



§ 160

Detaljplan för bostadsändamål – del av fastigheten Pitholm 45:3

Diariennr 22SBN1235

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplan för bostadsändamål för del av fastigheten Pitholm 45:3.

Samhällsbyggnadsnämnden antar Samhällsbyggnads samrådsredogörelse, granskningsutlåtande nr 1 och granskningsutlåtande nr 2 som kommunens.

Information till beslutet

Efter antagande av plan i Samhällsbyggnadsnämnden skickas antagandebeslutet till sakägare och Länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan överpröva kommunens beslut att anta planen utifrån sina ingripandegrunder. Tiden för överprövning är tre veckor från det att Länsstyrelsen har fått meddelande från kommunen om antagandebeslutet.

Sakägare har rätt att överklaga Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta planen. Tiden för överklagande är tre veckor från det att kommunen tillkännagett justeringen av protokollet över beslutet på kommunens anslagstavla på www.pitea.se.

Om inte Länsstyrelsen överprövat eller sakägare överklagat antagandebeslutet vinner beslutet laga kraft.

Ärendebeskrivning

Den 27 september 2018 inkom PiteBo AB med en ansökan om planbesked för bostadsändamål. Sökanden önskade uppföra två flerbostadshus om 2 - 3 våningar med tillhörande servicebyggnader, markparkeringar, lekplats med mera. Sedan beslut om planstart i april 2019 har detaljplanen arbetats fram.

Planområdet är beläget cirka 1,5 km öster om Piteå centrum och avgränsas av Strömnäsgatan i norr, Durnäsvägen i väst, Södergatan i söder och befintliga bostäder i öst. Planområdet är cirka 3 500 kvadratmeter och omfattar del av fastigheten Pitholm 45:3 som ägs av Piteå kommun. I kommunens gällande detaljplan ÖP2030 är aktuellt planområde inte utpekad för något specifikt ändamål. Omkringliggande bebyggelse är utpekad som befintlig bebyggelse. Planområdet berörs av gällande stadsplan D0101 samt gällande stadsplan D0112 där del av aktuellt planområde regleras som Allmän plats: park eller parkering samt Allmän plats: Gata. Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål i form av flerbostadshus med en skala och gestaltning som samspelar med omkringliggande bostadsbebyggelse. Vidare syftar detaljplanen till att bevara del av nuvarande grönsstruktur i området genom att säkra att befintlig skogsdunge blir kvar.

Inom kvartersmark för bostäder får två huvudbyggnader uppföras med en största



byggnadsarea om 270 m² per huvudbyggnad. Flerbostadshusen får uppföras i en skala om 3 våningar och ska harmoniera med omkringliggande bebyggelse där de större volymerna återfinns nordost om planområdet med tre stycken befintliga flerbostadshus i 2 - 3 våningar, och som sedan trappas ned mot de mindre volymerna med enfamiljshus i väst, söder och sydost om planområdet. För att flerbostadshusen inte ska placeras alldeles intill fastighetsgräns i öst samt för att trappa ner volymerna mot befintliga småhusbebyggelsen planläggs yta med korsmark som innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad med en största byggnadsarea om 215 m². Vidare planläggs den befintliga skogsdungen som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap NATUR1.

Planförslaget har varit tillgängligt för samråd under tiden 2021-06-21 – 2021-07-12. Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen, har upprättat en samrådsredogörelse daterad 2022-05-23. I redogörelsen framgår i vilken omfattning kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2022-05-25 – 2022-06-10. Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen, har upprättat ett granskningsutlåtande nr 1 daterat 2022-11-01. I granskningsutlåtande nr 1 framgår i vilken omfattning kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter.

Sedan granskningen har planhandlingen reviderats på ett sätt som kommunen anser vara väsentligt och därför genomfördes en ny granskning enligt 5 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget har varit utställt för granskning 2 under tiden 2022-11-04 – 2022-11-18. I granskningsutlåtande nr 2 daterat 2022-11-21 framgår i vilken omfattning kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter.

Underlag till framtagande av planhandling

PM Dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad, 2022-05-17.

Motivering

Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen, bedömer att platsen är ett lämpligt utpekande för förtätning av bostäder då platsen möjliggör ett nyttjande av befintlig infrastruktur, närhet till befintlig samhällelig och kommersiell service.

Aktuellt planområde är i gällande detaljplan (D0101) planlagd som Allmän plats: park eller plantering, där det tidigare funnits en lekplats vilken är avvecklad sedan länge. Planområdet utgörs idag av en yta med skogsdunge i norr samt en gräsbeklädd yta mot söder som använts som upplagsyta.

Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen, bedömer att upprättande av ny detaljplan för bostadsändamål på del av fastigheten Pitholm 45:3 går i linje med kommunens prioriterade mål om att Piteå år 2030 ska ha 46 000 invånare och till år 2040 ha 50 000 invånare. Samt att det går i linje med kommunens riktade övergripande mål om att Piteå ska erbjuda attraktiva och varierande boendemiljöer.

Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen, anser att detaljplanen är klar för antagande och föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.



Avgift

Avgift tas ut enligt Piteå kommuns Taxa för planer och bygglov, antagen av Kommunfullmäktige 26 juni 2017, § 142. Detaljplan debiteras enligt tabell 8 C klass 3, 120 960 kr. Kostnaderna för planarbetet enligt tecknat planavtal debiteras 50 % när planen genomgått samråd och resterande 50 % när detaljplanen behandlats i Samhällsbyggnadsnämnden.

Yrkanden

Tomas Eklund (S), Maj-Britt Lindström (S) och Mikael Borgh (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

- Bilaga 1 Plankarta med planbestämmelser - PB 2019-245
- Bilaga 2 Planbeskrivning - PB 2019-245
- Bilaga 3 Samrådsredogörelse - PB 2019-245
- Bilaga 4 Granskningsutlåtande nr 1 - PB 2019-245
- Bilaga 5 Granskningsutlåtande nr 2 - PB 2019-245
- Bilaga 6 Delegationsbeslut om särskild MKB - PB 2019-245
- Bilaga 7 PM Dagvattenutredning - PB 2019-245

Paragrafen är justerad