



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Pitholm 77:7 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 2024-06-07 – 2024-06-28.

Inbjudan till samråd skickades ut till berörda instanser, sakägare, och andra som har väsentligt intresse av detaljplanen. Handlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida och har funnits utskrivna på Stadspolisens medborgargård.

Under samrådet har följande yttranden inkommit:

1. PostNord	2024-06-07
2. Skanova	2024-06-07
3. Försvarsmakten	2024-06-10
4. Vattenfall eldistribution AB	2024-06-10 (inga synpunkter)
5. Trafikverket	2024-06-11 (inga synpunkter)
6. Lantmäteriet	2024-06-18
7. Privatperson 1	2024-06-24
8. Länsstyrelsen	2024-06-28
9. Privatperson 2	2024-06-28

Yttrande inkommet efter samrådet:

10. Pite Energi AB	2024-07-04 (inga synpunkter)
--------------------	------------------------------

B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. Postnord som har 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 utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommentar: Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplaneförslaget.

2. Skanova som har 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.

Kommentar: Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplaneförslaget.

3. 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/Kallax flygplats* (TM0073) samt påverkansområde väderradar tillhörande riksintresset *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. 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 öppett utpekade riksintressena och de olika påverkansområdena.

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

Kommentar: Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplaneförslaget.

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

Kommentar: Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplaneförslaget.

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

Kommentar: Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplaneförslaget.

6. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

Delar av planen som bör förbättras

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 10 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner 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.*”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

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: Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med Lantmäteriets yttrande gällande vad som sker när befintliga detaljplaner ersätts av en ny detaljplan.

Högsta byggnadshöjd regleras för att överensstämja med gällande planbestämmelse om högsta byggnadshöjd i detaljplan 25-P82/17, som omfattar Maraskatan/Svartnäsudden som helhet. Bygglövsavdelningen har konsulterats i frågan och hade inga synpunkter angående regleringen.

7. Privatperson 1 som lämnat följande yttrande:

Vi har inga egentliga negativa synpunkter om att ändra pitholm 77:7 till bostadsområde så länge fritt tillträde till servitutet "hamnanläggning" kan ombesörjas för nuvarande och framtida ägare till resp fastighet. Hur detta skall lösas har vi ingen lösning på, tillträdet sker idag genom en "bom"/ samt "liten väg" över östra gränsen av fastigheten 77:7, det fanns väl förmodligen en tanke med att klassa området som industrimark en gång i tiden då hamnanläggningen byggdes och servituten stipulerades. Området nedanför/söder om pitholm 77:7 har fortfarande någorlunda fungerande hamnbassäng med båtplatser som fortsättningsvis måste ges tillträde till de som innehar båtplats samt de fastighetsägare med servitut till "hamnanläggningen"/piren 25-PTJ-5683.

Kommentar: Ytrandet hänvisar till officiälservitut 25-PTJ-5683.1 och 25-PTJ-5683.3, vilka har olika ändamål och gäller till förmån för olika fastigheter.

Ett officiälservitut innebär att servitut gäller mellan berörda fastigheter. Det betyder att vid överlåtelse till ny ägare av en fastighet som belastas eller har förmånen av ett servitut, gäller servitutet fortsatt mellan de nya ägarna.

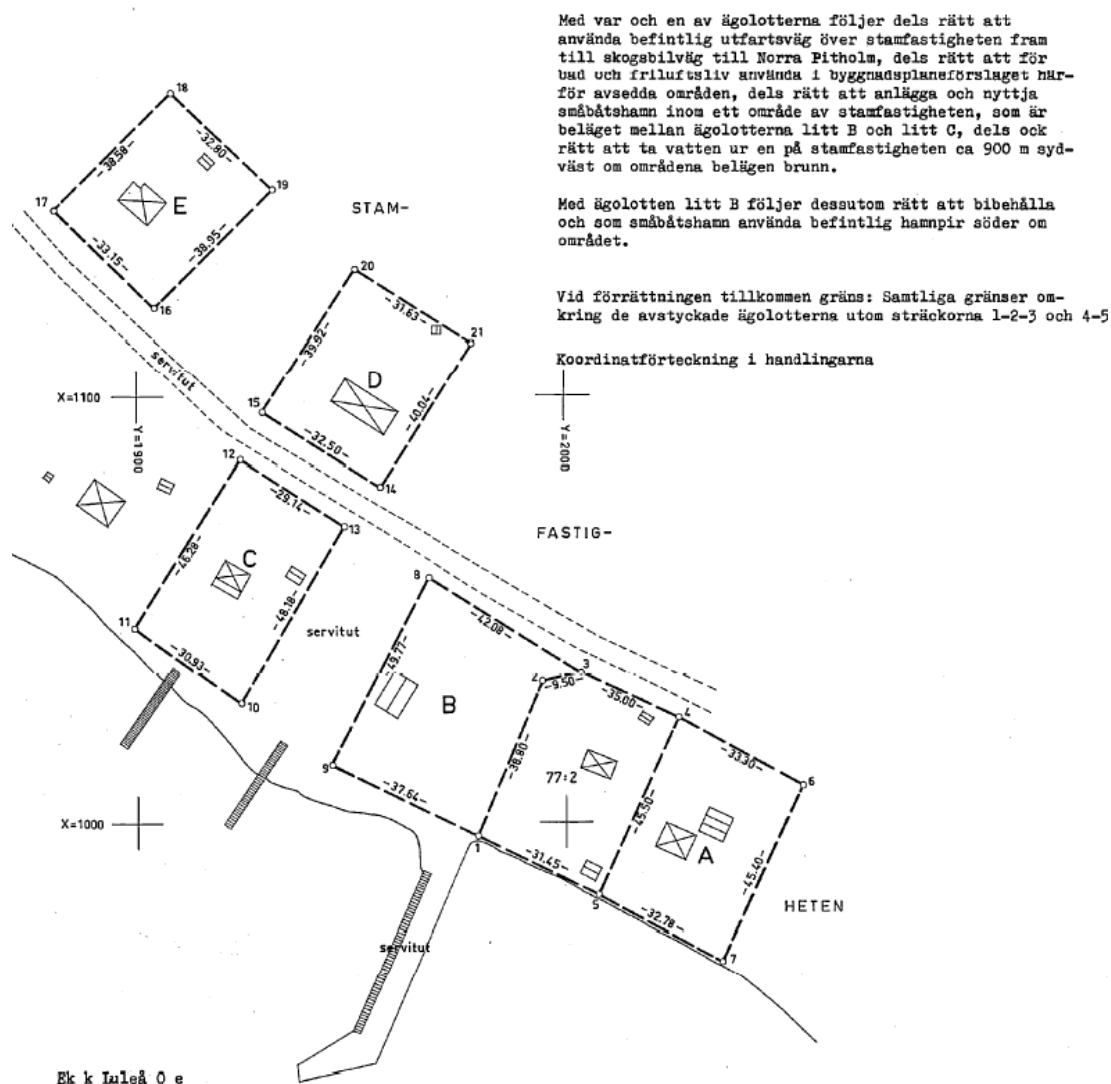
Servitut 25-PTJ-5683.1 omfattar ändamålen hamnområde och vattentäkt och belastar fastigheten Pitholm 77:13 till förmån för fastigheterna Pitholm 77:6-10. Av förrättningsakten framgår att servitutet omfattar ett område beläget mellan Pitholm 77:7 och Pitholm 77:8, det vill säga mellan ägilotterna B och C i figur 1 på sida 5.

Området nedanför/söder om Pitholm 77:7 omfattas av servitut 25-PTJ-5683.3. Av förrättningsakten framgår att servitutet belastar Pitholm 77:13 och ger fastigheten Pitholm 77:7 rätt att bibehålla och som småbåtshamn använda befintlig hamnpir.



Fastigheterna Pitholm 77:41-46 innehar servitut för båtplats, 25-F1987-127.5. Servitutet belastar Pitholm 77:13 och omfattar således inte Pitholm 77:7.

Detaljplanens genomförande inverkar inte på gällande servitut.



Figur 1 Urklipp från akt 25-PTJ-5683

8. Länsstyrelsen som lämnat följande yttrande:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-05-31. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen



2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Kommunen anger att för aktuell fastighet återinträder inte strandskyddet på nytt vid upprättandet av en ny detaljplan. Kommunen motiverar det genom Länsstyrelsens beslut om att undanta vissa områden från strandskydd (dnr 231-6276-97) och med stöd av MÖD P 9594-17 att strandskyddet återinträder inte där strandskyddet har upphävts i enlighet med 15 § Naturvårdslagen.

Länsstyrelsens beslut från 1975 meddelades med stöd av då gällande 15 § 2:a stycket NVL. Enligt den bestämmelsen hade länsstyrelsen möjlighet att förordna att strandområde som uppenbart saknade betydelse för att tillgodose strandskyddets syften inte skulle omfattas av strandskydd. I samband med att miljöbalken infördes ålades länsstyrelsen att senast den 30 juni 1999 (dnr 231-6276-97) ompröva sina beslut om undantag från strandskydd som meddelats enligt den angivna bestämmelsen i NVL. Omprövningen gjordes med stöd av miljöbalken.

Länsstyrelsens anser att den formulering som framgår av, Länsstyrelsens beslut om undantag från 1999, andra stycket under C) Övrigt, endast ger stöd för att besluten om upphävande enligt 15 § NVL i fastställda detaljplaner mm fortsatt skall gälla efter ändringarna i NVL 1994.

För planer fastställda före utgången av juli 1975 råder inget strandskydd och strandskyddet kan därmed inte återinträda vid upphävande eller att en ny detaljplan tas fram. Länsstyrelsen anser vidare att, för planer efter 1975 där Länsstyrelsen med stöd av 15§ tredje stycket upphävt strandskyddet gäller upphävandet tillsvidare men återinträder om området upphör att omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser eller när en detaljplan eller områdesbestämmelse ersätts med en ny detaljplan i enlighet med 7 kap 18g § MB.

Länsstyrelsens beslut om upphävande 3 maj 1985 för områden BF, Th och Vb skedde med stöd av 15§ NVL 3:e stycket. Domen som kommunen tar stöd för i motiveringen till att inget strandskydd återinträder redovisar ett upphävande som skett med stöd av annat lagrum det vill



säga 15§ NVL 2:a stycket. Samma lagrum som Länsstyrelsen hade vid beslut om det så kallade avgränsningsbeslutet (dnr 231-6276-97).

Kommunen behöver i den fortsatta planprocessen redovisa om det finns särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Annica Lindström med handläggare Joakim Lundbäck som föredragande. Deltagande i ärendet har Marja Suikki och Jens Haapalahti varit.

Kommentar: Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med länsstyrelsens yttrande gällande strandskydd.

9. Privatperson 2 som lämnat följande yttrande:

Vi har ingenting att erinra mot att ägaren till Pitholm 77:7 vill ändra ändamålet för fastigheten till bostadsändamål. Dock vill vi som ägare av Pitholm 77:8 erinra om det officiälservitut som vi har rättighet till med beteckning 25-PTJ-5683.1 vad gäller hamnområde vattentäkt. Enligt detta servitut har vi tillträde över Pitholm 77:7 till hamnen. Hur kommer denna rättighet att bevakas i detta förslag till ändrad detaljplan? Kommer vår fastighet att få fortsatt tillgång till hamnanläggningen enligt det officiälservitut som gäller för vår fastighet Pitholm 77:8 relaterat till ändrat ändamål för Pitholm 77:7? Ett exempel på användningsområde kan vara nedsättning och upptagning av båt vilket förutsätter åtkomst med bil och släp via Pitholm 77:7.

Kommentar: Servitut 25-PTJ-5683.1 omfattar ändamålen hamnområde och vattentäkt och belastar fastigheten Pitholm 77:13 till förmån för fastigheterna Pitholm 77:6-10. Av förrättningsakten framgår att servitutet omfattar ett område beläget mellan Pitholm 77:7 och Pitholm 77:8, det vill säga mellan ägolorterna B och C i figur 1 på sida 5.

Området nedanför/söder om Pitholm 77:7 omfattas av servitut 25-PTJ-5683.3. Av förrättningsakten framgår att servitutet belastar Pitholm 77:13 och ger fastigheten Pitholm 77:7 rätt att bibehålla och som småbåtshamn använda befintlig hamnpir.

Detaljplanens genomförande inverkar inte på gällande servitut.

Yttrande som inkommit efter samråd tidens slut:

10. Pite Energi som meddelar att man inte har något att erinra mot planen. Fastigheten berörs endast av kundens egna servisledning till bebyggelse på fastigheten.

Kommentar: Ytrandet leder inte till någon ändring av detaljplaneförslaget.



C. Ställningstaganden

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

Plankarta:

Inkomna yttranden har inte medfört någon revidering av plankartan.

Planbeskrivning:

Under kapitel 5.1 på sidan 11 har förtydligande text gällande påverkan på befintliga detaljplaner och fastighetindelningsbestämmelser tillkommit.

Under kapitel 7.4.2 på sidan 16 har text angående upphävande av strandskydd reviderats.

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Carl Valverius
Planarkitekt