



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Pitholm 60:16, Pitholmshöjden 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 2023-09-18 - 2023-10-09.

Inbjudan till samråd skickades ut till berörda instanser, sakägare, och andra som har väsentligt intresse av detaljplanen. Inbjudan till samråd samt tid för samrådsmöte i form av öppet hus annonserades i Piteå Tidningen. Handlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida och har funnits utskrivna i Startportens medborgardel.

Under samrådet har följande yttranden inkommit:

1.	Postnord	2023-09-18	
2.	Privatperson 1	2023-09-18	
3.	Privatperson 2	2023-09-19	
4.	Vattenfall Eldistribution AB	2023-09-21	(inga synpunkter)
5.	Privatperson 3	2023-09-24	
6.	Älvsbyhus	2023-09-26	
7.	Skanova	2023-09-27	
8.	Piteå Jaktvårdsförening	2023-09-28	
9.	Östra Kikkejaur sameby	2023-09-28	
10.	Privatperson 4	2023-09-29	
11.	Privatperson 5	2023-10-03	
12.	Privatpersoner 6 och 7	2023-10-03	
13.	Lantmäteriet	2023-10-05	
14.	Privatperson 8	2023-10-08	
15.	Privatperson 9	2023-10-09	
16.	Trafikverket	2023-10-09	
17.	Privatperson 10	2023-10-09	
18.	PiteEnergi	2023-10-09	
19.	Privatperson 11	2023-10-09	
20.	Länsstyrelsen	2023-10-11	

B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. 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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus 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.

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

Kommentar: *Synpunkten berör bygglovsskedet. Synpunkten leder till förändring av planbeskrivningen.*

2. Privatperson 1 som lämnat följande yttrande:

Oavsett vilket område ni planerar, då måste kollektivtrafik utökas utifrån en hållbar miljö. Piteå har redan dålig luftkvalité. Samt att det behöva hus med gemensamma utrymmen och/ eller generationshus. För att främja den sociala miljön.

Kommentar: *Kommunen planerar för kollektivtrafik längs förlängningen av Svartuddsvägen samt planeras det för gång- och cykelvägar både inom den aktuella planen och detaljplanen för Strömnäsbacken etapp 2, båda för att de boende och besökare skulle kunna välja mer hållbara transportslag.*

Mötesplatser för hela Stadsutveckling öster som skapas genom detaljplanerna är:

- torgytan i korsningen Svartuddsvägen/Nötövägen med verksamhetslokaler och
- området för skolan och idrottshallen inom detaljplanen Pitholmshöjden med möjligheten för verksamheten på bottenplan till bostadshusen närmast.

Utöver dessa mötesplatser ser Kommunen mycket positivt på att den sociala miljön också främjas i bostadshusen. Kommunen har lyft frågan till exploatörerna nu i tidigt skede.

Synpunkten berör dock bygglovsskedet. Synpunkten leder inte till förändring av planhandlingar.

3. Privatperson 2 som lämnat följande yttrande:

Angående Namnlösa bäcken i D2132. Under min uppväxt Pitholm på 1940 och -50 talen i kallades "Namnlösa bäcken" Brännbäcken.

Kommentar: *Noterat. Kommunen tar informationen till namngruppen när det är dags att döpa om bäcken. Synpunkten leder inte till förändring av planhandlingar.*

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

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar inom området för aktuell detaljplan. Närmaste elnätanläggningar ligger drygt 350 meter väster om plangränsen i form av 132 kV luftledning. Förslaget till detaljplan bedöms inte påverka dessa elnätanläggningar och Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Kommentar: -



5. Privatperson 3 har lämnat följande yttrande:

Jag har nu läst igen de båda planförslagen och konstaterar att i båda så lyfts naturen och närheten till denna fram. Exempelvis "...skogen till granne för boende i området, Rekreatiomsområde, tillgängliga promenadstråk och skogslekplatser finns nära...".

Redan idag nyttjas området för friluftsliv i olika former, även då det närliggande området norr om planförslagen, stigarna innanför golfbanan och runt Ögeltjärn.

Ingenstans i planförslagen beskrivs de effekter som de planerade bostadsområdena kommer få för de närliggande skogsområdena (utanför planförslagen). Ett mycket stort antal fler människor än idag kommer nyttja dessa angränsande skogsområden till rekreation. Flertalet av de angränsande skogsfastigheterna är privatägda där skogen idag används primärt till skogsbruk. Ett kraftigt ökat friluftsliv i skogarna utanför planförslaget kommer påverka fastighetsägarnas skogsbruk. Inte bara blir det slitage på mark och åverkan på skogen, det kommer dessutom att ställas krav på hur skogsbruket får bedrivas. Begrepp som social hänsyn och stadsnära skogsbruk kommer återopå vilket kommer påverka möjligheten till rationellt och lönsamt skogsbruk.

Vi behöver bara vända blicken österut till Degerberget för att se vilka dramatiska konsekvenser ett ökat friluftsliv och allmänintresse kan innebära för de drabbade skogsägarna.

Mina synpunkter är alltså att för angränsande skogsfastigheter:

- Belyser inte planförslagen vilken påverkan ett starkt ökat friluftsliv kommer få på skog och mark.
- Så finns inte någon form av konsekvensanalys gjord/beskriven gällande minskat lönsamhet i skogsbruket.
- Finns inte beskrivet hur fastighetsägarna ska fortsatt ha god åtkomst till sin skogsmark (idag finns avfarter och traktorvägar).

Jag efterlyser att ovan utreds och beskrivs. Dessutom efterlyser jag att kommunen initierar en dialog med de fastighetsägare som äger skogsfastigheter i direkt anslutning till planförslagen.

Kommentar: 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 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.

Kommunen är medveten om att området nyttjas aktivt för friluftsliv i olika former. Kommunen ser att genom dialog mellan skogsägarna och föreningar (skoterklubbar, MTB aktivister mm) är det möjligt att styra friluftaktiviteter på sättet som möjliggör att skogsbruket inte behöver få dramatiska konsekvenser.

För åtkomst till sina fastigheter hänvisar kommunen till de befintliga skogsvägarna i området. Vid behov av nya skogsvägar ska samarbete mellan fastighetsägarna ske där kommunen själv är en av parterna.

Kommunen är öppen för dialog och markhandläggare i enheten Mark och samhälle, som representerar Kommunen som markägare har påbörjat att ta kontakt med er fastighetsägare som äger skogsfastigheter i direkt anslutning till planförslagen för dialog.

Synpunkten leder till förändring i planbeskrivningen.



6. Älvsbyhus som lämnat följande yttrande:

Jag önskar att ni kunde ändra minsta taklutning till 14grader, åtminstone på garage, då klarar även våra (Älvsbyhus) vidbyggda garage plankravet och vi slipper söka dispens för det i bygglovsprocessen.

Jag tycker även att det borde räcka med 38graders taklutning i övrigt, vilket är normalt för 1½-plans hus, att förslaget är på 70grader känns konstigt.

Det borde även räcka att ha 4meter mellan byggnad och fastighetsgräns då brandkravet är 8met mellan byggnader, det ger en väldigt mycket större frihet att välja husmodeller och placering av byggnad på sin fastighet, komplementbyggnad skulle kunna tillåtas placeras ner till 2met från fastighetsgräns.

Kommentar: *Noterat. När det gäller avståndet till fastighetsgräns står kommunen fast vid avståndet 4,5 meter. Avståndet kan vara nödvändigt för att jämna ut höjdskillnader mellan fastigheterna. Synpunkten leder till förändring av plankartan.*

7. Skanova som lämnat följande yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på

Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se

Kommentar: *Noterat. Kommunen kommer att bjuda in Skanova i projekteringsfas. Synpunkten leder inte till förändring av planhandlingar*

8. Piteå Jaktvårdsförening som lämnat följande yttrande:

Vill att ni följer den gamla skogsbilvägen när vägen passerar vårt älgslakteri så det inte påverkar våran tomt.

Kommentar: *Synpunkten leder till förändring i plankartan där nedfart har justerats.*

9. Östra Kikkejaur sameby som lämnat följande yttrande:

Vi är negativ till förslaget på ny detaljplan D2128 och D2132.

Området används som renbete och buffertzoon mot golfbanan och bebyggelse på Nötön. Om området bebyggs innebär det att renbetet krymper och att områden som idag används utan begränsningar blir svårare att använda fullt ut.

Kommentar: *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 för Pitholmshöjden och Strömnäsbacken etapp 2. Avsikten med översiktsplanen var att de framtida bebyggelseområden inte på något vis skulle*



göra intrång i riksintresset rennärning. Det är beklagligt att trots detta upplever sameby en negativ påverkan och olägenhet som är orsakad av detaljplanerna som följer intensioner av den tidigare nämnda översiktsplanen.

Kommunen har haft och fortsätter dialogen med sameby för att hitta eventuella åtgärder som hjälper till att den växande staden och rennärningen kan existera i närheten av varandra. Synpunkten leder inte till förändring av planhandlingar.

10. Privatperson 4 som lämnat följande yttrande:

Jag vill lämna mina synpunkter angående kommunens planer för de nya bostadsområdena Stömnäsbacken Etapp 2 samt Pitholmshöjden som ingår i utveckling öster.

Jag är starkt och helt emot en så vårdslös och omfattande exploatering av ett av få kvarvarande stadsnära orörda områden, med vacker skog och myrmarker. Området innefattar idag rullstensåsar, bergshällar och vandrarstigar som tillåter avskilda skogspromenader utan att behöva sätta sig i bilen och åka några mil. Dessa var den stora anledningen till att jag till slut kunde uppfylla min dröm att flytta till Norra Pitholm, där jag både hade närhet till orörda skogsområden samtidigt som avståndet till centrum och arbete inte var alltför stort. Att bara gå tvärsöver gatan med min hund och befinna mig i en riktig skog (även jaktmark) är en ynnest som jag inte tror jag kan hoppas på förståelse från de styrande i kommunen eller beslutsfattarna i detta ärende.

Nu ska hela skogsområdet norr om Pitholmsvägen exploateras till att bli ett bostadsområde större än Klubbgården, man talar om bostäder för 1000 personer. Fina ord om naturnära boende motsägs av de skisser som levererats, där den lilla kvarvarande skogen blir ett kitschigt inslag av ett fåtal träd i kontrast till ett helt vanligt bostadsområde.

Jag ska dessutom bli granne med den nya vägen när Bryggmansvägen ska anslutas till det nya området och utgöra en av huvudvägarna. Trafiken kommer att öka väsentligt och orsaka buller för oss boende på Norra Pitholm. Med all säkerhet kommer förmodligen nya korsningen mellan Norra Pitholmsvägen och Bryggmansvägen säkert också ”välsignas” med ytterligare ett farthinder som ökar ljudnivån när det passerar.

Övrig skog drabbas också när Lillåkersvägen ska anslutas till det nya området och ytterligare delar av orörd natur försvinner.

En annan viktig faktor när jag noggrant valde mitt boende i form av ort, då det är den största investeringen och utgiften du gör i ditt liv, var att det inte fanns några hyresfastigheter i närheten. Av erfarenhet av att själv ha bott i hyreslägenhet så vet jag att man får räkna med (och det gäller särskilt om man bor i kommunens hyresbestånd) att i takt med att husens åldras så kommer missbrukare och andra som orsakar oväsen, skadegörelse och otrygghet att flytta in. Det kallas i modernt språk ”att bygga socialt hållbart” men egentligen innebär det bara att ingen ska komma undan social misär. Alla ska med vare sig dom vill eller inte.

Jag vill alltså sammanfattningsvis att de planerade exploateringarna av Strömnäsbacken och Pitholmshöjden uteblir helt och hållet



Kommentar: 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 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.

Den gråmarkerade användningsområdet i nordsydlig riktning närmast korsningen Bryggmansvägen/Norra Pitholmsvägen är planerad för gång- och cykelväg. Den användningen möjliggör inte att en bilväg anläggs.

Vid Kommunens arbete med Stadsutveckling öster och den utvecklingen som sker i Piteå arbetar Kommunen med att se över vägnätet och möjliga lösningar för att inte skapa någon framtida trafikbullenproblematik. Det är en väldigt viktig fråga för Kommunen som prioriteras och jobbas med kontinuerligt.

Hur värdet på närliggande bostäder/fastigheter påverkas av detaljplanen är svårt att bedöma. Genom planförslaget blir det fler boende som i sin tur kan ge underlag för kommersiella verksamheter i närområdet vilket i stället skulle kunna öka närliggande bostäders värde då närområdet kan bli mer attraktivt.

Synpunkten leder inte till förändring i planhandlingar.

11. Privatperson 5 som lämnat följande yttrande:

Hej vi äger Pitholm 6:5 och funderar hur det blir med tillfart då den nya vägen

Kommer att skära av den nuvarande skogsvägen

Kommentar: För åtkomst till sina fastigheter hänvisar kommunen till de befintliga skogsvägarna i området. Vid behov av nya skogsvägar ska samarbete mellan fastighetsägarna ske där kommunen själv är en av parterna.

Kommunen är öppen för dialog och markhandläggare i enheten Mark och samhälle, som representerar Kommunen som markägare har påbörjat att ta kontakt med er fastighetsägare som äger skogsfastigheter i direkt anslutning till planförslagen för dialog.

Synpunkten leder till förändring i planbeskrivningen.

Kommunen vill upplysa privatpersonen om att synpunkten berör detaljplanen för Strömnäsbacken etapp 2. Om ägare till fastigheten Pitholm 6:5 vill behålla sin rätt att överklaga detaljplanen för Strömnäsbacken etapp 2 ska eventuella yttrandet skickas när den detaljplanen läggs ut på granskning under januari 2024.

12. Privatpersoner 6 och 7 som lämnat följande yttrande:

Vi med fler nyttjar det stora skogsområde som i dagsläget ligger bakom vårt hus. I och med byggnationerna och anläggningen av nya vägar kommer detta skogsområde/ strövområde bli mer svåråtkomligt samt även väldigt decimerat.

Vårt önskemål är att det under den tilltänkta vägen som ska gå från Svartudden till Lillåkersvägen kommer att finnas tunnlar/ viltpassage så att vi som använder skogsområdet (både djur och människor) kan ta oss säkrare över.

Kommentar: Behov av tunnlar och viltpassage ska utredas i genomförande skede. Synpunkten leder till förändring i planbeskrivningen.



13. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-09-15) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund.

I planförslaget omnämns att avtalsservitut för transformatorstation 2581IM-13/2414.1 ska upphöra, i övrigt omnämns inte om andra rättigheter finns inom området och hur dessa påverkas. Det bör tydliggöras vilka rättigheter som påverkas av detaljplanen och om några nya rättigheter eventuellt bildas.

Planen har enskilt huvudmannaskap för ett vägområde, nordöst i plankartan med användningsområdet VÄG₁ Infartväg, det bör förtydligas vilka fastigheter som är tänkta att delta i nya och befintliga gemensamhetsanläggningar och vilka ekonomiska konsekvenser detta får för berörda.

Pitholm ga:22 korsar allmän plats och kvartersmark inom planområdet, det framgår inte i planbeskrivningen hur gemensamhetsanläggningen och deltagande fastigheter påverkas och konsekvenserna av detta.

INLÖSEN OCH ERSÄTTNING

Avsnittet Inlösen s.34 kan förtydligas gällande beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Gemensamhetsanläggningen Pitholm ga:22 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

MOTIVERING TILL DELAT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid



Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

FASTIGHETSSTORLEK

I detaljplaner som tas fram enligt PBL får kommunen när det gäller fastighetsindelningen endast reglera största respektive minsta fastighetsstorlek (i kvm) utan att upprätta fastighetsindelningsbestämmelser. Planförslaget innehåller bestämmelse om minsta fastighetsstorlek och har illustrationslinjer för fastighetsgräns som inte finns upptagen i planbestämmelserna. Det skulle kunna förtydligas om linjerna är föreslagna fastighetsgräns eller om linjerna avses att utgöra fastighetsindelningsbestämmelser.

VID FRAMTIDA MARKANVISNINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att detaljplanen tas fram som en del av planberedskap när det gäller flerbostadshus och gruppbebyggelse som par-, rad- eller kedjehus.

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](https://lantmateriet.se).

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSGRÄNSERNAS KVALITET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,03 meter samt 0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes. I planförslaget har också kvartersmark för Golfbana lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgräns mot Piteå Pitholm 6:5. Den aktuella fastighetsgränsen kan ha osäkert läge. 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 gränsernas 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.



GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas. Det saknas förtydligande om att föreslagna fastighetsgränser är illustrationer.

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBLDNING

Under avsnittet gemensamhetsanläggningar på s.34 står att exploitör ansöker och bekostar lantmäteriförrättningar kopplade till bildade av gemensamhetsanläggningar, vilket främst är aktuellt inom vägområdet för enskilt huvudmannaskap. I Övrigt står det inget i planförslaget om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

BEGREPPET TOMT

I planförslaget under avsnitt förändrad fastighetsindelning, s.33, används begreppet tomt i beskrivning av hur planförslaget möjliggör avstyckning. Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det finns en viss oklarhet huruvida området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för VA. I planförslaget står det på s.21 att verksamhetsområde för VA tangerar planområdet och på s.34 att området är inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

Kommentar: *Ändringar för plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras kommer att införas i planbeskrivningen när det gäller fastighetskonsekvensbeskrivning, inlösen och ersättning, motivering till delat huvudmannaskap och framtida markanvisningsavtal.*



Gällande fastighetsstorlek kommer ändringar införas både i planbeskrivningen och plankartan.

När det gäller delar av planen som bör förbättras då har Samhällsbyggnad verksamhet Mät och kart förbättrat fastighetsgränsernas kvalitet genom att ny grundkarta har tagits fram samt har plangränsen justerats för att minska osäkerheten.

Aktualiseringsdatumet på grundkartan har redovisats både på plankartan och planbeskrivningen. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med skrivelse om ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning.

Gällande delar av planen som skulle kunna förbättras kommer begreppet tomt korrigeras i planbeskrivningen samt kommer beskrivningen om verksamhetsområdet för VA justerats.

Synpunkten leder till ändringar i planhandlingar.

14. Privatperson 8 som lämnat följande yttrande:

Den farhåga som jag har här att det kommer att bli så pass mycket trafik via Lillåkersvägen samt Norra Pitholmsvägen att det kommer att störa mycket både i sovrum samt på uteplatser.

Min förhoppning är att ni lämnar så mycket grönområde mellan väg och befintliga fastigheter och att så lite träd och buskar som möjligt avverkas så att dessa kan hjälpa till att minska vägbullret.

Redan dagsläget är det tidvis mycket trafik på både Lillåkersvägen och Norra Pitholmsvägen och ökad trafik kommer att ytterligare påverka ljudbilden på fastigheten.

Kommentar: *Kommunen bedömer att tillräcklig avstånd mellan den nya förlängningen av Svartuddsvägen och bostäder har lämnats för just samma anledning som privatpersonen pekar på - buller. I planbeskrivningen under rubriken Hälsa och säkerhet underrubrik Buller kan man se ett resonemang och beräkning grundad på Boverkets skrifter.*

Synpunkten leder inte till ändringar i planhandlingar

15. Privatperson 9 som lämnat följande yttrande:

Jag bor i ett hus på Svartudden som ligger väldigt nära Svartuddsvägen (precis vid infarten till Svartudden). Jag störs otroligt mycket idag av det ständiga trafikflödet på vägen som låter väldigt mycket och högt. Eftersom det är så illa idag oroar jag mig för hur ytterligare ett ökat trafikflöde kommer bli. Jag hoppas och önskar att ni bygger en bullervall ut mot Svartuddsvägen. Eller om det finns andra alternativ; bullerplank, tät häckplantering osv.

Jag har inget emot att staden växer, så måste det vara och det är bra. Men snälla, snälla, gör något åt trafikbullret eftersom trafiken är så omfattande idag redan och det kommer bli värre i och med de nya områdena.

Jag önskar återkoppling på min synpunkt om vilken åtgärden blir.

Och så undrar jag också vad som hände med min synpunkt som jag lämnade via telefon och de bilder jag skickade in via e-post i samband med att ni grävde rör utanför vår tomt för några år sedan. Jag skulle få hjälp att återställa vår gräsmatta som blev förstörd eftersom grått material lastades på vår tomt mot våra träd. Gräsmattan under blev förstörd och har aldrig repat sig. Tror det var projektledare Jessica jag pratade med om saken och mejlade bilderna till.

Kommentar: *Kommunen uppskattar och är glad över att Privatpersonen ser det som positivt att staden växer och utvecklas!*



Buller från vägar och krav för bulleråtgärder styrs av förordningar och lagar. För er fastighet (bostäder byggda före våren 1997) gäller värdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. För att få ett bullerplank eller någon typ av anordning för att minska buller från trafiken ska bullret/ljudnivån från vägtrafiken uppnå till högre nivåer än 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. Vid synpunkter på höga bullervärden görs bedömningar utefter riktvärden, trafikmängder, hastigheter, avstånd till väg m.m. och Kommunen använder oss av skrifter från Boverket för att göra en bedömning. Enligt Kommunens bedömning uppgår trafikbullret vid Privatpersonens fasad till ca 53 dBA ekvivalent ljudnivå, med befintlig trafikmängd och hastighet. Detta innebär att Kommunen inte kommer göra några åtgärder i dagsläget då ljudnivån bedöms vara inom godkända värden.

Vid Kommunens arbete med Stadsutveckling öster och den utvecklingen som sker i Piteå arbetar Kommunen med att se över vägnätet och möjliga lösningar för att inte skapa någon framtida trafikbullerproblematik. Det finns ingen fastslagen plan eller något tillvägagångsätt Kommunen kan dela med i detta skede. Det är dock en väldigt viktig fråga för Kommunen som prioriteras och jobbas med kontinuerligt.

Angående Privatpersonens gräsmatta som skall ha blivit förstörd vid tidigare arbeten har Privatpersonen hänvisats till företaget som var ansvariga för det projektet. Synpunkten leder inte till ändringar i planhandlingar

16. Trafikverket som lämnat följande yttrande:

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för samråd gällande detaljplan för del av Pitholm 60:16 Pitholmshöjden, Piteå kommun.

Synpunkter

Trafikverket saknar en redogörelse av detaljplanens konsekvenser på statligt vägnät avseende framkomlighet och trafiksäkerhet. I Trafikutredning Piteå tätort (Norconsult, 2021-01-28) framgår att nuvarande trafiksystem inte bedöms klara de ökade trafikflödena, eftersom kapacitetsbrister uppstår i korsningarna längs bl.a. Timmerleden. I tidigare kommunikation mellan Trafikverket och Piteå kommun gällande Trafikutredning Piteå tätort har kommunen tydliggjort att det kommer behövas mer detaljerade studier t.ex. gällande berörda korsningarna i takt med beslutade exploateringar. Detta saknas dock i Trafikutredning Svartuddsvägen. Vilken påverkan på kapacitet och trafiksäkerhet får korsningspunkter mot Timmerleden, exempelvis Lillåkersvägen? Förleder kapacitetsbrister och/eller trafiksäkerhetsbrister behov av åtgärder? Hur är eventuella åtgärder tänkta att tas om hand?

Vidare anser Trafikverket att eventuella åtgärder på statligt vägnät bör vara omhändertagna innan planens genomförande. Detta för att inte riskera påverkan på väg 506 som utgör allmänt intresse. Åtgärder som behöver göras i statens anläggning med anledning av kommunal exploatering, utgör tillägg till grundutförandet av den statliga anläggningen och ska därför bekostas av kommunen eller annan part.

Trafikverket vill även informera om att Norrbotniabanan kommer påverka Lillåkersvägen. Piteå kommun och Trafikverket bör vara överens om tidplaner och åtgärder som underlag till genomförande av detaljplanen och välkomnar fortsatta dialoger i frågan.

Trafikverket rekommenderar att man använder sig av [Beräkningshandledning kapacitetsanalyser väg \(diva-portal.org\)](https://diva-portal.org) vid framtagandet av trafikutredningar. På sida 45 finns en rapportmall som rekommenderas att använda sig av.



VGU innehåller krav och råd för utformning av statlig infrastruktur samt råd för utformning av kommunal infrastruktur. Trafikverket hänvisar vidare till: [Vägar och gators utformning \(VGU\) - Bransch \(trafikverket.se\)](#)

Detaljplanen ligger inom MSA-ytan för riksintresset för kommunikationer - Luleå flygplats. Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten negativt. Detta inkluderar även t.ex. tillfälligt uppsatta byggkranar under byggtiden. Om det planeras för ett nytt högt objekt inom MSA-ytan ska flygplatsägare och LFV ges möjlighet att yttra sig.

Kommentar: Kommunen har efter Trafikverkets synpunkter på samrådshandlingarna för detaljplan för del av Pitholm 45:3 och Pitholm 60:16 Strömnäsbacken 2, utfört analyser av kapaciteten i korsningar kopplat till detaljplanerna. Analyserna baseras på underlag och uppgifter från Trafikutredning Piteå tätort (Norconsult, 2021-01-28) och Trafikutredning Svartuddsvägen. I analysen har Piteå kommun, som tillägg till trafikutredningarna, aktualiserat uppgifter gällande markanvändning och hur stor trafikalstring bostäderna och verksamheterna förväntas genererar inom båda detaljplanerna.

I Trafikutredning Piteå tätort finns underlag över belastningen på korsningar baserat på all exploatering som förväntas inom Piteå tätort. De korsningar som bedömts vara aktuella och med behov av kapacitetsanalys är följande:

- Väg 506 Havsbadsvägen/Lillåkersvägen (TRV väghållare)
- Väg 506 Havsbadsvägen/Lasarettsvägen/Munksundsvägen (TRV väghållare)
- Svartuddsvägen/Sundsgatan (Kommunal väghållare)
- Svartuddsvägen/Lasarettsvägen (Kommunal väghållare)

Den signalreglerade korsningen Timmerleden väg 505/Svartuddsvägen är grön (bedöms som god kapacitet) i trafikutredning Piteå tätort. Trafikökningen av aktuella detaljplaner bedöms inte överstiga den totala förväntade trafikökningen inom Piteå tätort, därför bedöms det inte behövas någon djupare kapacitetsanalys av den korsningen.

Resultatet visar att de planerade exploateringsplanerna kommer generera ökade trafikflöden. I huvudsak bedöms trafikflödena fördela sig västerut längs Svartuddsvägen och vidare mot Sundsgatan och Timmerleden, men en mindre andel bedöms trafikera Lillåkersvägen och Havsbadsvägen. De tillkommande trafikflödena bedöms i första hand påverka kapaciteten i korsningen Svartuddsvägen/Sundsgatan som redan idag bedöms ha bristande funktion. Kapaciteten i korsningen Svartuddsvägen/Lasarettsvägen och i cirkulationsplatsen väg 506 Timmerleden/Havsbadsvägen/Lasarettsvägen/Munksundsvägen bedöms fortfarande vara goda. För korsningen väg 506 Havsbadsvägen/Lillåkersvägen har en kapacitetsberäkning gjorts som visar på att kapaciteten i korsningen fortsatt kommer vara god även med de tillkommande trafikflödena från exploateringsplanerna. Av trafikmätningarna på väg 506 Havsbadsvägen framgår att dimensionerande timme utgör cirka 8–9 % av ÅDT, men i de bedömningar och beräkningar som gjorts har dimensionerande timme antagits utgöra 12 %. Därmed kan kapacitetsbedömningarna och beräkningarna anses ha en marginal för felaktiga antaganden samt eventuella trafikökningar i framtiden.

Piteå kommuns bedömning är att detaljplanerna, del av Pitholm 45:3 och Pitholm 60:16 Strömnäsbacken 2, inte har sådan påverkan på kapacitet och trafiksäkerhet att åtgärder behövs på korsningspunkter mot Trafikverkets vägnät/Timmerleden, exempelvis Lillåkersvägen.



Skrivelsen angående kostnader, utklipp ur yttrandet TRV 2023/98813: "Åtgärder som behöver göras i statens anläggning med anledning av kommunal exploatering, utgör tillägg till grundutförandet av den statliga anläggningen och ska därför bekostas av kommunen eller annan part".

*Om Piteå Kommun utför exploateringar som påverkar det statliga vägnätet så det försämras och får brister med direkta åtgärdsbehov kan det, i vissa fall där det inte finns några andra planer som Trafikverket ansvarar för som påverkar vägnätet eller där det finns åtgärdsbehov, falla på kommunen att bekosta åtgärder. I detta projekt anser Kommunen inte att detta är aktuellt, inga åtgärder på det statliga vägnätet påverkas så åtgärdsbehov åläggs av någon part. I övrigt bör dessa typer av ekonomiska frågor tas och beslutas utanför projekt och detaljplaner, hänvisar till samverkansavtal mellan Piteå kommun och Trafikverket.
Synpunkten leder till ändringar i planhandlingar*

17. Privatperson 10 som lämnat följande yttrande:

Hej, jag lämnar nedanstående yttrande gällande detaljplan för del av Pitholm 60:16 m. fl. Jag lämnar yttrande i egenskap av ägare av fastigheten Pitholm 7:8.

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 i största delen av grusupptag, rester av mindre gamla byggnader, skräp av diverse (oljefat, asfalt, grus, trädgårdsavfall, m.m.). 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 överhuvudtaget kunna säkerställa de naturvärden som finns måste den yta som är avsatt för Natur 1 skog breddas betydande. 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 tåls att nämnas att regleringen a1 i detta område (närmast vår fastighet) anges innebära att marklov krävs för att fälla träd - det finns i stor inga träd eftersom denna yta i verkligheten består av grusplan, sly och gammal ängsmark.

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 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. Det finns gott om stigar 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 större delen 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.

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 trädridåer 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. Vad vi har sett finns ingen närmare analys av hur detta kommer påverka nuvarande boende vid norra Pitholm och inte heller hur bullersituationen avses se ut.

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 äldre marken som redan varit exploaterad (dvs närmare den gamla soptippen). Återigen så är denna placering allt annat än god hushållning av markresurser och det är inte ett skydd av de få naturvärden som finns kvar och som finns tillgängliga för boende. 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. 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. 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. 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 i stället. Där finns färre naturvärden, mindre tillgänglig mark för friluftsliv och det tillgodoser samtliga syften med planen.

Kommentar: 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 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.

Syftet med planen är att skydda de med naturinventeringen identifierade naturvärdes kärnor. För att vara mer specifik har kommunen justerat syftet och pekar ut en naturvärdes kärna som planens syfte är att skydda (markerad på plankartan inom Natur(1) med bl a bestämmelse a1). Vidare menar kommunen att det är viktigt att planen omfattar områdena mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse för att säkerställa att områdena inte bebyggs - även detta kan kallas för att skydda.

Kommunen har inventerat hela området och är säker på att på den utpekade platsen för naturvärdes kärna som ligger inte långt ifrån Privatperson 9:s fastighet finns träd. Med utpekandet syftar man inte på hur tät skogen är. Syftet med bestämmelsen a1 är att vid behov av trädfällning sker det mer genomtänkt då en ansökan om marklov ska sökas och vid prövning av ärendet finns det möjlighet att neka/ komplettera ärendet för att uppnå ett bättre resultat.

Stor del av Piteå kommun omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv. Kommunen har i undersökningen av planens miljöpåverkan bedömt att Riksintresset inte är avsett att förhindra befintliga tätorters expansion och berörs därför inte. Hänsyn tas till friluftslivet då naturområde med sociala värden planläggs för bevarande parallellt med ett skötsel- och utvecklingsprogram som är framtagen. Länsstyrelsen Norrbotten håller med kommunens bedömning. Kommunen vill också lyfta att parallellt med planarbetet har det skett dialog med skoterklubbarna samt MTB aktivister för att kunna bevara och förstärka de aktiviteter som finns i området. Arbetet och dialogen fortsätter.

När det gäller god hushållning med mark har Kommunen valt (redan i översiktsplanen) att lämna grönområdena mellan de nya bostadskvarteren för att bl a bevara naturvärdes kärna, i största mån bevara de befintliga stigarna i området samt skapa avstånd mellan de nya bostäder och de befintliga. En bättre hushållning med marken skulle kunna innebära att man exploaterar området i större utsträckning vilket kommunen inte ser som alternativ.

När det gäller bostadsområden inom planområdet bedömer kommunen att bestämmelserna är tillräckliga. Kommunens bedömning är att angiven exploateringsgrad samt höjdbestämmelser anger en tillräcklig reglering och tydlighet.

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.

Vid Kommunens arbete med Stadsutveckling öster och den utvecklingen som sker i Piteå arbetar Kommunen med att se över vägnätet och möjliga lösningar för att inte skapa någon framtida



trafikbullenproblematik. Det är en väldigt viktig fråga för Kommunen som prioriteras och jobbas med kontinuerligt.

Kommunen har pekat ut området i översiktsplanen och anpassat planförslaget till naturvärdeskärnorna. Kommunen har inte utgått bara av kartmaterial utan har fysiskt inventerat området under flera års tid och använt detta som underlag i sin bedömning.

Synpunkten leder till förändringar i planhandlingar.

18. PiteEnergi som lämnat följande yttrande:

AB PiteEnergi äger och ansvarar för el- och fjärrvärmenätet inom Piteå kommun. Vi äger och utvecklar även bredbandsnät inom kommunen. PiteEnergi har tagit del av samrådshandlingar avseende ovan rubricerat ärende och har som nätägare följande synpunkter.

Generella synpunkter

Vid exploatering förutsätter PiteEnergi generellt att eventuell flytt av befintliga ledningar inom området bekostas av exploatör.

Bredband

För att tillgodose området behövs en teknikbod inom planområdet. För ändamålet föreslås att planen kompletteras med ett e-område för teknikbod i sydöstra delen av området i ungefärlig höjd med Lillåkersvägen.

Elnät

Har inget att erinra.

Värme och kyla

Har inget att erinra.

Kommentar: *Synpunkten har lett till ändringar i planhandlingar.*

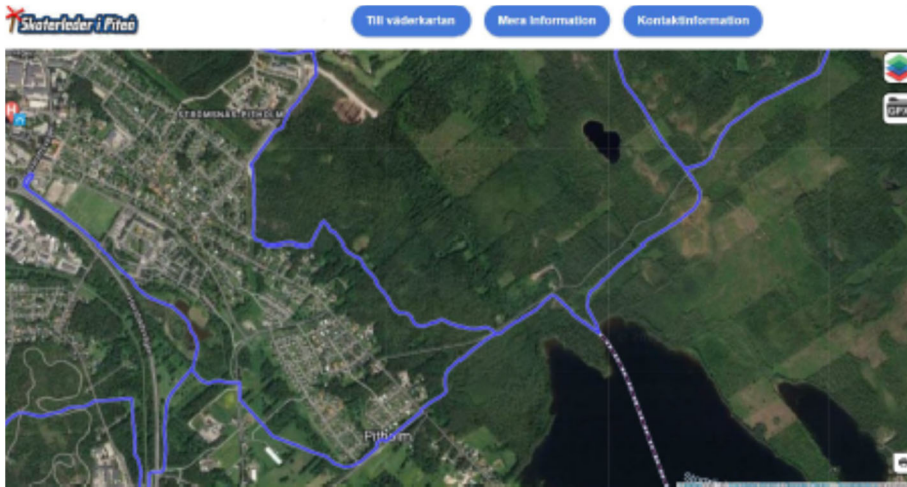
19. Privatperson 11 som lämnat följande yttrande:

Jag vill ta tillfället i akt att uttrycka min åsikt angående den pågående samrådsprocessen för ”Detaljplan för del av Pitholm 60:16 m fl – Pitholmshöjden” som är ute på samråd. Det är positivt att se att det tas steg för att forma vår närmiljö och samhälle på ett väl genomtänkt sätt. Jag har noterat att detaljplanen diskuterar olika aspekter av vårt område, och några av frågorna som jag anser vara av stor vikt är hur befintliga Skoter-, MTB- och Trail-leder kommer att hanteras i framtiden. Dessa olika typer av leder utgör en viktig del av vår lokala kultur och ger möjlighet till rekreation och tillgång till naturen.

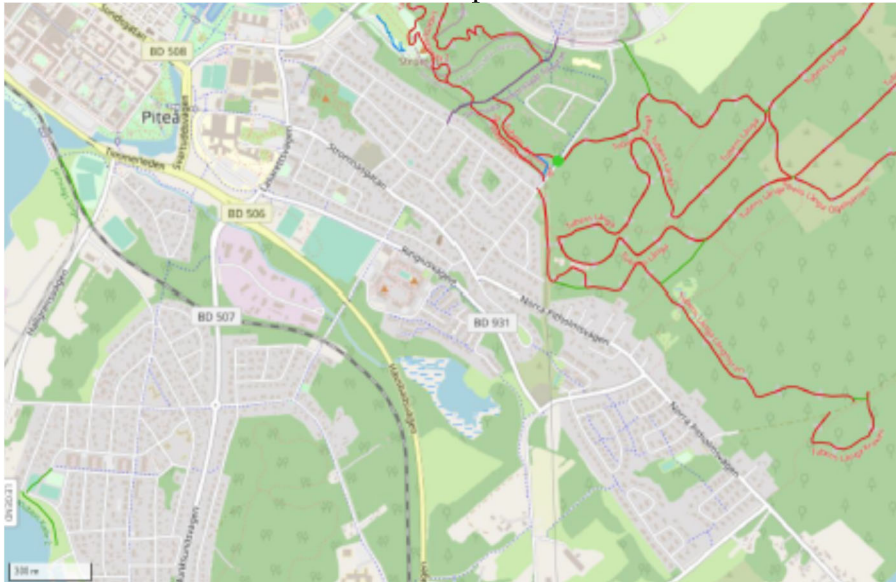
Det är därför jag önskar att det görs en förtydligande i detaljplanen angående hur de befintliga lederna kommer att påverkas och hanteras. Det är viktigt att säkerställa att eventuella förändringar i planen inte försämrar tillgängligheten till dessa leder eller skapar onödiga hinder för rekreation.

Jag föreslår att det görs en tydlig beskrivning av hur lederna kommer att integreras i den framtida utformningen och hur eventuella åtgärder för att bevara dem i sin nuvarande sträckning eller hur en eventuell omdragning ska ske.

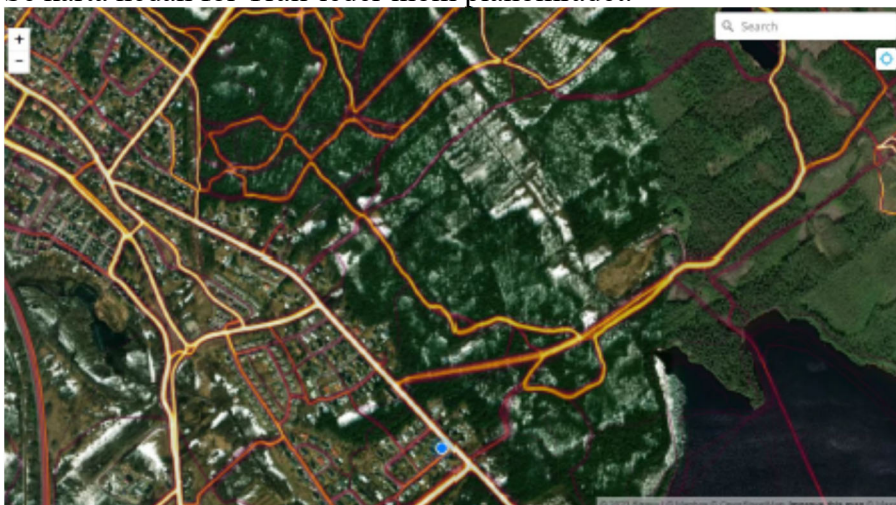
Se karta nedan för skoterleder inom planområdet.



Se karta nedan för MTB-leder inom planområdet.

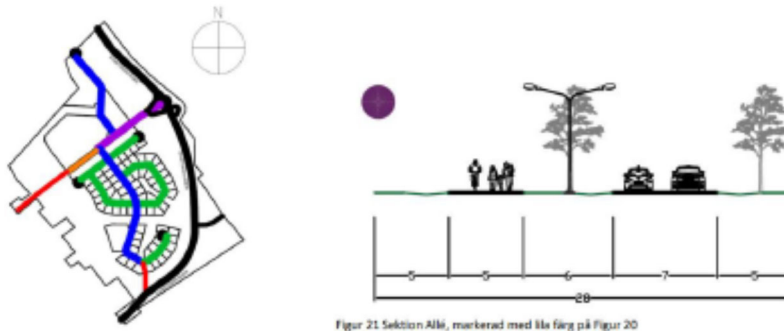


Se karta nedan för Trail-leder inom planområdet.



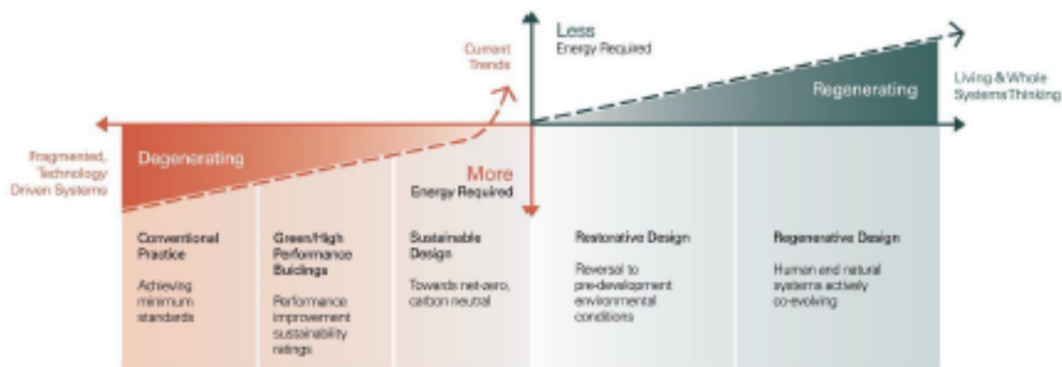


Utöver detta önskar jag att integrationen mellan Lillåkersvägen och den nya Svartuddsvägen utformas tillsammans för möjliggörandet av körbana och separerad gång- och cykelväg. Det framgår samtidigt ingen sektionsbild för den svarta vägen i vänstra bilden nedan utan bara för de resterande färgerna. Önskar förslag på sektion enligt högra bilden nedan även för svart sträckning samt i samband med detta en liknande utformning av Lillåkersvägen.



Figur 21 Sektion Allé, markerad med blå färg på Figur 20

I det fortsatta arbetet önskar jag även att ni integrerar regenerativ design i arbetet för att därigenom utforma ett område som förhöjer naturvärden snarare än en degenerativ design. Se bild nedan för förklaring av regenerativ design.



Genom att inkludera ovanstående förtydliganden i detaljplanen kan vi säkerställa att vårt område fortsätter att vara attraktivt för både boende och besökare samtidigt som vi värnar om vårt naturliga arv och bevarar möjligheten till friluftsliv.

Kommentar: Kommunen uppskattar och är glad över att Privatpersonen ser positivt på utvecklingen! Kommunen håller med Privatpersonen att det är viktigt att möjligheten till friluftslivet bevaras och även förstärks. Dialog med skoterklubbar och MTB-aktivister har skett under planprocessen och parterna har varit positivt överraskade om att detaljplanerna fortsatt lämnar stora möjligheter för dessa aktiviteter. Skoterklubbar och MTB-aktivister ser att dom kan anpassa sig till de gröna ytorna inom planområdet och detta kan ske i genomförande skede.

Även passager under eller över Svartuddsvägen kommer att utredas i genomförande skede.

Sektionen till Svartuddsvägen har lagts till. Lillåkersvägen ska integreras till Svartuddsvägen men ingår inte i den aktuella detaljplanen och är därför inte redovisad.



Kommunen ser mycket positivt till förslaget om regenerativ design och vill lyfta att bli planeras det för återställande av våtmark.

Synpunkten har lett till ändringar i planbeskrivningen.

20. Länsstyrelsen som lämnat följande yttrande:

Handlingar daterade 2023-09-18 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6 § miljöbalken (MB 1998:808).

Bakgrund

Piteå kommun har tagit fram ett förslag på ny detaljplan för ett område i Pitholmshöjden, ca 3 km från centrala Piteå. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bebyggelse i form av villor, rad- par- och kedjehus, flerbostadshus med centrum i bottenplan, gator och vägar samt skola och idrottshall. Syftet är även att långsiktigt säkerställa sociala värden och naturvärden för den närliggande skogsmarken.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i översiktsplanen. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan för aktuellt planområde. Kommunen bedömer att planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan men anser att frågor kring dagvattenrecipienten samt sulfidjordar behöver utredas vidare i planarbetet. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen inte kommer att prövas. Dock återstår några frågor som kommunen behöver förtydliga och motivera när det gäller lösningar för dagvattenhantering och klimatanpassning, se synpunkter nedan.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB. Riksintresset riskerar inte att skadas av planerad bebyggelse.

MKN

Förutom den näringsbelastning som kan uppstå från avlopp och dagvattentillförsel från hårdgjorda ytor vill länsstyrelsen även påminna om den fysiska påverkan kring sjöar och vattendrag till följd av exploatering. Byggnation på vattenförekomstens svämplan och i närområdet kan leda till påverkan på vattenförekomstens morfologiska tillstånd och det är även viktigt att inte potentiella nya väg- och vattenpassager leder till konnektivitetsproblematik uppströms och nedströms riktning.



Undersökningar av recipientens tillstånd är viktigt för att avgöra vilken belastning recipienten tål för att inte miljö kvalitetsnormen ska äventyras. Det är positivt att provtagning utförts i Namnlösa bäcken (WA16636926) och länsstyrelsen uppmanar kommunen att skicka in sitt data till nationell datavärd så att det kan utgöra underlag till vattenförvaltningens statusklassning.

I övrigt ser länsstyrelsen positivt på kommunens planer på att restaurera våtmarken. Om föreslagna lösningar för dagvatten genomförs ser inte länsstyrelsen att MKN riskerar att inte följas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

En stor del av detaljplanens yta är reglerad som naturmark. Kommunen har tagit fram ett tillfredsställande underlag för att kunna bedöma naturmarkens naturvärden och sociala värden. Enligt naturvärdesinventeringen varierar naturvärdena i området mellan klasserna trivial natur, vissa naturvärden och högt naturvärde. Ingen del av planområdet har klassats som mycket högt naturvärde. Naturmarkens rekreativvärde är klassat som högt rekreativvärde eller vissa rekreativvärden. Ingen del av området är klassad som mycket högt rekreativvärde eller triviala rekreativvärden. Det är positivt att trots exploatering av naturmark har kommunen anpassat detaljplanen för att bevara och utveckla naturvärden och sociala värden.

Inom planområdet finns två stengärdesgårdar som beskrivs i planbeskrivningen och den ena syns på bild i kap. 4.8.2. Enligt vad bilden visar är den inte längre en skyddad biotop eftersom den inte längre ligger i jordbruksmark. Det är dock positivt att kunna bevara och förstärka även icke-skyddade stenmurar i en detaljplan. De är ofta uppskattade inslag i boendemiljöer och kan återfå en del av sina värden särskilt om marken återigen öppnas upp.

I underlaget till detaljplanen beskrivs befintliga öppna diken inom planområdet. Planen bör beskriva om dessa kan definieras som biotopskyddade enligt Naturvårdsverkets komplement till handboken om biotopskyddsområden: Beskrivning och vägledning för biotopen Småvatten och våtmark i jordbruksmark i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Kulturmiljö (Arkeologi)

Inom planområdet finns inga registrerade forn- eller kulturlämningar och området är inte utpekad inom några andra kulturhistoriska program. Länsstyrelsen vill informera om att söder om aktuellt planområde, i Norra Pitholm, finns möjliga fornlämningar registrerade i form av gårdstomter (L1993:2040). Med det som bakgrund bör aktuellt planområde kontrolleras mot historiska kartor för att se om kulturhistorisk eller förhistorisk bebyggelse indikeras. Piteå kommun bör begära samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion så snart som möjligt, så att vi kan titta närmare på området. Begäran om samråd skickas till norrboten@lansstyrelsen.se. På vår webb finns instruktioner (www.lansstyrelsen.se/norrboten/samhalle/kulturmiljo/fornlamningar-och-fornfynd.html).



Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Kommunen har behandlat aspekter avseende effekter av klimatförändringar och klimatanpassning på ett tillfredsställande sätt i detaljplanen. I dagvattenutredning (avsnitt 3.4 Skyfallshantering) och planbeskrivning (6.3.2 Skyfallshantering) omnämns att ”säkerställa att det finns kontinuerlig lutning längs med alla gatorna i området ned mot Namnlösa bäcken.” Kommunen bör redan i detaljplaneskedet säkerställa att vägars och gators lutning kan utformas på ett bra sätt och inte skjuta fråga till förprojekteringen.

Vidare tas det upp att: ” En punkt i planen är av särskild vikt, markerad med röd färg i figur 18, ”släppunkt för dagvatten”. I den punkten behöver det säkerställas att ytavrinnande vatten kan passera mellan fastigheterna och vidare ned mot Namnlösa bäcken/nytt dagvattendike. Om inte det görs skapas ett instängt område med risk för översvämningar vid kraftiga regn.” Kommunen behöver utreda om denna ”släppunkt för dagvatten” behöver regleras i plankarta för att säkerställa att ytan används till det den är avsedd för.

Buller

I kommunens bedömning av bullervärden har man utgått från boverkets riktlinje ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?”. Diagrammet över prognostiserade trafikflöden utgår från en hastighet på 30 km/h och ett avstånd från gatumitt på 30 m. Dock är den föreslagna hastigheten på Svartuddsvägen 60 km/h vilket kan påverka bullernivåerna. Denna skillnad bör kommunen motivera och eventuellt omarbeta.

Övrigt

I planbeskrivningen finns information om att kommunen ska teckna markanvisningsavtal med exploatörerna. Planbeskrivningen bör även beskriva avtalens huvudsakliga innehåll samt vilka konsekvenser avtalen får för genomförandet.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Annica Lindström med planhandläggare Linnea Örtenvik som föredragande. Samråd har hållits internt med naturmiljöenheten, enheten för samhällsskydd, miljöanalysenheten och kulturmiljöfunktionen på enheten för samhällsplanering och kulturmiljö.

Kommentar: Kommunen kommer att skicka in sitt data om provtagningar till nationell datavärd så att det kan utgöra underlag till vattenförvaltningens statusklassning.

Kommunen har begärt samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion och fått veta att det inte finns förhinder från deras håll för att exploatera området.

Kommunen bedömer att släpppunkten för dagvatten på figur 8 är tillsatt till att användas till dagvattnet genom placeringsbestämmelsen ”dagvatten”.

Kommunen har justerat rubriken Buller i planbeskrivningen och lagt till information om markanvisningsavtal.

Synpunkten har lett till ändringar i planbeskrivningen.



C. Öppet hus

Öppet hus skedde 2023-09-28 mellan kl 14.00-18.00.

D. Ställningstaganden

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

Plankarta:

- Justering av plangräns
- Aktualiseringsdatumet för grundkartan har lagts till
- Illustrationslinje för möjlig fastighetsgräns har tagits bort
- Justering av nedfart till fd sopbränningsstation vid Piteå Jaktvårdsförening
- Närmast korsningen Lillåkervägen// N:a Pitholmsvägen har vägområde (användning VÄG) utökats inom planområdet
- Ny bostadstomt har tillskapats vid N:a Pitholmsvägen närmast nya gång- och cykelvägen och korsningen till Bryggmansvägen
- Användning E1 – transformatorstation har ersatts med användning E - tekniska anläggningar
- Delområden närmast skolan och mot gränsen till DP Strömnäsbacken etapp 2 har bestämmelserna inom egenskapsområden omformulerats. Exploateringsgraden är detsamma men tillåter större frihet att placera byggnaderna
- Taklutning för villatomter har ändrats till min 14 grader och max till 38 grader

Planbeskrivning:

- Skrivelse under rubriken "Översiktsplan" har kompletterats
- Rubrik "Postutdelning" har lagts till
- Skrivelse om friluftsliv och skogsbruk har lagts till
- Skrivelse om Behov av tunnlar och vildpassage som ska utredas i genomförande skede har lagts till
- Fastighetskonsekvensbeskrivning har lagts till
- Skrivelse om inlösen och ersättning har kompletterats
- Motivering till delat huvudmannaskap har lagts till
- Skrivelse om framtida markanvisningsavtal har lagts till
- Gällande illustrationen till fastighetsstorlek har en illustrationsbild lagts till
- Skrivelse om ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning har lagts till
- Begreppet tomt har ersatts med begreppet fastighet
- Beskrivningen om verksamhetsområde för VA har justerats
- Skrivelse under rubriken "Kulturmiljö" har kompletterats
- Information om beslut om betydande miljöpåverkan har lagts till
- Skrivelse under rubriken "Buller" har kompletterats
- Sektion till Svartuddsvägen har lagts till
- Skrivelse under rubriken "Tekniska frågor" har kompletterats
- Skrivelse under rubriken "Ekonomiska frågor" har kompletterats



Annan handling:

Grundkarta, har uppdaterats

Trafikutredning Piteå tätort 2023-05-15 Norconsult, har lagts till

Trafikanalys, daterad 2023-12-06 Norconsult, har lagts till

I övrigt har redaktionella förändringar gjorts.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planeringsavdelningen

Helena Maide

Fysisk planerare