

Detaljplan för fastigheterna Staren 13, 14, 15 och 17, samt Flundran 10

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2023-11-29

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	5
1.1	SYFTE.....	5
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1	HELA DETALJPLANEN.....	5
2.2	GENOMFÖRANDETID	6
2.3	ALLMÄN PLATS.....	6
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	6
2.4	KVARTERSMARK	6
2.5	BEFINTLIGT	7
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	8
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	8
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	8
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	8
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	8
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	8
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
4.1	KOMMUNALA.....	10
4.1.1	DETALJPLAN.....	10
4.1.2	RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSE PITEÅ CENTRUM.....	12
4.1.3	PLANBESKED.....	13
4.1.4	ÖVERSIKTSPLAN	13
4.2	RIKSINTRESSEN.....	14
4.2.1	FRILUFTSLIV & KUSTTURISM.....	14
4.3	MILJÖKVALITETSNORMER	14
4.3.1	VATTEN.....	14
4.4	MILJÖ	15
4.4.1	DAGVATTEN.....	15
4.5	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	17
4.5.1	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	17
4.5.2	FÖRORENAD MARK.....	17
4.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	19
4.7	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	19
4.8	KULTURMILJÖ.....	19
4.8.1	KULTURMILJÖPROGRAM HUSERA.....	19
4.9	FYSISK MILJÖ	21
4.10	SOCIALA.....	21
4.11	TEKNIK.....	21
4.12	SERVICE.....	21
4.13	TRAFIK	21
5	PLANERINGSUNDERLAG	22
5.1	KOMMUNALA.....	22
5.1.1	DETALJPLAN.....	22
5.1.2	RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSE PITEÅ CENTRUM.....	22
5.1.3	GRUNDKARTA.....	22
5.1.4	ÖVERSIKTSPLAN	22
5.1.5	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808).....	22
5.1.6	MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	22
5.1.7	SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	22
5.2	UTREDNINGAR.....	22
5.2.1	DAGSLJUS OCH SKUGGA.....	22
5.2.2	DAGVATTENUTREDNING	23
5.2.3	KULTURMILJÖUTREDNING	23
5.2.4	MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	23
6	KONSEKVENSER.....	23
6.1	FYSISK MILJÖ	23
6.1.1	PLANFÖRSLAGET.....	23
6.1.2	SKUGGSTUDIE	24
6.1.3	GRÖNOMRÅDE.....	25
6.2	MILJÖ	26

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt Flundran 10, i Piteå kommun

6.2.1	MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	26
6.2.2	KULTURMILJÖ	27
6.2.3	DAGVATTEN.....	27
6.3	MILJÖKVALITETSNORMER	28
6.3.1	VATTEN.....	28
6.4	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	30
6.4.1	ÖVERSVÄMNING	30
6.5	SOCIALA	30
6.5.1	BARN.....	30
6.5.2	JÄMLIKHET.....	30
6.6	RIKSINTRESSE.....	30
6.6.1	FRILUFTSLIV OCH KUSTTURISM	30
6.7	TRAFIK	30
6.7.1	MOTORTRAFIK.....	30
6.7.2	PARKERING	30
6.7.3	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	30
6.7.4	AVFALLSHANTERING	31
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	31
7.1	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	31
7.1.1	RÄTTIGHETER.....	31
7.2	TEKNISKA FRÅGOR.....	31
7.2.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	31
7.2.2	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	31
7.3	EKONOMISKA FRÅGOR	31
7.3.1	PLANAVGIFT.....	31
7.3.2	DRIFT ALLMÄN PLATS.....	31
7.3.3	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP.....	31
7.3.4	GATUKOSTNADER.....	31
7.4	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	31
7.4.1	EXPLOATERINGSAVTAL.....	32
7.4.2	TIDPLAN.....	32
7.5	KULTURVÄRDEN.....	32
7.5.1	RIVNINGSFÖRBUD.....	32
7.5.2	BEVARANDEKRAV.....	32
7.6	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	32
7.7	UPPLYSNINGAR.....	32

I DETALJPLANENS SYFTE

I.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av tre flerfamiljshus om 3 våningar på fastigheterna Staren 13, 14 och 15 samt ett flerfamiljshus om 4 våningar på Staren 17. Vidare syftar planen till att bevara huvudbyggnaden på fastigheten Flundran 10.

Detaljplanen syftar även till att bibehålla karaktären av den nuvarande kvartersstrukturen inom och kring planområdet vid nybyggnation inom planområdet.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet är beläget inom delområde Övre Normalm i Piteå centrum och är cirka 8000 m² stort. Det består idag av fem fastigheter, Staren 13, 14, 15, och 17 samt Flundran 10. Fastigheterna är bebyggda med flerbostadshus och några mindre komplementbyggnader. Samtliga fastigheter ägs av det kommunala bostadsbolaget PiteBo AB.



Figur 1. Planavgränsning

Planerad markanvändning enligt planen är fortsatt bostadsändamål för flerbostadshus som föreslås tillåta ny bostadsbebyggelse på en byggnadsyta om ca 1390 m².

På fastigheterna Staren 13, 14, 15 och 17 föreslår planen nybyggnation som ska inrymma ett utökat antal lägenheter. De så kallade Barnrikehusen som står på fastigheterna Staren 13, 14 och 15 är 2

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt Flundran 10, i Piteå kommun våningar höga och tänkta att ersättas med tre nya byggnader om 3 våningar. Byggnaden på Staren 17 är 2,5 våningar högt och föreslås ersättas med ett 4-våningshus. Den nya planen ger förutsättningar för upp emot 47 nya lägenheter i blandade storlekar.

För Flundran 10 föreslår planen att huvudbyggnaden bevaras samt skyddas mot rivning.

Parkering är tänkt att ske bakom husen på fastigheternas innergårdar på parkeringsplatser och i carports. Komplementbyggnader för sophantering och cykelgarage placeras också på innergårdarna. Planen inrymmer även grönytor som bland annat ska möjliggöra för snöupplag och dagvattenhantering. Två utfarter tillåts för fastigheterna på Staren ut mot Djupviksgatan för att skapa förutsättningar för bättre trafiksäkerhet. Planen möjliggör även en utfart från Staren 17 mot Kvarngatan. Befintlig placering av utfart på Flundran 10 mot Västergatan består.

Detaljplanen ska skapa förutsättningar så att den historiska avläsbarheten inom kvarteret består vid ny bebyggelse. Visionen är att ny bebyggelse ska följa den struktur som finns idag med siktlinjer mellan husen, begränsade våningsantal samt att husen placeras i ett upprepande mönster, på led längs Djupviksgatan. Fasader som vetter mot Djupviksgatan hålls fria från utkragande byggnadsdelar som t.ex. balkonger. Trädalléerna som löper längs Djupviksgatan och Västergatan regleras i planen då det utgör en värdeskapande faktor för den historiska avläsbarheten och kulturmiljön i kvarteret.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med aktuell översiktsplan.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanens genomförande är 60 månader och börjar gälla från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

2.3 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av [GATA].

I användningsbestämmelsen inryms egenskapsytan för den befintliga gång-och cykelvägen men även vegetation i form av träd som utgör del av lövträdsalléerna inom planområdet.

Detaljplanen reglerar utfartsförbud. Utfartsförbudet syftar till att reglera antalet utfarter från planområdet. Som en trafiksäkerhetshöjande åtgärd föreslås planområdet som mest ha två utfarter längs Djupviksgatan samt en utfart mot Kvarngatan. Befintlig utfart på fastigheten Flundran 10 mot Västergatan består.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet är kommunalt inom allmän plats vilket innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen inom planområdet.

2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostäder [B].

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt Flundran 10, i Piteå kommun
Kvartersmarken avser att möjliggöra för nya flerbostadshus i 3-4 våningar på fastigheterna Staren 13, 14, 15 och 17. På Flundran 10 är syftet med planen att bevara befintligt flerbostadshus. Inom planområdets kvartersmark får, utöver bostäder, komplementbyggnader för carports, cykelförråd samt sophantering uppföras. Inom kvartersmarken ska planen även föreslå lämplig utformning av mark som inte avser bebyggas. Ett exempel är markens anordning och vegetation vilket ska säkra planmässiga förutsättningar för dagvattenhantering och samtidigt fungera som yta för möjlighet till rekreation och umgänge.

Planområdet har idag ett dike i fastighetsgränsen som avvattnar planområdet österut, detta dike behålls i planförslaget. I östra delen av planområdet finns en yta avsedd för dagvattenanläggning. Det framgår av dagvattenutredningen att ytan lämpligtvis anläggs med en torrdamm som fördröjer och renar dagvattnet, samtidigt som den kan fungera som snöupplag under vintertid och därmed rena smältvattnet. Planen reglerar andel % av ytan inom planområdet som får bebyggas, samt hur stor del av marken som ska vara genomsläpplig. Att ersätta t.ex. asfalt med stensjöl eller gräsarmering bidrar än mer till att fördröja och omhänderta dagvatten inom planområdet.

När detaljplanen är genomförd ska planområdet påminna om den befintliga och kringliggande bebyggda miljön med huvudbyggnader placerade på led längs med Djupviksgatan i ett uppreparande mönster. Antalet våningar på den nya bebyggelsen ska harmonisera med kringliggande våningshöjder. Kvarterets utformning med huvudbyggnader närmast gata och komplementbyggnader på innergårdarna ger förutsättningar för att bevara siktlinjer mellan husen och genom i kvarteret.

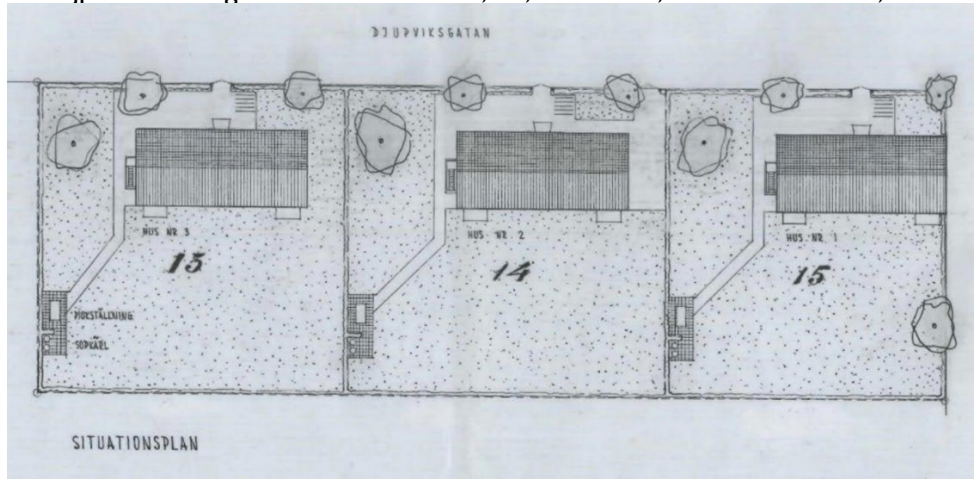
2.5 BEFINTLIGT

Planområdet ligger i stadsdelen Övre Norrmalm som planlades 1876 och berör fastigheterna Staren 13, 14, 15, 17 samt Flundran 10.

Inom planområdet står idag fem flerbostadshus på led i Djupviksgatans riktning, uppförda mellan 1930-1950. Området har tydliga karaktärsdrag från den då rådande funktionalismen beträffande arkitektur och utformning/placering av fastigheterna. Husen är målade i ljusa kulörer med asymmetriskt placerade fönster och centrerad portingång mot Djupviksgatan. Samtliga hus står på planområdets norra halva, med innergård i söder och förgårdsyta i norr.

Hårdgjorda ytor för parkering och mindre förrådsbyggnader finns mellan huskropparna samt på Staren 17s nordöstra del. Fastigheten Flundran 10 har, till skillnad från övriga fastigheter i planområdet, en hårdgjord parkeringsyta på innergården.

Innergårdarna i kvarteret Staren består av gräsmatta, träd och mindre planteringar. I söder skärmas innergårdarna av med tätvuxna lövträd och ett dike som löper från Staren 17 till Staren 13. Övrig grönstruktur ses i form av gräsmatta norr om husen. Längs med Djupviksgatan finns en lövträdsallé. På fastigheterna Staren 13,14 och 15 står så kallade barnrikehus.



Figur 2. Originalritning kv. Staren 1945 (Ur dokument kulturhistorisk bedömning, Tyrens)

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Lövträdsallé – Lövträdsallé ska finnas: Syftet med bestämmelsen är lövträdsallé ska finnas. För ändring av allén måste dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Utfartsförbud: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ökad trafiksäkerhet i planområdets angränsning mot gata vid ny bostadsbebyggelse.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Punktprickad mark – Marken får inte förses med bebyggelse: Syftet med bestämmelsen är att anpassa placeringen av ny bostadsbebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med tillhörande komplementbyggnader.

h₁ – Högsta byggnadshöjd är 13 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

h₂ – Högsta byggnadshöjd är 10,15 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

h₃ 3,1 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt Flundran 10, i Piteå kommun
bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

o₁ 13,0 – Minsta takvinkel är angivet värde i grader: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

o₂ 23,0 – Största takvinkel är angivet värde i grader: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området

e₁ – Största byggnadsarea är 40% egenskapsområdet: Syftet med bestämmelsen är att anpassa komplementbyggnader till ny bebyggelse och den befintliga bebyggelsestrukturen i området

e₂ 340,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per huvudbyggnad: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området

e₃ 370,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m²: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området

n₁ – Marken ska fungera som dike: Syftet med bestämmelsen är att markens höjdsättning ska fungera som dike för dagvattenhantering

q₁ – Huvudbyggnad ska bevaras: Syftet med bestämmelsen är att bevara befintlig huvudbyggnad.

r₁ – Huvudbyggnad får inte rivas: Syftet med bestämmelsen är att bevara befintlig huvudbyggnad.

b₁ – Entréer ska vara genomgående: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

b₂ – Längsta fasadlängd är 27,3 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

b₃ – Längsta fasadlängd är 25,3 meter: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

b₅ – Anläggning för dagvattenhantering: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för fördröjning av dagvatten.

p₁ – Byggnadsverk ska placeras minst 7,5 meter från varandra: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området och skapa siktlinjer genom kvarteret.

p₂ – Byggnadsverk placeras med likalydande avstånd: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området och skapa siktlinjer genom kvarteret.

p₃ – Komplementbyggnader ska placeras i linje med huvudbyggnad: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny komplementbebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området och skapa siktlinjer genom kvarteret.

p₄ – Byggnadsverk får förläggas i fastighetsgräns mot gata: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

f₁ – Tak ska vara av röd eller tegelröd takpapp, takpannor eller slät falsad plåt: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

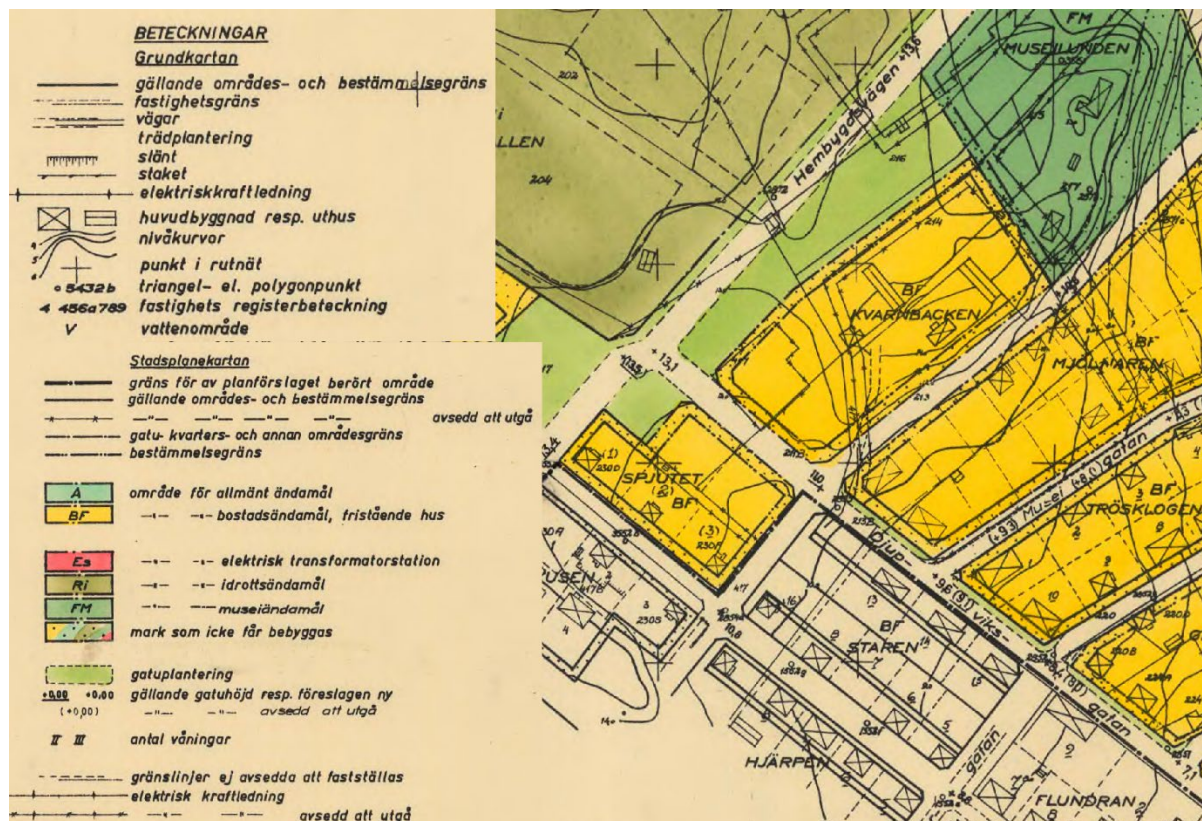
f₂ – Balkong får inte placeras mot yta som reglerar allmän plats: Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

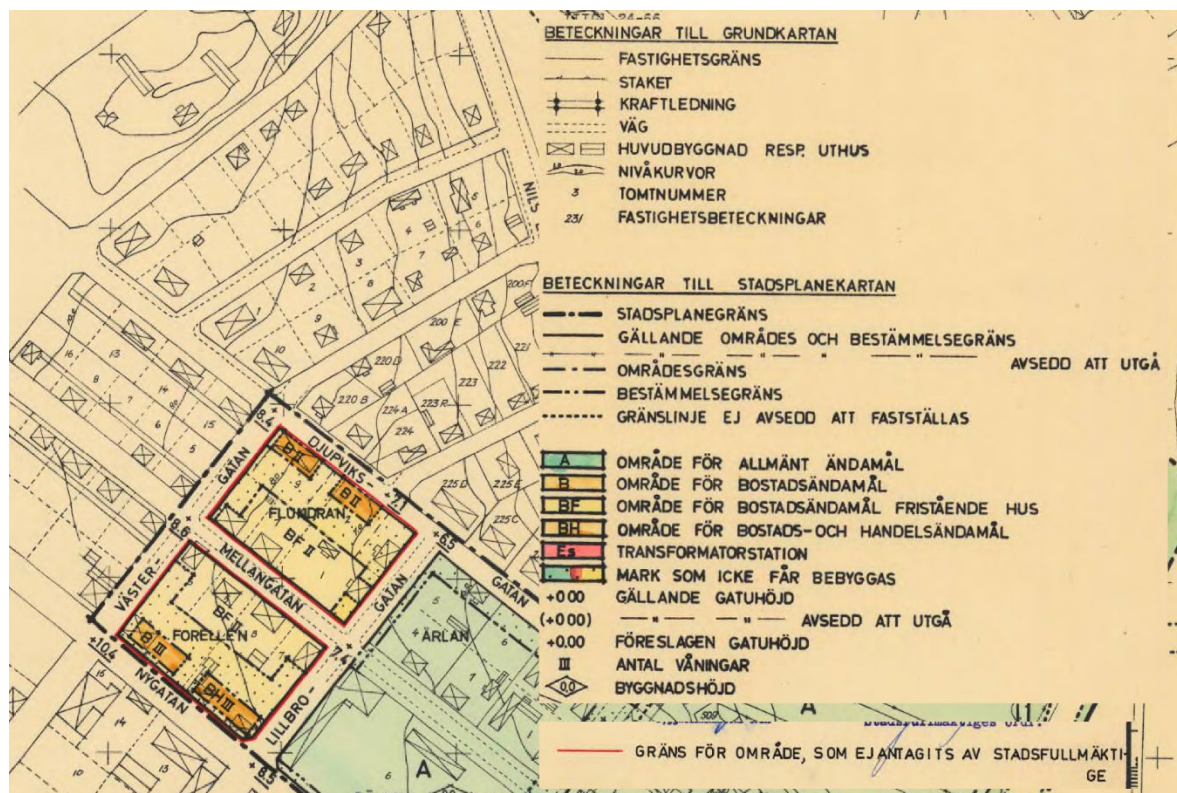
4.1.1 DETALJPLAN

Inom det föreslagna planområdet gäller för närvarande fyra olika planer. D0004 (detaljplan ”Djupviksområdet”, 1957) reglerar en del av Djupviksgatan som faller inom planområdets gränser, samt D0049 (detaljplan ”Kv Läroverket mfl”, 1965) som reglerar Västergatan mellan Flundran 10 och Staren 15.



Figur 3. Djupviksgatan (norr om kv Staren och Flundran) i detaljplan D0004.

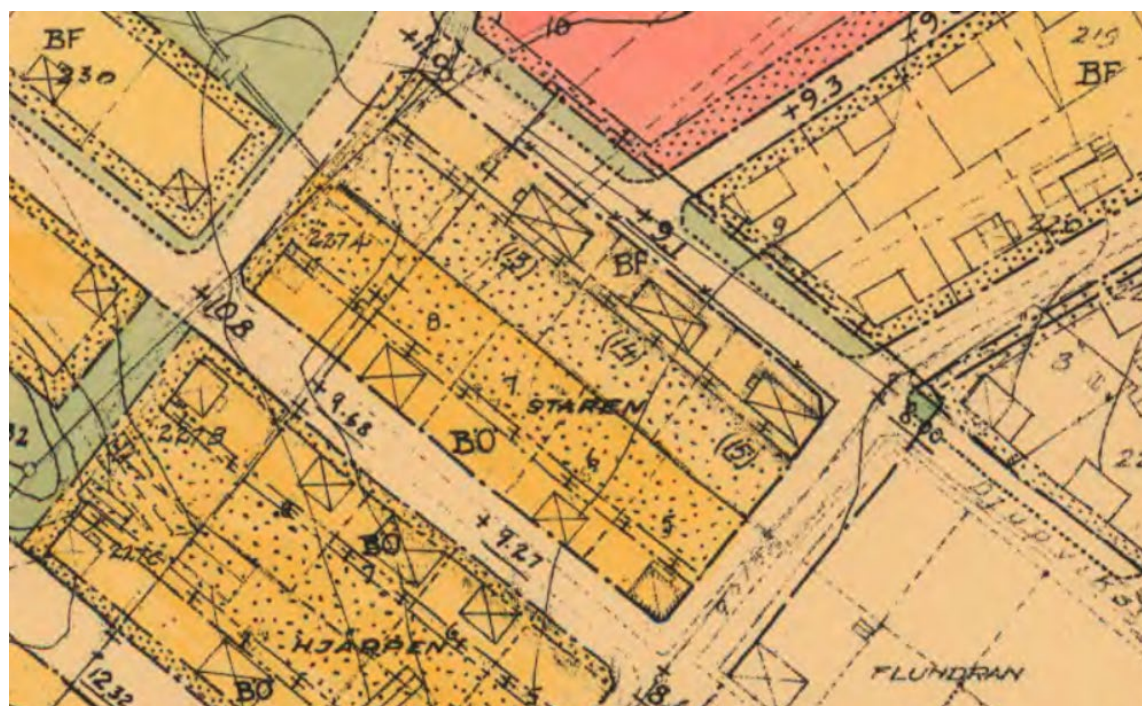
Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun



Figur 4. Västergatan och del av Djupviksgatan i detaljplan D0049.

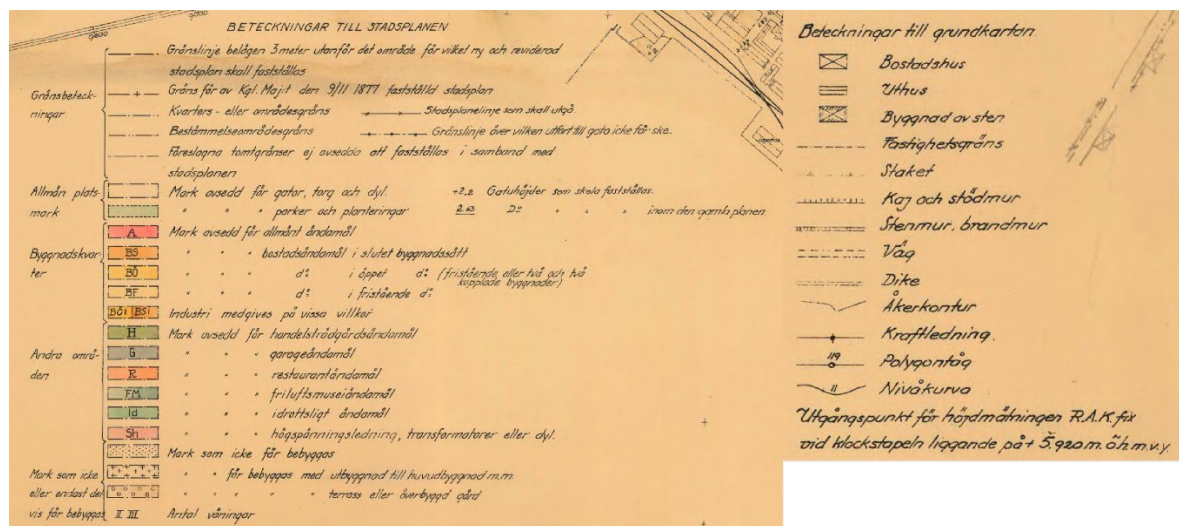
För kvarteret Staren och fastigheterna 13, 14, 15 och 17 gäller D0006 ("Stadsplan för del av Stadsholmen och Stadsön inom Piteå", 1946). Planen reglerar området för ovan nämnda fastigheter som Byggnadskvarter och syftar till bostadsändamål. Planen tillåter fristående bostadshus om två våningar till en högsta höjd av 7,6m. 3/4 av tomterna ska lämnas obebyggda. Dike som löper genom kvarteret finns reglerat i plan. Innergårdarna får ej bebyggas.

Enligt detaljplanen får det på grannfastigheterna inom kvarteret Staren uppföras fristående bostadshus, eller två med varandra sammankopplade bostadshus i gemensam tomtgräns. Kopplade byggnaders fasadlängd begränsas till högst 12 meter.



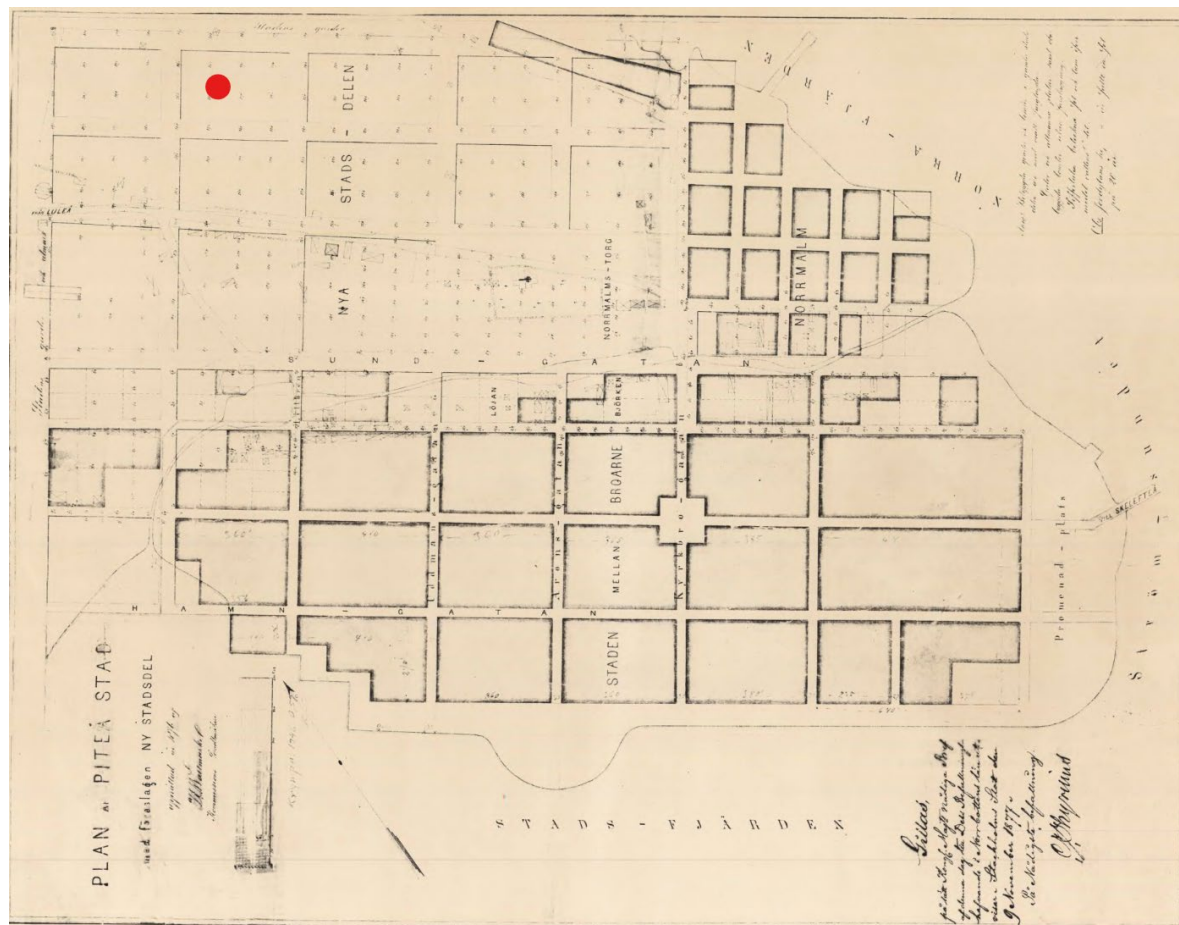
Figur 5. kv. Staren i detaljplan D0006

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun



Figur 6. Beteckning till detaljplan D0006.

Stadsplanen som berör Flundran 10 (D1000, 1876) visar den då tilltänkta kvartersindelningen för området nordväst om kyrkan, så kallat Nya stadsdelen. Kvarteren började bebyggas först under 1900-talets första hälft och den ursprungliga kvartersindelningen består än idag enligt planens ritning.



Figur 7. Kv Flundran (röd punkt) i stadsplan D1000.

4.1.2 RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSE PITEÅ CENTRUM

Det berörda planområdet omfattas av Piteå kommuns riktlinjer för bebyggelsen i Piteå centrum (beslutad av Kommunfullmäktige och senast reviderad 2022-03-28 § 49). Riktlinjerna ska fungera som ett vägledande komplement till Piteå kommuns översiktsplan ÖP 2030 i frågor som rör utveckling och planering av den fysiska miljön. Målsättningen är att bevara värden i stadsbyggnaden och utveckla

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun stadskärnans attraktivitet.

De generella riktlinjerna gäller i hela tillämpningsområdet oavsett sammanhang eller geografisk avgränsning. Stadens ursprungliga karaktär som småskalig trästad utgör en viktig del av Piteås identitet, vilket bör vara normgivande för byggande inom Piteå centrum. Äldre byggnader ska värnas, och vid förslag om väsentlig förändring eller rivning av kulturhistoriskt intressanta byggnader ska en byggnadsantikvarisk utredning genomföras. Gestaltningen ska anpassas till den omgivande bebyggelsen och stadsstrukturens historiska kontinuitet. Placering, volym, färg och utemiljöer är exempel på sådant som ska beaktas och anpassas till den historiska och befintliga miljön.

De specifika riktlinjerna för delområdet Övre Norrmalm, som omfattar planområdet, listas nedan:

- Den öppna kvartersstrukturen med randbebyggelse mot de längsgående gatorna ska bevaras. Innergårdar ska förbli öppna mot Västergatan och Kvarngatan.
- Två- till trevåningsskalan är utgångspunkt vid etablering av nybebyggelse men högre bebyggelse kan prövas i en detaljplaneprocess.
- En förtätning av området får inte ske på bekostnad av den historiska avläsbarheten. Bevarandevärda representanter för en tidsepok bör säkras med relevanta bestämmelser i en detaljplan.
- Lövträdsalléerna ska bevaras, utvecklas och förnygras.

4.1.3 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade den 30 mars 2022 § 41 positivt planbesked för planläggning av flerbostadshus på fastigheterna Staren 13, 14, 15, 17 samt Flundran 10 under förutsättning att planarbetet särskilt beaktar följande faktorer:

- grönytor
- parkeringar
- höjder
- täthet
- bevarandevärdet
- sammanhanget i området

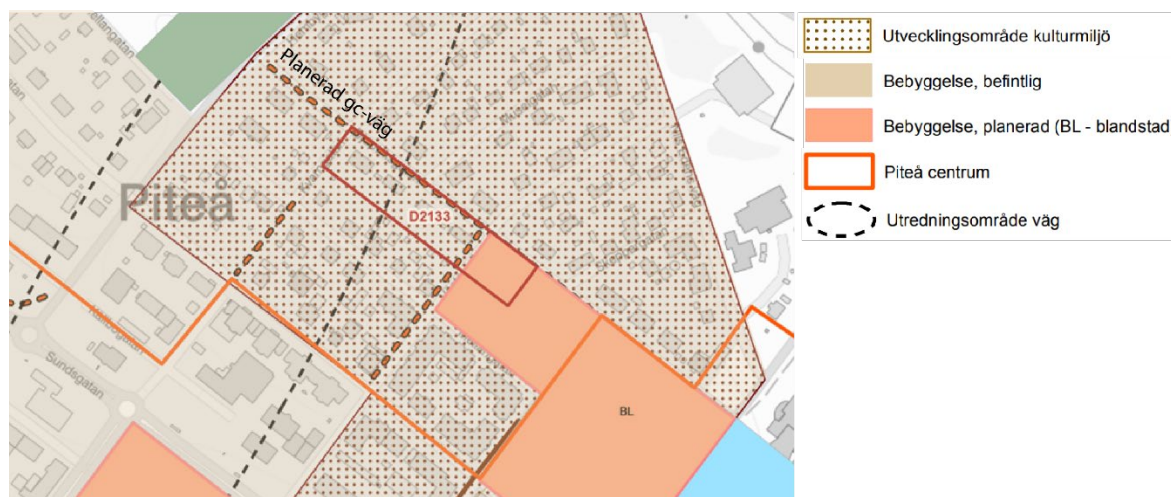
Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslutet med stöd av 5 kap. 2 – 5 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan 2030, Piteå kommun, syftar till att vägleda kommunens arbete i planering av den fysiska miljön för att nå målen om en hållbar utveckling och befolkningstillväxt i hela kommunen. Piteå kommun ska tillsammans med näringslivet skapa goda förutsättningar för att tillskapa och förtäta attraktiva bostadsmiljöer i stadsnära lägen, där människor vill bo och kan få möjlighet att växa upp, bilda familj och åldras. Förtätning och bebyggelse ska ske med respekt för den befintliga miljön så att värdefulla kvaliteter inte riskerar förloras.

De mål och strategier som är satta i översiktsplanen illustreras i den tillhörande markanvändningskartan vilket styr den huvudsakliga utformningen av förslag till detaljplan.

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun



Figur 8. Markanvändning i Översiktsplan 2030 Piteå kommun som berör detaljplanen (D2133).

Större delen av planområdet som omfattar Staren 13, 14, 15 och 17 är i översiktsplanen utpekade som *befintlig bebyggelse*. Vid utveckling av områden utpekade som *befintlig bebyggelse* är det viktigt att kvaliteter i den befintliga bebyggelsen och miljön tas till vara och värnas om.

Fastigheten Flundran 10 utgör planrådets östra del och pekas i översiktsplanen ut som *BL blandstad*, även benämnd *planerad bebyggelse*. Områden som är utpekade lämpliga för blandstad ska i planeringen styra mot bebyggelse som möjliggör boende, verksamhet och handel.

Hela planområdet omfattas av utvecklingsområde för kulturmiljö. Översiktsplanen beskriver att utvecklingsplaner för dessa områden ska arbetas fram i syfte att säkra kulturvärden och föreslå eller visa en hållbar utveckling eller nyttjande av platsen.

I väster ligger en tredjedel av planområdet inom utredningsområde för väg och i översiktsplanen föreslås GC-väg utvecklas längs Djupviksgata och Mellangatan.

Detaljplanen går i linje med de mål och inriktningar som beskrivs i översiktsplanen beträffande förtätning i stadsnära läge samt målet om att tillskapa förutsättningar för att bli fler invånare. Föreslagen detaljplan medför drygt en fördubbling av lägenheter i varierande storlekar och nybyggnationen sker på redan exploaterad mark.

Även om detaljplanen medger rivning av befintliga hus inom kvarteret Staren, är syftet att planen ska ta tillvara utpekade befintliga värden genom att reglera placering, utformning och höjd på de nya byggnaderna så att de harmoniserar med befintlig bebyggelsestruktur. Det går i linje med översiktsplanens mål för gestaltning som beskriver att ny bebyggelse ska ta utgångspunkt i historien och samtidigt vara nyskapande gällande arkitektur.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 FRILUFTSLIV & KUSTTURISM

Planområdet är beläget inom riksintresse för friluftsliv och kustturism enligt miljöbalken 4 kap 2 §.

I dagsläget är planområdet redan exploaterat för bostadsändamål vilket fortsatt är föreslagen markanvändning i denna detaljplan. Fastigheterna är i privat ägo och tar inte mer yta i anspråk än i dagsläget varför riksintresset inte bedöms påverkas av planförslaget.

4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

4.3.1 VATTEN

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun

I översiktsplanen står att ”I Piteå ska alla sjöar och vattendrag ha en god ekologiskt och kemisk status och de variationsrika livsmiljöerna i våra vatten ska bevaras”. Den ekologiska och kemiska statusen påverkas till stor del av dagvatten som medför olika halter och mängder av förorenande ämnen.

Planområdet utgör 0,13% av delavrinningsområdet för recipient Nördfjärden som idag inte når upp till miljökvalitetsnormerna för vatten. Allt dagvatten från planområdet leds till Nördfjärden.

Recipienten uppnår för närvarande ej god kemisk ytvattenstatus och har fått en tidsfrist till år 2027 för att uppnå god kemisk ytvattenstatus.

Nördfjärden är en naturlig fjärd i Östersjön som är 4 km² och tillhör distriktet Bottenviken. Den sammanvägda ekologiska statusen är klassad i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som ”måttlig” baserat på mätdata från ett år. Klassificeringen har låg tillförlitlighetsklassning och är en sammanvägning av växtplankton och stödjande parameter begränsande näringsämne fosfor styr bedömningen. Den kemiska statusen med prioriterade ämnen ”uppnår ej god” med avseende på överskridande halter av kvicksilver, bromerade difenyletrar (PBDE) som ingår i flamskyddsmedel, ämnesgruppen dioxiner, furaner och dioxinlika PCB:er. I Sverige idag överstiger kvicksilver och PBDE gränsvärdena i alla ytvatten.



Figur 9. Nördfjärdens utbredning. Planområdet markerat i rött. (VISS, 2023)

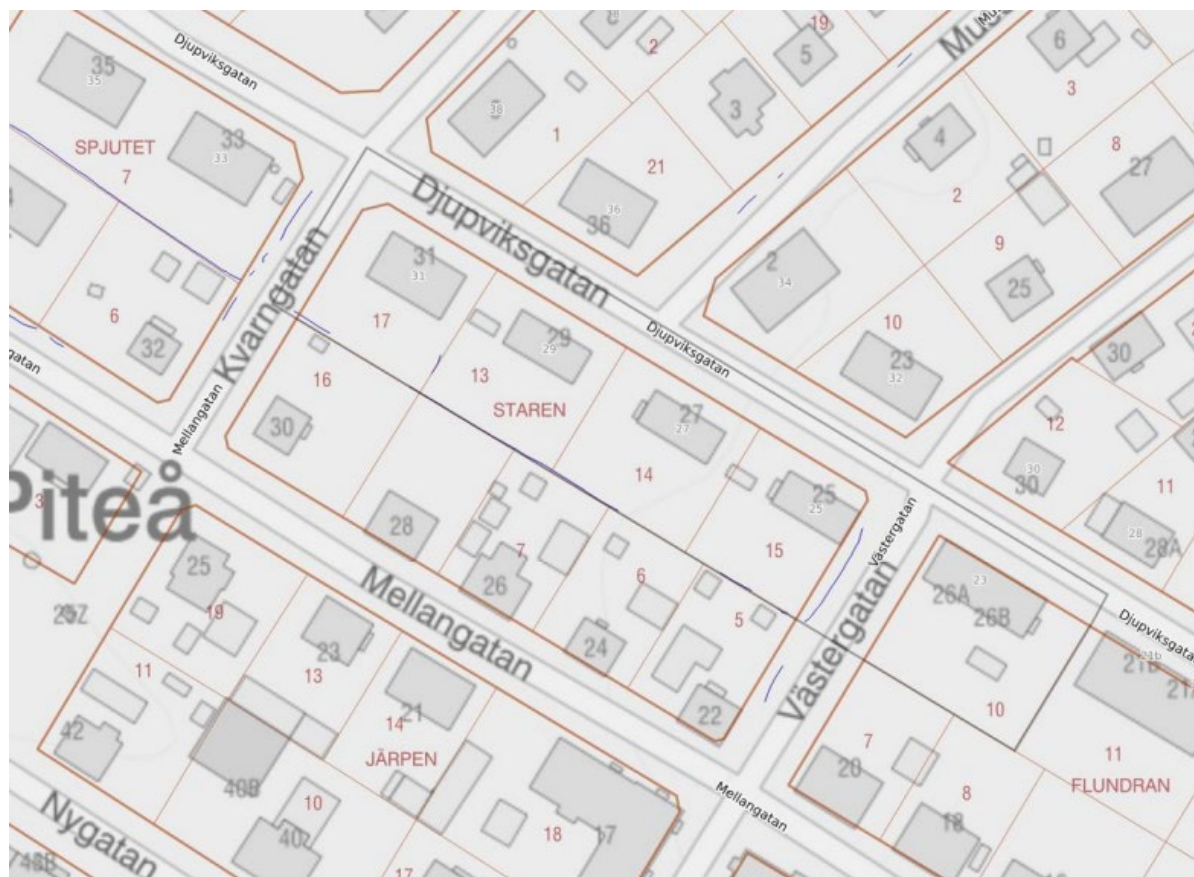
4.4 MILJÖ

4.4.1 DAGVATTEN

Inom utredningsområdet finns hårdgjorda ytor bestående av ca 1130 m² asfaltytor och ca 1050 m² tak. Ca 3420 m² av området består av gräsyta. Planområdet påverkas av ett dike som går längs sydvästra gränsen av fastigheterna Staren 17, 13, 14 och 15, diket viker av mot nordost vid Staren 15, se Figur

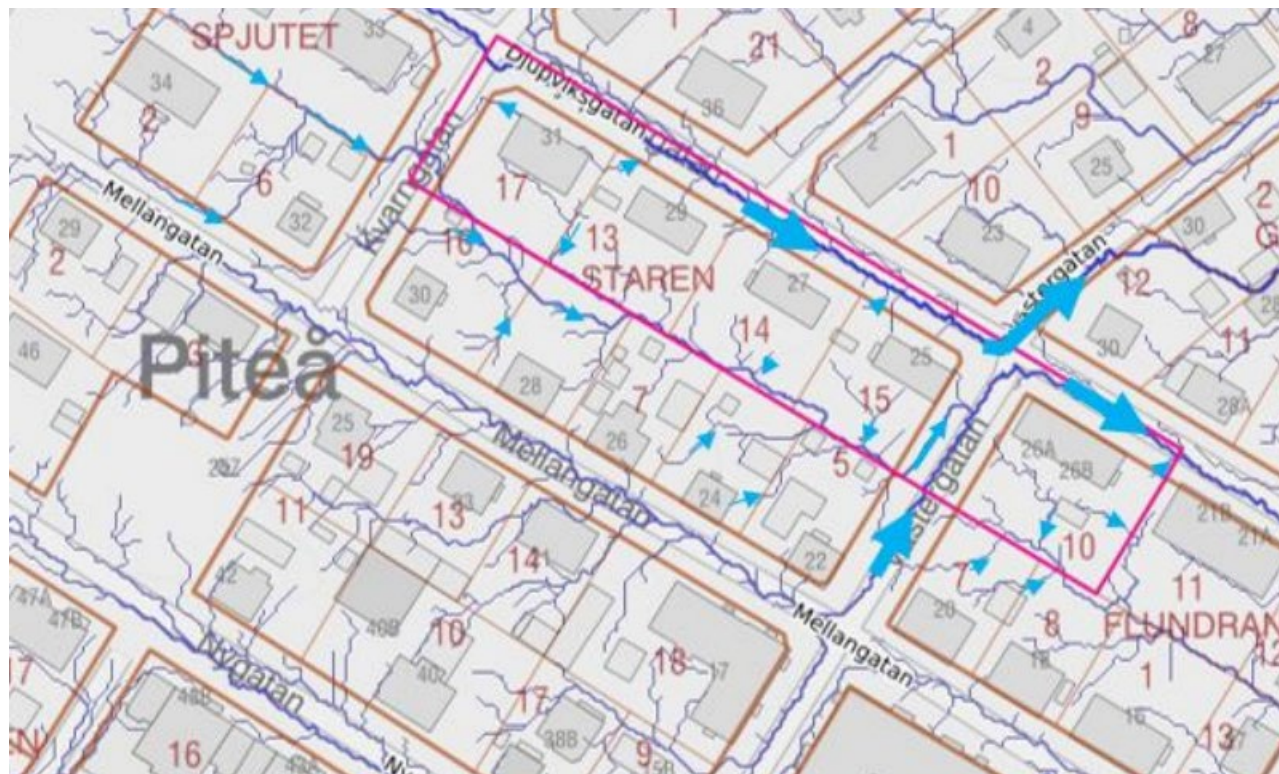
Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun

10. Skogsstyrelsens Skogens Pärlor klassar diket som en blandning av skogsdike, vägdike och övrigt dike. Diket avvattnar i dagsläget förutom Staren 13, 14, 15 och 17 även fastigheterna Staren 5, 6, 7, 8 och 16.



Figur 10 Diken, utredningsområdet i svart (ScalگوLive, 2023)

Befintliga flödesvägar enligt nationella höjdmодellen visas nedan i Figur



Figur 11 Avrinningsvägar efter nationella höjdmодellen, utredningsområdet markerat med rosa (ScalگوLive, 2023)

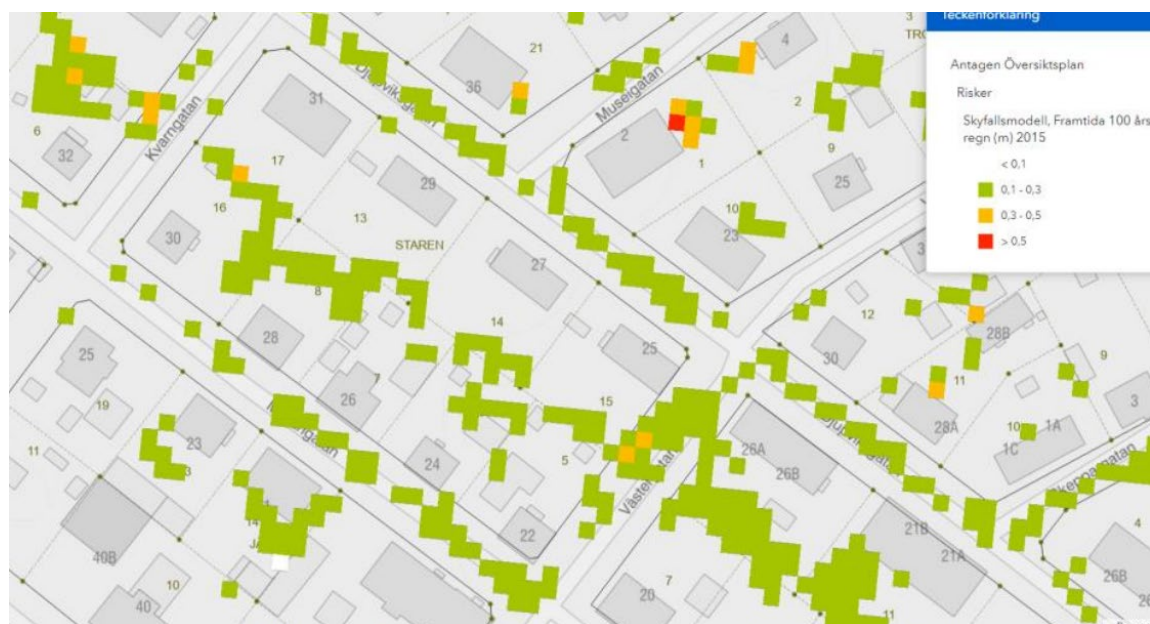
Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun

Dagvattnet avleds i dagsläget till ledningsnät i omgivande gator. Utkastare från hängrännor är för Staren 17 och Staren 15 anslutna till det allmänna ledningsnätet. Staren 13 och 14 samt Flundran 10 släpper takvatten rakt ut mot Djupviksgatan.

4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.5.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

I kommunkartan (Piteå kommun, 2023) finns kartlagret ”Skyfallsmodell, Framtida 100 års regn (m) 2015” (Figur 18). I området för Staren ses ingen risk för översvämning i anslutning till byggnaderna vid ett eventuellt 100-års regn. Klimatfaktorn 1,25 har använts vid kommunens skyfallsberäkningar.



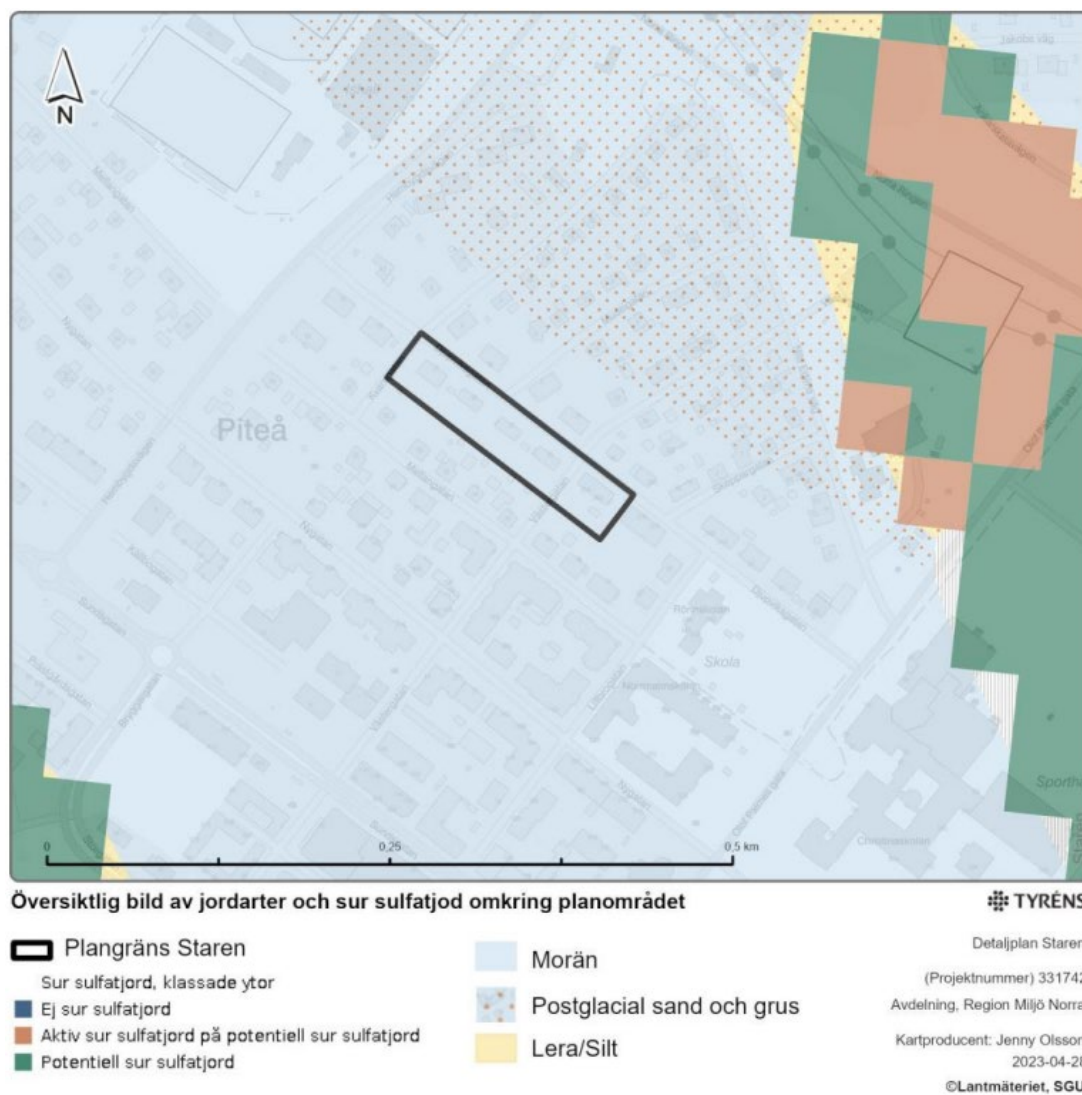
Figur 12 Kartager från kommunkartan, (Piteå kommun, 2023) med framtida 100 års regn

4.5.2 FÖRORENAD MARK

Inom planområdet finns inte klassade ytor av sur sulfatjord enligt SGU:s kartvisare, se Figur 13. Kartan är dock en modell, som visar vilka områden som sannolikt täcks av sura sulfatjordar. I många områden saknas det verifierade observationer som visar om sur sulfatjord förekommer eller inte. Det innebär bland annat att även om kartan inte indikerar att det kan finnas sur sulfatjord i ett visst område, kan det inte helt uteslutas att det kan finnas (SGU, 2023). Risken är liten men det bör beaktas att det kan finnas sura sulfatjordar i planområdet som kan kräva särskild hantering.

I övrigt finns inga uppgifter om kända markföroreningar på berörda fastigheter.

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun



Figur 13. Översiktliga jordarter i planområdet enligt SGU:s Jordartskarta 1:25 000 – 1: 100

4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Det översta jordlagret inom planområdet består med varierande mäktighet av morän vilket anses vara lämpligt för infiltration av dagvatten.

4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Ytavrinning, flödesvägar, infiltration – se avsnitt 4.4.1 DAGVATTEN.

Sveriges geologiska undersökning har tagit fram kartor där placering av grundvattenmagasin och grundvattenrör i Sverige kan studeras. Det finns inga brunnar i direkt närhet av området vilket gör att det är svårt att bedöma grundvattennivån, se Figur 14.



Figur 14 Energibrunnar (värme och/eller kyla) från SGU:s Brunnarkiv, utredningsområdet markerat med gult (SGU, 2023)

Tillgänglig data visar att energibrunnar (värme och/eller kyla) på Forellen 8 har en uppmätt grundvattennivå 7 m under markytan, Gäddan 8 har en uppmätt grundvattennivå 5 m under markytan, Mjölånaren 4 har en uppmätt grundvattennivå 4 m under markytan, Kvarnbacken 8 har en uppmätt grundvattennivå 4 m under markytan, Nacken 16 har en uppmätt grundvattennivå 3 m under markytan på fem av brunnarna den sjätte var 4 m under markytan, Fotbollen 19 har en uppmätt grundvattennivå 3 m under markytan, medan energibrunnarna på Järpen 10 saknar uppgift om grundvattennivå (SGU, 2023).

4.8 KULTURMILJÖ

4.8.1 KULTURMILJÖPROGRAM HUSERA

I kulturmiljöprogrammet Husera finns planområdets bebyggda kulturmiljö (specifikt Barnrikehusen) och historia beskrivet. Som en följd av demokratiseringen och arbetarrörelsens inflytande på makten i 19 (32)

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun landet blev bostadssituationen en viktig samhällsfråga under 1900talets första hälft. Trångboddhet, mörka innergårdar och sanitära olägenheter skulle byggas bort och ersättas med ljusa och välplanerade bostäder för alla, oavsett ekonomisk bakgrund. Bostäderna skulle inrymma genomgående lägenheter med fönster i flera väderstreck, vara utrustade med varmt och kallt rinnande vatten och välplanerade kök. Genom att prefabricera byggnaderna och låta funktionalismen styra arkitekturen kunde man hålla nere kostnaderna. Asymmetriskt placerade fönster i fasaden är ett exempel på hur rumsindelning prioriterats framför dåtidens estetik, likväl som flacka tak, lätta skärmtak och enkla snickerier.



Figur 15 Barnrikehusen längs med Djupviksgatan. (Husera)

Den bebyggda miljön vi ser inom planområdet idag är ett resultat av den då rådande funktionalismen.

På fastigheterna Staren 13,14 och 15 står så kallade barnrikehus. 1935 tog staten ett beslut om att motverka trångboddheten i städerna och byggandet av barnrikehus blev ett resultat av beslutet. Barnrikehusen inhyste lägenheter om 2–3 rum och var ämnade för mindre bemedlade barnfamiljer med tre eller fler barn. Hyran var delvis subventionerad och bostadsbidraget avgjordes av antal barn som bodde hemma. Lägenheterna byggdes ofta med, för tiden, en hög standard med varmt och kallt rinnande vatten, eget badrum och gemensam tvättstuga i huset.



Figur 16. Barnrikehus, Djupviksgatan 27. (Google maps 2023)

4.9 FYSISK MILJÖ

Bebyggelsestrukturen i och kring planområdet är relativt homogen i den mening att huvudbyggnader står repetitivt på led längs huvudgatorna. Fastigheterna är planerade med nätta förgårdsmarker och lövträdsalléer som bidrar till att förtäta stadsbilden och ger ett lummigt intryck. Husens våningsantal varierar mellan två till tre och kvarteren präglas av luftiga siktlinjer och gröna innergårdar. Fasaderna är färgsatta i ljusa kulörer som gult, orange, beige och grönt.

4.10 SOCIALA

Den luftiga placeringen och de tilltagna innergårdarna kan inge en känsla av trygghet. Ytan som upptas av gångvägen och förgårdsmarkerna med lövträdsallén ger ett intryck av att fotgängare prioriteras över bilister. De närmsta sportanläggningarna ligger ca 300m från planområdet och närmsta lekplats inom ca 500m

4.11 TEKNIK

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till infrastruktur så som optofiber (bredband), dagvattenledningar, el och VA (vatten och avlopp).

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för optofiber, VA och fjärrvärme.

4.12 SERVICE

Planområdet är central beläget med närhet till service. Inom 1km från planområdet nås skolor, universitet, livsmedelsaffärer, butiker, hälsocentral, busstation etc. Piteå sjukhus ligger lite drygt 1km från planområdet.

4.13 TRAFIK

Djupviksgatan, Kvarngatan och Västergatan är de gator som ligger i direkt anslutning till planområdet och är klassade som "lokalgata liten", avsedda för biltrafik med en hastighetsgräns på 40 km/h. Piteå kommun är ansvarig väghållare på samtliga gator. Det finns en cykelväg utmed Västergatan. Längs Djupviksgatan i angränsning till planområdet finns en gångväg anlagd. Utmed Kvarngatan finns varken cykel- eller gångväg.

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun
Parkering sker idag mellan husen, på innergårdarna eller och i fastighetsgräns på planområdets fastigheter. Inom kvarteret Staren är parkeringsplatser anlagda mot Kvarngatan, som upptar nästan hela planområdets västra gräns. Parkeringens utformning ger upphov till backande fordon mot gata.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Detaljplanen ersätter del av D0004 (detaljplan ”Djupviksområdet”, beslutad 1959-06-11) som reglerar del av allmän plats inom planområdet, samt del av D0049 (detaljplan ”Kv Läroverket mfl”, beslutad 1966-09-27) som reglerar Västergatan mellan Flundran 10 och Staren 15.

Detaljplanen ersätter även del av D0006 (*”Stadsplan för del av Stadsholmen och Stadsön inom Piteå”*, beslutad 1947-12-05) som reglerar kvarteret Staren samt del av D1000 (*”Plan af Piteå stad med föreslagen ny stadsdel”*, beslutad 1877-11-09) som reglerar Flundran 10.

5.1.2 RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSE PITEÅ CENTRUM

Riktlinjer för bebyggelse Piteå centrum, beslutad av Kommunfullmäktige och senast reviderad 2022-03-28 § 49).

5.1.3 GRUNDKARTA

Grundkarta daterad 2023-00-00 har använts som underlag till detaljplanen.

5.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

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

5.1.5 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. Piteå kommun har gjort bedömningen att detaljplanen kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Beslut om betydande miljöpåverkan togs 2023-01-11.

5.1.6 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för detaljplan Staren 13, 14, 15 och 17 samt Flundran 10. Datum för färdigställd rapport 2023-10-05, Tyréns.

5.1.7 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Piteå kommun gör bedömningen att planen riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms behöva genomföras.

Beslut togs med stöd av punkten 5.3 i Delegationsbestämmelser för Samhällsbyggnadsnämnen 2022-03-30, §49. Beslutet kommer att offentliggöras under samrådet den 4 december – 22 december 2023.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 DAGSLJUS OCH SKUGGA

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun
En skuggstudie på detaljplanens förslag till byggnadshöjder på trevåningshusen samt fyrvåningshuset har gjorts av Tengbom 2023-09-26.

5.2.2 DAGVATTENUTREDNING

En dagvattenutredning med föreslagna dagvattensystem har tagits fram av Norconsult AB 2023-07-06.

5.2.3 KULTURMILJÖUTREDNING

Dokumentation och bedömning ur ett kulturhistoriskt perspektiv har upprättats av Tyréns 2022-09-28.

5.2.4 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivning av kulturmiljö, dagvattenutredning samt klimatanpassning har upprättats av Tyréns 2023-10-05.

6 KONSEKVENSER

6.1 FYSISK MILJÖ

6.1.1 PLANFÖRSLAGET

"Om kommunen bedömer att betydande miljöpåverkan inte kan antas så ska skälen för detta anges i planbeskrivningen. Information om detta ställningstagande hör till denna undergrupp."

Planförslaget möjliggör för en ökad exploatering på fastigheterna inom planområdet enligt följande:

Kvarteret Staren

Planförslaget möjliggör för upp till 47 nya lägenheter i varierande storlekar.

Planförslaget är utformat för att möjliggöra att samtliga huvudbyggnader kan placeras med längsta fasadlängd på led längs Djupviksgatan. Den totala användningsytan för bostadsbebyggelse är ca 20m djup och 130m lång. Det ger en yta på 2 525m². Innergårdarna är belagd med egenskapsbestämmelsen "korsmark" som upptar en yta på ca 1 474m². Bestämmelsen tillåter komplementbyggnader. Högst 40% av ytan får bebyggas. Planen reglerar tillåten bebyggelse så att det finns förutsättningar att bibehålla siktlinjer mellan huvudbyggnaderna och genom/längs kvarteret.

I kvarterets östra del avsätts ca 120 m² av korsmarken för en dagvattenanläggning i form av en torrdamm enligt förslag från dagvattenutredningen. Den kan med fördel även fungera som snöupplag under vintertid. Längs planområdets hela södra gräns finns idag ett dike som bevaras i planen. Diket är 3m brett i väster och smalnar av till att bli 1,5m brett i öster.

Entréer ska vara genomgående med möjlighet till ingång både via innergård i söder och från husets norra sida. Takmaterial som takpapp, tegelpannor och slät falsad plåt tillåts i färgerna röd eller tegelröd. Fasader som vetter mot yta som reglerar allmän plats ska hållas fria från utkragande byggnadsdelar, t.ex. balkonger. Balkonger tillåts på fasad som vetter mot innergård.

Staren 17

Huvudbyggnaden tillåts ha en högsta byggnadshöjd på 13 meter vilket inrymmer fyra våningsplan med lägenheter i olika storlekar. Största byggnadsarea inklusive balkonger uppgår till 370 m². Takvinkeln får variera mellan 13,0 och 23,0 grader och längsta fasadlängd är 27,3 meter.

Staren 13, 14, 15

Huvudbyggnaderna tillåts ha en högsta byggnadshöjd på 10,15 meter vilket inrymmer tre våningsplan med lägenheter i olika storlekar. Största byggnadsarea inklusive balkonger uppgår till 340 m² per

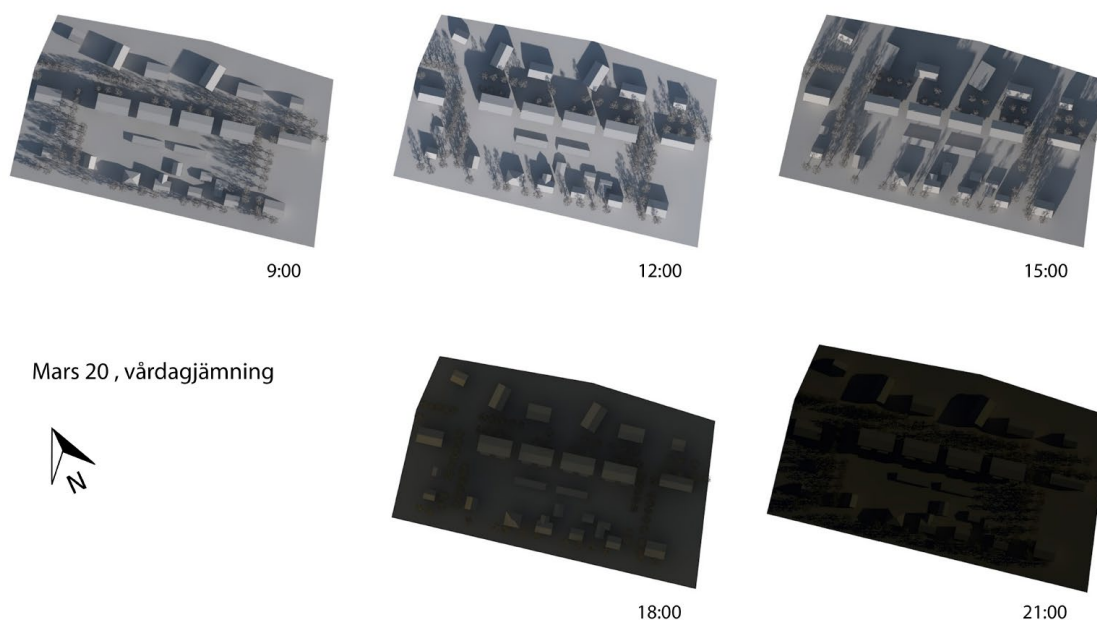
Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun huvudbyggnad. Takvinkeln får variera mellan 13,0 och 23,0 grader och längsta fasadlängd är 25,3 meter. Huvudbyggnaderna på dessa fastigheter bör uppföras i likalydande byggnadshöjd, med samma takvinkel och proportioner, men ha olika färgsättning, så att den historiska avläsbarheten bevaras.

Flundran 10

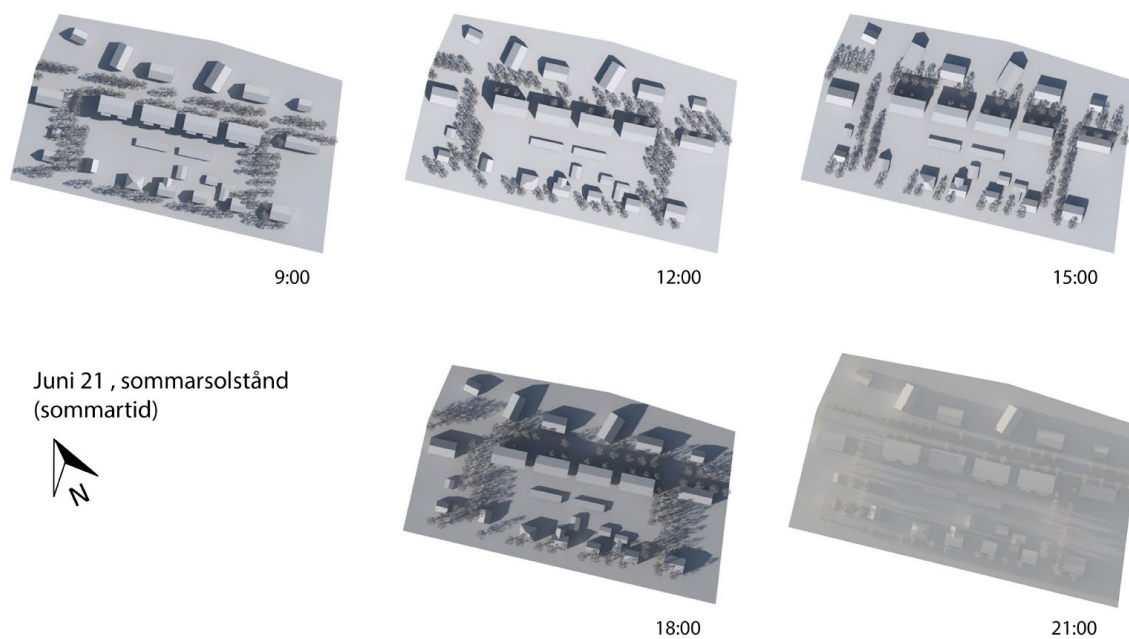
Planförslaget medför att huvudbyggnaden bevaras. Huvudbyggnaden upptar ca 274 m² av fastighetens yta. Marken runt om huvudbyggnaden är i planförslaget belagd med "prickmark" om ca 600 m². "Prickmark" får inte bebyggas. Innergården är belagd med "korsmark" vilket innebär att komplementbyggnader får uppföras. Upp till 40% av ytan inom "korsmark" får bebyggas med komplementbyggnader. Genom planen skapas förutsättningar för att anlägga parkeringsplatser närmre den norra fastighetsgränsen och frigöra mer yta framför huvudbyggnaden. Fastighetens befintliga utfart behålls i planförslaget.

6.1.2 SKUGGSTUDIE

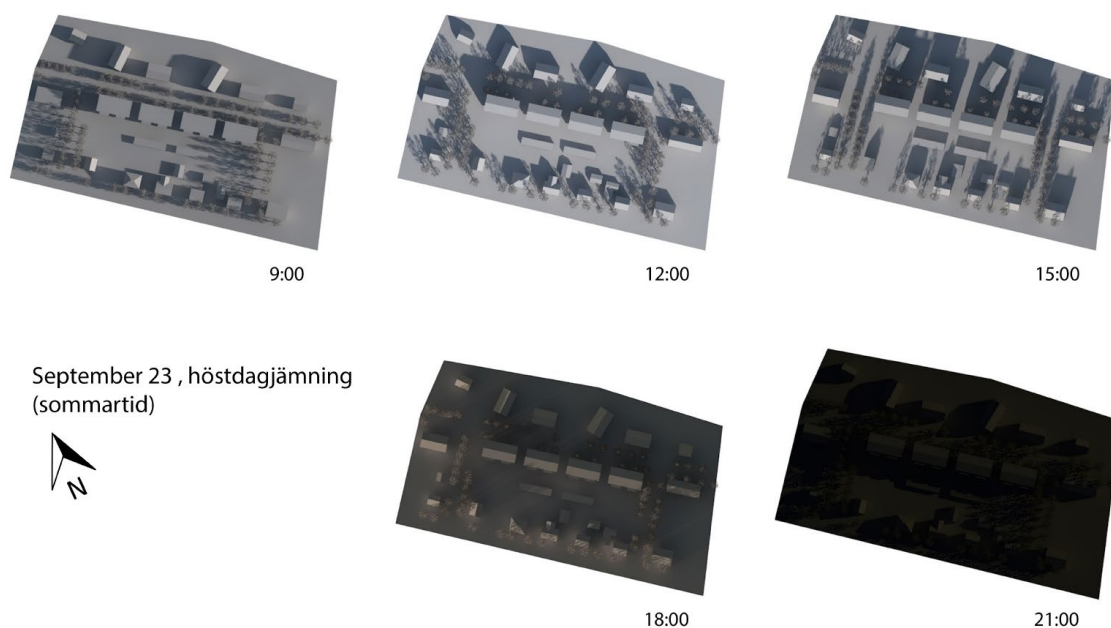
Skuggstudien visar vilken konsekvens som skuggbildningen har på omgivningen vid planens genomförande, där fastigheterna med dagens barnrikehus ersätts med tre stycken trevåningshus, och Staren 17 bebyggs med fyra våningar.



Figur 17. Skuggstudie kv. Staren. Mars 20, vårdagjämning (Tengbom)



Figur 18. Skuggstudie kv. Staren. Juni 21, sommarsolstånd (sommartid) (Tengbom)



Figur 19. Skuggstudie kv. Staren. September 23, höstdagjämning (sommartid) (Tengbom)

6.1.3 GRÖNOMRÅDE

På allmän platsmark där GATA är reglerad inryms egenskapsbestämmelsen "Lövträdsallé" vilket syftar till att lövträdsallé ska finnas. Vid beskärning, fällning, omplantering eller ändring av en allé måste dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Den befintliga allén är ett viktigt inslag i den bebyggda miljön och för den historiska avläsbarheten. Trädkronorna bidrar även till att fördröja dagvatten när det regnar samt ger svalka och skugga under sommarens varmaste dagar.

6.2 MILJÖ

6.2.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivningen undersöker de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan antas resultera i gällande kulturmiljö, dagvatten och klimatanpassning.

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar även de konsekvenser som mest sannolikt uppstår ifall planen inte genomförs, så kallat *nollalternativ*.

Nollalternativ

Ett nollalternativ skulle innebära att området kan antas utvecklas i enlighet med gällande detaljplaner (se 4.1.1 Detaljplaner). Husen på Staren 13, 14, 15 och 17 skulle därmed inte rivas, de samhällshistoriska och socialhistoriska värdena som barnrikehusen besitter får finnas kvar tillsammans med symbol- och representationsvärdet för folkhemsbyggandet i Piteå. Dagvattenhanteringen fortgår likaså enligt dagens utformning och förväntade utveckling, utan att någon form av reningsanläggning implementeras. Taget i beaktning att klimatförändringarna kommer bidra till ökade nederbörds mängder i kombination med avsaknad av reningsanläggning så medför nollalternativet en liten negativ konsekvens för aspekten dagvatten.

Eftersom husen inte rivs så underhålls och renoveras de utifrån fastighetsägarna PiteBos renoveringsbehov. Exempel på renoveringar är tilläggsisolering och byte av fasad, stambyte av VA, mekanisk ventilation och anslutning till fjärrvärme. PiteBo bedömer att den investeringskostnad som renoveringarna kräver i slutändan kommer att resultera i hyreshöjningar på en nivå som motsvarar en hyra för en nyproducerad lägenhet. Konsekvensen blir att hyresgästerna drabbas av höjda hyror utan de bekvämligheter som en nyproduktion har, till exempel hiss och carport.

Konsekvenser av planförslaget

Tabell 1. Samlad konsekvensbedömning för planen och nollalternativet för samtliga aspekter (Tyréns)

Miljöaspekt	Planen	Nollalternativet
Kulturmiljö	liten negativ - påtagligt negativ konsekvens	Ingen/obetydlig konsekvens
Dagvatten	Positiv konsekvens	Liten negativ
Klimatanpassning	Ingen/obetydlig konsekvens	Ingen/obetydlig konsekvens

Konsekvenser som följer av planens genomförande beskrivs nedan för respektive aspekt.

Kulturmiljö

Genomförandet av planförslaget bedöms medföra små till påtagligt negativa konsekvenser för kulturmiljön i området. Barnrikehusen representerar och symboliserar folkhemsbyggandet och när de rivs försvinner de samhälls- och socialhistoriska värdena som husen besitter, vilket påverkar hela området. Planförslaget kan även påverka människor som är uppvuxna i området negativt då en del av deras identitetsvärde försvinner.

Planförslaget medför större hårdgjorda ytor och en förtätning av bebyggelse, något som påverkar grannfastigheterna i form av mindre grönska och ökad skuggning. Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att negativa konsekvenser för kulturmiljön kan mildras ifall byggnadshöjder hålls nere till högst tre våningar för de hus som ersätter barnrikehusen, och högst fyra våningar för Staren 17.

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun
Byggnaderna bör anpassas exteriört till omgivande bebyggelse. Bevarandet av lövträdsalléer och siktlinjer genom och mellan husen är även viktigt för att minska de negativa konsekvenserna.

Dagvatten

Genomförandet av planförslaget bedöms medföra en positiv konsekvens för aspekten dagvatten. Det finns goda förutsättningar för att avleda och rena dagvatten från föroreningar inom planområdet innan det når recipienten Nördfjärden. Ifall föreslagen dagvattenavledning och dagvattenrening implementeras bedöms föroreningsbelastningen minska för de flesta ämnen jämfört med befintlig situation. Det resulterar i att genomförande av föreslagen detaljplan inte bedöms försvåra för Nördfjärden att nå kraven för miljö kvalitetsnormer.

Klimatanpassning

Miljökonsekvensbeskrivningen utreder huruvida planförslaget är anpassat till förväntade klimatförändringar i norra Sverige i form av ett varmare och blötare klimat. Konsekvenser som följer av klimatförändringarna kan i sin tur innebära ett ökat behov av dagvattenhantering, förstärkta hustak vid ökade snömängder, skydd mot extremvärme och stabiliseringsåtgärder vid ras och skred.

Miljökonsekvensbeskrivningen poängterar att det är viktigt att höjdsätta byggnader och tomtmark högre än gatumark för att undvika skador på hus från nederbörd och översvämning. Planförslaget med föreslagna dagvattenanläggningar beräknas klara av att hantera regn som blir 25% kraftigare, och det bedöms inte finnas någon risk för skador på hus vid eventuell översvämning om byggnader och tomtmark höjdsätts högre än gatumark. Konsekvensen för aspekten klimatanpassning vid genomförandet av planförslaget bedöms som ingen/obetydlig.

6.2.2 KULTURMILJÖ

Detaljplanen har föregåtts av en kulturhistorisk bedömning i syfte att redogöra för vilka värdeskapande kvaliteter som kvarteret och Barnrikehusen besitter. Där framgår sammantaget att Barnrikehusen inte är unika som byggnadstyp men innehar kvaliteter som bidrar till miljön i omgivningen och de bedöms vara värdefulla ur ett social- och samhällshistoriskt perspektiv.

Planförslaget är utformat så att den historiska avläsbarheten av området kan bevaras. Planen tar hänsyn till kulturmiljön genom att reglera byggnadernas placeringar så att de harmoniserar med den befintliga miljön och bibehåller siktlinjer mellan husen och genom kvarteret, ett värdeskapande inslag i den befintliga miljön. Planen tar även hänsyn till byggnadshöjder enligt riktlinjerna för bebyggelse och den karaktäristiska gatumiljön med fasader fria från utstickande byggnadsdelar och lövträdsallé i fronten. Alléer faller under biotopskydd och vid beskärning, fällning eller ersättning av träd ska alltid dispens sökas hos länsstyrelsen. Genom att planen tar dessa faktorer i beaktning finns det förutsättningar att bibehålla huvuddragen i den byggda miljön som utgör del av kulturmiljön i området.

6.2.3 DAGVATTEN

Med planförslaget ökar de hårdgjorda ytorna inom planområdet till skillnad från idag, men med den föreslagna dagvattenhanteringen kan en större mängd dagvatten renas och fördröjas innan det når recipienten Nördfjärden. Hantering av dagvatten bör ske genom regnbäddar samt översvämningssytor/torrdammar. Diket i kvarteret Staren, som löper längs södra gränsen av planområdet, behåller sin funktion i det nya planförslaget. Därför föreslås att planerad lekpark i nordväst fungerar som multifunktionsyta för att kunna ta hand om kraftigt skyfall och fördröja det ökade flödet från exploateringen ut till diket. Lekplatsen bör ha en grusbädd med genomsläpplig gummimatta eller likvärdig utformning. Någon form av kant på 1–2 dm sätts mot diket där staket mellan lekplatsen och dike placeras, för att fördröja vattnet. En översvämningssyta/torrdamm placeras mellan huskropparna i Område Staren för att hantera dagvatten från stuprören för att sedan infiltreras till marken alternativt ledas vidare till regnbäddarna. Regnbäddarna leds ytligt, via exempelvis ytliga dagvattenrännor, till en översvämningssyta/torrdamm i sydost och därefter till det allmänna

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun dagvattenledningsnätet med föreslagen anslutning ute vid Västergatan. En eventuell parkering i norra delen av kvarteret Staren ska fortsatt att luta bort från fastigheten ut mot Kvarngatan där dagvattnet ansluter till allmänna dagvattenledningar i gatan. Pireva har godkänt denna lösning så länge det totala flödet från området inte överskrider det befintliga flödet.

För Område Flundran föreslås ett svackdike eller liknande med en volym av 7 m³ på södra sidan av carporten. Då exploateringen av Området Flundran främst består av en byggnation av carport där det i nuläget är asfalterad yta, bedöms denna åtgärd tillräcklig. I illustrationsplanen för Flundran 10, se Figur 20, föreslås en grönyta öster om carporten för snöupplag. Denna yta kan projekteras som en översvämningsyta/torrdamm och då ersätta svackdiket bakom carporten, om det säkerställs att vattnet kan ledas till torrdammen.

Det finns alltså goda förutsättningar för att förbättra dagvattenhanteringen, och därmed miljö kvalitetsnormerna för Nördfjärden, med planförslagets utformning.



Figur 20. Dagvattenlösningar Staren mfl, flödespilar visar föreslagen lutning/avledning av dagvattnet till dagvattenanläggningarna (Norconsult 2023)

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

6.3.1 VATTEN

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun
 Utan rening förväntas nästan alla föroreningshalter öka, vilket kan förklaras av att planförslaget medför mer hårdgjorda ytor som i sin tur innebär minskad yta för infiltration av dagvatten. Tabell 2 visar att halterna för fosfor (P) minskar även om planförslaget genomförs utan rening. Det beror på att modellen Stormtac (som använts till beräkningarna av föroreningshalter) använder ett högre standardvärde för fosfor på gräsyta än på tak- och asfaltsytor i beräkningen. Vid rening ses en förbättring i den mening att samtliga föroreningshalter minskar jämfört med befintlig situation.

Tabell 2. Framtida föroreningsbelastning i Område Staren före och efter rening med biofilter, i halt ($\mu\text{g/l}$) (Norconsult)

Halter av föroreningar ($\mu\text{g/l}$)		Område		Staren			
Förorening	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening	Halter i Recipienten*	Gränsvärden MKN**	Status recipienten	Äventyrar MKN
P	100	81	54	Ej tillgänglig	-	Otillfredsställande	Nej
N	1 400	1 600	1 200	Ej tillgänglig	2 200	Hög	Nej
Pb	7,2	6,4	2,2	Ej tillgänglig	1,3	Ej klassad	Nej
Cu	19	20	13	Ej tillgänglig	0,5	Ej klassad	Nej
Zn	62	64	19	Ej tillgänglig	5,5	Ej klassad	Nej
Cd	0,37	0,49	0,097	Ej tillgänglig	0,2	Ej klassad	Nej
Cr	5,1	6,6	3,8	Ej tillgänglig	3,4	Ej klassad	Nej
Ni	3,5	5,0	1,5	Ej tillgänglig	8,6	Ej klassad	Nej
Hg	0,026	0,031	0,017	20 $\mu\text{g/kg VV}$	0,07	Uppnår ej god	Nej
SS	42 000	43 000	18 000	Ej tillgänglig	-	-	Nej
Olja	310	350	150	Ej tillgänglig	-	-	Nej
PAH16	0,22	0,33	0,075	Ej tillgänglig	-	-	Nej
BaP	0,018	0,027	0,0061	Ej tillgänglig	0,00017	-	Nej

* Halter från recipienten om det finns från VISS

** MKN för fosfor är en halt som är specifik för den aktuella vattenförekomsten, övriga riktvärden kommer från HVMF 2019:25

Det finns inga uppmätta värden från recipienten eller miljö kvalitetsnormer att jämföra med för fosfor, suspenderad substans, Olja och PAH16

Tabell 3 visar den årliga föroreningsmängden för befintlig situation utan rening samt framtida situation med rening för området Staren. Kväve, koppar, krom och kvicksilver förväntas öka marginellt, men övriga kommer att minska. Orsaken till detta är den ökade andelen hårdgjorda ytor inom området, med endast rening i regnbädd inräknat. Om dagvattnet fördröjs och leds vidare till föreslagen torrdamm är det troligt att en ytterligare rening kan ske.

Tabell 3. Framtida föroreningsbelastning för och efter rening med biofilter, i mängd (kg/år) Område Stare. Orangefärgade fält visar koncentrationer som ökar jämfört med befintlig situation. (Norconsult).

Ämne	Befintlig – Årlig mängd [kg/år]	Framtida utan rening – Årlig mängd [kg/år]	Framtida efter rening – Årlig mängd [kg/år]
P	0,13	0,17	0,11
N	1,9	3,3	2,4
Pb	$94 \cdot 10^{-4}$	$13 \cdot 10^{-3}$	$45 \cdot 10^{-4}$
Cu	$25 \cdot 10^{-3}$	$42 \cdot 10^{-3}$	$26 \cdot 10^{-3}$
Zn	$81 \cdot 10^{-3}$	0,13	$39 \cdot 10^{-3}$
Cd	$49 \cdot 10^{-5}$	$10 \cdot 10^{-4}$	$20 \cdot 10^{-5}$
Cr	$67 \cdot 10^{-4}$	$14 \cdot 10^{-3}$	$78 \cdot 10^{-4}$
Ni	$45 \cdot 10^{-4}$	$10 \cdot 10^{-3}$	$31 \cdot 10^{-4}$
Hg	$34 \cdot 10^{-6}$	$65 \cdot 10^{-6}$	$36 \cdot 10^{-6}$
SS	55	89	38
Olja	0,40	0,72	0,31
PAH16	$29 \cdot 10^{-5}$	$69 \cdot 10^{-5}$	$15 \cdot 10^{-5}$
BaP	$23 \cdot 10^{-6}$	$56 \cdot 10^{-6}$	$13 \cdot 10^{-6}$

Sammantaget bedöms planförslaget med implementerad dagvattenhantering minska påverkan på MKN Nördfjärden. Utredningsområdet utgör 0,13% av delavrinningsområdets area och genomförandet av 29 (32)

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun planens bedöms inte försvåra för Nördfjärden att uppnå ställda MKN. Genom att dagvatten renas och fördröjs i föreslagna åtgärder inom planområdet förväntas föroreningsbelastningen (halter och mängder) att minska för de flesta ämnen jämfört med befintlig situation.

6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.4.1 ÖVERSVÄMNING

Vid planens genomförande finns inga risker kopplat till översvämning identifierade, under förutsättning att föreslagna åtgärder för dagvattenhantering implementeras.

6.5 SOCIALA

6.5.1 BARN

Planen möjliggör för fler lägenheter där barnfamiljer får plats. Planområdets centrala läge ger närhet till flera funktioner som bidrar till barns utveckling och välmående, så som lekplatser, idrottsanläggningar, kollektivtrafik, skola, och vård för att nämna några. Planförslaget möjliggör även för anläggandet av en yta för lekplats inom planområdet.

6.5.2 JÄMLIKHET

Planförslaget möjliggör så att fler får möjlighet att bo i centrala Piteå. Genom att bygga bostadshus med lägenheter i olika storlekar bidrar planen till att ge plats för människor med olika förutsättningar och behov. Vid nybyggnation skapas även förutsättningar för att tillgänglighetsanpassa invändigt i husen såväl som exteriört i utomhusmiljön.

6.6 RIKSINTRESSE

6.6.1 FRILUFTSLIV OCH KUSTTURISM

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv och kustturism.

6.7 TRAFIK

6.7.1 MOTORTRAFIK

Planförslaget möjliggör för en fördubbling av antalet lägenheter vilket kan antas medföra en ökning av bilnehav inom området. Parkering är tänkt att ske på innergårdarna i carports och på parkeringsplatser. Genom att begränsa antalet utfarter från området och placera dem med lämpligt avstånd från korsningar kan säkra trafiklösningar uppnås. Planförslaget förhindrar även backande fordon från planområdet.

6.7.2 PARKERING

Planförslaget reglerar inte parkering inom kvartersmark. Anläggning av parkeringsplatser för bil och cykel inryms i markanvändningen kvartersmark/bostäder. Det finns goda förutsättningar att inom fastighetsgränserna anlägga tillräckligt med parkeringsplatser i enlighet med rådande parkeringsnorm. Grönyta ska alltid prioriteras framför parkeringsplatser (8kap. 9§ PBL (2010:900)).

6.7.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gångtrafikanter och cyklister får säkrare trafikförhållanden vid planens genomförande då antalet utfarter mot Djupviksgatan minskar från befintliga 4 till 2. Utfart mot Kvarngatan kvarstår men

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun regleras med utfartsförbud för att minska risken för backande fordon ut mot gata.

6.7.4 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 RÄTTIGHETER

Ledningsrätterna 25-F2002/279.1 och 25-F2003/418.1 för fjärrvärme, samt avtalsservitut 25-IM4-31/99.1 för kraftledning finns inom planområdet.

7.2 TEKNISKA FRÅGOR

7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Planområdet är avsedd att förses med anläggning för dagvattenhantering.

7.2.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Förbindelsepunkt för VA finns vid fastighetsgräns. Ansvaret för utbyggnad inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

7.3.1 PLANAVGIFT

Kostnader för upprättande av detaljplan bekostas av fastighetsägaren AB PiteBo. Kostnader regleras i planavtal upprättat mellan Piteå kommun och AB PiteBo 2022-08-18.

7.3.2 DRIFT ALLMÄN PLATS

Piteå kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

7.3.3 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

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

7.3.4 GATUKOSTNADER

Piteå kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplan för fastigheterna STAREN 13, 14, 15 och 17, samt FLUNDRAN 10 i Piteå kommun

7.4.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och Piteå kommun upprättas parallellt med detaljplanens framtagande och ska vara signerat innan beslut om detaljplanens antagande. För exploitören innebär avtalet att kostnaderna för planens genomförande tydliggörs. Avtalet kommer att behandla fastighetsrättsliga frågor, trafiklösningar, utformning av byggnader och utemiljöer, tekniska lösningar med mera.

7.4.2 TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan och bygglagen (2010:900). Planen ska ställas ut på samråd under minst tre veckor fjärde kvartalet 2023. Granskning förväntas ske första kvartalet 2024. Ett beslut om antagande av planen beräknas ske andra eller tredje kvartalet 2024.

7.5 KULTURVÄRDEN

7.5.1 RIVNINGSFÖRBUD

Huvudbyggnad på fastighet Flundran 10 regleras med planbestämmelse om rivningsförbud. Rätt till ersättning bedöms inte föreligga då rivningsförbudet inte är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten.

7.5.2 BEVARANDEKRAV

Huvudbyggnad på fastighet Flundran 10 regleras med planbestämmelse om bevarandekrav vilket innebär att byggnaden ska bevaras vid genomförandet av detaljplanen.

7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

För ändring, föryngring, borttagande eller ersättning av träd som ingår i lövträdsallén ska dispens sökas hos Länsstyrelsen. Trädalléer räknas till biotopskydd enligt 7 kap § 11 Miljöbalken (1998:808)

7.7 UPPLYSNINGAR

Ansvarig huvudman för allmän plats, Piteå kommun, ska underrättas vid inkommen bygglovsansökan. Ansvarig enhet inom Piteå kommun ansvarar för skötsel av lövträdsallé vid markingrepp som kan riskera skada trädens rotsystem.

Den parkeringsnorm som gäller vid planens antagande och laga kraft är gällande vid bygglovsansökan för parkeringsplatser inom planområdet.

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