



Planbesked för bostadsändamål och verksamhetsändamål inom fastigheten PITHOLM 10:26

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att positivt planbesked lämnas för planläggning av fastigheten Pitholm 10:26

Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslutet med stöd av 5 kap. 2-5 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

Information till beslutet

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida och kan komma att ändras. Ett positivt planbesked betyder att kommunen ställer sig positiv till en möjlig planläggning men utgör ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas. För att påbörja planarbetet krävs det ett separat beslut om planstart av Samhällsbyggnadsnämnden.

En ny detaljplan förväntas prövas med standard förfarande. Planarbetet beräknas kunna inledas tidigast kvartal 3, 2025 och bedöms kunna vara slutfört tidigast under 2026. Tidsbedömningen baseras på Planeringsavdelningens lista med beslutade planbesked och prioritering mellan olika planförfrågningar samt uppskattad tid för planförfarandet. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras. Beslut om planbesked gäller i två år om inte annat överenskommit.

Avgift för handläggningen är 9 328 kronor enligt Piteå kommuns taxa för planer och bygglov, tabell 7, *Enkel åtgärd* (8 timmar), reviderad av kommunfullmäktige 2023-12-14, §324. Faktura skickas separat.

Ärendebeskrivning

Ansökan

En ansökan om planbesked har inkommit till Samhällsbyggnadsnämnden 26 April 2024 gällande fastigheten Pitholm 10:26. Sökande önskar upprätta ny detaljplan för att ändra användningen av fastigheten till bostad och kontor eller mindre verksamhet. I dagsläget ägs fastigheten av Piteå kommun och har tidigare använts till förskoleverksamhet.

Planeringsförutsättningar

Fastigheten är belägen i Pitholm cirka 3 km sydost om Piteå centrum och är reglerad som kvartermark för allmänt ändamål enligt Detaljplan D0146 från år 1974. Därmed utgör befintlig detaljplan ett hinder för att nyttja fastigheten på ett önskvärt sätt.

Fastigheten befinner sig inom utpekat riksintresse för friluftsliv och kustturism, inom både lågfartsområde och MSA-yta samt inom riskområde för 100-års regn (0,1-0,3 m).

Sommaren 2025 planeras en ombyggnation av Norra Pitholmsvägen mellan Bryggmansvägen och Lillåkersvägen förbi fastigheten. Gatan ska byggas om och befintlig trottoar ska ersättas med en ny belyst gc-väg på hela sträckan. I och med ombyggnation ses utfarten mot Norra Pitholmsvägen över och endast en utfart till fastigheten kommer byggas. Placeringen av utfart bör även utredas i detaljplaneskedet då fastigheten idag har två utfarter som är direkt anslutna mot befintlig gångväg. I tillägg till detta bör det även utredas hur parkering ska ske på fastigheten för att undvika backande rörelser direkt ut mot gatan. Fastigheten befinner sig inom gångavstånd till kollektivtrafikanslutning. Parkeringsnormen ska följas. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA och ligger inom befintligt verksamhetsområde. Kapacitet för vatten och spillvatten finns och fastigheten har en anslutningspunkt för dagvatten. Dagvatten inom



Piteå kommun

fastigheten ska omhändertas lokalt i största möjliga mån. Befintlig grönstruktur och grönytor är viktiga infiltrations och upptagningsområden för dagvatten, vilka är önskvärda att bevara så långt som möjligt.

Inom fastigheten finns ledningsrätt för fjärrvärme (2581-2017/59.1) samt ledningsrätt för elektronisk kommunikation (2581-2017/59.2). Eventuell förflyttning av befintliga ledningar i samband med framtida exploatering bekostas av exploatör.

Fastigheten angränsar till ett grönområde, utpekad som park eller plantering i gällande detaljplan, med en lekplats i söder samt en korsande gång- och cykelväg. I tillägg till detta är fastigheten omgiven av ett bostadsområde med fristående villor. Den gällande detaljplanen och fastigheten angränsar mot pågående detaljplan D2132: Pitholm 60:16 m.fl. som är en del av stadsutveckling öster.

Det finns ett skyddsrum med 120 platser att ta hänsyn till inom planområdet vilket bör hanteras på ett varsamt sätt vid framtida arbeten. Med bakgrunden att Riksdagen har bestämt att skyddsrum ska bevaras och underhållas för att kunna användas för sitt ändamål, vid behov av fysiskt skydd i krig.

Motivering

Samhällsbyggnad anser att ett positivt planbesked ska lämnas under förutsättning att de planeringsförutsättningar som beskrivs ovan beaktas. Samhällsbyggnad bedömer att den förändrade användningen av fastigheten för bostäder eller mindre verksamhet går i linje med kommunens prioriterade mål om att Piteå ska erbjuda trygga och attraktiva livsmiljöer.

Beslutsunderlag

Planeringsavdelnings tjänsteskrivelse daterad 2024-09-25

Bilaga 1 Situationsplan

Bilaga 2 Översiktskarta

Bilaga 3 Ritning

Beslutet ska skickas till

peter.astrom@pitea.se

markskog@pitea.se

maria.nilsson@pitea.se

miljo@pitea.se

marlene.sjolund@pitea.se

vaplanering@pitea.se

maria.widman@pitea.se

elin.lundgren@pitea.se

peder.ljungqvist@pitea.se

intertrafikprojekt@pitea.se

malin.vikstrom@pitea.se

david.westerlund@pitea.se

kristina.soderberg@pitea.se

David Westerlund

Planarkitekt

Planeringsavdelning, Plan och byggenheten