



Detaljplan för del av PITHOLM 60:16 m fl Pitholmshöjden Piteå kommun, Norrbottens län

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2023-12-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1	SYFTE	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
2.1	HELA DETALJPLANEN	4
2.2	GENOMFÖRANDETID	5
2.3	ALLMÄN PLATS	5
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	5
2.4	KVARTERSMARK	5
2.5	BEFINTLIGT	5
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	5
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	6
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	6
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	8
4.1	KOMMUNALA	8
4.1.1	DETALJPLAN	8
4.1.2	KOMMUNALA BESLUT	11
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	11
4.1.4	PRIORITERADE MÅL	12
4.2	RIKSINTRESSEN	12
4.2.1	RÖRLIGT FRILUFTSLIV	12
4.2.2	RENNÄRING	12
4.3	MILJÖKVALITETSNORMER	12
4.3.1	LUFT	12
4.3.2	VATTEN	12
4.3.3	BULLER	15
4.4	MILJÖ	16
4.4.1	STRANDSKYDD	16
4.4.2	DAGVATTEN	16
4.4.3	INVASIVA FRÄMMANDE ARTER	16
4.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	16
4.5.1	OMGIVNINGSBULLER	16
4.5.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	17
4.5.3	FÖRORENAD MARK	17
4.5.4	RADON	17
4.5.5	SULFIDJORD	17
4.5.6	HÄSTHÅLLNING	20
4.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	20
4.7	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	20
4.8	KULTURMILJÖ	21
4.8.1	FORNLÄMNINGAR	21
4.8.2	STENGÄRDSGÅRD	21
4.9	FYSISK MILJÖ	22
4.10	SOCIALA	22
4.11	TEKNIK	22
4.12	SERVICE	22
4.13	INFRASTRUKTUR	23
4.14	POSTUTDELNING	23
4.15	ANNAT	23
4.15.1	MEDBORGARDIALOG	23
4.15.2	INRIKTNINGAR FÖR STADSUTVECKLING ÖSTER: BOENDE FÖR EN HÅLLBAR LIVSSTIL	23
5	PLANERINGSUNDERLAG	24
5.1	KOMMUNALA	24
5.1.1	DETALJPLAN	24
5.1.2	GRUNDKARTA	24
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	24

Detaljplan för del av Pitholm 60:16 m fl – Pitholmshöjden

5.1.4	MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	24
5.1.5	SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	25
5.2	UTREDNINGAR.....	25
5.2.1	INVENTERING AV NATURVÄRDEN OCH SOCIALA VÄRDEN.....	25
5.2.2	GEOTEKNISK UTREDNING.....	25
5.2.3	TRAFIKUTREDNING.....	25
5.2.4	DAGVATTENUTREDNING.....	25
5.3	ANNAT.....	25
5.3.1	STADSBYGGNADSKONCEPT PITHOLMSHÖJDEN.....	25
5.3.2	MEDBORGARDIALOG.....	25
5.3.3	PROJEKTERING.....	25
6	KONSEKVENSER.....	26
6.1	FYSISK MILJÖ.....	26
6.2	NATUR.....	26
6.2.1	LANDSKAPSBILD, GRÖNOMRÅDE OCH ÅTER SKAPANDE AV VÅTMARK.....	26
6.3	MILJÖ.....	27
6.3.1	DAGVATTEN.....	27
6.3.2	SKYFALLSHANTERING.....	28
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER.....	29
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	29
6.5.1	BULLER.....	29
6.5.2	SULFIDJORD.....	30
6.6	SOCIALA.....	30
6.6.1	BARN.....	30
6.7	RIKSINTRESSE.....	30
6.7.1	RÖRLIGT FRILUFTSLIV.....	30
6.8	TRAFIK.....	31
6.8.1	KORSNINGAR KAPACITET (STATLIG VÄGNÄT).....	31
6.8.2	MOTORTRAFIK.....	31
6.8.3	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	33
6.8.4	PARKERING.....	34
6.8.1	DJUR- OCH FRILUFTSLIV.....	35
6.8.2	SKOGSFÄSTIGHETER.....	35
6.8.3	KOLLEKTIVTRAFIK.....	35
6.8.4	AVFALLSHANTERING.....	35
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	36
7.1	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	36
7.1.1	FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	36
7.1.2	RÄTTIGHETER.....	36
7.1.3	FASTIGHETSKONSENSENSBESKRIVNING.....	37
7.2	TEKNISKA FRÅGOR.....	38
7.2.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	38
7.2.2	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS.....	38
7.2.3	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP.....	38
7.3	EKONOMISKA FRÅGOR.....	38
7.3.1	PLANAVGIFT.....	38
7.3.2	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	39
7.3.3	INLÖSEN.....	39
7.3.4	DRIFT ALLMÄN PLATS.....	39
7.3.5	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP.....	39
7.3.6	GATUKOSTNADER.....	39
7.4	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	39
7.4.1	MARKANVISNING MM.....	39
7.4.2	TIDPLAN.....	41
7.4.3	ANSVARFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP.....	41
7.5	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	41
7.6	UPPLYSNINGAR.....	41
7.7	ANNAT.....	41
7.7.1	INVASIVA FRÄMMANDE ARTER.....	41

I DETALJPLANENS SYFTE

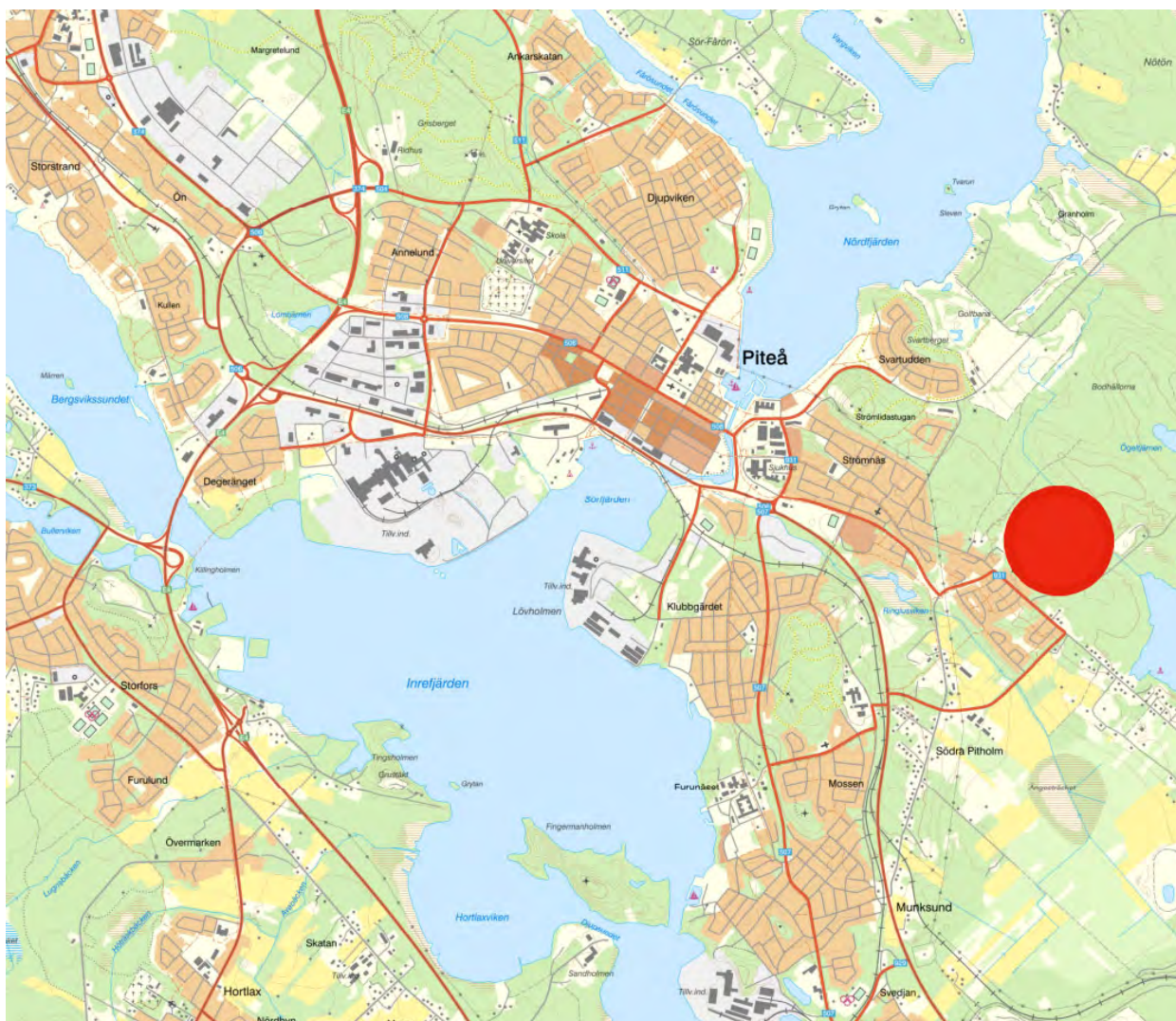
I.1 SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra ett attraktivt bostadsområde med villor med inslag av flerbostadshus, rad-, par- och kedjehus och att mark reserveras för förlängning av Svartuddsvägen samt för skola och idrottshall. Syftet är vidare att långsiktigt säkerställa sociala värden och naturvärden för identifierad värdeskärna.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet är ca 61,3 hektar och omfattar delar av de kommunägda fastigheterna Pitholm 60:16, Pitholm S:6 och fastigheten Pitholm 8:22 och Pitholm 10:27 som också ägs av kommunen samt delar av den privatägda fastigheten Pitholm 8:50. Området är en del av kommunens samhällsbyggnadsprojekt Stadsutveckling öster och är en fortsättning på Strömnäsbacken etapp 1 med enbostadshus och förskola och Strömnäsbacken etapp 2 som planområdet angränsar till i nordväst.



Figur 1 Planområdet markerat med röd ring

Detaljplanen förväntas totalt möjliggöra ca 200 bostäder i form av främst villor med inslag av flerbostadshus, rad-, par- och kedjehus samt reserveras mark för skola och idrottshall och skapa

möjlighet för centrumfunktioner närmast området för skola och idrottshall.

Planområdets utformning är anpassad främst efter naturvärdevärdes kärnas avgränsning. Föreslagna exploateringsområden har lokaliserats utanför avgränsad värdekärna med sociala och naturvärden som planläggs för bevarande samt bevaras befintliga stigar i största mån. Detaljplanens utformning samt lokalisering av exploateringsområden har anpassats även till vattenförekomsten Namnlösa bäcken som korsar planområdets norra gräns och markförhållanden närmast bäcken.

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

Planförslaget bedöms vara i enlighet med aktuell översiktsplan.

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

2.3 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av [NATUR₁], [GATA], [VÄG], [VÄG₁] och [GCVÄG].

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet är kommunalt inom allmän plats förutom inom området [VÄG₁] där huvudmannaskapet är enskilt.

2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmarken för skola och idrottshall [SR₁] och bostäder [B] samt [BC₁] bostäder där Centrumverksamheter kan finnas på bottenplan. Detaljplanen reglerar även kvartersmark för teknisk anläggning [E] på fyra olika platser.

2.5 BEFINTLIGT

Aktuellt planområde är idag oexploaterad ej detaljplanelagd naturmark. Planområdet angränsar till befintliga bostäder längs Norra Pitholmsvägen. Södra delen av planområdet korsas av en skogsväg som har använts som infart till bl a en före detta sopbränningsstation.

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

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

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

Naturmarkens rekreativsvärde är klassat som högt rekreativsvärde eller vissa rekreativsvärden. Ingen del av området är klassad som mycket högt rekreativsvärde eller triviala rekreativsvärden.

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

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

VÄG - Väg: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

VÄG₁ - Infartsväg: Syftet med bestämmelsen är att reservera mark för enskild väg för att behålla tillgång till målpunkterna längs den befintliga skogsvägen.

GCVÄG – Gång- och cykelväg: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

NATUR₁ - Skog: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till naturvärdeskärnorna på platsen. Naturmarken inrymmer även möjlighet till gemensamma anläggningar som behövs för eventuell teknisk infrastruktur, dagvattenhantering samt lek- och rekreationsanläggningar och andra anläggningar kopplade till friluftsliv, jakt mm.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

SR₁ – Skola, Idrottshall: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för en ny skola och idrottshall.

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

BC₁ – Bostäder, Centrumverksamhet kan finnas på bottenplan: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny centrumverksamhet som ska fungera som mötesplats för det nya bostadsområdet med skola och idrottshall.

E – Tekniska anläggningar: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att anlägga gemensamma tekniska anläggningar t ex transformatorstation, pumpstation, teknikbod mm.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

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

vändplan₁ - Vändplan: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för vändplan som bl a är anpassade till räddningsfordon och sopbilar.

våtmark₁ - Våtmark: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att anlägga/ återskapa våtmark med sedimenteringsanläggning som del av dagvattenlösning för Stadsutveckling öster.

dagvatten₁ - Dagvatten: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för dagvattenanläggningar inom naturområdet.

a₁ – Marklov krävs även för att fälla träd: Syftet med bestämmelsen är att minska påverkan på naturområdets olika värden och syftar till att minimera skadan på naturen genom att göra medvetna val vilka träd man fäller.

a₂ – Huvudmannaskap för den allmänna platsen är enskilt: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för delar av den befintliga skogsvägen som är enskild.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

”punktprickad mark” – Marken får inte förses med byggnad: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

h₁ 9,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

h₂ 11,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

h₃ 15,5 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur

h₄ 5,0 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen.

h₅ – Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsen.

o₁ 14,0 – Minsta takvinkel är angivet värde i grader: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

o₁ 38,0 – Största takvinkel är angivet värde i grader: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

e₁ 25,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

e₂ 40,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

e₄ 100,0 – Minsta byggnadsarea är angivet värde i m² per huvudbyggnad: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

e₅ 250,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

e₆ 4500,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m² inom användningsområdet: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

e₇ 5500,0 – Största bruttoarea är angivet värde i m² inom användningsområdet: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

e₅ 1200,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per huvudbyggnad: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

e₅ 1600,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per huvudbyggnad: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

e₅ 350,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per komplementbyggnad: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

e₅ 500,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per komplementbyggnad: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

d₁ 1100,0 – Minsta fastighetsarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

b₁ – Källare får inte finnas: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till platsens förutsättningar.

f₁ – Endast friliggande villor: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

f₂ – Endast gruppbbyggda hus i form av parhus, kedjehus, radhus: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion samt skola och idrottshall med tillhörande infrastruktur.

f₃ – Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter: Syftet med bestämmelsen är att skapa upplevelse av en bra mänsklig skala för ny bostadsbebyggelse med centrumfunktion.

f₄ – Färgade fasader ska färgsättas med svärta mellan 40xx och 70xx och en kulörthet om minst xx05. Färgfamiljen ska ligga inom spannet G30Y till Y80R. Allt enligt NCS-systemet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa fasadkulörerna till omgivningen, skogen. Detaljer samt mindre ytor på fasaden är tillåtna i avvikande kulörer. Som färgade fasader räknas inte tegel, natursten, skiffer eller liknande materialen.

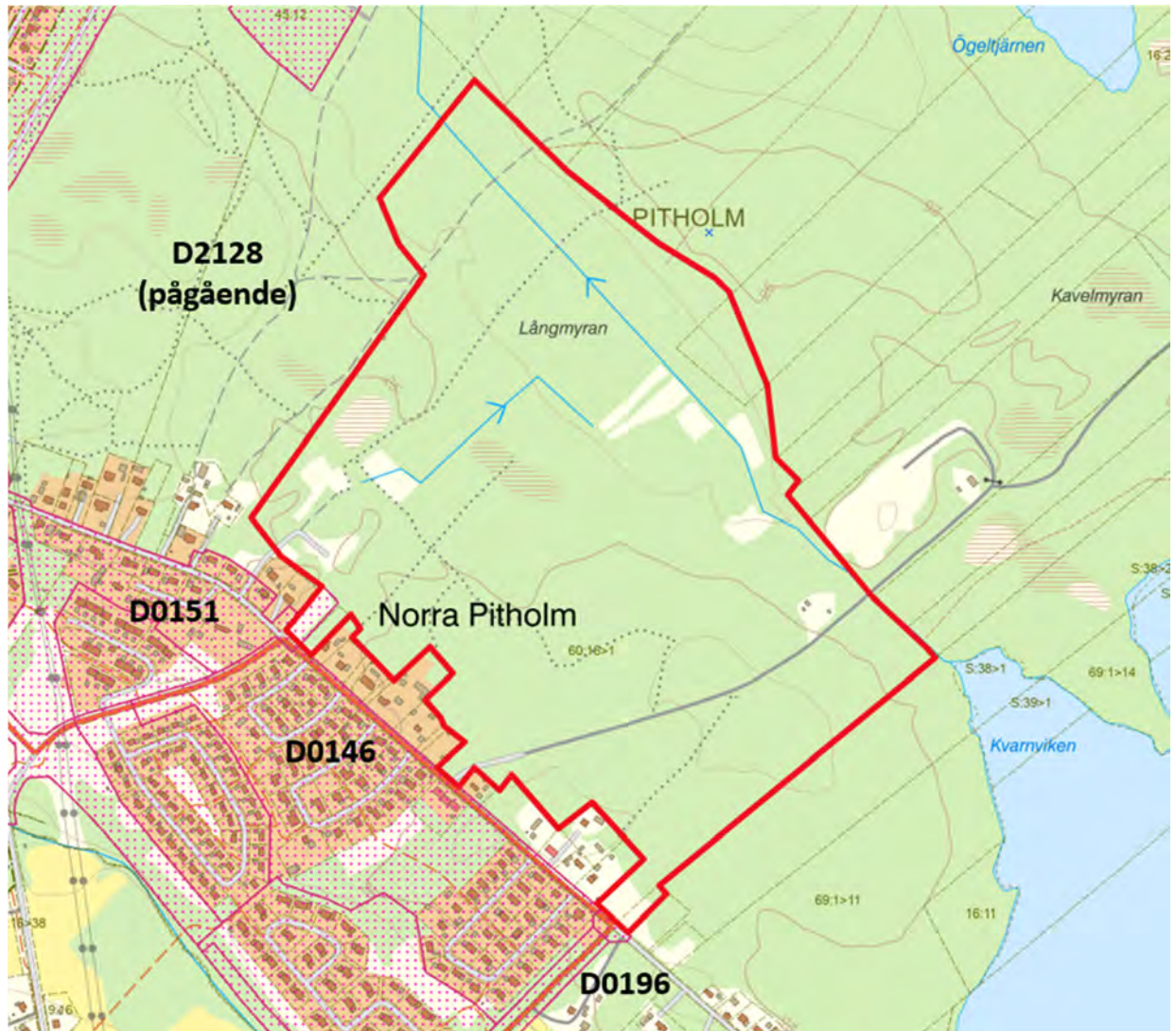
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

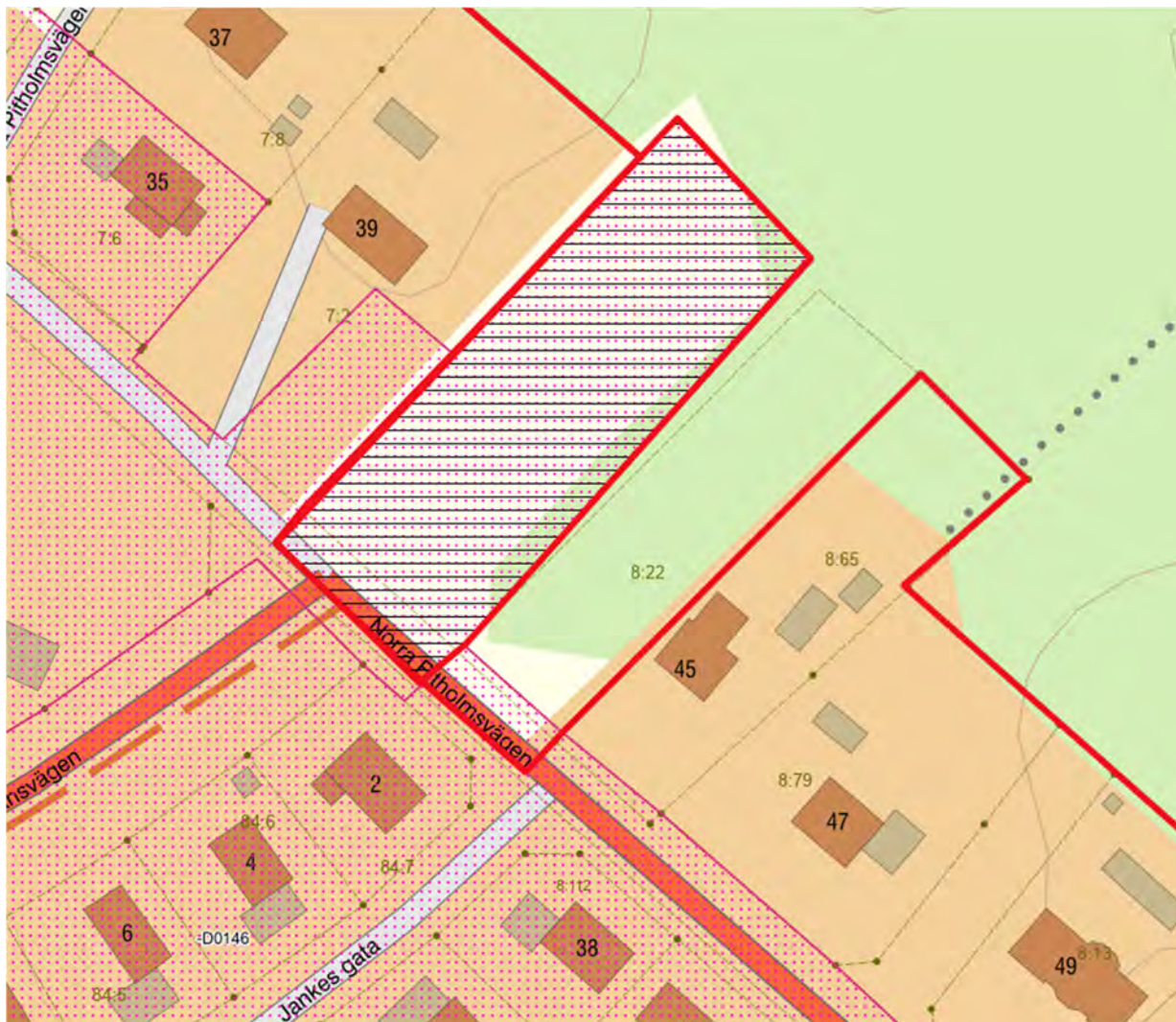
I planområdets nordvästra del omsluter det till planområdet en pågående detaljplan för Strömnäsbacken etapp 2 inkl. centrum D2128. Samråd för detaljplanerna för Pitholmshöjden och Strömnäsbacken etapp 2 skedde parallellt. Granskning för Strömnäsbacken etapp 2 planeras under januari/ februari 2024.

För att kunna möjliggöra för gång- och cykelväg samt för en förtätning i form av 1st bostadsfastighet för villa omfattar den aktuella detaljplanen i sin västra del delar av en tidigare plan ”Ändring och utvidgning av Stadsplan för del av Norra Pitholm (6:12 mfl)”, D0151 (fastställd 1975-04-25), se Figur 3 och Figur 4.

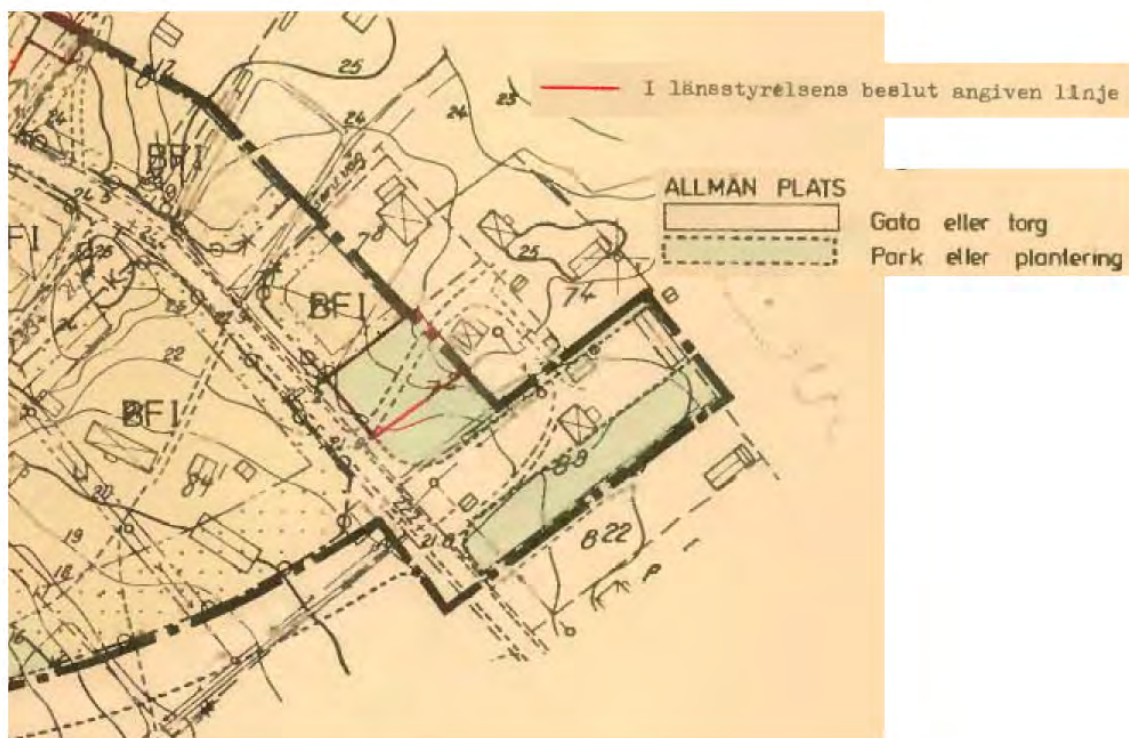


Figur 2 Angränsande gällande och pågående detaljplaner

I söder angränsar området till detaljplan för Pitholm, Södra ringen, D0196 (laga kraft 1997-03-12). I söder angränsar området även till befintliga bostadsfastigheter (egnahem) som ej omfattas av detaljplan. I närheten av planens södra gräns finns det en stadsplan för del av Norra Pitholm, D0146 (laga kraft 1974-05-08) som medger för större delen bostadsfastigheter (egnahem) samt tillhörande infrastruktur.



Figur 3 Del av planen D0151 som planläggs i den aktuella planen. Plangräns till aktuell plan markerad med röd linje, överlappning med gällande detaljplanen skrafferad



Figur 4 Urklipp av den gällande planen D0151

4.1.2 KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-28 § 71 om ett positivt planbesked för planläggning av området.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-05-03 om planstart, att framtagande av planhandlingar för samråd och granskning kan påbörjas.

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

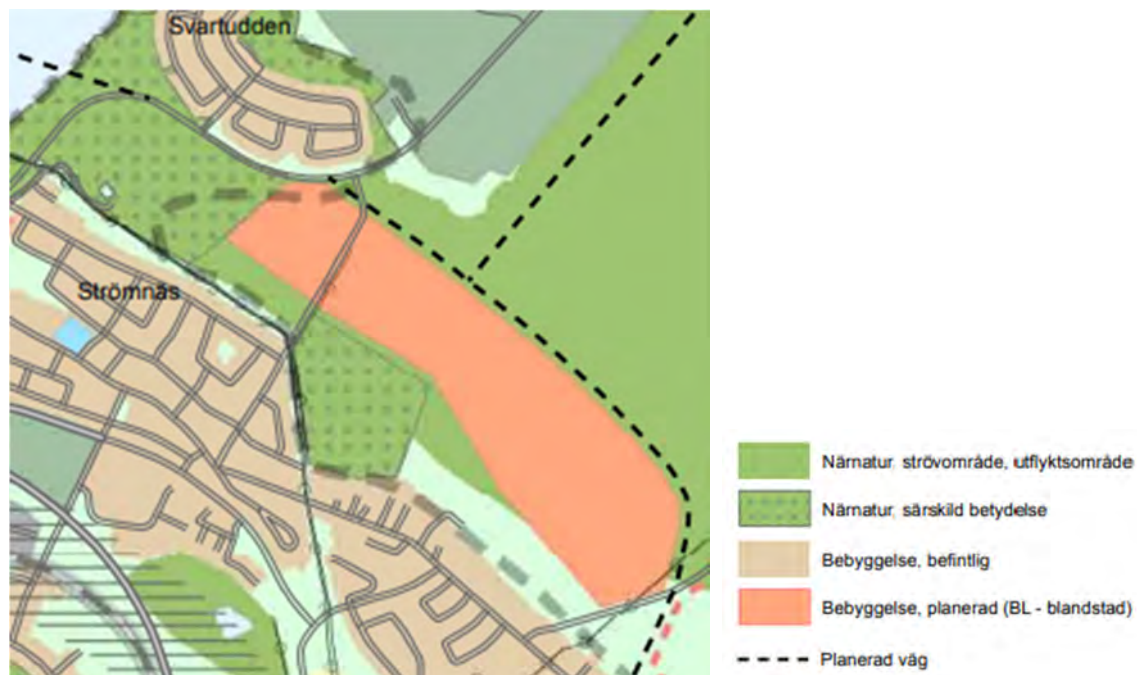
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

I planarbetet för Pitholmshöjden förutsätts den illustrerade kommande vägkopplingen mot Nötön/ Renön ligga utanför planområdet men vägområdet som planläggs för Svartuddsvägens förlängning skapar förutsättningar för en cirkulationsplats som även kan nyttjas till den ovannämnda vägkopplingen mot Nötön/ Renön.

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

ÖP2030 anger även markanvändningen Närmatur strövområde, utflyktsområde på samma yta som Bebyggelse, Planerad. Baserad på att man i planförslaget har bevarat de just för friluftslivet viktiga områden och släpp bedömer Kommunen att det utpekandet inte motverkar planförslaget.



4.1.4 PRIORITERADE MÅL

Kommunfullmäktige har beslutat om fyra prioriterade mål för samtliga nämnder och styrelser (vep 2023 - 2025).

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

Riktade övergripande mål

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

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

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

4.2.2 RENNÄRING

Planområdet ligger i närheten av Riksintresse för Rennäring enligt 3 kap. 5 § Miljöbalken. Anpassning till riksintresset för rennäring har varit grunden till varför Kommunen redan i översiktsplanen för Piteå kommun som antogs 2016 valde placering till planerad bebyggelse samt utredningsområde för bebyggelse öster om Piteå centrum och just på den platsen som nu omfattas av bl a detaljplanen för Pitholmshöjden. Avsikten med översiktsplanen var att de framtida bebyggelseområden inte på något vis skulle göra intrång i riksintresset.

4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

4.3.1 LUFT

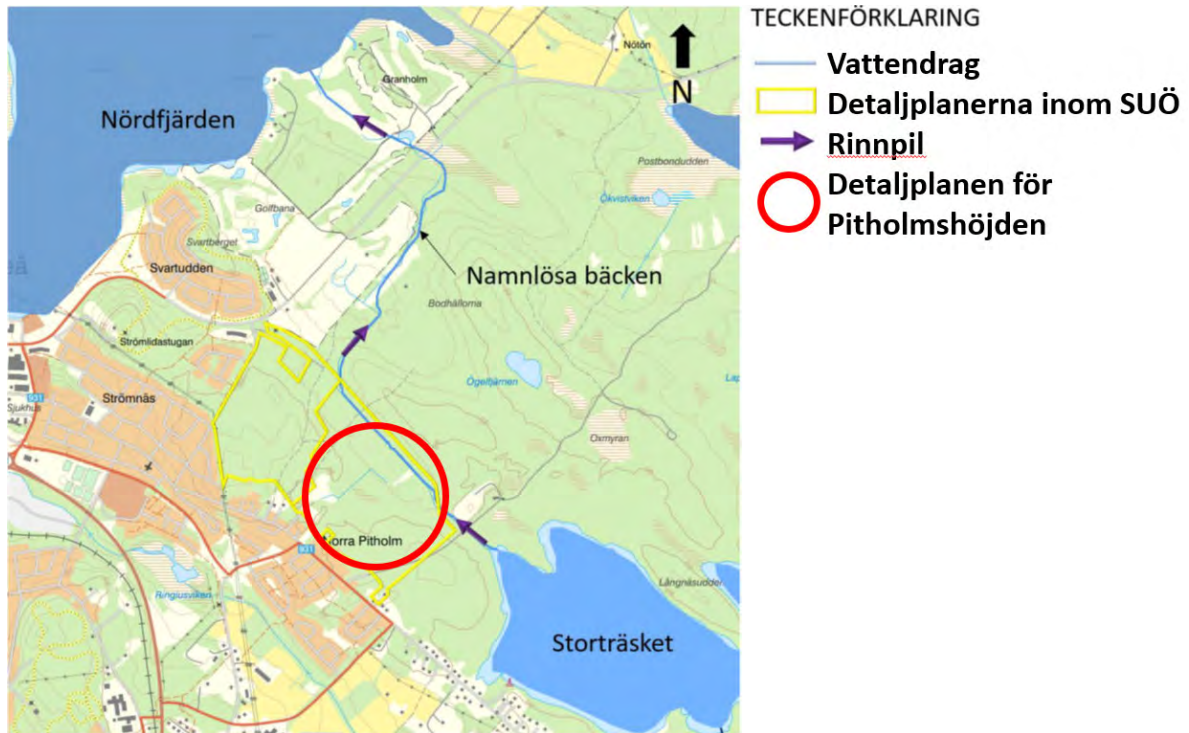
Åtgärdsprogram för luft (partiklar PM10) i centrala Piteå fastställdes av Kommunfullmäktige 2023-02-13.

Bedömningen är att denna detaljplans genomförande inte påverkar antalet dygn som miljö kvalitetsnorm (MKN) luft överskrids i centrala Piteå med målsättning att:

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

4.3.2 VATTEN

Det finns tre vattenförekomster inom eller i anslutning till detaljplanen, se Figur 6. Vattenförekomsten Storträsket ligger uppströms detaljplanerna. Utloppet från Storträsket sker via en bäck, en vattenförekomst utan namn, vilken benämns Namnlösa bäcken. Allt dagvatten från Pitholmshöjden avleds via Namnlösa bäcken till mottagande recipient Nördfjärden. En del av dagvattnet som avrinner från Strömnäsbacken avleds via Namnlösa bäcken till Nördfjärden och en annan del av dagvattnet avrinner direkt till Nördfjärden.



Figur 6 Figuren visar de vattenförekomster som finns inom och i anslutning till detaljplanerna. Ytvattenförekomsternas miljö kvalitetsnorm och status finns sammanställt i Tabell 1 nedan.

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

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

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

Namnlösa bäcken är ett mindre vattendrag som avvattnar Storträsket och bäckens avrinningsområde är ca 7,45 km² och har enligt SMHI:s vattenwebb en medelvattenföring på 0,06 m³/s, se Tabell 2. Bäckens grund, vilket framgår av Figur 7 och Figur 8.

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

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



Figur 7 Figuren visar en sektion av Namnlösa bäcken vid provtagningsstillfället den 2023-05-16 i provtagningspunkt 2 (Elsa Jonsson Nyström, Sweco 2023)



Figur 8 Figuren visar en sektion av Namnlösa bäcken vid provtagningsstillfället den 2023-06-27 i provtagningspunkt 2 (Elsa Jonsson Nyström, Sweco 2023)

Övrig information

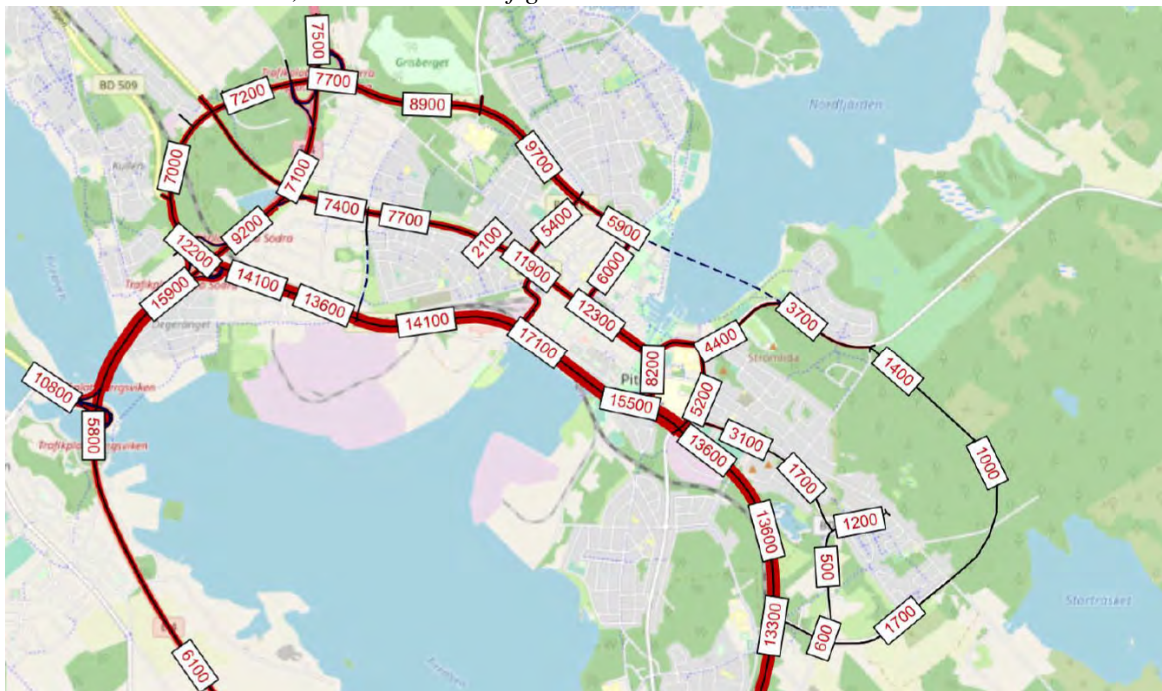
Det förekommer, sedan 26 juni 2023, inga markavvattningsföretag inom planområdet. Dessa är avvecklade efter dom i mark- och miljödomstolen.

4.3.3 BULLER

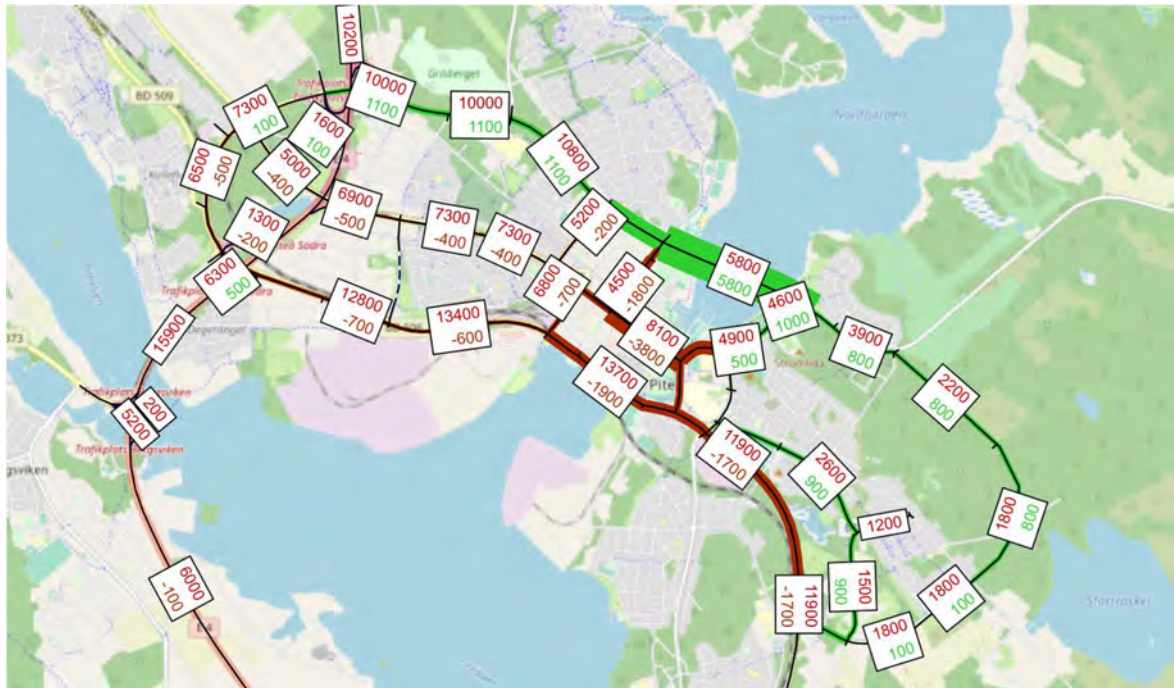
En trafikutredning har tagits fram för Svartuddsvägen (Norconsult 2023-02-28). Enligt trafikutredningen kommer Svartuddsvägens förlängning vid en etappvis utbyggnad att börja med att ha funktionen av en lokalgata, med målpunkter längs gatan och utan genomfartstrafik. Vidare vid en utbyggnad av hela länken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

I den trafikmodell som tidigare tagits fram beräknades trafikflödet strax öster om Nötövägen till 1400 fordon/dygn i alternativet utan bro (se Figur 9) och 2200 fordon/dygn i alternativet med bro (se Figur 10). Om exploateringen på Renön/Nötön blir mer än 200 villor kan dock genomfartstrafiken öka något. Även etableringen av en skola i området kan generera en ökad trafik, samtidigt som den uteblivna affären innebär att det beräknade trafikflödet blir något mindre. Totalt sett bedöms förändringarna ge ett något högre trafikflöde än vad som tidigare beräknats. Skillnaden mellan alternativen bedöms vara detsamma, det vill säga 100 fordon/dygn på Lillåkersvägen och 800 fordon/dygn på Svartuddsvägen.

Den relativt låga trafikökningen mellan de olika alternativen med och utan bro, tyder på att en bro inte kommer att ge så stor effekt på den långväga genomfartstrafiken. *I ett vidare perspektiv kan denna utbyggnad av Svartuddsvägen även ge konsekvenser som kräver stora åtgärder i bland annat centrala stan om inte en bro över Nördfjärden byggs. Gator och korsningar med redan hög trafikmängd kommer då belastas mer, detta redovisas i figur 9 och 10.*



Figur 9 Karta över trafikflöden inklusive trafikökning från planerade exploateringar. (Trafikutredning Piteå tätort, Norconsult, 2021-01-28)



Figur 10 Karta över trafikflöden inklusive trafikökning från planerade exploateringar redovisas överst. Skillnaden mellan prognosticerade trafikflöden med nuvarande trafiksystem (se bild ovan) och detta alternativ redovisas under (Trafikutredning Piteå Tätort)

Då Svartuddsvägens förlängning öster om centrumbebyggelse saknar direktutfarter och i första hand bedöms tillhöra bilhuvudnätet, men inte det övergripande nätet, föreslås lämplig hastighet på sträckan vara 60 kilometer/timme.

4.4 MILJÖ

4.4.1 STRANDSKYDD

Området omfattas i mindre del av det generella strandskyddet i planområdets östra hörn närmast Storträsket. Den delen av planen bevaras som naturområde och intensionen med planen omfattar inte att upphäva strandskyddet.

Kommunen och Länsstyrelsen är eniga om att vattendraget Namnlösa bäcken inte omfattas av strandskydd.

4.4.2 DAGVATTEN

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

4.4.3 INVASIVA FRÄMMANDE ARTER

Under fältarbeten har det konstaterats växtplatser med den invasiva arten jättebalsamin (*Impatiens glandulifera*) inom delar av planområdet. Det går inte att utesluta att invasiva främmande arter finns i andra delar av området.

4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

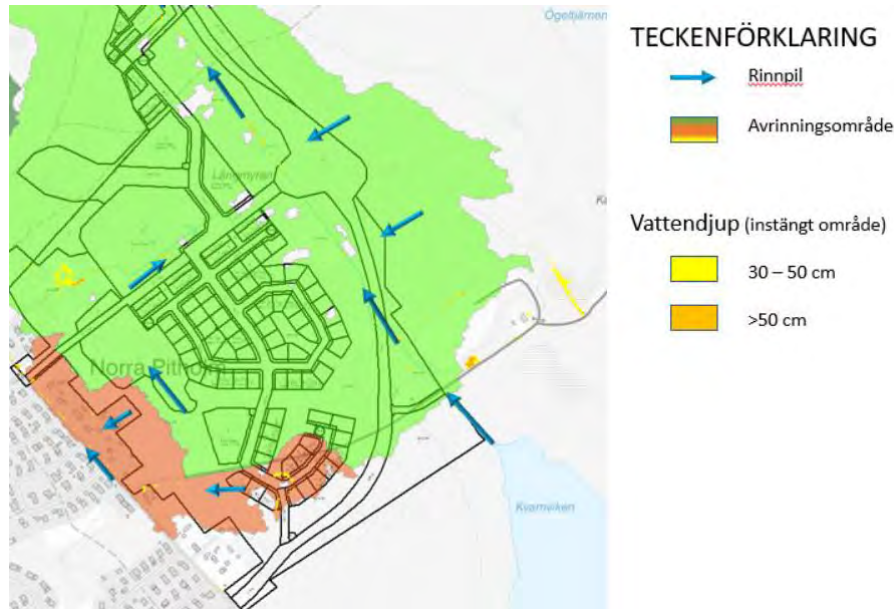
4.5.1 OMGIVNINGSBULLER

Området bedöms inte vara påverkat av omgivningsbuller. Planområdet är till största delen ett

oexploaterat naturområde men angränsar till befintliga bostäder och service med väginfrastruktur inom den geografiska avgränsningen för Piteå stad.

4.5.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

I dagvattenutredningen (Sweco 2023-09-07) har det analyserats avrinningsområden och rinnstråk inom området. Utifrån avrinningsanalysen har det konstaterats att det finns två instängda lågpunkter i sydvästra delen av Pitholmshöjden mellan plangränsen och in en bit på området för skola och idrottshall. Likaså finns det en del mindre instängda områden i anslutning till den utdikade våtmarken. Dessa bedöms dock som så pass marginella att de inte kräver någon åtgärd.



Figur 11 Översikt av avrinningsområden, rinnvägar och instängda områden för detaljplanen för Pitholmshöjden. Genomsnittlig avrinningskoefficient för detaljplanen för Pitholmshöjden efter exploatering bedöms bli 0,27.

4.5.3 FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

4.5.4 RADON

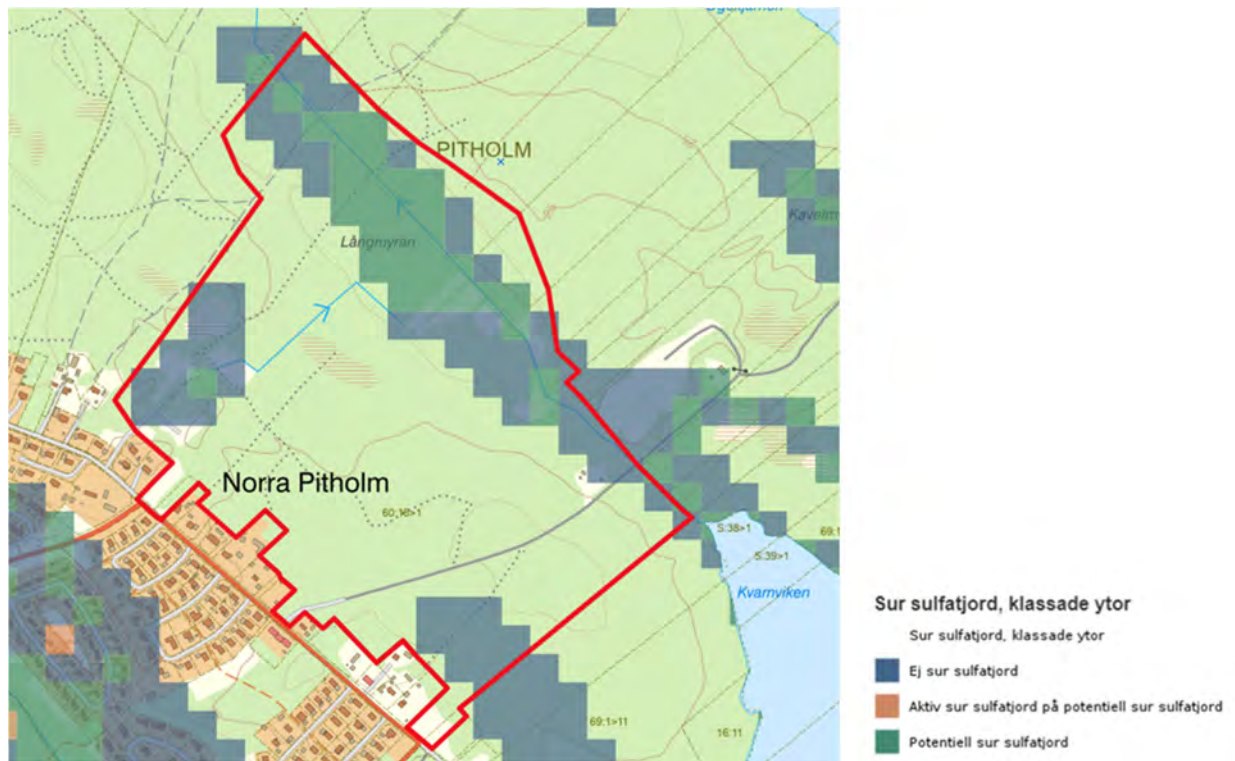
Området ligger inom högriskområdet för markradon.

I samband med den geotekniska undersökningen (ÅFRY, 2023-02-27) utfördes en radonmätning med hjälp av ROAC-burkar i 4 stycken borrhypor. De uppmätta värdena varierar kraftigt där tre av mätningar understiger 5 kBq/m³ varav en borrhypor har påverkats av vatten. Radonhalten i markluft är normalt större än 5 kBq/m³ och lägre värden kan tyda på att mätningen misslyckats. En mätning har en radonhalt på 42 kBq/m³ vilket motsvarar "Normalradonmark" (10-50kBq/m³), vilket innebär en rekommendation av radonskyddat byggande. Radonåtgärder ska leda till att de riktvärden som finns fastställda för radon i inomhusluften ska underskridas.

Området kan klassas som normalradonmark, således bör radonskyddande åtgärder utföras, se Boverkets dokument "Åtgärder mot radon i bostäder". Det kan dock finnas en lokal variation och mätvärdet skall endast ses som en indikation för området.

4.5.5 SULFIDJORD

Enligt SGU finns det ytor med sura sulfatjordar inom planområdet, se Figur 12.

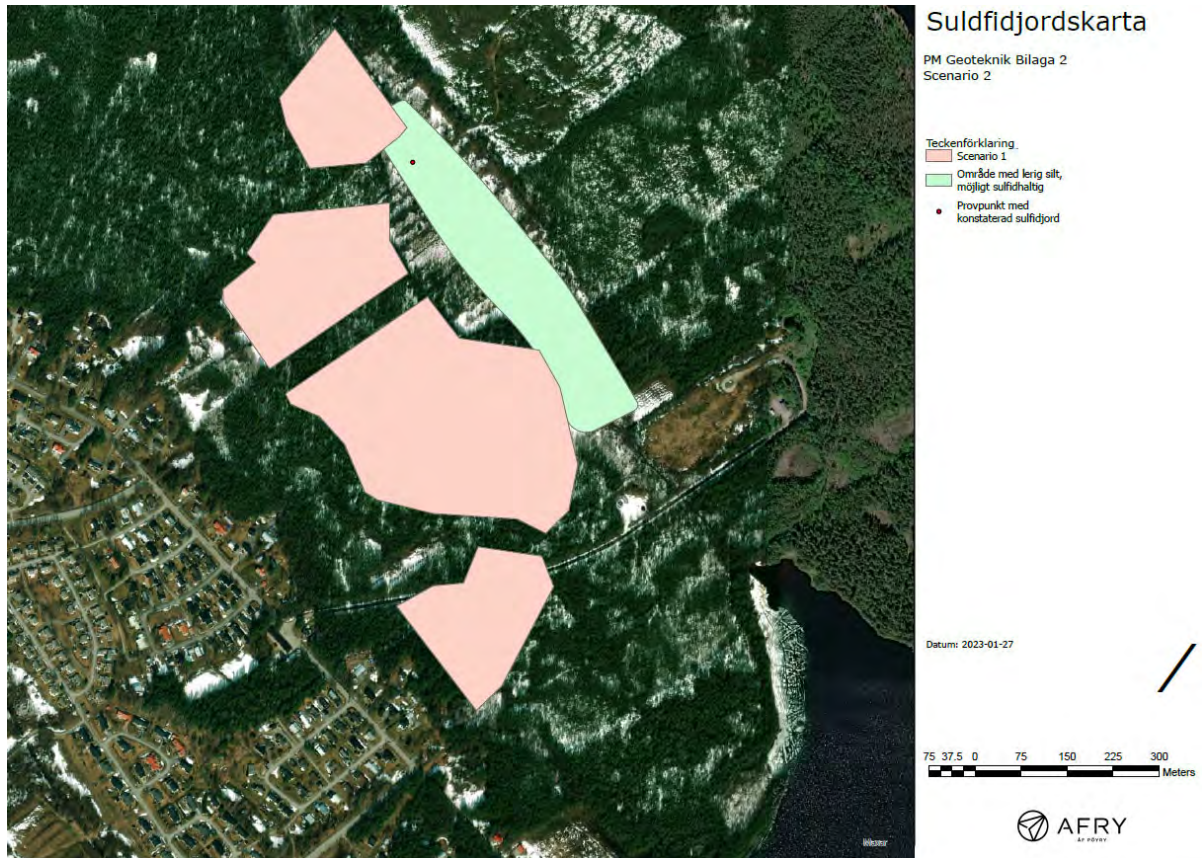


Figur 12 Sur sulfatjord, klassade ytor (SGU 2023)

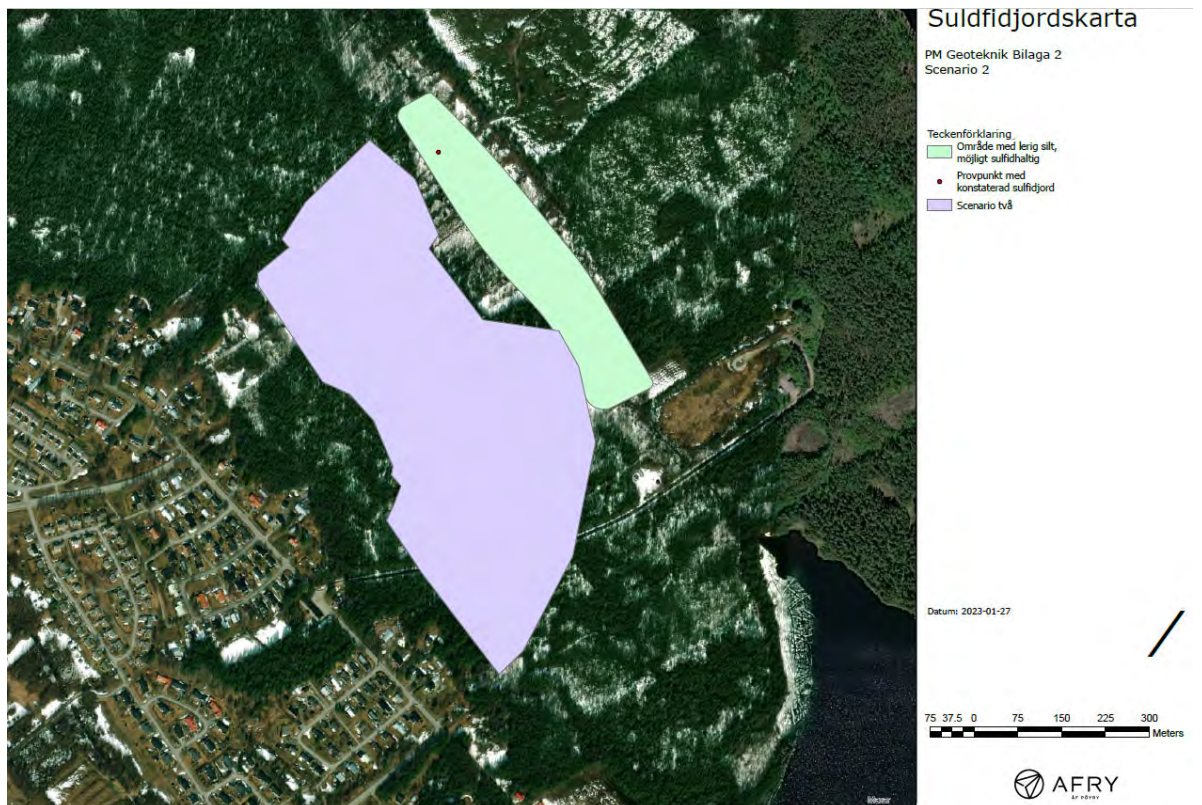
Därför genomförde ÅFRY 2022 geoteknisk utredning där man bl a hade som uppdrag att angränsa området med sulfatjord för att kommunen skulle kunna ta beslut om lämplig placering för framtida exploatering av bostäder, skola och idrottshall.

Under utredningen påträffades det ett stråk med lerig silt. Okulärt hade dessa jordar inte klassats som sulfidhaltiga. För att säkerställa om jordar innehöll sulfidhalter skickades 3st jordprover på lerig silt till laboratorium varav ett av proven, i undersökningspunkt 22AF037, konstaterades vara sulfidhaltigt och hade hög risk för försurning på både kort och lång sikt, se MUR, ÅFRY 2023-02-27. Området med lerig silt och därmed risk för sulfidjord har tolkats in och visas i sulfidjordskarta, Figur 13 och 14. Det är viktigt att notera att tolkningen i utredningen är väldigt översiktligt eftersom det är svårt att veta var förekomsten slutar när det har påträffats i ett borrhål men inte i närliggande borrhål.

Förekomsten av sulfidjord bedöms vara väldigt lokal i och med att det endast bekräftats i en undersökningspunkt som dessutom ligger strax utanför området som planeras att bebyggas. Det bedöms därför som att sulfidjord ej kommer påträffas vid schakt för grundläggning av byggnader i något av scenarierna 1 eller 2, men att risk finns att det påträffas vid t.ex. ledningsschakter i området med lerig silt enligt Figur 13 och 14.



Figur 13 Sulfidjordskarta med scenario 1, ÅFRY 2023



Figur 14 Sulfidjordskarta med scenario 2, ÅFRY 2023

Grundad på resultaten på utredningen bestämde kommunen att placera exploateringsområden utanför området med lerig silt och valde Scenario 2 som utgångspunkt.

4.5.6 HÄSTHÅLLNING

Närmaste hästhållning ligger ca 195 meter söder om korsningen Norra Pitholmsvägen/ Lillåkersvägen och ca 400 meter till närmaste kvartersmark inom den aktuella detaljplanen. Baserat på avstånd samt att planområdet ligger betydligt högre upp i terrängen och bakom redan befintlig bebyggelse gör kommunen bedömningen att hästhållningen inte har negativ påverkan varken för de planerade nya bostäder eller skola och idrottshall som är enligt planförslaget placerad 800 meter bort.

4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

Markteknisk undersökningsrapport, PM Geoteknik Pitholmshöjden, ÅFRY 2023-02-27.

Ytlagret västra delen av området består av ca 0,1 - 0,9 m torv, humus samt växtdelar. Detta underlagras sedan av varierande sediment bestående av silt, lerig silt, sand samt grus ner till som mest ca 2,8 m. Den leriga silten är lokalt sulfidhaltig, se också punkt 4.5.5. En mindre myr finns i den västra delen av området, mellan undersökningspunkt 22AF021 och 22AF019. Mindre myrar/våtmarksområden finns även inom området omkring undersökningspunkt 22AF032-33 samt direkt nordöst om området i "Långmyran". Torvmäktigheterna har ej undersökts.

Moränen påträffas vid djup ca 0,7 - 3,8 m vilket är avslutande djup för skruvprovtagningen. Moränen har okulärt bedömts till en grusig sandig siltmorän med varierande innehåll av silt.

Ytlagret östra området består generellt av ca 0,1 - 0,4 m torv, humus och växtdelar. Ytlagret underlagras av varierande sediment som i huvudsak är sand och silt ner till 1,7 m. Moränen påträffas vid djup ca 0,3 till 3,0 m vilket är avslutande djup för skruvprovtagningen. Moränen har okulärt bedömts till en grusig sandig siltmorän med varierande innehåll av silt.

Jord-bergsondering har utförts i området där bergnivåerna har fastställts vara mellan ca +15,06 och +18,73.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske med platta på mark efter urgrävning av lösa sediment till fast morän och återfyllning av friktionsjord till önskad grundläggningsnivå, alternativt med plintar som förs ner till fast morän på djup som inom området varierar mellan cirka 1 och 3 meter. Källare bör undvikas med tanke på den höga grundvattennivån, men om källare önskas bör den byggas av vattentät betong. Permanent sänkning av grundvattennivån kan vara en möjlighet men kräver tillstånd och bör undvikas.

All förekommande organisk jord och lösa sediment ska grävas bort och ersättas av friktionsjord. All grundläggning ska ske tjälfrött och väl-dränerat. Tjälldjupet inom området är ca 2,5 m. Fyllning under bärande konstruktioner ska bestå av minst materialtyp 2, tabell CE/1 i AMA Anläggning 20. Packning enligt tabell CE/4.

När planerad placering av byggrätter har preciserats krävs kompletterande undersökningar i läge för byggrätterna för att i detaljprojektera och dimensionera grundläggningen.

4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvatten har mätts i öppna borrhål samt i installerade grundvattenrör. Mätningarna visar att grundvattnet varierar, inom ca 0,1 till 1,8 m u.my. inom hela området. Se Figur 15 för karta över uppmätta grundvattendjup. Grundvattennivån ligger generellt ytligare i den lägre terrängen och något djupare i de högre områdena. Grundvattennivån kan förväntas variera över året kan ligga högre främst efter snösmältning eller efter perioder med långvarigt regnande.



Figur 15 Karta grundvattendjup (ÅFRY, 2023)

4.8 KULTURMILJÖ

4.8.1 FORNLÄMNINGAR

Ingen fornlämning eller annat finns i området enligt RAÄ Forsök.

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

4.8.2 STENGÄRDSGÅRD

Det har upptäckts stengärdsgårdar (stenmurar) på två ställen inom planområdet - närmast korsningen Norra Pitholmsvägen/ Lillåkersvägen och inom kvartersmarken för gruppbebyggelse. Kommunen som markägare har sökt om dispens för att avveckla dessa.

Länsstyrelsen har 2023-10-20 med sitt beslut nr 11586-2023 avvisat ansökan om dispens med motivering att stenvuren inte är belägen i jordbruksmark utan utgör avgränsning mellan två numera obebyggda tomter. Därmed omfattas stenvuren enligt Länsstyrelsen inte av biotopskyddsbestämmelserna och dispensansökan kan inte prövas utan ska i stället avvisas.

Länsstyrelsen informerar att dock avvisning kan stenvurar i landskapet hysa natur- eller kulturhistoriska värden och bör om möjligt bevaras även om de inte omfattas av skyddslagstiftningen.

Kommunens bedömning är att möjligheten för att bevara delar av stenvmurar bör undersökas i genomförande skede.



Figur 16 Stengärdsgård inom kvartersmarken för gruppbebyggelse

4.9 FYSISK MILJÖ

Nordväst om planområdet ligger planområdet för Strömnäsbacken etapp 2, i vilken det särskilda boendet (SÄBO) för äldre håller på att byggas. Byggnaden beräknas vara färdigställd sent på hösten 2024, med inflyttning runt årsskiftet 24/25.

I söder angränsar planområdet mot befintligt villaområde längs Norra Pitholmsvägen.

Strax intill tillfartsvägen till före detta sopbränningsstationen ligger byggnader som tillhör Pitholmens Jaktvårdsförening.

4.10 SOCIALA

Naturområdet inom planområdet innehåller sociala värden i form av stigar, mountainbike (MTB) - och skoterleder.

4.11 TEKNIK

Planområdet har idag närhet till infrastruktur då det gäller VA, dagvatten, värme, el och bredband. Verksamhetsområde för VA byggdes ut mellan 2019 - 2020 och inkluderar nu även Nötön och Renön. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för VA.

4.12 SERVICE

Planområdet är beläget ca 2,0 km från Coop och kommunhuset, inte långt därifrån finns hela Centrums utbud med restauranger, caféer banker och övrig kommersiell och offentlig service.

Närmaste förskola är belägen 600 m från planområdet, närmaste lågstadieskola är Strömnäs skola som ligger ca 1,3 km bort och närmaste mellanstadieskola är Pitholmsskolan och ligger ca 1,6 km bort. Närmaste gymnasieskola är Strömbackaskolan som ligger ca 2,0 km bort. Det planeras för en ny låg- och mellanstadieskola inom planområdet för Pitholmshöjden.

Piteå sjukhus ligger ca 1,8 km bort.

4.13 INFRASTRUKTUR

Det finns en befintlig skogsväg inom området. Via skogsvägen kommer man fram till bl a före detta sopbränningsstationen.

4.14 POSTUTDELNING

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

4.15 ANNAT

4.15.1 MEDBORGARDIALOG

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

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

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

4.15.2 INRIKTNINGAR FÖR STADSUTVECKLING ÖSTER: BOENDE FÖR EN HÅLLBAR LIVSSTIL

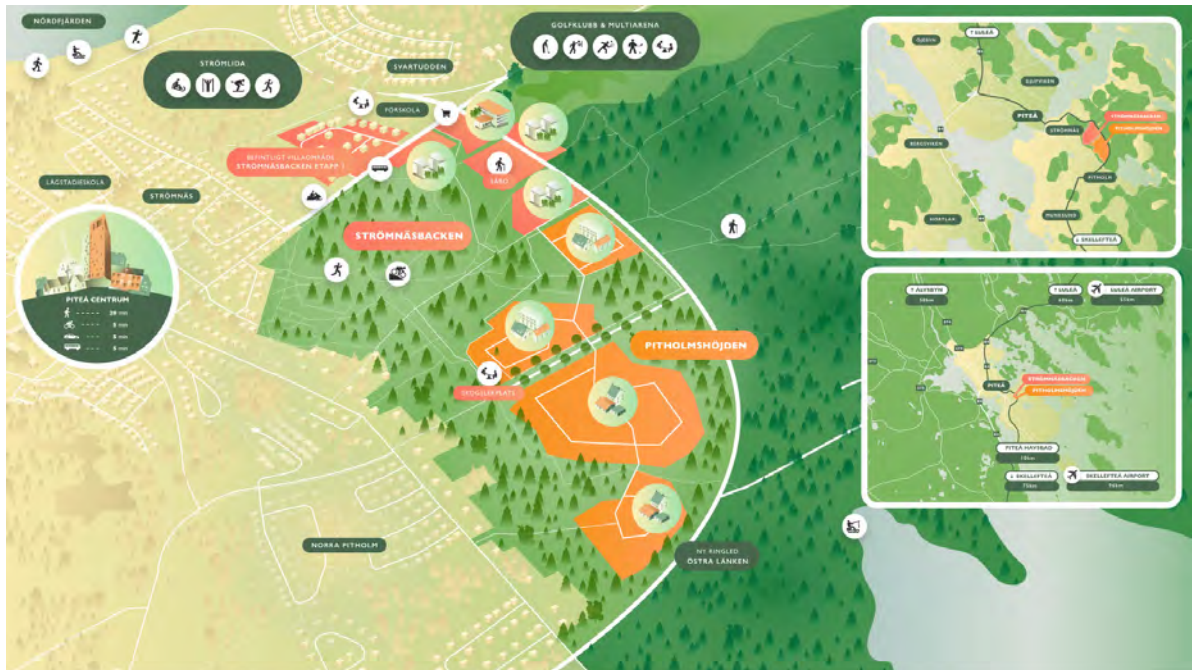
Enligt den genomförda Medborgardialogen har kommunen landat i inriktningar för Stadsutveckling öster - utvecklingen bör vila på tanken om att det ska vara lätt att leva hållbart. Ekonomiskt för både individ och samhälle, för vår miljö och för alla människor som bor i området. Ett bostadsområde där du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

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

Nära till allt – Området ligger knappt 3 km från Piteås stadskärna, men närhet till skog och vatten. Trygga gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik gör vardagslivet enkelt och jämställt. Närhet till stadsdelscentrum med handel och service, till skola/förskola och till motions- och rekreationsanläggningar ger livskvalitet.

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

Lätt att leva hållbart – Området planeras och byggs för en minskad miljö- och klimatpåverkan samt ökat kretsloppstänk. Bara genom att bo här har individen och familjen tagit ett stort steg mot en hållbar livsstil. Du kan dessutom enkelt göra aktiva miljö- och klimatvänliga val i vardagen.



Figur 17 Kartbild över Stadsutveckling öster med nya bostadsområden, rekreationsområden, naturområden mm

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Angränsar till och ersätter en mindre del av ändring och utvidgning av Stadsplan för del av Norra Pitholm (6:12 mfl), D0151 (fastställd 1975-04-25) med intensionen att bekräfta den gällande detaljplanen gällande en mindre del av fastigheten Pitholm 7:2.

5.1.2 GRUNDKARTA

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

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

5.1.4 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

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

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

5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 INVENTERING AV NATURVÄRDEN OCH SOCIALA VÄRDEN

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

5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

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

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

En markteknisk undersökningsrapport / Geoteknik (MUR/GEO) för Pitholmshöjden finns framtaget av ÅFRY 2023-02-27 som underlag till detaljplanen.

En PM Geoteknik för Pitholmshöjden finns framtaget av ÅFRY 2023-02-27 som underlag till detaljplanen.

5.2.3 TRAFIKUTREDNING

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

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

En analys Kapacitet korsningar SUÖ finns framtaget av Norconsult 2023-12-06 som underlag till detaljplanen.

5.2.4 DAGVATTENUTREDNING

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

5.3 ANNAT

5.3.1 STADSBYGGNADSKONCEPT PITHOLMSHÖJDEN

En dagvattenutredning med våtmarksutredning finns framtaget av WSP 2020-12-11 som underlag till detaljplanen.

5.3.2 MEDBORGARDIALOG

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

5.3.3 PROJEKTERING

Projektering av vägområden samt höjdsättning av kvartersmark pågår parallellt med detaljplanen.

6 KONSEKVENSER

6.1 FYSISK MILJÖ

Villor

Planförslaget möjliggör för minst 68 st villor. Minsta storlek för bostadsfastigheten för villa är reglerat att vara 1100 kvm, men på plankartan redovisar man en möjlig fastighetsindelning där ungefärlig fastighetsstorlek är ca 1200 kvm. Takvinklarna på villor är reglerade att vara mellan 14 och 38 grader. Största byggnadsarea för villatomt är 250 kvm och minsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvm. Det är reglerat med planen att byggnad inte får stå närmare fastighetsgräns än 4,5 m, mot gatan reglerar ”prickmarken” att byggnad inte ska stå närmare gata är 6 m. Max nockhöjd för huvudbyggnad är 9 m, max byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 m. Källare får inte finnas och bara friliggande villor är tillåtna.

Samma bestämmelser gäller för den enskilda nya bostadsfastigheten vid Norra Pitholmsvägen.

Gruppbebyggelse – par-, rad- och kedjehus

Planförslaget möjliggör 3 områden där man kan bygga radhus eller flerbostadshus i mindre skala. Nockhöjden för dessa är reglerat att vara max 11 m och dess komplementbyggnader får ha en maximal nockhöjd på 5 m. Områden beräknas inrymma upp till 44 bostäder om typologin radhus väljs. Källare är även här uteslutet.

Flerbostadshus

Närmast området för skola och idrottshall möjliggörs det i planförslaget för flerbostadshus. I området närmast allén kan det finnas centrumverksamheter på bottenplan som i symbios med skola och idrottshall kan bidra till ytterligare mötesplatser inom området. Det är reglerat med planen att byggnad inte får stå närmare fastighetsgräns än 4,5 m, mot gatan reglerar ”prickmarken” att byggnad inte ska stå närmare gata är 6 m. Högsta nockhöjd här är reglerat på 15,5 m, källare får inte finnas.

Skola och Idrottshall

Planförslaget reglerar att skolans och idrottshallens sammanlagda byggnadsyta får vara maximalt 40% av fastighetsytan inom egenskapsområdet. Max nockhöjd är även här reglerat på 15,5 m för att hålla samma skala som närliggande flerbostadshusen.

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

6.2 NATUR

6.2.1 LANDSKAPSBILD, GRÖNOMRÅDE OCH ÅTER SKAPANDE AV VÅTMARK

Planförslaget är utformat med varsamhet mot grönområdet och värdekärnorna med natur och rekreativvärden inventerade mellan 2017 - 2019.

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

Med återskapande av våtmark bidrar man inte bara till dagvattenlösningen till de nya bostadsområdena

utan det bidrar även lokalt till positiva effekter för den biologiska mångfalden. Generellt sett utgör våtmarker viktiga livsmiljöer för en stor mängd arter, både kräldjur, insekter och fåglar. För den biologiska mångfalden kommer åtgärderna rent specifikt att skapa viktiga element i form av en större mängd död ved. I den döda veden kommer insekter gynnas, vilket i sin tur exempelvis kan bilda goda födosöksområden för exempelvis olika hackspettsarter.

Andra förväntade positiva effekter för den biologiska mångfalden är områdets potentiella lämplighet som fortplantingsområden för grod- och kräldjur.

6.3 MILJÖ

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

6.3.1 DAGVATTEN

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

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

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

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

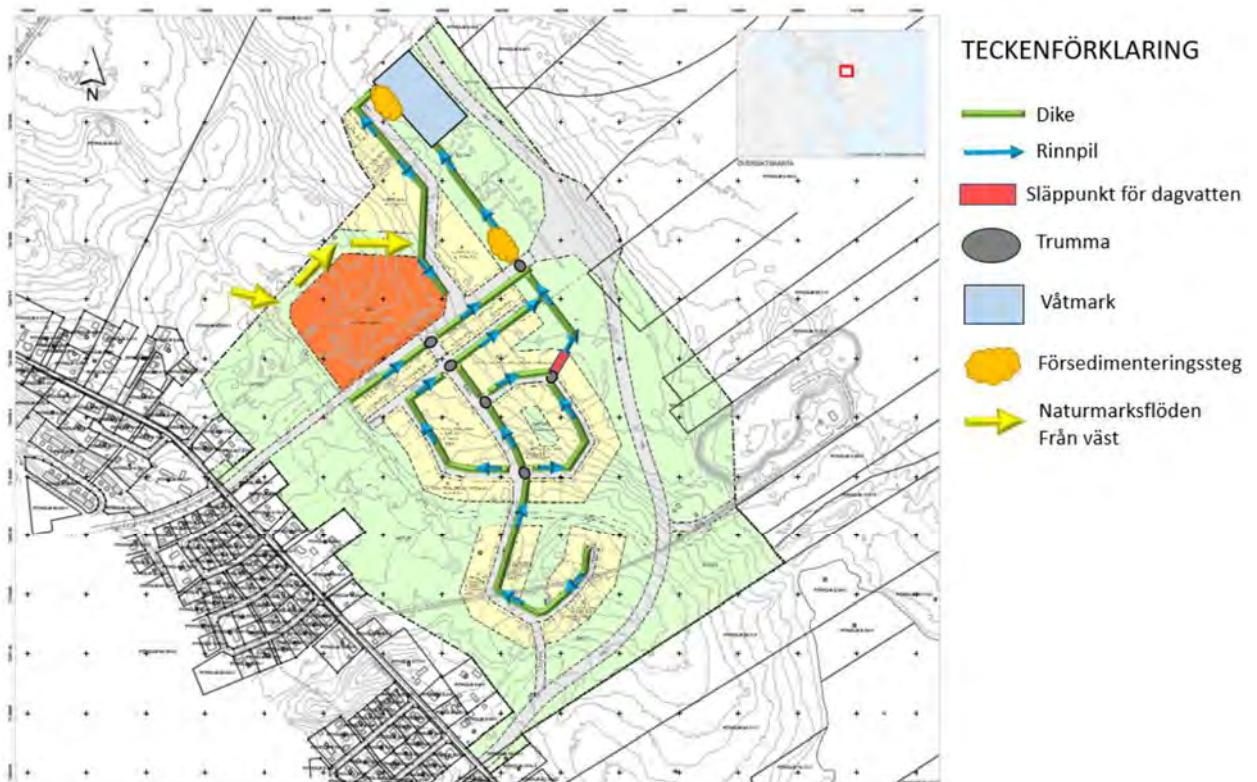
För det dagvatten som uppkommer inom Pitholmshöjden föreslås dikeslösningar. Pitholmshöjden har stort område tillgängligt nedströms exploateringarna för att hantera dagvatten innan det avleds till Namnlösa bäcken. Förslaget för Pitholmshöjden är försedimenteringsdammar i anslutning till dikenas släpppunkter som följs av en konstruerad våtmark, se Figur 19. I det här fallet finns det även planer på att rekonstruera det befintliga våtmarksområdet och det finns många fördelar ifall dessa kan ske samkoordinerat så att de kan dra nytta av varandra och både dagvattenrenande åtgärder som naturvärden kan förstärkas. För att uppnå den beräknade reningen behöver våtmarksdelen vara minst 600 m² stor.

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

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

För Pitholmshöjden är ytorna inom detaljplanen fördelade på ett mer fördelaktigt vis avseende dagvattenhanteringsmöjligheter att reducera fosfor. Detta då det finns tillräckliga ytor nedströms de exploaterade områdena för att skapa en god dagvattenhantering med bra möjligheter till effektiv rening. Att dessa ytor dessutom även sammanfaller med det område som tidigare utgör utdikad våtmark gör att dagvattenhanteringen kan kombineras med återställandet av våtmarksområdet och tillse gynnsamma förutsättningar både för dagvattenändamål, utjämning av flöden, skyfallshantering och restaurering av våtmarken samt om viljan finns även möjligheter för att skapa attraktiva grönområden för rekreation och gynnande av biologisk mångfald. För Pitholmshöjden kommer den föreslagna dagvattenhanteringen att bidra till att föroreningsbelastningen från området efter exploatering att kunna

reduceras till samma nivåer som i nuläget eller till lägre nivåer för vissa ämnen.



Figur 18 Figuren visar principiellt förslag till dagvattenhantering för Pitholmshöjden (Sweco, 2023)

Provtagningen i Namnlösa bäcken har inte kunnat påvisa signifikant förhöjda bakgrundshalter för fosfor, mätvärdena i bäcken i anslutning till utloppet från sjön visar på lägre halter än detekteringsvärdet för analysmetoden. Ett visst tillskott sker till bäcken i samband med att den passerar den utdikade våtmarken men det går inte att säga ifall detta tillskott enbart kommer från våtmarksområdet eller ifall delar av bidraget kommer från den kringliggande naturmarken. Det är däremot tydligt att ett betydande tillskott av fosfor sker från biflödet från golfbanan där halterna i bäcken blir betydligt högre även efter hänsyn tagits till utspädningen. Vattnet i biflödet hade höga värden för fosfor och även om flödet bedömdes som litet är masstransporten från biflödet betydande.

För detaljplanernas del innebär det här att den del av dagvattnet som avrinner från de exploaterade ytorna till Namnlösa bäcken kommer att behöva bära sin egen fosforreducering inom detaljplanen, något som denna rapport visar är möjligt med föreslagen dagvattenhantering. I dagvattenutredningen (Sweco 2023-09-07) bedöms det att planen kan genomföras utan att riskera att försämra Nördfjärdens status eller äventyra dess möjlighet att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer.

6.3.2 SKYFALLSHANTERING

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

Pitholmshöjdens planförslag ger möjlighet att i förprojekteringen av området säkerställa att det finns kontinuerlig lutning längs med alla gatorna i området ned mot Namnlösa bäcken. Om det säkerställs i förprojekteringen görs bedömningen att extrema nederbördshändelser kan hanteras med liten till ingen påverkan på fastighetsmark. En punkt i planen är av särskild vikt, markerad med röd färg i figur 18, ”släpppunkt för dagvatten”. I den punkten behöver det säkerställas att ytavrinnande vatten kan passera mellan fastigheterna och vidare ned mot Namnlösa bäcken/nytt dagvattendike. Om inte det görs skapas

ett instängt område med risk för översvämningar vid kraftiga regn.

Nedströms planområdet, längs med Namnlösa Bäckens, finns få till inga skyddsobjekt före Namnlösa bäcken passerar under Nötövägen 1,3 km norr om planområdet. Före trumman under Nötövägen finns ett större våtmarksområde som, tillsammans med planerad återställning av våtmarken inom planområdet, kommer att bromsa flödena kraftigt. I och med de två våtmarkerna bedöms inte det föreligga någon risk för nedströms liggande objekt.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

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

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

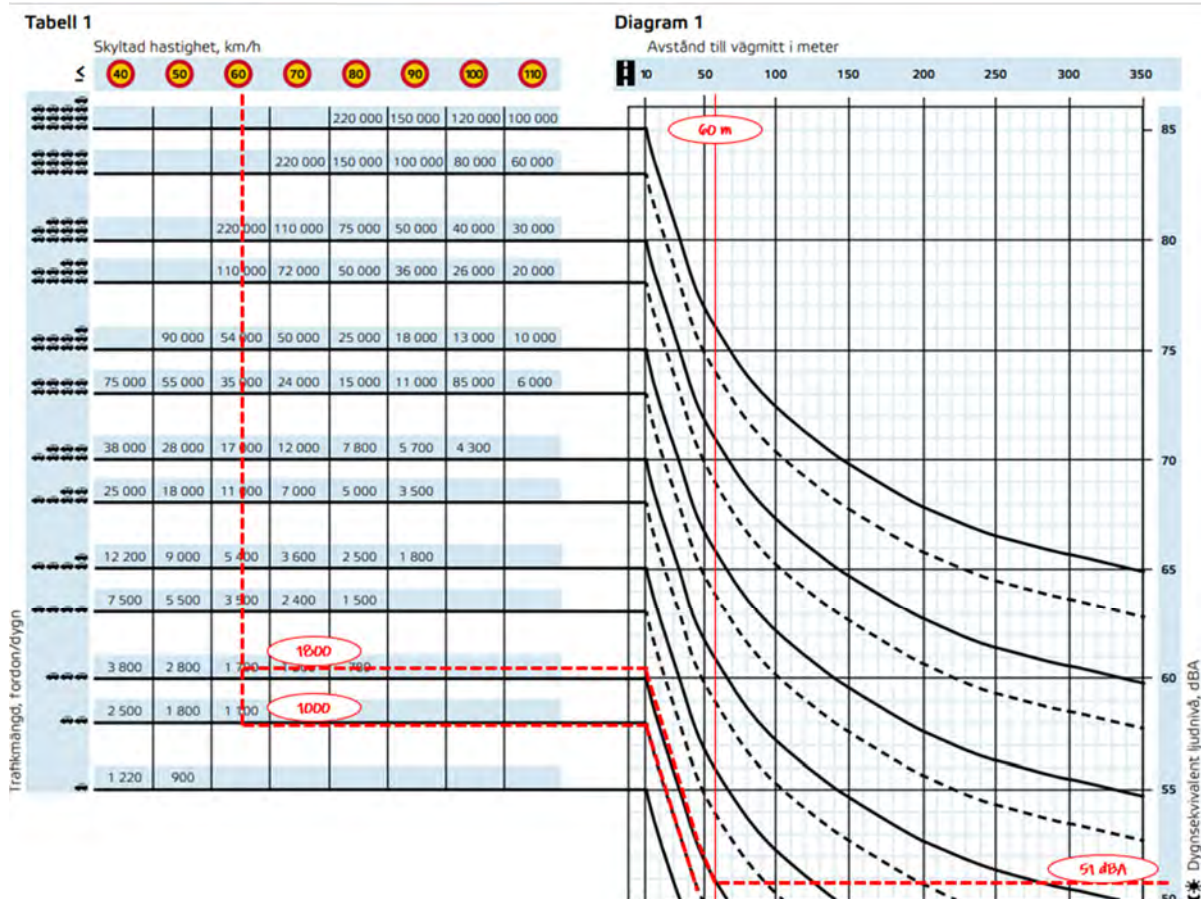
6.5.1 BULLER

De prognostiserade trafikmängder på förlängningen av Svartuddsvägen närmast aktuella planområdet, trafikflöden inklusive trafikökning från planerade exploateringar, har redovisats i ”Trafikutredning Svartuddsvägen” (Norconsult 2023-02-28), se Figur 9 och Figur 10.

Trafikutredningen (Norconsult 2023-02-28) visar två alternativ efter planerade exploateringar där Stadsutveckling öster är en del. Den visar trafikflöden inklusive trafikökningar:

- 1000 fordon per dygn efter alla exploateringsområden är utbyggda utan bro över Nördfjärden (Figur 9) och
- 1800 fordon per dygn efter alla exploateringsområden är utbyggda med bro över Nördfjärden (Figur 10)

Med hjälp av Boverkets riktlinje ” Hur mycket bullrar vägtrafiken? (boverket.se) ” gör kommunen bedömningen att bullernivån inom kvartersmark (bostäder, skola och idrottshall) klaras och överstiger inte gällande riktvärdena då minsta avstånd från kvartersmark till Svartuddsvägens mitt är 60 m. I bullerdiagram presenterad i Figur 19 har man utgått förutom de prognostiserade trafikflöden från hastighet 60 km/h och avstånd från gatumitt 60 m. Höjdskillnaden på gatan och omkringliggande vegetation och byggnader är dock inte medräknad denna bedömning, denna aspekt kan också ha stor påverkan på bullernivån.



Figur 19 Utdrag ur bullerdiagram i publikationen Hur mycket bullrar vägtrafiken? (SKL/Boverket). Inringade värden visar att ca 2000 fordon/dygn genererar ca 51 dBA ekvivalent ljudnivå 60 meter från gatumitt

6.5.2 SULFIDJORD

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

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

6.6 SOCIALA

6.6.1 BARN

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

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

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

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

6.8 TRAFIK

6.8.1 KORSNINGAR KAPACITET (STATLIG VÄGNÄT)

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

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

- Väg 506 Havsbadsvägen/Lillåkersvägen (TRV väghållare)
- Väg 506 Havsbadsvägen/Lasarettsvägen/Munksundsvägen (TRV väghållare)
- Svartuddsvägen/Sundsgatan (Kommunal väghållare)
- Svartuddsvägen/Lasarettsvägen (Kommunal väghållare)

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

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

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

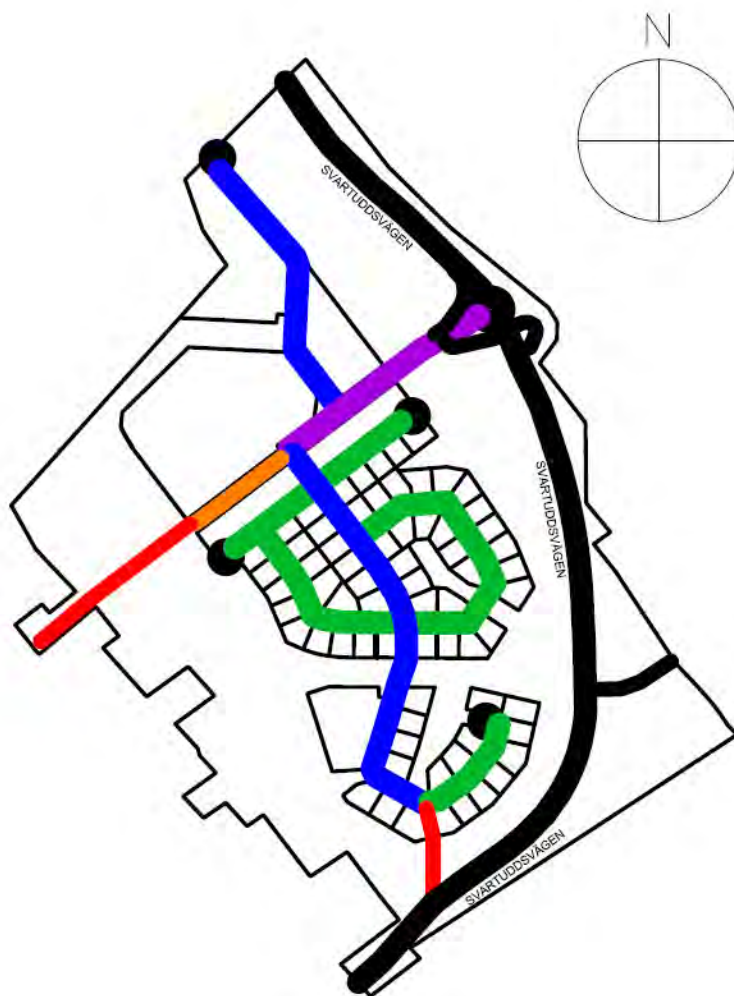
För korsningen väg 506 Havsbadsvägen/Lillåkersvägen har en kapacitetsberäkning gjorts som visar på att kapaciteten i korsningen fortsatt kommer vara god även med de tillkommande trafikflödena från exploateringsplanerna. Av trafikmätningarna på väg 506 Havsbadsvägen framgår att dimensionerande timme utgör cirka 8–9 % av ÅDT, men i de bedömningarna och beräkningar som gjorts har dimensionerande timme antagits utgöra 12 %. Därmed kan kapacitetsbedömningarna och beräkningarna anses ha en marginal för felaktiga antaganden samt eventuella trafikökningar i framtiden.

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

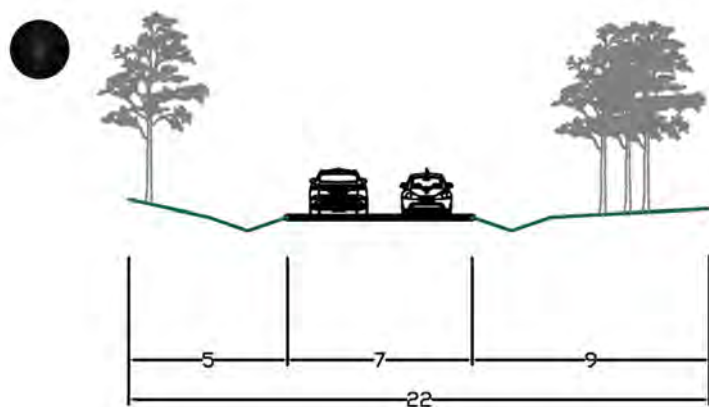
6.8.2 MOTORTRAFIK

Hastigheten på Svartuddsvägen inom den aktuella detaljplanen planeras till 60 km/h och anpassas efter omkringsliggande miljö och stadsbilden för att uppnå god trafiksäkerhet

Det planeras bara för en utfart för biltrafik till området, detta sker via Svartuddsvägen.

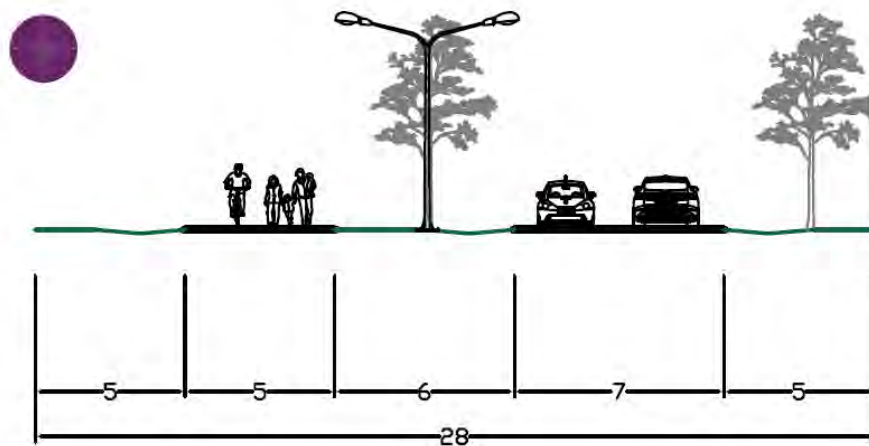


Figur 20 De olika gatusektionerna inom planområdet



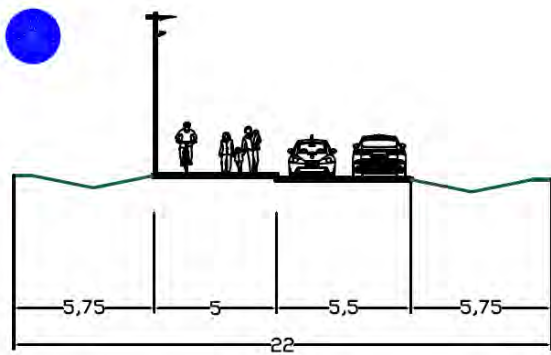
Figur 21 Sektion Svartuddsvägen, markerad med svart färg på Figur 20

Infarten till området, den centrala axeln, planeras som allé och kommer att inrymma två trädrader, körbana och separerad gång- och cykelväg.



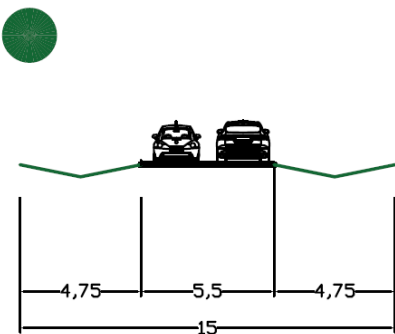
Figur 22 Sektion Allé, markerad med lila färg på Figur 20

Diagonalt genom planområdet planeras det för en gatusektion som inrymmer körbana med separerad gång- och cykelväg.



Figur 23 Sektion diagonal gata, markerad med blå färg på Figur 20

Gatusektionen in i villaområden planeras att ha körbana pga betydligt mindre trafik.



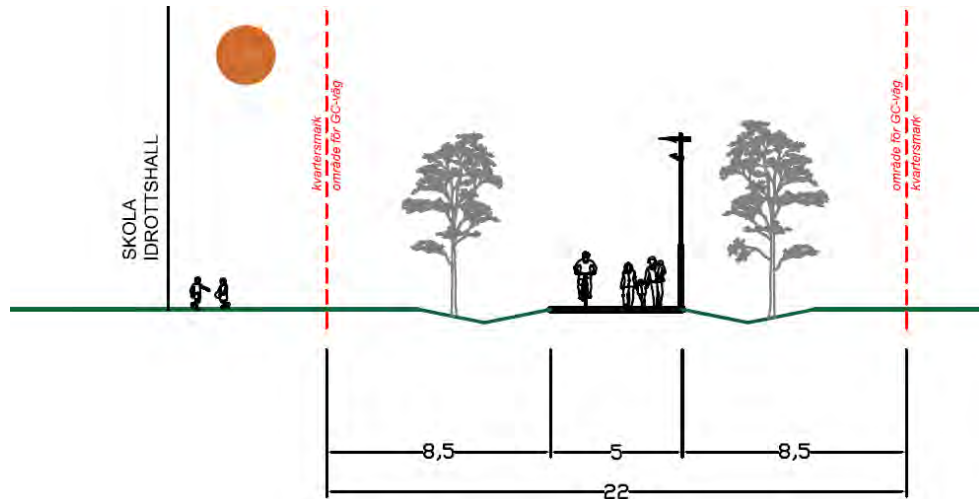
Figur 24 Sektion villagata, grön färg på Figur 20

6.8.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

En separerad gång- och cykelväg är planerad diagonalt genom planområdet samt i nord-sydlig riktning för att koppla ihop området både med Svartuddsvägen och med de befintliga områdena i söder. Den planerade gång- och cykelvägen kopplas ihop med befintlig gång- och cykelvägsnät i korsningen Norra Pitholmsvägen/ Bryggmansvägen och Norra Pitholmsvägen/ Lillåkersvägen samt med det planerade gång- och cykelvägsnätet inom området för detaljplanen för Strömnäsbacken etapp 2.

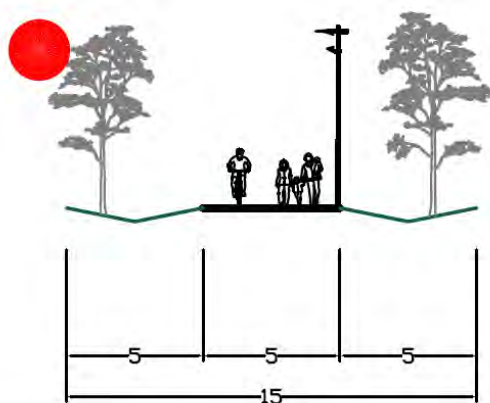
Tillgång till stigarna inom naturområdet säkerställs genom att behålla stor del av de redan befintliga släppen. Delar av den befintliga skogsvägen som leder till fd sopbränningsstationen spärras av och omvandlas till gång- och cykeltrafik.

Vid den planerade skolan och idrottshallen är det planerat att gång- och cykelvägens sektion bär vidare motiven av allé med trädrader som bl a fungerar som en buffert mellan skolan och idrottshallen.



Figur 25 Sektion separerad gång- och cykelväg bredvid skola och idrottshall, orange färg på Figur 20

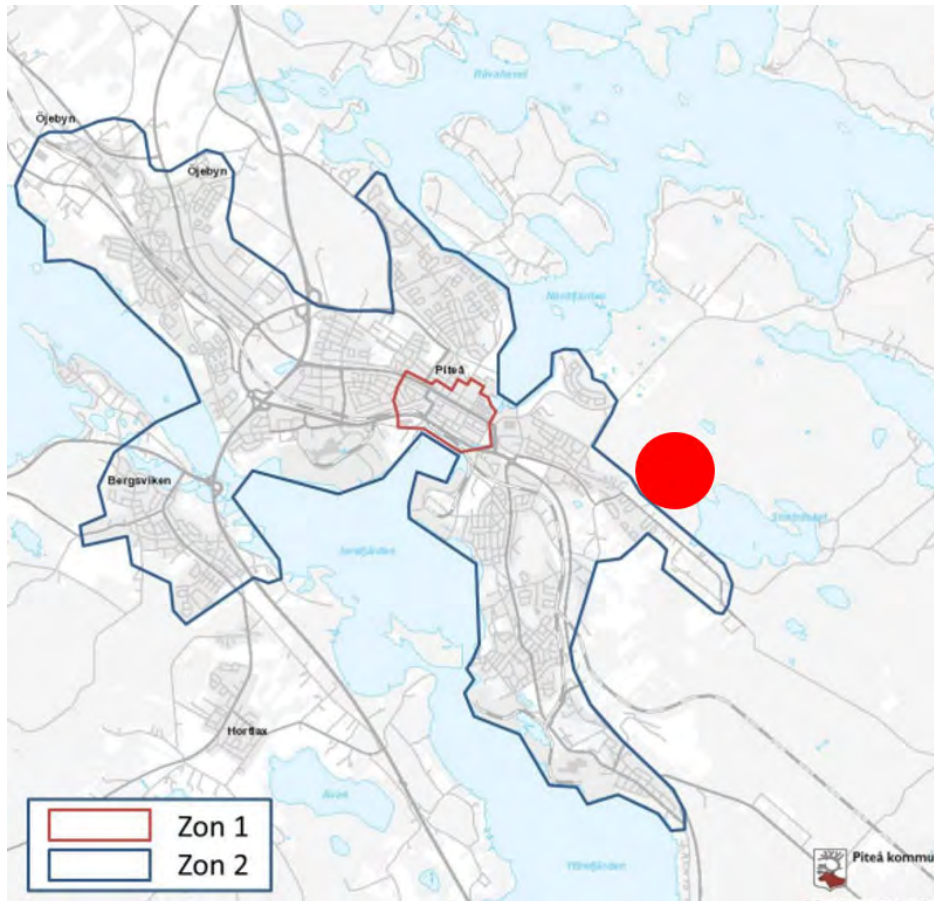
De 5 m breda separerade gång- och cykelvägar som kopplar ihop området med det befintliga gång- och cykelvägsnätet vid Norra Pitholmsvägen/ Bryggmansvägen och Norra Pitholmsvägen/ Lillåkersvägen planeras för att kunna anpassas till och i naturområdet som de passerar och får därför ett vägområde med bredden 15 m.



6.8.4 PARKERING

Piteå kommun har en fastställd parkeringsnorm för bil- och cykelparkering (2018-02-19 § 10). Planområdet anges som zon 3 i Piteå kommuns parkeringsnorm. Zonindelning bygger på Piteå kommuns indelning av centrum (Zon 1), stad (Zon 2) och landsbygd (Zon 3) men väger också in biltäthet, boendetäthet och färdmedelsval.

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



Figur 26 Parkeringsnorm. Karta över zonindelning. Planområde markerad med röd ring

Vid genomförande ska gällande parkeringsnorm följas.

6.8.1 DJUR- OCH FRILUFTSLIV

Intensionen med planen är att behålla och förstärka friluftsliv i planområdet för detta har förutsättningar skapats. Nuvarande stigar och leder behöver delvis anpassas till planerad bebyggelse. Behov av tunnlar och vildpassage för både djur- och friluftsliv är viktiga för helheten och ska därför utredas i genomförande skede.

6.8.2 SKOGSFÄSTIGHETER

Det finns flertal skogsfastigheter norr om planområdet som nyttjas även aktivt för friluftsliv i olika former. Kommunen ser att genom dialog mellan skogsägarna och friluftsföreningar är det möjligt att styra både friluftaktiviteter och skogsbruk på sättet som möjliggör samexistens.

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

6.8.3 KOLLEKTIVTRAFIK

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

6.8.4 AVFALLSHANTERING

Det är kommunens skyldighet att tillse att hushållsavfall och därmed jämförligt avfall samlas in,

behandlas och slutligen omhändertas. Det är Piteå Renhållning & Vatten AB (Pireva) som har det övergripande ansvaret för delar av det kommunala renhållningsansvaret.

Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planen möjliggör för avstyckning av 68 stycken bostadsfastigheter för villor i storlek 1200 kvm. Planen reglerar dock minimum storlek för bostadsfastighet för villa som motsvarar 1100 kvm vilket kan betyda att fler fastigheter än 68 kan bildas och storleken på fastigheter kan varieras vid behov.

Utöver bostadsfastigheter för villor möjliggör planen för avstyckning av 44 st bostäder i form av radhus om man önskar stycka av för varje bostad. Alternativt kan man också stycka av dessa för flerbostadshus i mindre skala och därigenom bilda 4 fastigheter.

Planen möjliggör också för avstyckning av:

- 1 fastighet för 15-20 st bostäder i form av gruppbebyggelse (par-, rad- eller kedjehus)
- 2 fastigheter för avstyckning för flerbostadshus varav 1 tomt med möjlighet till centrumverksamhet på bottenplan
- 1 fastighet för skola och idrottshall
- 2 fastigheter för transformatorstation
- 2 fastigheter för teknisk anläggning t ex pumphus mm

Vägområden och naturområden ligger kvar som del av Pitholm 60:16 efter genomförandet.

7.1.2 RÄTTIGHETER

Då elförsörjning inom planområdet behöver byggas om ska avtalsservitutet för transformatorstationen 2581IM-13/2414.1 som belastar Pitholm 60:16 (se Figur 28) upphöra pga att den saknar behov på den nuvarande platsen.

Avtalsservitutet 5-PTJ-1832.1 till förmån till Pitholm 10:25 som belastar Pitholm 60:16 (se Figur 28) ska kvarstå enligt planförslaget.

En mindre del av samfälligheten Pitholm S:6 omfattas av planområdet, planförslagets intension är att bekräfta befintliga förhållanden, ingen ändring är planerad.

Nya allmännyttiga ledningar har planerats inom allmän platsmark (inom användning av [NATUR₁], [GATA], [VÄG] och [GCVÄG]) där det inte krävs servitut för dessa.



Figur 27 Exempel på fastighetsindelning samt antal bostäder inom planområdet

7.1.3 FASTIGHETSKONSENSENSBESKRIVNING

Planförslaget föreslår att anläggningssamfällighet Pitholm ga:22 omformas och detta berör delägare Pitholm 3:20 och Pitholm 17:3. Pitholm ga:22 korsar både allmän plats och kvartersmark inom planområdet. Enligt planförslaget kommer de delar av gemensamhetsanläggningen upphöra. Delägare i ga:n hänvisas till Svartuddsvägen. Från Svartuddsvägen kommer nedfart byggas och från den punkten i riktning mot före detta sopbränningstationen kommer ga:n kvarstå. Kommunen har ingen intension att ändra delägarskapet men ser möjlighet till fler delägare om vägen kan nyttjas för delar eller alla skogsfastigheter norr om planområdet. Dialog har påbörjats.



Figur 28 karta med fastighetskonsekvenser

7.2 TEKNISKA FRÅGOR

7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till två nya transformatorstationer [E] utplacerade inom planområdet.

Planområdet kommer att förses med anslutning till optofiber.

Uppvärmning ska ske via fjärrvärmeanslutning för respektive fastighet.

7.2.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen bekostar och ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Omläggning av befintlig väg/ändrad anslutning mot kommunal gata utförs och bekostas av kommunen.

7.2.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för VA (vatten, spillvatten och dagvatten).

VA-huvudman ansvarar för att bygga ut ledningsnät inom planområdet för att försörja de nya fastigheterna med kommunalt vatten och avlopp. Förbindelsepunkt upprättas av VA-huvudman vid fastighetsgräns.

Ansvaret för utbyggnad inom kvartersmark ligger på exploatören/fastighetsägaren

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

7.3.1 PLANAVGIFT

Planens upprättande bekostas av Piteå kommuns planreserv.

7.3.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Exploatör ansöker om och bekostar lantmåteriförrättningar kopplade till bildande av gemensamhetsanläggningar vilket är aktuellt inom vägområdet [VÄG₁] som är enskilt [a₁].

7.3.3 INLÖSEN

För att genomföra planen och kunna bygga Svartuddsvägens förlängning i den sträckningen som är redovisad i planförslaget är Piteå kommun skyldig att ersätta kostnaden för ca 8300 kvm av den privatägda fastigheten Pitholm 8:50 (se Figur 28). Piteå kommun ansöker om och bekostar lantmåteriförrättningen kopplad till inlösen.

Gemensamhetsanläggningen (GA:n) Pitholm ga:22 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i GA:n om det uppkommer en skada.

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

7.3.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

En skötsel- och utvecklingsplan är framtagen för området med förslag på åtgärder för drift och utveckling av naturområden inom detaljplanen. Medel för drift och utveckling äskas i kommunens verksamhetsplan.

Inom vägområdet [VÄG₁] som är enskilt ansvarar väghållaren för driften. Kostnad för drift och underhåll sköts via vägförening.

7.3.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

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

VA-huvudman ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp på allmän platsmark. Villkor för dagvattensystemet t ex fördröjningskapacitet kan komma att villkoras i markanvisningsavtalet.

7.3.6 GATUKOSTNADER

Drift och underhåll av allmän plats är kommunalt förutom inom vägområdet [VÄG₁] som är enskilt.

7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.4.1 MARKANVISNING MM

Just nu upprättar kommunen aktuella detaljplanen som en del av planberedskap när det gäller flerbostadshus och gruppbebyggelse som par-, rad- och kedjehus.

Kommunen ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för bostadsfastigheter för villor. De bostadsfastigheterna kommer till försäljning genom tomtkön. Nya ägare kommer bekosta och ansvara för byggnation och underhåll på sin fastighet.

För flerbostadshus samt gruppbebyggelse som par-, rad- och kedjehus är kommunens intention att teckna markanvisningsavtal. Markanvisningens huvudsakliga innehåll följer fördelning av kostnader och intäkter i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal.

Enligt riktlinjer:

- Exploatören bekostar all utbyggnad av allmän platsmark som föranleds av den nya bebyggelsen. Om planen berör flera exploatörer ska kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken i regel fördelas mellan exploatörerna. Detta innebär även att exploatören ansvarar

Detaljplan för del av Pitholm 60:16 m fl – Pitholmshöjden

för utförande och finansiering inom och ibland utanför planområdet som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen, exempelvis vägar, gator och annan infrastruktur, samt annan allmän plats inom detaljplanen (beroende på huvudmannaskap). Kan även innefatta gång- och cykelvägar, grönområden, parkeringsytor, konstnärlig utsmyckning, med mera.

- Exploatören bekostar de utredningar och åtgärder utanför detaljplaneområdet om det behövs för detaljplanens genomförande.
- Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen.
- Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt genomförande av all kvartersmark inklusive bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglovsavgifter med mera. I detta ingår exempelvis att utföra markförstärkning, iordningställa parkering enligt kommunens parkeringsnorm, och vidta bullerdämpande åtgärder.
- Exploatören svarar vidare för alla övriga kostnader som kan krävas såsom kostnader för omläggning av ledningar, anläggande av vatten- och avloppsanläggningar, anslutning till vatten och avlopp, el och fjärrvärme med mera.
- Exploatören ska ansöka om och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder, fastighetsbildning och förrättningskostnader som krävs för att kunna genomföra detaljplanen. Hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.
- Exploatören ansvarar för att dagvatten omhändertas lokalt så långt det är möjligt i enlighet med kommunens vid varje tidpunkt gällande riktlinjer för dagvatten, eller motsvarande.

Kommunens ansvar

- Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän plats ska beskrivas i exploateringsavtalet eller i annan dokumentation t ex markanvisningsavtal som innefattar detta.

Annat som ska regleras i ett exploateringsavtal/ markanvisningsavtal

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

Annat som kan regleras i ett exploateringsavtal

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

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

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

Markanvisningens konsekvenser vid kommunalt huvudmannaskap kan bli:

- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan den kommunala budgeten eller eventuella övriga fastighetsägares ekonomi påverkas

Markanvisningens konsekvenser vid enskilt huvudmannaskap kan bli följande:

- att eventuella övriga fastighetsägare slipper kostnader:

Detaljplan för del av Pitholm 60:16 m fl – Pitholmshöjden

- för utbyggnad av allmänna platser
- för ersättning till exploitören som markägare när GA (gemensamhetsanläggning) för allmänna platser bildas
- att fastighetsägarnas kostnader för drift och underhåll av allmän plats kan påverkas om anläggningarna enligt avtalet ges lägre eller högre standard än ortens sed.
- om exploitören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan fastighetsägarnas ekonomi påverkas

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

- om exploitören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll,
 - kan kommunen få betala för utbyggnad av VA och fastighetsägarna få betala full anslutningsavgift (inom kommunalt verksamhetsområde)

7.4.2 TIDPLAN

Enligt nuvarande tidplanen förväntas detaljplanen antas i mars 2024 och byggnation av Svartuddsvägen påbörjas 2024 och villatomter släpps till försäljning 2025.

Skolan och idrottshallen saknar tidplan för tillfället.

7.4.3 ANSVARFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Inom planområdet råder delad huvudmannaskap för allmän platsmark. Planen anger enskilt huvudmannaskap till vägområdet [VÄG1] på grund av att den används som tillfartsväg som främst används av enstaka besökare, boende och skogsägare och saknar därför betydelse för allmänheten.

7.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

För avveckling av stengärdsgårdar inom planområdet kan dispens krävas från Länsstyrelsen.

7.6 UPPLYSNINGAR

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

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

7.7 ANNAT

7.7.1 INVASIVA FRÄMMANDE ARTER

Avverkning, markarbeten, schaktning och masstransporter måste utföras på ett sådant sätt att spridning av invasiva främmande arter inte uppstår. Växtplatser för invasiva främmande arter behöver inventeras och bekämpas före planens genomförandeåtgärder.

Samhällsbyggnad

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå
BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00
E-POST samhallsbyggnad@pitea.se WEBBPLATS pitea.se