



Planbeskrivning



Detaljplan för Pitholm I:40 och I:41

Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen
och WSP Samhällsutformning

Innehållsförteckning

1	Planförfarande	4
2	Handlingar	4
3	Planens syfte	4
4	Bakgrund.....	4
5	Plandata.....	5
5.1	Läge, areal och markägförhållanden.....	5
6	Tidigare ställningstaganden.....	6
6.1	Riksintressen	6
6.2	Strandskydd	6
6.3	Kulturmiljö	7
6.4	Naturskydd.....	7
6.5	Rennäring.....	7
6.6	Översiktsplan	7
6.7	Detaljplaner och områdesbestämmelser	7
7	Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
7.1	Mark- och vattenområden	8
	Natur och markbeskaffenhet	8
	Rekreation och friytor	8
	Geotekniska förhållanden	10
	Förorenad mark och vatten.....	10
	Radon.....	10
7.2	Bebyggelseområden	10
	Omkringliggande bebyggelse	10
	Bebyggelse inom planområdet.....	11
	Gestaltning	12
7.3	Kommunikationer.....	16
	Fordonstrafik	16
	Parkering	17
	Gång- och cykeltrafik.....	19
	Kollektivtrafik	19
7.4	Teknisk försörjning	19

Vatten och avlopp	19
El, värme och tele	19
Skydd av ledningar	19
Avfall.....	21
7.5 Service	21
7.6 Störningar och risker.....	21
Buller	21
Farligt gods	23
Utblick och skuggning.....	23
8 Miljökonsekvenser	30
8.1 Kommunens bedömning.....	31
8.2 Förenlighet med miljöbalken	31
Miljömål.....	31
Miljökvalitetsnormer	31
9 Planförslag	32
9.1 Användningsbestämmelser	32
9.2 Egenskapsbestämmelser.....	32
10 Konsekvenser av planens genomförande	33
11 Planens genomförande	33
11.1 Tidplan	33
11.2 Genomförandetid	33
11.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	33
11.4 Avtal	33
11.5 Fastighetsrättsliga frågor	34
Fastighetsbildning.....	34
Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt och servitut	34
11.6 Ekonomiska frågor.....	34
Planekonomi.....	34
Teknisk försörjning	34
Bygglovsavgift.....	34
12 Samråd/granskning	34
13 Medverkande.....	35

1 Planförfarande

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-03-28 § 75 att bevilja positivt planbesked.

Startbeslut för detaljplanen togs den 2019-10-29 då Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att framtagande av planhandlingar för samråd och granskning påbörjas. Planarbetet inleds med standardförfarande enligt plan- och bygglagen då planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen.

Lagstiftning: Plan- och bygglagen (SFS 2010:900 med ändring t.o.m. SFS 2021:788).

2 Handlingar

Antagandehandlingarna omfattar följande:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planen innehåller följande utredningar:

- Solstudie
- Bullerutredning

3 Planens syfte

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en planenlig påbyggnad på två befintliga flerbostadshus på fastighet Pitholm 1:41. Syftet är också att inom fastighet Pitholm 1:40 möjliggöra ett punkthus med bostäder där också möjlighet till kontor och butik ges. Vidare är syftet att säkerställa områdets karaktäristiska utformning vad gäller befintliga byggnadskroppars placering och tillgång till gemensamma ytor.

4 Bakgrund

Trumbäcken AB vill öka antalet lägenheter i befintligt flerbostadshusområde. Detta ska ske genom en påbyggnad av två befintliga flerbostadshus och ett nytt punkthus på befintlig parkeringsyta. Med en detaljplan som möjliggör fler hyresrätter möter man en framtida efterfrågan av fler hyresrätter på Pitholm samt Piteå i stort.



Figur 1. Skiss över planerad ny bebyggelse. Befintliga byggnader i östra delen byggs på med två våningar med en högsta höjd om 21 meter. Punkthuset tillkommer och blir som högst 40 meter.

5 Plandata

5.1 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger på Strömnäs cirka 1,5 km från centrala Piteå inom fastigheterna Pitholm 1:40 (20 211 m²) och Pitholm 1:41 (20 263 m²). Båda fastigheterna ägs av Trumbäcken AB.



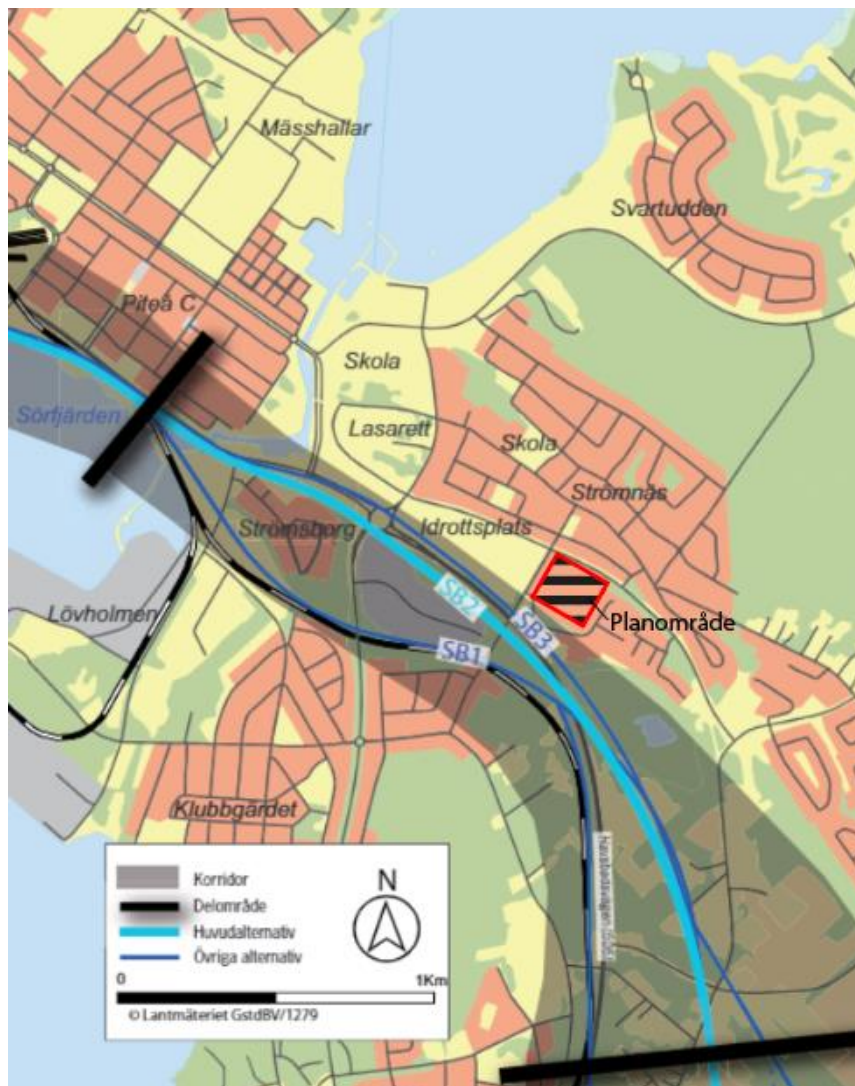
Figur 2. Översiktskarta.

6 Tidigare ställningstaganden

6.1 Riksintressen

Enligt 4 kap. 2 § miljöbalken berörs området av riksintresse för friluftsliv och kustturism. En tillbyggnad på nuvarande huskroppar bedöms inte ha någon betydande påverkan på riksintresset. Detta med grund i att området redan är ianspråktaget och nuvarande förhållanden inte förutspås att förändras i någon större utsträckning.

Området ligger cirka 20 meter från planområdets sydvästra del. Exakt lokalisering av järnvägens dragning är inte beslutat. I Trafikverkets fördjupade utredning JU 140 finns ett huvudalternativ föreslaget. Området kan komma att påverkas av buller från tillkommande järnvägstrafik.



Figur 3. Planområdet i förhållande till planerad Norrbottenabana.

6.2 Strandskydd

Inga strandskyddade områden berörs.

6.3 Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av några (kända) kultur- eller fornlämningar.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt kulturmiljölagen 2 kap. 10 §. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (*SFS 1988:950*).

Planområdet omfattas av Piteå kommuns kulturmiljöprogram (läs mer under 7.2 Bebyggelseområden).

6.4 Naturskydd

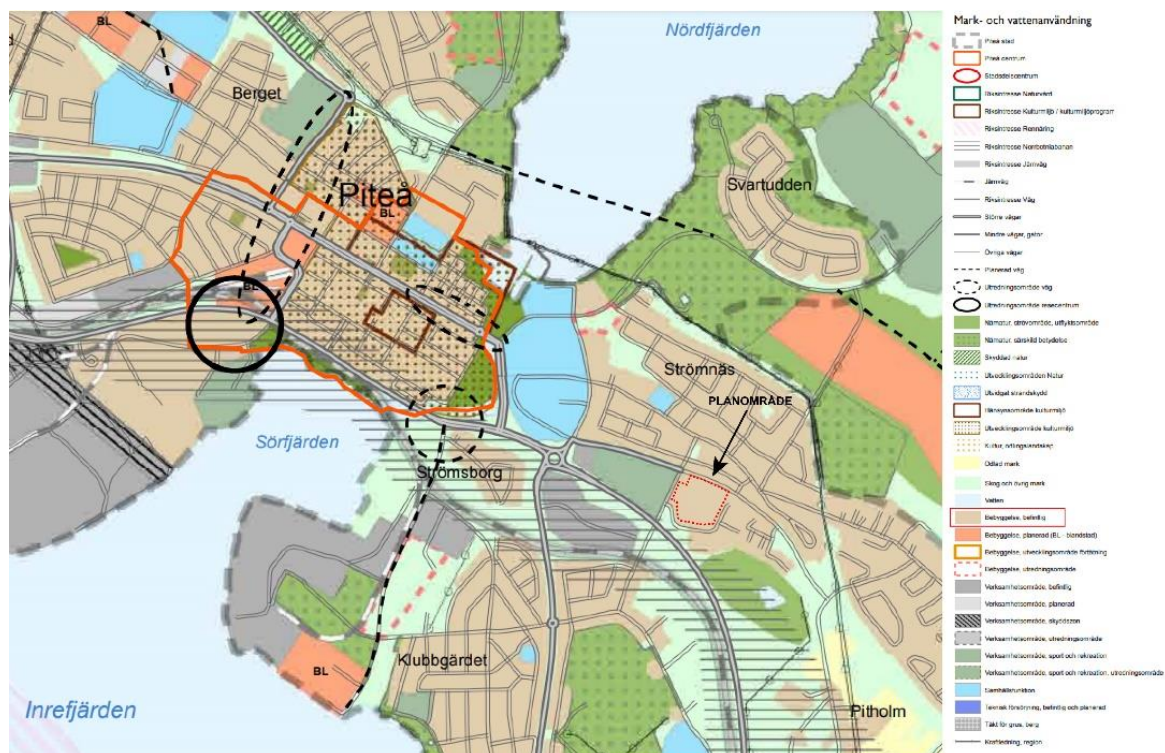
Inga kända värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt berörs.

6.5 Rennäring

Området ligger inte inom några renbetesmarker.

6.6 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ÖP 2030 är området utpekad som befintlig bebyggelse. Planförslaget bedöms således vara i linje med nuvarande översiktsplan.

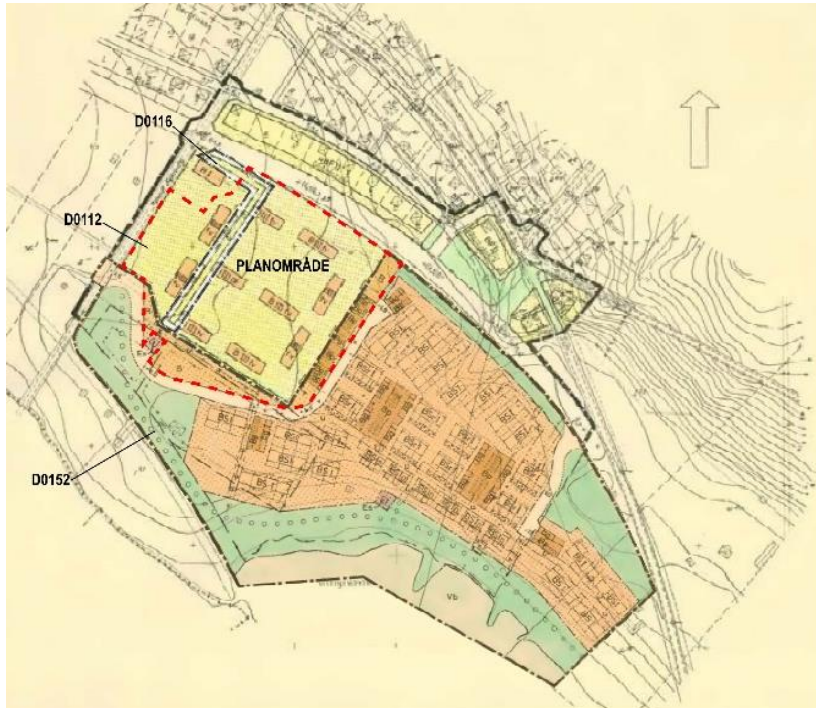


Figur 4. Planområdet i förhållande till ÖP.

6.7 Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är planlagt sedan tidigare. Gällande detaljplaner är Stadsplan D0112 (antagen år 1962), Stadsplan D0116 (antagen år 1965) samt Stadsplan D1052 (antagen år 1974). Användningen för planområdet enligt gällande planer är bostadsändamål, mark för garage, mark för parkering samt mark tillgänglig för underjordiska ledningar. 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.

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.



Figur 5. Planområdet i förhållande till befintliga detaljplaner.

7 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

7.1 Mark- och vattenområden

Natur och markbeskaffenhet

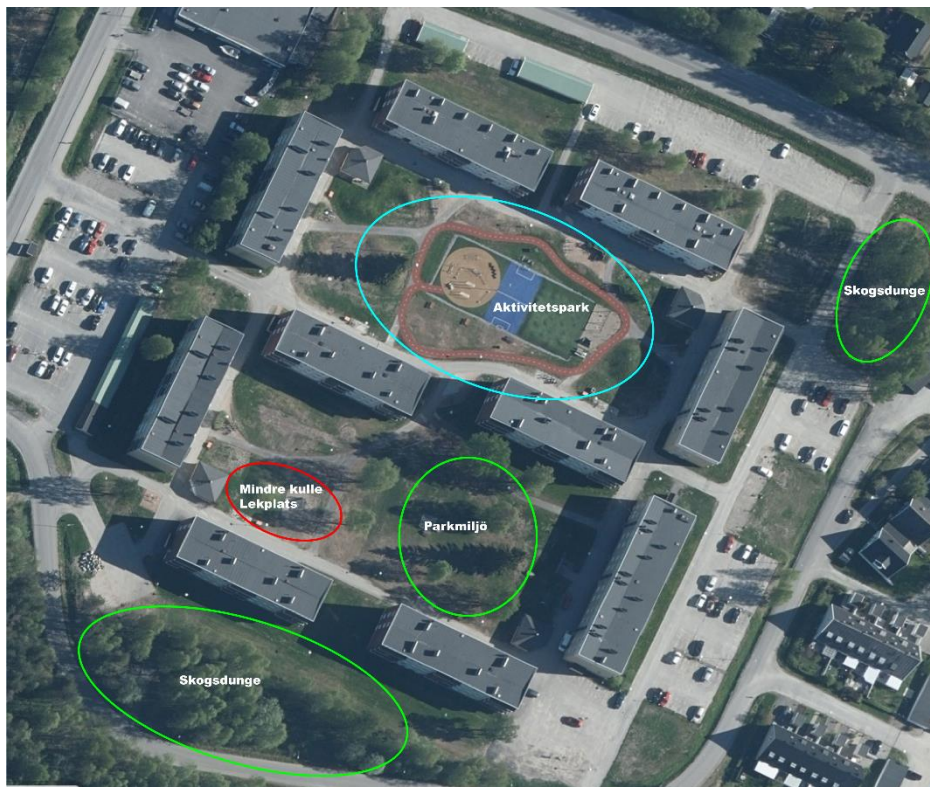
Planområdet är till stora delar präglad av gröna ytor. På innegårdarna mellan flerbostadshusen återfinns en parkliknande miljö med gröna ytor och planterade träd. I sydvästra delen av planområdet, mellan flerbostadshusen och infartsvägen till området (Näckrosgränd) finns en mindre skogsdunge som fungerar som en buffert mot biltrafiken längs vägen. Dessa gröna ytor säkerställs i detaljplanen genom att prickad mark läggs ut.

Rekreation och friytor

Skogsdungen i sydvästra delen fungerar som en lekmiljö för barn som bor i området. På den södra innegården finns en lekplats samt en mindre kulle som vintertid kan ha funktionen som en pulkbacke för mindre barn. På den norra innegården finns en aktivitetspark med löparbana, bollplan, utegym och lekplatsutrustning som är tillgänglig för allmänheten.

Planförslaget bedöms inte medföra några förändringar vad gäller rekreation i området. Planförslaget medger ingen byggrätt på befintliga friytor då punkthuset planeras på befintlig parkering. De friytor som finns inom området kommer till stor del att bevaras. Fyra idag gräsbeklädda ytor kan komma att bli parkering vid behov (se figur 7). Dessa ytor anses dock inte fylla någon större funktion som friyta för boende i området. De ytor inom planområdet som nyttjas kommer att bevaras.

Väster om området ligger en idrottsplats med tillhörande fotbollsplaner.



Figur 6. Befintliga rekreatiosytor inom planområdet.



Figur 7. Friytor som kan bli parkering.

Klimatanpassning

Planförslaget bedöms kunna hantera och möta effekterna av ett förändrat klimat. I figur 8 redovisas Dagens 100-årsregn och Framtida 100-årsregn. Där framgår det att andel dagvatten kan komma att öka till följd av ett förändrat klimat. Med hänsyn till att stora delar gröna ytor säkerställs i detaljplanen samt att de gröna ytor som kan komma att bli parkering regleras med att vara genomsläppliga bedöms planförslaget klara framtida 100-årsregn.

Vad gäller framtida, intensiva värmeböljor bedöms planförslaget ha goda förutsättningar till miljöer som bidrar till temperaturutjämning genom att en stor andel gröna ytor säkerställs inom planområdet.



Dagens 100-årsregn

Framtida 100-årsregn

Figur 8. Dagens- och framtida 100-årsregn.

Geotekniska förhållanden

Enligt befintlig detaljplan består marken i området av bottenmorän (pinnmo). Ingen geoteknisk undersökning är genomförd i samband med detaljplanearbetet.

Förorenad mark och vatten

Enligt länsstyrelsens EBH-stöd, som visar misstänkta eller konstaterade förorenade områden, redovisas inga markföroreningar för området.

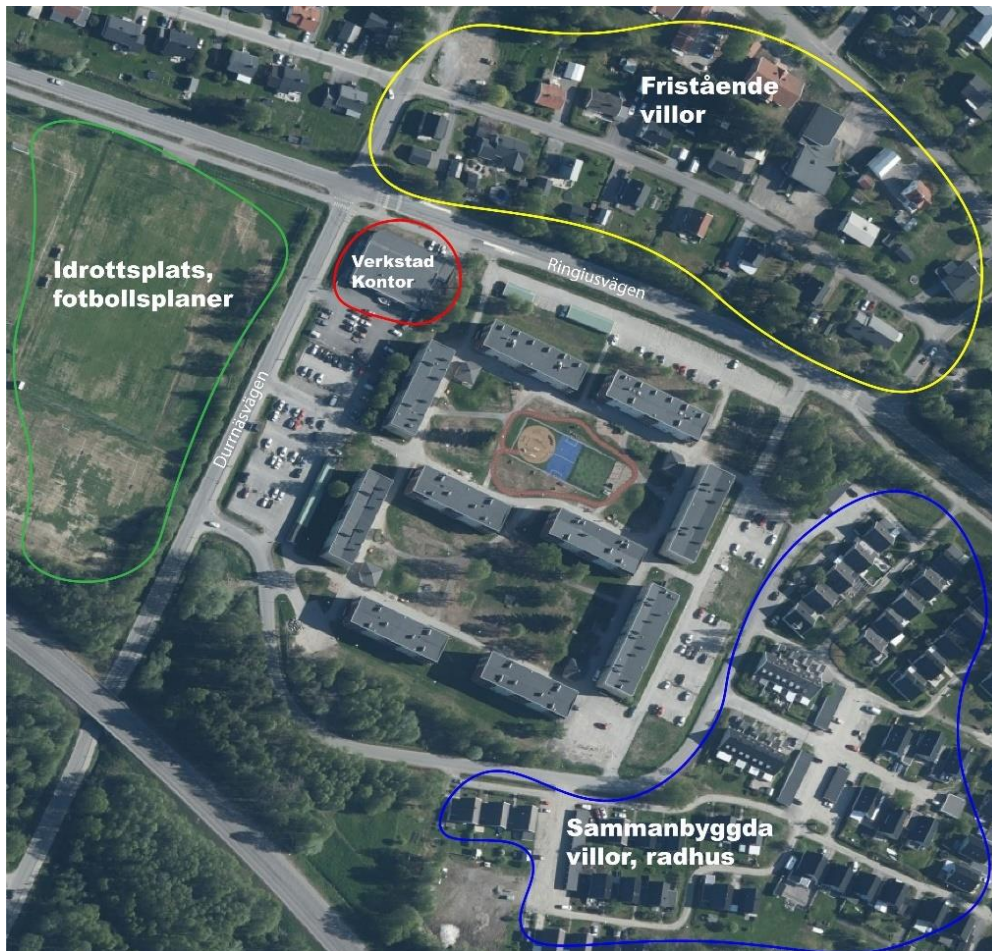
Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. En ny radonmätning bör göras efter färdigställande av påbyggnaderna. Detta eftersom ventilationsförhållandena på fastigheten kan förändras väsentligt efter en genomförd påbyggnad.

7.2 Bebyggelseområden

Omkringliggande bebyggelse

I anslutning till planområdet finns bebyggelse bestående av sammanbyggda villor och radhus om 1,5 våningar. Bebyggelsen är uppförd slutet på 70-talet och början på 80-talet. På andra sidan Ringiusvägen, cirka 25 meter från planområdet, återfinns bostadsområden bestående av fristående villor i 1950-/60-talskaraktär.



Figur 9. Skiss över omkringliggande miljö.

Bebyggelse inom planområdet

Området har en tydlig tidstypisk karaktär med utgångspunkt i det industriella och rationella byggandet. Inom området finns tio stycken, glest grupperade trevåningslängor som representerar det storskaliga miljonprogrammet från 1960-70 talet. Byggnadskropparna bildar kringbyggda gårdsmiljöer avskilt från biltrafik genom att de är placerade i rätta vinklar mot varandra med en sluten fasad mot omgivningen. När området etablerades under 60-talet riktade det sig speciellt mot barnfamiljer eftersom det ansågs finnas god tillgång till lektytor avgränsade från biltrafik.

Byggnaderna har en utpräglad modernistisk arkitektur och består av rätvinkliga lamellhus med platta tak. Fasaderna är släta och enkla bestående av tegel där färgen varierar mellan gult- och brun-vitt tegel. Byggnaderna bestående av brun-vitt tegel har olika färg på gavlar respektive långsidor för att skapa en effektfull variation. Taken upplevs som platta men lutar svagt från ömse sidor in mot byggnadernas mitt. De röda fönsterbågarna som en gång präglade byggnaderna är utbytta och är idag vita. Bostadslängorna består av två trapphusenheter som i några av husen framhävs med ett slätputsat parti och vädringsbalkonger. Balkongerna är plåtbeklädda och delvis indragna i fasaden.

Trevåningslängorna representerar en av de vanligaste husformerna bland miljonprogrammets flerfamiljshus och finns i många svenska städer. Med åren har de dock kommit att bli allt mer sällsynta i sin ursprungliga gestaltning då de ofta förses med sadeltak vid påbyggnad eller rivs.



Figur 10. Bild på befintliga byggnader inom planområdet. Bild tagen från Ringiusvägen.

Gestaltning

Området har en karaktäristisk utformning vad gäller byggnadskropparnas placering. Flerbostadshusen är vinkelrätt ställda mot varandra med öppna ytor fria från biltrafik och kan användas för lek och rekreation mellan husen. Detaljplanen säkerställer denna utformning genom att byggrätten begränsas till till befintliga byggnadernas placering.

Påbyggnader kommer uppföras på befintliga byggnader i området östra del, Durnäsvägen 30 och Durnäsvägen 32. Dessa byggnader består av gult tegel där översta våning har beklänts med plåt.



Figur 11. Bild på huskropp som ska byggas på.

Vid uppförandet av påbyggnaderna ska det arkitektoniska uttrycket av flerbostadshusen upplevas som en gestaltad helhet, samtidigt som det ska vara möjligt att kunna avläsa vad som är gammalt och vad som är nytt för att på så vis förmedla tidsskillnaden i uppförandet.

För att uppnå denna helhet och avläsbarhet kan gestaltning ske på olika sätt. Exempelvis kan samma material som den ursprungliga byggnaden användas men att gestaltningen sker genom ett annat formspråk. Det kan också uppnås genom att ett annat material än den ursprungliga byggnaden används men att gestaltningen har samma formspråk. Av stor vikt är att områdets modernistiska uttryck bevaras och fortsatt präglar området även efter uppförandet av påbyggnaderna. Kulörer, fasadmaterial och fönsterindelning är viktiga karaktärsdrag som ska beaktas i bygglovsskedet.

För att klara tillgänglighetskraven (3 kap. 4 § Plan- och byggförordningen) kommer utanpåliggande hissar med loftgångar att uppföras vilket är en förutsättning rent byggnadstekniskt. Högsta nockhöjd är reglerad till 21 meter för huskropparna där påbyggnader planeras.

Punkthuset föreslås i områdets västra del mellan Durnäsvägen 12 och 14 i riktning mot Durnäsvägen. Byggnaden planeras bli 10 våningar med en maximal nockhöjd om 40 meter. Byggrätten för punkthuset är reglerad till 600 m² byggnadsarea. Byggnadens placering och storlek skapar en utformning av området som gör att byggnaden inte blir anpassad till befintliga byggnader utan ses som ett nytt tillägg. I byggnaden medges även centrumverksamhet, exempelvis i form av handel och kontor.

Påverkan på kulturmiljön

Detaljplanen säkerställer områdets karaktär vad gäller placering och höjder på befintliga byggnader. Vissa karaktärskapande drag har i viss mån försvunnit genom åren då fönster bytts ut och vissa huskroppar har beklättts med plåt på översta våningen. Bedömningen är att en förtätning påverkar den befintliga kulturmiljön i viss mån men att det sker på ett varsamt sätt. Påbyggnaderna ska ske med hänsyn till det modernistiska uttrycket och en avläsbarhet ska finnas för vad som är gammalt och vad som är nytt.

Det planerade punkthuset avviker från befintlig bebyggelses karaktärsdrag och kan med sin höjd och sitt uttryck stå självständigt utan att påverka karaktären av miljonprogramsområdet.

Områdets tidstypiska karaktär med utgångspunkt i det industriella och rationella byggandet, samt de kringbyggda gårdsmiljöerna med byggnader placerade i räta vinklar med en sluten fasad mot omgivningen, kommer att kvarstå. Med planförslaget förvanskas inte heller den modernistiska gestaltningen i och med att byggnaderna inte förses med sadeltak vilket är vanligt förekommande på liknande områden runt om i landet.



Figur 12. Nya byggrätter inom planområdet. Vy från nordöst.



Figur 13. Nya byggrätter inom planområdet. Vy från sydväst.



Figur 14. Nya byggrätter inom planområdet. Vy från sydost.

För att skapa en flexibilitet vad gäller lägenhetsfördelning kan punkthuset uppföras med vinkel för att möjliggöra genomgående lägenheter med en tyst sida (läs mer under 7.6 *Störningar och risker*).



Figur 15. Punkthus med vinkel inom planområdet. Vy från sydost.

7.3 Kommunikationer

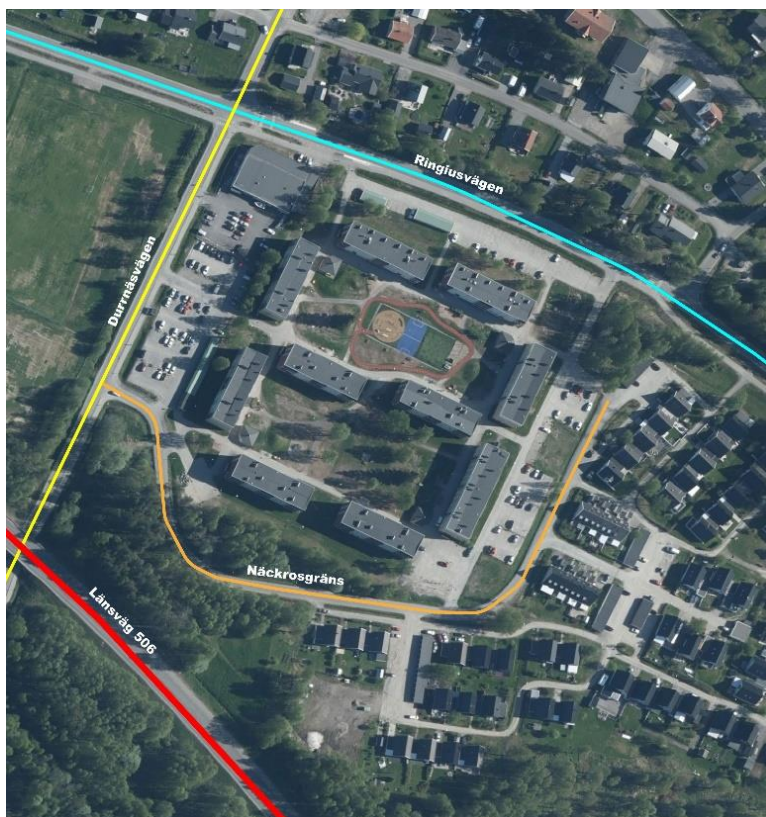
Fordonstrafik

Förbi området passerar två kommunala vägar, Ringiusvägen och Durnäsvägen, samt Näckrosgränd som är en enskild väg med avfart från Durnäsvägen. Denna nyttjas för boende inom planområdet som parkerar i området österut samt för boende i befintliga enbostadshus i anslutning till området. Samtliga vägar har en hastighetsgräns på 40 km/h.

Sydväst om planområdet passerar länsväg 506 som är utpekad som riksintresse av Trafikverket. Vägen ligger cirka 60 meter från planområdet och är väl avskärmad av vegetation och delvis bebyggelse.

Infart till området sker via Näckrosgränd, Ringiusvägen och Durnäsvägen. Infarten från Durnäsvägen kan behöva flyttas vid etablering av ny byggnad på parkeringen i anslutning.

Enligt trafikmätningar genomförda oktober 2018 och december 2020 är det genomsnittliga trafikflödet per dygn (ÅDT) 1388 på Ringiusvägen och 689 på Durnäsvägen. Eftersom Näckrosgränd endast är en infartsväg för boende (och besökare) är bedömningen att denna väg har betydligt lägre ÅDT.



Figur 16. Befintliga vägar i anslutning till planområdet.

Parkering

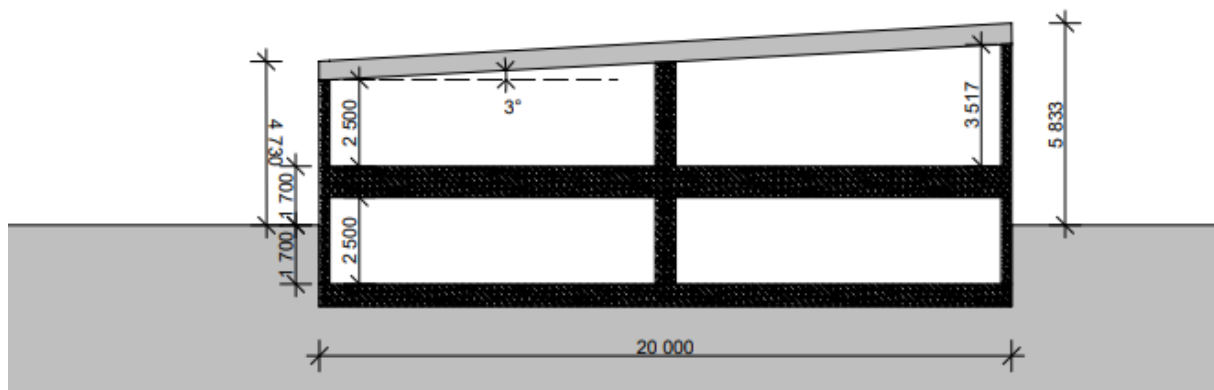
Bilparkering

Nuvarande parkeringsplatser för bil finns i form av markparkeringar placerade i yttre delarna av området, vilket skapar en miljö fri från kontinuerlig biltrafik på gårdarna mellan byggnaderna.

Enligt kommunens parkeringsnorm, antagen 19 februari 2018 av kommunstyrelsen, gäller 0,9 parkeringar per bostad. I nuläget finns 210 bostäder och 230 parkeringar. Enligt parkeringsnormen är kravet på antal parkeringar 189 stycken. Därmed finns ett överskott av 41 parkeringar i nuvarande situation.

Planförslaget genererar 68 nya bostäder (totalt 278). I och med att punkthus uppförs på befintlig parkeringsyta förvinns 24 stycken parkeringar men inom planområdet finns möjlighet att uppföra nya parkeringar. En grov uppskattning är att cirka 71 nya parkeringar är möjliga att uppföra.

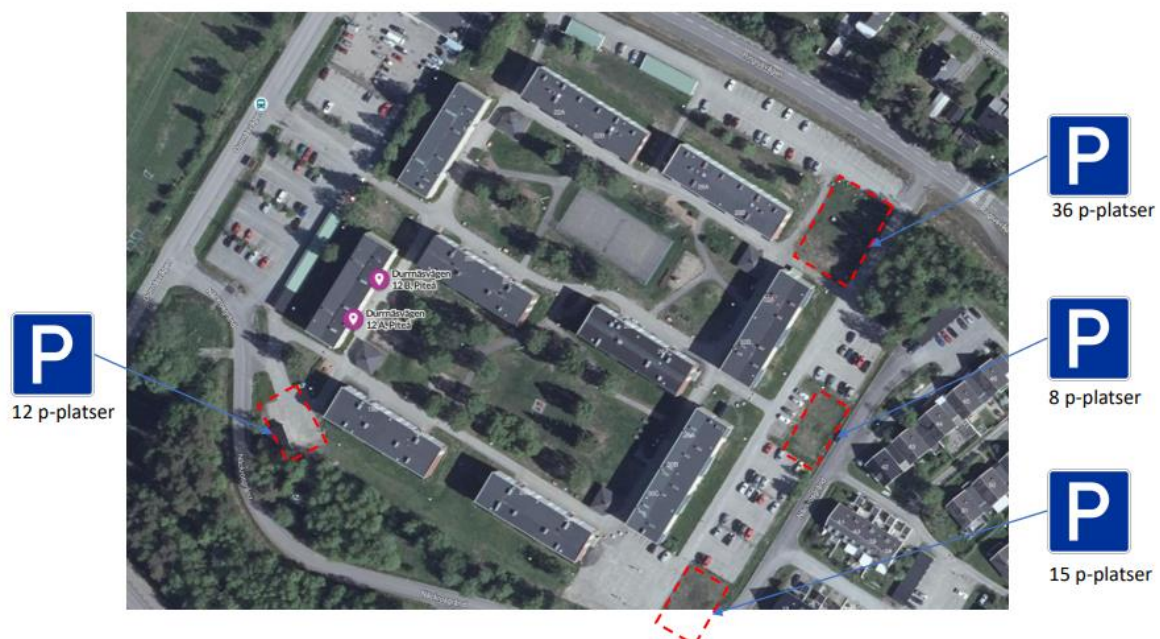
Enligt parkeringsnormen är kravet på antal parkeringar 250 stycken. Med ett tillskott av 71 parkeringar är det uppskattade parkeringsantalet vid fullt utbyggt område 278 stycken. Således erhåller planområdet ett överskott om 28 parkeringar. Planförslaget möjliggör även ett parkeringshus om två plan där nedre plan är tänkt att vara under mark. Parkeringsdäcket möjliggör fler parkeringar än vad som redovisas i figur 17. Ett parkeringshus är att föredra då det samlar de flesta parkeringarna på en och samma plats innebär att fler grönytor kan bevaras. Parkeringshuset kommer uppföras med förhållandevis platt tak med en maximal lutning på 4 grader vilket bedöms passa in med övrig bebyggelse.



Figur 17. Principskiss för parkeringshus.

Med användningen centrum ställs det krav på parkeringar kopplat till den verksamhet som planeras. Enligt kommunens parkeringsnorm ställs det vid handel krav på 56 bilparkeringar per 1000 m² utöver bostadsparkeringarna. Vid kontor ställs det krav på 28 bilparkeringar per 1000 m². Det ska även finnas parkeringar för rörelsehindrade utöver dessa parkeringstal. Bedömningen är att det finns tillräckligt med parkeringsmöjligheter inom planområdet för att tillmötesgå ett sådant behov. En utökning av antal parkeringar får inte ske på bekostnad av oskyddade trafikanter säkerhet.

Enligt Boverkets byggregler (BFS 2014:3) ska det finnas minst en parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga inom 25 meter från tillgänglig entré.



Figur 18. Redovisning av ytor där ytterligare parkeringar kan tillskapas.



Figur 19. Lokalisering av parkeringshus.

Cykelparkering

Enligt kommunens parkeringsnorm ska det finnas två cykelparkeringar per lägenhet. 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. Vid full utbyggnad blir kravet 556 stycken cykelparkeringar för boende. Inom planområdet möjliggörs uppförande av cykelförråd på gårdarna genom ökad byggrätt för komplementbyggnader.

Vid handel gäller 15 cykelparkeringar per 1000 m². Vid kontor gäller 11 cykelparkeringar per 1000 m².

Gång- och cykeltrafik

Piteå kommuns övergripande gång- och cykelvägnät passerar området längs Ringiusvägen och Durnäsvägen. Förutsättningarna för att gå eller cykla som färdssätt bedöms som goda.

Kollektivtrafik

Längs Ringiusvägen passerar kollektivtrafikens linje 4 och linje 5. Busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet.

7.4 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Enligt Piteå kommuns Riktlinjer för dagvattenhantering ska omhändertagande av dagvatten i första hand ske lokalt (LOD) på den fastighet där det uppkommer. I andra hand ska fördröjning nära källan tillämpas. Med hänsyn till områdets generösa gröna ytor och att planförslaget genererar begränsad andel hårdgjorda ytor bedöms riktlinjerna i stor grad kunna följas.

Ytor som idag är gräsbeklädda men där parkering kan komma att etableras vid behov får en bestämmelse i plankartan om att marken ska vara genomsläpplig för att undvika fler hårdgjorda ytor.

Det finns i planskedet inget färdigt förslag på parkeringshus men detaljplanen möjliggör denna användning i nordöstra delen av planområdet om ett framtida behov skulle uppstå. Vid etablering av ett parkeringshus byggs en grönyta om cirka 20 x 30 meter bort vilket innebär att andel hårdgjorda ytor ökar. Det i sin tur kräver att omhändertagande av dagvatten ska tas hänsyn till vid projektering.

Förutsättningar för LOD och fördröjning nära källan bedöms finnas vid etablering av parkeringshus. Dagvattnet kan fortsatt ske genom infiltration på ej hårdgjorda ytor och fördröjas i befintliga diken samt i skogsområdet som ligger i nära anslutning till det potentiella parkeringshuset.

El, värme och tele

Planområdet ligger delvis inom kommunalt verksamhetsområde för Fjärrvärme.

Optofiber och el är anslutet.

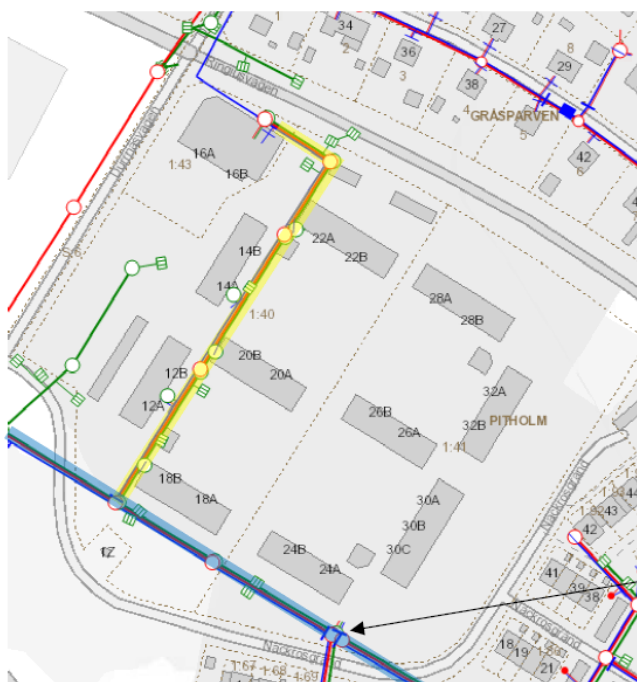
Skydd av ledningar

Hänsyn till befintliga ledningar måste tas under genomförandet. För området där punkthus planeras finns en befintlig fjärrvärmeledning upplåten med ledningsrätt som kan behövas flyttas vid exploatering. Flytt av ledningar samt omprövning av ledningsrätt bekostas av exploitören.



Figur 20. Fjärrvärmeledning upplåten med ledningsrätt.

Det finns även dagvattenledningar som går från norr till söder genom området, dessa skyddas med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar i planförslaget. Den södra delen av ledningarna har idag en ledningsrätt, men för att säkerställa dragningen av övriga delar av ledningarna bör en ledningsrätt eller servitut bildas. Se figur nedan.



Gulmarkering: Ledningsrätt bör bildas
Blå markering: Ledningsrätt finns

Servis för V+S+D för
Trumbäckens enskilda ledningar

Figur 20. Dagvattenledningar inom området. Gulmarkerat bör ledningsrätt bildas. Blåmarkerat finns ledningsrätt.

Avfall

Det är kommunens skyldighet att tillse att hushållsavfall och därmed jämförligt avfall samlas in, behandlas och slutligen omhändertas. Det är Piteå Renhållning & Vatten AB (Pireva) som har det övergripandet ansvaret för delar av den kommunala renhållningen. Vid projektering av området ska samråd ske med Pireva gällande storlek, utformning och placering av utrymme för avfallshantering, tillfartsvägar m.m.

Cirka 300 meter söderut från planområdet finns en återvinningsstation.

7.5 Service

Området ligger ca 1,5 km från Piteå centrum med kommersiell och offentlig service. I närheten till planområdet finns Piteå sjukhus samt skolor i form av gymnasie-/ grund-/ och förskola. Cirka 400 m från området finns bensinmack med butik.

7.6 Störningar och risker

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Buller

En utredning avseende buller från väg- och spårtrafik, verksamhetsbuller och buller från idrottsplatser har tagits fram i samband med planförslaget. Underlag i bullerutredningen har utgjorts av erhållna trafikdata för väg och järnväg från Trafikverket samt uppräknig av ÅDT för väg enligt deras eget verktyg EVA-kalkyl. En förväntad bullerutspredning i landskapet har beräknats med hjälp av beräkningsprogrammet SoundPLAN 8.2. Resultaten har jämförts med ljudnivåer i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader avseende vägtrafikbuller (SFS 2015:216, uppdaterad genom SFS 2017:359) samt Boverkets rapport 2020:22 Buller från idrottsplatser – en vägledning.

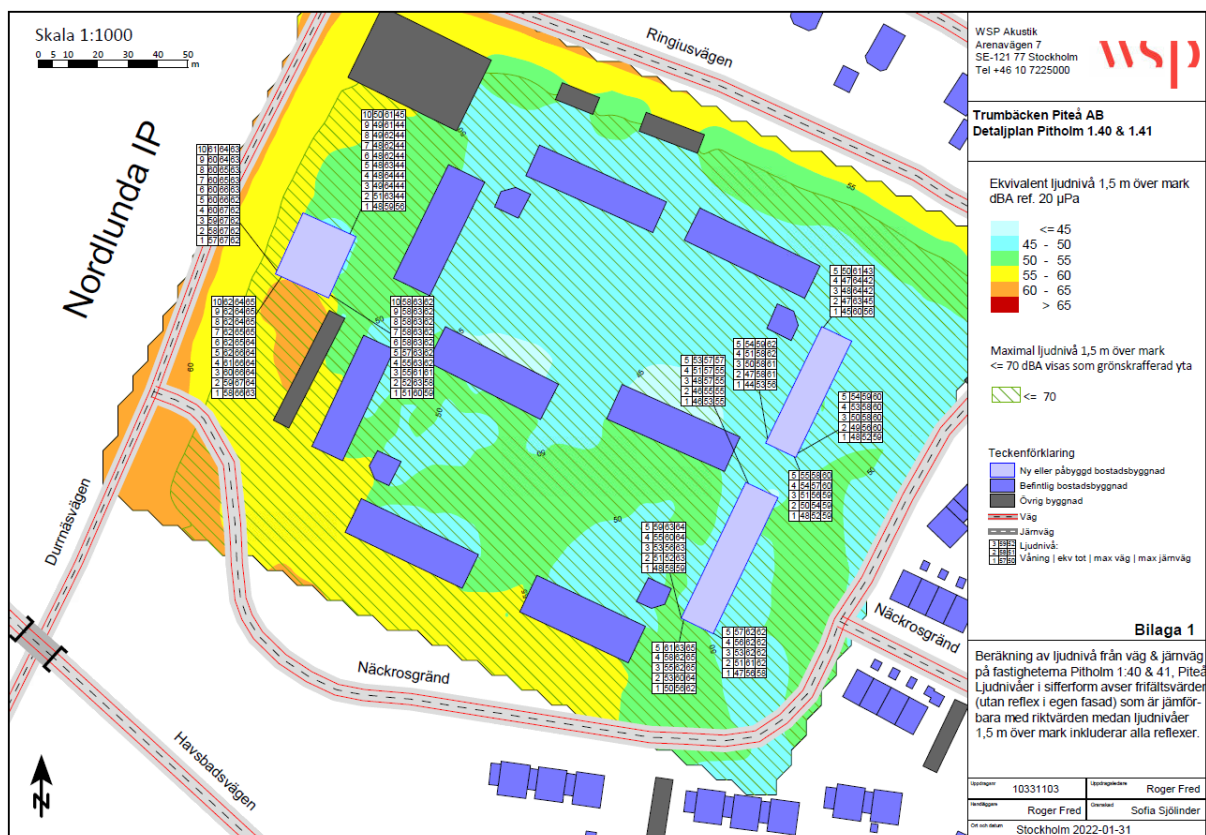
För väg- och spårtrafik gäller högst 60 decibel (dBA) vid bostadens fasad och högst 50 dBA vid uteplats, uttryckt som ekvivalent ljudnivå för dygn. För bostäder som är högst 35 kvm gäller istället 65 dBA vid fasad. Om 60 dBA överskrids kan bebyggelsen utformas så att en ljuddämpad sida skapas.

Trafikdata för järnväg avser prognosår 2040 och har erhållits genom Trafikverket. Uppgifterna kommer från ett angränsande projekt inom Norrbotniabanan. Det finns i detta skede inte ett färdigt förslag för Norrbotniabanan exakta dragning förbi planområdet och inte heller vilka hastigheter som kommer gälla. Således innebär det att ett antagande har behövt göras. Hastigheterna har justerats utifrån vilken kurvradie som råder förbi planområdet enligt ett antagande om ett värsta fall gällande läget för Norrbotniabanan. Resultatet från trafikbullerberäkningarna visar att samtliga planerade bostäder inom detaljplanen kan klara riktvärden enligt Trafikbullerförordningen. Riktvärdet om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls mestadels. Där den ekvivalenta ljudnivån beräknas bli högre än 60 dBA är det möjligt att planera lägenheter mindre än 35 kvm alternativt att dessa lägenheter får tillgång till ljuddämpad sida som klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Maximal ljudnivå vid fasad beräknas till som högst 67 dBA och är därför inte dimensionerande för ljudnivå inomhus. Om man med rätt ytterväggskonstruktion, fönster och ventilation ser till att klara gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå inomhus enligt Boverket kommer man automatiskt att klara riktvärdet för maximal ljudnivå. För att säkerställa att riktvärden uppfylls anges störningsbestämmelser i form av att lägenheter från våning 4 mot sydlig fasad max får vara 35 kvm eller ha tillgång till en

ljuddämpad sida. För att skapa en flexibilitet vad gäller lägenhetsfördelning kan punkthuset uppföras med vinkel för att möjliggöra genomgående lägenheter.

Med riskbedömning utförd enligt Boverkets vägledning samt föreslagna störningsbestämmelser bedöms det vara liten risk att ljudet från fotbollsplanerna kommer att orsaka olägenhet för människors hälsa i området Pitholm 1:40 och 1:41, åtminstone inte under de flesta dagar av året. Det bygger till största delen på vilka tider på dygnet och under veckan som verksamhet förekommer. I de få fall där större evenemang planeras är det mycket viktigt att i god tid informera allmänheten om vad som planeras och när det kommer att ske.

Detaljplaneområdet Pitholm 1:40 och 1:41 är utsatt för buller från vägtrafik, järnvägstrafik och verksamhet på Nordlunda IP. Det dominerande bullret kommer från trafik på Durnäsvägen, den framtida Norrbotniabanan och Nordlunda IP. Med lämplig planlösning för samtliga våningar i punkthuset närmast Durnäsvägen kan en god ljudmiljö för de nya bostäderna uppnås både utomhus och inomhus genom lämpliga val av ytterväggkonstruktion, fönster och ventilationssystem. Detaljplaneområdet bedöms vara lämpligt för den föreslagna exploateringen från bullersynpunkt. Med föreslagna åtgärder kan gällande riktvärden innehållas. För att säkerställa att riktvärden efterlevs har störningsbestämmelser fastslagits i plankartan. Detaljer kring åtgärder kan regleras vid bygglov.



Figur 21. Bullernivåer inom planområdet.

Farligt gods

Riksintresse för Norrbottenbanans utredningskorridor ligger cirka 20 meter från planområdets sydvästra del. Exakt lokalisering av järnvägens dragning är inte beslutat men Norrbottenbanan kommer att lokaliseras inom utredningskorridoren.

Enligt Trafikverket bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område om 30 meter från järnväg (spårmitt på närmsta spår). Detta för att skapa ett skyddsavstånd för farligt gods vid urspårning samt ge utrymme för eventuella räddningsinsatser.

Bebyggelsen på planområdet ligger cirka 60 meter från korridoren och bedöms således inte påverkas av Norrbottenbanan.



Figur 22. Avstånd från planområde och bebyggelse till Norrbottenbanans utredningskorridor.

Utblick och skuggning

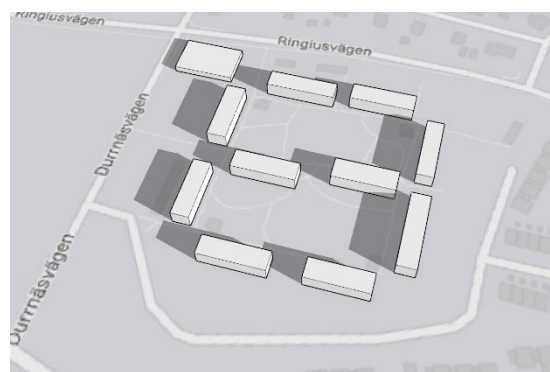
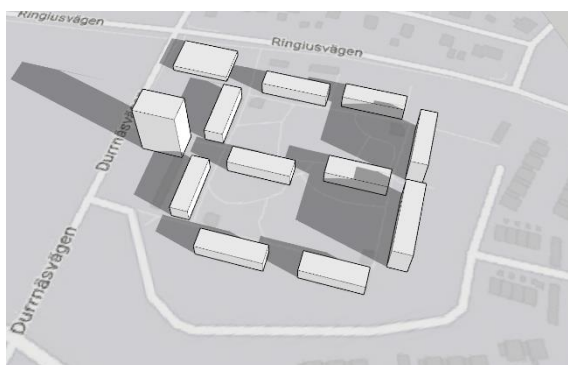
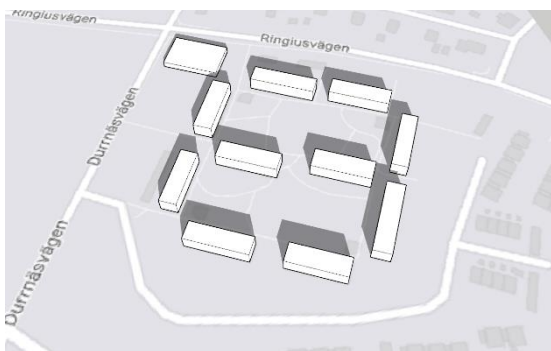
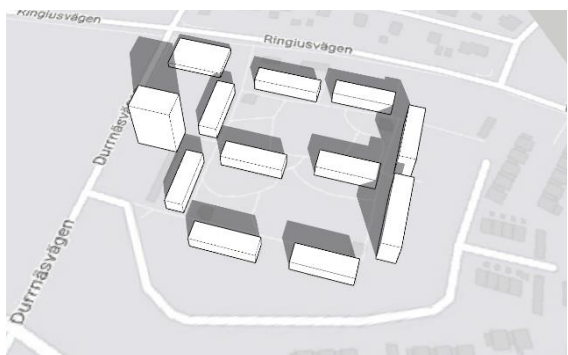
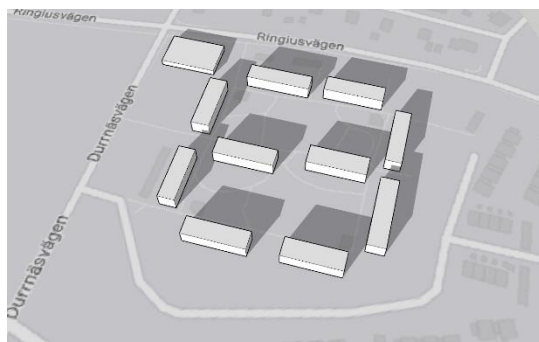
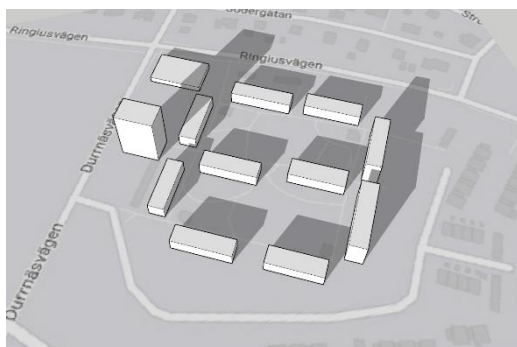
I samband med framtagande av detaljplanen har en solstudie tagits fram som visar på skillnader mellan planförslaget och det den nuvarande detaljplanen tillåter, vilket är så som området är utformat idag (nollalternativ).

Observera att det är förslagen byggrätt och höjder som illustreras och inte den faktiska byggnaden. Modellen är uppbyggd efter maximalnockhöjd enligt planbestämmelserna i planförslaget. Vad gäller byggrätt för punkthuset utgår solstudien från 504 m².

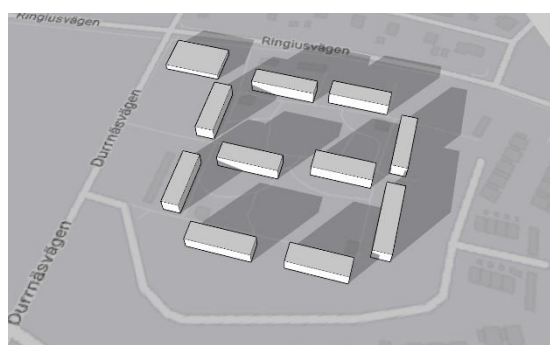
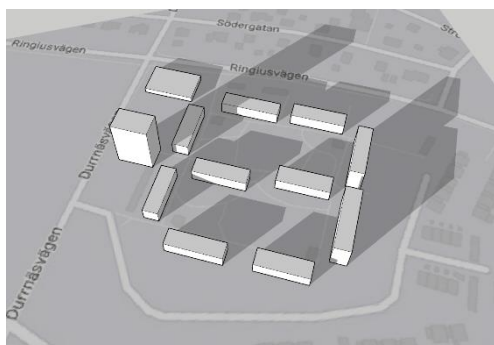
Fyra tidpunkter under året har valts ut för att täcka in skuggornas längd under de fyra årstiderna, när solen står som högst kontra när solen står som lägst. De valda tidpunkterna är vårdagjämningen 20

mars, sommarsolståndet 21 juni, höstdagjämningen den 22 september samt vintersolståndet 21 december. Representativa klockslag har valts ut för att illustrera hur skuggorna faller vid olika tider på dygnet. I december månad, vid tidpunkten för vintersolståndet, står solen som lägst och är uppe kortast

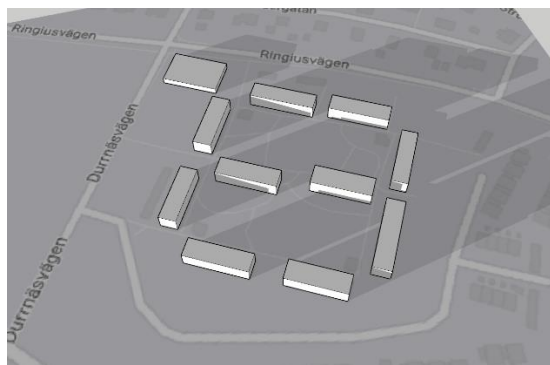
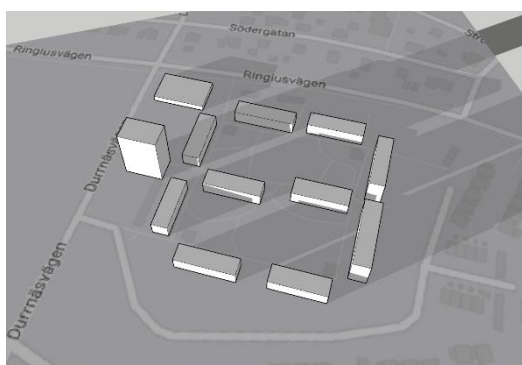
tid. Därav illustreras endast två klockslag. Beräkningen har gjorts utifrån år 2022, varför exakt datum har angivits. De högra bilderna är planförslaget och de vänstra bilderna är nollalternativet.

20 mars 09:00**20 mars 12:00****20 mars 15:00**

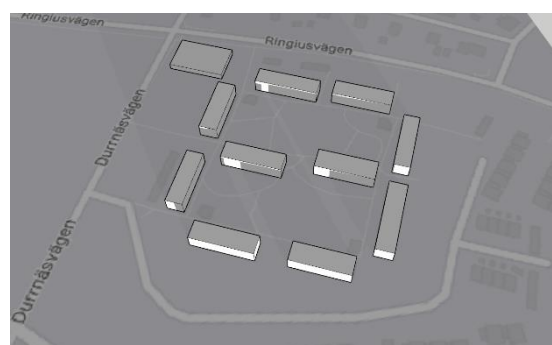
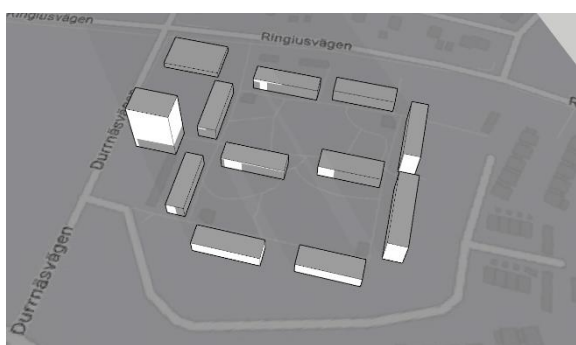
20 mars 16:00



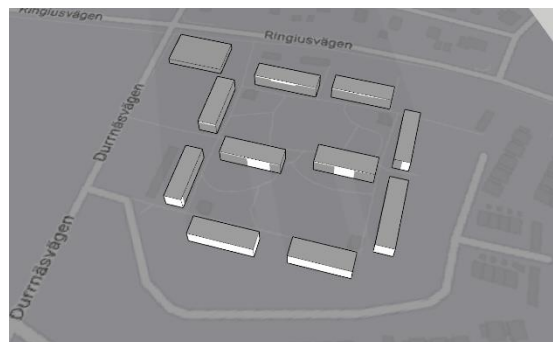
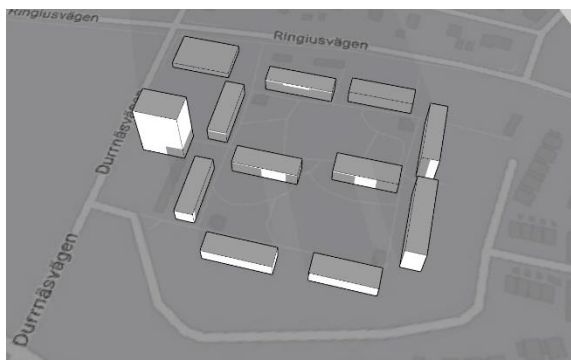
20 mars 17:00



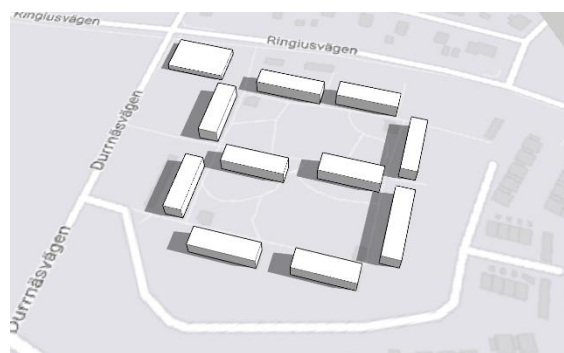
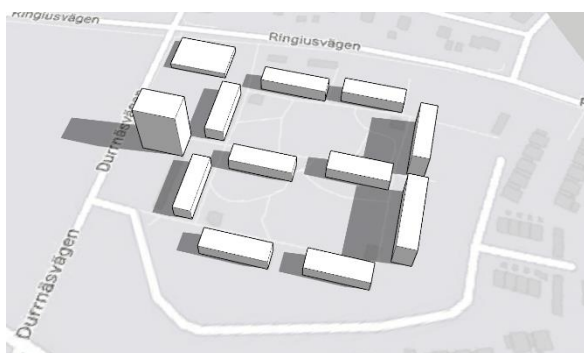
21 december 11:00



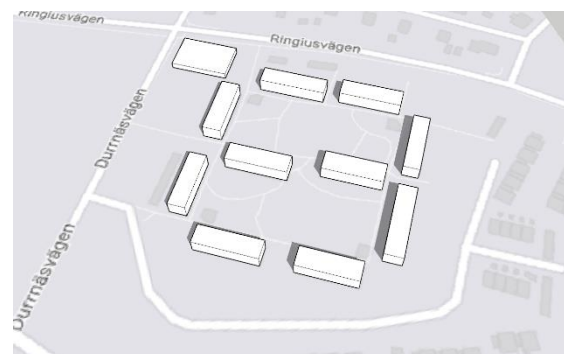
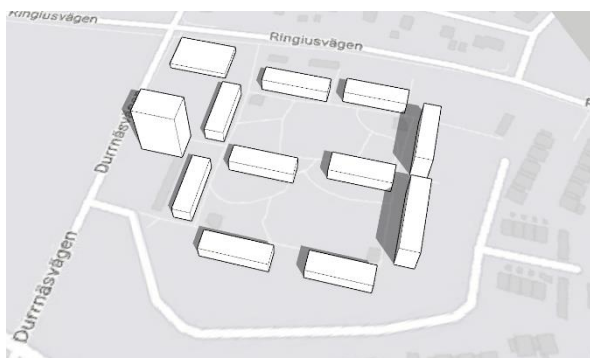
21 december 12:00



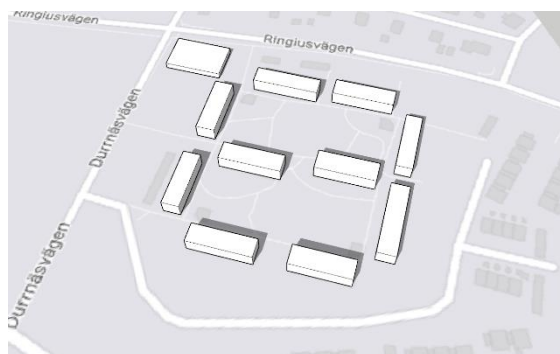
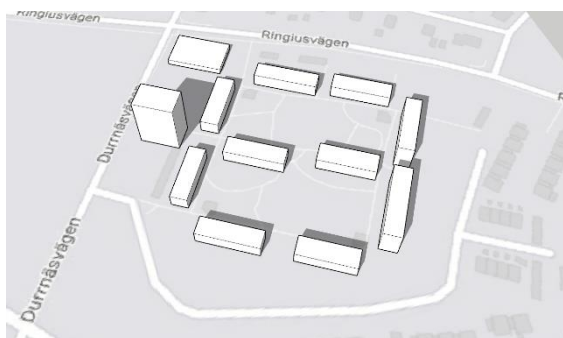
21 juni 09:00



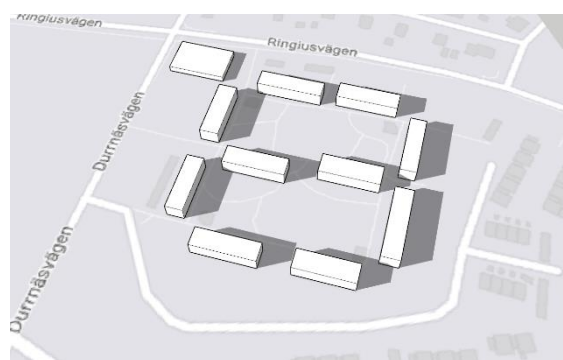
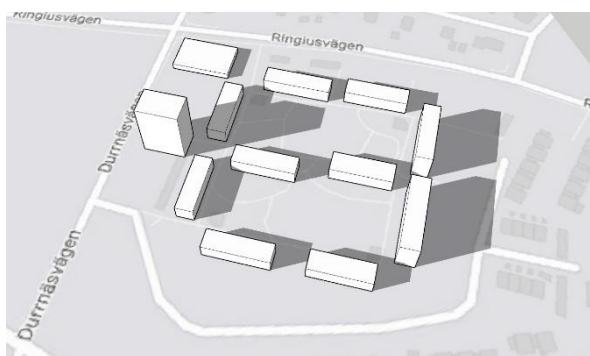
21 juni 12:00



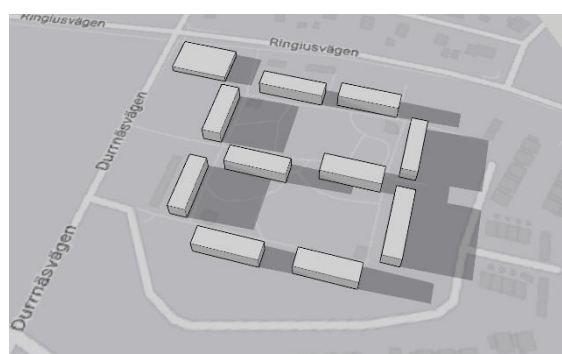
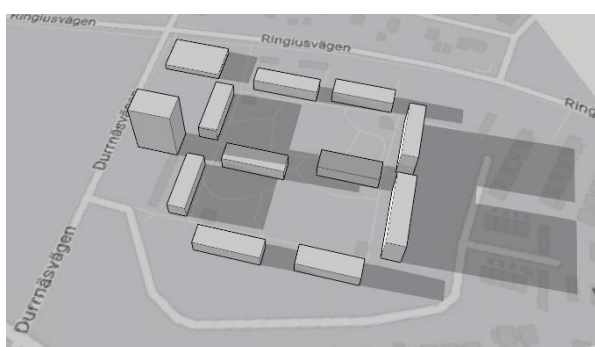
21 juni 15:00



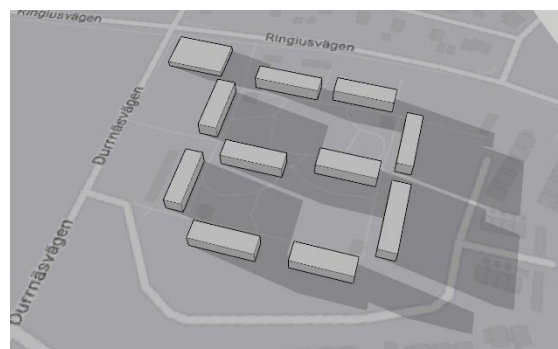
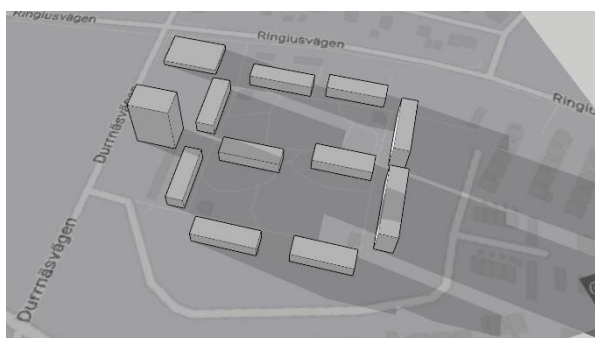
21 juni 18:00



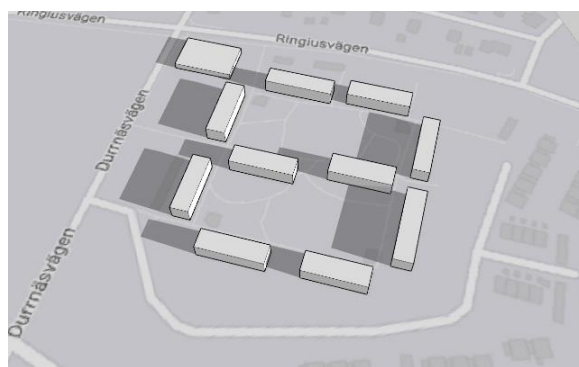
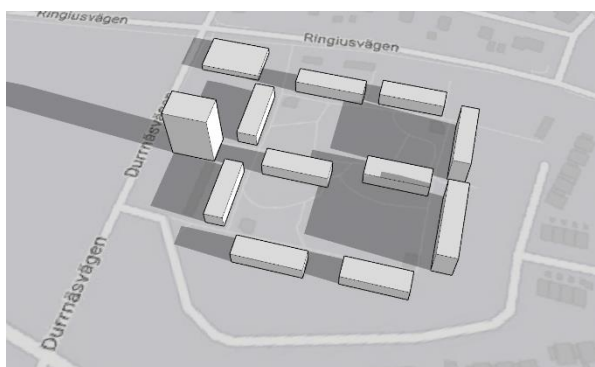
21 juni 20:00



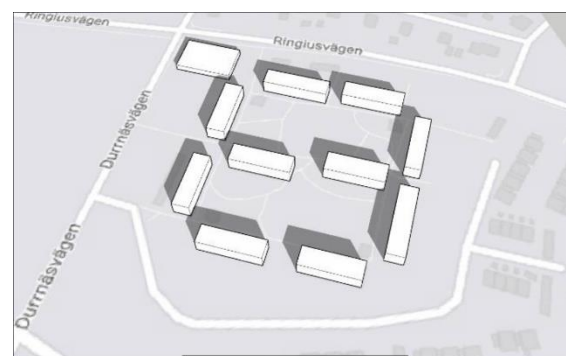
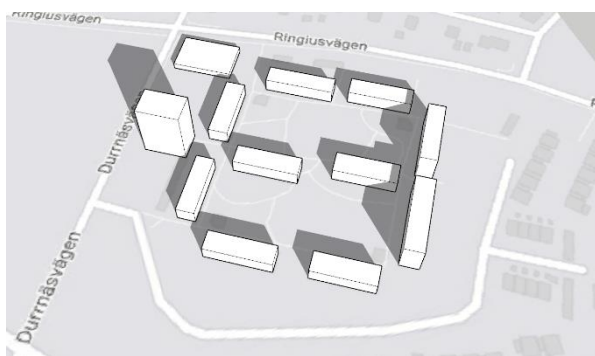
21 juni 21:00



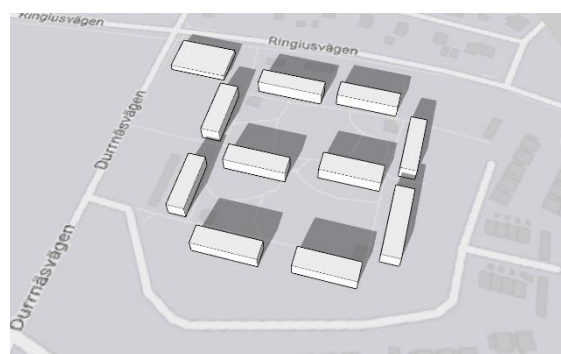
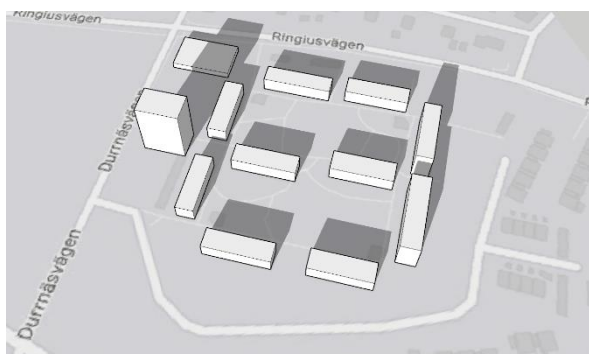
22 september 09:00



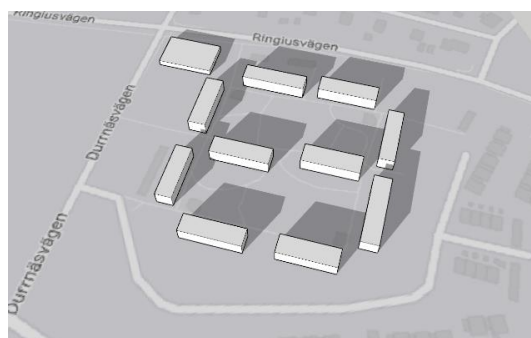
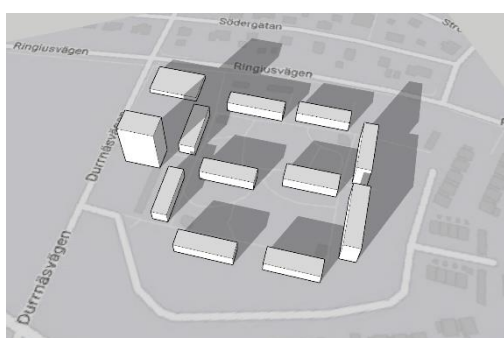
22 september 12:00



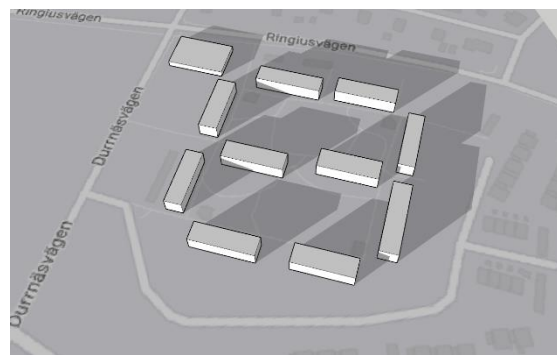
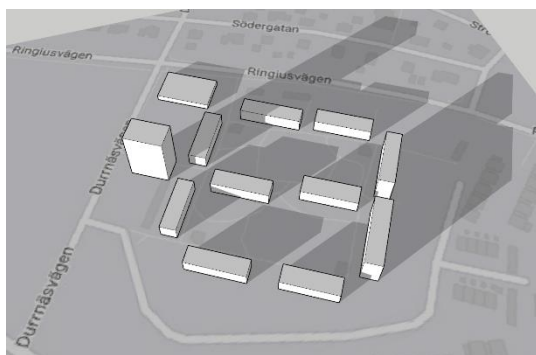
22 september 15:00



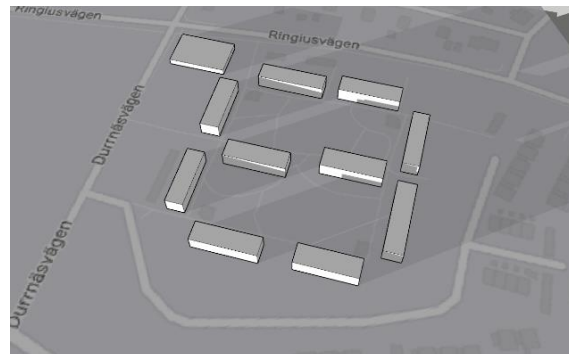
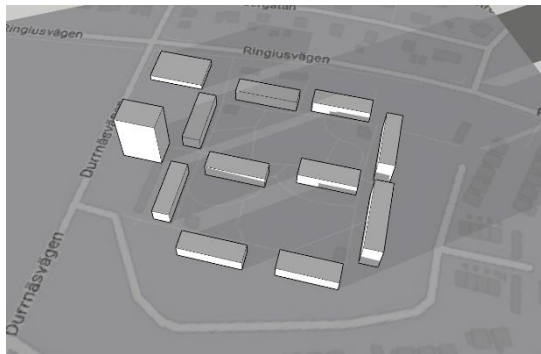
22 september 16:00



22 september 17:00



22 september 18:00



Under 20 mars och 21 september genereras ökad skuggning från planerat punkthus och påbyggnader på omkringliggande ytor framförallt under eftermiddagen efter klockan 15. Skuggorna enligt planförslaget sträcker sig längre i nordöstlig riktning än vid nollalternativet. Vissa fastigheter på norra sidan Ringiusvägen samt i öster om planområdet erhåller ökad skuggning.

Under 21 december sker inga större förändringar vad gäller planförslaget kontra nollalternativet.

Under 21 juni genererar planförslaget ökad skuggning under morgon och kväll efter klockan 18. Punkthuset skapar skuggor på den norra innergården och påbyggnaderna skapar ökad skuggning på fastigheterna söder om planområdet.

Enligt Boverkets skrift Solklart, 1991, anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lektyr och sittplatser. Även om planförslaget innebär ökad skuggning för flerbostadshusen inom området samt för radhusen öster om planområdet är bedömningen att planförslaget är förenligt med Boverkets riktlinjer.

8 Miljökonsekvenser

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *miljöbedömningsförordningen* 2017:966 och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 11-12§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).

8.1 Kommunens bedömning

Kommunen har, efter undersökning om betydande miljöpåverkan, gjort bedömningen att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Samråd har skett med länsstyrelsen den 2019-10-31 – 2019-11-20. I sitt yttrande, daterat 2019-11-06, meddelar länsstyrelsen att de delar kommunens bedömning.

8.2 Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget, se undersökning betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för utomhusluft

Det finns svenska miljökvalitetsnormer för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande utsläpp och miljökvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms därmed inte överskridas inom planområdet.

MKN för vattenförekomster/MKN för havsmiljön

Havs och Vattenmyndigheten (HaV) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Landet är indelat i fem Vattenmyndigheter som har det regionala ansvaret för att MKN uppnås och bevaras. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster och alla dessa har statusklassats, ekologisk-, kemisk- och kvantitativ status. MKN är *God Status* för våra vattenförekomster.

Slutlig recipient för dagvatten från planområdet är kanalen som går mellan Inrefjärden (SE651818-212790) och Nördfjärden (SE652000-213210).

För både Inrefjärden och Nördfjärden bedöms den ekologiska statusen som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god (förvaltningscykel 3, 2017-2021).

Planförslaget bedöms inte alstra högre halter av föroreningar än nuvarande bebyggelse. Dagvattnet bedöms kunna fördröjas längs befintliga diken, gräsytor och skogsområden inom fastigheterna (LOD) men även i anslutning till fastigheterna (Fördröjning nära källan). Innan dagvattnet når recipienten rinner det en även längs med en bäck cirka 1 km (Trög avledning) för att därefter nå kanalen som leder vattnet vidare till recipienten. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar MKN för recipienten.

MKN för fisk och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

MKN för omgivningsbuller

Eftersom Piteå har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer. De förändringar som planförslaget medför jämfört med dagens situation redovisas under rubriken *Störningar och risker* gällande buller.

9 Planförslag

9.1 Användningsbestämmelser

All mark inom planområdet planläggs som kvartersmark med enskilt huvudmannaskap. Den huvudsakliga användningen inom planområdet är Bostäder [B]. Ytan där punkthus planeras är 1172 m². Inom denna del planläggs utöver bostäder användningen Centrum [C] för att möjliggöra kontor och butik. I nordöstra delen av planområdet planläggs Parkering [P] på en yta av 753 m². Inom detta område möjliggörs ett parkeringshus om framtida behov av fler parkeringsplatser uppstår.

9.2 Egenskapsbestämmelser

På ytan för Centrum och Bostäder [CB] regleras högsta nockhöjd till 40 meter [h₂40] och största byggrätt regleras till 600 m² [e₁600]. För att klara riktvärdena gällande buller regleras att lägenheter från och med våning 4 max får vara 35 kvm eller ha tillgång till ljuddämpad sida [v₁].

På ytan för Parkering [P] regleras största byggrätt till 700 m² [e₃700] och högsta nockhöjd till sex meter [h₅6]. För att säkerställa ett förhållandevis platt tak, vilket passar in med övrig bebyggelse, är största takvinkel reglerad till 4 grader och minsta takvinkel reglerad till 3 grader [o₁].

I östra delen av planområdet, där påbyggnader planeras har ett egenskapsområde lagts ut runt byggnaderna. Inom dessa egenskapsområden regleras högsta nockhöjd till 21 meter [h₁21].

I norra delen av planområdet har ett egenskapsområde lagts ut. Marken är korsad vilket innebär att endast komplementbyggnader och andra anläggningar (exempelvis parkering) får uppföras. Största byggrätt regleras till 500 m² [e₆500] och högsta nockhöjd till 4 meter [h₃4] för att möjliggöra carports. För att undvika byggnader som kan skymma sikten vid utfart är marken närmast fastighetsgräns prickad, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad. Markparkering inom detta område möjliggörs [n₁].

I östra och sydöstra delen av planområdet har ett egenskapsområde lagts ut. Marken är prickad vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Ytor som idag är gräsbeklädda inom egenskapsområdet regleras med att marken ska vara genomsläpplig [b₁] för att hålla nere andel hårdgjorda ytor inom planområdet.

I sydvästra delen av planområdet, söder och norr om ytan för [CB] har ett egenskapsområde lagts ut. Marken är korsad vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras. För att möjliggöra carports är största byggrätt reglerad till 550 m² [e₄550] för södra delen och för norra delen 150 m² [e₅150]. Högsta nockhöjd är reglerad till 4 meter [h₃4].

I södra delen och nordöstra hörnet av planområdet där befintliga skogsdungar finns har ett egenskapsområde lagts ut. Marken inom dessa områden är prickad, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad. Marken får inte heller användas för parkering [n₁]. Bestämmelserna syftar till att skydda områdets rekreativvärden och hindra skogsdungarna från att byggas bort.

Runt befintliga huskroppar har egenskapsområden lagts ut för att säkerställa områdets karaktär vad gäller byggnadernas placeringar. Inom dessa egenskapsområden är högsta nockhöjd reglerad till 11 meter [h₄11]. Regleringen är anpassad efter befintliga byggnaders höjder.

Resterande ytor har reglerats för att möjliggöra komplementbebyggelse, som exempelvis cykelförråd. Största totala byggnadsarea regleras till 1000 m² [e₂1000] och största byggnadsarea per byggnad regleras till 100 m² [e₇100]. I denna reglering är fyra befintliga sophus inräknat (75 m² per byggnad). Högst a nockhöjd regleras till 4 meter [h₃4].

För befintliga dagvattenledningar genom området från norr till söder ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar lagts ut [u₁].

10 Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder i ett befintligt flerbostadshusområde vilket bedöms vara i linje med kommunens befolkningsmål samt att Piteå ska erbjuda attraktiva och varierande boendemiljöer. Närheten till Piteå centrum, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger människor som bor i området goda förutsättningar att inte behöva nyttja bil dagligdags.

Stora delar av planområdets gröna ytor kommer att kvarstå. De grönytor som kan komma att bli parkering ska förbli genomsläppliga för att inte förändra förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Den nya bebyggelsen kommer generera viss ökad skuggning inom och utom området. Omfattningen bedöms dock vara förenlig med Boverkets skrift Solklart, 1991, där det anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser.

Detaljplanen säkerställer områdets karaktär vad gäller byggnader placerade i räta vinklar med en sluten fasad mot omgivningen.

11 Planens genomförande

11.1 Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas Q2 2022.

11.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

11.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget omfattas endast av kvartersmark. Exploatören ansvarar för genomförande.

11.4 Avtal

Planavtal har upprättats mellan Piteå kommun och exploatör.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Piteå kommun och exploatör innan planen antas.

Det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet redovisas nedan:

- Inga marköverlåtelse är aktuella.
- Exploatören ansvarar för uppförandet av fysiska anläggningar samt eventuell ansökning om gemensamhetsanläggning.
- Exploatören åtar sig att inom exploateringsområdet bekosta samtliga anläggningar och iordningställandet av kvartersmark.
- Inget ersättningsanspråk ska utkrävas för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

-
- Exploatören ansvarar för och bekostar att söka erforderliga lov för genomförande av byggnationen samt övriga erforderliga lov och tillstånd. Detta avtal omfattar inte krav på att utförande inom viss tid.
 - Ingen ansvarsfördelning. Endast en markägare/exploatör.

11.5 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget genererar inga förändringar vad gäller fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt och servitut

Befintliga dagvattenledningar från norr till söder genom området skyddas med markreservat. En ledningsrätt eller servitut bör bildas för att säkerställa ledningarnas nuvarande läge.

11.6 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planens genomförande innebär kostnader för exploatör i form av uppförande av påbyggnader.

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare. Flytt av ledningar bekostas av exploatör.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har exploatören möjlighet att söka bygglov i enlighet med detaljplanen.

12 Samråd/granskning

Efter samråd respektive granskning har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har reviderats/kompletteras om så bedömts vara relevant.

13 Medverkande

I upprättandet av detaljplanen har Samhällsbyggnad i Piteå kommun samt WSP Samhällsutformning deltagit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Markus Grahn

Planarkitekt, WSP Samhällsutformning

Helén Eriksson

Piteå kommun, Enhetschef