



Planbeskrivning



Detaljplan för del av Pitholm 45:3 Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av: Piteå kommun

Laga kraft 2023-02-24

Innehållsförteckning

1.	Planbeskrivning	4
1.1	Handlingar.....	4
1.2	Planens syfte	4
1.3	Plandata.....	4
1.3.1	Areal och markägarförhållanden	4
1.4	Tidigare ställningstaganden	5
1.4.1	Riksintresse	5
1.4.2	Översiktsplan.....	5
1.4.3	Detaljplan/gällande planer	5
1.4.4	Undersökningssamråd och betydande miljöpåverkan.....	6
1.4.5	Kommunala beslut.....	6
2.	Befintliga förhållanden	7
2.1	Mark och vegetation	7
2.1.1	Geotekniska förhållanden.....	7
2.1.2	Förorenad mark.....	7
2.1.3	Radon.....	7
2.2	Bebyggelse	8
2.2.1	Befintlig bebyggelse	8
2.2.2	Offentlig service.....	8
2.3	Friytor.....	8
2.3.1	Lek och rekreation	8
2.4	Gator och trafik	8
2.4.1	Gång- och cykeltrafik.....	8
2.4.2	Kollektivtrafik	9
2.4.3	Biltrafik.....	9
2.5	Teknisk försörjning.....	9
2.5.1	Vatten och avlopp.....	9
2.5.2	Dagvatten.....	9
2.5.3	Fjärrvärme.....	9
2.5.4	Optofiber.....	9
2.5.5	El	9
2.5.6	Avfall.....	9
3.	Planförslag	10
3.1	Bebyggelse	10

3.2	Friytor.....	11
3.2.1	Natur.....	11
3.2.2	Lekplats.....	11
3.2.3	Snöupplag	11
3.3	Gator och trafik	11
3.3.1	Biltrafik.....	11
3.3.2	Gång- och cykeltrafik.....	11
3.3.3	Parkering.....	11
3.4	Teknisk försörjning.....	13
3.4.1	Vatten och avlopp.....	13
3.4.2	Dagvatten.....	13
3.4.3	Värme	13
3.4.4	Avfall.....	13
3.4.5	Postutdelning	13
4.	Konsekvenser av planens genomförande.....	15
4.1	Gröna värdefulla inslag.....	15
4.2	Dagvattenhantering.....	15
4.3	Trafikbuller.....	16
4.4	Skuggstudie.....	17
5.	Planens genomförande	19
5.1	Organisatoriska frågor.....	19
5.1.1	Tidplan	19
5.1.2	Genomförandetid	19
5.1.3	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	19
5.1.4	Avtal.....	19
5.2	Fastighetsrättsliga frågor.....	20
5.2.1	Fastighetsbildning	20
5.2.2	Gemensamhetsanläggning.....	20
5.2.3	Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt	20
5.2.4	Ansökan om lantmäteriförrättning.....	21
5.3	Ekonomiska frågor	21
5.3.1	Kostnader för exploitör.....	21
5.3.2	Kostnader för kommunen.....	21
6.	Medverkande tjänstepersoner	22
7.	Revideringar	22

1. Planbeskrivning

1.1 Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta (del av plankarta med planbestämmelser)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande nr 1
- Granskningsutlåtande nr 2

Utredningar:

- PM Dagvattenutredning, 2022-05-17, WSP

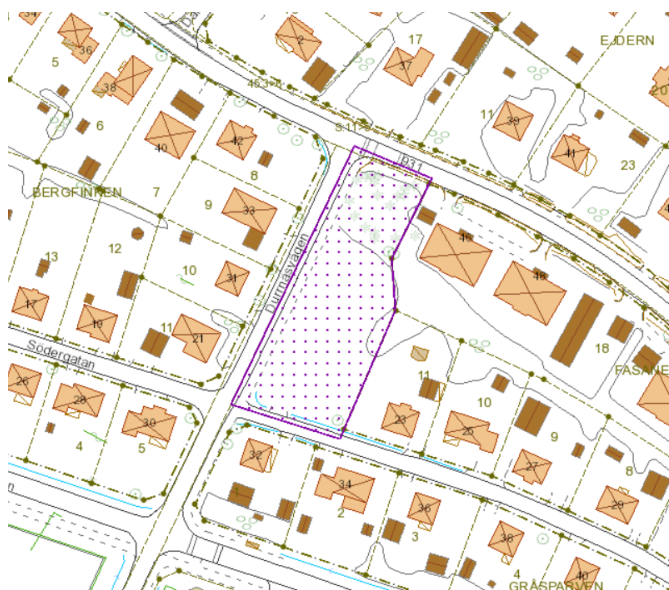
1.2 Planens syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål i form av flerbostadshus med en skala och gestaltning som samspelar med omkringliggande bostadsbebyggelse på området Strömnäs i Piteå kommun. Vidare syftar detaljplanen till att bevara del av nuvarande grönsstruktur i området genom att säkra att befintlig skogsdunge blir kvar.

1.3 Plandata

1.3.1 Areal och markägarförhållanden

Planområdet är beläget cirka 1,5 kilometer öster om Piteå centrum och avgränsas av Strömnäsgatan i norr, Durnäsvägen i väst, Södergatan i söder och befintliga bostäder i öst. Planområdet är cirka 3500 kvadratmeter och omfattar del av fastigheten Pitholm 45:3 som ägs av Piteå kommun.



Figur 1. Planområdet avgränsas av Strömnäsgatan i norr, Durnäsvägen i väst, Södergatan i söder, och befintlig bebyggelse i öst.

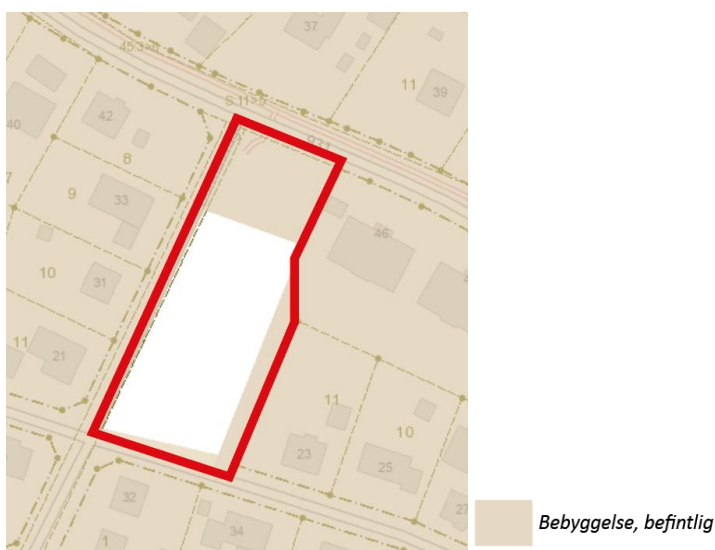
1.4 Tidigare ställningstaganden

1.4.1 Riksintresse

Enligt 4 kap. 1 och 2 § Miljöbalken omfattas planområdet av riksintresse för friluftsliv och kustturism. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då området är beläget inom tätort.

1.4.2 Översiktsplan

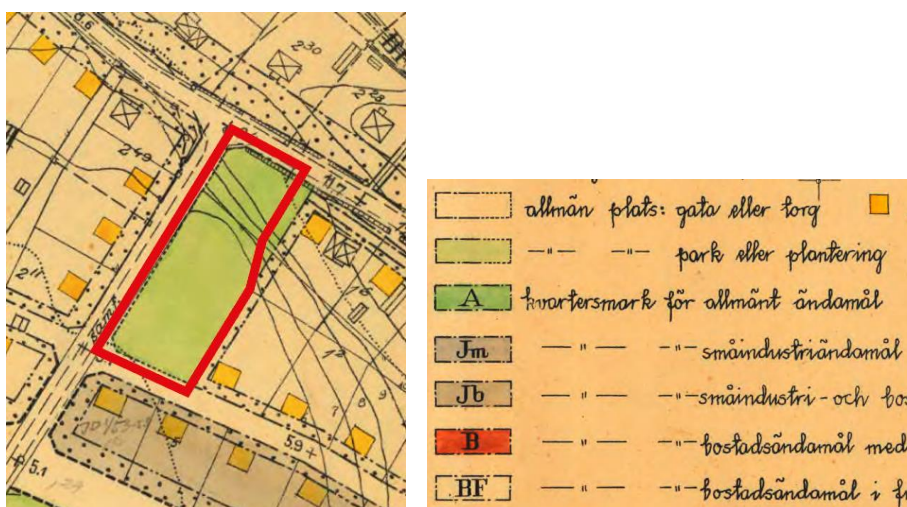
I Piteå kommuns gällande översiktsplan ÖP2030 som antogs av kommunfullmäktige den 19 december 2016 är aktuellt planområde inte utpekat för något specifikt ändamål. Omkringliggande bebyggelse är utpekat som befintlig bebyggelse.



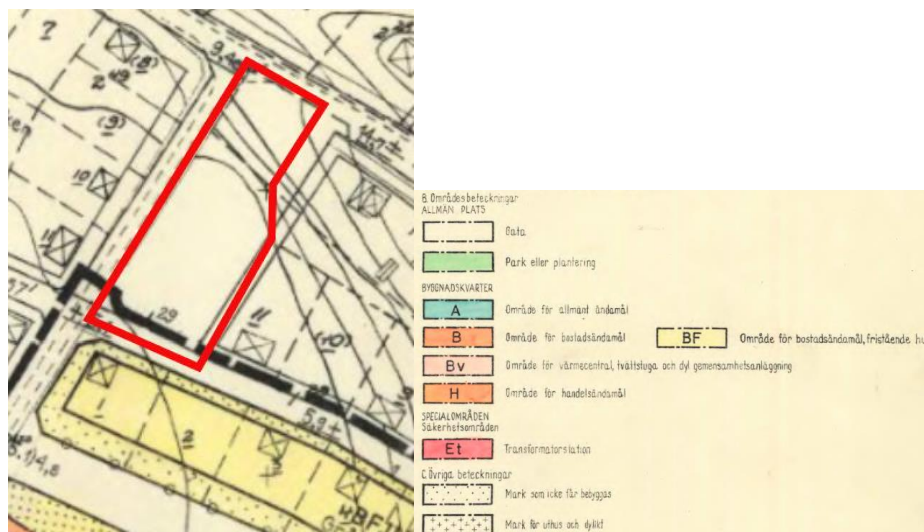
Figur 2. Gällande översiktsplan med planområdets läge markerat i rött.

1.4.3 Detaljplan/gällande planer

Planområdet berörs av gällande stadsplan (D0101) från år 1951 samt gällande stadsplan (D0112) från år 1965. I stadsplan D0101 regleras del av aktuellt planområde som *Allmän plats: park eller plantering*, och i stadsplan D0112 regleras del av aktuellt planområde som *Allmän plats: Gata*.



Figur 3. Utdrag ur Stadsplan D0101. Del av aktuellt planområde som berörs redovisas med röd linje.



Figur 4. Utdrag ur Stadsplan D0112. Del av aktuellt planområde som berörs redovisas med röd linje.

1.4.4 Undersökningssamråd och betydande miljöpåverkan

En undersökning om behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning enligt plan- och bygglagen och miljöbalkens MKB-förordning har genomförts av Planeringsavdelningen, Piteå kommun den 17 juni 2019. Kommunen gör bedömningen att området är lämpligt för ny bostadsbebyggelse och ställer sig positiva till exploatering. Vidare bedömer kommunen att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte behöva genomföras.

Undersökningssamråd har skett med Länsstyrelsen gällande undersökning om betydande miljöpåverkan. I sitt yttrande från 25 juni 2019 delar Länsstyrelsen kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

1.4.5 Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 21 november 2018 i ett planbesked att planläggning av området kan inledas. Den 30 april 2019 beslutades att framtagande av planhandlingar för samråd och granskning kan påbörjas och att detaljplanen ska handläggas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 27 juni 2019 att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

2. Befintliga förhållanden

2.1 Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett markområde som i områdets norra del består av en mindre skogsdunge med äldre tallar som sedan sluttar mot den relativt flacka gräs- och grusytan i söder.

2.1.1 Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning är inte genomförd i samband med detaljplanearbetet. Enligt SGUs (Sveriges geologiska undersökningar) jordartskarta består marken i områdets norra del av morän och resterande mark består av silt.



Figur 5. SGUs jordartskarta med planområdes läge markerat i rött.

2.1.2 Förorenad mark

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

2.1.3 Radon

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

2.2 Bebyggelse

2.2.1 Befintlig bebyggelse

Aktuellt planområde är obebyggt, men är omgivet av befintlig bebyggelse. Bebyggelsen norr om planområdet, längs med Strömnäsgatan, består av egnahemsbebyggelse av 1920-1940-talskaraktär i 1- 1,5-planshus. Husen har gula eller röda träfasader, mestadels med röda tegeltak.

Öster om, och i direkt anslutning till, planområdet längs med Strömnäsgatan ansluter tre mindre flerbostadshus som byggdes i början av 1990-talet. Flerbostadshusen är byggda i två våningar, har pastellrosa samt gul träfasad och röda tegeltak.

I anslutning till flerbostadshusen står Strömnäskyrkan i mörkbrunt tegel som byggdes år 1963.

Bebyggelsen söder om planområdet, längs Södergatan, består av enplanshus med källare. Villabebyggelsen är av 1950-1960-talskaraktär och husen har gula eller röda trä- alternativt tegelfasader. Även vitputsade fasader är förekommande. Taken består mestadels av röda eller svarta tegeltak, men även plåttak påträffas.

Väster om planområdet, längs med Durrnäsvägen, består villabebyggelsen även här av enplanshus med källare med röda och gula träfasader, och delvis med röda tegeltak. Bebyggelsen längs Durrnäsvägen är från 1950-talet och senare.

2.2.2 Offentlig service

Planområdet är beläget cirka 1,5 kilometer öster om Piteå centrum med kommersiell och offentlig service. I närheten till området finns Piteå sjukhus samt flertalet skolor såsom gymnasieskolan Strömbackaskolan, grundskolan Strömnäs skola, samt förskolorna Pilens förskola och Strömnäsbackens förskola. I söder om planområdet, på södra sidan av Ringiusvägen, finns i dagsläget verksamheter som bilverkstad samt försäkringsbolag.

2.3 Friytor

2.3.1 Lek och rekreation

Inom planområdet finns en mindre skogsdunge. Tidigare har det på platsen funnits en lekplats för omkringboende att nyttja, men har tagits bort sedan många år tillbaka. Cirka 1 kilometer norr om planområdet finns Strömlidas natur- och rekreationsområde med elljusspår, naturstigar, pulkbacke, utegym, BMX-bana och promenadstråk som nyttjas av närboende, skola och förskola. På flerbostadsområdet på Durrnäs, södra sidan om Ringiusvägen, finns en aktivitetspark att besöka. Sydväst om planområdet, på andra sidan Ringiusvägen, finns Nordlunda IP med 5 fotbollsplaner som nyttjas flitigt under säsong.

2.4 Gator och trafik

Tillgängligheten till planområdet anses vara god då området ligger integrerat i befintligt gatunät för gång- cykel samt kollektiv- och biltrafik.

2.4.1 Gång- och cykeltrafik

Piteå kommuns övergripande gång- och cykelvägnät ansluts i väster om planområdet. Gång- och cykelväg finns på Strömnäsgatan i norr, längs Durrnäsvägen i väst samt på Ringiusvägen i söder.

2.4.2 Kollektivtrafik

Durnäsvägen och del av Strömnäsgatan trafikeras i dagsläget av busslinje 1/11, 4/44 och 5. Del av Ringiusvägen trafikeras med busslinje 4/44. Busshållplatser till respektive busslinje finns placerade inom 200 meter från planområdet.

2.4.3 Biltrafik

Till planområdet tar man sig med bil via Ringiusvägen i söder eller Strömnäsgatan i norr. Hastighetsbegränsning på omkringliggande gator och vägar i området är 40 km/h.

2.5 Teknisk försörjning

2.5.1 Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten och spillvattenledningar finns förlagda i Durnäsvägen.

2.5.2 Dagvatten

Allmänt dagvattensystem finns i anslutning till planområdet och går söderut från planområdet mot Nordlunda IP.

2.5.3 Fjärrvärme

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för fjärrvärme.

2.5.4 Optofiber

Planområdet ingår i verksamhetsområde för optofiber.

2.5.5 El

Både el- och teleledningar finns inom del av planområdet.

2.5.6 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 det kommunala renhållningsansvaret. Cirka 300 meter sydväst om planområdet, vid Nordlunda IP, finns en återvinningsstation.

3. Planförslag

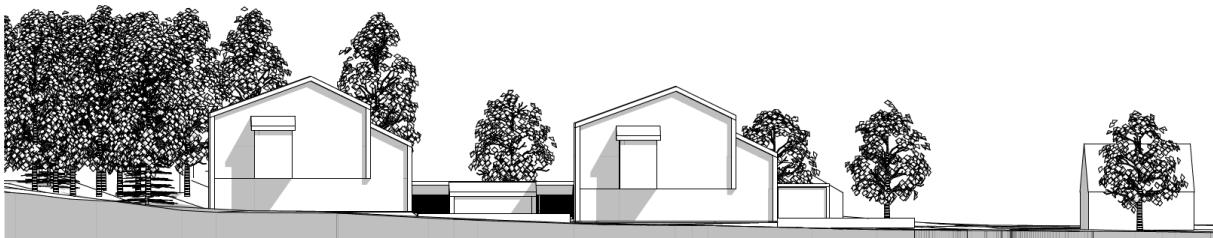
Syftet med förslag till ny detaljplan är att åstadkomma en förtätning med flerfamiljshus inom befintligt bostadsområde som till största del består av egnahemsbebyggelse i en skala om 1-1,5 våningar.

3.1 Bebyggelse

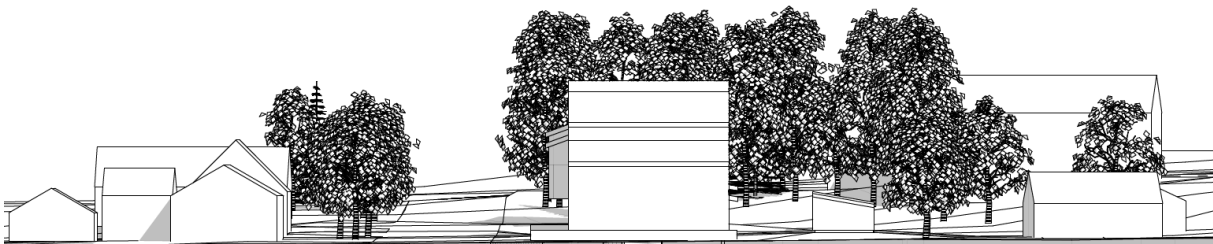
Förslag till detaljplan möjliggör för byggnation av bostäder i form av flerfamiljshus inom föreslagen kvartersmark [B]. Inom kvartersmarken får totalt 2 huvudbyggnader uppföras [e_1] där byggrätten regleras till 270 m² största byggnadsarea per huvudbyggnad [e_2].

Förslaget är att flerbostadshusen ska uppföras i en skala om 3 våningar med sammanlagt cirka 16 lägenheter. Byggnaderna ska harmoniera med omkringliggande bebyggelse där de större volymerna återfinns nordost om planområdet med tre stycken flerbostadshus i 2-3 våningar, och som sedan trappas ned mot de mindre volymerna med småvillor i väst, söder och sydost om planområdet.

Huvudbyggnad tillåts en högsta byggnadshöjd om 19 meter över angivet nollplan samt en högsta nockhöjd om 22 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar ett våningsantal om 3 våningar. Huvudbyggnad får ges en minsta takvinkel om 20 grader och en högsta takvinkel om 45 grader, då flackare tak skulle kunna innebära att ytterligare ett våningsplan och därmed tillåta fyra våningar.



Figur 6. Illustration av bebyggelsen med del av befintlig bebyggelse i bakgrunden och i öst – vy från Durrnäs väg



Figur 7. Illustration av bebyggelsen med del av befintlig bebyggelse i väst, norr och öst – vy från Södergatan

För att flerbostadshusen inte ska placeras alldeles intill fastighetsgräns i öst samt för att trappa ner volymerna mot den befintliga småhusbebyggelsen finns en utformningsbestämmelse för en yta med korsmark sydost inom planområdet som innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Största exploatering i kvadratmeter byggnadsarea för komplementbyggnad inom område för korsmark är 215 m² [e_4] med en högsta byggnadshöjd om 3,5 m. Komplementbyggnads fasad mot fastighetsgräns i öst, inom område för korsmark, ska utföras med brandklassad fasad motsvarande minst EI30 [m_1]. Inom kvartersmark men utanför korsmark får komplementbyggnad uppföras med en största exploatering i kvadratmeter om 125 m² [e_3] och med en högsta byggnadshöjd om 3,5 m.

Placering av byggnader inom kvartersmarken styrs genom att punktprickad mark lagts ut mot Durrnäsvägen, Södergatan samt mot fastighetsgräns i öst. Punktprickad mark säkerställer även ledningsrätter för fjärrvärmeledningar samt optoledningar som är lokaliserade öster om Durrnäsvägen och norr om Södergatan. Även ledningsrätt för markkabel för högspänning säkras genom förlagd punktprickad mark mot Durrnäsvägen.

Den tänkta färgsättningen på flerbostadshusen har inspirerats av befintliga villor längs Södergatan. Fasaderna på husens fram- och baksida ska utgöras av vit puts och svart tegel, medan gavlarna ska byggas i grå träpanel. I och med att två gavlar vetter mot söder finns goda möjligheter att klä in de gavlarna med grå integrerade solpaneler.

3.2 Friytor

3.2.1 Natur

Det finns ont om kvarvarande gröna strukturer och skogsdungar inom hela Strömnäsområdet då det mesta är tomtmark eller gator. Därför är det viktigt att de få befintliga gröna strukturer som finns kvar inte planeras bort då de utgör värdefulla inslag i den redan bebyggda miljön. Den befintliga skogsdungen i planområdets norra del planläggs därför som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap *NATUR1 – Skogsdunge* med en administrativ bestämmelse [a₁] om att det krävs marklov för fällning av träd.

3.2.2 Lekplats

Inom planområdet har exploatören ambitionen att upprätta en lekplats mellan de två tänkta flerbostadshusen.

3.2.3 Snöupplag

Inom kvartersmarken i planområdets nordöstra del planeras en yta för snöupplag.

3.3 Gator och trafik

3.3.1 Biltrafik

Durrnäsvägen har funktionen uppsamlingsgata med busstrafik samt gång- och cykelväg, därför ska utfart mot Durrnäsvägen undvikas. En egenskapsbestämmelse om att körbar förbindelse inte får anordnas har därför placerats ut mellan kvartersmarken för bostäder [B] och allmän plats [GATA] mot Durrnäsvägen. Samma egenskapsbestämmelse om att körbar förbindelse inte får anordnas har även placerats mellan allmän plats [NATUR1] och allmän plats [GATA] mot Strömnäsgatan, samt mellan kvartersmark [B] och allmän plats [GATA] mot del av Södergatan. Infart till planområdet ska ske från Södergatan med en central köryta inom planområdet. Infarten ska anordnas i enlighet med kommunens riktlinjer.

3.3.2 Gång- och cykeltrafik

Förslag till ny detaljplan bibehåller den gång- och cykelväg som finns på Durrnäsvägen längs med planområdets västra sida. Det finns även goda möjligheter att från planområdet ansluta med gång- och cykelväg till Durrnäsvägen.

3.3.3 Parkering

Piteå kommun har en parkeringsnorm för bil- och cykelparkering som anger hur många parkeringsplatser som ska anordnas inom kvartersmark. Parkeringsnormen delas in i tre olika zoner utifrån var fastigheterna är belägna samt vilken storlek lägenheterna i flerbostadshusen har. Normen

skiljer även mellan lägenheter och studentlägenheter. Aktuellt planområde ligger inom zon 2 där följande gäller för cykel- samt bilparkering:

Zon	Flerbostadshus (cpl/lgh)	Studentbostadshus (cpl/lgh)	Enbostadshus med gemensam parkering (cpl/lgh)
1	2,0	1,4	3,15
2	2,0	1,4	3,15
3	2,0	1,4	3,15

Tabell 1. Cykelparkeringsnorm för bostäder inklusive besöksparkering 0,4 platser. Aktuellt planområde ligger inom zon 2.

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

Tabell 2. Bilparkeringsnorm för bostäder inklusive besöksparkering 0,1 platser. Aktuellt planområde ligger inom zon 2.

Räknat på antal tänkta lägenheter (cirka 16 stycken) ska totalt 32 cykelparkeringsplatser samt 15 bilparkeringsplatser, inklusive besöksparkering, anordnas inom kvartersmark. Utöver angivet bilparkeringsantal tillkommer parkering för rörelsehindrade som beräknas separat. Bilparkeringsplatser för rörelsehindrade säkerställer tillgängligheten till minst en parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré.

Ett totalt parkeringsantal för boendeparkering och parkering för rörelsehindrade enligt ovan är möjligt att tillskapa inom planområdets kvartersmark. En yta med egenskapsbestämmelse att marken endast får förses med komplementbyggnad är avsatt för att kunna tillgodose ett behov av cirka 12 bilparkeringsplatser i carport. I planområdets Sydvästra del, mot Södergatan, finns möjlighet att tillskapa cirka 6 bilparkeringsplatser.

Samtliga boende ska ha möjlighet att parkera sin cykel på ett säkert och bekvämt sätt vid bostaden. Möjlighet för besökande att parkera sin cykel i anslutning till bostaden ska även finnas. Cykelparkeringarna ska vara väderskyddade, lättillgängliga och finnas i nära anslutning till entréer. Det slutliga behovet av cykel- och bilparkeringar som ska ordnas inom kvartersmarken provas i bygglovsskedet när antal lägenheter samt vilka lägenhetsstorlekar som ska byggas fastställs. Prövningen görs utifrån den då aktuella parkeringsnormen vilket betyder att ovan angivna parkeringsbehov kan komma att justeras något.

3.4 Teknisk försörjning

3.4.1 Vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapacitet för vatten och spillvatten bedöms finnas för tillkommande bebyggelse. Nya eller ändrade anslutningspunkter medför kostnader för exploatören enligt gällande VA-taxa. Kostnaden baseras bland annat på tomtens storlek och antal lägenheter. Avgiften tas ut när bygglov beviljas.

3.4.2 Dagvatten

I dagsläget är planområdet planlagt för *Allmän plats: park eller plantering* och är obebyggt. Marken består av grus- och gräsytor med en mindre skogsdunge i norr. Marken lutar söderut från Stömnäsgatan (cirka +11,0 m) till Södergatan (cirka +6,6 m). Planområdet består av mestadels silt som har en låg genomsläpplighet samt delvis av morän med medelhög genomsläpplighet. Tänkt exploatering i förslag till ny detaljplan leder till ökade dagvattenflöden eftersom tomten idag är oexploaterad och den efter fullt utnyttjad byggrätt kommer att ha fler tak- och hårdgjorda ytor (se figur 8 och 9).

	Före exploatering		Efter exploatering	
	Area, m ²	Reducerade area, m ²	Area, m ²	Reducerade area, m ²
Tak			767	690
Asfalt			665	532
Grusyta	1583	633		
Grönområde	678	68	830	83
Skogsområde	705	71	705	71
Total, ha:	0,297	0,077	0,297	0,138

Figur 8. Befintliga och exploaterade förhållanden inom utredningsområdet.

Återkomsttid, år	1	2	5	10	20	50
Dagvattenflöde före exploatering, l/s	8,2	10,3	14,0	17,6	22,1	30,0
Dagvattenflöde efter exploatering, l/s	18,4	23,1	31,2	39,2	49,3	66,8

Figur 9. Beräknade dimensionerade dagvattenflödena före och efter exploatering för olika återkomsttid.

Ökat dagvattenflöde från planområde beräknas trots detta kunna släppas på det befintliga dagvattennätet som leder mot Nordlunda IP, utan någon fördröjning inom kvartersmarken.

3.4.3 Värme

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

3.4.4 Avfall

Avfall ska omhändertas enligt Piteå kommuns regler för avfallshantering där Pirevas anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen ska följas. Miljörum för återvinning samt omhändertagande av avfall anordnas inom kvartersmark i miljöhus/-rum. I planeringsstadiet ska samråd hållas med Pireva gällande detta.

3.4.5 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. Konsekvenser av planens genomförande

Denna detaljplan som möjliggör för förtätning i form av flerbostadshus bland befintlig villabebyggelse bedöms inte påverka omgivningen negativt i enlighet med 2 kap. 9 § Plan- och bygglagen, det vill säga innebärande fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

4.1 Gröna värdefulla inslag

Del av fastigheten Pitholm 45:3 som utgörs av planområdet är i nu gällande stadsplan från år 1951 planlagd som *Allmän plats: park eller plantering*. Det har tidigare på platsen funnits en lekplats för närboende att nyttja, men den är sedan många år borttagen och kommunen har inga intentioner på att uppföra en lekplats på nytt här.

Platsen kan i sina delar anses vara ett grönt inslag till omkringliggande bebyggelse med sin skogsdunge i norr som sedan sluttar ner mot en delvis gräsbeklädd yta. Men på de senaste åren har platsen agerat upplagsyta vid diverse vägombyggnationer i området vilket medfört att den gräsbeklädda ytan har varit illa. I och med att planområdet är ett av få gröna inslag i villabebyggelsen på hela Strömnäsområdet är det därför viktigt att skogsdungen bevaras i förslag till ny detaljplan.

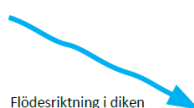
4.2 Dagvattenhantering

Planområdets markbeskaffenhet har en låg genomsläpplighet vilket gör att infiltrationsmöjligheterna i dagsläget är dåliga. Redan idag förekommer en översvämningssrisk på grannfastigheterna som ligger i anslutning till planområdet då genomsläppligheten är låg.

Planområdet är förhållandevis litet till sin utbredning och utifrån den dagvattenutredning som är gjord har förändringen av mängden dagvatten bedömts som liten. Det dagvatten som planen kommer att medföra kommer från vanlig bebyggelse, hårdgjorda ytor och naturmark.

Dagvatten från planområdet avses att avledas via en kortare kulvertering och ut till öppna diken för trög avledning och rening innan den når recipient. Planerad dagvattenhantering säkrar därmed upp för omgivande fastigheter och ansluts till befintligt dagvattensystem som har god kapacitet samt att det finns god trög avledning/rening i slutet av systemet.

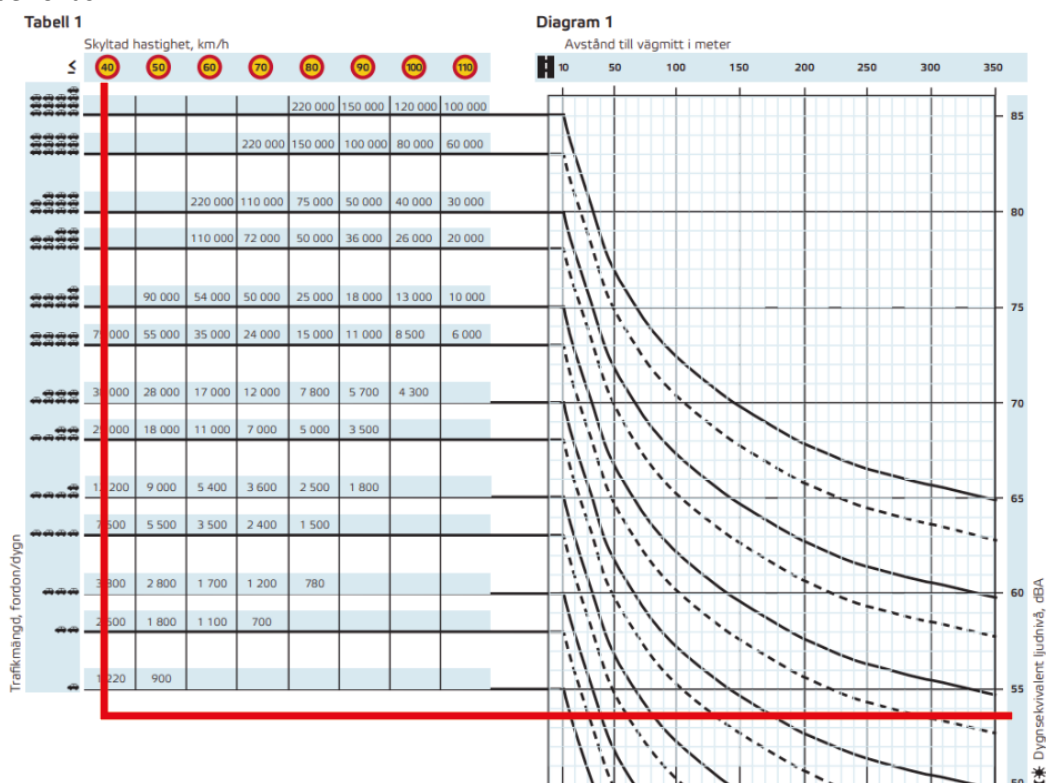
Dagvattnet från planområdet utgör en mycket liten andel av tillkommande vatten till Inre fjärden jämfört med totala och bedöms inte påverka vattenförekomstens MKN.



Figur 10. Illustration av flödesriktningar i diken

4.3 Trafikbuller

Utifrån den trafikmätning som är genomförd på Durnäsvägen under perioden 27 april till 3 maj 2022 har Piteå kommun med stöd av Boverkets och Sveriges kommuners och Landstings broschyr "Hur mycket bullrar vägtrafiken" från januari 2016 gjort en översiktlig bedömning av vägtrafikbuller på den aktuella detaljplanen. Broschyren presenterar två metoder för att kunna bedöma ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik vid bostäder om 1-5 våningar. Med hjälp av ett diagram och inmatning av trafikmängd (antal fordon per dygn), hastighet (km/h) samt avstånd mellan väg och mottagare (m) kan en översiktlig bedömning av bullersituationen för området göras. Denna översiktliga bedömning ska främst ge en indikation på om övriga utredningar gällande bullersituationen kan komma att behövas.



Tabell 3: Översiktliga nivåer av buller vid cirka 700 fordon per dygn på Durnäsvägen.

Resultatet av trafikmätningen som genomfördes 2022 visar en årsmedeldygnstrafik om 708 fordon, varav närmre 7,9 % av de utgörs av tung trafik (sannolikt till stor del Piteå stadsbussar). Utläsning från diagram ovan vid 40 km/h, cirka 700 fordon/dygn och 10 meter från vägmitt ger en dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad om cirka 54 dBA.

Bedömningen ovan ger en indikation på att riktvärdena för buller kan hållas. Då förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att 3 §:

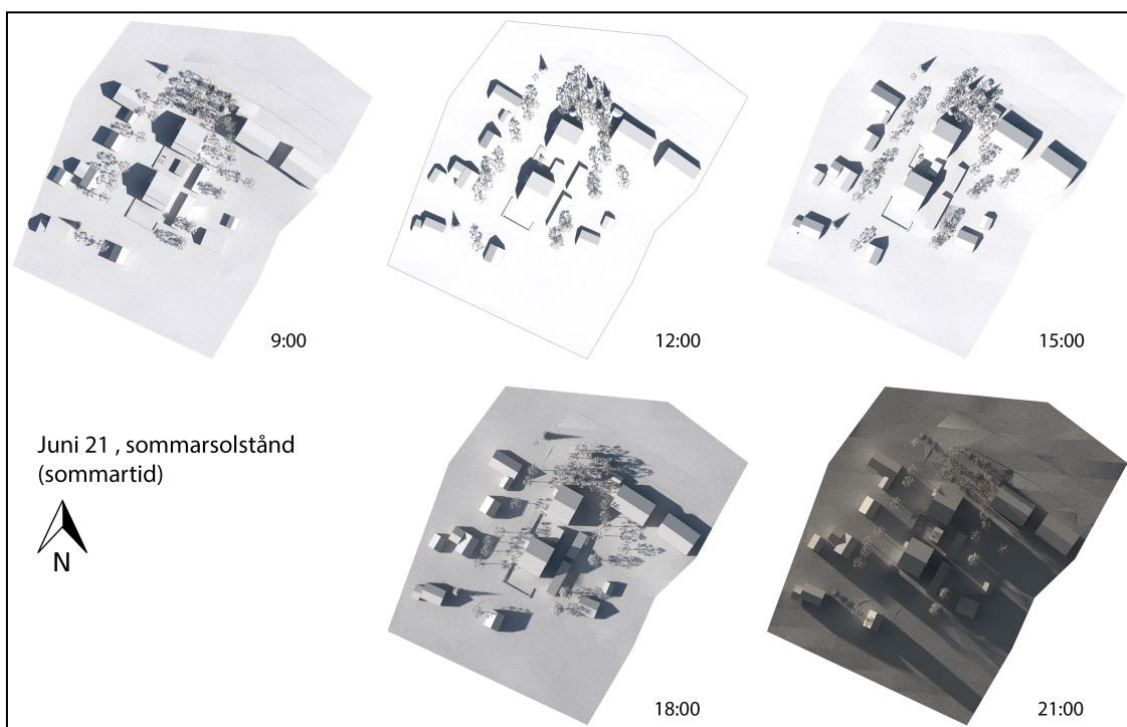
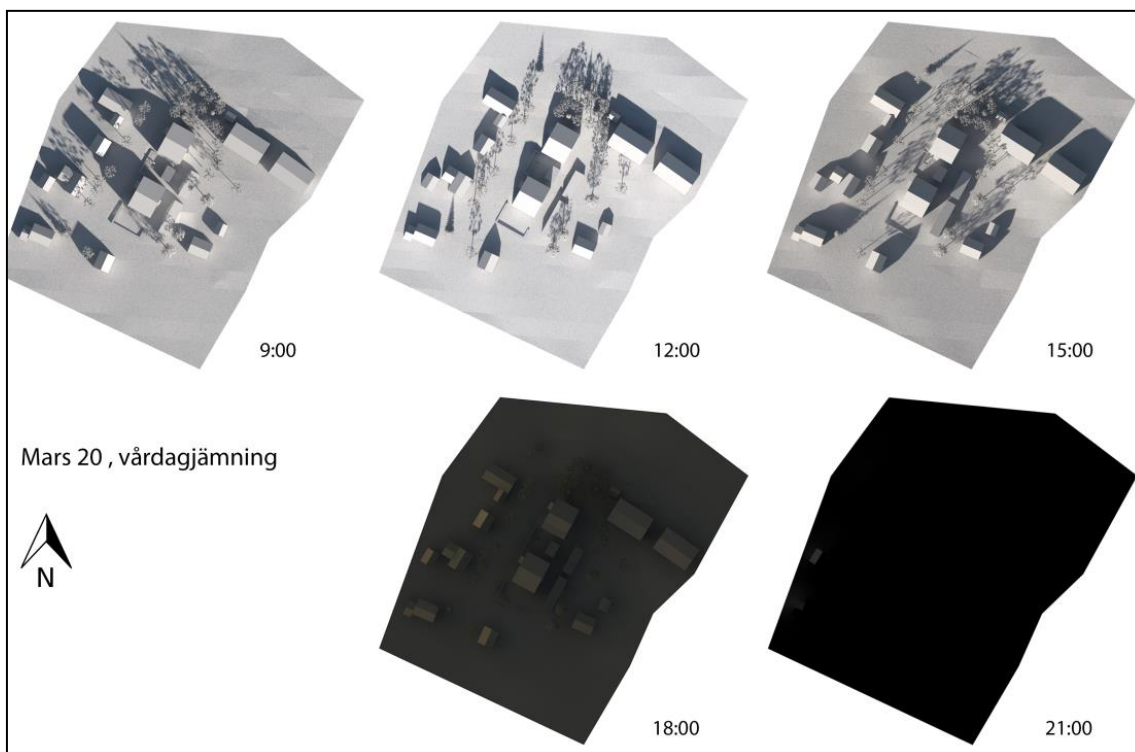
Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

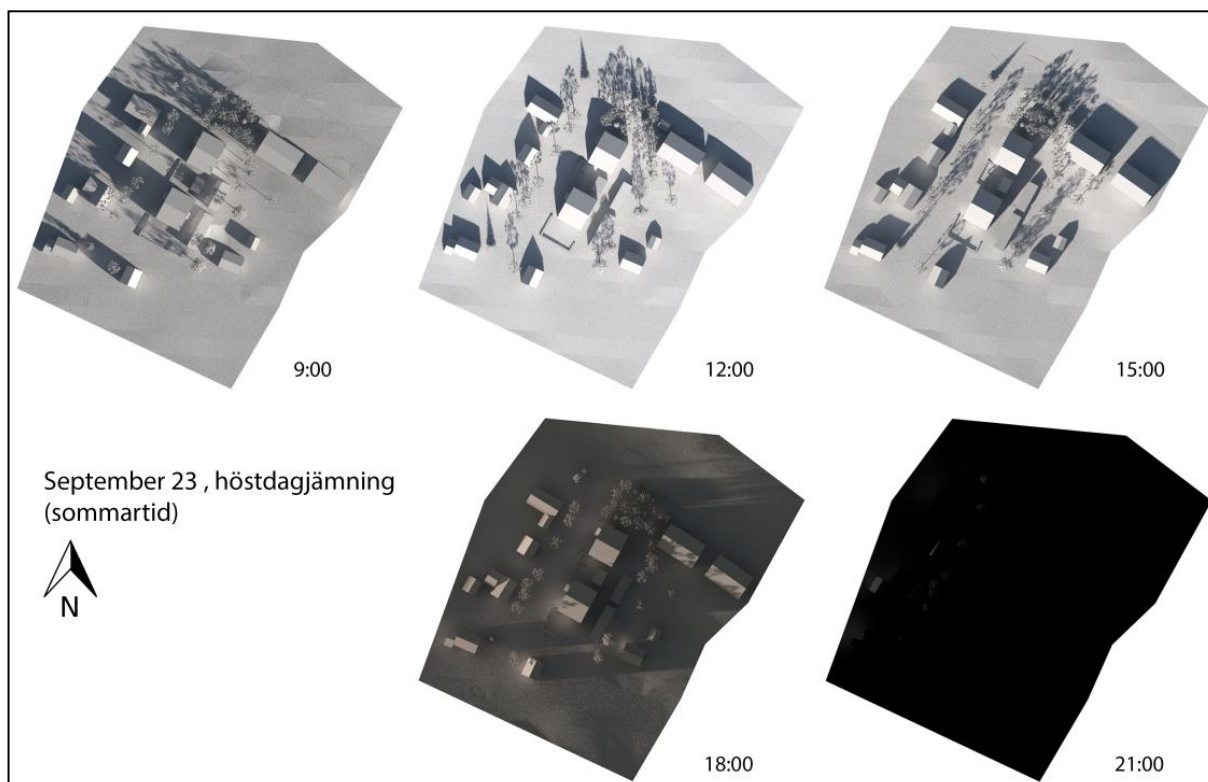
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4.4 Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram som redovisar den nya exploateringspåverkan på angränsande bebyggelse samt ny bebyggelse inom planområdet. De höjder som använts som indata för skuggstudien är den högsta tillåtna höjden som medges inom föreslagen detaljplan. På följande sidor presenteras hur skuggorna faller vid klockslagen 9.00, 12.00, 15.00, 18.00 och 21.00 under vår- och höstdagjämning samt under midsommar.





Ny exploatering ger marginell påverkan på befintliga omkringliggande bostäder. Det är främst eftermiddagen under vår och höstdagjämning som skuggor faller på fastigheten öster om planområdet.

5. Planens genomförande

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

5.1 Organisatoriska frågor

5.1.1 Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och en preliminär tidplan är:

- Samråd kvartal 2 2021
- Granskning kvartal 2 2022
- Granskning 2 kvartal 4 2022
- Antagande kvartal 4 2022

5.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

5.1.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats som omfattas av detaljplanen är del av Durnäsvägen, Strömnäsgatan och Södergatan samt skogsdungen i planområdets norra del. Vägar och gator är planlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap [GATA]. Skogsdungen som utgör ett värdefullt inslag i den bebyggda miljön idag planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap [NATUR1 - skogsdunge]. Kommunen är huvudman för allmän plats vilket innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen inom planområdet.

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

5.1.4 Avtal

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

Ett markanvisningsavtal är upprättat och tecknat mellan Piteå kommun och exploatör. Markanvisningsavtalet medför att detaljplanens genomförande säkerställs ekonomiskt. För exploatören innebär avtalet att kostnaderna för planens genomförande tydliggörs. Avtalet kommer att behandla fastighetsrättsliga frågor, trafiklösningar, utformning av byggnader och utemiljöer, utsmyckning med mera. Piteå kommun avser att sälja den del av fastigheten Pitholm 45:3 som planläggs till kvartersmark för bostäder till exploatören. Det är Piteå kommun som ansvarar för ansökan om fastighetsbildning och exploatören ansvarar för kostnaden. Vidare ansvarar Piteå kommun för iordningställande av allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Om träd på allmän platsmark påverkas av iordningställandet av kvartersmarken, så till vida att de skadas eller dylikt, ansvarar exploatören för ansökan om erforderliga lov för trädfällning samt kostnad och om möjligt nyplantering av träd. Exploatören ansvarar för och bekostar flytten av den teleledning som går genom kvartersmarken samt omprövning av ledningsrätt för denna. Exploatören ansvarar även för

och bekostar flytt av andra ledningar som kan beröras av iordningställandet av kvartersmarken samt omprövning av ledningsrätter för dessa.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Fastighetsbildning

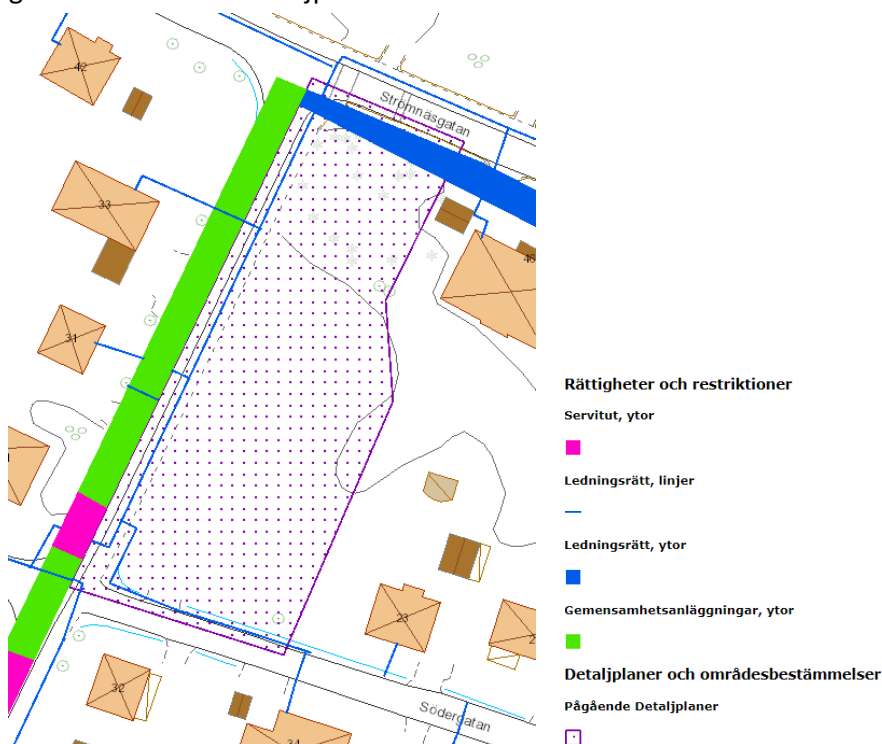
Större delen av detaljplaneområdet (kvartersmarken) omfattar del av fastigheten Pitholm 45:3. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer ny fastighet för bostäder att tillskapas genom avstyckning från Pitholm 45:3. Exploatören ansvarar för att bekosta den fastighetsbildning som krävs för genomförandet av detaljplanen. Piteå kommun fortsätter vara markägare av det som i detaljplan planläggs för allmänt ändamål.

5.2.2 Gemensamhetsanläggning

I direkt anslutning till detaljplanegränsen i väst mot Durnäsvägen finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Pitholm ga:21. Ena delen av Durnäsvägen förvaltas via gemensamhetsanläggning och den andra delen med kommunalt huvudmannaskap. Pitholm ga:21 saknar registrerad förvaltning varvid det är oklart om gemensamhetsanläggningen har någon aktuell praktisk funktion. Osäkerheten kring förvaltningen bör ses över om Durnäsvägen i sin helhet ska förvaltas av kommunen eller inte. Om nytillkommande bostäder enligt planförslaget ökar belastningen på Pitholm ga:21 bör en omprövning av gemensamhetsanläggningen göras hos lantmäteriet.

5.2.3 Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

På den del av fastigheten Pitholm 45:3 som ingår i detaljplaneområdet finns registrerade ledningsrätter för vatten och avlopp, fjärrvärme, allmän telekommunikation samt elektronisk kommunikation. Befintliga ledningsrätter påverkas inte direkt av detaljplanen, men ska beaktas vid genomförandet av detaljplanen.



Figur 11. Illustration av rättigheter och gemensamhetsanläggningar inom planområdet

5.2.4 Ansökan om lantmäteriförrättning

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

5.3 Ekonomiska frågor

5.3.1 Kostnader för exploatör

Framtagandet av och utredningar som varit till grund för detaljplanen bekostas av exploatören. Vidare belastas exploatören av alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande såsom:

- All utbyggnad inom kvartersmark
- Genomförandet av infrastruktur inom detaljplaneområdet
- Eventuell kostnad för flytt av befintliga teleledningar inom kvartersmark samt omprövning av ledningsrätt för desamma
- Eventuell kostnad för flytt av andra ledningar som kan beröras av iordningställandet av kvartersmarken samt omprövning av ledningsrätter för dessa
- Anslutning av VA, el, tele och fjärrvärme med mera

Samtliga kostnader regleras i markanvisningsavtalet.

5.3.2 Kostnader för kommunen

Kommunen belastas inte ekonomiskt av detaljplanens genomförande. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen som inom planområdet utgörs av [GATA] det vill säga del av Durrnäsvägen, Strömnäsgatan och Södergatan samt [NATUR1] det vill säga skogsdungen.

6. Medverkande tjänstepersoner

I upprättandet av detaljplanen har tjänstepersoner från Samhällsbyggnadsförvaltningen i Piteå kommun deltagit.

Piteå kommun

Hanna Westerlund
Fysisk planerare

Helén Eriksson
Enhetschef

7. Revideringar

Efter Granskning 2 har information om planområdets storlek under avsnitt *1.3.1 Areal och markägarförhållanden* reviderats från cirka 3000 m² till cirka 3500 m². Under rubrik *5.1.4 Avtal* har det tydliggjorts att ett markanvisningsavtal är upprättat, samt har mening om att markanvisningsavtalet skrivs i enlighet med kommunens riktlinjer tagits bort. Under rubrik *5.2.2 Fastighetsbildning* har text reviderats samt har förtydligande om gemensamhetsanläggningen Pitholm ga:21 gjorts. Figur 11 under avsnitt *5.2.3 Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt* har ersatts med ny illustration som även visar ledningsrätt med linjer samt har text tillagts om hur befintliga ledningsrätter påverkas av detaljplanen. Under rubrik *5.3.1 Kostnader för exploatör* har det tydliggjorts att exploatören ansvarar för eventuell flytt av andra ledningar samt omprövning av ledningsrätter för dessa. Legend för planbestämmelser till detaljplanekartan har tillagts med m1-bestämmelsen, samt har ordet "fastighetsplan" tagits bort i bestämmelse för ändrad lovplikt.