



Planbeskrivning



Detaljplan för del av kvarteret Rönnen 7 Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av: WSP Sverige AB

Antogs av Samhällsbyggnadsnämnden: 2021-09-08 § 146
Vann laga kraft: 2021-10-06

Innehållsförteckning

1	Planbeskrivning	3
1.1	Handlingar	3
1.2	Planens syfte	3
1.3	Plandata	4
1.4	Tidigare ställningstaganden	4
2	Befintliga förhållanden	7
2.1	Mark och vegetation	7
2.2	Bebyggelse	9
2.3	Kultuhistoriska värden	10
2.4	Friytor	10
2.5	Gator och trafik	10
2.6	Teknisk försörjning	12
2.7	Störningar	13
3	Planförslag	14
3.1	Bebyggelse	14
3.2	Platsbildning	17
3.3	Friytor	17
3.4	Kulturmiljö	19
3.5	Gator och trafik	19
3.6	Teknisk försörjning	20
4	Konsekvenser	21
4.1	Miljökonsekvenser	21
4.2	Tekniska konsekvenser	24
4.3	Sociala konsekvenser	24
4.4	Övriga konsekvenser	25
5	Planens genomförande	28
5.1	Organisatoriska frågor	28
5.2	Fastighetsrättsliga frågor	29
5.3	Ekonomiska frågor	30
6	Medverkande tjänstemän	30

1 Planbeskrivning

1.1 Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör denna planbeskrivning som ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015.

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Situationsplan

Utredningar:

- Trafikbuller, 2019-05-06, WSP
- Geotekniskt utlåtande, 2018-04-25, Tyréns
- Dagvattenutredning, 2020-10-11, Norconsult

1.2 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål med möjlighet till lokal för centrumändamål i kvartersstruktur med en gestaltning som samspelar med den befintliga stadens kulturmiljö.

1.2.1 Bakgrund

Normalmaskolan inom planområdet ska rivas och dess verksamheter ska flyttas till lokaler i Christinaskolan. Som ny frigjord yta med ett centralt läge och goda förbindelser har kvarteret Rönnen identifierats som ett lämpligt kvarter för förtätning.

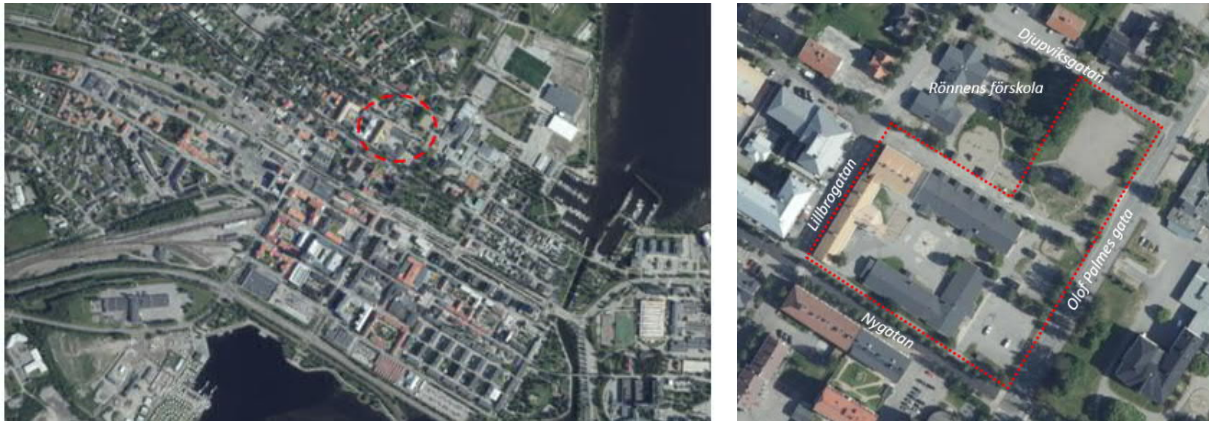
Ett idéprogram som syftar till att klarlägga förutsättningar och ange riktlinjer för nya attraktiva stadskvarter inom kvarteret Rönnen har tagits fram, antaget 2017-12-18¹. Programmet undersöker olika grader av exploatering, lämpliga förhållningssätt till byggnadsvolym och skala inom området. Där framgår det att nybyggnationer ska ta hänsyn till skala och utformning i omkringliggande kvarter och bebyggelse, sträva efter bevarande av befintliga grönytor samt beakta och utveckla angränsande gaturum. Vid planläggning för del av kvarteret Rönnen ska idéprogrammets riktlinjer följas.

¹ Idéprogrammet finns att läsa på Piteå kommuns hemsida. Sök på "Idéprogram-for-kvarteret-ronnen" i sökrutan

1.3 Plandata

1.3.1 Läge

Planområdet ligger centralt i Piteå kommuns tätort och omfattar del av kvarteret Rönnen 7. Angränsande till planområdet är lokalgatorna Olof Palmes gata i öster, Lillbrogatan i väster, Nygatan i söder samt Djupviksgatan och Rönnefs förskola i norr.



Figur 1 och figur 2. Översiktsskarta för planområdets lokalisering samt avgränsning.

1.3.2 Markägarförhållanden och areal

Planområdet omfattar del av fastigheten Rönnen 7 samt en meter av de angränsande gatorna; Olof Palmes gata, Nygatan, Lillbrogatan samt Djupviksgatan som alla ligger inom fastigheten Stadsön 2:1. Planområdet är cirka 1,5 hektar stort och marken inom planområdet ägs av Piteå kommun.

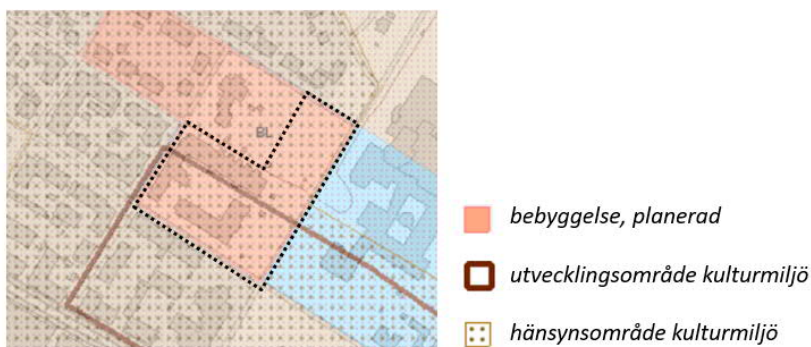
1.4 Tidigare ställningstaganden

1.4.1 Riksintresse

Enligt 4 kap. 1 och 2 § Miljöbalken berörs området av riksintresse för *friluftsliv och kustturism*. En utveckling av kvarteret Rönnen 7 bedöms dock inte ha någon betydande inverkan på riksintresset. Detta med grund i att området redan är ianspråktaget och att föreslagna utveckling ej anses påverka friluftslivet och kustturismen.

1.4.2 Översiktsplan

I gällande översiktsplan ÖP2030, antagen 19 december 2016, pekas planområdet ut som *bebyggelse, planerad*, vilket innebär att området föreslås att bebyggas. Området ligger inom utvecklingsområde för kulturmiljö och delvis inom *hänsynsområde kulturmiljö* som anger att de skyddade kulturmiljöerna ska tillvaratas, vårdas och förstärkas. Detaljplanen bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

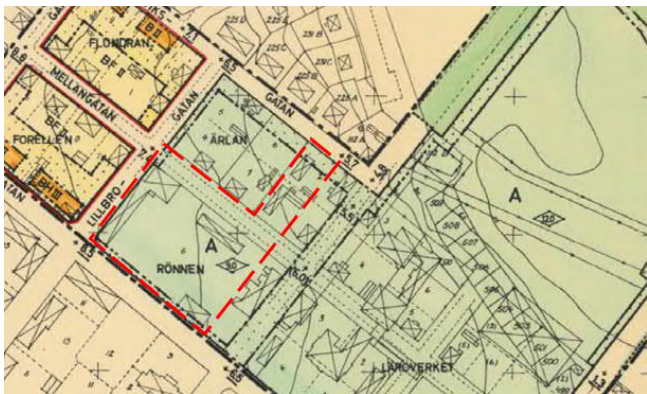


Figur 3. Gällande ÖP med planområdets läge markerat med svart linje.

1.4.3 Detaljplaner

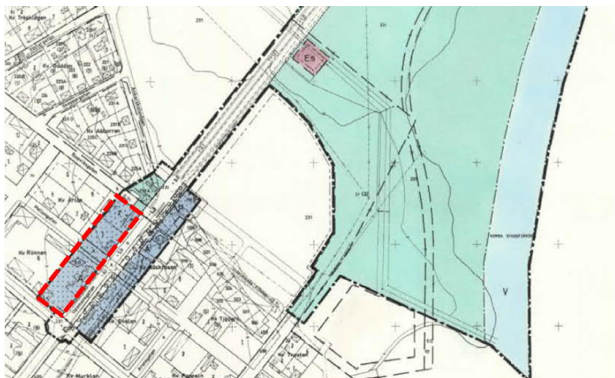
Planområdet omfattas av tre detaljplaner. Alla tre detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

1. Den norra delen av planområdet omfattas av *Förslag till ändring av stadsplan för kv. Läroverket m.fl. inom Piteå stad* (D0049). Detaljplanen fastställdes den 27 september 1966. För det aktuella området anger detaljplanen *allmänt ändamål*, samt vid Lillbrogatan anger detaljplanen *gata*. Byggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd om nio meter.



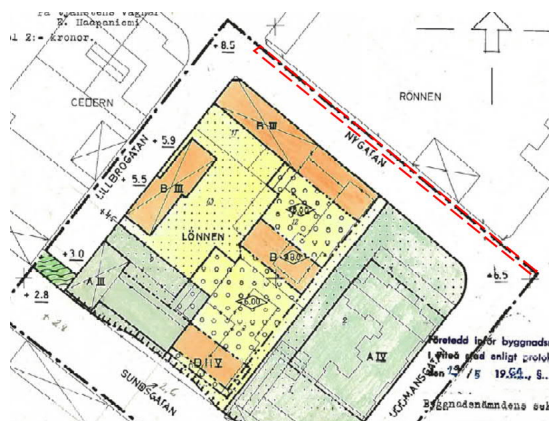
Figur 4. D0049. Del av aktuellt planområde som berörs redovisas med röd linje.

2. Den södra delen av planområdet omfattas av *Förslag till ändring och utvidgning för stadsplan för Centrala Piteå (Uddmansgatan) inom Piteå kommun* (D0070). Detaljplanen fastställdes den 6 februari 1974. För aktuellt område anger detaljplanen *allmänt ändamål* där marken inom området ej får bebyggas. För aktuell del av Olof Palmes gata och Djupviksgatan anger detaljplanen *gata eller torg*, samt en mindre del av Djupviksgatan som anger *park eller plantering*.



Figur 5. D0070. Del av aktuellt planområde som berörs redovisas med röd linje.

3. Den västra delen av planområdet omfattas av *Förslag till ändring av stadsplan för kv. Lönne inom Piteå kommun (D0045)*. Detaljplanen fastställdes den 29 januari 1965. För aktuellt område anger detaljplanen *allmän plats gata*.



Figur 6. D0045. Del av aktuellt planområde som berörs redovisas med röd linje.

1.4.4 Behovsbedömning och betydande miljöpåverkan

Piteå kommun har tagit fram underlag för undersökningssamråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) och MKB-förordningen. Under undersökningssamrådet identifierades dagvattenhanteringen som en viktig fråga att beakta i planarbetet.

Länsstyrelsen Norrbotten har i ett samrådsyttrande den 15 april 2019 meddelat att de delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att det bör vara tillräckligt att miljökonsekvenser hanteras i planbeskrivningen under förutsättning att föregående idéprogram Rönne 2017-12-18 följs. Beslut att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan togs den 16 april 2019 av Samhällsbyggnadsnämnden i Piteå kommun. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken kap. 11,12 § har därför inte upprättats.

1.4.5 Kommunala beslut

- 2017-12-18 antogs idéprogrammet "Kvarteret Rönne" med syfte att kartlägga förutsättningar, samt ange riktlinjer för nya attraktiva stadskvarter i kvarteret Rönne. Aktuellt planarbete ska utgå från detta idéprogram.
- Exploatörerna har fått positivt planbesked 2018-04-25 samt 2018-06-14.
- Detaljplanen avses att tas fram med plan- och bygglagens (2010:900) standardförfarande.
- Besked om planstart 2019-02-21.
- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-04-16 att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

2 Befintliga förhållanden

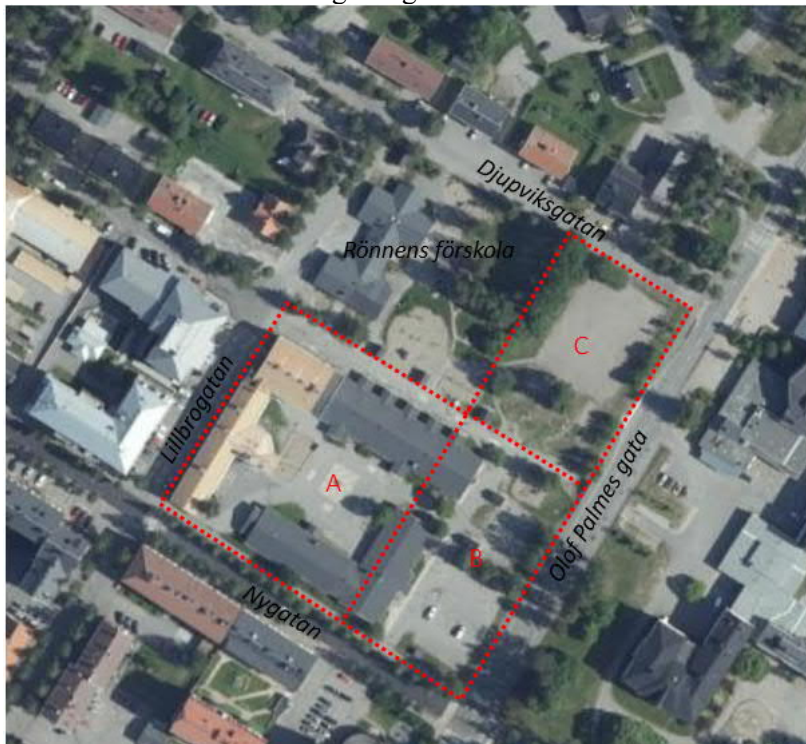
I detta avsnitt redovisas vilka förutsättningar och befintliga förhållanden som finns för området idag.

2.1 Mark och vegetation

Planområdet är plant med små höjdskillnader som tas upp i terrasseringar mot lokalgatorna vid kvarterets norra och östra sida.

Planområdet utgör till stora delar av hårdgjorda ytor i form av byggnader och asfalterade ytor. Inom område A finns befintliga skolbyggnader med asfalterad skolgård. Inom område B finns parkering med hårdgjord yta. Inom område C finns en grusad bollplan samt mindre grönytor. Genom området, i öst-västlig riktning mellan skola och förskola, finns ett befintligt gångstråk. Gångstråket korsar Olof Palmes gata genom en tunnel under gatan.

I planområdets östra del längs med Olof Palmes gata finns en rad med mindre träd. Mellan gång- och cykelvägen och område för biltrafik längs med Nygatan finns en rad med björkar. Det finns även en rad med hägg direkt mot den låga skolbyggnaden. Mellan den grusade bollplanen och förskolans område finns en mindre skogsdunge.



Figur 7. Ortofoto som visar områdets befintliga markanvändning



Figur 8, Befintlig björkallé längs Nygatan.



Figur 9, Befintlig vegetation och markförhållanden för område C sett från Olof Palmes gata.

2.1.1 Geotekniska förhållanden

Planområdet är relativt flackt med en högsta höjd i sydväst om +9.32m och en lägsta i nordöst om +6.85m. För området finns ett geotekniskt utlåtande, 2018-04-25, som beskriver områdets geotekniska förhållande. Undersökningen visar på att marken inom aktuellt område utgörs av moränmark. Vidare är jorddjupet till berg 3 till 5 meter vilket även resultat från bergsbrunnsborrningar på intilliggande fastighet Forellen 8 visat på vid tidigare undersökning.

Bedömningen är att området utgörs av moränmark med fyllningar från tidigare och nuvarande byggnader. Det finns risk för att kvarlämnade gamla igenfyllda källare finns kvar under nuvarande markyta.

Grundvattenobservation är gjord i berget, 7 meter under befintlig markyta, vid bergbrunnsborrningen (Forellen 8). Dock ska grundvatten förutsättas finnas ovan berg, på djup ca 3–5 meter under befintlig markyta.

2.1.2 Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens EBH-stöd, som visar potentiella och konstaterade förorenade områden, redovisas inget för området.

2.1.3 Radon

Kvarteret Rönnen ligger inom normalriskområde för markradon. I byggfasen ska byggherren utreda radonhalt närmare vid respektive planerad byggnad. Byggnation ska utföras beroende på resultatet av radonmätningarna.

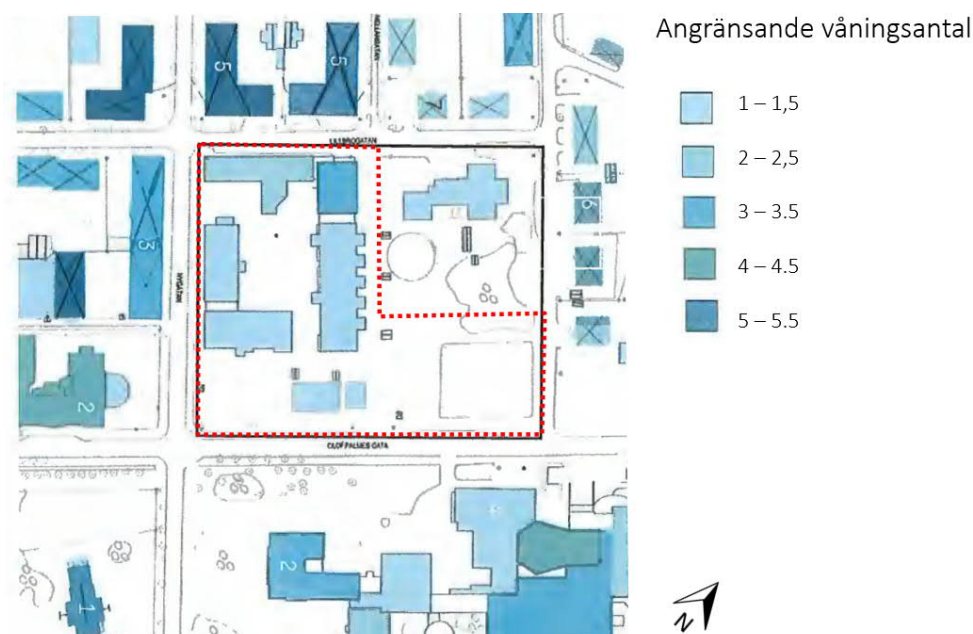
2.1.4 Strandskydd

Planområdet ligger ca 350 meter från havsviken Nördfjärden och berörs ej av strandskydd.

2.2 Bebyggelse

2.2.1 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse som varierar mellan 1 och 3,5 våningar. Bebyggelsen utgörs av ett flertal skolbyggnader samt två transformatorstationer. Alla skolbyggnader avses att rivas i förslag till ny detaljplan. De två transformatorstationerna avses att flyttas. Den ena flyttas till nytt läge utanför planområdet och den andra till nytt läge inom planområdet.



Figur 10. Våningsantal för befintlig bebyggelse. Aktuellt område markerat med röd linje.

Söder om Nygatan ligger Piteås Stadshotell från 1904 i ockrafärgad puts (se figur 11 nedan) samt flerbostadshus i tre till fyra våningar från 40-talet med tidstypiska detaljer.

Väster om Lillbrogatan ligger ett femvåningshus från 2011 i rödbrunt tegel med indragna takvåningar. Under 2017 färdigställdes ännu en byggnad med liknande omfång inom samma fastighet. Längre norrut på Lillbrogatan vidtar den småskaliga bebyggelsen med trä och tegelvillor i en- till två våningar.

Norr om Djupviksgatan finns flerfamiljshus i träpanel, puts och tegel i en tvåvåningsskala. I norr, inom kvarteret Rönnen, gränsar även planområdet till en förskola uppförd i en våning med röd träfasad.

Öster om Olof Palmes gata finns sammanhållen bebyggelse som innehåller bibliotek, skola med mera. Dessa byggnadsvolymer är brokiga och från olika tidsepoker, med tegel, trä, puts och plåt som huvudsakliga materialval. Byggnadshöjderna varierar från en till tre våningar. Den mest

karaktäristiska byggnaden är Christinaskolan som utgör en solitär målad fasad i vitt med svart plåttak (se figur 12 nedan).



Figur 11. Piteås stadshotell



Figur 12. Christinaskolan.

2.2.2 Service

Planområdet ligger centralt i Piteå kommuns tätort där privat och offentlig service finns att tillgå, bl.a. bibliotek, restauranger, butiker med mera. Inom planområdet finns offentlig service i form av skola (denna avses att rivas) och i direkt anslutning norr om finns en förskola.

2.3 Kulturhistoriska värden

2.3.1 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd vilket innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§.

2.3.2 Kulturmiljöer

Planområdet ligger inom Övre Normalm som är en av del av nya Piteå stad. Planområdet angränsar till Normalm som tillkom i slutet av 1700-talet då Stadsdelen Haggsholmen ansågs vara överbebyggd. På Normalm finner man byggnader som är representativa för en bebyggelsekategori som idag är mycket sällsynt och unik i norra Sverige.

Den södra delen av planområdet ingår i ett större område som i Piteå kommuns Översiktsplan 2030 är utpekad som ett *hänsynsområde för kulturmiljö*. Detta innebär att området utgörs av skyddande kulturmiljöer som ska tas tillvara, vårda och förstärka. Planområdet gränsar bland annat till Stadshotellet och Christinaskolan. I övrigt finns det inga kulturhistoriska byggnader inom planområdet.

2.4 Fritid

2.4.1 Lek och rekreation

Kvarter C och viss del av kvarter B upptas idag av ett grönområde samt en inhägnad fotbollsplan med grusbeläggning. På andra sidan Olof Palmes gata finns Norrmalmia sporthall, och cirka 400 meter nordost om planområdet ligger Piteå Aktivitetspark och badplatsen Norrstrand.

2.5 Gator och trafik

Tillgängligheten till planområdet anses vara god då området ligger integrerat i det befintliga gatunätet för gång- och cykel samt bil- och kollektivtrafik.

2.5.1 Parkering

Inom planområdets södra del finns en större markparkering med infart från Nygatan.

2.5.2 Kollektivtrafik

Utmed Olof Palmes gata direkt utanför planområdet finns busshållplats som trafikeras av linje 3 och 33. Utmed Sundsgatan, cirka 100–200 meter från planområdet, finns busshållplats som trafikeras av samtliga av lokaltrafikens linjer förutom citylinjen. Planområdet ligger cirka 350 meter från Piteås resecentrum/busstation där flera lokala och regionala bussar avgår dagligen.

2.5.3 Gatumiljö

Gatumiljöerna kring kvarteret Rönnen har varit otydliga och eftersatta vilket medfört ökade risker för trafikanter och skapat ogästvänliga miljöer. I idéprogrammet för kvarteret Rönnen identifierades olika problemsituationer och Piteå kommun har där efter byggt om Djupviksgatan och del av Olof Palmes gata.

Längs Djupviksgatan, mellan LF-arena och biblioteket, har det anordnats en gångväg med säkra passager samt nya hämtnings-/lämningsparkeringar till Rönnefs förskola. Längs del av Olof Palmes gata har det anordnats separata gång- och cykelvägar på vardera sida om gatan. Nya säkrare passager har även anordnats och korsningen Olof Palmes gata/Nygatan har höjts upp med ramper. Kommunen har för avsikt att bygga om Lillbrogatan.

Längs med Nygatans finns planteringszoner på cirka en meter med björkar på vardera sida om gatan. På den södra sidan av gatans planteringar finns en gångbana och på den norra sidan finns kombinerad gång- och cykelbana.

2.6 Teknisk försörjning



Figur 13. Kartan redogör för de ledningar som finns inom och angränsande planområdet.

2.6.1 Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Vatten- och avloppsledningar finns förlagda i Lillbrogatan samt en del av Olof Palmes gata. Vatten och avloppsledningar finns även förlagda under förlängningen av Mellangatan samt inom delområde B och C.

2.6.2 Dagvatten

Allmänt dagvattensystem finns inom och i anslutning till planområdet. Recipient för dagvatten som avrinner från planområdet är Nördfjärden vid Nolia. Dagvattensystemet som går söderut genom centrum med recipient Sörfjärden är idag överbelastat och ytterligare dagvatten får inte ledas i det systemet.

2.6.3 Fjärrvärme

Fastigheten ligger i nära anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet samt är ansluten till allmänt elnät.

2.6.4 Optofiber

Området ingår i verksamhetsområde för optofiber.

2.6.5 El

Befintlig bebyggelse är idag ansluten till det allmänna elnätet. Inom planområdet finns två befintliga transformatorstationer med tillhörande allmänna ledningar.

2.6.6 Avfall

Befintligt avfall tas idag omhand via källsortering och kompostering. Det är kommunens skyldighet att tillse att hushållsavfall och därmed jämförligt avfall samlas in, behandlas och slutligen omhändertas. Piteå kommun har tilldelat sitt helägda bolag Piteå Renhållning & Vatten AB (Pireva) det övergripande ansvaret för delar av det kommunala renhållningsansvaret.

2.6.7 Skyddsrum

Inom planområdet finns det två befintliga skyddsrum. Dessa skyddsrum ligger inom byggnad som avses att rivas. Skyddsrummens totala omfattning ska ersättas inom planområdets kvartersmark, detta regleras i markanvisningsavtalet.

2.7 Störningar

2.7.1 Trafikbuller

Planområdet drar stora fördelar av närheten till kommunikationsstråk, men läget medför också exponering för trafikbuller. Beräkningar visar att området idag är utsatt för trafikbuller från angränsande gator. Vidare läsning om trafikbuller, se rubrik *4.1.1. Trafikbuller*.

3 Planförslag

Inom planområdet föreslås tre bostadskvarter (B_1), kvarter A, B och C, med varierande skala i 4–6 våningar med sammanlagt cirka 300 lägenheter. Kvarteren får även inredas med service och kontor eller annan verksamhet som ingår i ändamålet *C-centrum*. Vilken typ av verksamhet som är lämplig lyfts i bygglovsskedet. Mellangatans funktion som kommunikationsstråk för gång- och cykel förändras till att bli möjligt att gå och cykla i blandtrafik. Ytterligare ett inre tvärstråk som kopplar samman Djupviksgatan med Nygatan anläggs, det s.k. nya innerstråket.



Figur 14. Förslag på situationsplan som visar de tre bostadskvarteren A, B och C samt de två inre stråken.

3.1 Bebyggelse

Målsättningen med förslag till ny detaljplan är att åstadkomma en sammanhållen kvartersstruktur som i sin tur differentieras i mindre rumsligheter. Dessa kan delas in områden som är privat, halvprivat och offentlig yta. Vidare är målsättningen att tillskapa ett stadsmässigt kvarter med varierad bebyggelse som samspelar med de omkringliggande kvarteren samt beakta och utveckla angränsande gaturum. Kvarteren ska utformas halvslutna (p_1) vilket innebär att bebyggelsen i huvudsak ska placeras ut mot gatan men att det tillåts mellanrum mellan byggnaderna för att ge en öppenhet i strukturen.

Inom samtliga kvarter ska det finnas mark tillgänglig för dagvattenhantering (n_1) för att uppnå kommunens ställda krav på fördröjning av dagvatten på kvartersmark.

Kvarter A

Kvarter A utformas som ett halvslutet kvarter (p_1) med två större öppningar från Lillbrogatan och det nya innerstråket. Byggnaderna uppförs i 6 våningar, vilket regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd och byggnadshöjd över angivet nollplan, och ska placeras i, eller nära, fastighetsgräns

parallellt med Nygatan, Lillbrogatan eller Mellangatan för att bidra till att angränsande gator ska uppfattas stadsmässiga. Intentionen är att uppföra ett gemensamt orangeri för kvarterets boende. Orangeriet placeras centralt på innergården och har generös in- och utblick. I anslutning till Mellangatan anordnas ett miljöhus. Komplementbyggnaderna inom kvarteret, miljöhus, orangeri, förråd etc., får uppgå till en största total byggnadsarea (BYA) om 180 kvm(e_1) och ha en högsta byggnadshöjd om 3 meter. Huvudbyggnaderna inom kvarteret får uppgå till en största total bruttoarea (BTA) om 13 200 kvm (e_1).

Kvarter B och C

Kvarter B och C utformas som halvslutna kvarter med öppna gårdar (p_1) som vetter mot det nya innerstråket. Byggnaderna uppförs i 4–6 våningar, vilket regleras med högsta nockhöjd och byggnadshöjd över angivet nollplan, med de högre volymerna i söder och de lägre volymerna i norr för att möta den lägre bebyggelsen vid Djupviksgatan. Byggnaderna ska placeras nära, eller i, fastighetsgräns parallellt med Nygatan, Djupviksgatan eller Olof Palmes gata för att bidra till att gatorna ska uppfattas stadsmässiga. Det placeras även två byggnader vid korsningen där Mellangatan och det nya innerstråket möts för att dels skapa tydliga hörn för respektive kvarter men även för att skapa tydlighet i gatunätet som ska upplevas som ett rutnät. Komplementbyggnaderna inom kvarteret B och C får uppgå till en största total byggnadsarea (BYA) om 170 (e_2) respektive 230 kvm (e_3). Huvudbyggnaderna inom kvarteret B och C får uppgå till en största total bruttoarea (BTA) om 6500 (e_2) respektive 4 200 kvm (e_3).

Respektive kvarter anpassas med angivna byggrätter ($e_{1,2}$ och 3). För att säkerställa en bebyggelse som har en omslutande karaktär, som även förstärker omkringliggande gaturum, placeras en bestämmelse om halvslutna kvarter i plankartan (p_1).

3.1.1 Gestaltungsprinciper

Området består av många byggnader och behöver en variation för att undvika likformighet. Det är dock inte brokighet som eftersträvas, utan variation inom en sammanhållen ram av material och kulörer. I de fall det rör sig om en längre fasadsträckning bör den varieras gestaltningsmässigt. Stora volymer kan utformas på sådant sätt att de delas upp och uppfattas vara av mindre skala. Detta kan bland annat uppnås genom fasadförskjutning, takformning och variation av material, kulör, etc.



Figur 15. Principskiss på hur bebyggelsen kan variera i höjd, material och kulör längs Olof Palmes gata för att ge ett uppbrutet, identitetvarierande och småskaligt intryck.

Den nya bebyggelsen ska fånga upp fasadmaterial och struktur från befintliga stadens kulturmiljö och gärna modernisera den med hög stadsmässig kvalitet. Fasader ska antingen vara i tegel eller trä och i ljusa kulörer (f_7). Kulörerna ska även harmonisera med varandra och skapa ett balanserat uttryck. Takens utformning är av stor vikt för upplevelsen och inom kvarteren ska byggnader utformas med sadeltak eller valmat tak (f_8).



Figur 16. Principskiss på hur bebyggelsen i kvarter A kan variera komma att utformas som en halvslutet kvarter. Vy från Mellangatan.



Figur 17. Exempel på kulörer och material som harmoniserar och skapar ett gemensamt balanserat uttryck.

Sockelvåningar kan markeras tydligt genom fasadmaterial, fönstersättning, byggnadsdetaljer, lister eller på annat sätt avvikande material/utformning.

Entréer till bostäder och lokaler ska vända sig mot gator och är betydelsefulla för att ge en varierad gatumiljö. Med hjälp av material, kulör eller på annat sätt breddas och markeras entréerna tydligt för att ge identitet åt trapphus och lokaler. För att skapa trygga och levande gatumiljöer förordas entréer mot gata. Genomgående entréer ska anordnas där det är möjligt.



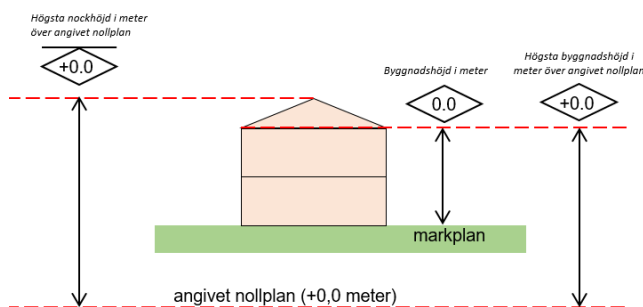
Figur 18. Exempel på tydligt markerad entré.

3.1.2 Höjdprinciper

Planområdet består av många byggnader och behöver en variation i höjd för att undvika likformighet. Takutformning ska med fördel varieras för att förtydliga den enskilda byggnadskroppen och bidra till

småskalighet inom kvarteret. För att säkerställa en bebyggelse som varierar i höjd, och som samtidigt samspelar med de omkringliggande kvarteren, regleras bebyggelsen med byggnads- och nockhöjder beräknat från angivet nollplan.

All komplementbyggnad inom planområdet, så som miljöhus, orangeri, cykelrum etc., får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 3 meter beräknat från markplan.



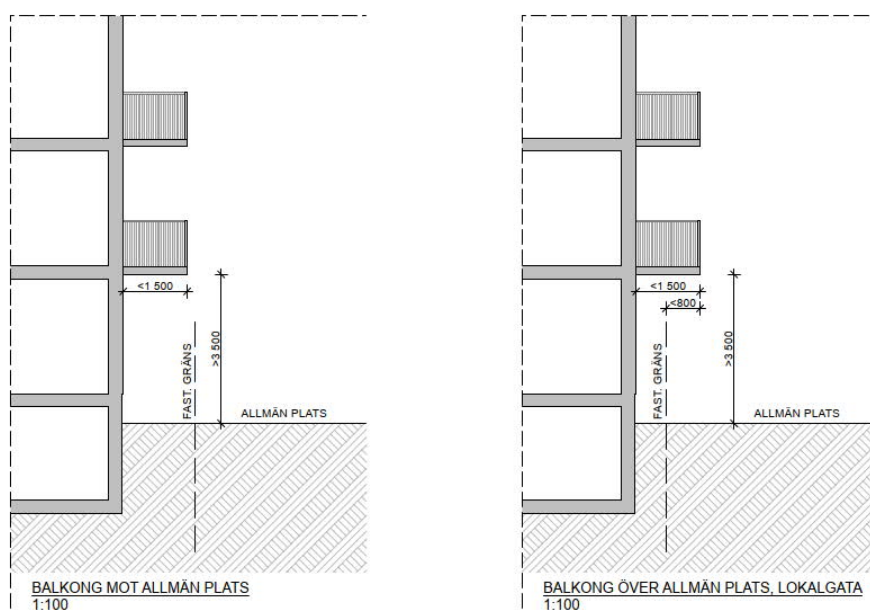
Figur 19. Principskiss över hur byggnadshöjd och taklutning beräknas.

3.2 Platsbildning

Genom en indragen volym vid korsningen Nygatan/Olof Palmes gata skapas en mindre platsbildning. I anslutning till platsbildningen möjliggörs lokal för centrumändamål vilket kan bidra till en målpunkt i söderläge. En mindre platsbildning skapas även där de två innerstråken möts. Här kan det med fördel anordnas sittgrupper för att möjliggöra vistelse som där med bidrar till en ökad trygghet.

3.3 Friytor

Området påverkas av höga bullervärden från trafik invid bostadsbyggnaden. För att skapa en god bostadsmiljö förutsätts det att gemensamma friytor skapas. Avsikten är att skapa gemensamma bostadsgårdar för respektive kvarter. Utöver den primära uteplatsen, dvs. den gemensamma innergården, får även en sekundär uteplats i form av balkong eller annan egen yta för utevistelse anordnas till respektive lägenhet (p₂). Balkonger mot allmän plats, lokalgata, får ha ett maximalt djup på 1,5 meter utanför fasadliv och en lägst fri höjd om 3,5 meter över mark. Om balkongerna krägar ut över lokalgata får de maximalt kräga ut 0,8 meter på en lägst fri höjd om 3,5 meter över mark (f₅ och f₄).

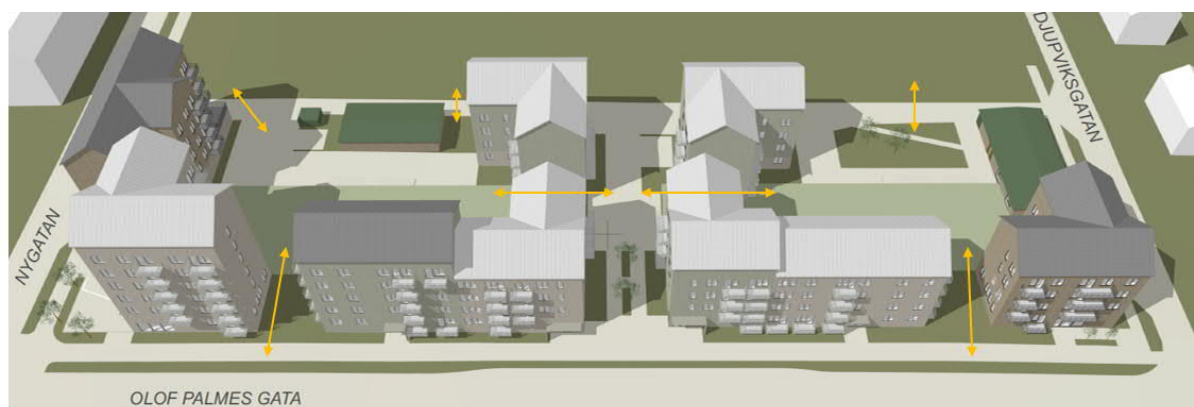


Figur 20. För att tillgängliggöra innergårdarna och skapa rörelse inom området med flertalet rörelsealternativ kan det med fördel anordnas trappor och ramper mot angränsande gator.

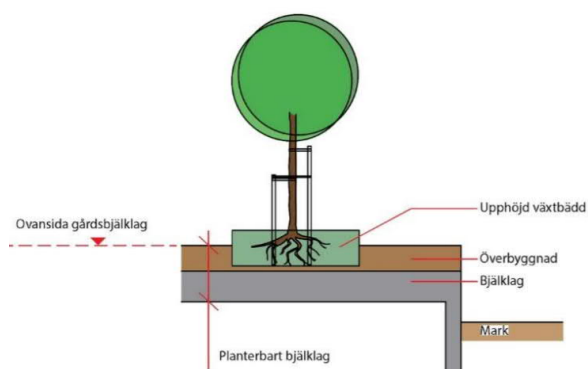
3.3.1 Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna inom kvarter A, B och C ska utformas med ett stort inslag av grönska så att de blir trivsamma och inbjuder till utevistelse. Varje bostadsgård ska utformas med både mindre och större platsbildningar, detta för att främja etablering av olika aktiviteter och klimatzoner. Bostadsgårdarna ska vidare utformas trygga, tillgängliga och attrahera alla åldrar till vistelse.

Genom att kvarteren ligger mot gatorna, men något upphöjda över marken, blir gårdarna öppna mot det publika men samtidigt privata för de boende. De upphöjda gårdarnas möte med omkringliggande gator sker antingen via trappor eller ramper för gående och cyklister. Genom att bredda trapporna och anordna gradänger skapas även en god koppling i nivåer mellan bostadsgårdarna och gatorna.



Figur 21. För att tillgängliggöra innegårdarna och skapa rörelse inom området med flertalet rörelsealternativ kan det med fördel anordnas trappor och ramper mot angränsande gator.



Inom kvarteren kommer större delen av bostadsgårdarna att placeras ovanpå gårdsbjälklaget. I detaljplanen regleras högsta höjd för ovansida gårdsbjälklag samt att boendeparkering ska anordnas under bjälklaget ($f_{1,2}$ och 3). Syftet är att det ska finnas en god koppling mellan gård och allmän gata. Planbestämmelsen som reglerar höjden på gårdsbjälklaget hänvisar till princip som redovisas i figur 22.

Figur 22. Principfigur för utformning av gårdsbjälklag.

3.3.2 Natur

Planområdet hyser inga högre naturvärden. Inom kvartersmarken för bostäder ska gräsbeklädda ytor och träd planeras för en tillfredsställande trivsel i området samt för att tillgodose kommunens önskan om bibehållandet och tillskapandet av stadsnära grönska. Trädraden som gränsat mellan förskolan Rönnen och delområde C kommer behöva fällas. Dessa träd ska ersättas.

3.4 Kulturmiljö

3.4.1 Stadsbild

En bra utformning och gestaltning av området kan leda till en positiv påverkan på stadsbilden. All ny bebyggelse ska genom god arkitektur med hög kvalitet samverka och förstärka omkringliggande bebyggelse och dess historiska värde. Ny bebyggelse ska ej förminska omkringliggande kulturmiljöer, främst Stadshotellet och Christinaskolan, utan samspela och skapa ett intresseväckande stadsdelsområde.

3.5 Gator och trafik

3.5.1 Biltrafik

Med planens genomförande sker ingen förändring när det gäller biltrafiken i anslutning till området.

Intentionen är att det inte ska finnas någon genomfartstrafik inom planområdet. Respektive kvarters parkeringsgarage ska därför ligga i direkt anslutning till angränsande gata där in- och utfart skall ske vid en och samma tillfart. Kvarter A föreslås få tillfart till parkeringsgarage från Lillbrogatan. Kvarter B och C föreslås få tillfart till parkeringsgarage från det nya innerstråket i direkt anslutning från Nygatan och Djupviksgatan. För att reglera detta har utfartsförbud placerats mot lokalgata (*GATA₁*) med vissa öppningar för tillfart till parkeringsgaragen. Viss parkering kan anordnas ovan mark för att bland annat tillgodose behov av parkering för rörelsehindrade.

3.5.2 Gång- och cykeltrafik

Förslag till ny detaljplan bibehåller det befintliga stråket som löper genom planområdet i Mellangatan. Vidare planeras det för ytterligare ett inre stråk från Nygatan till Djupviksgatan. Huvudsyftet för Mellangatan och det nya innerstråket är att dessa gator ska prioriteras för gång- och cykeltrafik. Gatorna kommer dock även tillåta genomfartstrafik för bland annat räddningsfordon, avfallsfordon och färdtjänst.

3.5.3 Parkering

Piteå kommun har en parkeringsnorm för bil- och cykelparkering som anger hur många parkeringsplatser som ska anordnas inom kvartersmark. Parkeringsnormen delas upp dels utifrån var fastigheterna är belägna och dels vilken storlek de har. Normen skiljer även mellan lägenheter och studentlägenheter. Aktuellt planområde ligger inom zon 1, i zon 1 gäller följande för bilparkering:

Zon	Flerbostadshus < 2 rok (bpl/lgh)	Flerbostadshus ≥ 2 rok (bpl/lgh)	Studentbostad (bpl/lgh)	Enbostadshus med gemensam parkering (bpl/lgh)
1	0,5	0,75	0,3	1,2
2	0,5	0,9	0,3	1,5
3	0,5	1,0	0,3	1,6

Tabell 1. Bilparkeringsnorm för bostäder inklusive besöksparkering 0,1 platser. Aktuellt planområde ligger inom zon 1.

Räknat efter antal tänkta lägenheter (ca 300) ska minst cirka 225 bilparkeringsplatser (inkl. besöksparkering) anordnas. Utöver angivet parkeringstal tillkommer parkering för rörelsehindrade som beräknas separat. Parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas till varje bostadshus och säkerställer tillgängligheten till minst en parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré.

Vid etablering av centrumverksamhet kommer fler parkeringsplatser behöva anordnas. Detta parkeringsbehov beräknas separat och styrs utifrån typ av verksamhet samt dess omfattning. Centrumetableringens parkeringsbehov säkerställs i bygglovsprövningen där verksamhetens innehåll och omfattning ska anpassas utifrån möjligt parkeringstal som kan anordnas.

Ett totalt parkeringstal, för boendeparkering, verksamhetsparkering och parkering för rörelsehindrade mm. enligt ovan, är möjligt att tillskapa då större delen av parkeringsplatserna löses inom respektive kvarter under mark i garage, samt att viss markparkering kan anordnas ovan mark.

Samtliga boende ska ha möjlighet att parkera sin cykel på säkert och bekvämt sätt vid bostaden. Möjlighet ska även finnas för besökande att ställa sin cykel i anslutning till bostaden. Kommunens parkeringsnorm ställer krav på minst två cykelparkeringar per lägenhet (1,4 per studentbostad). Cykelparkeringarna ska vara väderskyddade, lättillgängliga och finnas i nära anslutning till entréer.

Parkeringsnormen för de tre kvarteren går att uppnå. Definitivt behov av bil- och cykelparkering som ska ordnas prövas i bygglovet när det är känt hur många lägenheter och vilka lägenhetsstorlekar som ska byggas. Prövningen gör utifrån den då aktuella parkeringsnormen vilket betyder att ovan angivna parkeringsbehov kan komma att justeras något.

3.5.4 Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet anses vara god då området ligger integrerat i det befintliga gatunätet för gång- och cykel samt bil- och kollektivtrafik. Intentionen är främst att färdtjänst samt räddnings- och avfallsfordon ska kunna köra genom området via de två innerstråken. För kvarter A anläggs även bostadsgården med körbart bjälklag för att säkerställa räddningstjänstens tillgänglighet.

3.6 Teknisk försörjning

3.6.1 Vatten och avlopp

Planen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planlagd bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Exploatören ansvarar för erforderlig tryckstegring och brandvatten inom den egna fastigheten. Nya eller ändrade anslutningspunkter kan medföra merkostnader enligt gällande VA-taxa.

3.6.2 Dagvatten

Föreliggande exploatering i förslag till ny detaljplan leder till ökade dagvattenflöden, främst inom kvarter C, då tak- och hårdgjorda ytor blir större. För vidare läsning gällande hanteringen av dagvattnet se rubrik 4.2.1. *dagvattenhantering*.

3.6.3 Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen till Piteå Energi AB:s fjärrvärmenät.

3.6.4 El

De två transformatorstationerna som ligger inom planområdet kommer att behöva flyttas. Den ena kommer att flyttas till nytt läge utanför planområdet och den andra kommer att placeras längs det nya innerstråket inom kvarter B. Till det nya läget för transformatorstationen dras nya allmänna ledningar från Nygatan. Det nya läget för transformatorstationen planläggs som *E - tekniska anläggningar*. E-området är 6x8 meter och minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter (p_3 och b_1). Parkering får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstationen samt att det måste finnas en utrymningsväg. Det får inte heller planteras buskar eller träd i närheten av transformatorstationen då det sker underhållsröjning av marken kring stationen.

3.6.5 Avfall

Avfall ska omhändertas enligt Piteå kommuns regler för avfallshantering där Pirevas anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen ska följas. Miljörum för återvinning samt omhändertagande av avfall anordnas inom respektive kvarter. För kvarter A sker avfallshanteringen dels längs Mellangatan i ett föreslaget miljöhus samt vid respektive byggnadshörn längs Nygatan. För kvarteren B och C sker avfallshanteringen i miljöhus placerade längs det nya innerstråket.

Närmaste återvinningsstation finns i anslutning till Olof Palmes gata cirka 250 meter nordost om planområdet.

3.6.6 Skyddsrum

Inom planområdet finns två befintliga skyddsrum som avses att rivas. Skyddsrummen ska ersättas med nya skyddsrum inom planområdet. Skyddsrummen ska utredas vidare i bygglovsskedet tillsammans med skyddsrumskonsult.

3.6.7 Grundläggning av byggnader

Enligt det geotekniska utlåtandet, 2018-04-25, förutsätts grundläggning kunna utföras med plattgrundläggning på den naturligt lagrade moränen eller efter bergschakt på packad fyllning av krossmaterial. Eventuella kvarvarande källardelar rekommenderas tas bort och befintligt fyllnadsmaterial utskiftas.

Innan projektering påbörjas rekommenderas att geotekniska undersökningar utförs för att bland annat kontrollera djup till berg, grundvattenförhållanden, jordlagerföljd, fyllningar samt hållfasthet på morän.

4 Konsekvenser

Nedan sammanfattas de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära.

4.1 Miljökonsekvenser

I Piteås kommunens *Planstrategi*, handling tillhörande ÖP 2030, pekas strategier och handlingsriktningar gällande mark- och vattenanvändning i kommunen fram. Planstrategin lyfter bland annat innebörden av att planförslag ej bör påverka de fyra miljömålen: God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft och Ingen övergödning.

Denna detaljplan anses inte påverka de fyra miljömålen då:

- Ett nytt tillskott av bostäder leder oftast till en ökad biltrafik, men med ett centralt läge och en ökad medvetenhet om hållbart resande och ett gott utbud av kollektivtrafik är förhoppningen om en minimal ökad biltrafik god.
- Den föreslagna utbyggnaden innebär en förtätning i en redan utbyggd infrastruktur avseende tekniska försörjningssystem där bland annat kommunalt VA- och dagvattennät finns att tillgå, vilket minimerar ytterligare belastning på sjöar och vattendrag.
- Det finns ett stort behov av att arbeta med beteendeförändring för att få över bilister till cykel eller kollektivtrafik. Genomförandet av förslag till ny detaljplan kommer att bidra till en förtätning av bostäder inom Piteås kommun i ett centralt och kollektivtrafikhögt läge där offentlig och privat service finns att tillgå. Detta kan bidra till att gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras framför bilen.
- Intentionen med ny bebyggelse är att integrera de nya kvarteren i Piteås bebyggelsestruktur gällande gestaltning, volym och kulturhistoria.

4.1.1 Trafikbuller

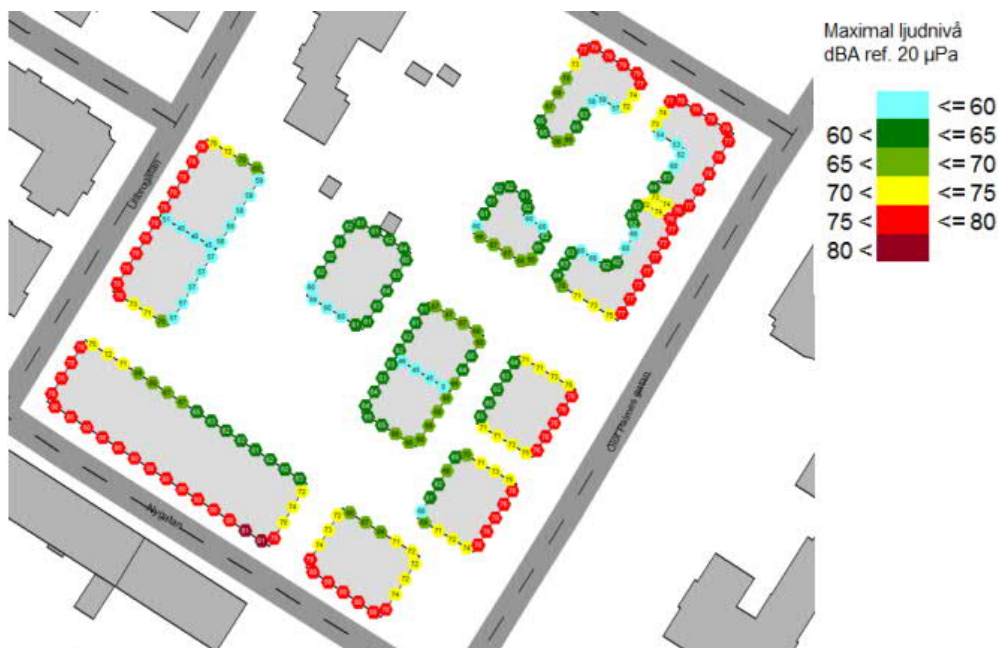
Till detaljplanen har det tagits fram en trafikbullerutredning, 2019-05-06. De aktuella riktvärdena för denna typ av bostadsändamål är idag:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Utredningen visar på att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå beräknas uppfyllas vid samtliga fasader i förslag till ny bebyggelsestruktur. Det betyder att det inte finns några hinder för att uppföra bostäder i de planerade byggnaderna. Maximal ljudnivå överskrider 70 dBA, som högst 81 dBA, vid de fasader som angränsar mot Nygatan, Olof Palmes gata, Djupviksgatan och Lillbrogatan. De flesta fasader mot innergården uppfyller riktvärdet för maximal ljudnivå. De fasader som överskrider maximal ljudnivå kommer bli dimensionerande för att uppfylla riktvärdet inomhus. Maximal ljudnivå kan därmed komma att bli styrande vid val av fasadkonstruktion, ventilationsdon och fönster mot trafiksidan.



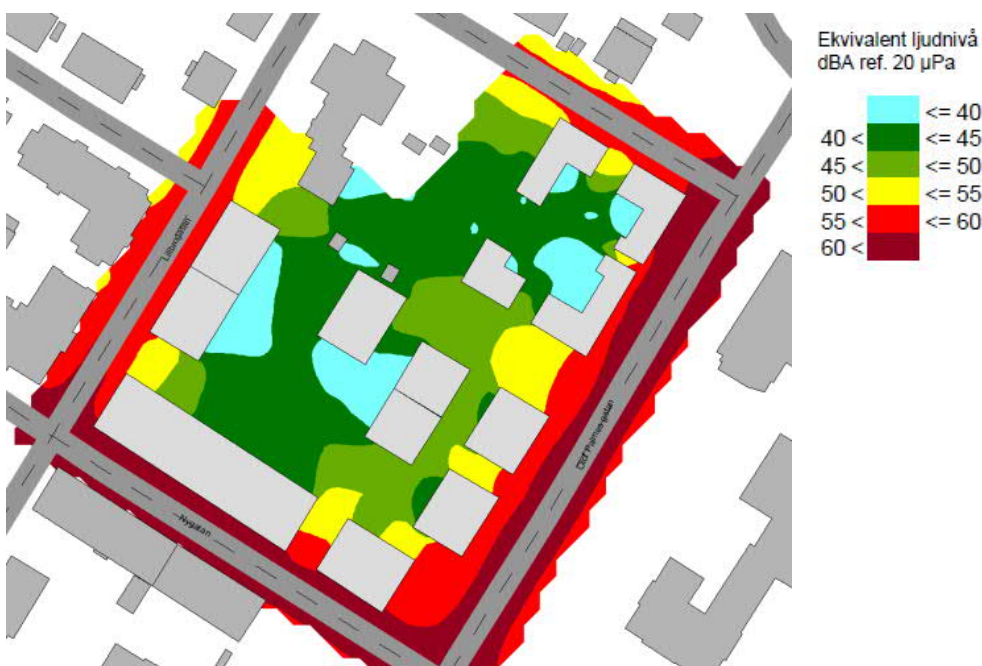
Figur 23. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå vid fasad.



Figur 24. Högsta beräknade maximala ljudnivå vid fasad.

Uteplatser

Ekvivalent ljudnivå överskrider 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA på ett flertal platser, främst fasader, vilket motsvarar riktvärdena för uteplats. Detta gäller fasader mot trafiksidan (Nygatan, Olof Palmes gata, Djupviksgatan och Lillbrogatan). Det finns dock ytor i markplan som uppfyller riktvärdena för uteplats och därmed möjliggör anordning av gemensamma uteplatser. Dessa ytor är främst de områden som planeras för innergårdar och avses därför bli den primära uteplatsen för de boende. Om detta uppfylls kan balkonger placeras på mer bullerutsatta lägen utan krav att uppnå bullerriktvärden. Dessa blir boendets sekundära uteplats.



Figur 25. Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. De gröna och blå områdena avser ytor med ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA, vilket är riktvärdet för uteplatser.

4.2 Tekniska konsekvenser

4.2.1 Dagvattenhantering

Till detaljplanen har det tagits fram en dagvattenutredning, 2020-10-11. Utredningen visar på att föreliggande exploatering i förslag till ny detaljplan leder till ökade dagvattenflöden då tak- och hårdgjorda ytor blir större, främst inom kvarter C, och att dagvattnet där med behöver tas omhand, dvs. fördröjas och renas. Flödet ut från området, kommer således fortfarande belasta dagvattensystemet, medan allt överskott ska fördröjas inom planområdet. Hela fördröjningsbehovet inom planområdet bedöms kunna fördröjas med gröna metoder. Enligt utredningen är det i första hand öppna dagvattenlösningar som ska införas. Gröna fördröjningslösningar förespråkas eftersom dessa även har en god renande effekt på dagvattnet vilket behövs för att uppnå kraven som är ställda för utsläpp till recipient. Dessa ska utformas så att de bidrar till en god gestaltning av gaturummet. Utredningen förespråkar lösningar som gröna öar och regnrabatt. Om det inte är möjligt att få till gröna lösningar finns det andra alternativ; t ex fördröjningsmagasin.

I bygglovsskedet ska tekniskt samråd om dagvattenhantering och godkänd lösning redovisas. Det ska säkerställas att vald metod uppfyller kraven i Piteå kommuns riktlinjer för dagvattenhantering vad gäller höjdsättning, fördröjning och rening.



Figur 26. Exempel på gröna öar, observera utformning av kantsten. Foto: Rasmus Elleby

Enligt Svenskt Vattens publikation P110 ska höjdsättning av ny bebyggelse ske på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Samtidigt ska gator och fastigheter i möjligaste mån harmonisera med varandra. Om höjdsättning utformas så att gator och gårdsmark är belägna på lägre nivåer än byggnader, kan dagvatten avledas via dessa ytor när dagvattensystemets maxkapacitet överskrids vid extrem nederbörd. För att trygga avvattningen vid kraftiga regn bör det säkerställas att dagvatten har möjlighet att avrinna även då dagvattensystemets kapacitet överskrids.

4.3 Sociala konsekvenser

Att studera de sociala konsekvenserna av planförslaget är ett sätt att arbeta med den sociala dimensionen i planeringsprocessen. Den sociala hållbarheten inkluderar värden som jämlikhet, trygghet, identitet, integration och rättvisa. Målet är ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls och där alla känner sig välkomna.

Planens genomförande leder till en förtätning och att öppna ytor för lek och markparkering tas i anspråk. Eftersom skolans verksamhet flyttar från platsen kvarstår inte behovet av parkeringar för dess verksamhet inom detta område. Befintlig öppen yta för lek och bollspel kommer dock att försvinna inom detta område men med en flytt av skolans verksamhet torde inte detta heller innebära en väsentlig negativ konsekvens. Inom planområdet föreslås nya ytor för lek och aktiviteter, dock ingen stor öppen yta för bollspel likt den idag befintliga.

4.3.1 Identitet och samspel

Stadsbilden förändras med en förtätning men avsikten är att genom reglering av bebyggelsens struktur och omfattning anpassa bebyggelsen till stadens och angränsande kvarters bebyggelsemönster. Kvarteret Rönnen ska utvecklas på ett sådant sätt att det samspelar med omkringliggande bebyggelse i gestaltning. Detta bidrar till att kvarterets identitet som en del av Piteås stadskärna förstärks.

4.3.2 Gröna och trygga miljöer

Planen möjliggör boendemiljöer med god tillgång till närrecreation. Vidare bidrar de nya kvarteren till att angränsande gator får en mer stadsmässig karaktär då fasad placeras längs/i fastighetsgräns. Detta bidrar till att gatorna och de inre stråken får en ökad social kontroll från de boende. Kvarteren och gatorna/stråken ska utformas med god belysning för att öka tryggheten till utevistelse under dygnets mörka timmar.

4.3.3 Vardagsliv

Planen bidrar till att fler kan få bostad nära redan etablerad service och kollektivtrafik. Detta möjliggör ett hållbart och praktiskt vardagsliv. Att bygga kollektivtrafikhärlä och med gångavstånd till handel och offentliga verksamheter är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv.

4.3.4 Målpunkter och mötesplatser

Förslag till ny detaljplan möjliggör bland annat platsbildningar i gatumiljön, mötesplatser i bostadsmiljö (bostadsgårdar och samlingslokaler) som är användbara året om, även vintertid. De gemensamma mötesplatserna ska vara tillgängliga, trygga och inbjudande för alla, och särskilt för brukargrupper som tillbringar mycket tid i närmiljön - barn och äldre.

4.3.5 Barnperspektiv

Kvarteren integreras i de befintliga gång- och cykelstråken som gränsar till planområdet vilket bidrar till att barn och unga tryggt kan röra sig inom, till och från området. Vidare utformas kvarterens bostadsgårdar lämpligen på ett sådant sätt så att varje målgrupp i samhället attraheras. Bland annat kan lekplats, sittmöbler, boulebanor och andra aktiviteter utvecklas.

4.4 Övriga konsekvenser

4.4.1 Skuggbildning

En solstudie har tagits fram av Piteå kommun som redovisar den nya exploaterings påverkan på angränsande bebyggelse samt ny bebyggelse inom kvarteren. De höjder som använts som indata för solstudien är den högsta tillåtna höjden som medges inom respektive kvarter i enlighet med föreslagen detaljplan. På följande sidor visas hur skuggorna faller vid klockslagen 10.00, 14.00 och 16.00 under vår- och höstdagjämning samt under midsommar.



Vår- och höstdagjämning
Kl. 10.00



Vår- och höstdagjämning
Kl. 16.00



Midsommar
Kl. 10.00



Midsommar
Kl. 14.00



Midsommar
Kl. 16.00

Ny exploatering ger marginell påverkan på de befintliga bostäderna längs västra sidan om Lillbrogatan. Det är främst förmiddagen, under vår- och höstdagjämning, som skuggor faller över Lillbrogatan. Förskolan norr om planområdet kommer även påverkas av den nya exploateringen. I övrigt ger planförslaget i sig en viss skuggning inom respektive kvarter.

4.4.2 Klimatanpassning

För att säkerställa planförslagets lämplighet inför framtida klimatförändringar så som ökade medeltemperaturer och värmeböljor kommer bostadsgårdarna inom planområdet att förses med gräsbeklädda ytor, träd och annan växtlighet. Växter och träd är mycket viktiga element för att dels dämpa värme i tätare bebyggelse men även bidra till att begränsa direkt solexponering för byggnader och på så vis minska kylbehovet inomhus. Gröna fördröjningslösningar förespråkas inom området vilket även de bidrar med växtlighet och vatten vilket har en fuktande och dämpande effekt under varma dagar.

5 Planens genomförande

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, och ekonomiska åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

5.1 Organisatoriska frågor

5.1.1 Tidplan

Planen handläggs med standardförfarande och en preliminär tidplan är:

- Samråd kvartal 1 2021
- Granskning kvartal 2 2021
- Antagande kvartal 3 2021

5.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 15 år från det att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

5.1.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats som omfattas av detaljplanen är viss del av Olof Palmes gata, Nygatan, Lillbrogatan samt Djupviksgatan. Ytorna är planlagda som lokalgata (*GATA_l*). Kommunen är huvudman för allmän plats vilket innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen inom planområdet.

Respektive exploatör ansvarar för allt genomförande som sker på kvartersmark samt för anslutningar av infarter, gång- och cykelvägar till det allmänna vägnätet.

5.1.4 Avtal

Föravtal har tecknats mellan Piteå kommun och de två exploatörerna under 2018. Föravtalen innebär att exploatörerna har option på att förhandla med kommunen om en markanvisning inom området. När detaljplanearbetet kommit så pass långt att ett markanvisningsavtal kan tecknas ersätter markanvisningsavtalet föravtalet.

Ett planavtal är tecknat mellan Piteå kommun och respektive exploatör. Syftet med planavtalet är att reglera uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar mellan parterna.

Innan detaljplanen antas kommer det att tecknas markanvisningsavtal mellan Piteå kommun och respektive exploatör som ska bygga inom området. Markanvisningsavtalen kommer att tecknas i enlighet med Piteå kommuns *Riktlinjer för kommunala markanvisningar*, dnr 18KS745 respektive 18SBN57. Markanvisningsavtalen medför att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatörerna regleras avseende utbyggnad av området. För exploatörerna innebär avtalet att ansvar och kostnaderna för planens genomförande tydliggörs. Avtalen kommer bland annat att behandla fastighetsrättsliga frågor, rivning av befintliga byggnader och återuppbyggnad av nya skyddsrum, flytt av transformatorer, trafiklösningar, utsmyckning och utformning av byggnader och utemiljöer med mera. Piteå kommun kommer att sälja del av fastigheten Rönnen 7 till de två exploatörerna och ansvarar för ansökan om fastighetsbildning. Exploatören står

för kostnaderna för flytt av ledningar. Piteå kommun ansvarar för iordningställande av allmän platsmark inom detaljplanen.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Fastighetsbildning

Större delen av planområdet (kvartersmarken) omfattar del av fastigheten Rönne 7. I samband med genomförandet av detaljplanen skapas det nya fastigheter för bostäder genom avstyckning från Rönne 7.

5.2.2 Gemensamhetsanläggning

På fastigheten Rönne 7 finns inga registrerade gemensamhetsanläggningar. Beroende på hur fastigheten kommer att styckas så kan gemensamhetsanläggning behövas upprättas.

Mark har reserverats för bildande av en gemensamhetsanläggning för den norra delen av innerstråket längs den västra sidan av kvarter C. Syftet med bildande av gemensamhetsanläggning är att möjliggöra utfart till Djupviksgatan för trafik inkommande från Lillbrogatan.

5.2.3 Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

På fastigheten Rönne 7 finns inga registrerade befintliga servitut eller ledningsrätter. Beroende på hur fastigheten kommer att styckas så kan servitut eller ledningsrätt för eventuellt kvarvarande VA-ledningar inom området behöva upprättas.

Genom inrättandet av E-bestämmelse för ny transformatorstation inom kvarter B ges möjlighet att bilda ledningsrätt för anläggningen. Kommunens allmänna dricks-, spill-, och dagvattenledningar kommer till stor del att behöva flyttas till annat läge. Ovannämnda ledningar kan placeras i Mellangatan och sedan över förskolegården till Djupviksgatan och vidare till Olof Palmes gata alternativt dras ledningarna utanför planområdet i Lillbrogatan ut i Djupviksgatan och vidare till Olof Palmes gata. Dessa ytor anger kvartersmark med egenskapsbestämmelsen prickmark (mark som ej får förses med byggnad).

Rätt att uppföra balkonger inom allmän plats GATA₁ i enlighet med plankartans bestämmelser kommer säkerställas med servitut.

5.2.4 Ansökan om lantmäteriförrättning

Piteå kommun ska ansöka om fastighetsbildning för att genomföra detaljplanens intentioner.

5.2.5 Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att området kommer att omvandlas från område tillgängligt för Allmänt ändamål (A) till kvartersmark för främst bostäder, centrum och parkering under mark. Fastigheten Rönne 7 kommer att avstyckas till fastigheter med bostads- och centrumändamål samt möjlighet att avstycka en fastighet för transformatorstation. Redovisningen nedan är översiktlig:

Fastighetsbeteckning	Nuvarande användning	Konsekvens av detaljplanen	Areal kvm
Rönne 7	Allmänt ändamål	Kvartersmark: bostäder, centrum, parkering under mark	Ca 14 300
Rönne 7	Allmänt ändamål	Kvartersmark: Transformatorstation, parkering under mark	Ca 48

Tabell 2. Fastighetskonsekvenser i detaljplanen..

5.3 Ekonomiska frågor

5.3.1 Kostnader för exploatör

Framtagandet av detaljplanen bekostas av de två exploatörerna Lindbäcks Fastigheter AB och Fastighets AB RAWI.

Exploatörerna belastas vidare av alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmarken såsom:

- All utbyggnad inom kvartersmark.
- Uppförande av nya ersättande skyddsrum.
- Ersättande av nedtagna träd.
- Genomförandet av gator och annan infrastruktur för att försörja de nya fastigheterna inom planområdet.
- Eventuell flyttning av befintliga ledningar inom kvartersmark.
- Eventuella provisorier under byggtiden (återställande och ombyggnad).
- Eventuell fastighetsbildning kopplad till byggnationen inom kvartersmark.
- Eventuell upprättande av gemensamhetsanläggning och servitut.
- Anslutning av VA, el, tele och fjärrvärme med mera.
- Anslutningar till allmän plats.

Samtliga kostnader regleras i markanvisningsavtalet.

5.3.2 Kommunens kostnader

Kommunen belastas ej ekonomiskt av planens genomförande. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen som inom planområdet utgörs av *GATA₁ – lokalgata*, dvs den remsa som omfattar del av de angränsande gatorna (Lillbrogatan, Nygatan, Djupviksgatan och Olof Palmes gata).

6 Medverkande tjänstemän

Ansvarig planarkitekt och planförfattare är Erika Mickelsson, planarkitekt på WSP Sverige AB. Planhandlingarna har upprättats i nära samarbete med tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen i Piteå kommun.



Erika Mickelsson
Planarkitekt
WSP Sverige AB

Annika Tornberg
Fysisk planerare
Piteå kommun

Antogs av Samhällsbyggnadsnämnden: 2021-09-08 § 146
Vann laga kraft: 2021-10-06