



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för Svensbyn 2:10, Fagervik 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 **29 mars - 19 april 2022**.

Inbjudan till samråd skickades ut till berörda instanser, sakägare, och andra som har väsentligt intresse av detaljplanen. Handlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida och har funnits utskrivna i Stadshuset, på Stadsbiblioteket och i Startportens medborgardel.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

1. Vattenfall	2022-04-01
2. PostNord	2022-04-06
3. Skanova	2022-04-08
4. Trafikverket	2022-04-08
5. Privatperson 1	2022-04-12
6. PiteEnergi	2022-04-14
7. Lantmäteriet	2022-04-19
8. Länsstyrelsen i Norrbotten	2022-04-22

#### B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. **Vattenfall** som lämnat följande yttrande:  
Vattenfall Eldistribution har inte elnätsanläggningar i området eller i närområdet för detaljplaneförslaget och har därmed inga synpunkter på planförslaget.

##### **Kommentar:** -

2. **PostNord** som lämnat följande yttrande:  
PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.  
Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.



Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

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

**Kommentar:** Gemensam yta för lådsamling vid infarten till området bedöms finnas. Exploatören ansvarar för att kontakta PostNord i god tid innan byggnationerna påbörjas för att få sin placering godkänd.

3. Skanova som lämnat följande yttrande:  
**Skanova** har inget att erinra mot detaljplanen.  
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.  
Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Kommentar:** -

4. Trafikverket som lämnat följande yttrande:  
Planområdet ligger i närheten av väg 373. Med anledning av detta vill Trafikverket informera om att det inom ramen för projektet väg 373, Svensbyn-Vitsand kommer byggas en gång- och cykelväg på södra sidan av väg 373 från korsningen väg 557/373 till korsningen väg 930/373. Detta inkluderar även en gång- och cykelbro över väg 373 vid Risnäsvägen. Projektet i sin helhet planeras vara klart oktober 2022. Mer information om projektet hittas på Trafikverkets hemsida.  
I planbeskrivningen skriver kommunen att förutsättningarna är goda för att kunna lösa riktvärdena för buller vid uteplats genom att exempelvis placera byggnaderna på ett sådant sätt att en skyddad uteplats kan skapas. Behöver detta regleras i plankartan?

**Kommentar:** De trafiksäkerhetshöjande åtgärderna och förbättringarna för oskyddade trafikanter att korsa väg 373 är glädjande och finns beskrivet i planbeskrivningen. Planens nuvarande utformning bedöms tillräcklig för att klara riktvärdena för buller, varpå ingen ytterligare planbestämmelse tillförs plankartan.

5. **Privatperson** som lämnat följande yttrande:  
Jag har många synpunkter på tomtplaneringen vid Fagervik.  
Känslan är katastrof och förtvivlan. Vi har valt att bo på landet och vill inte ha grannar så nära. Nu blir vi intvingade till något som ej är önskvärt.  
Som närmaste granne så motsäger jag mig att hustomter förläggs så nära vår gräns.  
Vill se en lösning att det blir längre från vår tomtgräns.  
Kommer att påverka stort oss och hur vi idag lever och bor. Med stor rädsla att det kommer att börja kastas avfall/skräp/löv i vår skog.

**Kommentar:** Byggande av bostäder på landsbygden är en prioriterad fråga i Piteå kommun. En bebyggelseutveckling ger underlag för ökad befolkning och skapar



långsiktigt underlag för befintliga och eventuella framtida servicefunktioner i Infjärdenområdet. Planförslaget är utformat med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden på platsen. Kulturhistorisk värdefull bebyggelse får adekvat skydd, nya bostadstomter har placerats i ”byaklungor” med planbestämmelser som syftar till en anpassning till befintlig bebyggelse i närområdet. Väster om planområdet är det drygt 50 meter till närmsta bostadshus och öster om planområdet är det drygt 100 meter till närmsta bostadshus. Kvartersmark föreslås i delar av planen i direkt anslutning till fastighetsgräns. Tomterna ska ha en minsta storlek om 1250kvm varför utrymme att hantera sin egen snö, löv etc. bedöms rymmas inom den egna fastigheten. Planen har även placeringsbestämmelser för huvudbyggnad, 4m från fastighetsgräns, och för komplementbyggnad, 2m från fastighetsgräns.

6. PiteEnergi som lämnat följande yttrande:  
AB PiteEnergi har tagit del av samrådshandlingar avseende ovan rubricerat ärende. Hänsyn till befintliga ledningar måste beaktas vid genomförande. Vid exploatering förutsätter PiteEnergi generellt att eventuell flytt av befintliga ledningar inom området bekostas av exploitör.

### **Bredband**

Under avsnitt 6.5.2 ELEKTRONISK KOMMUNIKATION omnämns elförsörjning i stället för elektronisk kommunikation. I dagsläget är en av huvudbyggnaderna, Lidgården, ansluten till elektronisk kommunikation via optisk fiber. Vid exploatering bör nyttillkommen bebyggelse anslutas med ny kabeldragning inom området som i möjligast mån bör samförläggas med elledningar. Behov av område för teknikbod kan i samband med utbyggnad uppstå.

### **Elnät**

Har inget att erinra avseende detta förslag.

### **Värme och kyla**

Har inget att erinra avseende detta förslag då planområdet är utanför verksamhetsområde för fjärrvärme.

**Kommentar:** Avsnitt om elektronisk kommunikation revideras. Eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploitören i samråd med ledningsägaren.

7. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:  
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-03-24) har följande noterats:  
Delar av planen som bör förbättras  
PLANKARTA  
- På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för den angivna skalan ska stämma.  
- I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.  
- I grundkartans teckenförklaring saknas beteckning för fastighetsgräns och strandlinje.  
- I planförslaget har kvartersmark lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot



Svensbyn 46:4. I registerkartan saknas inmätta gränspunkter för en del av denna gräns. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

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

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap. Bland planbestämmelserna finns en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap för användningar av allmän plats men det saknas en särskild planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. I Boverkets nya föreskrifter för detaljplaner är det ett tydligt krav att enskilt huvudmannaskap alltid ska regleras genom en särskild planbestämmelse. Boverket har ända sedan 1987 rekommenderat att enskilt huvudmannaskap ska regleras genom att det införs en särskild (administrativ) planbestämmelse. Eftersom rubriker i listan med planbestämmelser inte är en planbestämmelse finns risken att nuvarande redovisning vid en domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap 7 § 1 men PBL - att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för samtliga allmänna platser i det aktuella planförslaget. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

#### PLANBESKRIVNING

- Det bör framgå i planbeskrivningen om värmeförsörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

#### PLANKARTA

- Inkonsekvent användning av decimaltecken i planbestämmelserna. Se gärna över det.
- Ha gärna med namnet för vattnet i grundkartan, Svensbyfjärden.

#### Information

Det är en pågående förrättning berörande Svensbyn ga:18. Beslut har tagits i ärendet och om ärendet vinner laga kraft kommer Svensbyn ga:18 inte längre vara inom planområdet.

**Kommentar:** Gränsen mot Svensbyn 46:4 har justerats och är därmed klarlagd. Anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge har gjorts. Plankartan uppdateras också i övrigt i linje med inkommit yttrande.



Värmeförsörjning avses vara enskild för respektive fastighetsägare. Planbeskrivningen kompletteras med denna beskrivning.

8. Länsstyrelsen i Norrbotten som lämnat följande yttrande:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Strandskydd

Länsstyrelsens anser att det kanske inte är skäligt att lägga ett så stort ansvar det innebär med enskilt huvudmannskap, på naturmarken som ska tillgodose strandskyddets syften. Särskilt när det framgår att träd-/buskbården mot vattnet, och därmed dess naturvärden, på något sätt har försvunnit mellan år 2019 och 2021.

Länsstyrelsen vill återigen poängtera att inom det område som förslagit som NATUR1, gäller fortsatt strandskyddet vilket innebär att det är förbjudet att vidta åtgärder som kan skada växt- och djurlivet. Åtgärder som kan skada växt- och djurlivet kan t. ex. vara att fälla träd. Länsstyrelsen anser att inom strandskyddat område borde försiktighet/restriktivitet för att inte skada växt- och djurlivet samt bevara vegetationens funktion. Naturliga stränder har också en viktig funktion genom att strandvegetationen ofta fungerar som ett biologiskt filter.

Av vad som framgår ovan anser Länsstyrelsen att planen ska syfta till att återfå dessa värden. Om röjning/avverkning skett utan laglig grund bör detta rättas till genom att med lämplig planläggning säkerställa att växt- och djurarter kan återta sin livsmiljö i strandens lövbård.

MKN

Länsstyrelsen noterar att det enligt planbeskrivningen ska finnas en dagvattenutredning som är relevant för plangenomförandet, den är dock inte bilagd i samrådsskedet. Som länsstyrelsen uppfattar det handlar det om mycket små arealer av hårdgjorda ytor som tillkommer. Om dagvattnet hanteras som beskrivet och tillåts infiltrera samt inte släpps ut direkt till Svensbyfjärden bedöms föroreningar från dagvatten inte riskera att utgöra risk för försämringar avseende ekologisk status avseende näringsämnen & särskilda förorenande ämnen eller kemisk status. Eventuella diken ska inte ledas direkt ut i recipient för att minska risken för belastning av partiklar/sediment. Med förhoppning om att närområdet (inom 30 meter från strandlinjen) lämnas orörd kommer vegetationen i det området att ta upp näringsämnen och bromsa den utförsel av näringsämnen som uppkommer.

Även om plangenomförandet inte medför någon försämring av ekologisk status avseende hydromorfologiskt tillstånd för Svensbyfjärden så innebär genomförandet ytterligare påverkan (om än i liten utsträckning). Detta innebär att utrymmet för ytterligare strandnära exploatering runt Svensbyfjärden minskar i och med plangenomförandet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP



Det aktuella området beskrivs i kommunens översiktsplan som ”närnatur av särskild betydelse”. Planen bör beskriva hur den uppfyller intentionerna i översiktsplanen.

#### Naturmiljö

Av den översiktliga beskrivningen av naturmiljön och tillgängliga flygbilder behöver naturmiljön och dess värden beskrivas noggrannare. Det finns till viss del i LIS-planen en beskrivning av naturmiljön men LIS-området utgör bara en del av hela planområdet. Utan bedömningsunderlag i form av en inventering i fält av både land- och vattenområdet för hela planområdet är det svårt att bedöma lämpligheten av den föreslagna exploateringen. Inventeringen ska bland annat beskriva förekomst av skyddade, rödlistade eller i övrigt skyddsvärda arter eller känslig bottenmiljö som kan ta skada av muddring. Planen ska sedan beskriva hur den har anpassats för att undvika att skada naturmiljöer, värdeelement och känsliga arter.

#### Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att kommunen tagit hänsyn till tidigare synpunkter om byggnaders placering och att en aspekt för att behålla områdets karaktär är att ny bebyggelse placeras luftigt. Länsstyrelsen anser också att det kulturhistoriska underlaget är bra.

Med bestämmelser om utformning kan kommunen på kvartersmark reglera form, färg och material på byggnadsverk. Det är bara lämpligt att använda bestämmelser om utformning om det finns särskilda skäl för att ta hänsyn till förhållanden på platsen eller i omgivningen. Förhållanden att ta hänsyn till är i första hand natur- och kulturvärden eller anpassning till terrängen.

Länsstyrelsen anser att det för detta område finns särskilda skäl att använda sig av utformningsbestämmelser för att ta hänsyn till kulturvärden på platsen. Kommunen bör således tillägga någon bestämmelse för villabebyggelsen med en anpassning till den äldre Norrbottensgården som i planen fått skyddsbestämmelser. Det kan handla om exempelvis en bestämmelse om träpanel i fasad och att sadeltak ska användas i områden av kvartersmark för bostäder, tex de som är närmaste till kvartersmarken för CB. Länsstyrelsen anser också att det är en lämplig bestämmelse för eventuell bebyggelsen som kan tillkomma på CB. För att uppnå en viss anpassning kan öppen takfot också vara en lämplig utformningsbestämmelse.

Kommunen har rätt i att de lämningar som finns inom planområdet utgörs av övriga kulturhistoriska lämningar och skyddas därmed inte i kulturmiljölagens 2 kap. Men den som planerar en verksamhet ska se till att skador på kulturmiljön ska undvikas och begränsas enl. kulturmiljölagens 1 kap, 1 §. Länsstyrelsen anser det positivt till att kommunen planlagt de områden som inrymmer fornlämningar som naturmark men om lämningarna på något sätt t ex den vid badstranden kommer att på något sätt påverkas av planens genomförande ska kommunen anmäla detta till Länsstyrelsen kulturmiljöfunktion..

#### Vattenområde

Den småbåtshamn som planeras bedöms dock kunna påverka Svensbyfjärden i någon utsträckning beroende på om vattenområdet måste muddras eller om det kommer att tillkomma någon väg, parkering eller uppställningsplats i anslutning till hamnen. Anläggandet av småbåtshamnen kan medföra att tillstånd för vattenverksamhet måste beviljas.



### Sulfatjord

Länsstyrelsen bedömer att risken för att påträffa sura sulfatjordar inom planområdet är liten. Om aktiv eller potentiellt (sulfidjord) sur sulfatjord dock påträffas måste kommunen bedöma hur dessa massor ska hanteras. Det finns redan stora arealer dränerad (oxiderad) sur sulfatjord runt Svensbyfjärden, det är inte önskvärt att dränera ytterligare mark med förekomst av denna jord. Om det rör sig om massor som måste grävas upp ska de deponeras syrefritt för att minska risken för utläckage av försurande ämnen och metaller.

### Planens konsekvenser

I planbeskrivningen finns ett avsnitt om konsekvenser vilket ska redovisa vilka konsekvenser planens genomförande har inom de olika delarna. Länsstyrelsen tycker att kommunen kan förtydliga vissa av dessa delar så att det bättre beskriver konsekvenserna än vilka förutsättningar som gäller på platsen. T.ex. i avsnittet om strandskydd så framgår inga konsekvenser alls, bara information om att strandskyddet upphävs med särskilt skäl LIS.

### Planbestämmelser

Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Syftet med bestämmelsen CB är att skapa förutsättningar för befintlig verksamhet samt nya bostäder. Länsstyrelsen anser att användningsbestämmelsen C tydligare behöver motiveras och eventuellt kan det finnas annan mer lämplig bestämmelse till befintlig verksamhet för vandrarhem och stugor.

**Kommentar:** Idag är större delen av vad som föreslås som allmän plats en del av det öppna odlingslandskapet. Del av området som idag är öppet och ingår i gårdsmiljön avsätts som kvartersmark [BC]. Markägaren har år 2020 lämnat in en avverkningsanmälan som hanterats på Skogsstyrelsen avseende nämnd lövbård vartefter avverkning har skett. Utpekad bebyggelse inom strandskydd har föregåtts av ett utpekande i det för kommunens översiktsplan tematiska tillägget LIS. Detaljplanen föreslår fortsatt att strandskyddet ska gälla inom allmän plats NATUR1 för att växt- och djurarter kan återfå sin livsmiljö närmast stranden. Alla åtgärder som är dispenspliktiga från strandskyddet kommer därför fortsatt gälla. Det utgör ett område om ca 1ha. Piteå kommun vidhåller därför att det inte är skäligt att hävda kommunalt huvudmannaskap inom ett planområde som är privatägt och ansluter till kringliggande områden med enskilt huvudmannaskap då enskilt huvudmannaskap ger bäst förutsättningar för en enhetlig förvaltning.

Dagvattenutredningen har varit bilagd i utskicket tillsammans utredning om kulturmiljö och geoteknik. Utredningen kommer att bifogas på nytt vid utskick av granskningshandlingar.

Utpekad bebyggelse inom strandskydd har föregåtts av ett utpekande i det för kommunens översiktsplan tematiska tillägget LIS. Områdets bidrag till landsbygdsutveckling bedöms innebära en vidareutveckling och förtätning och viss utvidgning av befintlig näringsverksamhet och nya attraktiva bostäder. Ökad befolkning, både permanent- och säsonsboende, i områdena skapar långsiktigt underlag för befintliga och eventuella framtida servicefunktioner i Infjärdenområdet



och kommunens landsbygdscentra Rognäs/Sjelnäs. En logisk konsekvens av byggande inom strandskyddat område är att strandskyddets syften påverkas i viss utsträckning där strandskyddet upphävs. En avvägning av kvartersmarkens utbredning har därför gjorts med hänsyn till bland annat de rörelsemönster och möjligheter att nyttja strandområdet som finns idag, befintligt växt-och djurliv samt föreslagen dagvattenhantering. Planen möjliggör också för att näringsverksamhet kan utveckla sig på landsbygden varpå förhoppningsvis fler kommer att ta del av kulturmiljön som sådan och stränderna i närheten. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande beskrivning över konsekvenser på strandskyddet.

Anpassningen till natur-och kulturmiljövärdena på platsen har uppnåtts genom placeringen av kvartersmarken, bevarande av den äldre gården och bebyggelsestrukturen längs med Risnäsvegen. Utformningsbestämmelserna i detaljplanen bedöms vara ett tillräckligt komplement för en adekvat bygglovshantering. Inga ytterligare bestämmelser tillförs planen.

Inom planområdet finns en kulturmiljö där näringsverksamhet bedrivs idag. Planens utformning syftar till att bevara den karakteristiska i bebyggelsestrukturen samtidigt som markanvändningen ska skapa möjligheter för befintlig verksamhet att finnas kvar och utvecklas samtidigt som potentiellt nya aktörer kan etablera sig inom användningen centrum.

### **C. Ställningstaganden**

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

#### **Plankarta:**

Administrativ bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Utskriftsformat för att skalans ska vara rätt.

Information i grundkartan och dess teckenförklaring.

#### **Planbeskrivning:**

Förtydligande om planens konsekvenser på strandskyddet.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planeringsavdelningen

Niclas Brännström

MEX/Fysisk planerare