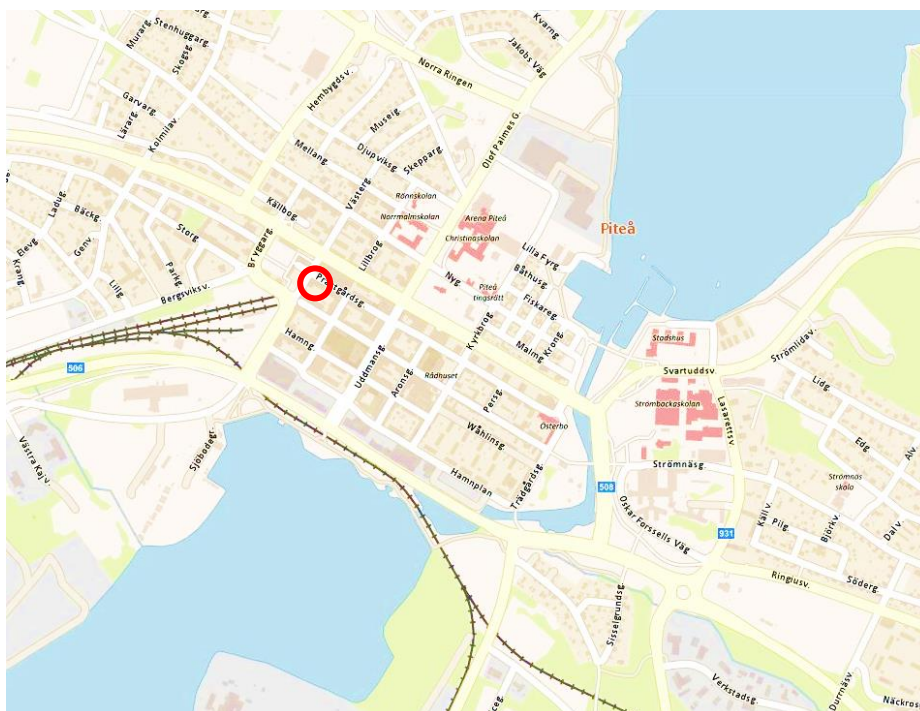




# Planbeskrivning



## Detaljplan för del av Lekatten 23 Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av Norconsult AB

Laga kraft: 2022-01-10

## Innehållsförteckning

|          |                                                             |          |
|----------|-------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Planförfarande .....</b>                                 | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>Handlingar .....</b>                                     | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>Planens syfte .....</b>                                  | <b>4</b> |
| <b>4</b> | <b>Plandata .....</b>                                       | <b>4</b> |
| 4.1      | Läge och areal .....                                        | 4        |
| 4.2      | Markägarförhållanden .....                                  | 4        |
| <b>5</b> | <b>Tidigare ställningstaganden.....</b>                     | <b>4</b> |
| 5.1      | Rikshintressen .....                                        | 4        |
| 5.2      | Kulturskydd .....                                           | 4        |
| 5.3      | Översiktsplan .....                                         | 5        |
|          | Stadsmiljöprogram .....                                     | 5        |
| 5.4      | Detaljplan.....                                             | 6        |
| <b>6</b> | <b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....</b> | <b>6</b> |
| 6.1      | Bebyggelseområden .....                                     | 6        |
|          | Befintliga förhållanden .....                               | 6        |
|          | Planförslag .....                                           | 7        |
|          | Tillgänglighet .....                                        | 8        |
|          | Friytor .....                                               | 8        |
| 6.2      | Kommunikationer.....                                        | 8        |
|          | Fordonstrafik .....                                         | 8        |
|          | Parkering .....                                             | 8        |
|          | Cykelparkering .....                                        | 8        |
|          | Bilparkering .....                                          | 8        |
|          | Kollektivtrafik .....                                       | 9        |
| 6.3      | Teknisk försörjning .....                                   | 9        |
|          | Räddningstjänstens behov .....                              | 9        |
| 6.4      | Störningar och risker.....                                  | 9        |
|          | Flyghinder .....                                            | 9        |
|          | Buller .....                                                | 9        |
|          | Trafikbuller .....                                          | 9        |
|          | Industribuller .....                                        | 10       |
|          | Solstudie .....                                             | 11       |

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>Miljökonsekvenser .....</b>             | <b>15</b> |
| 7.1      | Kommunens bedömning .....                  | 15        |
| 7.2      | Förenlighet med miljöbalken .....          | 15        |
|          | Riksentressen.....                         | 15        |
|          | Miljökvalitetsnormer .....                 | 15        |
| <b>8</b> | <b>Planens genomförande .....</b>          | <b>16</b> |
| 8.1      | Genomförandetid .....                      | 16        |
| 8.2      | Ansvarsfördelning och huvudmannaskap ..... | 16        |
| 8.3      | Avtal .....                                | 16        |
|          | Exploateringsavtal .....                   | 16        |
|          | Gestaltungsprinciper .....                 | 16        |
| 8.4      | Fastighetsrättsliga frågor .....           | 16        |
| 8.5      | Ekonomiska frågor .....                    | 16        |
|          | Planekonomi.....                           | 16        |
| <b>9</b> | <b>Medverkande .....</b>                   | <b>17</b> |

## 1 Planförfarande

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 januari 2021 § 13 att bevilja positivt planbesked för ny detaljplan inom Lekatten 23 för bostadsändamål. Beslut att godkänna framtagande av planhandlingar för samråd och granskning togs den 30 mars 2021 av samhällsbyggnadsnämnden. Planarbetet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande vid tolkning av plankartan.

## 2 Handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerutredning (*Kv Lekatten 23 Piteå – Buller*, Tyréns, 2021-10-13)
- Fastighetsförteckning

## 3 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för bostäder. Detaljplanen avser att möjliggöra påbyggnad i två våningar av befintligt flerbostadshus.

## 4 Plandata

### 4.1 Läge och areal

Planområdet är beläget på Haggsholmen inom Piteå stadskärna i nordvästra hörnet av kvarteret Lekatten och omfattar del av fastigheten Lekatten 23 i korsningen Västergatan/Prästgårdsgatan. Planområdet är cirka 1000 kvadratmeter.

### 4.2 Markägarförhållanden

Berörd fastighet inom planområdet, Lekatten 23, är i privat ägo.

## 5 Tidigare ställningstaganden

### 5.1 Riksintressen

Följande riksintresse gäller inom planområdet:

- Riksintresse rörligt friluftsliv, 4 kap. 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.



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

### 5.3 Översiktsplan

I Piteå kommun 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.

#### 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:

- Påbyggnad av en befintlig byggnad ska alltid beakta husets gestalt och historia i sin helhet. Höjd, volym, material och detaljer ska bedömas samlat. Det påbyggda husets gestalt ska uppnå en ny, god helhetsverkan.
- Det påbyggda husets höjd ska vara i samklang med den omgivande bebyggelsen.
- Påbyggnader i flera plan ska, där det är förenligt med byggnadens karaktär, utföras med tydlig indragning.
- Vid på- och tillbyggnad ska redogöras för befintlig byggnads historia, stilideal och värde.
- Det ska finnas tillgängliga entréer mot gårdsmiljön. Entréer ska vara väl bearbetade, inriktade på tillgänglighet och trevnad.
- Stor vikt ska läggas vid anpassning i gestaltningen. Byggnadens volym, ingående enheters bredd, anpassning av detaljer avseende tak, sockel, fönstersättning, färg etc. ska förhålla sig till historia och omgivande bebyggelse.

## 5.4 Detaljplan

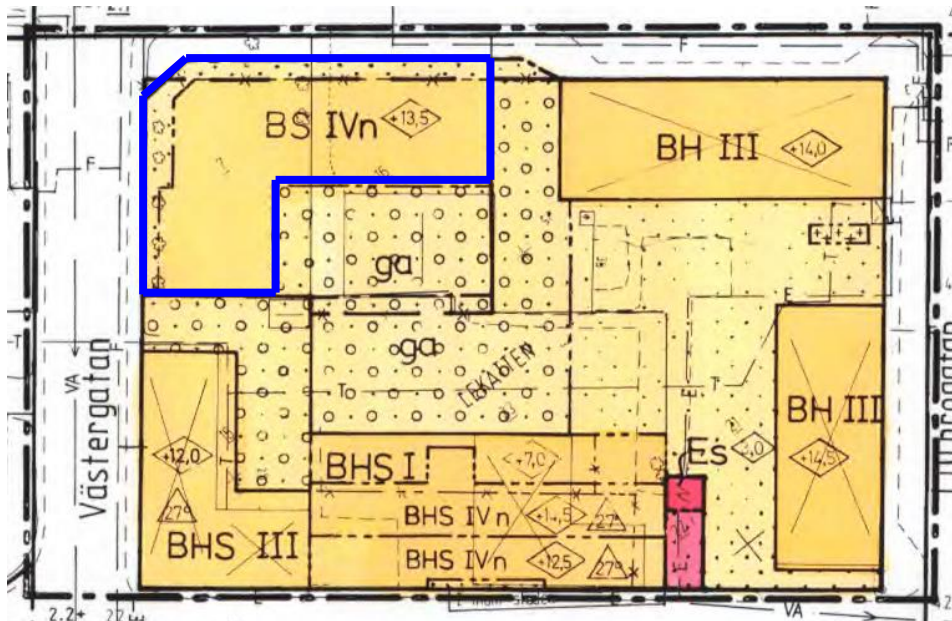
Gällande detaljplan är:

- Förslag till ändring av stadsplan för CENTRALA PITEÅ, Kv LEKATEN (DB0024), 1986-06-16

Gällande detaljplan reglerar bostadsändamål i fyra våningar med förbud mot vindsinredning.

Detaljplanen medger att mark får underbyggas. Högsta byggnadshöjd är +13,5 (RH70).

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



Gällande detaljplan inom Lekatten 23. Aktuellt planområde är utritat med blå linje.

## 6 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### 6.1 Bebyggelseområden

#### Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i kvarteret Lekatten i Piteås centrumkärna 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 gemensam logistikyta för flera fastigheter och inrymmer huvudsakligen parkeringsgarage, tekniska anläggningar och sophus. En gemensam uteplats med gräs- och buskplanteringar finns inom Lekatten 21.



Aktuellt flerbostadshus inom Lekatten 23 i korsningen Västergatan – Prästgårdsgatan i juni 2021.

Planområdet ligger i kvarterets nordvästra hörn och omfattar ett flerbostadshus i tre våningar uppfört i korsningen Prästgårdsgatan/Västergatan med förhöjt källarplan. Byggnaden är försedd med ljusgul betongsockel, rosa tegelfasad och sadeltak med röd bandtäckning. Balkonger kragar ut från fasad och är omväxlande öppna och inglasade. Entrén vetter mot Prästgårdsgatan och är genomgående mot innergård. Innergården nås via infart från Västergatan och nyttjas för parkering. Vegetationen inom planområdet är i det närmaste obefintlig.

### Planförslag

Detaljplanen reglerar markanvändning för bostäder [B]. Högsta nockhöjd är reglerad till +24,0 meter. Högsta byggnadshöjd är reglerad till +19,5 meter. Reglerad högsta nock- och byggnadshöjd avser att möjliggöra påbyggnad av befintligt flerbostadshus med två våningar. Tak ska vara av skiv- eller bandtäckt plåt [f<sub>3</sub>] i syfte att anknyta till bebyggelsekaraktären i kvarteret och uppnå en god helhetsverkan.

Mark som inte får försees med byggnad [prickmark] syftar till att säkerställa framkomligheten för räddningstjänstens fordon till innergården samt möjliggöra infart till befintlig boende- och arbetsplatsparkering.

Mellan reglerad byggrätt för bostäder och fastighetsgräns mot Prästgårdsgatan/ Västergatan tillåts endast balkong eller helt underjordisk byggnad placeras [f<sub>1</sub>]. Balkonger får kraga ut högst 2 meter från fasad [f<sub>2</sub>].

### Gestaltning

Vid påbyggnad av befintligt flerbostadshus ska gestaltningen av tillkommande byggnadsvolym/-er uppnå en god helhetsverkan, dels i förhållande till befintlig byggnad men också i förhållande till kvarteret Lekatten som helhet och omgivande stadsmiljö. Material, form, färg, fönstersättning eller horisontella och vertikala axlar kan företrädesvis användas som anknytande element till värdbyggnaden eller till stadsmiljön. Rakt motsatt kan gestaltningen accentuera påbyggnadsvolymen i förhållande till värdbyggnaden och/eller den befintliga bebyggelsemiljön. Som gestaltungsprincip bör emellertid gälla att det ska vara enkelt att urskilja var värdbyggnadens takfot en gång varit. En bedömning av höjd, volym, material och detaljer ska ske samlat vid utformning av byggnad.



Exempel som illustrerar påbyggnad av befintligt flerbostadshus inom Lekatten 23 med kontrasterande färgsättning i förhållande till värdbyggnaden.

Källa: Ulf Wiksten

### Tillgänglighet

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

### Friytor

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.

Friyta inom kvarteret är iordningställd ovan parkeringsdäcket inom Lekatten 21 och 23. Friytan består av gräs med inslag av buskar och en gemensam sittplats. Inom gång- och cykelavstånd (ca. 400 – 1000 meter) från planområdet finns allmänna lekplatser, idrottsanläggningar, parker samt badstrand.

## 6.2 Kommunikationer

### Fordonstrafik

Utfart från innergård inom Lekatten 23 sker mot Västergatan. Utfart från parkeringsgarage inom Lekatten 23 sker mot Prästgårdsgatan.

### Parkering

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

### Cykelparkering

Cykelparkeringsnormen uppgår till 2 cykelparkeringar/lägenhet inklusive besöksparkering. Beräknat cykelparkeringsbehov utifrån antalet bostäder i befintligt flerbostadshus liksom uppskattat antal bostäder i planlagd påbyggnad framgår av tabell nedan.

| Byggnad                     | Antal lägenheter | Parkeringsbehov (cykel) |
|-----------------------------|------------------|-------------------------|
| Bef. flerbostadshus (3 vån) | 27               | 54                      |
| Planerad påbyggnad (2 vån)  | 22               | 44                      |
| <b>Totalt</b>               | <b>49</b>        | <b>98</b>               |

Tillkommande cykelparkering iordningställs inom kvartersmark inom fastigheten Lekatten 23.

### Bilparkering

Parkeringsnormen uppgår till 0,5 bilplats/lägenhet för lägenheter <2 r.o.k. och 0,75 bilplats/lägenhet för lägenheter ≥2 r.o.k inklusive besöksparkering (0,1 bilplats/lägenhet). Påbyggnad av befintligt flerbostadshus bedöms generera ett behov av 14 parkeringsplatser enligt följande fördelning:

| Lägenhetsstorlek | Antal lägenheter | Parkeringsbehov (bil) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| <2 r.o.k.        | 10               | 5                     |
| ≥2 r.o.k         | 12               | 9                     |
| <b>Totalt</b>    | <b>22</b>        | <b>14</b>             |

Det befintliga bostadsbeståndet omfattar 124 lägenheter inom fastigheterna Lekatten 21 och 23, vilket inkluderar samtliga bostäder inom fastigheterna. Enligt gällande parkeringsnorm uppgår det totala parkeringsbehovet för befintligt bostadsbestånd till 81 (80,5) parkeringsplatser. Det sammanlagda behovet av parkeringsplatser, för befintliga bostäder inom fastigheterna Lekatten 21 och 23 samt för tillkommande bostäder inom Lekatten 23 är 95 parkeringsplatser. Parkering tillhandahålls i parkeringsgarage samt på innergård inom de två fastigheterna och uppgår till 126 parkeringsplatser, varför parkeringsnormen uppfylls.

Gällande detaljplaner i kvarteret Lekatten tillåter parkering i mark- och källarplan vilket gör att även behovet för arbetsplats- och besöksparkering tillgodoses inom fastigheten.

### Kollektivtrafik

Lokal och regional busslinjetrafik avgår i anslutning till planområdet vid Piteå busstation i kvarteret Tallen.

## 6.3 Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till befintliga tekniska försörjningssystem. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp samt dagvatten. Kapacitet för vattenförsörjning och omhändertagande av spill- och dagvatten finns för tillkommande bebyggelse. Eventuell tryckhöjande lösning för vatten inom fastigheten anordnas och bekostas av fastighetsägaren. Detaljplanens genomförande innebär påbyggnad av befintligt bostadshus och bidrar inte till hårdgjorda ytor eller medför inverkan på ytor för dagvattenhantering. Dagvatten som inte kan infiltrera inom planområdet avvattnas till anvisad förbindelsepunkt i Prästgårdsgatan. 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.

## 6.4 Störningar och risker

### 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 också ska hållas med flygplatsen.

### Buller

En bullerutredning, *Kv Lekatten 23 Piteå - Buller* (2021-10-13, Tyréns), har utförts för del av fastigheten Lekatten 23 med avseende på trafik- och industribuller. Bullerutredningen visar att planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse.

### Trafikbuller

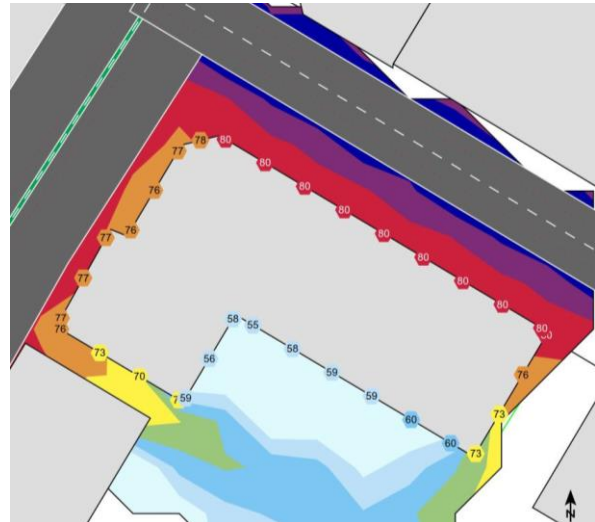
Enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dBA och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA maximal 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 riktlinjer i trafikbullerförordningen. För uteplatser överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå invid längd- och gavelfasader mot Prästgårds- och Västergatan. För fasader vända mot innergård liksom på innergården erhålls gällande riktvärden för uteplats.



Beräknad ekvivalent ljudnivå från väg. (Källa: Tyréns)



Beräknad maximal ljudnivå från väg. (Källa: Tyréns)

### 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 39 dBA vid fasad mot Västergatan. Maximala ljudnivåer nattetid från tågrangering beräknas till omkring 50 dBA vid fasad. Maximala ljudnivåer uppemot 65-70 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.

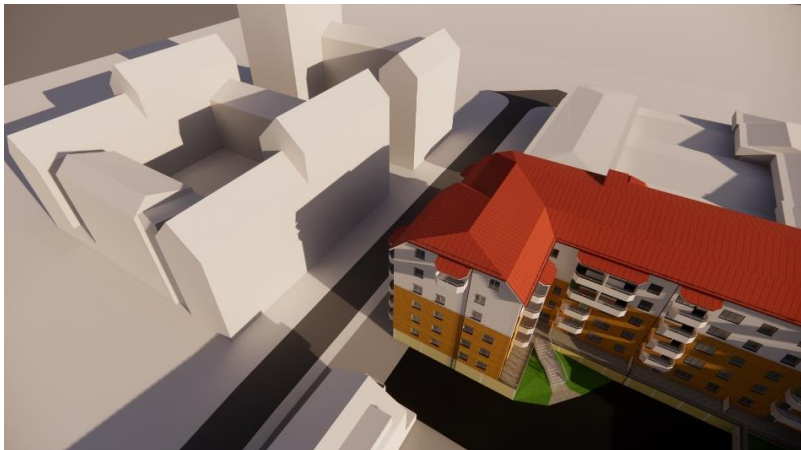
Lågfrekvent buller från rangerande lok kan förekomma under korta tidsperioder (normalt några minuter). Enligt verksamhetsutövaren sker det sällan (inte varje vecka) och utan regelbundenhet. Av miljöskäl får diesellok inte stå på tomgång. I bullerutredningen görs bedömningen att avståndet mellan planområdet 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 påbyggnad av befintligt bostadshus är genomförbart med avseende på industribuller.

### Solstudie

En sol- och skuggstudie har gjorts för att utreda den aktuella byggrättens inverkan på sol- och skuggförhållanden inom fastigheten och för omgivande bebyggelse, se s. 10-13. I bildserien redovisas sol- och skuggförhållanden vid en påbyggnad av befintligt flerbostadshus inom planområdet. Modellerad påbyggnad är utformad med mansardtak enligt illustrationen på sida 8. Sol- och skuggförhållanden redovisas under vår- och höstdagjämning samt vid dagen för sommarsolståndet under utvalda tidpunkter på dagen. Jämte vare bild redovisas befintliga förhållanden (nuläge) vid motsvarande dag och tid på dygnet.

Planlagd byggrätt innebär ökad skuggning av del av fasaden på flerbostadshuset inom kvarteret Tallen i höjd med planområdet vid vår- och höstdagjämning kl. 9.00 i förhållande till nuläge. Vid kl. 12.00 för samma tidsperiod faller skuggor över fasaden mot Prästgårdsgatan för västra delen av kontorsbyggnaden inom kvarteret Siken. Vid kl. 15.00 motsvarar skuggbilden inom kvarteret Siken omkring halva kvarterets bredd i den västra delen av kvarteret som påverkas av planlagd byggrätt. Skuggbildens längd inom kvarteret Siken är nära jämförbar med den skugglängd som flerbostadshuset invid Prästgårdsgatan inom Lekatten 21 ger inom samma kvarter vid den aktuella tidpunkten. Vid kl. 17.00 är skuggbilden nära jämförbar med nuläge.



Vy från söder den 20 mars kl. 09.00 över skuggförhållanden från modellerad påbyggnad inom Lekatten 23. Kv. Tallen till vänster i bild.



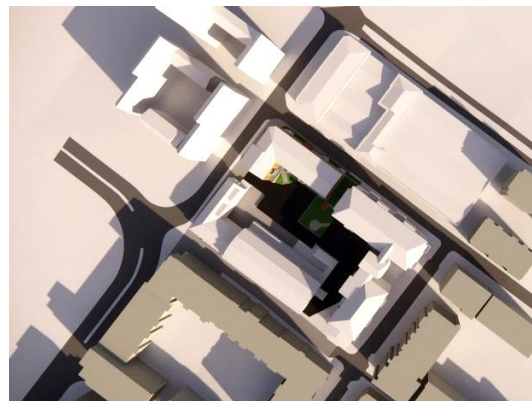
Vy från söder den 21 juni kl. 09.00 över skuggförhållanden från modellerad påbyggnad inom Lekatten 23. Kv. Tallen till vänster i bild.

Vid sommarsolståndet kl. 9.00 påverkar skuggningen av modellerad påbyggnad bottenvåningen på flerbostadshuset inom kvarteret Tallen i höjd med planområdet. Vid kl. 12.00 och 15.00 samma dag faller skuggor över fasaden mot Prästgårdsgatan för västra delen av kontorsbyggnaden inom kvarteret Siken. Skuggförhållandena vid kl. 21.00 motsvarar nuläge.

*20 mars (Vårdagjämning)*

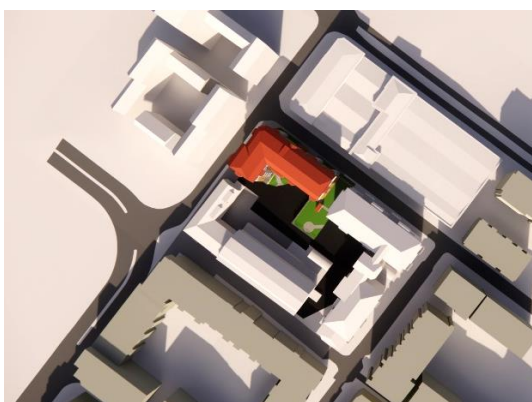
Föreslagen byggrätt

Kl. 09.00



Befintliga förhållanden

Kl. 09.00



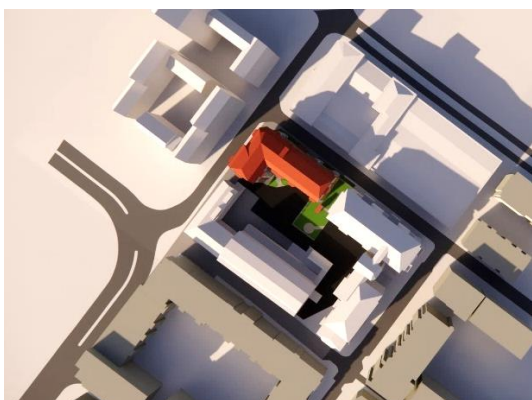
Föreslagen byggrätt

Kl. 12.00



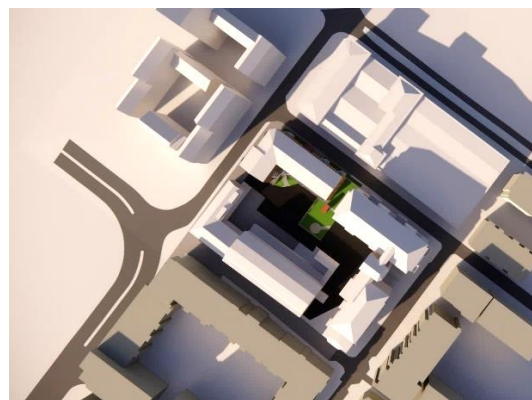
Befintliga förhållanden

Kl. 12.00



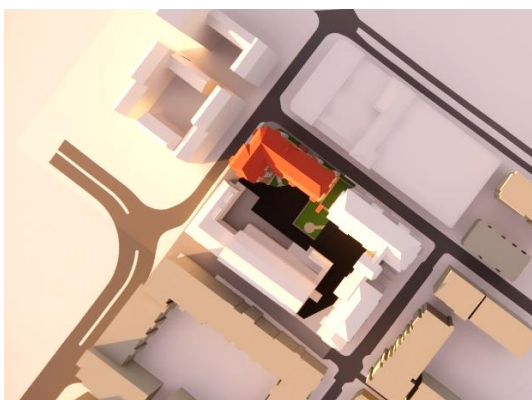
Föreslagen byggrätt

Kl. 15.00



Befintliga förhållanden

Kl. 15.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 17.00



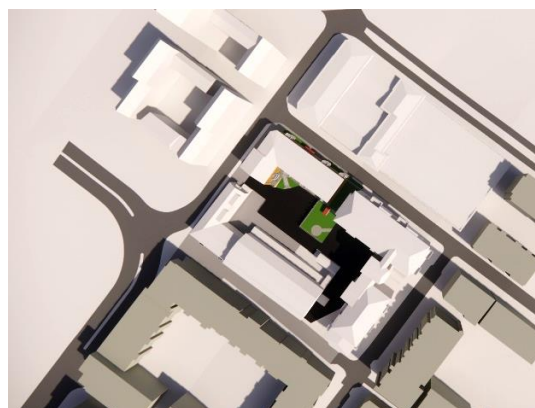
Befintliga förhållanden

Kl. 17.00

**21 juni (Sommarsolstånd)**

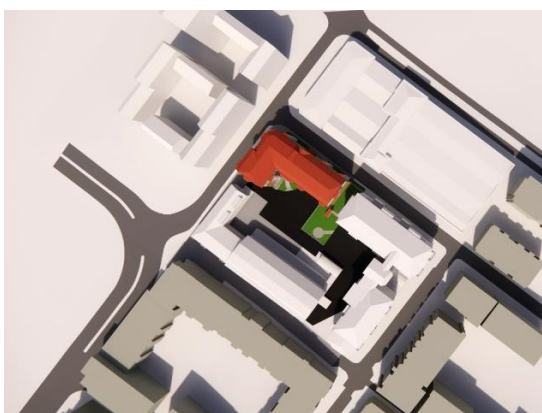
Föreslagen byggrätt

Kl. 09.00



Befintliga förhållanden

Kl. 09.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 12.00



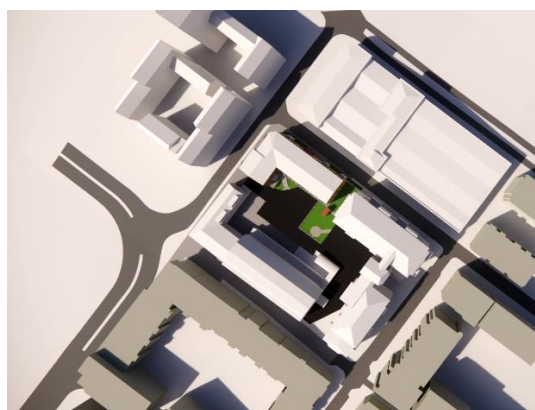
Befintliga förhållanden

Kl. 12.00



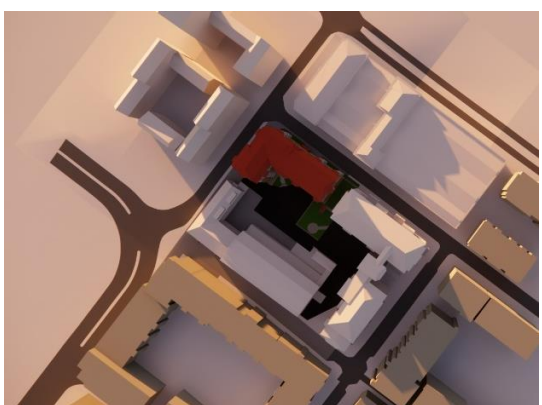
Föreslagen byggrätt

Kl. 15.00



Befintliga förhållanden

Kl. 15.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 21.00



Befintliga förhållanden

Kl. 21.00

**22 september (Höstdagjämning)**

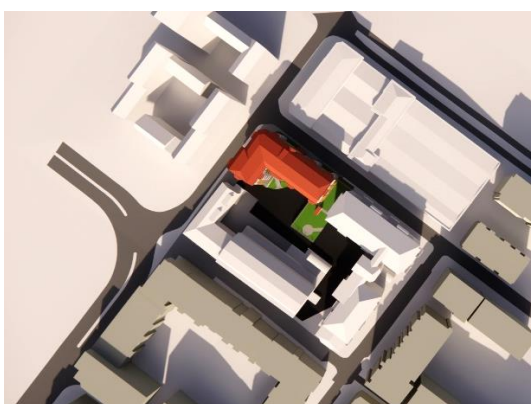
Föreslagen byggrätt

Kl. 09.00



Befintliga förhållanden

Kl. 09.00



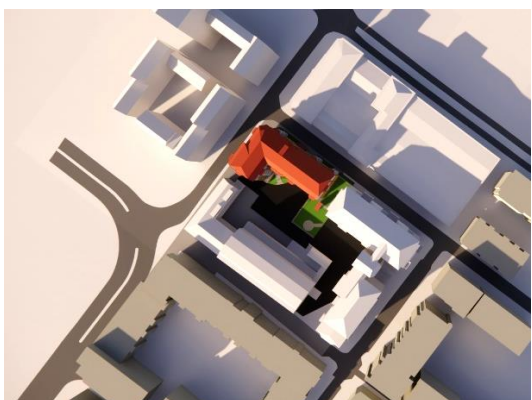
Föreslagen byggrätt

Kl. 12.00



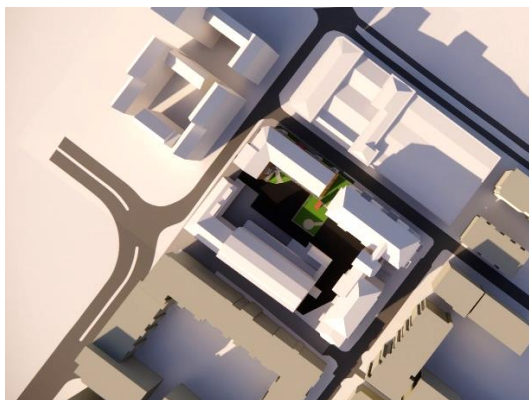
Befintliga förhållanden

Kl. 12.00



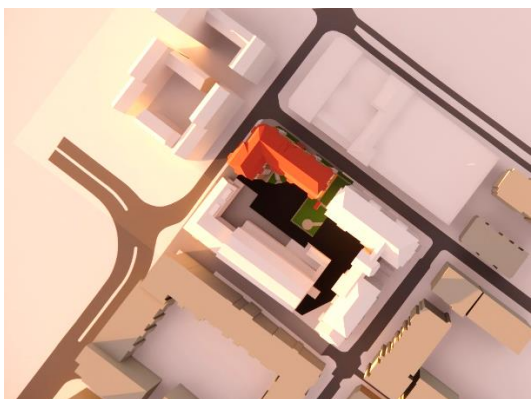
Föreslagen byggrätt

Kl. 15.00



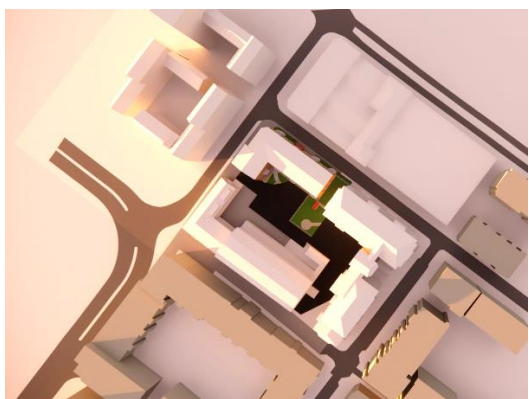
Befintliga förhållanden

Kl. 15.00



Föreslagen byggrätt

Kl. 17.00



Befintliga förhållanden

Kl. 17.00

## 7 Miljökonsekvenser

### 7.1 Kommunens bedömning

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kap. 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 kap. 11, 12 §§ bedöms, enligt ovanstående förutsättningar, inte behöva genomföras. Länsstyrelsen har den 5 maj 2021 tagit del av beslutet 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.

### 7.2 Förenlighet med miljöbalken

#### Riksintressen

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

#### Miljökvalitetsnormer

Luftmätningar av partiklar (PM<sub>10</sub>) görs i gaturum invid Prästgårdsgatan i centrala Piteå. År 2020 överträdde miljökvalitetsnormen för PM<sub>10</sub> som dygnsmedelvärde. För den överträdelse av miljökvalitetsnormen för PM<sub>10</sub> 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 PM<sub>10</sub> 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 möjliggör påbyggnad av ett befintligt bostadshus i Piteå stadskärna och omfattar cirka 20 tillkommande 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".

## 8 Planens genomförande

### 8.1 Genomförandetid

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

### 8.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

### 8.3 Avtal

#### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren (exploatören) och ska fastställas innan antagandeskedet. Exploateringsavtalet reglerar kostnader och ansvarsfördelning avseende detaljplanens genomförande. Exploatören är ensam ansvarig för att inom exploateringsområdet bekosta anläggandet och iordningställandet av kvartersmark. Exempel på åtgärder inom kvartersmark som regleras i avtalet och som ska bekostas av exploatören är projekterings-, bygg- och anläggningsarbeten, flytt eller borttagande av ledningar med tillhörande anordningar inom planområdet i samråd med respektive ledningsägare samt åtgärder för ökad kapacitet för vatten-, avlopp- eller elförsörjning.

#### Gestaltungsprinciper

I samråd mellan stadsarkitekten vid Piteå kommun och fastighetsägare/exploatör har ett antal gestaltungsprinciper tagits fram som berör material och färgsättning av tak och fasad samt utformning av fönster och balkonger för den aktuella byggrätten. Syftet med samrådet och dokumentationen av gestaltungsprinciperna är att säkerställa att byggnadens utformning hanteras på ett önskvärt sätt i bygglovskedet. Kommunen använder arbetssättet med gestaltungsprinciper som ett verktyg i syfte att tydliggöra de värden som är viktiga att beakta vid byggnadsutformningen.

### 8.4 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.

### 8.5 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.

#### Planekonomi

Planavgift tas inte ut vid bygglov.

## 9 Medverkande

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

\_\_\_\_\_  
Pia Brändström  
Fysisk planerare, Piteå kommun

  
Linnea Isaksson  
Planeringsarkitekt FPR/MSA, Norconsult AB

Antagen: 2021-12-09 § 204 av samhällsbyggnadsnämnden

Laga kraft: 2022-01-10