresset för rennäring har varit grunden till varför Kommunen redan i översiktsplanen för Piteå kommun som antogs 2016, aktualitetsförklarad 2021-03-22 §23, valde placering till planerad bebyggelse samt utredningsområde för bebyggelse öster om Piteå centrum och just på den platsen som nu



omfattas av bland annat detaljplanen för Pitholmshöjden. Avsikten med översiktsplanen var att de framtida bebyggelseområden inte på något vis skulle göra intrång i riksintresset.

Kommunen beklagar för otydligheten i samrådsredogörelsen och anger att de nämnda MTB-aktivister är medlemmar i föreningen Pite MTB.

Angående hypotesen om fastighetens värdeökning har kommunen inte gett de förhoppningar som Privatperson 3 påstår men angett att värdet "kan komma" öka.

Synpunkter har lett till justeringar i planhandlingar som är angivna i kommentaren ovan.

7. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-12-13) har följande noterats:
Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 8-10 en redovisning av vilka befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta 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."

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. [Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.](#) I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

Kommentar:

Gällande delar av planen som bör förbättras och redovisning hur gällande detaljplaner påverkas har texten under rubriken 4.1.1 Detaljplan justerats med Lantmäteriets förslag.



Gällande delar av planen som skulle kunna förbättras sår kommunen fast vid att vilja använda byggnadshöjd för komplementbyggnader i villakvarteren för att uppnå en lägre upplevd höjd mot GATA.

Synpunkterna leder till justering av texten under rubrik 4.1.1 Detaljplan.

8. Pireva som lämnat följande yttrande:

Piteå Renhållning & Vatten AB (Pireva), ansvarar för insamling av kommunalt avfall (tidigare benämnt hushållsavfall och därmed jämförligt avfall) i Piteå kommun. Pireva har tagit del av detaljplanen och lämnar följande yttrande gällande avfallshantering.

- Sedan 1 januari 2024 har kommunerna ansvaret för insamling av förpackningar. Den 1 januari 2027 ska alla hushåll kunna sortera och lämna papper och förpackningar vid sin fastighet vilket kommer ställa nya krav på avfallsinsamlingen. För att uppfylla lagkravet har Pireva påbörjat ett arbete med att utreda nya insamlingssystem av avfall vilket gör att vi i dag inte kan gå in i detalj på hur avfallet kommer hämtas från villor, rad- och flerfamiljshus på Pitholmshöjden.
- För en- och tvåfamiljs fastigheter har kommunfullmäktige, i december 2023, beslutat att tvåfackssystem ska införas. Det kan komma att innebära att varje villa ska ha 4st avfallskärl när systemet är fullt utbyggt. För villor tillämpas kärl på samma sida, s.k. Grön rutt. Vid planeringen av villaområden ska samråd ske med Pireva hur hämtningen av avfall ska gå till, vilket utrymme avfallskärl kan behöva vid gatan.
- Flerfamiljshus kan ha gemensamhetslösningar med särskilda insamlingsplatser för avfall som ex. miljöhus, miljörum eller över-/underjordsbehållare. I planeringsstadiet ska samråd med Pireva göras gällande insamlingssystem, storlek, utformning och placering av insamlingsplats för avfallshantering, samt tillfartsvägar. Det är viktigt att tillgängligheten och angöringsplatsen för tömningsfordonet som ska hämta avfallet beaktas i planeringen.
- Återvinningsstation/Lättillgängliga insamlingsplatser är ett komplement till insamling av papper och förpackningar för hushållen. Behovet på Pitholmshöjden behöver utredas av Pireva och möjlighet till att eventuellt anlägga sådana bör beaktas i planarbetet.

Kommentar:

Synpunkten bedöms beröra bygglovskedet då riktlinjer för avfallshantering kan komma ändras under tiden som detaljplanen gäller.

Synpunkten har lett till justering av texten under rubrik 6.8.4 Avfallshantering.

9. Trafikverket som lämnat följande yttrande:

Trafikverket ser positivt på att kommunen utrett påverkan på statlig anläggning och kan konstatera att denna exploatering inte innebär behov av åtgärder i enlighet med utredningen gällande kapacitet i korsningar. Gällande utredningen anser Trafikverket att motiv till antagandena i utredningen bör beskrivas. Trafikverket ser också att trafikflödena på Timmerleden i utredningen skiljer sig åt från trafikflödena i trafikutredningen för Piteå tätort och önskar förklaring till detta. Eftersom Timmerleden är en viktig samlingsväg som påverkas av samtlig utveckling i Piteå ser Trafikverket fram emot en fortsatt dialog i frågan. Trafikverket ser att olika scenarier av trafikutvecklingen kan vara bra att analysera.

**Kommentar:**

Antagandena kring trafikfördelningarna i utredningen Kapacitet korsningar bygger på nuvarande trafikflöden, arbetsplatsers och andra målpunkters placeringar samt pendlingsmönster. Också att i utredningen Kapacitet korsningar har kommunen endast tittat på den tillkommande trafiken från exploateringsområdena Strömnäsbacken och Pitholmshöjden. För Trafikutredningen Piteå tätort tog Kommunen höjd för samtliga exploateringsplaner som finns med i ÖP, därav skillnaden på trafikflöden för det framtida scenariot.

Synpunkten har lett till justering av planbeskrivningen under Rubrik 6.8.1.

10. Länsstyrelsen som lämnat följande yttrande:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 12489-2023, daterat den 11 oktober 2023.

Syftet med detaljplanen

Planens syfte är att möjliggöra ett attraktivt bostadsområde med villor med inslag av flerbostadshus, rad-, par och kedjehus och att mark reserveras för förlängning av Svartuddsvägen samt för skola och idrottshall. Syftet är vidare att långsiktigt säkerställa sociala värden och naturvärden för identifierad värdeskärna.

Länsstyrelsens synpunkter-prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 §PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att Länsstyrelsen inte kommer att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Kommentar: -

11. Miljö- och tillsynsnämnden som lämnat följande yttrande:

Följande punkter är inte utredda i tillräcklig stor utsträckning i planarbetet för att hindra risk för olägenhet för människors hälsa och miljön. Innan planen antas behöver vidare utredningar genomföras.

- Föreordnade områden
- Radon
- Buller
 - Befintliga skoterleder i området inom detaljplaneområdet passerar den yta som är reserverad för skola
 - Centrumverksamhet vid skola, trafiken kan leda till ökade bullervärden och luftföroreningar på skolgård
 - Det framgår inte i planen om det är avsatt tillräckligt utrymme för att kunna utföra bullerreducerande åtgärder för de fastigheter på Norra Pitholm där Svartuddsvägen ansluter
- Dagvattenutredningens konsekvenser på skolgårdens yta.



Ärendebeskrivning

Planeringsavdelningen har remitterat en granskning av detaljplan till miljö- och tillsynsnämnden för yttrande.

Detaljplan för Pitholmshöjden är en del av kommunens samhällsbyggnadsprojekt Stadsutveckling öster. Planområdet är ca 61,3 hektar och omfattar delar av de kommunägda fastigheterna Pitholm 60:16, Pitholm S:6 samt fastigheten Pitholm 8:22, Pitholm 10:27 och delar av fastigheten Pitholm 8:50. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett attraktivt bostadsområde med villor, rad- och flerbostadshus samt reservera mark för förlängning av Svartuddsvägen, skola och idrottshall. Syftet är vidare att långsiktigt säkerställa sociala värden och naturvärden för identifierade naturvärdekärnorna.

Miljö- och tillsynsnämnden har tidigare yttrat sig skriftligt i ärende:

2020–2964 gällande ansökan om planbesked,
2023–2147 gällande plankartor

Motivering

Förorenade områden

Miljö- och tillsynsnämnden har tidigare lyft fram att det i östra hörnet av planområdet tidigare (åtminstone 1968-1975) har bedrivits demonteringsverksamhet samt upplag av bilar. Verksamheten omfattade uppskattningsvis ca 5000 m² yta. Det kan inte uteslutas att det kan finnas föroreningar som härrör från verksamheten. Det framgår av MIFO-inventeringen

av verksamheten att de dominerande markförhållandena utgörs av sand och skrothanteringen var lokaliserad mycket nära bäcken (i detaljplanen benämnd som Namnlösa bäcken). Nämnden vill poängtera att vid exploatering i denna del bör en miljöteknisk markundersökning utföras för att klargöra om det finns föroreningar. Annars är risken att förorenade massor sprids inom och/eller utanför området i samband med markarbeten. På andra sidan bäcken ligger kommunens f.d. deponi och sopförbränningsplats (precis utanför planområdet). Enligt underlaget har grundvattenprovtagning genomförts i två punkter för att kontrollera eventuell urlakning från deponin. Resultaten från dessa visar inte på någon tydlig spridning av förorening, men det kan finnas behov av ytterligare provtagning. Det kan även behöva utredas om bäcken är påverkad av tidigare verksamheter.

Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten omgående underrättas i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken.

Radon

Enligt Piteå kommuns radonkarta är området klassat som högriskområde för markradon. Verksamheter som byggts i närheten har vid radonmätning behövt genomföra radonsänkande åtgärder.

I de radonmätningar som har genomförts inom planområdet i den geotekniska undersökningen misslyckades tre av fyra mätningar. I planhandlingarna är området klassat som normalradonmark. Då det endast utförts en radonmätning är det inte tillräckligt för att omklassa hela området, speciellt då nybyggda verksamheter i området har haft radonvärden över gränsvärden.

Buller



Skoterledens påverkan

Skoterleden passerar skolgården och i planarbetet behöver skotertrafikens påverkan på skolgården utredas, detta då barn är en känslig grupp för buller. Beroende på trafikmängden kan det vara svårt att uppnå Naturvårdsverkets vägledning om buller på skolgårdar. Det är inte tydligt i planarbetet hur skotertrafik ska ske inom området, det finns inga hänvisningar eller förbud.

Centrumverksamhet i anslutning till skola

I anslutning till skolgården är det möjligt att bygga bostäder med centrumverksamhet i bottenplan. Det bör säkerställas att denna verksamhet inte bidrar till ökad mängd trafik vilket skulle kunna leda till buller och luftföroreningar på skolgården.

Bullerreducerande åtgärder för fastigheter där Svartuddsvägen ansluter Norra Pitholm

Den ökade trafikmängden som beräknas vid boende där Svartuddsvägen ansluter till Norra Pitholm kan innebära en risk för olägenhet. Det behöver utredas i planarbetet och avsättas utrymme för bullerreducerande åtgärder.

Dagvattenutredningens påverkan på skolgårdens yta

Utifrån avrinningsanalysen i dagvattenutredningen har det konstaterats att det finns några mindre instängda områden. Två instängda lågpunkter finns i sydvästra delen av Pitholmshöjden mellan plangränsen och in en bit på området för skola och idrottshall. Det behöver i planarbetet utredas om de instängda områdena kan kräva åtgärder för att skolverksamheten ska kunna nyttja området i sin helhet. Om området inte kan nyttjas behöver det finnas tillräckligt med utrymme inom fastigheten för att följa boverkets riktlinje om yta på skolgårdar som är 30 m²/elev.

Kommentar:

Gällande synpunkten om förorenade områden så har Samhällsbyggnad plan i utredningen tagit prover i grundvattnet just på grund av de i Miljö- och tillsynsnämndens påpekade verksamheter. Samhällsbyggnad, plan har lagt till en text om markprover under rubriken 7.6 Upplysningar.

Gällande synpunkten om radon hänvisar Samhällsbyggnad, Plan till rubrik 7.6 Upplysningar i planbeskrivningen där man redan i granskningshandlingar har ställt krav på ytterligare undersökningar samt radonskyddande åtgärder vid behov. För tydlighetens skull har denna text har lagts till i antagandehandlingar även under rubriken 4.5.4 Radon.

Gällande skoterledens påverkan anser Samhällsbyggnad, Plan att bullersituationen kan påverkas av hur man placerar byggnader på ytan som har reserverats för både idrottshall och skola. Därför har det lagts till en text både under rubriken 6.5.1 Buller och rubrik 7.6 Upplysningar som kräver utredningar i bygglovsskedet.

Gällande centrumverksamhet i anslutning till skola har Samhällsbyggnad, Plan tydliggjort i planbeskrivningen punkt 3.1 Motiv till Regleringar samt punkt 6.1 Fysisk miljö.

Gällande bullerreducerande åtgärder för fastigheter där Svartuddsvägen ansluter Norra Pitholm bekräftar Samhällsbyggnad, Plan samt Gata att eftersom Svartuddsvägen (den eventuellt störande vägen) är ny och kommer den byggas efter de befintliga fastigheterna och det gäller 60 dBA vid fasad samt 50 dBA vid uteplats. Det planeras bli en 60 km/h väg och



trafikmängden förespås uppgå till 1000 passerade fordon. Avståndet är ca 30 m från planerade vägens mittlinje till fasaden av den befintliga byggnaden. Enligt Boverkets riktlinje "Hur mycket bullrar vägtrafiken" kan man avläsa att ljudnivån kan bli ca 53 dBA vid fasad och bör bli lägre vid uteplats. Detta tyder på att det inte bör behövas någon bulleråtgärd men Samhällsbyggnad, Plan samt Gata bekräftar att det finns även utrymme för bullerreducerande åtgärder inom vägområdet om sådana skulle behövas.

Gällande dagvattenutredningens påverkan på skolgårdens yta vill Samhällsbyggnad, Plan hänvisa till Dagvattenutredningens sida 14 punkt 3.1. enligt vilket bedöms de instängda områden som hamnar inom området för idrottshall och skola inte kräva någon åtgärd. Detta ger även möjlighet till att lågpunkterna kan fyllas.

Synpunkterna har let till justering av planbeskrivningen.

D. Ställningstaganden

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

Plankarta:

- Användning NATUR₁ – Skog har ändrats till användning NATUR – Natur
- Ett U-område har lagts till i villakvarteret närmast
- Planbestämmelserna e₄ och e₅ har lagts samman och ersätts nu i bestämmelsen e₃
- Planbestämmelserna e₈ och e₁₀ har lagts samman och ersätts nu i bestämmelsen e₄
- Planbestämmelserna e₉ och e₁₁ har lagts samman och ersätts nu i bestämmelsen e₅
- Planbestämmelsen e₆ Största bruttoarea är 4500 m² inom användningsområdet har ersatts med planbestämmelse e₆ Största bruttoarea är 4500 m²
- Planbestämmelsen e₇ Största bruttoarea är 5500 m² inom användningsområdet har ersatts med planbestämmelse e₇ Största bruttoarea är 5500 m²
- Bestämmelse f₂ har tagits bort

Planbeskrivning:

- Rubriken 3.1 *Motiv till regleringar* har justerats
- Rubriken 4.1.1 *Detaljplan* har justerats
- Rubriken 4.1.3 *Översiktsplan* har justerats
- Rubriken 4.5.4 *Radon* har justerats/förtydligats
- Rubriken 6.1 *Fysisk miljö* har justerats/förtydligats
- Rubriken 6.5.1 *Buller* har justerats/förtydligats
- Rubriken 6.8.1 *Kapacitet i korsningar* har förtydligats
- Rubriken 6.8.4 *Parkering* har förtydligats
- Rubriken 6.8.5 *Djur och friluftsliv* har förtydligats
- Rubriken 6.8.6 *Skogsfastigheter* har förtydligats
- Rubriken 6.8.8 *Avfallshantering* har förtydligats
- Rubriken 7.1.1 *Förändrad fastighetsindelning* har justerats
- Rubrik 7.1.4 *Konsekvenser av ökad friluftsliv* har lagts till
- Rubrik 7.1.5 *Konsekvenser till skogsfastigheter* har lagts till
- Rubriken 7.4.1 *Markanvisning* mm har kompletterats



- Rubriken 7.6 *Upplysningar* har kompletterats
-

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.
Ovanstående förändringar i detaljplanen bedöms inte vara väsentliga.

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen för "ange plan" och överlämnar den till Kommunfullmäktige för antagande.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Helena Maide
Fysisk planerare