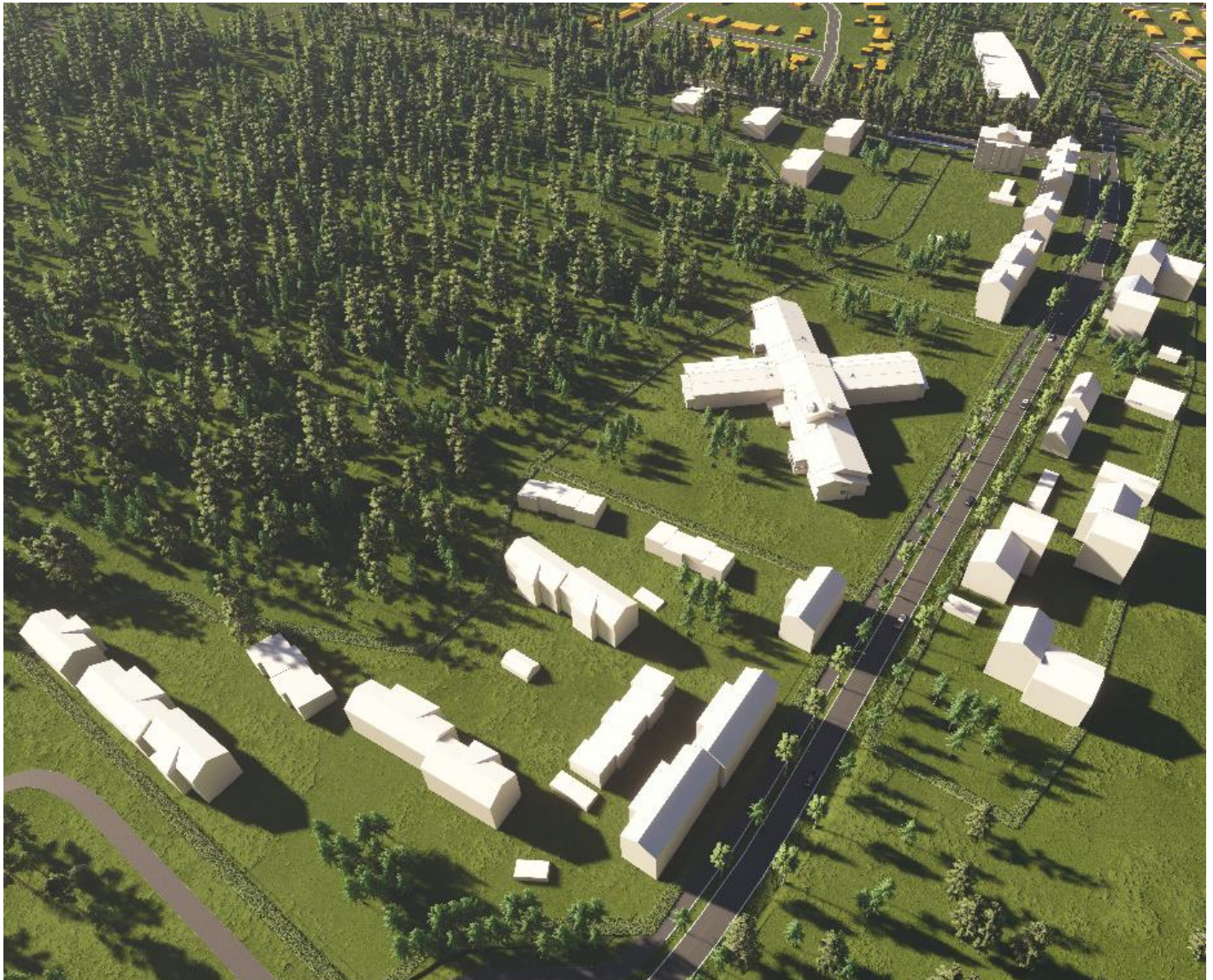




Detaljplan för
del av PITHOLM 45:3 och 60:16
Strömnäsbacken etapp 2 inkl. centrum
Piteå kommun, Norrbottens län

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-02-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

I	DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1	SYFTE	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
2.1	HELA DETALJPLANEN	4
2.2	GENOMFÖRANDETID	5
2.3	ALLMÄN PLATS	5
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	5
2.4	KVARTERSMARK	5
2.5	BEFINTLIGT	5
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	6
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	6
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	6
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	6
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
4.1	KOMMUNALA	9
4.1.1	DETALJPLAN	9
4.1.2	KOMMUNALA BESLUT	10
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	10
4.1.4	PRIORITERADE MÅL	11
4.2	RIKSINTRESSEN	11
4.2.1	RÖRLIGT FRILUFTSLIV	11
4.3	MILJÖKVALITETSNORMER	11
4.3.1	LUFT	11
4.3.2	VATTEN	11
4.3.3	BULLER	14
4.4	MILJÖ	15
4.4.1	STRANDSKYDD	15
4.4.2	DAGVATTEN	15
4.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	15
4.5.1	OMGIVNINGSBULLER	15
4.5.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING, EROSION, SKRED OCH RAS	15
4.5.3	FÖRORENAD MARK	16
4.5.4	RADON	16
4.5.5	GOLFBANA	17
4.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
4.7	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	18
4.8	KULTURMILJÖ	19
4.8.1	FÖRLÄMNINGAR	19
4.9	FYSISK MILJÖ	19
4.10	SOCIALA	19
4.11	TEKNIK	19
4.12	SERVICE	20
4.13	INFRASTRUKTUR	20
4.14	POSTUTDELNING	20
4.15	ANNAT	20
4.15.1	MEDBORGARDIALOG	20
4.15.2	INRIKTNINGAR FÖR STADSUTVECKLING ÖSTER: BOENDE FÖR EN HÅLLBAR LIVSSTIL	20
5	PLANERINGSUNDERLAG	21
5.1	KOMMUNALA	21
5.1.1	DETALJPLAN	21
5.1.2	GRUNDKARTA	21
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	21
5.1.4	MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	21
5.1.5	SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	22
5.2	UTREDNINGAR	22

Detaljplan för del av Pitholm 45:3 och 60:16 – Strömnäsbacken etapp 2 inkl. centrum

5.2.1	VOLYM- OCH SOLSTUDIE.....	22
5.2.2	DAGVATTENUTREDNING	22
5.2.3	INVENTERING AV NATURVÄRDEN OCH SOCIALA VÄRDEN	22
5.2.4	GEOTEKNISK UTREDNING.....	22
5.2.5	BULLERUTREDNING	22
5.2.6	RISKUTREDNING	22
5.2.7	TRAFIKUTREDNING	22
5.3	ANNAT	23
5.3.1	MEDBORGARDIALOG.....	23
5.3.2	PROJEKTERING	23
6	KONSEKVENSER.....	23
6.1	FYSISK MILJÖ.....	23
6.2	NATUR.....	24
6.2.1	LANDSKAPSBILD OCH GRÖNOMRÅDE	24
6.3	MILJÖ	25
6.3.1	DAGVATTEN	25
6.3.2	SKYFALLSHANTERING.....	27
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER.....	28
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	28
6.5.1	BULLER	28
6.5.2	SKUGGA.....	28
6.5.3	OLYCKOR.....	28
6.5.4	ÖVERSVÄMNING.....	29
6.5.5	SULFIDJORD.....	29
6.5.6	RISKUTREDNING PANNCENTRAL	29
6.6	SOCIALA.....	30
6.6.1	BARN	30
6.7	RIKSINTRESSE.....	30
6.7.1	RÖRLIGT FRILUFTSLIV	30
6.8	TRAFIK.....	30
6.8.1	KAPACITET I KORSNINGAR	30
6.8.2	MOTORTRAFIK.....	31
6.8.3	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	31
6.8.4	TORG	32
6.8.5	PARKERING	32
6.8.1	DJUR- OCH FRILUFTSLIV	33
6.8.2	SKOGSFÄSTIGHETER	33
6.8.3	KOLLEKTIVTRAFIK	33
6.8.4	AVFALLSHANTERING	33
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	34
7.1	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	34
7.1.1	FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	34
7.1.2	RÄTTIGHETER.....	35
7.1.3	FASTIGHETSKONSENSENSBESKRIVNING.....	36
7.1.4	KONSEKVENSER AV ÖKAD FRILUFTSLIV	36
7.1.5	KONSEKVENSER TILL SKOGSFÄSTIGHETER.....	36
7.2	TEKNISKA FRÅGOR.....	36
7.2.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER	36
7.2.2	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS.....	36
7.2.3	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	36
7.3	EKONOMISKA FRÅGOR.....	36
7.3.1	PLANAVGIFT.....	36
7.3.2	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	37
7.3.3	INLÖSEN	37
7.3.4	DRIFT ALLMÄN PLATS	37
7.3.5	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	37
7.3.6	GATUKOSTNADER	37
7.4	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	37
7.4.1	MARKANVISNING MM	37
7.4.2	TIDPLAN.....	38
7.5	UPPLYSNINGAR	38

I DETALJPLANENS SYFTE

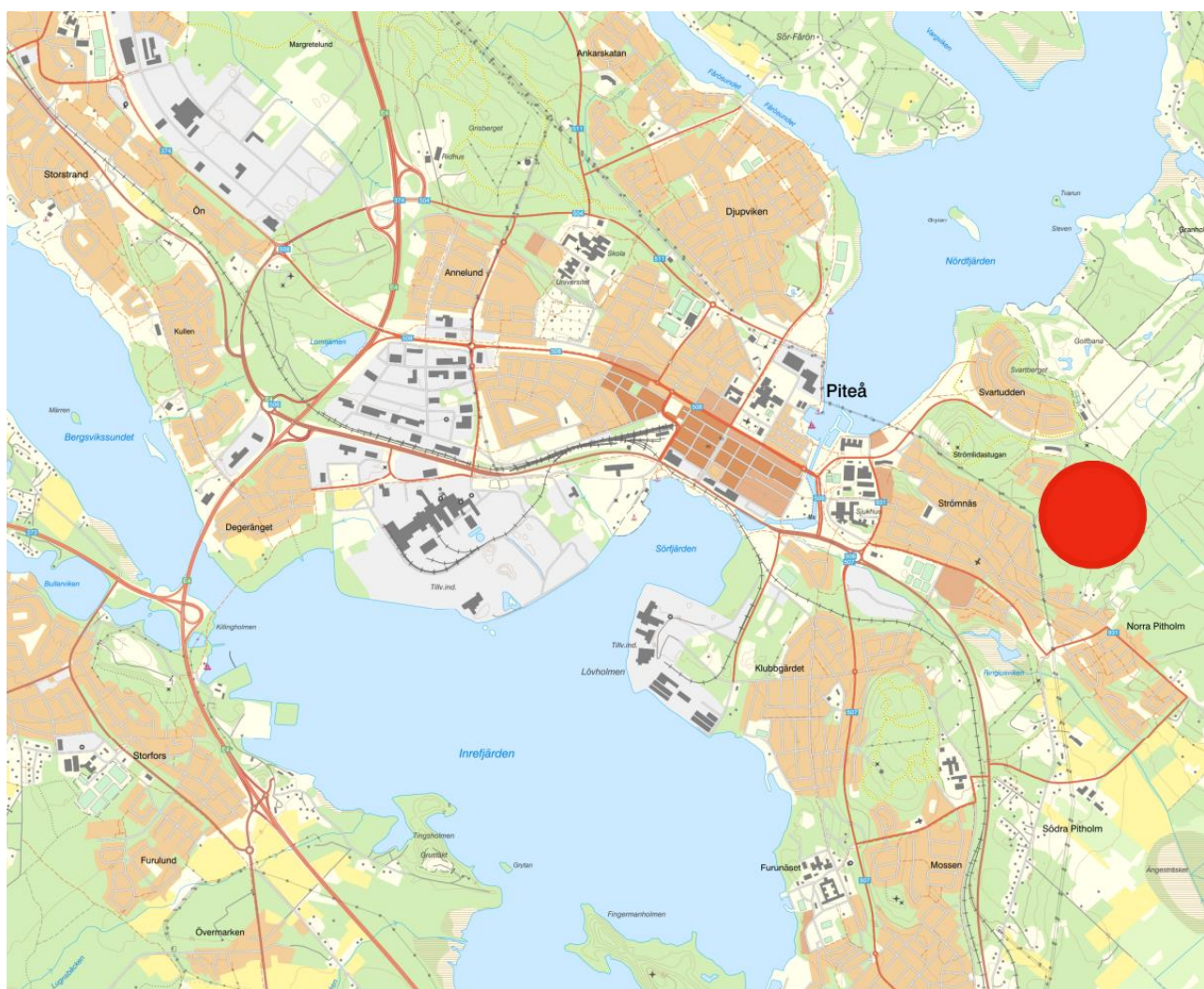
I.1 SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra ett attraktivt bostadsområde med flerbostadshus och centrumfunktioner. Syftet är vidare att långsiktigt säkerställa sociala värden och naturvärden för den identifierade naturvärdeskärnan samt att skapa förutsättningar för en ny panncentral i närheten av befintlig kraftledning.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet är cirka 43,6 hektar och omfattar delar av de kommunägda fastigheterna Pitholm 45:3, Pitholm 60:16 och Pitholm 45:10. Området är en del av kommunens samhällsbyggnadsprojekt Stadsutveckling öster och är en fortsättning på Strömnäsbacken etapp 1 med enbostadshus och förskola. Planområdet omsluter fastigheten Pitholm 45:12 som tidigare är detaljplanelagt för särskilt boende för äldre (SÄBO).



Figur 1 Planområdets placering, markerat med röd ring

Planarbetet har föregåtts av en utökad intresseanmälan för markanvisning av tre delområden för utveckling av bostäder inkl. centrumområde inom Strömnäsbacken etapp 2. Efter utvärdering av inkomna intresseanmälningar tecknades föravtal med de exploatörer som kommunen valde att gå vidare med. De utvalda exploatörerna samt det kommunala bostadsbolaget PiteBo, som planerar elevbygge på ett av

delområdena, har medverkat i planarbetet.

Detaljplanen förväntas totalt möjliggöra cirka 440 bostäder i form av flerbostadshus och radhus samt centrumfunktioner närmast korsningen Nötövägen/ Svartuddsvägen.

Planområdets utformning är anpassad efter den närliggande golfbanan, befintlig infrastruktur och efter naturvärdekärnornas avgränsning. Det sistnämnda genom att föreslagna exploateringar har lokaliserats utanför värdekärnor med natur- och rekreationsvärden som planläggs för bevarande. Detaljplanens utformning samt lokalisering av exploateringsområden har även anpassats till vattenförekomsten (kallad Namnlösa bäcken) som korsar planområdets östra gräns.

Tidigt i detaljplaneprocessen skedde avveckling av markavvattningsföretag, som slutfördes innan samrådet.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med aktuell översiktsplan.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år, från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av [NATUR₁], [GATA], [VÄG], [GCVÄG] och [TORG].

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet är kommunalt inom allmän plats.

2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmarken för golfbana [R₁] och bostäder [B] samt att [C₁]

Centrumverksamheter ska finnas på delar av bottenplan mot användning TORG. Detaljplanen reglerar även kvartersmark för Teknisk anläggning [E] för en befintlig telemast och för tekniska anläggningar samt en ny panncentral [E₁].

2.5 BEFINTLIGT

Aktuellt planområde är idag till största delen oexploaterad ej detaljplanelagd naturmark. Planområdet angränsar till befintlig infrastruktur, befintliga bostäder (villaområde) och förskola samt omsluter det särskilda boendet för äldre (SÄBO) som håller på att byggas. Vägen som går till äldreboendet omfattas av den aktuella detaljplanen och är början av förlängningen av Svartuddsvägen.

Enligt naturvärdesinventeringen som har genomförts i området innehåller den befintliga naturmarken både områden med och utan naturvärden. Områden med naturvärden varierar mellan klasserna trivial natur, vissa naturvärden och högt naturvärde. Ingen del av planområdet har klassats som mycket högt naturvärde.

Vintern 2021/2022 genomfördes en medborgardialog för Strömnäsbacken-Pitholmshöjden.

Medborgardialogen visade på ett starkt engagemang bland kommuninvånarna som vill att skogen i området bevaras och fortsatt ger möjligheter till rekreation och friluftsliv.

Naturmarkens rekreationsvärde är klassat som högt rekreationsvärde eller vissa rekreationsvärden. Ingen del av området är klassad som mycket högt rekreationsvärde eller triviala rekreationsvärden.

En skötsel- och utvecklingsplan har tagits fram med förslag på åtgärder för drift och utveckling av naturområden inom planområdet. Medel för drift och utveckling äskas i kommunens verksamhetsplan.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA - Gata: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion med tillhörande infrastruktur.

VÄG - Väg: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion med tillhörande infrastruktur. Vägområdet inrymmer även möjlighet till anläggningar för dagvattenhantering utöver det som krävs för vägens funktion.

GCVÄG – Gång- och cykelväg: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för utveckling av kommunal gång- och cykelvägnät.

TORG – Torg: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att skapa mötesplats för det nya bostadsområdet med centrumfunktion på bottenplan och tillhörande infrastruktur.

NATUR - Natur: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till naturvärdeskärnorna på platsen. Naturmarken inrymmer även möjlighet till gemensamma anläggningar som behövs för eventuell teknisk infrastruktur, dagvattenhantering samt lek- och rekreationsanläggningar samt för genomförande av utbyggnadsförslag på gång- och cykelväg som tillhör Piteå kommuns handlingsprogram. Mindre befintliga servicevägar, vändplan samt parkeringsplatser kan behållas inom användningen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

R₁ - Golfbana: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att anpassa befintlig verksamhet till ny bostadsbebyggelse.

B - Bostäder: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse.

C₁ – Centrumverksamhet ska finnas på delar av bottenplan mot användning TORG: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny(a) centrumverksamhet(er) mot det nya torget som ska fungera som mötesplats för det nya bostadsområdet.

E – Tekniska anläggningar: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för den redan befintliga telemasten.

E₁ – Tekniska anläggningar. Värmeverk: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att anlägga tekniska anläggningar samt en ny panncentral.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utfartsförbud: Syftet med bestämmelsen är att reglera var utfarter från kvartersmark kan ske mot allmän Gata, Väg och/eller Torg.

gång₁ - Gångväg: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att anlägga en ny stig för att skapa en förbindelse mellan Nötövägen och de befintliga stigarna inom naturområdet.

damm₁ – Damm. Dagvattendamm: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att anlägga dagvattendammar som en del av dagvattenlösningen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

”Punktprickad mark” – Marken får inte förses med byggnad: Syftet med bestämmelsen är att anpassa

ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

”Korsmark” – Marken får endast förses med komplementbyggnad: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för VA-anslutningar till eventuella radhus.

h₁ 5,0 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

h₂ 11,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

h₃ 15,5 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

h₄ 17,8 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

h₅ 20,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

h₆ – Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

h₇ – Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 10,5 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

h₈ – Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 14,5 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

h₉ – Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 17,0 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

h₁₀ – Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 27,0 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁ 1100,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₂ 1200,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₃ 1900,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₄ 2400,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₅ 2800,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₆ 4000,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₇ 4800,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₈ 5700,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₉ 6000,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁₀ 6080,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny

bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁₁ – Största byggnadsarea är 15,0 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁₂ – Största byggnadsarea är 30,0 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁₃ – Största byggnadsarea är 40,0 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁₄ – Största byggnadsarea är 50, 0 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁₅ – Största byggnadsarea är 60, 0 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁₆ – Största tillåtna byggnadsarea är 660 m², fördelat på 1 huvudbyggnad med max bruttoarea 560 m² och komplementbyggnader med sammanlagd bruttoarea/ byggnadsarea på 100 m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁₇ – Största tillåtna byggnadsarea är 700 m², fördelat på 1 huvudbyggnad med max bruttoarea 600 m² och komplementbyggnader med sammanlagd bruttoarea/ byggnadsarea på 100 m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁₈ – Största tillåtna byggnadsarea är 825 m², fördelat på 1 huvudbyggnad med max bruttoarea 700 m² och komplementbyggnader med sammanlagd bruttoarea/ byggnadsarea på 125 m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

e₁₉ – Största tillåtna byggnadsarea är 1000 m², fördelat på 2 huvudbyggnader med sammanlagd bruttoarea på max 850 m² och komplementbyggnader med sammanlagd bruttoarea/ byggnadsarea på 150 m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen och skapa stadsmässighet.

b₁ – Källare får inte finnas: Syftet med bestämmelsen är att förhindra anläggning av källare som kan vara försvårad pga markförhållandet.

b₂ – Entré ska ligga mot väg eller vara genomgående: Syftet med bestämmelsen är att skapa liv och rörelse samt trygghet på Svartuddsvägen.

b₃ – Ljudkällan på värmeverk ska placeras så att den inte vetter mot närliggande bostäder: Syftet med bestämmelsen är förhindra störningen från värmeverk.

f₁ – Färgade fasader ska färgsättas med svärta mellan 40xx och 70xx och en kulörthet om minst xx05. Färgfamiljen ska ligga inom spannet G30Y till Y80R. Allt enligt NCS-systemet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa fasadkulörerna till omgivningen, skogen. Detaljer samt mindre ytor på fasaden är tillåtna i avvikande kulörer. Ytor i avvikande material får inte ta över upplevelsen av fasaden som helhet, därför bör de inte uppta mer än ¼ av fasaden. Som färgade fasader räknas inte tegel, natursten, skiffer eller liknande materialen.

f₂ – Fasader som vetter mot gångstig på allmän plats ska utföras så att den upplevda tryggheten ökas t ex genom belysning. Längsta tillåtna fasadlängd är 40,0 meter: Syftet med bestämmelsen är att genom gestaltning av carportarnas fasad uppnå en ökad trygghetskänsla för både dom som rör sig på gångstigen och för de som rör sig inom kvartersmarken närmast carportarna.

f₃ – Längsta tillåtna fasadlängd är 55,0 meter och avstånd mellan husen ska vara minst 12,0 meter: Syftet med bestämmelsen är att bidra till mer skiftande ljus- och skuggbild på Svartuddsvägen samt minska insyn mellan bebyggelsen/lägenheterna i olika byggnader både på samma sida gata och tvärs över.

f₄ – Utöver angiven bruttoarea får tekniska utrymmen anordnas: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att anordna tekniska utrymmen t ex ventilation utöver den angivna bruttoarean.

m₁ – Om skydd mot golfbollar behövs för den nya bebyggelsen vid Svartuddsvägen ska ett sådant uppföras: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att uppföra ett skyddsnät på golfbanan för att skapa skydd mot golfbollar samt eventuell olägenhet för den nya bebyggelsen och dess boende

vid Svartuddsvägen.

n_1 +19,0 – Markens höjd får inte vara lägre än angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att skapa skydd mot översvämning.

p_1 – Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns: Syftet med bestämmelsen är att de framtida byggnader ska kunna underhållas från fastigheten byggnaderna är placerade på.

p_2 – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns: Syftet med bestämmelsen är att de framtida byggnader ska kunna underhållas från fastigheten byggnaderna är placerade på.

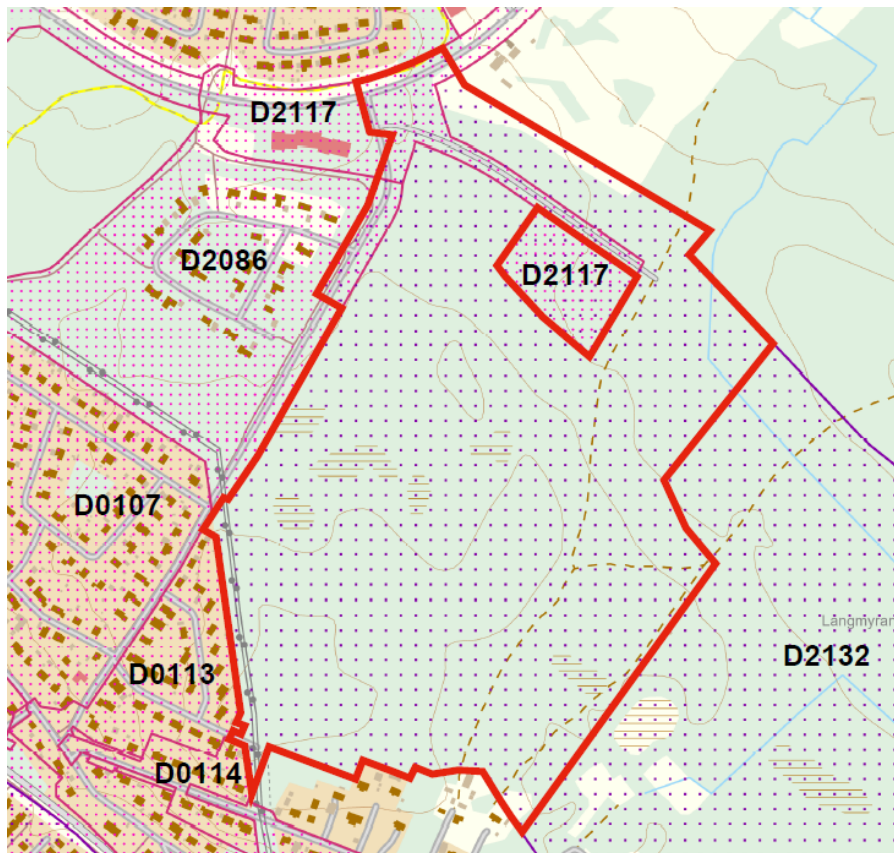
j_1 – Endast utfart får anordnas. Upplag med brännbart material är förbjudet: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att anlägga endast infartsväg inom egenskapsområdet. Det är inte tillåtet med upplag med brännbart material.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

I planområdets norra del omsluter ett område detaljplanlagt för särskilt boende för äldre (SÄBO) och förskola, D2117 (laga kraft 2021). Särskilt boende för äldre (SÄBO) byggs 2022 – 2024. Den aktuella detaljplanen planlägger delar av väg- och gatuområden som var planlagda i detaljplanen D2117 endast för att kunna använda regleringen utfartsförbud. Vägområdets och gatuområdets bredd och omfattning förblir samma som i tidigare detaljplan.



Figur 2 Angränsande gällande och pågående detaljplaner

I väster angränsar området till detaljplan för bostadsändamål m.m. (Strömnäsbacken), D2086 (2018). I sydväst angränsar området till äldre stadsplaner för bostadsändamål m.m., D0107 (1961), D0113 (1965) och D0114 (1967). I söder angränsar området till befintliga bostadsfastigheter (egnahem) som

ej omfattas av detaljplan.

I öster angränsar området till detaljplan för bostadsändamål samt skola och idrottshall (Pitholmshöjden), D2132, som är under antagande.

4.1.2 KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-30 § 116 om ett positivt planbesked för planläggning av området.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-21 om planstart, att framtagande av planhandlingar för samråd och granskning kan påbörjas.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-11-08 om att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I markanvändningskarta i Översiktsplan för Piteå (ÖP2030), som aktualitetsförklarades 2021-03-22 § 23, pekas området öster om stadskärnan ut som ett lämpligt område för bebyggelse, blandstad. I markanvändningskartan redovisas även planerad förlängning av Svartuddsvägen, en vägkoppling i riktning mot Nötön/Renön samt en väg-/brokoppling över Nördfjärden.

I planarbetet för Strömnäsbacken etapp 2 förutsätts planerad kommande vägkoppling mot Nötön/Renön ligga utanför planområdet.

I översiktsplanen finns förslag på en ny bro över Nördfjärden. Alternativen med eller utan bro har studerats i Trafikutredning Piteå tätort (Norconsult, 2021-01-28) och på grund av den relativt låga trafikökningen av aktuell detaljplan, tyder det på att en bro inte har någon stor effekt på den långväga genomfartstrafiken. Utifrån detta bedöms Svartuddsvägens förlängning i första hand vara en del av bilhuvudnätet, men inte en del av det övergripande nätet. På sikt när kraftiga åtgärder behöver sättas in för att begränsa trafiken längs Timmerleden och Sundsgatan och bron byggs kan vägen dock fungera som en del i det övergripande nätet.

ÖP2030 anger även markanvändningen Närnatur strövområde, utflyktsområde på samma yta som Bebyggelse, Planerad. Baserat på att viktiga områden och släpp bevarats i planförslaget bedömer kommunen att utpekandet av naturområdet inte påverkar planförslaget.



Figur 3 Utdrag ur ÖP 2030 markanvändningskarta

4.1.4 PRIORITERADE MÅL

Kommunfullmäktige har i sin verksamhetsplanering för 2023–2025 beslutat om fyra prioriterade mål för samtliga nämnder och styrelser: Piteå ska erbjuda trygga och attraktiva livsmiljöer

- Piteå ska år 2030 ha 46 000 invånare och till 2040 50 000 invånare
- Piteå präglas av en samhällsgemenskap med jämställdhet och mångfald som grund
- Piteå ska vara en attraktiv ort för näringsliv och företagande

I verksamhetsplaneringen har också beslutats om riktade övergripande mål: Piteå ska vara Sveriges barnvänligaste kommun

- Piteå ska erbjuda goda förutsättningar för ett livslångt lärande
- Piteborna i alla åldrar ska känna att det är meningsfullt att engagera sig och att de kan påverka kommunens utveckling
- Samhällsbyggnad ska utgå från social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet
- I Piteå utgör kulturen en drivkraft för demokrati, tillväxt och samhällsutveckling

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom område med Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken. Riksintresset är inte avsett att förhindra befintliga tätorters expansion och berörs därför inte.

4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

4.3.1 LUFT

Åtgärdsprogram för luft (partiklar PM₁₀) i centrala Piteå fastställdes av Kommunfullmäktige 2023-02-13.

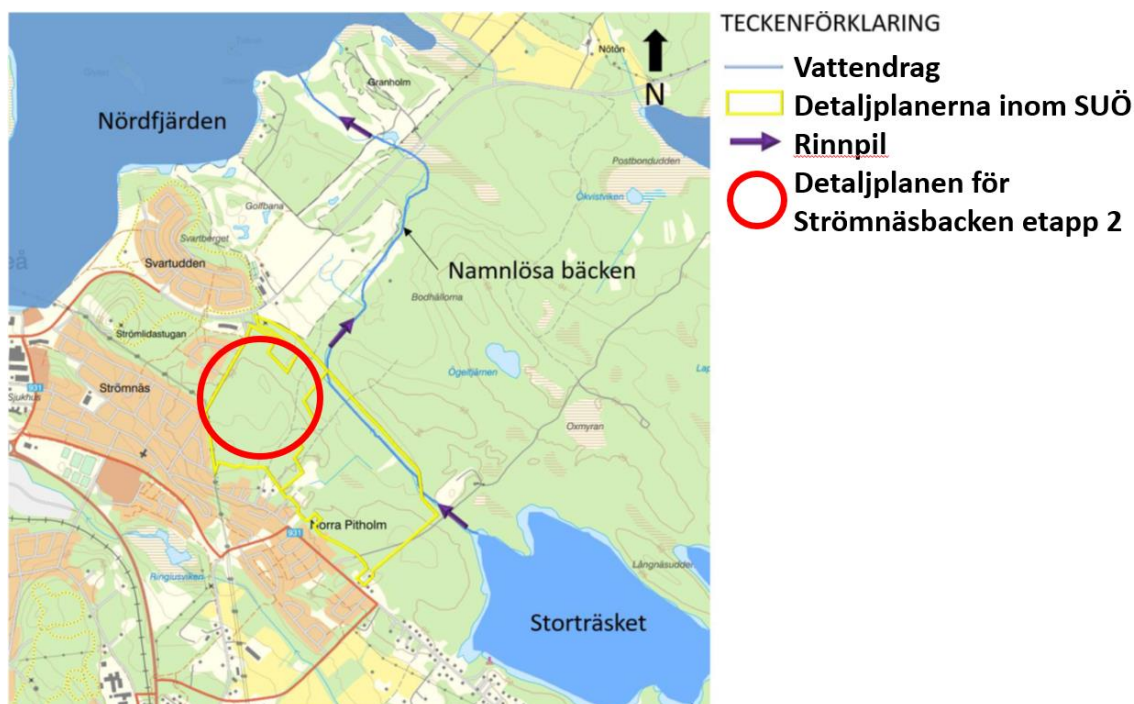
Bedömningen är att denna detaljplans genomförande inte påverkar antalet dygn som miljökvalitetsnorm (MKN) för luft överskrider i centrala Piteå. Motiven till det är:

- Stadsutveckling öster planeras med hållbarhetsaspekter i fokus där det ska vara lätt att leva hållbart.
- Närheten till Piteås stadskärna, trygga gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik gör att områdets genomförande inte bedöms bidra till överskridande av MKN inom eller utanför planområdet.

4.3.2 VATTEN

Det finns tre vattenförekomster inom eller i anslutning till detaljplanen, se Figur 4. Vattenförekomsten Storträsket ligger uppströms detaljplanerna. Utloppet från Storträsket sker via en bäck, en vattenförekomst utan namn, vilken benämns Namnlösa bäcken. Allt dagvatten från Pitholmshöjden avleds via Namnlösa bäcken till mottagande recipient Nördfjärden. En del av dagvattnet som avrinner från Strömnäsbacken avleds via Namnlösa bäcken till Nördfjärden och en annan del av dagvattnet avrinner direkt till Nördfjärden.

Nördfjärdens ekologiska status har bedömts till måttlig och bedömningen grundar sig på mätdata som insamlats under ett år och där totalmängden fosfor visat vara en parameter som under sommaren överskrider vilket ger en otillfredsställande status sommartid för näringsämnen och växtplankton. Även den kemiska statusen har för vissa prioriterade ämnen såsom bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt dioxiner och dioxinlika föreningar bedömts som uppnår ej god status då de överskrider gränsvärdena. Dessa ämnen har dock på grund av att det bedöms som tekniskt omöjligt att sänka halterna till under gränsvärdet för god kemisk ytvattenstatus fått undantag med mindre stränga krav. En del i detta är att en stor del av påverkan kommer från atmosfärisk deposition med långväga källa utanför Sveriges kontroll. Däremot gäller fortfarande kravet lokala källor.



Figur 4 Figuren visar de vattenförekomster som finns inom och i anslutning till detaljplanerna. Ytvattenförekomsternas miljö kvalitetsnorm och status finns sammanställt i Tabell 1 nedan.

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status	Tillkomst/härkomst	Miljö kvalitetsnorm
Storträsket (SE725678-176759)	God	Uppnår ej god	Naturlig	God ekologisk status God kemisk ytvattenstatus
Namnlös bäck (SE725809-176702)	God	Uppnår ej god	Naturlig	God ekologisk status God kemisk ytvattenstatus
Nordfjärden (SE652000-213210)	Måttlig	Uppnår ej god	Naturlig	God ekologisk status 2039 God kemisk ytvattenstatus

Tabell 1 Tabellen visar en sammanställning av ytvattenförekomsternas ekologiska och kemiska status samt beslutad miljö kvalitetsnorm. (VISS, 2023).

Namnlösa bäcken är ett mindre vattendrag som avvattnar Storträsket och bäckens avrinningsområde är ca 7,45 km² och har enligt SMHI:s vattenwebb en medelvattenföring på 0,06 m³/s, se Tabell 2. Bäckens grund, vilket framgår av Figur 5 och Figur 6.

Namnlösa bäcken (Vattenwebb)	Flöde (l/s)
HQ10	390
HQ50	510
MHQ	270
MQ	60
MLQ	10

Tabell 2 Tabellen visar modellerad vattenföring i Namnlösa bäcken hämtat från SMHI:s vattenwebb (SMHI, 2023)



Figur 5 Figuren visar en sektion av Namnlösa bäcken vid provtagningstillfället den 2023-05-16 i provtagningspunkt 2 (Elsa Jonsson Nyström, Sweco 2023)



Figur 6 Figuren visar en sektion av Namnlösa bäcken vid provtagningstillfället den 2023-06-27 i provtagningspunkt 2 (Elsa Jonsson Nyström, Sweco 2023)

Övrig information

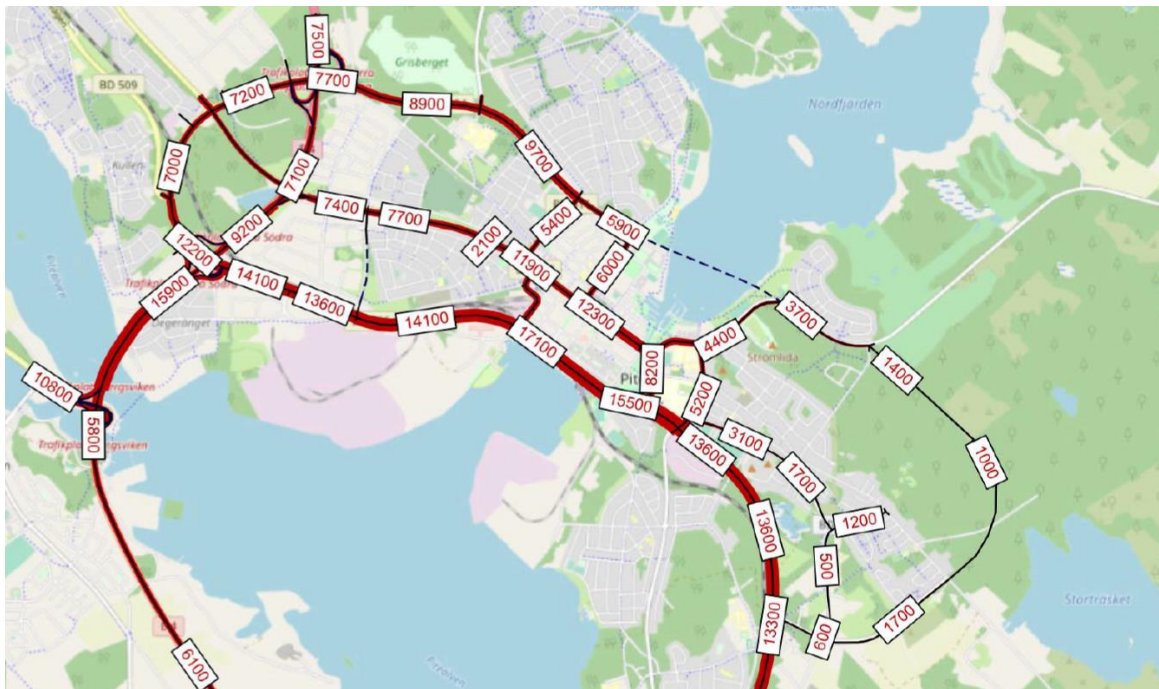
Det förekommer, sedan 2023-06-26, inga markavvattningsföretag inom planområdet. Dessa är avvecklade efter dom i mark- och miljödomstolen.

4.3.3 BULLER

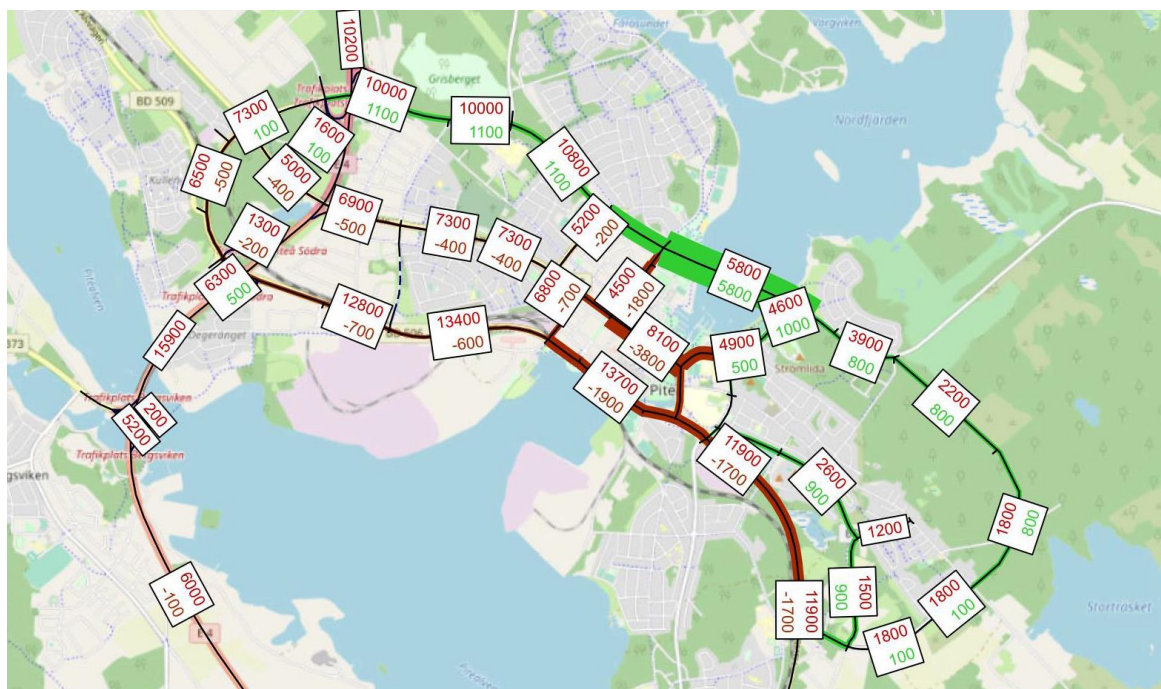
En trafikutredning har tagits fram för Svartuddsvägen (Norconsult 2023-02-28). Enligt trafikutredningen kommer Svartuddsvägens förlängning vid en etappvis utbyggnad att börja med att ha funktionen av en lokalgata, med målpunkter längs gatan och utan genomfartstrafik. Vidare vid en utbyggnad av hela länken mellan Nötövägen och Norra Pitholmsvägen kommer vägen att i huvudsak fungera som en huvudgata för trafik dels till/från centrum, dels till/från Haraholmen och E4 söderut. Genomfartstrafik kommer också att förekomma mellan Svartudden/Renön /Nötön och Haraholmen/E4 söderut. Det vill säga för trafik med lokala start- och målpunkter. Vid en byggnation av bron över Nördfjärden kommer Svartuddsvägens förlängning att få en tydligare koppling mot E4 norrut och skulle därmed kunna vara en del av det övergripande nätet och avlasta väg 506 Timmerleden. Då denna vägsträcka innebär en längre sträcka är en förutsättning för en överflyttning av genomfartstrafiken att framkomligheten är god, så att tidsdifferensen inte blir så stor.

I den trafikmodell som tidigare tagits fram beräknades trafikflödet strax öster om Nötövägen till 1400 fordon/dygn i alternativet utan bro (se Figur 7) och 2200 fordon/dygn i alternativet med bro (se Figur 8). Om exploateringen på Renön/Nötön blir mer än 200 villor kan dock genomfartstrafiken öka något. Även etableringen av en skola i området kan generera en ökad trafik, samtidigt som den uteblivna affären innebär att det beräknade trafikflödet blir något mindre. Totalt sett bedöms förändringarna ge ett något högre trafikflöde än vad som tidigare beräknats. Skillnaden mellan alternativen bedöms vara detsamma, det vill säga 100 fordon/dygn på Lillåkersvägen och 800 fordon/dygn på Svartuddsvägen.

Den relativt låga trafikökningen mellan de olika alternativen med och utan bro tyder på att en bro inte kommer att ge så stor effekt på den långväga genomfartstrafiken. Utifrån detta bedöms Svartuddsvägens förlängning i första hand vara en del av bilhuvudnätet, men inte en del av det övergripande nätet. På sikt när kraftiga åtgärder behöver sättas in för att begränsa trafiken längs Timmerleden och Sundsgatan och bron byggs kan vägen dock fungera som en del i det övergripande nätet.



Figur 7 Karta över trafikflöden inklusive trafikökning från planerade exploateringar. (Trafikutredning Piteå tätort, Norconsult, 2021-01-28)



Figur 8 Karta över trafikflöden inklusive trafikökning från planerade exploateringar redovisas överst. Skillnaden mellan prognosticerade trafikflöden med nuvarande trafiksystem (se bild ovan) och detta alternativ redovisas under (Trafikutredning Piteå Tätort)

Genom Strömnäsbackens centrumbebyggelse bedöms lämplig hastighet vara 40 km/h för att uppnå god trafiksäkerhet med hänsyn till planerad bebyggelse, omkringliggande miljö och stadsbild.

4.4 MILJÖ

4.4.1 STRANDSKYDD

Området omfattas inte av det generella strandskyddet. Kommunen och Länsstyrelsen är eniga om att vattendraget Namnlösa bäcken inte omfattas av strandskydd.

4.4.2 DAGVATTEN

I nuläget består området av naturmark och det finns inget dagvattenledningsnät inom området. Det finns dock diken inom området - dels diken utmed befintliga vägar i anslutning till planområdet, dels utdikningar som återfinns inom området med delvis igenvuxen åkermark samt tidigare våtmarken i anslutning till Namnlösa bäcken.

4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

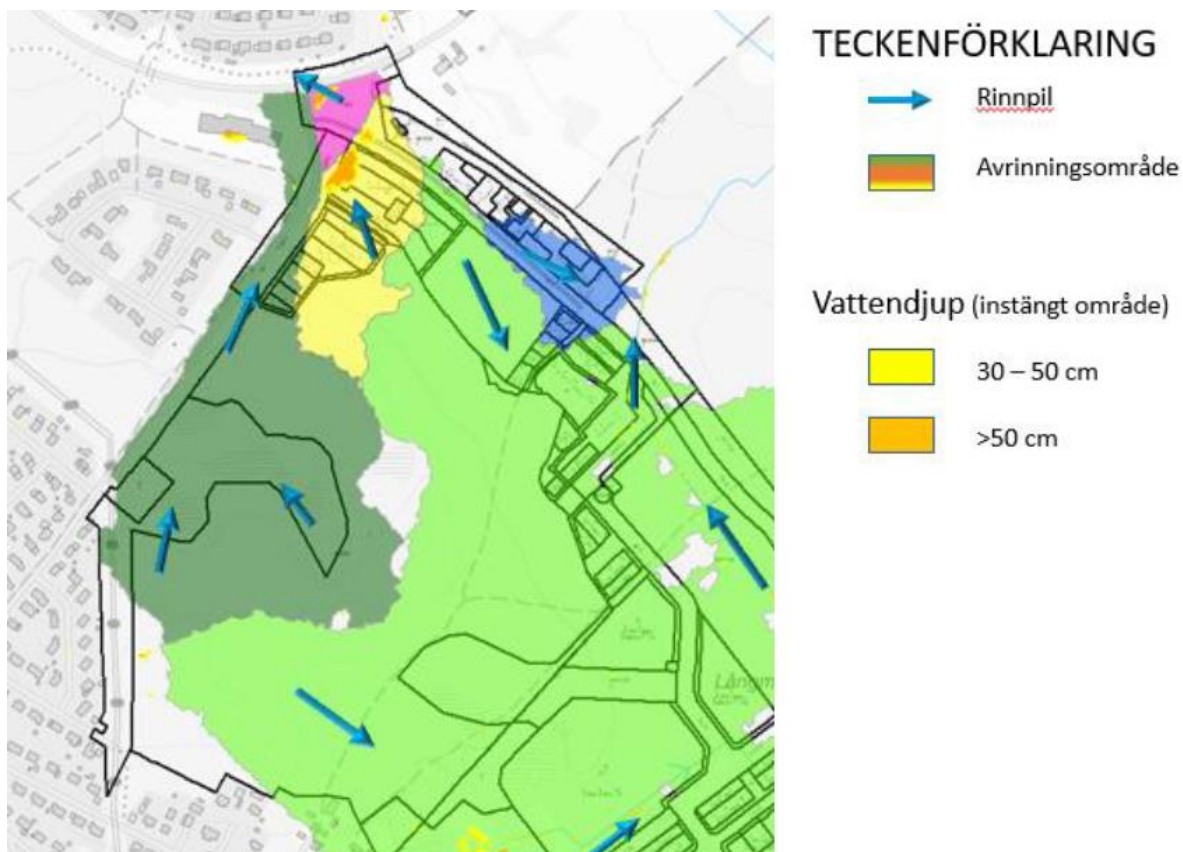
4.5.1 OMGIVNINGSBULLER

Området bedöms inte vara påverkat av omgivningsbuller. Planområdet är till största delen ett oexploaterat naturområde men angränsar till befintliga bostäder och service med väginfrastruktur inom den geografiska avgränsningen för Piteå stad.

4.5.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING, EROSION, SKRED OCH RAS

Ett vattendrag, Namnlösa bäcken, passerar nordöstra delen av planområdet. Förutsättningar för exploatering i närheten av Namnlösa bäcken har utretts i geoteknisk undersökning genomförd av AFRY 2022-11-30. Grundläggning kan teoretiskt ske som närmast cirka 5 m från bäcken om grundläggning sker med platta på mark eller plintar som förs ner till fast morän på djupet cirka 1,5 –

2,0 meter.



Figur 9 Översikt av avrinningsområden, rinnvägar och instängda områden för detaljplanen för Strömnäsbacken etapp 2

I dagvattenutredningen (Sweco 2023-09-07) har det analyserats avrinningsområden och rinnstråk inom området. Utifrån avrinningsanalysen har det konstaterats att det finns ett instängt område i norra delen av Strömnäsbacken i anslutning till korsningen mellan Nötövägen och Svartuddsvägen (avvattnas sannolikt av en kupolsil i dagsläget). Vidare finns det även några mindre instängda områden inom naturmarksområdet söder om område D som inte bedöms kräva någon åtgärd.

Avrinningsanalysen har även visat på att det inom område C finns risker efter exploatering för att översvämning kan ske. Dels ligger det inom det område som utgörs av utbredningen av den restaurerade våtmarken, dels ligger det lågt i terrängen jämfört med Namnlösa bäcken och dess svämplan vid större skyfall. För att säkerställa att marken inte översvämmas vid höga flöden ska färdig marknivå vara minst +19 m (RH2000) inom område C.

4.5.3 FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända föroreningar i området.

4.5.4 RADON

I samband med geoteknisk undersökning 2022 har radonmätning utförts i sex punkter. Mätningarna utfördes den 30 juni 2020.

Halten av markradon bedöms ligga mellan 7–41 kBq/m³. Om radonhalten i marken ligger mellan 10–50 kBq/m³ klassas marken som normalradonmark. Området klassas därmed som normalradonmark, således bör radonskyddande åtgärder utföras, se Boverkets dokument ”Åtgärder mot radon i bostäder”. Det kan dock finnas en lokal variation och mätvärdet skall endast ses som en indikation för området.

I samband med geoteknisk undersökning 2022 utfördes en radonmätning med hjälp av ROAC-burkar inom avgränsningen för område C. Uppmätta värden understiger 5 kBq/m³. Radonhalten i markluft är normalt större än 5 kBq/m³ och lägre värden kan tyda på att mätningen misslyckats. De installerade ROAC-burkarna kunde ej installeras på önskat djup (cirka 0,7 m) på grund av hög grundvattennivå.

Sammantaget bedöms det därför som att resultatet ej är tillförlitligt.

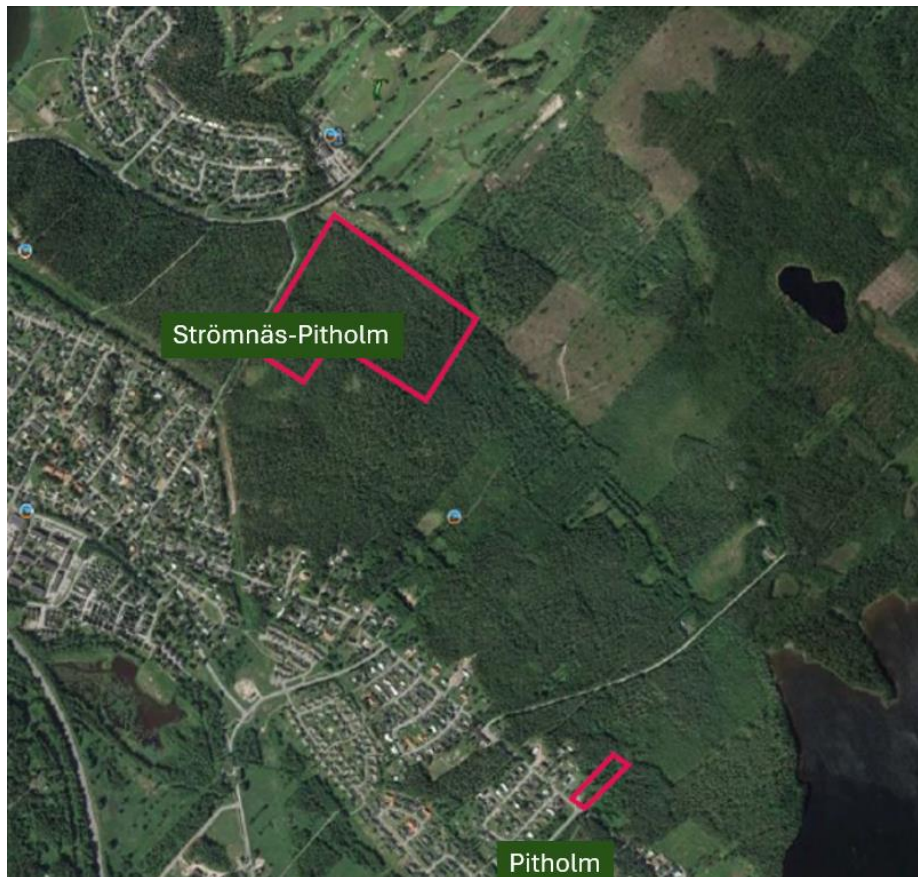
När planerad placering av bygggrätter har preciserats krävs kompletterande geotekniska undersökningar att undersöka radonhalten i marken och därefter vid behov införa radonskyddande åtgärder.

4.5.5 GOLFBANA

Piteå golfklubb driver golfverksamhet vid nordöstra delen av plangränsen, i närheten till nya bostadsområdet vid Svartuddsvägen.

4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geotekniska utredningar har genomförts för att utreda områdets förutsättningar för exploatering och grundläggning.



Figur 10 Översiktsbild över gällande utredningsområde, Norconsult 2020

Utredning 1

Markteknisk undersökningsrapport, MUR, Stadsutveckling Öst, SUÖ, Piteå, version 2.0, Norconsult 2020-07-09.

Utredningen har kompletterats med PM Geoteknik 2023-03-17 (Norconsult).



Figur 11 Översikt utredningsområde, AFRY 2022

Utredning 2 – område C

PM Geoteknik, Geoteknisk undersökning Strömnäsbacken centrum, Etapp 2, AFRY, 2022-11-30

Området för undersökningarna består av ett tunt vegetationslager i ytan med hög blockighet och blandad växtlighet. Marknivå varierar från +18 till +25 (RH 2000), mätt i de undersökta borrhålen. En förhöjning av markytan befinner sig vid punkten 22AF009 där det går från närliggande punkter cirka +19 - +20 upp till +25.

Det undersökta områdets ytlager består av en torv på cirka 10 till 50 cm. Ytlagret underlagras av varierande sediment som i huvudsak är siltiga men med variation från lerig silt till sandig silt. Sedimenten är mycket lösa i ytan men med djupet ökande fasthet. Morän påträffas på djup cirka 1,0 till 3,0 m.

I borrhålet 22AF003 påträffades ett lager på 10 cm på nivå +17 - +16,9 där det var spår av sulfidinnehåll i jorden. Mängden bedöms vara för liten för att ta prover på.

Vid sondering påträffades berg på nivån +17,9.

Enligt SGU kartvisare är marken inom området närmast vattenförekomsten klassad som aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord. Under undersökningen har sulfidjord bara påträffats i en undersökningspunkt i ett 10 cm tjockt lager och i för liten omfattning för att analyseras. Baserat på detta bedöms förekomst av sulfid- och sulfatjord vara låg i området.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske med platta på mark eller plintar som förs ner till fast morän på djupen cirka 1,5 till 2 m. All förekommande organisk jord och lösa sediment ska grävas bort och ersättas av friktionsjord. All grundläggning ska ske tjälfritt och välldränerat. Tjälldjupet inom området är ca 2,5 m. Fyllning under bärande konstruktioner ska bestå av minst materialtyp 2, tabell CE/1 i AMA Anläggning 20. Packning enligt tabell CE/4.

När planerad placering av byggrätter har preciserats krävs kompletterande undersökning i läge för byggrätterna för att i detalj projektera och dimensionera grundläggningen. Kompletteringar rekommenderas i läge för planerade VA-ledningar för att utreda förekomst av berg inom planerade förläggningsdjup för VA-ledningarna.

4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Utredning 1

Markteknisk undersökningsrapport, MUR, Stadsutveckling Öst, SUÖ, Piteå, version 2.0, Norconsult 2020-07-09

Utredningen har kompletterats med PM Geoteknik 2023-03-17 (Norconsult).

Tabell 3 Grundvattenavläsningar

Borrpunkt	Observerad grundvattenyta under marknivå (m)	Marknivå (RH2000)	Nivå grundvattenyta (RH2000)	Datum
NC01	Torrt	+28,9	-	2020-01-07
	1,32		27,58	2020-01-11
NC04	6,51	+19,8	+13,29	2020-01-07
	3,71		+16,09	2020-01-11
NC07	2,47	+23,5	+21,03	2020-01-08
	1,12		+22,38	2020-01-11
NC11	3,94	+17,2	+13,26	2020-01-09
	0,48		+16,72	2020-01-11
NC16	Torrt	+21,8	-	2020-01-09
	1,92		+19,88	2020-01-11
NC21	Torrt	+27,5	-	2020-01-10
	4,41		+23,09	2020-01-11

Utredning2 – område C

Grundvatten har mätts i öppna borrhål samt i installerade grundvattenrör. Mätningarna visar att grundvattnet ligger ytligt, inom cirka 0,2 till 0,3 meter under markytan inom hela området.

4.8 KULTURMILJÖ

4.8.1 FORNLÄMNINGAR

Ingen fornlämning eller annat finns i området enligt RAÄ Fornsök.

Länsstyrelsen Norrbotten, kulturmiljöfunktion, bedömer 2023-12-01 att baserat på Lantmäteriets historiska kartor finns det inga indikationer på äldre bebyggelse inom planområdet och därför behöver inga ytterligare kulturhistoriska eller arkeologiska utredningar utföras inför arbetet med och fastställandet av den aktuella detaljplanen.

4.9 FYSISK MILJÖ

Nordväst om planområdet ligger Strömnäsbacken etapp 1 som är första etappen för Stadsutveckling öster.

Norr om villaområdet ligger förskola. I samma detaljplan som möjliggjorde förskolan gavs bygg rätt till särskilda boendet för äldre (SÄBO) och första etappen för Svartuddsvägen. SÄBO:t som är belägen mitt i det aktuella planområdet är under byggnation i dagsläget. Det kommer att möjliggöra för 80 lägenheter. Byggnaden beräknas vara färdigställd sent på hösten 2024, med inflyttning runt årsskiftet 24/25.

I norr angränsar planområdet mot golfbanan, i söder mot befintligt villaområde längs Norra Pitholmsvägen.

4.10 SOCIALA

Naturområdet inom planområdet innehåller sociala värden i form av stigar samt leder för mountainbike (MTB) och skoter.

4.11 TEKNIK

Planområdet har idag närhet till infrastruktur när det gäller VA, dagvatten, värme, el, bredband.

Svartuddsvägen första etapp till infarten för det särskilda boendet för äldre (SÄBO) är klar förutom

asfaltering, färdigställande avgång- och cykelvägen, tillgänglighetsanpassade busshållplatser, trafiksäkra passager, träd och belysning.

I sydvästra delen av planområdet finns befintliga luftledningar avseende 40 kV samt 130 kV som är säkrade med ledningsrätt 25-F1981-966.2 respektive 25-F1981-966.3. 130 kV-ledningen ägs av Vattenfall Eldistribution AB och 40 kV-ledningen ägs av AB PiteEnergi sedan 1991 då den förvärvades från Statens vattenfallsverk.

4.12 SERVICE

Planområdet är beläget cirka 1,5 km från Coop och kommunhuset, inte långt därifrån finns hela Centrums utbud med restauranger, caféer, bankeroch övrig kommersiell och offentlig service.

Närmaste förskola är belägen i direkt anslutning till planområdet, närmaste lågstadieskola är Strömnäs skola som ligger cirka 1,0 km bort och närmaste mellanstadieskola är Pitholmsskolan och ligger cirka 2,6 km bort. Närmaste gymnasieskola är Strömbäckaskolan som ligger cirka 1,5 km bort. Det planeras för en ny låg- och mellanstadieskola inom planområdet för Pitholmshöjden.

Piteå sjukhus ligger cirka 1,9 km bort.

4.13 INFRASTRUKTUR

Enligt den redan gällande detaljplanen för det särskilda boendet för äldre (SÄBO) och förskolan (D2117) har det möjliggjorts att bland annat första etappen av Svartuddsvägen har kunnat påbörjas fram till SÄBO:t. Detaljplanen D2117 skapar också förutsättningar för ombyggnation av korsningen Nötövägen/Svartuddsvägen vilket möjliggör mer plats för den befintliga förskolan.

4.14 POSTUTDELNING

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

4.15 ANNAT

4.15.1 MEDBORGARDIALOG

Som ett underlag till planarbetet har en medborgardialog genomförts. Syftet med dialogen var att få in synpunkter kring planeringen av Stadsutveckling öster och att få en uppfattning om hur intressanta de nya bostadsområdena Strömnäsbacken och Pitholmshöjden är att bosätta sig i för befolkningen.

Medborgardialogen bestod i en webbaserad enkät riktad till allmänheten samt fokusgruppdialoger med 107 barn.

414 personer, varav 18 procent barn och unga under 20 år och 10 procent 65 år och äldre besvarade enkäten.

4.15.2 INRIKTNINGAR FÖR STADSUTVECKLING ÖSTER: BOENDE FÖR EN HÅLLBAR LIVSSTIL

Enligt den genomförda Medborgardialogen har kommunen landat i inriktningar för Stadsutveckling öster utvecklingen bör vila på tanken om att det ska vara lätt att leva hållbart. Ekonomiskt för både individ och samhälle, för vår miljö och för alla människor som bor i området. Ett bostadsområde där du lika gärna vill vara ute som inne. Du kommer att ha naturen runt knuten och här finns fantastiska möjligheter för god livskvalitet för de som bor här. Området ska präglas av social sammanhållning, delaktighet och tanken om att vi alla kan bidra till en hållbar framtid. Utvecklingen utgår från fyra

Skogen runt hörnet – Bebyggelsen utgår från naturen. Mellan husen finns grönytor och skogspartier som gör skogen till granne för boende i området. Rekreatiomsområde, tillgängliga promenadstråk och skogslekplatser finns nära – för fysisk aktivitet, lek, samvaro, enskildhet och friluftsliv. Naturen och skogen bidrar till välbefinnande och hälsa.

Känsla av sammanhang – Bebyggelse och närmiljö inbjuder till gemenskap och engagemang. Tillsammans skapar ni som bor här ett område som känns hemtrevligt, enkelt och meningsfullt, med stor hänsyn till barn och barns behov. Du och dina grannar träffas enkelt i naturliga sammanhang.

The map illustrates the Piteå region, highlighting its diverse landscape and urban planning. Key features include:

- Urban Areas:** Strömsåsa, Strömsåsbäcken, Pitholshöjden, and Möra Pithol.
- Green Spaces:** Large forested areas, particularly in the Pitholshöjden district.
- Water Bodies:** The Piteå River and surrounding lakes.
- Infrastructure:** Roads, railways, and public transport routes.
- Icons:** Represent various amenities such as schools, parks, sports facilities, and cultural centers.
- Inset Maps:**
 - Top right: Shows the location of Piteå within the northern part of Sweden, near the borders with Lapland and Norrbotten.
 - Bottom right: A more detailed inset map showing the Piteå region's proximity to other areas like Umeå, Uppsala, and Gäddede.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

Angränsar till och ersätter delar av detaljplanen för del av Pitholm 45:3, m.fl. SÄBO, D2117, laga kraft 2021-07-23 och detaljplanen för del av Pitholm 45:3. Strömnäsbacken, D2086, laga kraft 2018-05-29.

Grundkarta daterad 2023-11-08 har använts som underlag till detaliplanen.

Piteå kommuns översiktsplan ÖP2030, aktualitetsförklarad 2021-03-22 § 23.

En undersökning av planens miljöpåverkan, enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken, har genomförts av Samhällsbyggnad, Piteå kommun.

Planens genomförande bedöms inte kunna medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har 2023-09-18 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2023-12-01 – 2023-12-15.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 VOLYM- OCH SOLSTUDIE

En volym- och solstudie finns framtaget av Norconsult 2023-10-02 som underlag till detaljplanen.

5.2.2 DAGVATTENUTREDNING

En dagvattenutredning med våtmarksutredning finns framtaget av Sweco 2023-09-07 som underlag till detaljplanen.

5.2.3 INVENTERING AV NATURVÄRDEN OCH SOCIALA VÄRDEN

Under åren 2017–2019 genomfördes det inventering av naturvärden och sociala värden på kommunal mark i Piteå kommun.

5.2.4 GEOTEKNISK UTREDNING

En markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/Geo) finns framtaget av Norconsult 2020-07-09 som underlag till detaljplanen.

En PM Geoteknik finns framtaget av Norconsult 2023-03-17 som underlag till detaljplanen.

En markteknisk undersökningsrapport (MUR) för ny väg Östra Länken finns framtaget av Norconsult 2021-12-22 som underlag till detaljplanen.

En PM Geoteknik för ny väg Östra Länken finns framtaget av Norconsult 2021-12-22 som underlag till detaljplanen.

En markteknisk undersökningsrapport / Geoteknik (MUR/GEO) för delområde C finns framtaget av AFRY 2022-11-30 som underlag till detaljplanen.

En PM Geoteknik för delområde C finns framtaget av AFRY 2022-11-30 som underlag till detaljplanen.

5.2.5 BULLERUTREDNING

En bullerutredning finns framtaget av Norconsult 2023-05-08 som underlag till detaljplanen.

5.2.6 RISKUTREDNING

En riskutredning för den planerade panncentralen finns framtaget av Norconsult 2022-05-24 som underlag till detaljplanen.

5.2.7 TRAFIKUTREDNING

En trafikutredning för Svartuddsvägen finns framtaget av Norconsult 2023-02-28 som underlag till detaljplanen.

En trafikutredning för Piteå tätort finns framtaget av Norconsult 2023-05-15 som underlag till

detaljplanen.

En utredning om korsningarnas kapacitet finns framtaget av Norconsult 2023-12-06 som underlag till detaljplanen.

5.3 ANNAT

5.3.1 MEDBORGARDIALOG

En medborgardialog har genomförts av Piteå kommun för Stadsutveckling öster och en rapport finns framtaget daterat 2022-03-28 som underlag till detaljplanen.

5.3.2 PROJEKTERING

Projektering av vägområden, torg och höjdsättning pågår parallellt med detaljplanen.

6 KONSEKVENSER

6.1 FYSISK MILJÖ

De områden som är tänkta att exploateras i planförslaget har uppdelats i delområden A, B, C och D. Utöver det planeras det för en panncentral i planområdets västra hörn.

Delområde A

Inom delområde A planeras det för flerbostadshus med centrumverksamhet på bottenplan, på en höjd om fem våningar. Närmast korsningen Nötövägen skapar planförslaget möjlighet för att bygga högre – upp till åtta våningar. Närmast Svartuddsvägen placeras flerbostadshusen med förgårdsmark mot gatan, med entréer som ska ligga mot gata eller vara genomgående. Maximal fasadlängd mot Svartuddsvägen är 55 meter och avstånd mellan byggnaderna ska minst vara 12 meter för att skapa en skiftande ljusbild i gaturummet och minska insyn mellan lägenheterna.

Det ska eftersträvas att stråket inom naturmark kan fortsätta i nordsydlig riktning genom kvartersmarken för att sen kopplas ihop med gång- och cykelstråket på södra sidan av Svartuddsvägen.

Carport eller kallgarage placeras närmast gränsen till delområde D. Det är viktigt med gestaltning av carportarna eller kallgaragen som hamnar närmast det gröna släppet mellan delområde D och A där trygghetshöjande åtgärder eftersträvas. Fasadlängden på carportar får vara maximalt 40 meter långa av samma skäl – ökad trygghetskänsla.

Inom delområde A ska inför bygglovsansökan en flyghinderanalys tas fram om det planeras att uppföras en byggnad som är högre än 20 meter.

Delområde B

Inom delområde B planeras det för flerbostadshus med 4–5 våningar samt radhus. Exploatörerna får möjlighet att skapa ett parallellt stråk med Svartuddsvägen som är menad att nyttjas främst för nyttotrafik. Parkeringsplatser samlas närmast utfarterna till delområdet för att hålla parallella stråket så bilfritt som möjligt.

Gränsen mot golfbanan ska gestaltas så att boende ovilligt inte hamnar på golfbanan, förslagsvis genom landskapsarkitektur. Målet är tydliga gränser mellan kvartersmark och golfbana.

Delområde C

Inom delområde C planeras det för flerbostadshus med upp till fyra våningar samt radhus. Närmast Svartuddsvägen placeras flerbostadshusen med förgårdsmark mot gatan, med entréer som ska ligga mot gata eller vara genomgående. Genom området bevaras ett nordsydligt stråk som förlängning av stigar inom naturmarken, som inom kvartersmark även kommer användas för nyttotrafik.

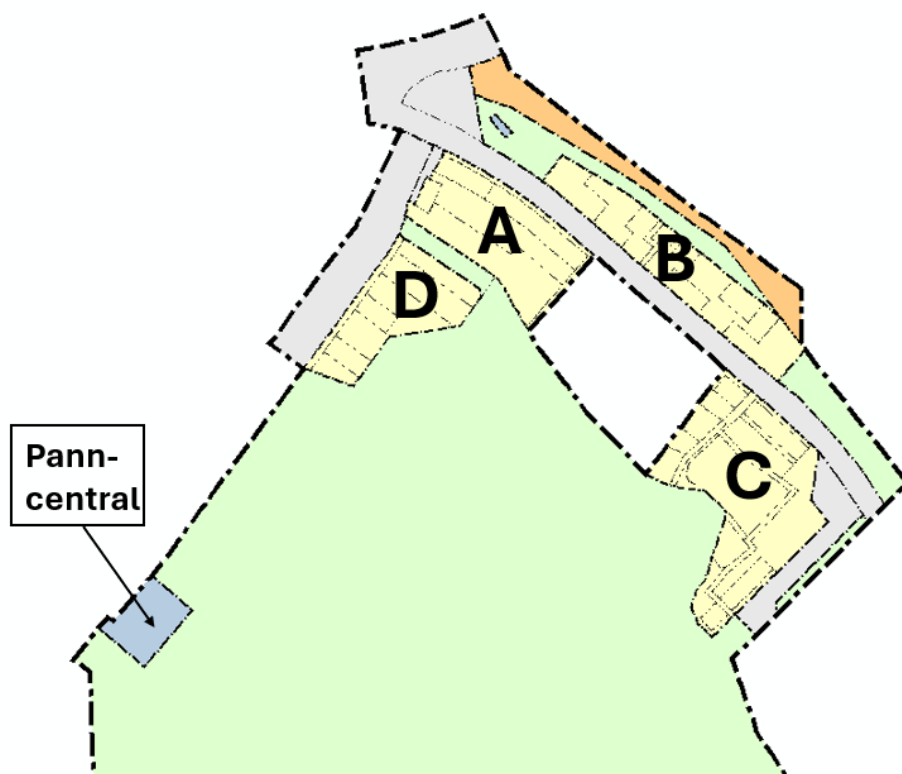
Delområde D

Inom delområde D planeras det för flerbostadshus med tre våningar. Utöver det möjliggör planen för carportar/kallgarage i närheten av huvudbyggnaderna. Det är viktigt även här med gestaltning av carportarna/kallgaragen som hamnar närmast det gröna släppet mellan delområde D och A där trygghetshöjande åtgärder eftersträvas. Fasadlängden på carportar får vara maximalt 40 meter långa av samma skäl – ökad trygghetskänsla.

Området är planerat för elevbygge vilket gör att byggnationen kan komma bli uppdelad i etapper. Eftersom byggnationen inom delområde D kan ta längre tid bör det eftersträvas att byggnationen börjar närmast delområde A för att området i helhet ska kännas avslutad.

När det gäller bestämmelser för bebyggelse inom kvartersmark föreslår planförslaget att färgade fasader ska färgsättas med svärta mellan 40xx och 70xx och en kulörthet om minst xx05. Färgfamiljen ska ligga inom spannet G30Y till Y80R. Allt enligt NCS-systemet. Bestämmelsen syftar till att anpassa fasadkulörerna till omgivningen, skogen. Detta ger ett brett spektrum av gröna, gula och röda kulörer att välja mellan. Intensionen är inte att utesluta att detaljer samt mindre ytor på fasaden som kan vara i avvikande kulörer. Som färgade fasader räknas inte tegel, natursten, skiffer eller liknande material.

Utöver ovannämnda planeras det för panncentral i planområdets västra gräns.



Figur 13 Delområden inom detaljplanen för Strömnäsbacken etapp 2

6.2 NATUR

6.2.1 LANDSKAPSBILD OCH GRÖNOMRÅDE

Planförslaget är utformat med varsamhet mot grönområdet och naturvärdeskärnorna inventerades mellan 2017-2019. Bebyggelsen har placerats längs redan tidigare planerad väg, Svartuddsvägen.

Stignätet som utgör ett stort socialt värde inom naturområdet har i större delar bevarats. I delar av planområdet där det planeras exploatering har den nya bebyggelsen utformats för att nya rörelsemönster kan skapas mellan den befintliga och det nya.

6.3 MILJÖ

Dagvattenutredning (Sweco 2023-09-07) med bilaga - våtmarksutredning som helhet bifogas planbeskrivningen.

6.3.1 DAGVATTEN

Fokus för dagvattenhanteringen i detaljplaner är rening med särskild hänsyn till fosforreducering. Därav har utgångspunkten varit att omhänderta hela 1-årsregnet för rening och på så vis ta hand om det dagvatten med de högsta halterna dagvattenföroreningar.

Det föreslås generellt att dagvatten från de exploaterade ytorna avleds och till viss del fördröjs i diken utmed vägarna i den utsträckning vägsektionen medger men som minst motsvarande 1-årsflödet. Diket bör utformas med dämmen för att bromsa vattnet och i anslutning till dessa bör dikets botten utformas med reduktionszoner i form av infiltrationsstråk med makadam i dikesbotten. Dikenas slänter får med fördel vara vegetationsklädda med kortväxande vegetation och släntlutningar lika med 1:2 eller flackare. Dämningarna bör inte ske genom att huvud- eller sidotrummor begränsas i dimension då det kan påverka riskerna för igenfrysning vintertid och försvåra underhållet.

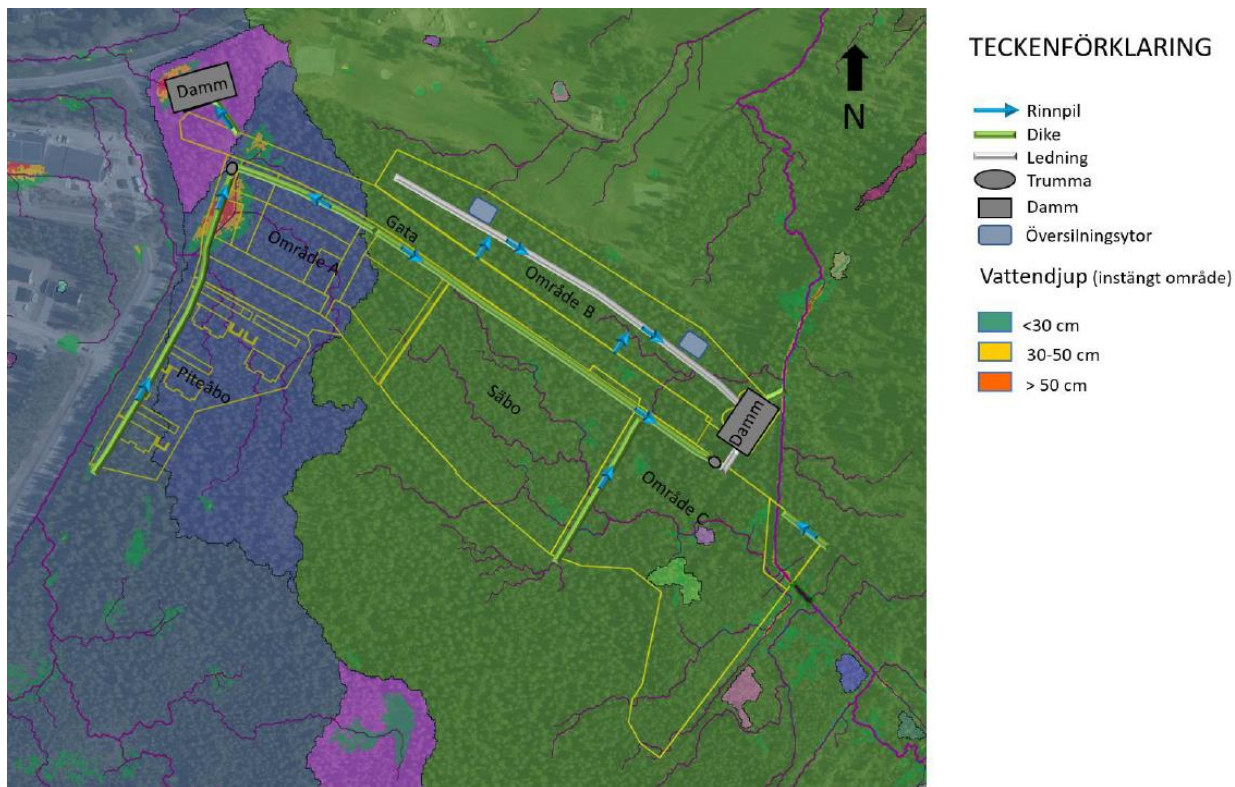
Dammarnas syfte i kombination till infiltrationsstråken med makadam är att skapa ett ytterligare reningssteg för fosforreducering.

För det dagvatten som avrinner från delområdena A, D och delar av vägområdet för Nötövägen och den nya vägen föreslås det att diken leds till en dagvattendamm (minst 270 m² stor), Figur 14. Dammen dimensioneras för att omhänderta och rena hela 1-årsflödet från det uppströms liggande området. Dagvattendammen är placerad i anslutning korsningen Svartuddsvägen/Nötövägen. Det finns risk för att dagvattendammen behöver grundläggas under befintlig grundvattenyta. Utloppet från dammen kan behöva ske med ledningsburet system för att kunna ansluta till befintligt ledningssystem nedströms. Dagvattendammen bör utformas med en mindre försedimentering och därefter en huvuddamm. Då ytan till förfogande är begränsad kommer dagvattendammen kanske inte ha möjlighet att innehålla några större vegetationszoner som grundområden däremot är det viktigt att slänterna och strandzonen är vegetationsklädd.

För det dagvatten som avrinner från delområde B föreslås att det sker via ett ledningsburet system till en dagvattendamm (minst 170 m²) som placeras öster om delområde B i anslutning till Namnlösa bäcken, se Figur 14. Ledningssystemet bör om möjligt utformas som ett rörmagasin. Är det inte möjligt behöver ledningssystemet utformas med first flush-funktion som tillser att 1-årsflödet omhändertas i dammen och resterande flöde förbileds via en översilningsyta ut till Namnlösa bäcken.

Ytan för dagvattendammen i Strömnäsbackens detaljplans nordöstra del är begränsad och det kommer att behöva schaktas ur en större mängd material då det är en höjd i området. Dagvattendammen behöver förses med en mindre försedimenteringsdamm följt av en huvuddamm som även den har vegetationsklädda slänter och strandzon. Till denna dagvattendamm kommer även delområde C och Säbo att ledas samt delar av den nya vägen.

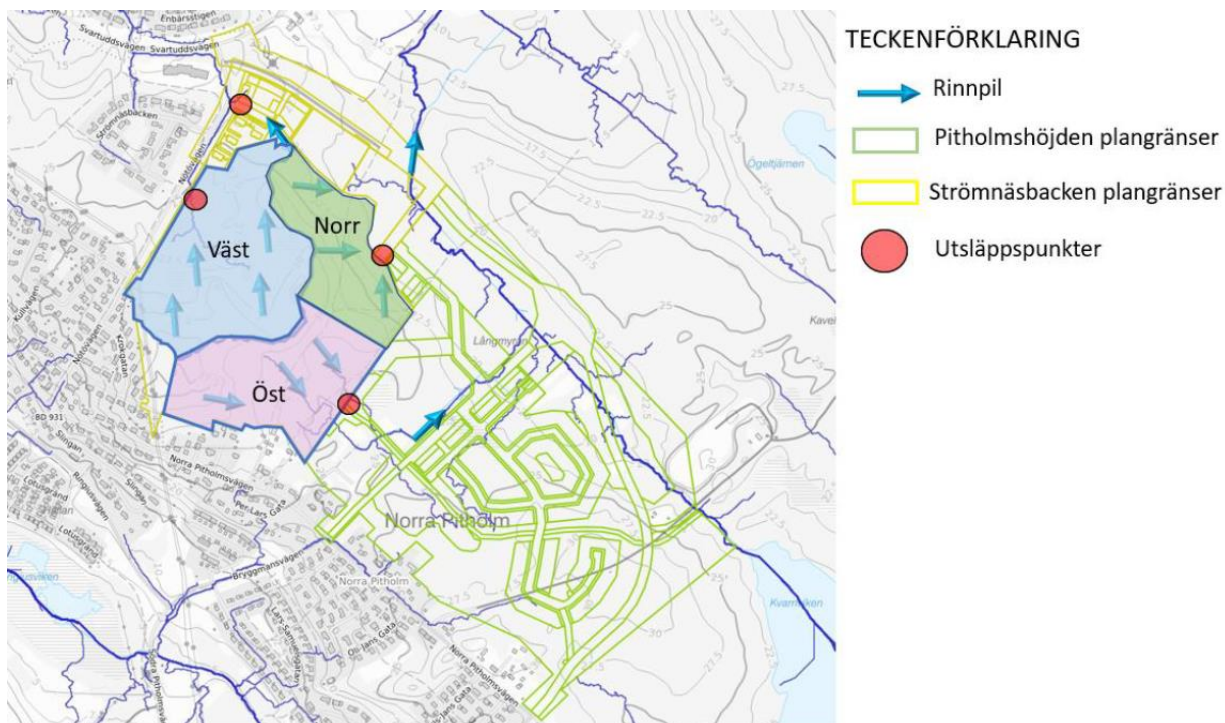
För det dagvatten som uppkommer inom delområde C föreslås dikeslösningarna med dämmen och reduktionszoner som avleds till dagvattendammen i nordöstra delen av Strömnäsbackens detaljplan, se Figur 14.



Figur 14 Figuren visar principiell dagvattenhantering för Strömnäsbacken

För de båda detaljplanerna finns det inget behov av fördröjning utifrån reningsaspekterna utan det är i så fall endast utifrån nedströms liggande förhållanden.

För dagvatten som avrinner från naturmarken inom delavrinningsområdet Väst kan det antingen tas ut i den norra punkten eller så kan flödet delas upp på de två västra utloppspunkterna, se Figur 15. För dagvattenhanteringen inom Strömnäsbacken rekommenderas det att flödet delas upp och en så stor del som möjligt tas ut i den sydvästra av utloppspunkterna. Då behöver en ny trumma under Nötövägen anläggas. Detta för att leda över naturmarksavrinningen till västra sidan av Nötövägen så det kan förbildas dagvattenanläggningen i norr, vid trafikplatsen. På så vis minskar risken för en överbelastning och utspädning av vattnet i dagvattendiket utmed delområde D.



Figur 15 Figuren visar de delavrinningsområden som fortsättningsvis kommer vara naturmark och som avrinner in mot exploateringarna från Strömnäsbacken

För det dagvatten som avrinner från naturmarken inom delavrinningsområdet Norr kommer det att behöva hanteras med en genomledning mellan detaljplanen för Säbo och område C, se Figur 14. Diket kommer sedan att ansluta till dikessystemet utmed vägen som avrinner till dagvattendammen öster om område B.

För det dagvatten som avrinner från naturmarken inom delavrinningsområde Öst från detaljplanen Strömnäsbacken in till detaljplanen för Pitholmshöjden rekommenderas att höjdsättningen justeras så att detta flöde kan avrinna längs med skolområdets nordvästra kant, se Figur 15. Samt att en trumma anläggs under vägen så flödet kan avledas till den rekonstruerade våtmarken.

Naturmarksflödet bör ledas direkt till den rekonstruerade våtmarken för att på så vis inte späda ut det dagvatten som uppkommer inom exploateringarna.

Båda detaljplanerna kommer efter exploatering att medföra en ökad avrinning från området i och med att ytor hårdgörs och utifrån att klimatet gör att årsnederbörden förväntas öka jämfört med nuläget. Och med en ökad årsnederbörd ökar också föroreningstransporten från området. Men med dagvattenrenande åtgärder kan detta minskas.

Delområden	Genomsnittlig avrinningskoefficient
A	0,65
B	0,49
C	0,67
Piteåbo	0,44
Säbo	0,36
Vägar strömnäsbacken	0,48

Tabell 3 Genomsnittlig avrinningskoefficient för de olika delområdena efter exploatering

De ytor som har betydelse för dagvattenlösningen har försäkrats i planen genom att dessa ytor ligger inom användningen Gata/ Väg samt i pågående projekt för boende för äldre /SÄBO/ planeras det för ett avskärande dike mot gränsen till delområde C som en del av helhetslösningen. Vidare har det reserverats mark inom användning Väg och Natur1 för dagvattendammar.

6.3.2 SKYFALLSHANTERING

Planerna inom Stadsutveckling öster har generellt sett små uppströms liggande avrinningsområden och därmed liten risk att översvämmas av vatten från omgivningen. Två områden har dock identifierats som viktiga ur hänseendet att transportera vatten från omgivningen förbi den planerade exploateringen, föreslaget diket mellan SÄBO och område C samt föreslaget dike nordväst om skolområdet. Utan dessa diken riskerar påtryckande vatten vid kraftig nederbörd att rinna okontrollerat in på kvartersmark.

För Strömnäsbacken bedöms planförslaget vara väl lämpat för att avleda stora flöden via genomfartsleden. Det huvudsakliga flödet (vid extrema nederbördshändelser) kommer att avrinna mot Namnlösa bäcken och en mindre del kommer att avrinna mot korsningen Nötövägen/Svartuddsvägen där en dagvattendamm planeras. Dammen (även om det inte är huvudsyftet med den) kommer att kunna bromsa upp även större flöden för att minska påverkan på nedströms liggande områden. Nedströms dammen, längs med Svartuddsvägen utanför planområdet, finns en GC-tunnel där vatten kommer att ansamlas vid extrema nederbördshändelser. Tunneln under vägen kommer att kunna fungera som nödmagasin vid skyfallshändelser och minska avrinningen in mot bostadsområdet nordväst om Strömnäsbacken.

Nedströms planområdet, längs med Namnlösa bäcken, finns få till inga skyddsobjekt före Namnlösa bäcken passerar under Nötövägen 1,3 km norr om planområdet. Före trumman under Nötövägen finns

ett större våtmarksområde som, tillsammans med planerad återställning av våtmarken inom planområdet, kommer att bromsa flödena kraftigt. I och med de två våtmarkerna bedöms inte det föreligga någon risk för nedströms liggande objekt.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vatten eller buller i Piteå kommer att överskridas.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BULLER

Trafikbuller

Enligt bullerutredningen (Norconsult 2023-05-08) visar beräkningarna att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras vid samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Den högsta ekvivalenta ljudnivån uppstår vid fasad mot Svartuddsvägen där ekvivalent ljudnivå beräknats till som högst 54 dBA. Eftersom samtliga byggnader klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad finns inga riktvärden för maximal ljudnivå vid fasad att förhålla sig till.

Genom att anlägga privata eller gemensamma uteplatser och balkonger där ekvivalent ljudnivå understiger 50 dBA och maximal ljudnivå understiger 70 dBA klaras gällande riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats. Kompletterande uteplatser och balkonger kan förläggas där riktvärdena överskrids.

Buller från verksamheter

Den planerade panncentralen är en reservanläggning som endast kommer att köras vid behov. Anläggningens drifttid bedöms uppgå till maximalt 30 timmar/ år. Max 2 gånger per år kommer en transport för påfyllning av oljecistern. Buller från panncentralen uppstår endast vid drift av pannan. Beräkningarna i bullerutredningen har utförts för fläktutblås, två fläktutblås med ljudeffektnivå på vardera 92 dB, samt en transport till och ifrån anläggningen.

När panncentralen är i full drift beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid omkringliggande bostäder enligt bullerutredningen bli som högst 39 dBA och samtliga riktvärden beräknas därmed klaras. Det finns dock osäkerheter i exakt hur bullrande panncentralen kommer bli men antagen ljudeffekt bedöms vara på säkra sidan. Med tanke på den korta drifttiden som planeras för anläggningen så bedöms störningen bli liten.

6.5.2 SKUGGA

Under framtagandet av planförslaget har en volym- och solstudie genomförts (Norconsult 2023-10-02). Planförslaget har justerats för att uppnå bra ljus- och skuggförhållanden inom och mellan kvartersmarken.

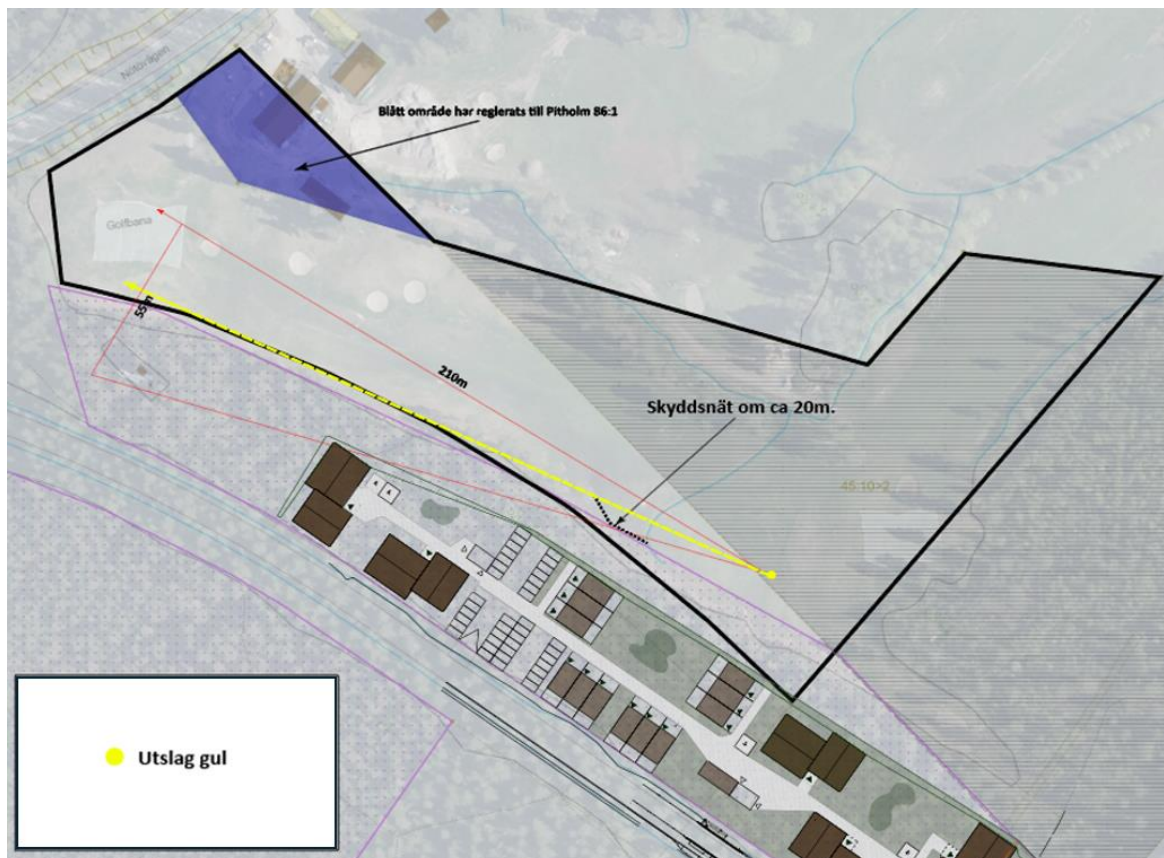
Jämfört med volym- och solstudie har det inom delområde A tagits bort en huskropp som förbättrar skuggförhållanden ytterligare inom det nämnda delområdet.

Volym- och solstudie som helhet bifogas planbeskrivningen.

6.5.3 OLYCKOR

Golfbana

Arrendeområdet för Piteå golfklubb kommer att justeras i inom detaljplaneområde för Strömnäsbacken etapp 2 samt ska flytt av en utslagsplats gällande hål 9 (korthålsbanan) ske och skyddsnät uppföras för att minska risken för skador på människor och privat egendom, se Figur 16.



Figur 16 Eventuell placering av skyddsnät inom området för golfbana samt förslag till omplacering av hål 9

Skyddsnät kan även behövas för att minska eventuella olägenheter för de boende och besökare i bostadsområdet närmast golfbanan.

6.5.4 ÖVERSVÄMNING

Inom område C i detaljplanen för Strömnäsbacken etapp 2 har minimum markhöjd reglerats för att inte riskera att de påverkas negativt av utbredningen av den restaurerade våtmarken, dagvattenhanteringen inom det naturområdet samt utifrån skyfallshänseende.

6.5.5 SULFIDJORD

Sulfidjord som påträffas vid schaktningsarbeten kräver särskild hantering. Lokalt kan det omhändertas inom området genom att dessa läggs upp med ett täckande lager på ett sådant sätt att uttorkning och oxidation förhindras. Det täckande lagret kan exempelvis bestå av blandkornigt jordmaterial så som tät morän (materialtyp 3B) med en tjocklek om minst 1 meter.

Hantering av sulfid- och sulfatjord kan vara prövningspliktig verksamhet. Det är därför viktigt att ha en dialog med lokal tillsynsmyndighet.

6.5.6 RISKUTREDNING PANNCENTRAL

Sammanfattningsvis bedöms risknivån för den planerade panncentralen att vara låg avseende eventuell påverkan på hälsa och miljö. Sannolikheten för att en driftrelaterad skadehändelse inträffar uppskattas vara låg mot bakgrunden att anläggningens drifttid förväntas underskrida 30 timmar/år. Inga oacceptabla riskfaktorer identifierades vid riskanalysen. Om driftförhållandena förändras betydligt är det lämpligt att revidera riskanalysen.

6.6 SOCIALA

6.6.1 BARN

Detaljplanen bedöms skapa goda förutsättningar för barn att transportera/ta sig själva till skolan och andra aktiviteter, både via gång- och cykelvägnät men även med kollektivtrafik.

Delområdenas innergårdar möjliggör ett generöst utrymme för lek för barn i olika åldrar.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom område med Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken. Riksintresset är inte avsett att förhindra befintliga tätorters expansion och berörs därför inte av planens genomförande.

6.8 TRAFIK

6.8.1 KAPACITET I KORSNINGAR

Kommunen har utfört analyser av kapaciteten i korsningar kopplat till detaljplanerna, se bilaga Kapacitet korsningar (Norconsult, 2023-12-06). Analyserna baseras på underlag och uppgifter från Trafikutredning Piteå tätort (Norconsult, 2021-01-28) och Trafikutredning Svartuddsvägen (Norconsult, 2023-02-28). I analysen har kommunen, som tillägg till trafikutredningarna, aktualiserat uppgifter gällande markanvändning och hur stor trafikallstring bostäderna och verksamheterna förväntas generera inom båda detaljplanerna.

I Trafikutredning Piteå tätort finns underlag över belastningen på korsningar baserat på all exploatering som förväntas inom Piteå tätort. De korsningar som bedömts vara aktuella och med behov av kapacitetsanalys är följande:

- Väg 506 Havsbadsvägen/Lillåkersvägen (statlig väghållare)
- Väg 506 Havsbadsvägen/Lasarettsvägen/Munksundsvägen (statlig väghållare)
- Svartuddsvägen/Sundsgatan (kommunal väghållare)
- Svartuddsvägen/Lasarettsvägen (kommunal väghållare)

Korsningen Timmerleden väg 505/Svartuddsvägen är grön (bedöms som god kapacitet) i trafikutredning Piteå tätort. Trafikökningen av aktuella detaljplaner bedöms inte överstiga den totala förväntade trafikökningen inom Piteå tätort, därför bedöms det inte behövas någon djupare kapacitetsanalys av den korsningen.

Resultatet visar att de planerade exploateringsplanerna kommer generera ökade trafikflöden. I huvudsak bedöms trafikflödena fördela sig västerut längs Svartuddsvägen och vidare mot Sundsgatan och Timmerleden, men en mindre andel bedöms trafikera Lillåkersvägen och Havsbadsvägen. De tillkommande trafikflödena bedöms i första hand påverka kapaciteten i korsningen Svartuddsvägen/Sundsgatan som redan idag bedöms ha bristande funktion.

Kapaciteten i korsningen Svartuddsvägen/Lasarettsvägen och i cirkulationsplatsen väg 506 Timmerleden/Havsbadsvägen/Lasarettsvägen/Munksundsvägen bedöms fortfarande vara goda.

För korsningen väg 506 Havsbadsvägen/Lillåkersvägen har en kapacitetsberäkning gjorts som visar på att kapaciteten i korsningen fortsatt kommer vara god även med de tillkommande trafikflödena från exploateringsplanerna. Av trafikmätningarna på väg 506 Havsbadsvägen framgår att dimensionerande timme utgör cirka 8–9 % av årsmedeldygnstrafik (ÅDT), men i de

bedömningarna och

beräkningar som gjorts har dimensionerande timme antagits utgöra 12 %. Därmed kan kapacitetsbedömningarna och beräkningarna anses ha en marginal för felaktiga antaganden samt eventuella trafikökningar i framtiden.

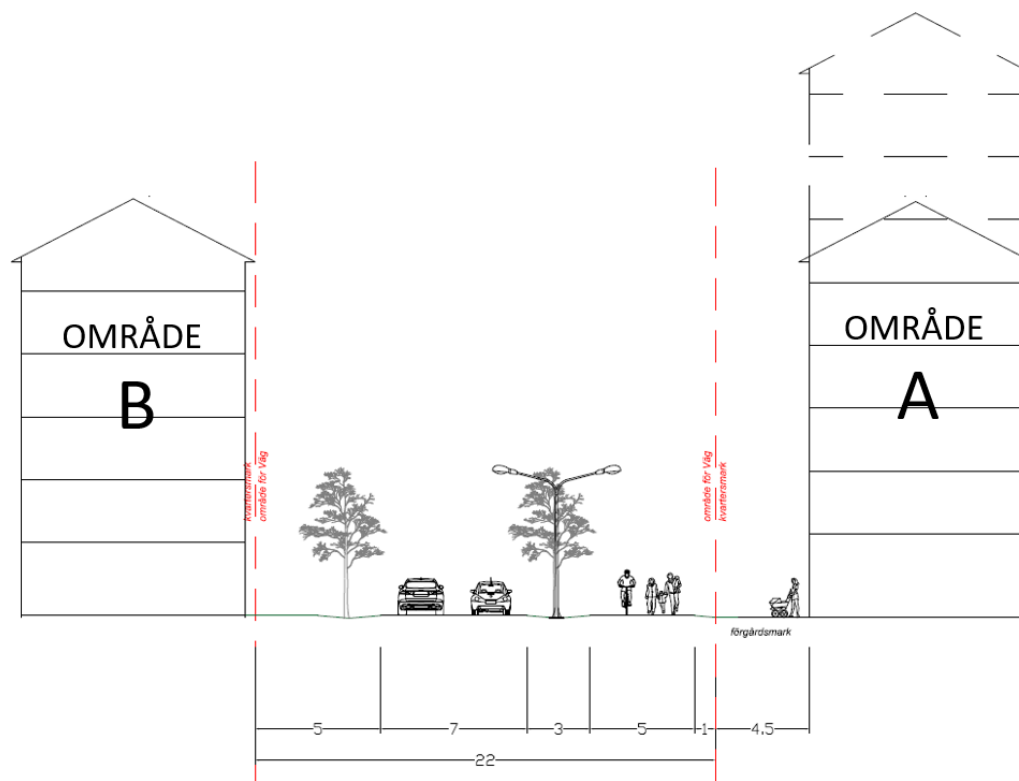
Antagandena kring trafikfördelningarna i utredningen Kapacitet korsningar bygger på nuvarande trafikflöden, arbetsplatser och andra målpunkters placeringar samt pendlingsmönster. I utredningen Kapacitet korsningar har kommunen endast tittat på den tillkommande trafiken från exploateringsområdena Strömnäsbacken och Pitholmshöjden. För Trafikutredningen Piteå tätort tog Kommunen höjd för samtliga exploateringsplaner som finns med i översiktsplanen, därav skillnaden på trafikflöden för det framtida scenariot.

Kommunens bedömning är att den aktuella detaljplanen och detaljplanen för Strömnäsbacken etapp 2 inte har sådan påverkan på kapacitet och trafiksäkerhet att åtgärder behövs på korsningspunkter mot Trafikverkets vägnät/Timmerleden, exempelvis Lillåkersvägen.

6.8.2 MOTORTRAFIK

Hastigheten på Svartuddsvägen inom den aktuella detaljplanen ska anpassas efter omkringliggande miljö och stadsbild för att uppnå god trafiksäkerhet. Förslagen hastighet är 40 km/h.

Utfart för biltrafik från delområde A och D planeras till Nötövägen. Utöver detta planeras två stycken utfarter för biltrafik från område B och lika många från område C till Svartuddsvägen. Körbanor inom samtliga delområden anpassas för framkomligheten för räddningsfordon och sopbil.



Figur 17 Sektion Svartuddsvägen inom detaljplanen för Strömnäsbacken etapp 2

6.8.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

En separerad gång- och cykelväg planeras längs södra sidan av Svartuddsvägen. Den planerade gång- och cykelvägen kopplas ihop med befintligt gång- och cykelvägsnät vid Nötövägen och förskolan samt med det planerade gång- och cykelvägsnätet inom området för detaljplanen för Pitholmshöjden.

Tillgång till stigarna inom naturområdet säkerställs genom släppet mellan delområde A och D där det

planeras för en ny stig inom naturområdet samt har man genom placering av bebyggelse skapat förutsättningar att det rörelsemönster kan formas från/mot Svartuddsvägen i nordsydlig riktning genom delområden A och C från/ till de befintliga stigarna inom naturområdet.

6.8.4 TORG

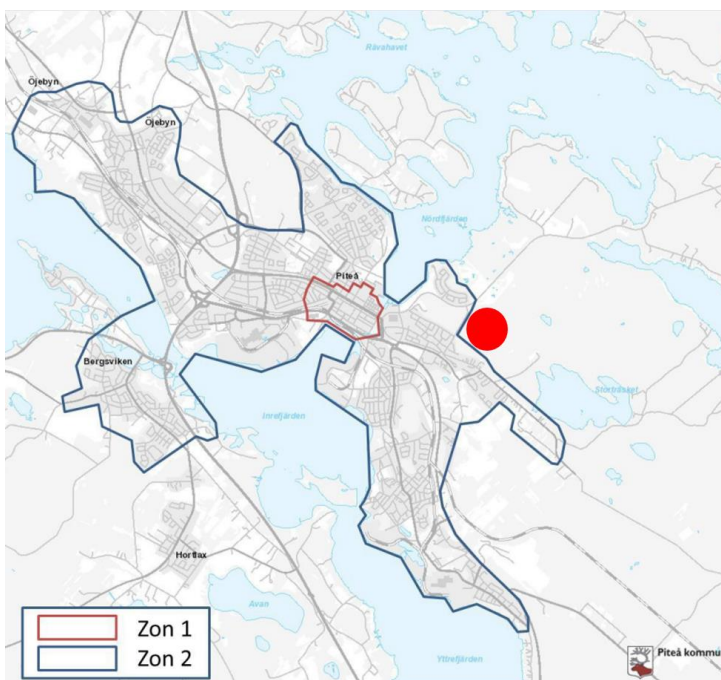
Närmast korsningen Nötövägen/Svartuddsvägen som kommer att byggas om planeras det för en mötesplats i form av ett torg.



Figur 18 En tidig skiss hur torget skulle kunna se ut

6.8.5 PARKERING

Piteå kommun har en fastställd parkeringsnorm för bil- och cykelparkering. Planområdet anges som zon 3 i Piteå kommuns parkeringsnorm. Zonindelning bygger på Piteå kommuns indelning av centrum (Zon 1), stad (Zon 2) och landsbygd (Zon 3) men väger också in biltäthet, boendetäthet och färdmedelsval.



Figur 19 Parkeringsnorm. Karta över zonindelning. Planområde markerad med röd ring

Samhällsbyggnad gör bedömningen att Stadsutveckling öster kan klassificeras som Zon 2 – Stad, baserad på den planerade boendetätheten, biltätheten och val av färdmedel. Alla delområden bedöms kunna lösa sitt bil- och cykelparkeringsbehov enligt parkeringsnormen för Zon 2 inom sin användningsgräns.

Vid ansökan om bygglov ska gällande parkeringsnorm följas.

6.8.1 DJUR- OCH FRILUFTSLIV

Intensionen med planen är att behålla och förstärka friluftsliv inom planområdet. För detta har förutsättningar skapats genom att stor del av aktuellt planområde samt planområde för Pitholmshöjden (D2132) har planlagts som Natur samt att en skötsel- och utvecklingsplan har tagits fram.

Friluftsliv har stor betydelse för människor. Friluftsliv ger oss välbefinnande och god hälsa, skänker oss avkoppling, lugn och bidrar till att förebygga stress och utbrändhet. Det är därför viktigt att bevara och utveckla goda förutsättningar för friluftsliv som området erbjuder.

Nuvarande stigar och leder behöver delvis anpassas till planerad bebyggelse.

Befintlig del av skoterleden i sträckan längs Nötövägen används inte i dagsläget och förväntas att avvecklas snarast men senast innan bostäder inom aktuellt planområde får slutbesked.

6.8.2 SKOGSFASTIGHETER

Det finns flertal skogsfastigheter norr om planområdet som också nyttjas för friluftsliv i olika former.

Friluftsanordningar som finns i området redan idag är ett viktigt hjälpmedel för att underlätta människors rörelse, orientering och vistelse i naturen med dessa kan känsliga naturområden skyddas genom att besöksströmmar kanaliseras. Det vill säga att vi kan styra besökarna till vissa områden genom exempelvis uppmärksatta stigar, skyltar och spänger. På detta sätt behöver inte känsliga naturområden och skogsmark påverkas av nyttjare av friluftslivet.

Kommunen anser att förstärkning av friluftsliv ska ske i första hand inom planområdet men att genom dialog mellan skogsägarna och friluftsöreningar kan det vara möjligt att bevara de befintliga friluftsanordningarna.

När det gäller tillgång till skogsfastigheter norr om planområdet hänvisar kommunen till de befintliga skogsvägarna i området. Vid behov av nya skogsvägar ska samarbete mellan fastighetsägarna ske där kommunen själv är en av parterna. Dialog med skogsägarna har påbörjats under detaljplanarbetet.

6.8.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Det planeras för kollektivtrafik med tillgänglighetsanpassade hållplatser längs den nya Svartuddsvägen. Anslutande gång- och cykelvägar planeras ansluta mot hållplatserna för att öka möjligheten att resa hållbart.

6.8.4 AVFALLSHANTERING

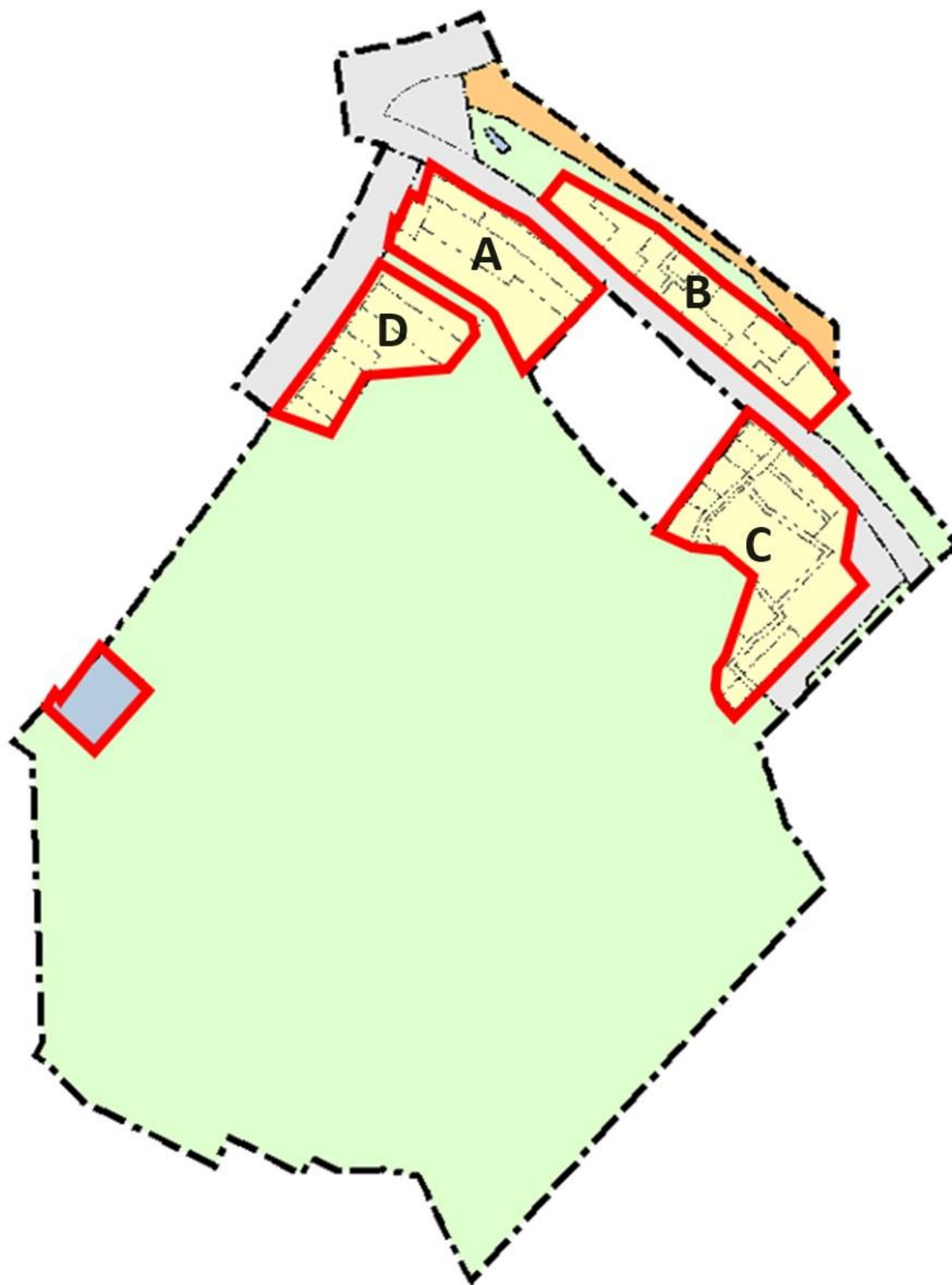
Det är kommunens skyldighet att tillse att hushållsavfall och därmed jämförligt avfall samlas in, behandlas och slutligen omhändertas. Det är Piteå Renhållning & Vatten AB (Pireva) som har det övergripande kommunala renhållningsansvaret. I planeringsstadiet ska samråd med Pireva göras gällande storlek, utformning och placering av utrymme för avfallshantering, samt tillfartsvägar. Det är viktigt att tillgängligheten och angöringsplatsen för tömningsfordonet som ska hämta avfallet beaktas i planeringen.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

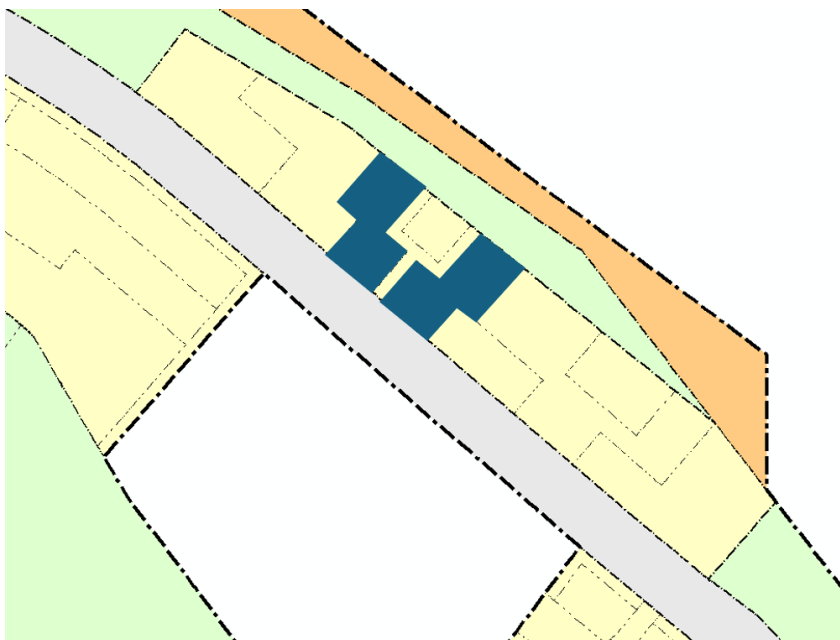
7.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSinDELNING

Planen möjliggör för avstyckning av 1 fastighet för panncentral. Vägområden, torg, telemast samt naturområden kan behålla sin del av fastigheterna Pitholm 45:3 respektive Pitholm 60:16 efter genomförandet.

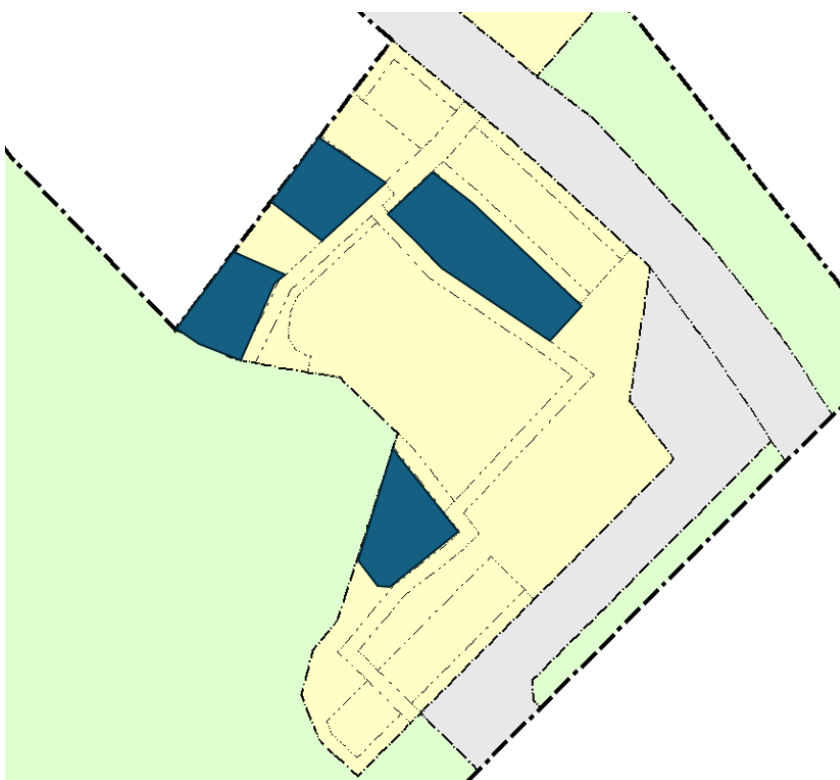


Figur 20 Med planförslaget föreslagna nya fastigheter

Utöver det möjliggör planen avstyckning av 4 st fastigheter för flerbostadshus varav inom delområde B och C kan det finnas intresse att stycka av för radhus eventuellt för varje bostad, se Figur 21 och 22.



Figur 21 Eventuell avstyckning för radhus inom delområde B



Figur 22 Eventuell avstyckning för radhus inom delområde C

7.1.2 RÄTTIGHETER

Planens genomförande medför inte ändringar i befintliga rättigheter 2581-2017/79.1, 25-F1991-428.1, 25-F1981-966.2 eller 25-F1981-966.3.

Om det bildas fler fastigheter inom delområde B och C ska servitut bildas för allmännyttiga ledningar

till förmån för ledningsägarna. Detta för att skapa förutsättningar till ledningsägarna att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya ledningar inom delområdet.

Om flera fastigheter bildas av delområde B och C är det även aktuellt med gemensamhetsanläggningar inom delområdena för att säkra framtida utfart för samtliga nya fastigheter.

7.1.3 FASTIGHETSKONSENSENSBESKRIVNING

Planförslaget föreslår att nya fastigheter från de två kommunala fastigheterna Pitholm 45:3 och Pitholm 60:16 bildas enligt föregående punkt 7.1.1, se också Figur 20, 21 och 22. Planförslaget bedöms inte medföra ändringar till de gällande rättigheterna eller skapa behov att lösa in mark som inte ägs av kommunen.

7.1.4 KONSEKVENSER AV ÖKAD FRILUFTSLIV

Gällande konsekvenser av eventuell ökning av friluftsliv som planförslaget skulle kunna medföra till skogsfastigheter utanför planområdet bedöms av kommunen inte överskrida ramarna för allemansrätten som är något som äganderätten har skyldighet att tåla. Detta på grund av att intensjonen med planen är just att behålla och förstärka friluftsliv inom planområdet. För detta har förutsättningar skapats genom att stor del av aktuellt planområde samt planområde för Pitholmshöjden (D2132) har planlagts som Natur samt att en skötsel- och utvecklingsplan har tagits fram.

7.1.5 KONSEKVENSER TILL SKOGSFASTIGHETER

Som konsekvens av detaljplanen kan tillgänglighet till skogsfastigheter norr om planområdet komma att påverkas. Kommunen som en av fastighetsägarna ska initiera och föra dialog för att säkerställa tillgänglighet till samtliga fastigheter. Eventuella kostnader för utbyggnad kommer att fördelas enligt överenskommelse.

7.2 TEKNISKA FRÅGOR

7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Planområdet kommer att förses med anslutning till elförsörjning och optofiber.

Uppvärmning ska ske via fjärrvärmeanslutning för respektive fastighet.

Vid exploatering bekostas eventuell flytt/ombyggnad av befintliga ledningar inom området av exploatör som initierar åtgärden.

7.2.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar och bekostar utbyggnad av allmän plats.

7.2.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för kommunalt VA (vatten, spillvatten och dagvatten). I samband med planens antagande ska Kommunfullmäktige även besluta om ändringarna i verksamhetsområdets utbredning där bland annat kvartersmark ska ingå och stora delar av befintligt verksamhetsområde inom naturmark kommer att utgå, eftersom det där inte finns behov för VA-tjänster. VA-huvudman ansvarar för att bygga ut ledningsnät inom planområdet för att försörja de nya fastigheterna med kommunalt vatten och avlopp. Förbindelsepunkt upprättas av VA-huvudman vid fastighetsgräns. Ansvaret för utbyggnad inom kvartersmark ligger på exploatören/fastighetsägaren.

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

7.3.1 PLANAVGIFT

Planens upprättande bekostas av exploatörerna för delområde A, B, C och D, vilket är reglerat genom planavtal med Piteå kommun.

7.3.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Exploatör ansöker om och bekostar lantmåteriförrättningar kopplade till bildande av gemensamhetsanläggningar, vilket kan bli aktuellt inom kvartersmark.

7.3.3 INLÖSEN

Planens genomförande bedöms inte medföra behov av att lösa in mark.

Kommunen har rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) och skyldighet (enligt 14 kap. 14 § PBL) att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

7.3.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Drift och underhåll av allmän plats är kommunalt.

En skötselplan finns framtagen för området med förslag på åtgärder för drift och utveckling av naturområden inom planen. Medel för drift och utveckling äskas i kommunens verksamhetsplan.

7.3.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

VA-huvudmannen ansvarar för drift av allmänna vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Fastighetsägarna är skyldiga att betala anläggningsavgift när förbindelsepunkten har meddelats. VA-huvudman kan ha rätt att ta ut avgift via särtaxa för dagvattenhantering.

Villkor för dagvattensystemet, exempelvis fördröjningskapacitet kan komma att villkoras i markanvisningsavtalet.

7.3.6 GATUKOSTNADER

Drift och underhåll av allmän plats är kommunalt.

7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.4.1 MARKANVISNING MM

Kommunen upprättar aktuell detaljplan tillsammans exploatörer som har tecknat föravtal. Kommunens intension är att teckna markanvisningsavtal med samtliga exploatörer. Markanvisningsavtalens huvudsakliga innehåll följer fördelning av ansvar och kostnader i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningsavtal.

Kommunen ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs. Nya ägare kommer bekosta och ansvara för byggnation och underhåll på sin fastighet.

Exploatörens ansvar:

- Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar i den omfattning som krävs för att genomföra byggnation.
- Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt genomförande av all kvartersmark inklusive bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglovsavgifter med mera. I detta ingår exempelvis att utföra markförstärkning, iordningställa parkering enligt kommunens parkeringsnorm, och vidta bullerdämpande åtgärder.
- Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader som kan krävas såsom kostnader för, anslutning till vatten och avlopp, el och fjärrvärme med mera.
- Exploatören ansvarar för att dagvatten omhändertas lokalt så långt det är möjligt i enlighet med kommunens vid varje tidpunkt gällande riktlinjer för dagvatten, eller motsvarande.

Kommunens ansvar:

- ansvar för projektering, anläggande och bekostnad av allmänna platser, där sådana ska anläggas, samt ansvar för framtida driftkostnader som är förbundna med dessa
- ansöker och bekostar lantmäteriförrättning

Annat som ska regleras i ett markanvisningsavtal:

- avtalsområdets avgränsning
- parternas åtaganden
- förfarande vid tvist
- eventuell överlåtelse av mark mellan exploatören och kommunen
- markanvisningsavtalets giltighet i koppling till ansökan om bygglov

Annat som kan regleras i ett markanvisningsavtal

Exempel på sådant som vid behov ska regleras i markanvisningsavtal är:

- ekonomisk säkerhet och/eller vitesklausul för avtalets fullföljande
- skydds- och säkerhetsåtgärder
- bebyggelsens utformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera
- tidsplanering kontroller och garantier för exploatörens åtaganden
- exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- annat som kan vara nödvändigt för genomförande av detaljplanen

Kommunen vill dock lyfta att beroende på förhandlingar kan innehållet som anges i den aktuella detaljplanen komma att förändras.

Markanvisningens konsekvenser vid kommunalt huvudmannaskap kan bli:

- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan den kommunala budgeten påverkas.

Markanvisningens konsekvenser vid utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar (VA) kan bli:

- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll, kan kommunen få betala för utbyggnad av VA.

7.4.2 TIDPLAN

Enligt nuvarande tidplan förväntas detaljplanen att antas i maj 2024. Förberedande detaljprojektering samt bygglovsprocesser av exploateringsområden A, B, C förväntas att påbörjas efter planen har vunnit laga kraft.

Tidplan för delområde D är inte bestämt.

7.5 UPPLYSNINGAR

När planerad placering av bygggrätter har preciserats krävs kompletterande undersökningar i läge för bygggrätterna för att detaljprojektera och dimensionera grundläggningen, samt att undersöka radonhalten i marken och därefter vid behov införa radonskyddande åtgärder.

När det gäller parkeringsnorm bör Stadsutveckling öster vid ansökan om bygglov klassificeras som Zon 2 – Stad, baserad på den planerade boendetätheten, biltätheten och val av färdmedel.

Inom delområde A ska inför bygglovsansökan en flyghinderanalys tas fram om det planeras att uppföras byggnad som är högre än 20 meter.

Hantering av sulfid- och sulfatjord kan vara prövningspliktig verksamhet. Det är därför viktigt att ha en dialog med lokal tillsynsmyndighet.

För dagvattenanläggningar råder anmälningsplikt till Miljö- och tillsynsnämnden.

Dagvattenanläggningar som innebär att man ska arbeta eller bygga i befintliga vattenområden räknas som "vattenverksamheter" och ska i de flesta fall anmälas till länsstyrelsen. I vissa fall behöver en ansökan om tillstånd för vattenverksamhet inlämnas. Detta innebär att anmälan måste göras både till Miljö- och tillsynsnämnden och till länsstyrelsen innan anläggningen kan börja byggas.

Samhällsbyggnad

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå

BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00

E-POST samhallsbyggnad@pitea.se WEBBPLATS pitea.se