



Planbeskrivning



©Lantmäteriet

Detaljplan för Storstrand 9:2, Kursgård- och campingverksamhet Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av: Piteå kommun

Antogs av Samhällsbyggnadsnämnden: 2020-09-08 §155

Laga kraft: 2021-04-30

Innehållsförteckning

I	Planbeskrivning	4
I.1	Handlingar	4
I.2	Planens syfte	4
I.3	Plandata	4
I.3.1	Areal	4
I.3.2	Markägarförhållanden	4
I.4	Tidigare ställningstaganden	5
I.4.1	Översiktsplan	5
I.4.2	Undersökningssamråd och betydande miljöpåverkan	5
I.4.3	Kommunala beslut	5
I.4.4	Riksintresse	5
I.4.5	Detaljplan/gällande planer	5
I.5	Befintliga förhållanden	5
I.5.1	Natur och markbeskaffenhet	5
I.5.2	Bebyggelseområden	6
I.5.3	Gator och trafik	7
I.5.4	Störningar	7
I.5.5	Teknisk försörjning	7
I.6	Planförslag	7
I.6.1	Natur och strandskydd	8
I.6.2	Bebyggelseområden	9
I.6.3	Gator och trafik	9
I.6.4	Störningar	10
I.6.5	Teknisk försörjning	10
I.6.6	Tillgänglighet	11
I.6.7	Administrativa frågor	11
I.7	Planens genomförande	11
I.7.1	Genomförandetid	11
I.7.2	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	11
I.7.3	Avtal	11
I.7.4	Fastighetsrättsliga frågor	11
I.7.5	Ekonomiska frågor	11
I.7.6	Tekniska frågor	11

1.7.7	Tidplan	11
I.8	Konsekvenser av planens genomförande	12
I.9	Medverkande tjänstemän	12

I Planbeskrivning

I.1 Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

I.2 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla redan befintlig kursgård-, konferens- och campingverksamhet på fastigheten Storstrand 9:2.

I.3 Plandata

Detaljplanen omfattas av fastigheten Storstrand 9:2 och är beläget i Öjebyn ca 7 km väst om Piteå centrum.

Nordväst begränsas planområdet av privatägda fastigheter Öjebyn 7:13, Öjebyn 142:1, Storstrand 11:3 och Storstrand 11:2. I sydväst avgränsas detaljplanen av en samfällid fastighet; Öjebyn S:11 och i sydost och norr avgränsas detaljplanen av delar av en kommunägd fastighet Öjebyn 3:178 där bilvägarna Orgelgatan och Mandolingatan ingår.



Figur 1. Planområdets gräns och omgivande fastigheter.

I.3.1 Areal

Planområdet omfattar ca 3,6 ha mark (36815 kvm) och utgörs helt av fastigheten Storstrand 9:2.

I.3.2 Markägarförhållanden

Marken inom planområdet som består av fastigheten Storstrand 9:2 ägs av Storstrandsföreningen.

I.4 Tidigare ställningstaganden

1.4.1 Översiktsplan

Piteå kommuns gällande översiktsplan ÖP 2030 antogs av kommunfullmäktige den 19 december 2016. Översiktsplanen pekar ut området för detaljplanen som befintlig bebyggelse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

1.4.2 Undersökningssamråd och betydande miljöpåverkan

Ett undersökningssamråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) och MKB-förordningen har genomförts av Fysisk planering, Piteå kommun den 9 april 2019. Syftet med undersökningssamrådet är att klargöra ifall planens genomförande kan leda till betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att området är lämpligt för utveckling av camping- och kursgårdsverksamhet och ställer sig positiv till att områdets planläggs som detta. Samråd har skett med Länsstyrelsen den 6 maj 2019 gällande undersökningssamrådet, och Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap. 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

1.4.3 Kommunala beslut

- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 17 januari 2019 i §14 om positivt planbesked.
- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 mars 2019 att påbörja planarbetet och att detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).
- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 6 maj 2019 att detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

1.4.4 Riksintresse

Området ingår inte i något riksintresse.

1.4.5 Detaljplan/gällande planer

Fastigheten Storstrand 9:2 där planläggning av kursgård- och campingverksamhet kursgård sker omfattas inte av detaljplan sedan tidigare. Området gränsar till två äldre detaljplaner D0230 och D0284 som reglerar bostadskvarter och allmän plats park eller plantering i direkt närhet till det nu aktuella planområdet.

I.5 Befintliga förhållanden

I.5.1 Natur och markbeskaffenhet

Planområdet ligger i Öjebyn i villaområde som består av villor uppbyggda mellan åren ca 1950 – 1990. Både äldre och nyare bebyggelse finns. Planområdet omgärdas av kvartersvägar i norr, öster och väster och i söder av samfälld mark som förvaltas av Öjeby byamän.

Enligt SGU:s berggrundskarta består området av bergarten paragnejs som är en sedimentär bergart. Marken består av lera och silt på morän med postglacial sand och grus.

Planområdet är helt exploaterat och hyser inga naturvärden och består av öppna gräsytor med enstaka uppvuxna björkar mellan befintliga byggnader. En björkallé finns också på området. Planområdet inramas i öster av en trädridå mot den öppna gräsytan sydväst om Saxofongatan.

Söder om planområdet mot Piteälven är stranden till viss del ianspråktagen med grillplatser och en pir för båtar. Avtal finns mellan Öjeby byamän som förvaltar denna mark närmast älven, och Storstrandsföreningen för nyttjande av platsen.

I planområdet finns ledningar för VA, optofiber och dagvatten som måste tas hänsyn till i framtida byggnationer.

Två större diken löper längst fastighetsgränsens sydvästra och sydöstra del. Dessa diken är vattenfyllda på våren vid tiden för snösmältning och är torrlagda under övrig del av året.

Del av fastigheten Storstrand 9:2 ligger inom strandskydd. Ungefär samma del av fastigheten ligger inom Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningskartering från 2015 för det beräknade högsta flödet. Den delen av fastigheten är ianspråktagen med grillplatser och volleybollplan.



Figur 2. Det beräknade högsta flödet från Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningskartering.

1.5.2 Bebyggelseområden

Verksamhet i form av lägergård för barn, konfirmationsläger, kursgård har bedrivits på fastigheten Storstrand 9:2 sedan 1939 under Storstrandsföreningens ägo. Möjlighet till camping i tält har funnits sedan verksamheten startade och har under tid utvecklats till att också inrymma husvagnar och husbilar. I dagsläget finns 39 campingplatser och yta för tältning.

Planområdet är bebyggt med en huvudbyggnad om ca 800 kvm som innehåller reception, restaurang, café och konferenslokaler. Övrig bebyggelse inom planområdet består av kapell, servicebyggnad, förrådsbyggnader, 4 stycken övernattningsstugor, vandrarhem, grillplats, boulebana,

beachvolleybollbana, lekplats och en minigolfbana. Bebyggelsen är av blandad karaktär och skick med allt från enkla förrådsbyggnader till mer nybyggda och moderna som huvudbyggnaden.

Omkringliggande bebyggelse utanför planområdet består av villakvarter med hus i en och två våningar från 50-tal till 90-tal.

1.5.3 Gator och trafik

In- och utfart till planområdet sker från Mandolingatan och ska fortsätta göra så. Befintliga gång- och cykelvägar finns i närheten av planområdet. Gång- och cykelväg sträcker sig från centrala Piteå längst med älven mot Öjebyn och närmar sig planområdet söder om Saxofongatan för att vika norrut in på bostadsområdet. Busshållplatser finns vid Basungatan och Musikgränd där kommunens linjenät sträcker sig, ca 300 meter från fastigheten.

Storstrandsföreningen arrenderar en del av Öjebyn 3:178 norr om planområdet för en yta till parkering vid större evenemang och konserter. Denna yta rymmer uppskattningsvis ungefär drygt 100 parkeringsplatser, vilket har visat sig tillräckligt vid de evenemang som bedrivs. Avsedda parkeringsytor idag för besökare finns inom fastigheten Storstrand 9:2 bakom kapellet, där drygt 50 bilar ryms.

Avtalet för nyttjanderätt som är skrivet med kommunen kan komma att sägas upp av båda parter med kort varsel, vilket innebär att Storstrandsföreningen vid utökning av verksamheten ska inrymma hela sitt behov av parkering på den egna fastigheten inom planområdet.

Varuleveranser sker via parkeringsytan in till huvudbyggnadens västra del.

1.5.4 Störningar

Inom planområdet pågår idag kursgård, campingverksamhet, konferensverksamhet, enstaka konserter och gudstjänster. Vid större evenemang löses parkeringssituationen dels på fastigheten Storstrand 9:2 men även på del av fastigheten Öjebyn 3:178.

1.5.5 Teknisk försörjning

Planområdet har idag en väl fungerande infrastruktur då det gäller VA, dagvatten, värme, el och avfallshämtning då det ligger inom verksamhetsområde och är pågående verksamhet.

1.6 Planförslag

Planförslaget innebär att verksamheten för Storstrand kan fortgå samt utvecklas.

I användningen N₁O – camping och tillfällig vistelse ingår alla områden, anläggningar och byggnader som hör till camping med enkelt flyttbara enheter. Inom campingen ingår plats för uppställning av tält, husvagnar och husbilar. Även servicebyggnader och de byggnader och anläggningar som behövs för driften av campingen ingår. Det kan till exempel vara byggnader för personlig hygien, miljöhus, transformatorstationer, elstolpar, butiker, restauranger, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser, badplatser och parkering. Tillfällig vistelse innebär tillfällig övernattnings på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidshus.

Inom ovan nämnda användningar ges möjligheten för campingverksamheten att utökas i form av fler övernattningsstugor och ytterligare husvagnsplatser samt byggnaderna för förråd, vandrarhem, servicehus och huvudbyggnad. En utökning från dagens 39 husvagnsplatser till ca 60 stycken bedöms vara rimligt inom fastigheten.

Bestämmelsen [e1] – största byggnadsarea är given i % av arean inom användningsområdet anges till 11. Det innebär att den möjliga utökningen av byggnadsarea inom användningsområde N₁O uppgår till ca 1000 kvm. Det innebär en ökning med 3 % från dagens bebyggelse som är uppmätt till ca 8 % inom användningsområdet N₁O.

Byggrätten för detaljplanen kommer att begränsas till att inte överstiga 9 meter i byggnadshöjd, som motsvarar högsta byggnadshöjd för befintlig huvudbyggnad idag.

I planområdets sydvästra del som omfattas av strandskydd planeras användningen N – Friluftsliv och camping i det strandskyddade området med upphävande av strandskyddet, [a₁]. Marken är redan ianspråktagen och består av klippt gräsyta, grillplats och sportplan. Som särskilt skäl att upphäva strandskyddet anges att området redan är ianspråktaget i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18§. Denna yta regleras med prickad mark då byggnader inte avses uppföras inom området och ytan är avsedd endast för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter.

Inom området med planbestämmelse [n₁] kan parkering anordnas. Denna yta får inte hårdgöras, vilket regleras med [b₁]. Den idag avsedda parkeringsytan bakom kapellet ökas till att även vara en del av ängen så som det nyttjats tidigare. På denna yta [n₁] bedöms drygt 150 bilar inrymmas, vilket bedöms tillräckligt för det behov som föreningen har vid större evenemang och som ska lösas inom den egna fastigheten. Möjligheten för ytterligare parkering finns även inom användningen N₁O. Föredragningsvis ska denna yta behållas grästäckt, men om grusning kommer att ske av del av ytan för att fylla ut vid vår och snösmältning då ytan kan bli vattenmättad, ska åtgärder ske så att damning undviks.

Inom planområdet säkerställs också underjordiska ledningar och VA med vardera 6 meter och 4 meter brett u-område som inte får bebyggas. De olika bredderna på u-området beror på bredden på vardera ledningsgata.

1.6.1 Natur och strandskydd

Planförslaget bedöms inte påverka naturområde negativt då planområdet inte hyser några naturvärden. Det strandskyddade området i detaljplanen är ianspråktaget men bör ändå behållas utan byggnationer vilket egenskapsbestämmelse tillgodoser.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 17 § får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet enligt 7 kap miljöbalken för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sättet som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen bedömer att strandskyddet ska upphävas i planen då platsen redan är ianspråktagen i form av öppen, klippt gräsyta och grillplats och volleybollplan.

1.6.2 Bebyggelseområden

Byggnader bör placeras minst 8 meter från uppställningsplatser för husvagnar och husbilar för att undvika brandspridning till byggnaden. Övernattningsstugor ska brandtekniskt avskiljas från varandra och andra byggnader om de är placerade mindre än 8 meter från varandra.

1.6.3 Gator och trafik

I Piteå kommuns Gång- och cykelplan planeras ett nytt gång- och cykelstråk som berör planområdet. Den exakta dragningen är inte fastlagd, och i nuläget finns ingen tidplan eller planerad budget för det. Planförslaget reglerar inte möjligheten att dra gång- och cykelväg över fastigheten Storstrand 9:2 och detaljplanen stänger inte möjligheten för en sådan dragning över fastigheten inom användningen N₁O och N.



Figur 3. Utdrag ur Piteå kommuns Gång- och cykelplan.

Om gång- och cykelvägen blir av, upprättas ett avtalsservitut mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar kommunens åtkomst till marken som säkerställer att etablering och ansvarsfrågan tillfaller kommunen.

I Piteå kommuns parkeringsnorm anges att inom zon 2 som Storstrands kursgård och camping ligger inom, finns inget parkeringsantal angivet för kursgård- och campingverksamhet. Verksamheter som inte finns angivet i parkeringsnormen ska utredas separat.

Utgångspunkten är att antalet parkeringsplatser för verksamheten ska lösas inom den egna fastigheten. Den nyttjanderätt för parkering på del av fastigheten Öjebyn 3:178 har ett avtal som löper på ett år åt gången. Då möjligheten finns att denna parkeringsyta i framtiden kommer att användas till annat ändamål, måste parkeringsbehovet för Storstrandsföreningen kunna inrymmas på

den egna fastigheten. Behovet för verksamheten i dagsläget är vid större evenemang och konserter bedöms till ca 100 st. Detta behov inryms inom fastigheten Storstrand 9:2, se punkt 1.6. In- och utfart till fastigheten Storstrand 9:2 ska samordnas och enbart ske via Mandolingatan och inte via Orgelgatan. Varuleveranser kommer i och med planförslaget inte att förändras.

Trafikmätning har utförts under drygt en vecka i mitten av mars 2020. Verksamheten bedömdes vara normal för mars under denna mätperiod. Trafikmätningssutrustning var uppsatt på Klarinettgatan samt Mandolingatan. Hastighetsbegränsningen för dessa vägar är 50 km/h. Under denna period visade det sig att ÅDT (fordon per dygn i snitt) på Klarinettgatan var ca 500 fordon. Till och från Storstrand kursgård och camping var ÅDT 200 fordon. Dessa siffror är rimliga för vanliga kvartersgator av denna storlek som Klarinettgatan och Mandolingatan är. Under sommarperioden maj – augusti uppskattas trafikmängden vara större till Storstrand, då högsäsongen för verksamheten är.

Storstrands verksamhet idag har 39 uppställningsplatser för husvagnar och husbilar och planerar att utöka dessa till 60 stycken, en ökning om 21 stycken. Sammantaget bedöms inte trafikhöjningarna och uppställningen som 21 husvagnsplatser innebär under högsäsong vara av sådan dignitet att det innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt utifrån 2 kap. 9§ Plan- och bygglagen.

Vägverkets väg 509, Älrvägen har en ÅDT (årsdygnstrafik) om 4679 st. På denna väg bör det tydligt skyltas att infart till Storstrand sker via Klarinettgatan, för att minimera risken att trafik från väster svänger in via bostadskvarteren för att ta sig till Storstrand.

1.6.4 Störningar

Detaljplanen möjliggör för camping och tillfällig vistelse. I dagsläget finns samma verksamhet på platsen. Möjliga störningar för omgivningen kan vara ljud från campingplatsens husvagnar och husbilar, rök från grillplatser, trafik vid större evenemang. Ett sätt att minska risken för störningar till omkringliggande fastigheter är att placeringen av de verksamheter som kan verka störande för omgivningen inte förläggs nära fastighetsgränser samt behålla trädridå i fastighetsgräns. Campingverksamheten pågår under sommartiden med de flesta besökarna mellan juni – augusti. Detaljplanen utformning hindrar inte att bullerplank uppförs på fastighetsgräns mot de omkringliggande fastigheter som vill avskärmas från campingplatsen. För sådant bullerplank söks bygglov hos Piteå kommun.

1.6.5 Teknisk försörjning

En utökning av antal campingplatser och ytterligare campingstugor kommer att innebära att behovet av el, VA och mängden avfall kan komma att öka. Planområdet ligger inom Piteå kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintligt VA-nät och elnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för eventuell tillkommande bebyggelse inom fastigheten. Avfall omhändertas enligt Piteå kommuns regler för avfallshantering. Befintlig återvinningsstation finns inom planområdet.

Dagvattnet kommer i enlighet med Piteå kommuns dagvattenpolicy att i största möjliga mån omhändertas lokalt inom fastighet Storstrand 9:2. De rådande markförhållandena medger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. En stor del av fastighetens markyta består av gräs eller annan genomsläpplig beläggning och fungerar där med som infiltration och fördröjning vid nederbörd. Öppna diken inom planområdet avleder eventuellt överskott av dagvatten. Den tänkta parkeringen i planområdets nordliga del kommer inte att hårdgöras och därför inte heller ha någon inverkan på dagvattenflödena. Detaljplanen tillåter en ökning med 3% bebyggelse vilket kan

bidra till högre andel hårdgjord yta i ett framtida scenario, men det förutspås inte påverka förutsättningarna för lokal dagvattenhantering. Vid nederbörd som bidrar till eventuellt överskott av dagvatten avleds detta ut till Piteälven via öppna diken inom planområdet.

1.6.6 Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska anpassas efter gällande tillgänglighetskrav. Tillgänglighetskraven prövas slutligen i bygglovsskedet.

1.6.7 Administrativa frågor

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 17 § får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet enligt 7 kap miljöbalken för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sättet som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen bedömer att strandskyddet ska upphävas i planen då platsen redan är ianspråktagen i form av öppen, klippt gräsyta och grillplats och volleybollplan. Som särskilt skäl anges att området redan är ianspråktaget i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18§. Upphävandet av strandskyddet bedöms inte motverka allmänhetens tillgänglighet till området.

1.7 Planens genomförande

1.7.1 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid utgår efter 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

1.7.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Storstrand 9:2 är en privat fastighet som planläggs som camping och tillfällig vistelse. Allt ansvar inom området tillfaller därför Storstrandsföreningen och huvudmannaskapet är enskilt.

Den eventuellt framtida gång- och cykelvägen inom fastigheten avses lösas med avtals servitut mellan Storstrandsföreningen och Piteå kommun, så att ansvar för etablering, drift och underhåll tillfaller kommunen.

1.7.3 Avtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan Piteå kommun och Storstrandsföreningen. Detta avtal reglerar bland annat dagvattenhantering, uppfyllnad av kommunens parkeringsnorm, möjligen framtida servitut för gång- och cykelväg.

1.7.4 Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar fastigheten Storstrand 9:2 som ägs av Storstrandsföreningen. Denna detaljplan föranleder inga förändringar gällande fastighetsbildning eller ägande av fastigheten.

1.7.5 Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren/exploatören bekostar helt planarbetet. Planavtal för detta har upprättats mellan fastighetsägaren och Piteå kommun och avgift debiteras efter planarbete. Fastighetsägaren står för alla kostnader gällande ökat behov av el och VA inom planområdet. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

1.7.6 Tekniska frågor

1.7.7 Tidplan

Planen genomförs med standardförfarande. Preliminär tidplan:

Samråd September 2019
Granskning Maj/Juni 2020
Antagande September 2020
Laga kraft Oktober 2020

1.8 Konsekvenser av planens genomförande

Campingplatsen är etablerad och markanvändningens lämplighet är prövad i tidigare bygglov och användning. Detaljplanen fastställer rådande markanvändning och medger möjligheter att utöka verksamheten med fler campingplatser, en byggrätt med ytterligare 1000 kvm för övernattningstugor, konferensmöjligheter, servicehus och förråd. Denna förtätning av campingplatsen bedöms inte påverka omgivningen negativt i enlighet med 2 kap. 9§ Plan- och bygglagen, dvs innebärande fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Platsen bedöms lämplig för ändamålet.

Detaljplanen upphäver strandskyddet i den del av fastigheten där strandskydd råder. Marken är ianspråktagen dock utan byggnader utan i form av klippt gräsyta, enstaka grillplatser och sandyta för volleyboll. Denna del ska fortsatt vara tillgänglig för allmänheten. Upphävandet av strandskyddet bedöms inte motverka allmänhetens tillgänglighet till området.

1.9 Medverkande tjänstemän

I upprättandet av detaljplanen har tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen i Piteå kommun deltagit.



Maria Sidenmark
Fysisk planerare



Helén Eriksson
Planchef

Antogs av Samhällsbyggnadsnämnden: 2020-09-08 §155

Laga kraft: 2021-04-30