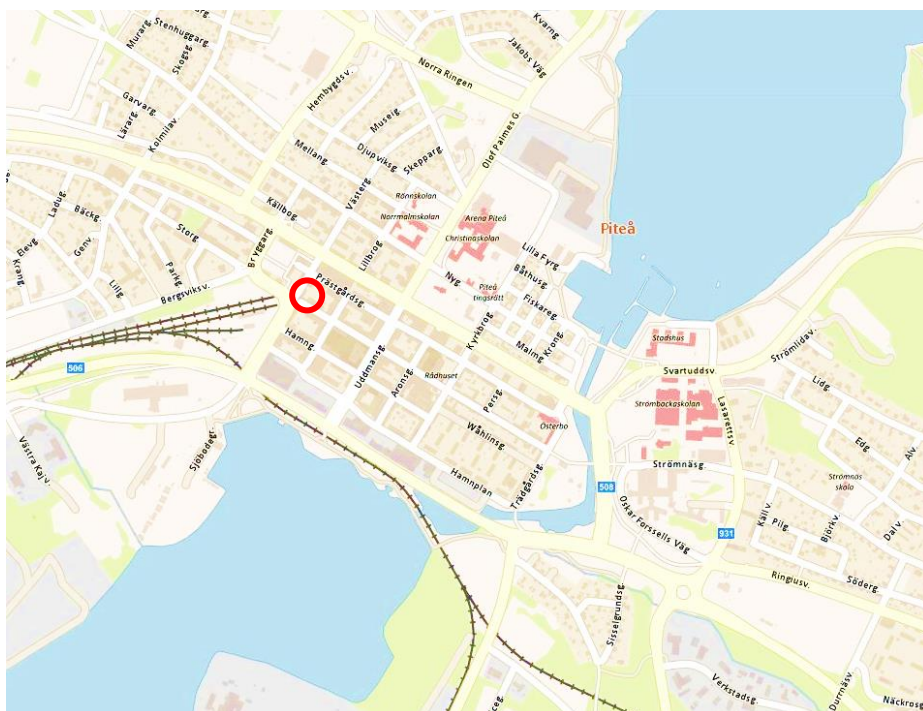




Planbeskrivning



Detaljplan för Lekatten 15 Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av Norconsult AB

Laga kraft: 2023-10-05

Innehållsförteckning

1	Planinformation	4
1.1	Planlagstiftning.....	4
1.2	Information om plankarta.....	4
1.3	Planförfarande	4
1.4	Planbesked.....	4
2	Handlingar	5
3	Planens syfte	5
4	Plandata.....	5
4.1	Läge och areal	5
4.2	Markägarförhållanden	5
5	Tidigare ställningstaganden.....	6
5.1	Riksintressen	6
5.2	Kulturskydd	6
5.3	Översiktsplan	6
5.4	Detaljplan.....	7
6	Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
6.1	Bebyggelse	8
6.1.1	Befintlig bebyggelse	8
6.1.2	Föreslagen markanvändning	9
6.1.3	Gestaltning	10
6.1.4	Kulturmiljö	10
6.1.5	Tillgänglighet	10
6.1.6	Friytor	10
6.2	Trafik	11
6.2.1	Fordonstrafik	11
6.2.2	Parkering.....	11
6.2.3	Kollektivtrafik.....	12
6.3	Teknisk försörjning	13
	Räddningstjänstens behov	13
6.4	Störningar och risker.....	13
6.4.1	Flyghinder	13
6.4.2	Buller	13
6.4.3	Sol- och skuggstudie	15

7	Planbestämmelser.....	19
7.1	Användning av kvartersmark	19
7.1.1	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	19
8	Miljökonsekvenser	22
8.1	Kommunens bedömning	22
8.2	Förenlighet med miljöbalken	22
8.2.1	Riksentressen	22
8.2.2	Miljökvalitetsnormer	22
9	Planens genomförande	23
9.1	Genomförandetid	23
9.2	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	23
9.3	Avtal	23
9.3.1	Planavtal	23
9.3.2	Exploateringsavtal	23
9.4	Fastighetsrättsliga frågor	23
9.5	Ekonomiska frågor	23
9.5.1	Planekonomi	23
10	Medverkande	23

1 Planinformation

1.1 Planlagstiftning

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanens reglering följer:

- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan

Planbeskrivningen följer inte Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning, då de trädde ikraft efter beslutet om planstart.

1.2 Information om plankarta

Plankartan är ritad i Focus Detaljplan (22.3) med SIS Bestämmelsekatalog 2020_10_01.

1.3 Planförfarande

Planarbetet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

1.4 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 januari 2021 § 13 att bevilja positivt planbesked för ny detaljplan för fastigheten Lekatten 15. Beslut om planstart, det vill säga framtäggande av planhandlingar för samråd och granskning, togs den 30 mars 2021 av samhällsbyggnadsnämnden.

2 Handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerutredning (*Kv Lekatten 15 Piteå – Buller, Tyréns, 2021-10-13*)
- Fastighetsförteckning

3 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för bostäder samt centrumändamål såsom lokaler för handel, restaurang, service, tillfällig vistelse, kontor eller jämförlig verksamhet.

Detaljplanen syftar även till att utformning av ny-, om- eller tillbyggnad ska ske med hänsyn till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse.

4 Plandata

4.1 Läge och areal

Planområdet är beläget på Haggholmen inom Piteå stadskärna och omfattar fastigheten Lekatten 15 som ligger i gatuhörnet Västergatan/Storgatan. Planområdet är 917 kvadratmeter.

4.2 Markägarförhållanden

Fastigheten Lekatten 15 är i privat ägo.

5 Tidigare ställningstaganden

5.1 Riksintressen

Följande riksintresse gäller inom planområdet:

- Riksintresse rörligt friluftsliv, 4 kapitlet 2 § miljöbalken (NV 2005-03-10)

5.2 Kulturskydd

Fast fornlämning, L1993:2648, ligger i omedelbar anslutning till planområdet. Fornlämningen utgör "stadslager" och omfattar ett område där kulturlager kan väntas påträffas från grundandet av Piteå stad efter branden vid Öjebyn år 1666. Tidigt samråd angående fornlämningen har hållits med länsstyrelsen. Länsstyrelsen har den 21 juni 2021 meddelat att ändringen av detaljplanen inte föranleder någon arkeologisk åtgärd avseende fornlämningen. Fasta fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (1988:950). I det fall lämningar upptäcks under pågående arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.



Figur 1. Fornlämning av typen "Stadslager" (L1993:2648) inom Piteå stadskärna. Planområdet utritat med vit linje.

5.3 Översiktsplan

I Piteå kommuns översiktsplan, *Översiktsplan 2030* (antagen 2016), är planområdet redovisat som "Befintlig bebyggelse" samt "Utvecklingsområde för kulturmiljö". Områden med höga kulturvärden, däribland stadskärnan, ska värnas och utvecklas. Nya byggnader i stadskärnan ska harmoniera med omgivningen vad gäller skala, färg, material och karaktär. Vid komplettering av ny bebyggelse ska karaktären stärkas. I all planering ska tillgången till grönska och gröna rum säkerställas på kvartersmark. Gårdsmiljöer ska innehålla grönska och plats för utevistelse. I centrum ska parkering ordnas så att markanvändningen effektiviseras och stadens skönhet och trevnad stärks. Parkering ska i första hand ske i parkeringshus som ger hög utnyttjandegrad och i andra hand på kvartersmark.

5.3.1.1 Stadsmiljöprogram

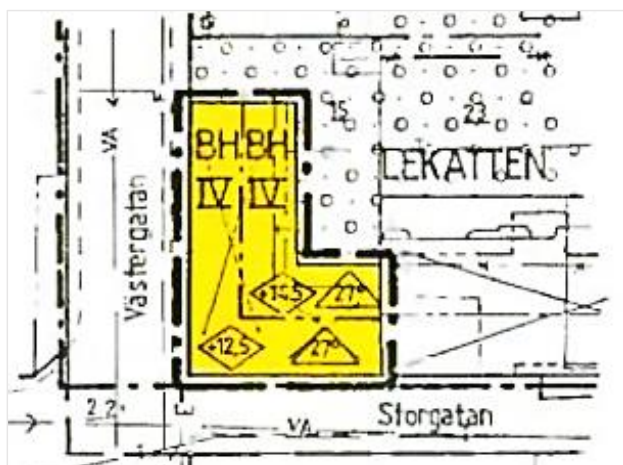
Kommunfullmäktige i Piteå kommun har den 22 juni 2020 fastställt riktlinjer för bebyggelse i Piteå centrum för att upprätthålla och skapa en god byggnadskultur utifrån Piteås förutsättningar och mål. Riktlinjerna, *Riktlinjer för bebyggelse Piteå centrum*, ska tillämpas i planeringen av den fysiska miljön och anger bland annat:

- Rutnätsplanen bör i alla avseenden beaktas och i möjligaste mån vidmakthållas.
- Nya byggnader ska förhålla sig till det befintliga, understryka det karaktäristiska och skapa en ny tilltalande helhet.
- Nya byggnader utformas medvetet för att uppnå ett gott historiskt sammanhang i miljön.
- Stor vikt ska läggas vid anpassning i gestaltningen. Byggnadens höjd, bredd, anpassning av detaljer avseende tak, sockel, fönstersättning, färg med mera, ska förhålla sig omgivande bebyggelse och stadsstrukturens historiska kontinuitet.
- Husfasad ska läggas i liv med gatan.
- Byggnader ska utföras med en tydlig sockel eller accentuerad sockelvåning i ett från byggnaden i övrigt avvikande material
- Balkongräcken utformas lätta och med fördel ljusgenomsläppliga.
- Det ska finnas tillgängliga entréer mot gårdsmiljön. Entréer ska vara väl bearbetade samt inriktade på tillgänglighet och trevnad.

5.4 Detaljplan

Gällande detaljplaner:

- *Förslag till ändring av stadsplan för CENTRALA PITEÅ, Kv LEKATTEN (DB0024), 1986-06-16*
Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostadsändamål som får underbyggas, s.k. ringprickad mark, inom del av Lekatten 15.
- *Ändring av detaljplan för CENTRALA PITEÅ KV LEKATTEN (DB0069), 1992-12-11*
Detaljplanen reglerar bostads- och handelsändamål i fyra våningar med största taklutning om 27 grader. Byggrätten är uppdelad så att högsta byggnadshöjd är reglerad till +12,5 meter (RH70) mot Storgatan och Västergatan medan högsta byggnadshöjd är reglerad till +14,5 meter mot innergård (RH70).



Figur 2. Urklipp av DB0069.

I de fall föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom den del som omfattas av aktuell detaljplan.

6 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

6.1 Bebyggelse

6.1.1 Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i kvarteret Lekatten i Piteås stadskärna med god tillgänglighet och gångavstånd till offentlig och kommersiell service. Bebyggelsen i kvarteret är mellan 2-5 våningar med genomgående tegelfasader där användningen domineras av bostadslägenheter. Handel och kontor finns i bottenvåning mot Storgatan och Lillbrogatan. Innergården saknar tydlig gränsdragning mellan fastigheter i kvarteret och har karaktären av en, för flera fastigheter, gemensam logistikyta.

Inom planområdet finns ett flerbostadshus i två våningar med källare och inredd vindsvåning uppfört i vinkel mot Storgatan/Västergatan. Byggnaden är försedd med skifferklädd sockelvåning mot Storgatan, brun tegelfasad och sadeltak av pannplåt. Utkragande balkonger med plåtinklädnad vänder sig mot Storgatan respektive mot innergård. Restaurang- och affärslokaler är inredda i gatuplan mot Storgatan med indragna entréer och skyltfönster i trä. Övriga entréer vetter mot innergården, varav en är genomgående mot Storgatan. Innergården nås via infart från Västergatan och nyttjas i sin helhet för bil- och cykelparkering. Vegetation saknas inom fastigheten.



Figur 3. Fotografi över Lekatten 15 i korsningen Västergatan/Storgatan i mars 2022.



Figur 4. Fotografi över innergård inom Lekatten 15 i juni 2021. Streckad linje illustrerar fastighetsgräns

6.1.2 Föreslagen markanvändning

Detaljplanen reglerar markanvändning för bostäder och centrumändamål såsom handel, restauranger, kontor och liknande. Högsta nockhöjd avser inrymma ett flerbostadshus med möjlighet till centrumändamål i fyra våningar med inredd takvåning (fem våningar) [**h₁**]. I hörnet Storgatan/Västergatan tillåts en förhöjd nockhöjd i syfte att gestalta byggnadshörnet för att berika arkitekturen i stadsmiljön [**h₂**]. Tak ska vara av skiv- eller bandtäckt plåt [**f₁**] och fasad ska i huvudsak utföras i tegel [**f₂**] i syfte att anknyta till bebyggelsekaraktären i kvarteret och uppnå en god helhetsverkan. Sockel och/eller sockelvåning ska vara markerad [**f₃**], i enlighet med Piteå kommuns riktlinjer för bebyggelse på Håggholmen. I byggnadshörnet Västergatan/Storgatan ska entréplanet utformas med skyltfönster vid användningen av våningsplanet för centrumändamål [**f₄**]. Vid användningen av våningsplanet för bostäder ska i stället byggnadshörnet utformas med intryck av skyltfönster [**f₅**] med hänsyn till en stadsmässig gestaltning av gatuplanet och med hänsyn till karaktärsdrag hos bebyggelsen längs Storgatan. Upplevd takfot mot Storgatan, närmast angränsande huvudbyggnad, ska harmoniera med takfotslinje för angränsande huvudbyggnad [**f₆**] i syfte att förhålla sig till befintliga bebyggelsesdrag. Takkupor och frontespiser omfattas inte av bestämmelsen.

För att bibehålla gaturummets bredd i den centrala stadskärnan får byggnad placeras maximalt 0,8 meter från fastighetsgräns mot Storgatan [**p₁**]. Mot Västergatan får byggnad placeras maximalt 0,4 meter ifrån fastighetsgräns [**p₁**].

Mark som inte får förseras med byggnad ovan markyta [**ringmark**] syftar till att säkerställa framkomligheten för räddningstjänstens fordon till innergården samt möjliggöra infart till boende- och arbetsplatsparkering. Komplementbyggnader får placeras inom reglerad byggrätt eller på mark som endast får förseras med komplementbyggnad [**plusmark**].

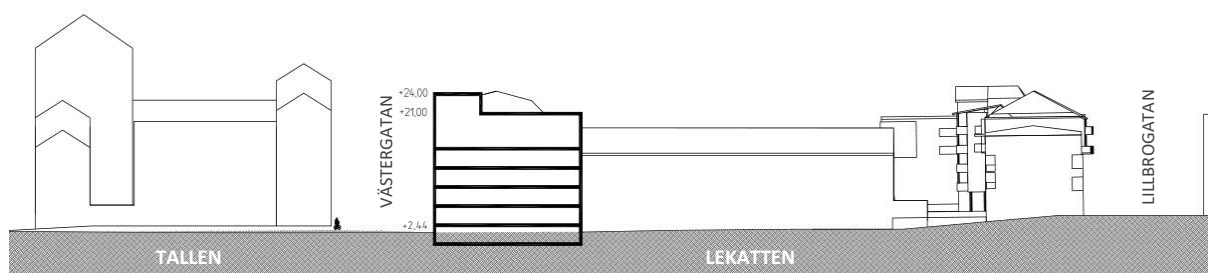
Innergården får göras upphöjd för möjligheten att uppföra källarplan inom hela fastigheten. Vid planerad nedfart till källarplan regleras att nockhöjd inte får vara högre än +6,0 meter över nollplanet [**h₃**].



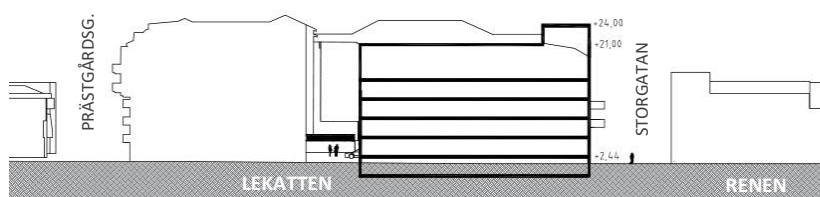
Figur 5. Illustration som redovisar hur innergård kan utföras inom planområdet med upphöjd entré-/vistelseyta som nås via ramp samt med nedfart till parkeringsgarage i källarplan.

6.1.3 Gestaltning

Gestaltningen av bebyggelsen ska uppnå en god helhetsverkan. Byggnadens höjd, bredd, anpassning av detaljer avseende tak, sockel, fönstersättning, färg med mera, ska förhålla sig till omgivande bebyggelse, kvarteret Lekatten och stadsstrukturens historiska kontinuitet. Proportioner, material och ljusinsläpp ska även noggrant avvägas för en hög kvalitet och god gestaltning avseende varje enskild byggnad. En accentuerad sockel eller sockelvåning i ett från byggnaden i övrigt avvikande material ska tillämpas för tillkommande byggnader inom fastigheten. En bedömning av höjd, volym, material och detaljer ska ske samlat vid utformning av byggnad. Hörnet i korsningen Västergatan/Storgatan bör särskilt accentueras, vad avser dess arkitektoniska formspråk och detaljer, då det utgör ett blickfång från Västergatan i söder samt från Storgatan i väster men också ett framtida blickfång vid utbyggnad av stadsdelen Västermalm. Balkongräcken utformas lätta och med fördel ljusgenomsläppliga.



Figur 6. Sektion Storgatan. Sektionen redovisar befintliga förhållanden och reglerade nockhöjder i angränsande detaljplaner. Föreslagna nockhöjder inom Lekatten 15 är illustrerade med ett byggnadsexempel.



Figur 7. Sektion Västergatan. Sektionen redovisar befintliga förhållanden och reglerade nockhöjder i angränsande detaljplaner. Föreslagna nockhöjder inom Lekatten 15 är illustrerade med ett byggnadsexempel.

6.1.4 Kulturmiljö

Byggnaden inom fastigheten Lekatten 15 är inte en utpekad kulturhistoriskt värdefull byggnad i Piteå kommun. Byggnaden innehåller emellertid tidstypiska detaljer för 1950-talets arkitektur som kan utläsas bland annat av fasadmaterial, skyltfönster, entréer och sockelutformning. Med hänsyn till det ska en kulturhistorisk dokumentation av byggnaden utföras, innan beviljande av eventuellt rivningslov.

6.1.5 Tillgänglighet

Inga avsteg från gällande tillgänglighetsbestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) och Boverkets byggregler (BBR) är motiverade inom planområdet.

6.1.6 Friytor

Iordningställda friytor saknas inom fastigheten Lekatten 15, vars innergård uteslutande utgörs av en asfalterad parkeringsyta.

Tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse ska finnas inom en bostadsfastighet eller i dess närhet. Företräde ska ges friyta före parkering om det inte finns tillräckligt utrymme för både parkering och friyta. Gemensam uteplats kan anordnas på innergård inom fastigheten. Det kan bland annat ske genom anordnande av sittgrupper och växtlighet i krukor, exempelvis mindre träd. Nedfart till källargarage kan utformas med vegetationsbeklätt tak, vilket bidrar till att ge ett grönt inslag i utemiljön och samtidigt minska avrinningen inom fastigheten. Inom gång- och cykelavstånd (cirka 400–1000 meter) från planområdet finns allmänna lekplatser, idrottsanläggningar, parker samt badstrand.

6.2 Trafik

6.2.1 Fordonstrafik

Körbar in- och utfart från fastigheten Lekatten 15 är reglerad mot Västergatan. In- och utfart mot Västergatan för Lekatten 15 samt Lekatten 23 är avsedd att gemensamt kunna trafikeras av räddningsfordon, varför byggrätt inte medges inom fastigheterna som kan innebära hinder mot framkomligheten för räddningsfordon.

6.2.2 Parkering

Piteå kommun har en fastställd parkeringsnorm för bil- och cykelparkering (2018-02-19 § 10).

6.2.2.1 Cykelparkering

Cykelparkeringsnormen uppgår till 2 cykelparkeringar/lägenhet inklusive besöksparkering.

Cykelplatsbehovet för verksamheter utgår från arbetstätheten (antalet anställda inklusive besökare) per 1000 kvm BTA. Parkeringsnormen för verksamheter är indelad i olika verksamhetskategorier där cykelparkeringsnormen per 1000 kvm BTA uppgår till 15 cykelplatser för handel samt 20 cykelplatser för restaurang.

Beräknat cykelparkeringsbehov utifrån verksamheter samt antalet bostäder i befintligt flerbostadshus liksom uppskattat cykelparkeringsbehov för planlagd byggrätt framgår av tabeller nedan.

Tabell över befintligt cykelparkeringsbehov

Bostad	Antal ((lgh)	Parkeringsbehov (cykel)
Bostäder	10	20
Verksamhet	Yta (kvm)	Parkeringsbehov (cykel)
Handel	130	2
Restaurang	150	3
Totalt cykelparkeringsbehov/fastighet		25

Tabell över uppskattat cykelparkeringsbehov vid genomförande av detaljplan

Byggrätt	Antal (lgh)	Parkeringsbehov (cykel)
Byggrätt	35-40	70-80
Verksamhet	Yta (kvm)	Parkeringsbehov (cykel)
-	-	-
Totalt		70-80

Det befintliga bostadsbeståndet omfattar 10 lägenheter inom fastigheten Lekatten 15 och verksamhetsytor uppgår till cirka 280 kvadratmeter. Enligt gällande parkeringsnorm uppgår sålunda det sammanlagda cykelplatsbehovet inom fastigheten till 25 cykelplatser. Antalet bostäder inom planlagd byggrätt uppskattas till 35-40 lägenheter. En uppskattning av det framtida cykelplatsbehovet inom fastigheten bedöms ligga mellan 70-80 cykelplatser. Tillkommande cykelparkering iordningställs inom kvartersmark inom fastigheten Lekatten 15.

Lokaler för centrumändamål medges i föreslagen detaljplan men är inte aktuella att iordningställa i nutid, varför uppskattat parkeringsbehov inte omfattar verksamheter. Vid ändrad användning till annat ändamål ligger skyldighet att anordna parkering hos fastighetsägaren utifrån parkeringsbehovet. Uppfyllelse av parkeringsbehovet ingår i bygglovsprövningen vid ändring till väsentligen annat ändamål.

6.2.2.2 Bilparkering

Parkeringsnormen (inklusive 0,1 bilplats/lägenhet för besöksparkering) uppgår till:

Lägenheter <2 r.o.k.	0,5 bilplats/lägenhet
Lägenheter ≥2 r.o.k	0,75 bilplats/lägenhet

Bilplatsbehovet för verksamheter utgår från arbetstätheten (antalet anställda inklusive besökare) per 1000 kvm BTA. Utgångspunkten för att bestämma bilparkeringsbehovet vid olika verksamheter är att parkering för besökare ska prioriteras före parkering för anställda. Parkeringsnormen för verksamheter är indelad i olika verksamhetskategorier där bilparkeringsnormen för handel uppgår till 37 bilplatser för anställda och besökare per 1000 kvm BTA.

Beräknat bilparkeringsbehov utifrån verksamheter samt antalet bostäder i befintligt flerbostadshus liksom uppskattat cykelparkeringsbehov för planlagd byggrätt framgår av tabeller nedan.

Tabell över befintligt bilparkeringsbehov

Bostad	Antal (lgh)	Parkeringsbehov (bil)
<2 r.o.k.	2	1
≥2 r.o.k	8	6
Verksamhet	Yta (kvm)	Parkeringsbehov (bil)
Handel	280	11 (10,5)
Totalt bilparkeringsbehov/fastighet		18 (17,5)

Tabell över uppskattat bilparkeringsbehov vid genomförande av detaljplan

Bostad	Antal (lgh)	Parkeringsbehov (bil)
<2 r.o.k.	14	7
≥2 r.o.k	24	18
Verksamhet	Yta (kvm)	Parkeringsbehov (bil)
Handel	0	0
Totalt		25

Det befintliga bostadsbeståndet omfattar 10 lägenheter inom fastigheten Lekatten 15 och verksamhetsytor uppgår till cirka 280 kvadratmeter. Enligt gällande parkeringsnorm uppgår sålunda det sammanlagda bilparkeringsbehovet inom fastigheten till 18 parkeringsplatser. Antalet bostäder inom planlagd byggrätt uppskattas till 35-40 lägenheter. En uppskattning av det framtida bilparkeringsbehovet inom fastigheten bedöms ligga mellan 24-26 parkeringsplatser. Parkering avses kunna tillhandahållas i underliggande parkeringsgarage, varför parkeringsnormen uppfylls.

Lokaler för centrumändamål medges i föreslagen detaljplan men är inte aktuella att iordningställa i nutid, varför uppskattat parkeringsbehov inte omfattar verksamheter. Vid eventuell etablering av centrumverksamheter kommer ytterligare parkeringsplatser sannolikt att behöva anordnas. Parkeringsbehovet vid ändrad användning för centrumverksamhet beräknas utifrån typ av verksamhet samt dess omfattning. Parkeringsbehov för eventuell framtida centrumverksamhet ingår i bygglovsprövningen där Piteå kommuns gällande parkeringsnorm ligger till grund för bygglovsbeslut.

6.2.3 Kollektivtrafik

Lokal och regional busslinjetrafik avgår vid Piteå busstation i angränsande kvarteret Tallen.

6.3 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp samt dagvatten och är anslutet till befintliga tekniska försörjningssystem. Kapacitet för vattenförsörjning och omhändertagande av spill- och dagvatten finns för tillkommande bebyggelse. Reglerad bygg rätt i detaljplanen överensstämmer väsentligen med utbredningen av befintlig byggnad inom fastigheten. Detaljplanens genomförande bedöms därav inte bidra till ökad andel hårdgjord yta eller medföra inverkan på ytor för dagvattenhantering. Dagvatten som inte kan infiltrera inom planområdet avvattnas till anvisad förbindelsepunkt i Västergatan. Avrinning från parkeringsgarage ska ledas genom oljeavskiljare. Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsföreskrifter i Piteå kommun.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon vid insats och utrymning ska beaktas vid projektering av byggnad samt vid utformning av innergård och avfallshantering.

6.4 Störningar och risker

6.4.1 Flyghinder

Uppförande av byggnad eller föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten, varför Luftfartsverket alltid ska tillfrågas som sakägare för infrastrukturutrustning vid planerade byggnadsverk högre än 20 meter. Detaljplanen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport, vilket innebär att samråd ska hållas med flygplatsen.

6.4.2 Buller

En bullerutredning, *Kv Lekatten 15 Piteå - Buller* (2021-10-13, Tyréns), har utförts för fastigheten Lekatten 15 med avseende på trafik- och industribuller. Bullerutredningen visar att planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse.

6.4.2.1 Trafikbuller

Enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dBA och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA maximal ljudnivå. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad.

Beräkningarna i bullerutredningen utgår från byggnadens placering och utformning enligt föreslagen detaljplan. Trafikuppgifter som använts vid beräkningarna avser prognosåret 2040, vilket innebär en ökning av trafiken med 9 % enligt Trafikverkets uppräkningsstal för EVA från 2017 till 2040.

Ekvivalent ljudnivå vid fasad för tillkommande bostäder inom planområdet bedöms, med stöd av beräkningar i bullerutredningen, inte överstiga riktvärden i trafikbullerförordningen, se kartillustrationer på sida 14. För uteplatser överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå invid längd- och gavelfasader mot Stor- och Västergatan. För fasader vända mot innergård liksom på innergården erhålls gällande riktvärden för uteplats.

Figur 8



Beräknad ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark i dBA.
Siffror avser frifältsvärden vid fasad. (Källa: Tyréns)

Figur 9



Beräknad maximal ljudnivå 2 meter över mark i dBA.
Siffror avser frifältsvärden vid fasad. (Källa: Tyréns)

I järnvägsutredning, JU140, för Norrbotniabanan för sträckan länsgränsen-Piteå (2010-03-26) bedöms miljökonsekvenser av utredningsalternativen för en ny järnvägsdragning. Korridoren genom Piteå bedöms medföra intrång, barriäreffekter och bullerpåverkan. Dragningen av järnvägen, med ett centrumnära stationsläge, kommer medföra stora konsekvenser under byggtiden i centrala Piteå. Då spårdragningen huvudsakligen följer befintliga vägar och områden som redan är utsatta för buller från vägtrafik och industrier bedöms konsekvenserna av järnvägens lokalisering bli måttliga efter utbyggnad, enligt järnvägsutredningen. Piteå kommuns ambition är också att området Västermalm, mellan Sundsgatan och Timmerleden, ska utvecklas som en ny stadsdel mellan framtida resecentrum och stadskärnan. Det skulle i sådana fall innebära att delar av den godshantering som idag kan ge upphov till buller, se rubrik nedan, flyttas från centrum.

6.4.2.2 Industribuller

Enligt Boverkets vägledning (BFS 2020:2) om industri- och annat verksamhetsbuller bör frifältsvärden utomhus vid bostadsfasad inte överstiga 50 dBA under dagtid (06-18) samt 45 dBA under kväll (18-22), natt (22-06), lör- och söndag samt helgdagar (06-22). Maximala ljudnivåer bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

Piteå bangård ligger sydväst om planområdet och är en tågrangeringsplats med huvudsakligt verksamhetsområde i höjd med f.d. lokstallet samt väster därom. Verksamheten består av omkoppling av diesellok, vagnsreparationer samt drift och underhåll av spårområdet.

Beräkningar i bullerutredningen visar industribullernivåer om högst 42 dBA vid fasad mot Västergatan. Maximala ljudnivåer nattetid från tågrangering beräknas till omkring 52 dBA vid fasad. Maximala ljudnivåer uppemot 70 dBA kan förekomma när vagnar skjutsas och smällar uppstår. Det bedöms ske sällan (fåtal gånger per vecka) och utan regelbundenhet och bör därför inte vara dimensionerande.

Lågfrekvent buller från rangerande lok kan förekomma under korta tidsperioder (normalt några minuter). Enligt verksamhetsutövaren sker det sällan (inte varje vecka) och utan regelbundenhet. Av miljöskäl får diesellok inte stå på tomgång. I bullerutredningen görs bedömningen att avståndet mellan planområdet och verksamhetsområdet medför låg risk för störning av lågfrekvent buller och att det bör bedömas på samma sätt som ex. en passerande helikopter och alltså inte ingå i dimensioneringen.

Den sammantagna bedömningen är att detaljplanen kan genomföras med avseende på industribuller.

6.4.3 Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har gjorts för att utreda den aktuella byggrättens inverkan på sol- och skuggförhållanden inom fastigheten och för omgivande bebyggelse, se sida 16-18.

I bildserien redovisas sol- och skuggförhållanden vid nybyggnad av ett flerbostadshus i fyra våningar med inredd takvåning. Modellerad nybyggnad är utformad med mansardtak och takkupor samt förhöjt byggnadshörn i korsningen Storgatan/Västergatan. Innergården är upphöjd från marknivå med drygt 1 meter. Sol- och skuggförhållanden redovisas under vår- och höstdagjämning samt vid dagen för sommarsolståndet under utvalda tidpunkter på dagen. Jämte varje bild redovisas befintliga förhållanden (nuläge) vid motsvarande dag och tid på dygnet.

Planlagd byggrätt innebär ökad skuggning i förhållande till nuläge, vilket redogörs för nedan.

6.4.3.1 Vår- och höstdagjämning

För del av fasader på flerbostadshusen i det södra hörnet av fastigheten Tallen 13 ökar skuggbilden vid vår- och höstdagjämning klockan 9.00 i förhållande till nuläge, där nuläget inte innebär någon skuggning inom kvarteret Tallen. Skuggbilden träffar grannliggande byggnader inom kvarteret Tallen, det vill säga de tre nedersta våningsplanen mot Västergatan i del av hörnet Västergatan/Cecilparken samt del av längdfasad mot Cecilparken.

Vid klockan 12.00 för samma tidsperiod faller skuggor över de tre nedersta våningsplanen för den västra delen av gavelfasaden på flerbostadshuset inom Lekatten 23, nordöst om Lekatten 15. Det kan jämföras med nuläge då ingen skuggbild träffar gavelfasaden vid den aktuella tidpunkten. Inom Tallen 13 påverkas nedersta våningsplanet mot Västergatan, som omfattar verksamhetslokaler, av utökad skuggbild vid den aktuella tidpunkten.

Vid klockan 15.00 inverkar skuggbilden från den planlagda byggrätten på del av innergården som är asfalterad för biluppställning, på de fyra nedersta våningsplanen (undantaget sockelvåning) på gavelfasaden samt på mindre del av längdfasad mot innergård för flerbostadshuset inom Lekatten 23. På gavelfasaden är konsekvensen att ytterligare tre våningsplan skuggas utöver det våningsplan (ej sockelvåning) som i dagsläget skuggas av befintligt flerbostadshus inom Lekatten 15 vid den aktuella tidpunkten.

Vid klockan 17.00 sker en ökad skuggning på de fyra nedersta våningsplanen på del av gavelfasaden samt nästintill hela längdfasaden mot innergård för flerbostadshuset inom Lekatten 23. Skuggbilden påverkar även gavelfasaden inom Lekatten 21 samt en lägenhet utmed längdfasad mot innergård inom Lekatten 21.

6.4.3.2 Sommarsolstånd

Vid sommarsolståndet klockan 9.00 påverkar skuggningen av modellerad byggnad endast gatumark och del av Cecilparken. Vid klockan 12.00 är skuggbilden i huvudsak begränsad till sockelvåningen på gavelfasaden för flerbostadshuset inom Lekatten 23, nordöst om Lekatten 15.

Vid klockan 15.00 har skuggbilden förflyttat sig till de två nedersta våningsplanen (undantaget sockelvåning) på gavelfasaden, vilket kan jämföras med befintlig byggnad inom Lekatten 15 som i dagsläget inte ger någon skuggning på gavelfasaden.

Vid klockan 17.00 samma dag ligger skuggbilden kvar på gavelfasaden men endast för den östra delen av gavelfasaden och begränsat till de två nedersta våningsplanen (undantaget sockelvåning).

20 mars (Vårdagjämning)

Figur 10-17:



Föreslagen byggrätt

Kl. 09.00



Befintliga förhållanden

Kl. 09.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 12.00



Befintliga förhållanden

Kl. 12.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 15.00



Befintliga förhållanden

Kl. 15.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 17.00



Befintliga förhållanden

Kl. 17.00

21 juni (Sommarsolstånd)

Figur 18-25:



Föreslagen byggrätt

Kl. 09.00



Befintliga förhållanden

Kl. 09.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 12.00



Befintliga förhållanden

Kl. 12.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 15.00



Befintliga förhållanden

Kl. 15.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 17.00



Befintliga förhållanden

Kl. 17.00

22 september (Höstdagjämning)

Figur 26-33:



Föreslagen byggrätt

Kl. 09.00



Befintliga förhållanden

Kl. 09.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 12.00



Befintliga förhållanden

Kl. 12.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 15.00



Befintliga förhållanden

Kl. 15.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 17.00



Befintliga förhållanden

Kl. 17.00

7 Planbestämmelser

7.1 Användning av kvartersmark

[B] Bostäder

Användningen syftar till att reglera områden för boende av varaktig karaktär där även bostadskomplement ingår. Bostadskomplement kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

[C] Centrum

Användningen syftar till att reglera områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

7.1.1 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

7.1.1.1 Begränsning av markens utnyttjande

[plusmark] Marken får endast försees med komplementbyggnad

Planbestämmelsen syftar till att reglera komplementbyggnad på mark för exempelvis förråd, avfallsutrymme eller dylikt. Bestämmelsen avser placering ovan mark och hindrar inte byggnadsverk under mark. Byggrätten är indragen från Västergatan med hänsyn till svängradien för utryckningsfordon.

[ringmark] Endast byggnadsverk under mark

Planbestämmelsen syftar till att reglera byggnadsverk under mark med bibehållen infart till fastigheten liksom framkomlighet för utryckningsfordon i markplan.

7.1.1.2 Höjd på byggnadsverk

[h₁] Högsta nockhöjd är +21,0 meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan i syfte att inrymma byggnad i 4-5 våningar. Bestämmelsen avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

[h₂] Högsta nockhöjd är +24,0 meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan i korsningen Västergatan/Storgatan i syfte att inrymma byggnad i 4-5 våningar med ett arkitektoniskt accentuerat byggnadshörn, då byggnadshörnet utgör ett blickfång i befintlig och framtida stadsbebyggelse. Bestämmelsen avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

[h₃] Högsta nockhöjd är +6,0 meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan i syfte att möjliggöra överbyggnad över garagedfart. Bestämmelsen avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

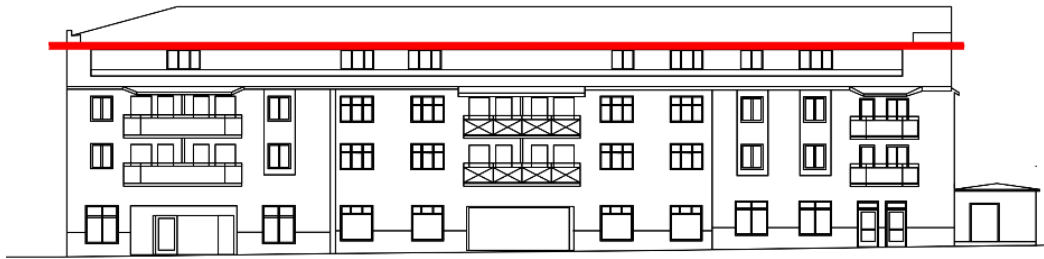
7.1.1.3 Placering

[p₁] Byggnad ska placeras högst 0,8 meter från fastighetsgräns mot Storgatan respektive högst 0,4 meter från fastighetsgräns mot Västergatan

Planbestämmelsen syftar till att vidmakthålla rutnätsstadens karaktär på Haggsholmen med byggnader placerade i fastighetsgräns mot gata.

7.1.1.4 Utformning

- [f₁] **Tak ska vara av skiv- eller bandtäckt plåt**
Planbestämmelsen syftar till att reglera takutformning med hänsyn till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse och på Haggsholmen som helhet. Undantag får tillämpas för tak som utgör del av innergård där visst takmaterial, exempelvis vegetationstak, kan bidra till kvalitéer i utemiljön.
- [f₂] **Fasad ska i huvudsak utföras i tegel**
Planbestämmelsen syftar till att reglera huvudsakligt fasadmateriel med hänsyn till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att medge byggnadsdetaljer i andra material som bidrar positivt till byggnadens arkitektoniska uttryck.
- [f₃] **Byggnad ska utformas med markerad sockel och/eller markerad sockelvåning**
Planbestämmelsen syftar till att reglera sockelutformning med hänsyn till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse och på Haggsholmen som helhet.
- [f₄] **I byggnadshörnet Västergatan/Storgatan ska entréplanet utformas med skyltfönster vid användningen centrum**
Planbestämmelsen syftar till att reglera utformning av entréplanet i form av skyltfönster i byggnadshörnet Västergatan/Storgatan med hänsyn till stadsmässighet samt med hänsyn till karaktärsdrag hos bebyggelse längs Storgatan i Piteå stadskärna.
- [f₅] **I byggnadshörnet Västergatan/Storgatan ska entréplanet utformas med intryck av skyltfönster vid användningen bostäder i entréplanet**
Planbestämmelsen syftar till att reglera utformningen av entréplanet i byggnadshörnet Västergatan/Storgatan så att intryck ges, motsvarande formen och storleken av ett skyltfönster, i gestaltningen av entréplanet med hänsyn till stadsmässighet samt med hänsyn till karaktärsdrag hos bebyggelse längs Storgatan i Piteå stadskärna. Bestämmelsen avser att tillämpas vid inredning av bostäder i entréplanet mot Storgatan, som utgör centrumgata i Piteå stadskärna. Intrycket av ett skyltfönster kan företrädesvis uppnås genom placering av ett glasat fönsterparti i fasadliv med exempelvis foliering som skydd mot insyn. Andra tänkbara lösningar för att uppnå intryck av ett skyltfönster kan exempelvis vara en uppdelning av fönsterpartier i glasade och täta fyllningar eller genom en placering av fönster dikt an ett avvikande fasadmateriel, exempelvis trä eller plåt, i syfte att återspegla storleken och formen av ett skyltfönster genom en noggrant avvägd gestaltning av fönster och fasadmateriel. I det senare fallen ska fönsterpartier, alternativt fönster i kombination med avvikande fasadmateriel, placeras indragna från fasadliv i syfte att bilda en kontrast till fasad, vilken huvudsakligen ska utföras i tegel.
- [f₆] **Upplevd takfot mot Storgatan, närmast angränsande huvudbyggnad, ska harmoniera med takfotslinje för angränsande huvudbyggnad. Takkupor och frontespiser omfattas inte av bestämmelsen**
Intill närmast angränsande huvudbyggnad ska den upplevda takfoten för ny-, om- eller tillbyggnad mot Storgatan inom Lekatten 15 förhålla sig till den röda linjen i figur 34 på sida 21. Linjen motsvarar överkant takkupa på befintlig huvudbyggnad vänd mot Storgatan inom fastigheten Lekatten 23.



Figur 34. Förenklad fasadritning av huvudbyggnad mot Storgatan inom Lekatten 23.
Röd linje illustrerar överkant takkupa på befintlig byggnad.

Planbestämmelsen syftar till att reglera anpassning i gestaltningen av ny-, om- eller tillbyggnad med hänsyn till närmast angränsande huvudbyggnad med avseende på upplevd takfotslinje. Planbestämmelsen motiveras av att ny-, om- eller tillbyggnad ska förhålla sig till det befintliga, understryka det karaktäristiska och skapa en ny tilltalande helhet. Planbestämmelsen regleras med hänvisning till fastställda riktlinjer för Häggholmen: *"Riktlinjer för bebyggelse Piteå centrum"*.

- [] **Över gatumark får balkong kraga ut högst 0,5 meter och ska ha en fri höjd om lägst 3,5 meter över gata**

Planbestämmelsen syftar till att reglera framkomlighet för trafikanter och fordon på allmän plats invid byggnad.

- [] **Balkong ska utföras med ljusgenomsläppligt balkongräcke**

Planbestämmelsen syftar till att reglera utformning av balkongräcke med hänvisning till fastställda riktlinjer för Häggholmen: *"Riktlinjer för bebyggelse Piteå centrum"*.

7.1.1.5 Utförande

- [] **Entré ska ordnas mot Storgatan respektive mot innergård**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa entréer både från allmän gata samt från kvartersmark.

8 Miljökonsekvenser

8.1 Kommunens bedömning

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kapitlet 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 13 april 2021. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan under förutsättning att regleringen av detaljplanen sker i förhållande till kommunens riktlinjer för bebyggelse i Piteå centrum. Planbeskrivningen ska innehålla redovisning av påverkan från trafikbuller samt ska påverkan på bebyggd miljö, stadsbild och dagsljusförhållanden utredas med stöd av en sol-/volymstudie. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 11, 12 §§ bedöms, enligt ovanstående förutsättningar, inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 5 maj 2021 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan under förutsättning att detaljplanens genomförande inte påverkar fornlämningen L1993:2648 (stadslager med etablering 1666). Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 16 juni 2021 att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

8.2 Förenlighet med miljöbalken

8.2.1 Riksintressen

Planläggning av området för bostadsändamål medför inte någon betydande inverkan på gällande riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kapitlet 2 § miljöbalken) som värnar kustturism och friluftsliv i Norrbottens skärgård.

8.2.2 Miljökvalitetsnormer

Ett åtgärdsprogram för förbättrad luftkvalitet i centrala Piteå är under framtagande. Åtgärdsprogrammet grundar sig på luftmätningar av partiklar (PM₁₀) i gaturumsmiljö i en mätpunkt vid Prästgårdsgatan i centrala Piteå. År 2020 överträdde miljökvalitetsnormen för PM₁₀ som dygnsmedelvärde. För den överträdelse av miljökvalitetsnormen för PM₁₀ vid Prästgårdsgatan år 2020 sker övervakning av partikelhalter genom kontinuerliga mätningar under hela kalenderår. I rapporten *Mätningar av kvävedioxid och partiklar i luft i Piteå under 2020* som sammanställts av IVL Svenska miljöinstitutet (2021), framgår att månadsmedelvärden av PM₁₀ vid Prästgårdsgatan tenderar att vara högre under våren vid jämförelse med mätningar från tidigare år. Generellt är partikelhalterna högst under våren (april) på grund av snösmältning, liten nederbörd och hög andel damning (resuspension). Vid tiden för överskridandet pågick även ombyggnation av Västergatan som vid tidpunkten var grusad.

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormen för utomhusluft i Piteå kommer att överskridas. Detaljplanen upprättas i syfte att möjliggöra nybyggnad av flerbostadshus som ersätter befintligt flerbostadshus med affärslokaler och restaurang i bottenplan i Piteå stadskärna. Nybyggnaden avser inrymma cirka 35-40 bostadslägenheter. Kvarteret Lekatten ligger centralt i stadskärnan med gångavstånd till offentlig och kommersiell service samt till Piteå busstation som trafikeras av regional och lokal busslinjetrafik. Förtätning i stadskärnan är en förutsättning för ett minskat bilberoende och minskade utsläpp och är i linje med miljömålet "God bebyggd miljö".

9 Planens genomförande

9.1 Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid om 5 år från och med den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

9.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare/exploatör för samtliga åtgärder och kostnader.

9.3 Avtal

9.3.1 Planavtal

Planavtal har tecknats mellan Piteå kommun och fastighetsägaren med syfte att reglera uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

9.3.2 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska ingås mellan Piteå kommun och exploatör. Exploateringsavtalet reglerar generellt kostnader och ansvarsfördelning avseende detaljplanens genomförande. I exploateringsavtalet förbinder sig exploatören att följa beslutade gestaltungsprinciper för Lekatten 15, som utgör bilaga till avtalet, samt utföra en kulturhistorisk dokumentation av befintlig byggnad innan beviljande av eventuellt rivningslov.

9.4 Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte medföra några fastighetsrättsliga åtgärder eller konsekvenser för befintliga fastigheter, servitut och nyttjanderätter inom och i anslutning till planområdet.

9.5 Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för kostnader för upprättande av detaljplan avseende underlag, utredningar samt planhandlingar. Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningställande av kvartersmark. Kostnader för eventuell lantmäteriförrättning betalas av fastighetsägare/exploatör.

9.5.1 Planekonomi

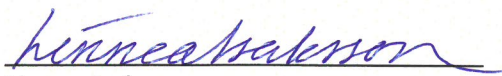
Planavgift tas inte ut vid bygglov.

10 Medverkande

I upprättandet av detaljplanen har Samhällsbyggnad i Piteå kommun samt medverkande konsult deltagit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Hanna Westerlund
Fysisk planerare, Piteå kommun


Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt FPR/MSA, Norconsult AB

Antagen: 2023-09-07 § 110 av samhällsbyggnadsnämnden
Laga kraft: 2023-10-05