

Norrbottens län

1985-05-03

11.082-1965-84

Planeringsavdelningen

Planenheten

1:e byråingenjör

G Jakobsson

05. 05

77 098 - 638

Se sändlista

Sökande

Kommunfullmäktige i Piteå kommun
941 85 PITEÅFastställelse av förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för Pitholm 77:1 (del av) m fl inom Piteå kommun

Länsstyrelsen i Norrbottens län fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ett av kommunfullmäktige i Piteå kommun den 10 september 1984 antaget förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för Pitholm 77:1 (del av) m fl inom Piteå kommun.

Beteckning för vattenområde saknas i planområdets nordöstra hörn. Då utelämnandet av beteckningen är av redaktionell karaktär föreskriver länsstyrelsen att området skall utgöra "vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas".

Birger Bengtsson framhåller att ett hyreskontrakt har upprättats år 1954 mellan honom och Delmar Dahlberg (ägare till fastigheten Pitholm 77:1) beträffande uthyrning av tomtmark (cirka 4 000 meter) öster om fastigheten Pitholm 77:6 på Svartnäsudden för en tid av 49 år. Marken har i planförslaget redovisats som grönområde, vilket han motsätter sig. Obebyggd mark nära strandlinjen bör, med hänsyn till det rörliga friluftslivet och rådande strandskyddsbestämmelser, lämnas fri från bebyggelse. Den i planen redovisade markanvändningen bedöms därför vara riktig. Skrivelsen utgör ej hinder för planfastställelsen.

Förslaget, som även innehåller byggnadsplanebestämmelser har angivits på en av Piteå lantmäteridistrikt den 12 oktober 1981 upprättad karta med tillhörande beskrivning.

Länsstyrelsen förordnar samtidigt, med stöd av 113 § byggnadslagen, att ägaren av fastigheten Pitholm 77:13 skall utan ersättning upplåta nyttjanderätt till viss mark inom fastigheten, som enligt byggnadsplanen skall användas som allmän plats.

Den mark som omfattas av förordnandet har utmärkts på särskild karta med röd ytfärg. Marken skall upplåtas när den behöver tas i anspråk för avsett ändamål. Förordnandet gäller jämlikt nämnda lagrum endast i den mån marken är obebyggd.

Länsstyrelsen upphäver gällande strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen för i planen ingående BF-, Th- och Vb-områden samt förordnande enligt 19 § naturvårdslagen till den del detta berör planområdet.

Utan avgift

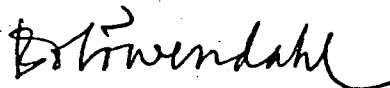
Besvär över detta beslut avseende planfastställelsen kan anföras genom skrivelse till regeringen. Skrivelsen skall tillställas Bostadsdepartementet, 103 33 STOCKHOLM, och skall ha kommit in dit inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades eller senast den 24 maj 1985.

Besvär får dock anföras endast av sakägare som i ärendet framställt yrkande, som helt eller delvis lämnats utan bifall.

Besvär över beslutet i övrigt kan likaledes anföras genom skrivelse till regeringen. Skrivelsen skall tillställas Bostadsdepartementet, 103 33 STOCKHOLM, och skall ha kommit in dit inom tre veckor från den dag klaganden fått del av beslutet.

Klaganden bör i besvärsskrivelsen tydligt ange länsstyrelsens beslut eller foga beslutet till skrivelsen. Vidare bör klaganden meddela sin fullständiga adress.

I den slutliga handläggningen av detta beslut har deltagit förutom bitr länsarkitekt Bo Löwendahl beslutande och 1:e byråingenjör G Jakobsson föredragande, även företrädare för juridiska enheten, lantmäterienheten, naturvårdsenheten (miljö och allm) samt länsantikvarien.

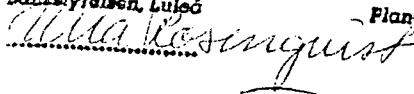


Bo Löwendahl



G Jakobsson

KOPIANS LIKHET MED ORIGINALT BESTYRKES
Länsstyrelsen, Luleå
Planenheten



PITHOLM 77:1 (del av) m fl
Piteå socken och kommun
Norrbottens län

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Beskrivning med bilagor
Planbestämmelser
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Plankarta
Förordnandekarta § 113 byggnadslagen

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är i 1978-11-30 antagen generalplan för Piteå stadsbygd redovisad delvis som område med befintlig fritidsbebyggelse och delvis som område ej avsett för bebyggelse. Piteå kommun har medgivit markägaren rätt att planlägga området för enskild fritidsbebyggelse. Ärendet har bl a behandlats i byggnadsnämnden 1978-02-13 och 1980-06-03 bilagorna A och B.

Generellt strandskydd gäller inom del av området. Förordnande enligt § 19 naturvårdslagen har meddelats för ett område vid Svartnäsuddens nordöstra strand.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet vars landareal uppgår till ca 39 ha är beläget ca 10 km SO om centrala Piteå. Terrängen är kuperad och karaktäriseras av två höjdsträckningar i riktningen NV/SO som avslutas med två uddar, Svartnäsudden i norr och Marskatån i söder. Vegetationen utgörs i anslutning till höjdsträckningarna mestadels av barrskog medan de mellanliggande något lägre partierna i huvudsak är bevuxna med gran- och lövskog. Markbeskaffenheten består enligt översiktligt tagna markprover av normalmorän, bilaga C. Stranden är i anslutning till uddarna fast och av mycket bra beskaffenhet.

Inom planområdet finns 20 fritidshus varav 6 har avstyckade tomtplatser. På Svartnäsudden, öster om Pitholm 77:6 finns en arrenderad tomtplats som varit bebyggd med ett numera nedbrunnet fritidshus. För närvarande finns på tomtplatsen endast ett mindre uthus. Tre fritidshus inom området är uppförda utan byggnadslov. Förutom ovannämnda fritidsbebyggelse finns på Svartnäsudden en privatägd hamnanläggning (Pitholm 77:7) som förutom pir har två förrådsbyggnader.

En underjordisk avloppsledning från ASSI:s industri i Piteå går genom planområdets sydvästra del. Ledningen mynnar i havet ca 1,7 km utanför planområdets strand. Ledningen är redovisad på plankartan.

Enskild väg av bra beskaffenhet finns utbyggd till planområdet. Vägens skötsel och underhåll omhänderhas av Pitholmsvägens vägsamfällighet. Från denna väg finns vägar utbyggda till bebyggelsen på Svartnäsudden och Maraskatan.

Vatten av relativt bra beskaffenhet finns tillgängligt i befintlig borrhunn i områdets centrala del, se bil D. Brunnen, som har ett djup av 115 m och en kapacitet av 720 l/tim, har anlagts våren 1981.

Elström saknas inom planområdet. Närmaste elanslutningsmöjlighet finns ca 2 km söder om planområdet.

Grundkarta tillhörande planförslaget har upprättats av Piteå lantmäteridistrikt genom fotogrammetrisk och geodetisk mätning. Skalan är 1:2 000 och ekvidistansen mellan höjdkurvorna är en meter.

Fastighetsförteckning tillhörande planförslaget har upprättats av Piteå lantmäteridistrikt 1981-06-25.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget har upprättats på uppdrag av ägaren till Pitholm 77:1 i syfte att inom området tillskapa tomtplatser för enskild fritidsbebyggelse. Vid planförslagets utarbetande har största möjliga hänsyn tagits till inom området redan befintliga ägande- och nyttjanderättsförhållanden samt gällande strandskyddsbestämmelser och förordnande enligt 19 § naturvårdslagen. Dessutom har kommunstyrelsens och byggnadsnämndens direktiv avseende antal tomtplatser m m beaktats.

För tre befintliga fritidshus samt det på Svartnäsudden nedbrunna fritidshuset har tomtplatser ej utlagts på grund av stugornas läge ur strandskyddssynpunkt samt kommunala ställningstaganden. Ägaren av dessa fritidshus kommer att erbjudas nya tomtplatser inom planområdet.

För bostadsändamål (B) har redovisats totalt 47 tomtplatser med en medelareal om ca 1600 m². Av tomtplatserna är 17 bebyggda. Samtliga tomtplatser är avsedda för friliggande bostadshus i ett plan utan vindsvåning.

För hamnändamål (Th) har fyra områden redovisats, ett område för befintlig anläggning (77:7) och tre mindre områden främst avsedda för den nytillkommande bebyggelsen. Inom de tre mindre hamnområdena har byggnadsrätt för s k

förvaringsbodar (ca 6 m²/tomt) redovisats.

Vattenområdet har redovisats med beteckningarna V och Vb. Inom V-området får ingen överbyggnad ske medan Vb-området får överbyggas med mindre bryggor. Vb-området har lokaliserats till det strandavsnitt som redan tagits i anspråk av angränsande fritidsbebyggelse.

Föreslaget vägsystem inom planområdet överensstämmer i huvudsak med befintligt vägnät och medger biltrafik till samtliga tomtplatser och hamnområden. Ny vägsträckning har föreslagits till bebyggelsen på Maraskatan för att berörda stugägare i framtiden skall erhålla trafikfri strandzon.

Planområdets vattenförsörjning är avsedd att ordnas genom sommarvattenledningar från den befintliga borrbrunnen till centralt belägna tappställen inom de olika bebyggelseområdena, bilaga E. I anslutning till brunnen avses att anordnas erforderlig pumpanläggning och ett mindre dieselmotordrivet elverk.

Avloppet, som endast avser BDI-vatten, föreslås bli ordnat genom slamavskiljning och efterföljande markinfiltration inom respektive tomtplats. Eftersom den markundersökning som ligger till grund för denna bedömning endast är över-siktlig krävs noggrannare undersökning för avgörande av varje anläggnings dimensionering. Dessa undersökningar kan lämpligen utföras i samband med de olika tomtplatsernas bebyggande och prövas i byggnadslovsärendena. Det förutsätts att anläggningarna blir utförda i enlighet med hälsovårdsnämndens anvisningar och att WC ej får anordnas inom området.

Omhändertagande av sopor m m föreslås ske gemensamt för hela planområdet på sätt hälsovårdsnämnden anser lämpligt vid tiden för områdets fortsatta utbyggnad. Förslag till sopavlämningsplatser har redovisats på bilaga E.

PLANGENOMFÖRANDE

Föreliggande planförslag är avsett att exploateras i egen regi av markägaren. För planförslagets genomförande krävs följande åtgärder:

1. Utbyggnad av ännu ej anlagda vägar i enlighet med planförslagets redovisning.
2. Utförande av elverk, pumpanläggning och sommarvattenledningar med tappställen.
3. Förrättning för bildande av fastigheter och gemensamhetsanläggningar.

För säkerställande av ovanstående åtgärders genomförande har exploateringsavtal upprättats mellan markexploatören

och Piteå kommun. Avtalet är ännu ej underskrivet av kommunen.

För del av den mark som i planförslaget redovisats som allmän plats, park- och vägmark föreslås förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Förordnandeområdet har redovisats med röd färg på en till ärendet hörande karta.

Gällande strandskydd föreslås bli upphävt för berörda BF, Th- och Vb-områden.


SAMRÅD


Under planarbetets gång har samråd skett dels med berörda sakägare vid informationssammanträde 1981-07-09 och dels med byggnadsnämnden, hälsovårdsnämnden och länsstyrelsen.

Vid samrådet med sakägarna framfördes önskemål om utläggande av en badplats vid Svartnäsvisken och en parkeringsplats i anslutning härtill. Hälsovårdsnämnden har emellertid motsatt sig utläggandet av badplats med anledning av avloppsutsläppet 1,7 km utanför stranden. På grund härav redovisas ej någon badplats i planförslaget, vilket dock ej utgör hinder för stugägarna att bada i Svartnäsvisken.

Vad byggnadsnämnden och länsstyrelsen anfört vid samrådet framgår av bilagorna A, B och F. De av länsstyrelsen framförda synpunkterna rörande begränsning av antalet tomtplatser och båtplatser har ej beaktats i planförslaget med hänsyn till byggnadsnämndens och kommunstyrelsens i aktbilaga A redovisade ställningstagande i planfrågan samt markägarens önskemål.

Piteå den 12 oktober 1981


Karl-Erik Bergström
distriktslantmätare


Bert Stridfelt
ingenjör

OBS!

Ny planbest.

PITHOLM 77:1 (del av) m fl
Piteå socken och kommun
Norrbottens län

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse

B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

a) Med Th betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.

b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

c) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

4 § BYGGNADS LÄGE

Byggnad får ej uppföras närmare gräns mot granntomtplats än 6 meter.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1 500 kvadratmeter.

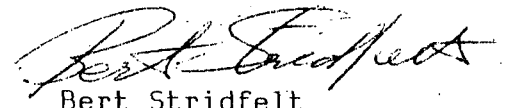
6 § EXPLOATERING AV TOMT

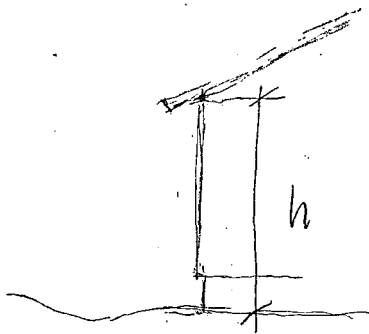
1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

- 2 mom Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 80 kvadratmeter varav huvudbyggnad högst 60 kvadratmeter och uthus eller annan gårdsbyggnad högst 30 kvadratmeter.
- 3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.
- 7 § BYGGNADS UTFORMNING
- 1 mom På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,8 meter.
- 4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 5 mom Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27 grader.

Piteå den 12 oktober 1981


Karl-Erik Bergström
distriktslantmätare


Bert Stridfelt
ingenjör



**Ändring av
Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse PITHOLM 77:1 (del av) m fl
Piteå socken och kommun, Norrbottens län.**

**Tillägg till
PLANBESTÄMMELSER**

Dessa bestämmelser hänför sig till detaljplan för fritidsbebyggelse inom del av Pitholm 77:1 inom Piteå socken och kommun, numera Piteå kommun, fastställd 1985-05-03.

Någon särskild plankarta för själva planändringen erfordras ej.

§ 4 BYGGNADSLÄGE

Huvud- resp gårdsbyggnad får ej uppföras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 meter.

§ 6 BYGGNADSSÄTT

På tomtplats som omfattar med F betecknat område skall byggrätten fördelas på (1) en huvudbyggnad samt minst (2) två uthus/garage.

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får byggnader tillsammans ej uppta större byggnadsarea än 10 % av tomtens yta, dock högst 175 kvm. Huvudbyggnad får ges en största byggnadsarea motsvarande 2/3 av total byggrätt, dock högst 100 kvm. Byggnadsarean för gårdsbyggnader skall fördelas på minst två byggnader varav den största får vara max 45 kvm.

§ 7 BYGGNADS UTFORMNING

På med I betecknat område får huvudbyggnad uppföras i en våning, ej till större byggnadshöjd än 3,5 meter. Garage/uthus får ej uppföras till större totalhöjd än 3,7 meter.

**GENOM DETTA TILLÄGG UPPHÄVS FÖLJANDE PLANBESTÄMMELSER
FASTSTÄLLDA 1985-05-03.**

§ 4 Byggnads läge

Byggnad får ej uppföras närmare gräns mot granntomtplats än 6 meter

1 x 

§ 6 Exploatering av tomt

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 80 kvadratmeter varav huvudbyggnad högst 60 kvadratmeter och uthus eller annan gårdsbyggnad högst 30 kvadratmeter.
- 3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostads-lägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

§ 7 Byggnads utformning

- 3 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,8 meter.

Tillkommer enligt plan- och bygglagen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

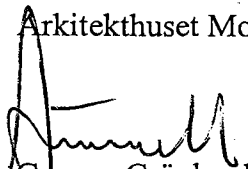
Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 15 år från det att tillägget till detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande tjänsteman från Piteå kommun är Per Lidström

Piteå 2004-05-07

Arkitekthuset Monarken i Piteå


Gunnar Grönlund
arkitekt SAR/MSA

1 x [Signature]