



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Pitholm 77:7 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 2024-11-27 - 2024-12-12
Under granskningstiden har följande yttranden kommit in:

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| 1. Trafikverket | 2024-11-29 (inga synpunkter) |
| 2. Lantmäteriet | 2024-12-02 (inga synpunkter) |
| 3. Länsstyrelsen | 2024-12-10 |
| 4. Miljö- och tillsynsnämnden | 2024-12-11 (inga synpunkter) |

C. Granskningsyttranden och kommentarer

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

Kommentar: Tack för yttrande.

2. Lantmäteriet som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

Kommentar: Tack för yttrande.

3. 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 standardförfarande.



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 8780-2024, daterat den 28 juni 2024.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

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 har omvärderat sitt ställningstagande om strandskyddet enligt Länsstyrelsen yttrande i samrådet, d.v.s. att strandskyddet återinträder när gällande plan från 1985 upphävs i och med antagande av ny detaljplan.

Kommunen anger som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet att fastighet Pitholm 77:7 är ianspråktagen sedan fastighetsbildning 1969 och därför saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. § 18 c 1 p. MB.

Länsstyrelsen anser dock inte att fastigheten varit ianspråktagen för bostadsändamål före införandet av strandskyddet 1975. I *Förslag till byggnadsplan för fritidshusbebyggelse Pitholm 77:1 m.fl.*, antagen 1985, har kommunen beskrivit att det på fastigheten finns två förrådsbyggnader och planlägger då fastigheten för hamnverksamhet. Om befintlig bostad på fastigheten tillkommit på lagligt sätt är inte klarlagt.

Länsstyrelsen anser att kommunens beskrivning av pågående markanvändning behöver kompletteras med en tydlig beskrivning av de byggnader som finns inom aktuellt planområde och hur de nyttjas idag. Kommunen behöver även redovisa de prövningar som gjorts för den befintliga bostaden, t.ex. bygglov och strandskyddsdispens.



För ett upphävande av strandskyddet behöver kommunen redovisa och tydligt motivera de särskilda skäl som åberopas samt på vilket sätt exploateringsintresset kan anses väga tyngre strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § PBL.

Kommentar: Pitholm 77:7 har tagits i anspråk på ett sätt som gör att fastigheten saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten avstyckades 1969 gemensamt med Pitholm 77:6, 77:8, 77:9 och 77:10. Samtliga fastigheter var vid förrättningstillfället bebyggda med lagligt uppförda byggnader. Förrättningsakten och historiska bygglov bekräftar att Pitholm 77:7 har varit ianspråktagen för privat ändamål sedan före 1967 fram till idag. Till grund för förrättningen låg ett tidigare upprättat, men ej fastställt, förslag till byggnadsplan från 1964.

Förslag till detaljplan bedöms inte medföra effekter i strid med strandskyddet syfte på de land- och vattenområden som är tillgängliga enligt allemansrätten utanför strandskyddsupphävda områden i gällande detaljplan. Strandskyddets syfte prövades mot enskilda intressen när området detaljplanelades 1985. Då undantogs befintliga fastigheter och framtida styckningslotter, båthamn samt vägar från strandskyddet. Som följd av strandskyddets utvidgade syfte beslutade Länsstyrelsen 1999 att fortsätta undanta områden från strandskydd. Strandskyddet har aldrig gällt inom planområdet. Kvartersmarken, båthamnen och vägar inom gällande detaljplan har aldrig utgjort allemansrättslig tillgänglig mark, och således utgår syftet att pröva effekten av ny användning mot allemansrättslig tillgänglig mark. Återinförande av strandskydd inom Pitholm 77:7 skulle inte ge den önskade effekten avseende tillgång till strandområden då fastigheten omsluts av ett icke-allemansrättsligt tillgängligt område som sedan 1969 bedömts vara av enskilt intresse. Det enskilda intresset att ändra användningen till bostad väger således tyngre än det allmänna intresset att återinföra strandskydd inom fastigheten

Med respekt för fastighetens omfattning, detaljplanens regleringar och befintlig vegetation bedöms livsvillkoren djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt. Pitholm 77:7 utgörs i huvudsak av grus- och gräsytor med ensartade träd.

4. Miljö- och tillsynsnämnden som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

Kommentar: Tack för yttrande.



D. Ställningstaganden

Med anledning av inkomna yttranden har endast redaktionella förändringar i planhandlingar gjorts.

Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen för Pitholm 77:7

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Carl Valverius
Planarkitekt