



Piteå kommun

Diarienummer

PB 2024-611

Planens beteckning

D2149

Påbörjad

2024-10-23

Antagen av SBN

Laga kraft

Genomförandetid

60 månader

Planbeskrivning

Ändring I av ändring och utvidgning av stadsplan för del av Centrala Piteå (Norrmalmsområdet)

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2025-02-26

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	3
1.1	SYFTE	3
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	3
2.1	HELA DETALJPLANEN	3
2.2	GENOMFÖRANDETID	4
2.3	KVARTERSMARK	4
2.4	BEFINTLIGT	5
2.5	ÄRENDEINFORMATION	6
2.6	ÄNDRING AV DETALJPLAN	6
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	7
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
4.1	KOMMUNALA	10
4.2	RIKSINTRESSEN	12
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	12
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER	12
4.5	MILJÖ	13
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	13
4.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	14
4.8	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	14
4.9	KULTURMILJÖ	14
4.10	FYSISK MILJÖ	15
4.11	SOCIALA	16
4.12	TEKNIK	16
4.13	SERVICE	16
4.14	TRAFIK	16
4.15	PARKERING	17
5	PLANERINGSUNDERLAG	18
5.1	KOMMUNALA	18
5.2	PLANERINGSUNDERLAG OCH UTREDNINGAR	18
6	KONSEKVENSER	19
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	19
6.2	FYSISK MILJÖ	19
6.3	MILJÖ	19
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	20
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	20
6.6	SOCIALA	20
6.7	RIKSINTRESSE	21
6.8	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	21
6.9	TRAFIK	21
6.10	PARKERING	22
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	23
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	23
7.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	23
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	23
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	23
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
7.6	KULTURVÄRDEN	24
7.7	UPPLYSNINGAR	24

I DETALJPLANENS SYFTE

I.1 SYFTE

Planändringen syftar till att möjliggöra att fastigheten Oxen 6 inom befintlig byggrätt ska kunna få en kompletterad och förtydligad användning utifrån befintliga förhållanden och behov av kontorsändamål inom ramen för användningsbestämmelse centrum. Byggnaden har tidigare nyttjats som samlingslokal för religiösa ändamål.

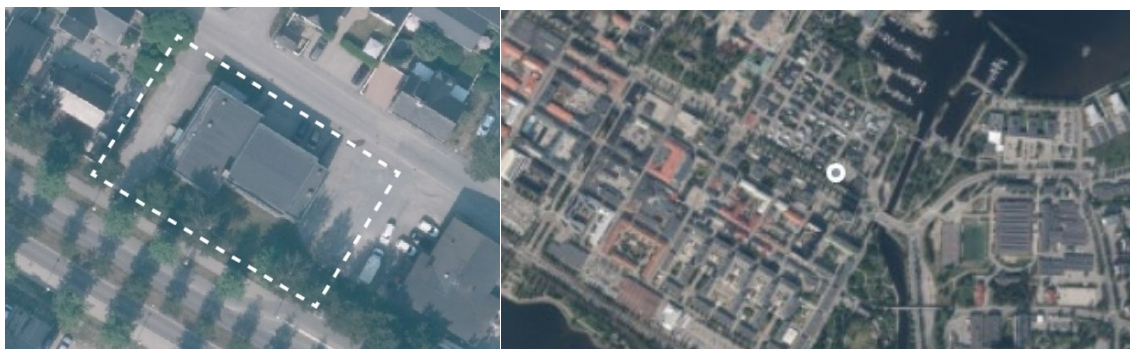
Fastigheten omfattas av gällande stadsplan (*Ändring och utvidgning av stadsplan för del av Centrala Piteå (Norrmalmsområdet) från 1971*) vars syfte är att planlägga befintliga förhållanden inom området samt tillåts bebyggelse av allmän karaktär såsom församlingshem och samlingslokaler. Inom planområdet för planändringen anges användningen C – område för samlingslokal. Användningen C enligt 1971 års planbestämmelse preciserar C till samlingslokaler. Dagens innehåll i planbestämmelsen C omfattar utöver samlingslokaler även annan centrumverksamhet som till exempel kontor och handel.

För att byggnaden ska kunna nyttjas för kontorsändamål i enlighet med gällande plan- och bygglagstiftning föreslås därför att gällande beteckning C (samlingslokaler) kompletteras med användningen kontor som inryms i dagens användning C.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet utgörs av fastighet Oxen 6 som ligger centralt i Piteå inom stadsdelen Norrmalm. Planområdet utgörs av cirka 1500 kvadratmeter. Fastigheten innefattar en byggnad uppförd för cirka 50–60 år sedan. Byggnaden är reglerad som samlingslokal enligt gällande stadsplan. I dagsläget ägs fastigheten av DSI Fastigheter AB som förvärvade fastigheten årsskiftet 2024/2025. Fram tills hösten 2024 har fastigheten använts för ungdomsgårdsprojektet ”Malmgatan 5”. Tidigare har byggnaden inom fastigheten använts som samlingslokal för en religiös församling.



Figur 1: Planområdet sedd från ovan. Figur 2: planområdet i förhållande till Piteå tätort. Ortofoto: Lantmäteriet.

Fastighetens centrala läge och det varierade utnyttjandet av samlingslokalen över tid visar på behov av att nyttja lokalen på ett flexibelt sätt. Inom gällande bestämmelse för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål innefattas viss verksamhet som kan kopplas till samlingslokaler, såsom bland annat samlingshallar, bibliotek, klubblokaler, tjänstebostäder och liknande. Annan verksamhet vilka kan finnas behov av och inrymmas inom samlings- och föreningslokal är kontor. Kontor bedöms ha en jämförbar påverkan på omgivning och plats. Omfattning av samlingslokal inom ramen för nutida användningsbestämmelse för centrum är inte definierat. Vid en tolkning av gällande

Ändring I av ändring och utvidgning av stadsplan för del av centrala Piteå (Norrmalmsområdet)

bestämmelse och med utgångspunkt i syftet för gällande stadsplan att konfirmera befintliga förhållanden föreslås således planändringen innebära en omtolkning av bestämmelse C – område för samlingslokal till C₁ - samlingslokal och C₂ – kontor. Övriga bestämmelser kvarstår från gällande stadsplan men tolkas utifrån Boverkets gällande föreskrifter och allmänna råd. För att säkerställa befintlig bebyggelses tidstypiska utformning har ett antal varsamhetsbestämmelser lagts till i planändringen vilka avser säkerställa originaldörr och fönsters placering och utformning samt fasadmaterial.

Aktuellt planområde är i kommunens översiktsplan ÖP2030 utpekad som befintlig bebyggelse och planförslaget bedöms således vara förenlig.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och byggplanen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för denna detaljplan är 60 månader, 5 år, och börjar gälla från den dag planen vunnit laga kraft. Detaljplanen fortsätter därefter att gälla så länge kommunen inte ändrar eller upphäver detaljplanen. Vald genomförandetid bedöms ge skälig tid för utbyggnad av planområdet. Genomförandetiden gäller endast för det område och de bestämmelser som regleras i ändringen av planen.

Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

2.3 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmark för centrum i form av samlingslokal och kontor. Genom att tillåta dessa användningar skapas en flexibilitet utifrån markanvändningsbehovet i området men samtidigt regleras användningen fortsatt med en specificerad bestämmelse likt gällande stadsplan.

Bebyggelsen inom kvartersmarken ämnar i förstahand av bevaras. För att vid om- eller nybyggnation säkerställa att volym och skala fortsatt anpassas till omgivningen kvarstår gällande bestämmelser avseende byggnadshöjd och pricket. För att säkerställa befintlig bebyggelses tidstypiska utformning har ett antal varsamhetsbestämmelser lagts till vilka avser säkerställa originaldörr och fönsters placering och utformning samt fasadmaterial. Beroende på hur planområdet nyttjas kan olika verksamheter tillkomma. Vid etablering av kontor kan uppskattningsvis uppemot 40 kontorsplatser tillskapas.



Figur 3: Illustration visar möjlig markanvändning vid genomförande av planändring.

Ytor för parkering finns inom planområdet. I de nordvästra delarna finns yta att tillskapa en tydligare entré.

Ändring I av ändring och utvidgning av stadsplan för del av centrala Piteå (Norrmalmsområdet)

Det utfartsförbud som finns i gällande stadsplan mellan fastigheten och Sundsgatan kvarstår.

2.4 BEFINTLIGT

Planområdet utgörs av fastighet Oxen 6 vilken är belägen mellan Malmgatan i nordost och Sundsgatan i sydväst. I nordväst angränsar planområdet till fastighet Flygfisken 4 och i sydost till Flygfisken 6. Planområdet utgörs av en cirka 400 m² byggnad. Den är byggd i ett plan med synlig källarvåning. Byggnaden byggdes ämnad för samlingslokal för religiösa ändamål och har tidigare använts som kyrka. Fram tills hösten 2024 användes byggnaden inom fastigheten för ungdomsgårdsprojektet ”Malmgatan 5”. Bebyggelsen inom kvartersmarken ämnar i förstahand av bevaras.



Figur 4: Bebyggelse sedd från norr. Figur 5: Bebyggelse sedd från sydväst. Foto: Google Maps.

Byggnadens fasadmateriell samt fönster och originaldörrars karaktär bidrar till byggnadens tidstypiska gestaltning och visar delvis karaktärsdrag karakteristiska för samlingslokaler för religiösa ändamål. Dessa karaktärsdrag har bedömts besitta ett bevarandevärde och regleras med varsamhetsbestämmelser.



Figur 6-8: Befintliga originaldörrar.

Parkering finns direkt framför byggnaden mot Malmgatan bredvid byggnadens huvudentré samt på sydöstra sidan om byggnaden. Marken är hårdgjord även i nordost där en sidoentré finns. På byggnadens baksida i sydost utgörs marken av en gräsyta med ett antal träd som utgör del i en allé som går längsmed Sundsgatan.

2.5 ÄRENDEINFORMATION

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 7 december 2023 att lämna positivt planbesked för planläggning av fastighet Oxen 6 (§161).

Under framtagande av samrådshandlingar har fastighetsägaren valt att inte inkludera bostäder utifrån efterfrågan inom området.

Handläggningen har resulterat i antagandehandling för *Ändring I för ändring och utvidgning av stadsplan för del av Centrala Piteå (Norrmalmsområdet)* (diarienummer 23SBN728). Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900).

Samråd	Q1 2025
Granskning	Q1 2025
Antagande	Q1 2025
Möjlig laga kraft	Q2 2025

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)
- Gällande stadsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

2.6 ÄNDRING AV DETALJPLAN

Kommunen har enligt Plan- och bygglagen möjlighet att göra ändringar av planbestämmelser i gällande detaljplaner under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte. Grundstrukturen består av den avsedda användningen av mark och vattenområden och anges genom användningsbestämmelser. Planens grundstruktur har tagits fram genom den lämplighetsprövning som gjorts vid planläggningen.

En ändring av detaljplan enligt planförslaget ger möjligheten att utifrån dagens definition av användningsbestämmelserna bättre motsvarar dagens markanvändningsbehov i området, samtidigt som det bedöms rymmas inom gällande stadsplans syfte och inte få en större påverkan på plats eller omgivning än gällande stadsplan ger. Enbart en detaljplan kan finnas för ett geografiskt område. Ändringar görs därför i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Planförslaget utgår från gällande stadsplan. För planändringen gäller Boverkets föreskrifter om detaljplan och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Vid ändring av en detaljplan är det bara de planbestämmelser som ändras som behöver uppfylla dessa. Planområdet omfattar det användningsområde som i gällande stadsplan reglerar fastighet Oxen 6 samt de bestämmelser som regleras inom området. I vissa fall har angiven bestämmelse utgått från Boverkets aktuella föreskrifter. I dessa fall har bestämmelserna tolkats från gällande stadsplan och ersatts med bestämmelser från dagens lagstiftning. För varje motiv till planbestämmelse tydliggörs vilka bestämmelser som kvarstår och vilka som ersatts.

Gränserna i den ursprungliga planen har tolkats genom georeferering mot gällande fastighetsgränser i kommunens primärkarta.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

C₁ - Samlingslokal: Bestämmelsen syftar till att utifrån befintliga behov möjliggöra centrumanvändning i form av samlingslokal. Bestämmelse från gällande stadsplan bör inte längre användas och har således tolkats utifrån Boverkets gällande föreskrifter och allmänna råd.

C₂ - Kontor: Bestämmelsen syftar till att utifrån befintliga behov möjliggöra centrumanvändning i form av kontor. Valet av bestämmelse grundar sig i att kunna möta användningsefterfrågan i centrala Piteå över tid. Kontor bedöms delvis inrymmas i bestämmelse inom gällande stadsplan men konkretiseras i förslag till planändring för att tydliggöra befintliga behov. I syfte att göra bestämmelserna digitalt sökbara delas de upp i C₁ och C₂. Användningen bedöms ha en jämförbar påverkan på omgivning och plats som bestämmelse för samlingslokal har.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

ö₁ – Marken får inte försees med byggnadsverk. Parkering är tillåtet: För att säkerställa att bebyggelsekaraktären i området med i huvudsak solitära byggnader med en rumslighet mellan husen begränsas markens utnyttjande. Planbestämmelsen ersätter egenskapsbestämmelse i tidigare detaljplan "Mark som inte får bebyggas" vilken enligt Boverkets gällande föreskrifter inte längre bör användas. Båda bestämmelser bedöms reglera mark utifrån samma syfte att begränsa möjligheten att förse marken med bebyggelse utöver parkering.

h₁ – Högsta byggnadshöjd är 8 meter: Egenskapsbestämmelsen syftar till att reglera byggnadshöjd. Höjden bedöms vara förenlig med omgivande bebyggelses volym och karaktär. Bestämmelsen kvarstår från gällande stadsplan men har tolkats utifrån Boverkets gällande föreskrifter avseende beteckning.

utfartsförbud – Förbud mot utfart med stängselskyldighet. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut: bestämmelsen kvarstår från gällande stadsplan och syftar till att säkerställa att inga utfarter anläggs ut mot Sundsgatan. Bestämmelsen redovisas i gällande stadsplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning: Befintlig byggnad bedöms ha kulturvärde varpå fönster regleras med varsamhetsbestämmelse. Fönsternas utformning bedöms bidra till byggnadens karaktärsdrag. Ny bestämmelse.

Fasader ska vara av rödbrunt tegel med ett varierande och levande intryck avseende färg och struktur: Befintlig byggnad bedöms ha kulturvärde varpå fasadmaterial regleras med varsamhetsbestämmelse. Tegelfasaden bedöms bidra till byggnadens karaktärsdrag. Ny bestämmelse.

Ändring I av ändring och utvidgning av stadsplan för del av centrala Piteå (Norrmalmsområdet)

Originaldörrar ska behållas alternativt vid eventuellt utbyte efterlikna original avseende form, material och proportion: Befintlig byggnad bedöms ha kulturvärde varpå originaldörrar vid den nordvästra fasaden regleras med varsamhetsbestämmelse. Dörrens utformning bedöms bidra till byggnadens karaktärsdrag. Ny bestämmelse.

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år och börjar gälla fr.o.m. dagen detaljplanen vinner laga kraft:
Genomförandetiden avser enbart de frågor som ändras.

FÖRHÅLLANDE TILL GÄLLANDE DETALJPLAN

Bestämmelserna i aktuell ändring av detaljplan gäller inom planområdet för ändringen. Övriga bestämmelser som regleras inom gällande stadsplan kvarstår och gäller fortsatt.

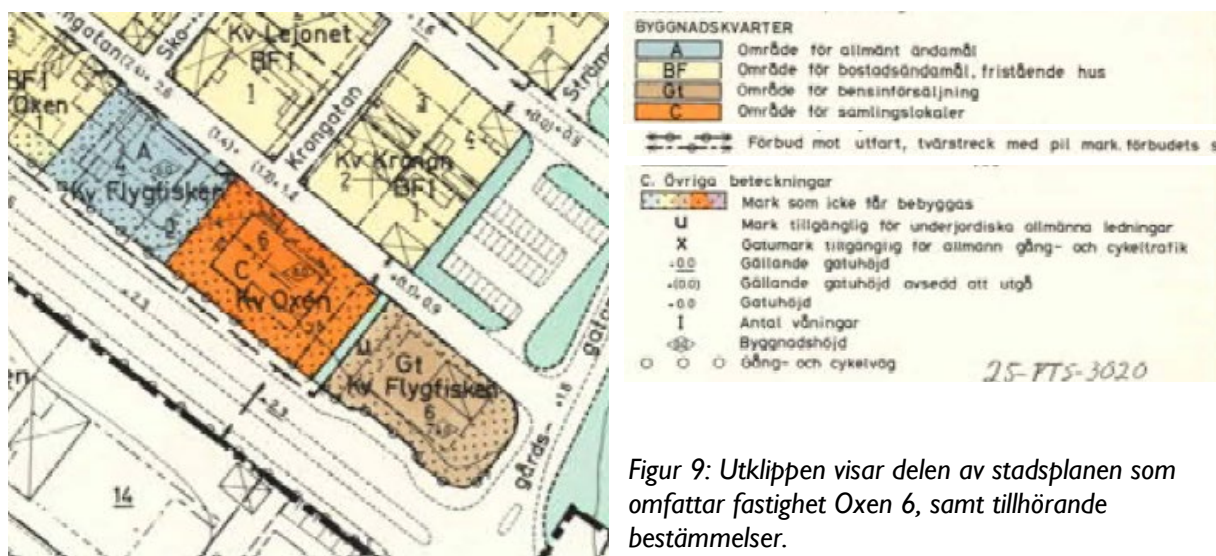
Planbestämmelser gällande stadsplan			Planbestämmelser ändring av detaljplan		
Beteckning	Bestämmelseformulering		Beteckning	Bestämmelseformulering	
C	Högsta nockhöjd i meter	<i>Ny bestämmelseformulering</i>	C ₁	Samlingslokal	
			C ₂	Kontor	
	Marken får inte bebyggas	<i>Ny beteckning Ny bestämmelseformulering</i>	ö ₁	Marken får inte förses med byggnadsverk. Parkering är tillåtet	
	Byggnadshöjd	<i>Ny beteckning Ny bestämmelseformulering</i>	h ₁	Höjd på byggnadsverk är 8 meter	
	Förbud mot utfart, tvärstreck med pil markerar förbudets slut	<i>Kvarstår från gällande stadsplan</i>			
		<i>Ny bestämmelse</i>	All kvartersmark	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning	
		<i>Ny bestämmelse</i>	All kvartersmark	Fasader ska vara av rödbrunt tegel med ett varierande och levande intryck avseende färg och struktur	
		<i>Ny bestämmelse</i>	All kvartersmark	Originaldörrar ska behållas alternativt vid eventuellt utbyte efterlikna original avseende form, material och proportion	

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Berörd fastighet inom planområdet berörs i dagsläget av Ändring och utvidgning av stadsplan för del av Centrala Piteå (Norrmalmsområdet) från 1971. Fastighet Oxen 6 regleras som ett byggnadskvarter med beteckning C, vilket innebär ett område för samlingslokal. Fastigheten regleras delvis med prickmark, mark som icke får bebyggas, samt med en bestämmelse för byggnadshöjd som maximalt får uppgå till en höjd om 8,0 meter. Mot Sundsgatan i sydväst regleras förbud mot utfart.



Figur 9: Utklippen visar delen av stadsplanen som omfattar fastighet Oxen 6, samt tillhörande bestämmelser.

4.1.2 RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSEN PITEÅ CENTRUM

Planområdet innefattas i Piteå kommuns riktlinjer för bebyggelsen i Piteå centrum vilken beslutades av Kommunfullmäktige och senast reviderad 2022-03-28 § 49. Riktlinjerna ämnar vara 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 stadskärnans attraktivitet.

Riktlinjerna är uppdelade i generella samt vissa specifika för fyra olika delområden som Piteå centrum är uppdelad i. 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.

Ändring I av ändring och utvidgning av stadsplan för del av centrala Piteå (Norrmalmsområdet)

Planområdet ligger inom delområde Norrmalm vilka omfattas av följande riktlinjer:

- Norrmalms trästadskarakteristik ska bevaras och förstärkas vid all planering och byggande.
- Nya byggnader får inte överstiga den för Norrmalm karaktäristiska en- till tvåvåningsskalan.
- Fasader ska utföras med för området karaktäristiska träpaneler. De ska målas med slamfärg eller linoljefärg i en traditionell kulör som harmoniserar med befintlig bebyggelse.
- Taktäckning ska bestå av plåt i band- eller skivtäckning eller av tegel.
- Norrmalms traditionella taklandskap ska värnas. Takkupor och tekniska anläggningar, exempelvis solceller, ska utformas så att de smälter in i miljön.
- Från riktlinjer avvikande fasad- och takmaterial samt deras kulör kan godkännas om det finns historiska belägg. Dessa ska redovisas i en byggnadsantikvarisk utredning.
- Attefallshus, som är anmälningspliktiga, ska placeras och utformas i enlighet med områdets karaktär. Samma gäller friggebodar som är bygglovsbefriade.

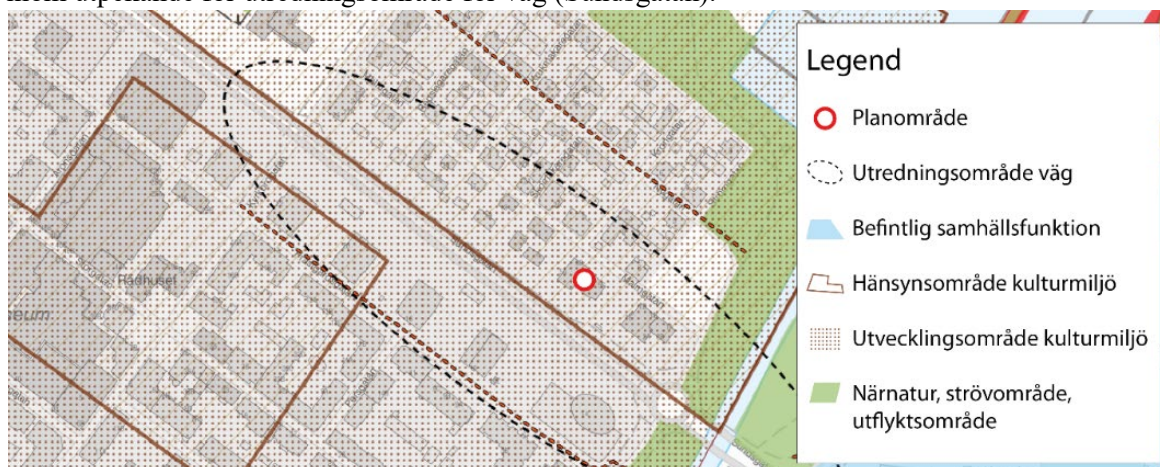
4.1.3 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade den 7 december 2023 positivt planbesked för centrum- och bostadsändamål §141.

4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

Piteå kommuns Översiktsplan ÖP 2030 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. Tillsammans med näringslivet ska kommunen 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.

Aktuellt planområde är utpekad som befintlig bebyggelse samt utvecklingsområde för kulturmiljö i översiktsplanens kartunderlag. 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. I översiktsplanen beskrivs att utvecklingsplaner för kulturmiljö ska arbetas fram i syfte att säkra kulturvärden och föreslå eller visa en hållbar utveckling eller nyttjande av platsen. Fastigheten ligger inom utpekande för utredningsområde för väg (Sundsgatan).



Figur 10: Bilden visar planområdet i förhållande till utpekade områden i översiktsplan.

Ändring I av ändring och utvidgning av stadsplan för del av centrala Piteå (Norrmalmsområdet)

4.1.5 STRATEGIDOKUMENT

Fastigheten berörs av hänsynsområde för kulturmiljö, av kommunens kulturmiljöprogram, samt är beläget inom utvecklingsområde för kulturmiljö.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 TOTALFÖRSVAR

Planförslaget ligger inom påverkansområde för väderradar samt MSA-område för Luleå. Inom dessa områden får inte högre byggnader som påverkar Försvarmaktens verksamhet uppföras. Riksintressena avser att dels värna om väderradar Luleå, dels Luleå/Kallax flottilflygplats och Junköns skjutfält, alla belägna i Luleå kommun. Inom utpekad MSA-område definieras högre objekt som bebyggelse eller objekt högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse (enligt Luftfartsverkets definition). Gällande riksintresset för väderradar riskerar vindkraftsetableringar skada riksintresset om dessa placeras för nära väderradaranläggningarna.

4.2.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv kopplad till Norrbottens skärgård. Riksintresset omfattar natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

4.3.1 JORDBRUKSMARK

Planförslaget omfattas inte av jordbruksmark och bedöms inte påverka indirekt.

4.3.2 SKOGSBRUK

Planförslaget omfattas inte av mark som används för skogsbruk och bedöms inte påverka indirekt.

4.3.3 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Planförslaget omfattas inte av oexploaterade områden och bedöms inte påverka indirekt.

4.3.4 EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Planförslaget omfattas inte av ekologiskt särskilt känsliga områden och bedöms inte påverka indirekt.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

4.4.1 LUFT

I översiktsplanen beskrivs förutsättningar avseende miljökvalitetsnormer för luft. Vid tidpunkten för framtagande av översiktsplan hade mätvärden uppmätts i samband med ökad byggverksamhet i stadskärnan som riskerade att överstiga MKN, främst för PM10. Under 2020 överskreds miljökvalitetsnormen för partiklar PM10 vid mätstationen i Piteå. Kommunen har därför tagit fram ett åtgärdsprogram för partiklar för att komma till rätta med problemet och sänka partikelhalterna. Åtgärdsprogrammet fastställdes av kommunfullmäktige den 13 februari 2023 (§ 8).

4.4.2 VATTEN

I översiktsplanen står att alla sjöar och vattendrag i Piteå ska 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 ligger inom ett område som enligt SMHIs kartering har avrinning mot 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 vilken är 4 km² och tillhör distriktet Bottenviken. 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.

Den sammanvägda ekologiska statusen är klassad i VISS 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.

4.5 MILJÖ

4.5.1 STRANDSKYDD

Gällande stadsplan från 1971 togs fram före lagen om strandskydd trädde i kraft 1975. Området berörs således inte av strandskydd.

4.5.2 DAGVATTEN

Planområdet utgörs av hårdgjorda ytor upp till cirka två tredjedelar av fastigheten Resterande yta utgörs av gräs. Ca 3420 m² av området består av gräsyta. Dagvattnet avleds i dagsläget till ledningsnät i omgivande gator. Dagvattenledning finns i planområdets södra del vid befintlig parkering.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet innefattar ingen användning som eventuellt kan påverkas av omgivningsbuller som överskrider riktvärden.

4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger inte i närheten av rekommenderade vägar för farligt gods. Planområdet är beläget centralt i tätorten utanför några riskavstånd till känslig verksamhet.

4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Marken inom planområdet ligger på mellan 2–3 meter över havet. Marken slutar nedåt i nordostlig riktning. Cirka en tredjedel av marken hårdgjord och fastigheten har i dagsläget inga översvämningsproblem.

Enligt MSBs översvämningskartering påverkas inte planområdet av översimning från Piteälven. Enligt kommunens skyfallsmodellering visar att vid ett framtida 100 årsregn finns ansamlingspunkter norr och söder om planområdet längsmed kommunens gatunät.



Figur 11: Skyfallsmodell vis framtida 100 årsregn. Karta: Piteå kommun.

4.6.4 RISK FÖR EROSION

Det bedöms inte finnas risk för erosion inom planområdet.

4.6.5 RISK FÖR SKRED

Marken inom planområdet ligger inte inom utpekat område med förutsättningar för skred i finkornig jordart.

4.6.6 RISK FÖR RAS

Det bedöms inte finnas rasrisk inom planområdet.

4.6.7 FÖRORENAD MARK

Planområdet omfattas av ett utpekande i Länsstyrelsens EBH-karta. Enligt informationen har tidigare verksamhet som ägnats åt ytbehandling av metaller och mekaniska/fysikaliska processer verkat inom fastigheten. Området har inte riskklassats. Vid tiden för framtagande av gällande stadsplan bedrev en Missionskyrka sin verksamhet på fastigheten.

Baserat på daterade dokument för markförvärv i förhållande till informationen i EBH-kartan bedöms ingen skadlig verksamhet bedrivits på platsen under tidsperioden. Verksamheten som enligt EBH-kartan låg på fastigheten har kunnat härledas till annan fastighet. Utifrån kommunens tillgängliga kunskapsunderlag finna inga skäl att anta att det föreligger förorenad mark.

4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas av fastmark i form av morän. Jordarten vara lämplig för infiltration av dagvatten.

4.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGUs genomsläpplighetskarta har marken inom planområdet klassats som medelhög genomsläpplighet.

4.9 KULTURMILJÖ

4.9.1 FORNLÄMNINGAR

Planområdet omfattas inte av några fornlämningar utpekade i Riksantikvarieämbetets Fornsök. Närmsta lämning, cirka 50 meter bort, är ett stadslager för Piteå stad som etablerades på platsen 1666.

4.9.2 BYGGNADSMINNEN

Bebyggelsen inom fastighet Oxen 6 är inte specifikt utpekad i kommunens kulturmiljöprogram men ligger inom hänsynsområde för kulturmiljö.

Piteå stad omnämns i Norrbottens kulturmiljöprogram från 2010 och stadsdelen Norrmalm vilken

Ändring I av ändring och utvidgning av stadsplan för del av centrala Piteå (Norrmalmsområdet)

planområdet ligger i utkanten av pekats ut som en stadsdel unik i sitt slag i norra Sverige. Bland annat lyfts området runt kyrkan med byggnader från slutet på 1800-talet till 1950-talet som ett område med tidstypisk stadsbebyggelse. Piteå torg är ett riksintresse för kulturmiljövård vilken ger skydd enligt miljöbalken.

4.9.3 KYRKLIGT KULTURARV

Byggnaden på fastighet Oxen 6 har tidigare använts till religiösa ändamål. Vid tidigare renovering inomhus i byggnaden har kulturhistorisk dokumentation gjorts.

4.10 FYSISK MILJÖ

Den fysiska miljön inom planområdet tas främst uttryck av den byggnad som står på fastigheten. Byggnaden är byggd i 1,5 våning i övervägande rödbrunt tegel med varierande mörkare och ljusare tegel. Framsidan vetter mot Malmgatan där en entré klädd i glas ligger en halvtrappa upp från marken. Ytterligare en entré finns på byggnadens gavel mot nordväst. Denna är tidstypisk avseende material och form. Fönsterpartier med avlånga, lodräta fönster ger karaktär till byggnaden.



Figur 12: Bebyggelse sedd från norr. Foto: Google Maps.



Figur 13: Bebyggelse sedd från sydväst. Foto: Google Maps.

Stora delar av marken runt om är asfalterad. Ett antal gräspartier finns, främst på baksidan mot Sundsgatan. Längsmed Sundsgatan finns en trädallé som delvis ligger inom planområdet. Dessa träd ingår i biotopskydd för trädalléer och åtgärder på träden får endast utföras i samråd med Länsstyrelsen.

Bebyggelsestrukturen runtom planområdet består främst av enbostadshus med ibland flertalet komplementbyggnader. De flesta byggnaderna i området är byggda i trä. I Riktlinjer för bebyggelse Piteå kommun beskrivs stadsdelen Norrmalm bidra till att Piteå ses som en av Norrlands bäst bevarade trästäder. Detta trots de senaste decenniernas stora omdaningar. Norrmalm gör Piteå stad historiskt avläsbar och är en av Piteås största tillgångar. Det är av stor vikt att Norrmalms integritet som stadsdel, dess innehåll och gränser respekteras. Området har ett högt kulturmiljövärde och är känsligt för förändringar.

4.11 SOCIALA

Byggnaden inom fastighet Oxen 6 användes fram till hösten 2024 för ungdomsprojektet ”Malmgatan 5” tills de flyttade söderut till Hamnplan. Dessförinnan har fastigheten använts till religiösa ändamål.

De allmänna ytorna närmst planområdet utgörs främst av vägar och lokalgator. Planområdet nås norrifrån från Malmgatan vilken har trottoarer på båda sidor vägen.

Söder om planområdet går den mer trafikerade Sundsgatan. Direkt sydöst om planområdet finns tillgång till kollektivtrafik i form av busshållplats som trafikeras av fyra lokala busslinjer.

4.12 TEKNIK

Fastigheten inom planområdet är idag anslutna till infrastruktur såsom el och tele. Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och är ansluten till dessa tjänster inklusive dagvatten vid parkeringsytan i söder.

Inom berört område finns ledningsrätt för fjärrvärme 25-F1984-862.1 och 2581-11/20.1 samt ledningsrätt för allmän telekommunikation 2581-11/20.2. Berörd fastighet ligger inom AB PiteEnergis område för nätkoncession 1834AE.

4.13 SERVICE

Planområdet är central beläget med närhet till service. Inom en kilometer från planområdet finns förskolor och skolor, livsmedelsaffärer, butiker, hälsocentral, busstation etc. Piteå sjukhus ligger lite drygt 300 m från planområdet.

4.14 TRAFIK

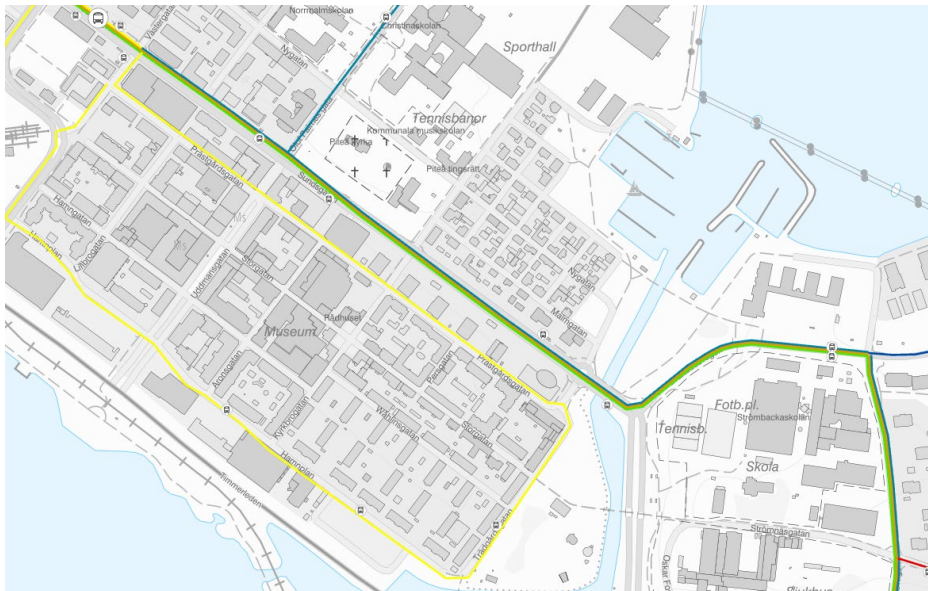
Planområdet angränsar till vägar i två riktningar. Planområdet nås norrifrån från Malmgatan. Söder om planområdet går den mer trafikerade Sundsgatan. Båda vägarna ägs av kommunen. Sundsgatan utgörs av en körbana i vardera riktning separerad med en upphöjd gräsyta med en björkallé i mitten. Norr om Sandgatan löper en separerad cykelbana. På varsin sida finns trottoar. Vägen förbinder de mer centrala delarna av tätorten väster om planområdet med tätorten öster om kanalen där bland annat Piteå sjukhus och Strömbackaskolan ligger.



Figur 14: Bild över Malmgatan. Figur 15: Bild över Sundsgatan. Bild: Google Maps.

Ändring I av ändring och utvidgning av stadsplan för del av centrala Piteå (Norrmalmsområdet)

Direkt sydöst om planområdet längsmed Sundsgatan finns tillgång till kollektivtrafik i form av busshållplats som trafikeras av fyra lokala busslinjer.



Figur 16: Karta över lokala busslinjer i tätorten. Karta: Piteå kommun

4.15 PARKERING

Tidigare verksamheter inom fastigheten har kunnat nyttja parkeringar inom fastigheten. Det finns i dagsläget fyra parkeringsplatser mellan byggnaden och Malmgatan, varav en handikapparkering. Vidare finns ytterligare sju parkeringar öster om byggnaden inom fastigheten.

Kommunala parkeringsytor finns cirka 17 meter öster om planområdet med cirka 30 parkeringsplatser.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Ändring och utvidgning av stadsplan för del av Centrala Piteå (Norrmalmsområdet) från 1971.

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta (ingår i gällande stadsplan från 1971).

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Undersökning av betydande miljöpåverkan för Ändring I av ändring och utvidgning av stadsplan för del av Centrala Piteå (Norrmalmsområdet), 2025-01-14.

5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen meddelar i deras samrådsyttrande daterat 2025-02-05 att de delar kommunens bedömning.

5.2 PLANERINGSUNDERLAG OCH UTREDNINGAR

5.2.1 PARKERINGSNORM

Kommunfullmäktige i Piteå kommun antog 2024 riktlinjer för parkeringsnorm. Den ämnar skapa en balans mellan att säkerställa ett tillräckligt antal parkeringsplatser utifrån framtagna behov samt möta och verkställa kommunens mål och riktlinjer om minskat bilanvändande till förmån för gång, cykel och kollektivtrafik. Kommunen är indelad i olika zoner och planområdet ligger inom zon 1 – Centrala Piteå.

För cykelparkeringsplatser för centrumanvändning anges olika normer beroende på vilken verksamhet som finns på platsen. Exempelvis är normen för cykelparkering för kontor 11 cykelparkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea (BTA). För centrum anges likt cykelparkeringsplatser olika normer för bilparkeringsplatser beroende på vilken verksamhet som finns på platsen. För kontor är 17 bilparkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea normen. Normer specifikt för samlingslokal finns inte. Övriga verksamheter som inte omnämns i parkeringsnormen utreds separat.

Vid ändrad användning av befintlig byggnad ska en mobilitetsutredning genomföras. Om denna utredning visar på ett ökat parkeringsbehov kan kommunen ställa krav på fler parkeringar (inom eller utom fastigheten) eller genomförande av grönt köp eller parkeringsköp. Detta bedöms i varje enskilt fall utifrån redogörelse.

5.2.2 ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG OCH UTREDNINGAR

Planändringen är av en sådan karaktär där omgivningspåverkan bedöms vara försumbar i jämförelse med ett genomförande av gällande stadsplan. Således har inget nytt planeringsunderlag eller nya utredningar behövts upprättats i samband med planprocessen.

6 KONSEKVENSER

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att ett genomförande av planändringen får begränsade konsekvenser på gällande stadsplan.

Planändringen tillåter användning i samma omfattning som gällande stadsplan bedöms göra. Vad som inryms inom samlingslokal respektive kontor enligt Boverkets gällande föreskrifter och allmänna råd är inte specificerat, men bedöms vara av samma karaktär som bestämmelse inom gällande stadsplan som var bred att kunna innefatta exempelvis bibliotek, delvis tjänstemannabostad, samlings-salar eller liknande. Kontorsverksamhet kan delvis förekomma inom samlingslokal för administration eller annat. En bestämmelse för centrum i form av kontor bedöms sammantaget ha en jämförbar påverkan på omgivning och plats.

Marken inom planområdet är redan ianspråktagen och ett genomförande av planen enligt planändringen bedöms få begränsad påverkan på omgivande miljö. Marken ligger inom ett område där byggnader av liknande karaktär redan uppförts och bedöms inte påverka landskapsbild mer än gällande stadsplan.

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Ett avtal mellan tidigare fastighetsägare EFS och DSI Fastigheter upprättades inför framtagande av samrådshandlingar. Avtalet innebar DSI Fastigheter tog över ägandeskapet av fastighet Oxen 6 från och med 1 januari 2025.

Ledningsrätt för fjärrvärme och telekommunikation ämnar kvarstå inom planområdet.

6.2 FYSISK MILJÖ

6.2.1 STADSBILD

Ett genomförande av planändringen bedöms inte få större påverkan än gällande stadsplan. Tillkommande varsamhetsbestämmelser gör att den karaktär som befintlig bebyggelse bidrar till stadsbilden fortsatt säkerställs.

6.3 MILJÖ

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning (separat dokument).

Planändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken.

Planändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Planändringen innebär ingen större byggrätt än vad som tillåts i gällande stadsplan. Tillåten användning bedöms likvärdig med användning i gällande stadsplan.

6.3.2 DAGVATTEN

De bestämmelser som ändras eller läggs till vid planändringen bedöms inte påverka dagvattensituationen direkt eller indirekt. Ett genomförande av planändringen bedöms därför inte få större påverkan än gällande stadsplan. Befintliga dagvattensystem bedöms kunna fortsatt användas.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Planändringen bedöms inte påtagligt påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnorm för luft. Marken är redan ianspråktagen och ny användning bedöms innebära en försumbar effekt gentemot ett nollalternativ.

6.4.2 VATTEN

Planändringen bedöms inte påtagligt påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnorm för vatten. Marken är redan ianspråktagen och ny användning bedöms innebära en försumbar effekt gentemot ett nollalternativ.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planändringen innefattar ingen användning som eventuellt kan påverkas av omgivningsbuller som överskrider riktvärden.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Ett genomförande av planändringen bedöms inte få större påverkan än gällande stadsplan.

6.5.3 FÖRORENAD MARK

Ett genomförande av planändringen bedöms inte få större påverkan än gällande stadsplan. Planändringen syftar inte till att tillföra ny användning till planområdet, utan att tydliggöra variationer av befintlig.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas.

6.6 SOCIALA

6.6.1 BARN

Planförslaget innehåller till stor del kvartsmark som kan riktas både till centrum med mer allmänt eller privat ändamål. Möjlighet finns fortsatt för exempelvis ungdomsverksamhet som tidigare legat inom fastigheten.

6.6.2 JÄMLIKHET

Centrum i form av samlingslokal eller kontor kan på olika sätt bidra till området. Samlingslokal eller kontor kan agera mötesplats eller målpunkt för olika människor att samlas under olika tider på dygnet.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 TOTALFÖRSVAR

Planförslaget ligger inom påverkansområde för väderradar samt MSA-område för Luleå. Planändringen bedöms inte utifrån föreslagen användning eller utformning påverka något av totalförsvarets riksintressen.

6.7.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv kopplad till Norrbottens skärgård. Fastigheten som omfattas av planändringen är redan exploaterad och ligger omgiven av kringliggande bebyggelse i Piteå tätort. Föreslagen användning och egenskapsbestämmelser bedöms inte påverka riksintresset i större sträckning än vad gällande stadsplan redan gör.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Vid utarbetande av denna detaljplan gör kommunen en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare prövas detaljplanen mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen bedöms påverkas. Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan ÖP 2030.

Planändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. Planändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

Beroende på vilken tillåten verksamhetstyp som verkar inom fastighet kan olika fordonsrörelser genereras under olika tider av dygnet. Medan en kontorsverksamhet främst används dagtid under normala arbetstider kan verksamheter som nyttjar samlingslokaler i större utsträckning besökas under kvällar och helger.

Antalet människor som samtidigt vistas på platsen bedöms likna eller motsvara varandra oavsett om fastigheten användning som samlingslokal eller kontor. Således bedöms de tillåtna användningsområden generera liknande eller motsvarande andel motortrafik till och från planområdet.

Utifrån ovan nämnda förutsättningar och då fastigheten redan idag delvis nyttjas för parkering bedöms påverkan på motortrafiksituationen i området vid ett genomförande av planändringen bli försumbar. Även buller som genereras från motortrafik till och från området bedöms bli försumbar.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafiken bedöms påverkas försumbart vid ett genomförande av planändringen. Tillgängligheten till planområdet bedöms tillfredsställande och fortsatt god, främst genom koppling till Sundsgatan.

6.10 PARKERING

Vid ett genomförande av planändringen ska kommunens aktuella parkeringsnorm följas. Illustrationen nedan visar möjlig markanvändning inklusive parkering för bilar och cyklar. Fastighetsägare och kommun kan ingå avtal enligt kommunen parkeringsnorm. Inom ramen för aktuell parkeringspolicy finns möjligheten för så kallat Grönt parkeringsköp vilket innebär en reducering av parkeringsnormen i utbyte mot ett ökat ansvarstagande hos fastighetsägaren i att åstadkomma ett förändrat resbeteende.

Cykelparkering kan anordnas inom fastigheten, exempelvis väster om befintlig byggnad i anslutning till entrén.



Figur 17: Illustration visar möjlig markanvändning inklusive parkering för bil och cykel vid genomförande av planändring.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Planområdet omfattas inte av någon skyldighet till inlösen.

7.1.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT

Planområdet omfattas inte av någon skyldighet till inlösen.

7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Planområdet omfattas inte av någon rätt till inlösen.

7.1.4 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Planförslaget omfattar inga åtgärder som kan leda till inlösen av rättigheter.

7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innefattar inga fastighetsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planförslaget innefattar ingen förändrad fastighetsindelning.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Ledningsrätt för fjärrvärme och telekommunikation ämnar kvarstå inom planområdet. Ändringen har inte för avsikt att påverka ledningsrätten.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Ledningar som löper genom planområdet i söder, VA och elnät ligger inom prickmark och planeras ligga kvar.

7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Ansvar för eventuell utbyggnad inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Planändringen bedöms inte leda till någon större investering. Ändringen möjliggör för fler arbetstillfällen.

Ändring I av ändring och utvidgning av stadsplan för del av centrala Piteå (Norrmalmsområdet)

7.4.2 PLANAVGIFT

Piteå kommun och DSI fastigheter AB har ingått planavtal. Ingen planavgift kommer tas ut i samband med bygglov.

7.4.3 ERSÄTTNINGANSPRÅK

Fastighetsägaren kan komma att lämna eventuella ersättningsanspråk avseende fördyrande åtgärder kopplade till tillkommande varsamhetsbestämmelser i samband med genomförande enligt planändring.

7.4.4 INLÖSEN

Planområdet omfattas inte av någon mark aktuell för inlösen.

7.4.5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Ändringen berör inga gemensamhetsanläggningar.

7.4.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Om tillbyggnad tillkommer på höjden vid genomförande av planändringen kan tryckhöjande åtgärder krävas i fastigheten. Den bekostas fastighetsägaren.

7.4.7 GATUKOSTNADER

Ändringen omfattar ingen gatumark.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Något exploateringsavtal är inte aktuellt, däremot har EFS ingått marköverlåtelseavtal med DSI fastigheter AB som övertar fastigheten 1 januari 2025.

7.5.2 MARKANVISNING

Fastigheten inom planområdet är inte aktuell för markanvisning.

7.5.3 TIDPLAN

Fastigheten är redan idag bebyggd och kan nyttjas till ändamålet från lagakraftvunnen detaljplan.

7.6 KULTURVÄRDEN

Befintlig byggnad ämnar inte rivas och ett antal varsamhetsbestämmelser gör att karaktärsdragen kan bevaras.

7.7 UPPLYSNINGAR

Bygglov behöver sökas innan fastigheten får användas som kontor.

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