Diarienummer	PB 2025-190
Planens beteckning	D2151
Påbörjad	2025-04-14
Antagen av SBN	-
Laga kraft	-
Genomförandetid	60 månader



Detaljplan för del av LÖJAN 1, LÖJAN 3 och del av STADSÖN 2:1

Piteå kommun, Norrbottens län

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-10-12

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
2.4 KVARTERSMARK 6
2.4.1 GESTALTNING 6
2.4.2 FRIYTA 8
2.5 BEFINTLIGT 8
2.6 ÄRENDEINFORMATION 9
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 10
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR 10
3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK 10
3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK 10
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 11
4.1 KOMMUNALA 11
4.1.1 DETALJPLAN 11
4.1.2 PLANBESKED 12
4.1.3 PLANPROGRAM 12
4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN 13
4.2 RIKSINTRESSEN 13
4.2.1 KULTURMILJÖVÅRD 13
4.2.2 TOTALFÖRSVAR 14
4.2.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV 14
4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 14
4.4 MILJÖKVALITETSNORMER 14
4.4.1 LUFT 14
4.4.2 VATTEN 14
4.4.3 BULLER 15
4.5 MILJÖ 15
4.5.1 DAGVATTEN 15
4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET 15
4.6.1 OMGIVNINGSBULLER 15
4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR 15
4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING 15
4.6.4 RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED 15
4.6.5 FÖRORENAD MARK 15
4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 16
4.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 17
4.9 KULTURMILJÖ 17
4.9.1 FORNLÄMNINGAR 22
4.10 FYSISK MILJÖ 22
4.11 SOCIALA 24
4.12 TEKNIK 24
4.13 SERVICE 24
4.14 TRAFIK 24
4.14.1 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK 24

4.14.2 KOLLEKTIVTRAFIK 25
4.14.3 MOTORTRAFIK 25
4.14.4 PARKERING 25

5 PLANERINGSUNDERLAG 26
5.1 KOMMUNALA 26
5.1.1 DETALJPLAN 26
5.1.2 PLANPROGRAM 27
5.1.3 GRUNDKARTA 27
5.1.4 ÖVERSIKTSPLAN 27
5.1.5 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) 27
5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 27
5.2 UTREDNINGAR 27
5.2.1 BULLERUTREDNING 27
5.2.2 KULTURMILJÖUTREDNING 27

6 KONSEKVENSER 28
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 28
6.2 MILJÖ 28
6.2.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 28
6.2.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) 29
6.2.3 DAGVATTEN 29
6.3 MILJÖKVALITETSNORMER 29
6.3.1 LUFT 29
6.3.2 VATTEN 30
6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET 30
6.4.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER 30
6.4.2 ÖVERSVÄMNING 31
6.4.3 FÖRORENAD MARK 32
6.5 KULTURMILJÖ 32
6.6 STADSBILD 33
6.7 SKUGGNING 35
6.8 SOCIALA 36
6.8.1 BARN 37
6.8.2 JÄMLIKHET 37
6.9 RIKSINTRESSE 37
6.9.1 KULTURMILJÖVÅRD 37
6.9.2 TOTALFÖRSVAR 38
6.9.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV 38
6.10 TRAFIK 38
6.10.1 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK 38
6.10.2 KOLLEKTIVTRAFIK 39
6.10.3 MOTORTRAFIK 39
6.10.4 PARKERING 39

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 40
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 40
7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 40
7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING 40
7.2.2 RÄTTIGHETER 41
7.3 TEKNISKA FRÅGOR 41
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER 41
7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP 41
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR 42
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING 42

7.4.2 PLANAVGIFT....42
7.4.3 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP....42
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR....42
7.5.1 AVTAL....42
7.5.2 TIDPLAN....42
7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING....42
7.7 MEDVERKANDE....43

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för ett flerbostadshus med cirka 100 lägenheter samt centrumändamål såsom handel, kontor eller restaurang i markplan. Syftet är även att bebyggelsen ska utformas så att den inte negativt påverkar områdets kulturmiljövärden.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet är cirka 0,3 ha och omfattar delar av fastigheterna Löjan 1 och Stadsön 2:1 som ägs av Piteå kommun samt Löjan 3 som är privatägd.

Markanvändningen inom planområdet avser Bostads, - och centrumändamål i syfte att möjliggöra för flerbostadshus med centrumändamål i markplan samt parkering under mark. Planförslaget avser att uppföra ett sammanhängande flerbostadshus som öppnar sig mot söder. Den nya byggnaden kommer att ha en fasad mot Stadsbergets parkeringshus, en fasad mot Sundsgatan och placeras i ett framskjutet läge i förhållande till Stadsbergets parkeringsgarage och den intilliggande restaurangbyggnaden. Mot Handelsbankens hus placeras byggnaden i tomtgräns nära huset och mot Prästgårdsgatan placeras byggnaden i liv med Handelsbankens med en öppen gård som tydliggör byggnadens U-form.

Flerbostadshuset kan uppföras i fem våningar med en totalhöjd på +24,5 meter över nollplan utifrån markhöjden på Sundsgatan. Det planeras att placeras på den befintliga parkeringsytan samt på platsen för det nuvarande kontorshuset i tegel, som avses att rivas.



Figur 1 Illustrationsplan över planförslaget.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från och med det datum detaljplanen fått laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. En detaljplan fortsätter att gälla, även efter genomförandetidens slut, fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess att planen ändras eller upphävs.

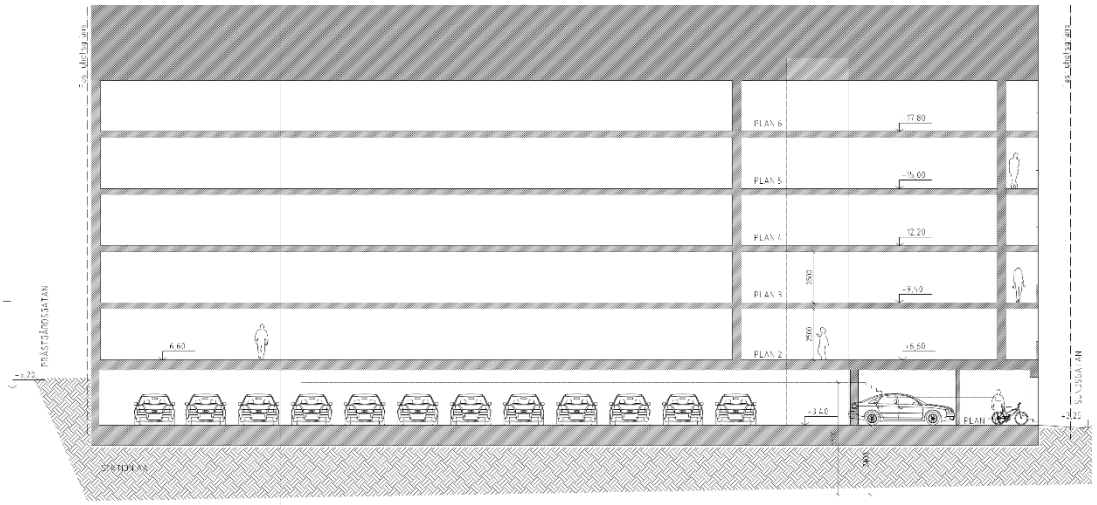
2.3 ALLMÄN PLATS

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

2.4 KVARTERSMARK

Markanvändningen inom planområdet avser bostadsändamål i syfte att möjliggöra för flerbostadshus med ett parkeringsgarage i botten. På bottenplan möjliggörs även för centrumverksamhet såsom handel, kontor eller restaurang. Detaljplanens reglering har gjorts utifrån planområdets specifika förutsättningar, såsom hänsyn till den befintliga bebyggelsen och kulturmiljövärdena i närområdet. Planområdet är avgränsat mot Sundsgatan genom att följa befintlig fastighetsgräns för Löjan 1. Det innebär att ny bebyggelse kan placeras något längre ut mot Sundsgatan än det befintliga parkeringsgaragets utbredning.

Planförslaget möjliggör för tre sammanlänkade byggnadskroppar som öppnar upp mot Prästgårdsgatan med en upphöjd innergård. Flerbostadshuset möjliggörs med en nockhöjd på +24,5 meter över nollplan fördelat på en vindsvåning, fem vanliga våningar och en garagevåning. Från Sundsgatan kommer bebyggelsen upplevas som sex våningar och från Prästgårdsgatan som fem våningar. Totalt uppskattas byggnaden kunna inrymma cirka 100 lägenheter.



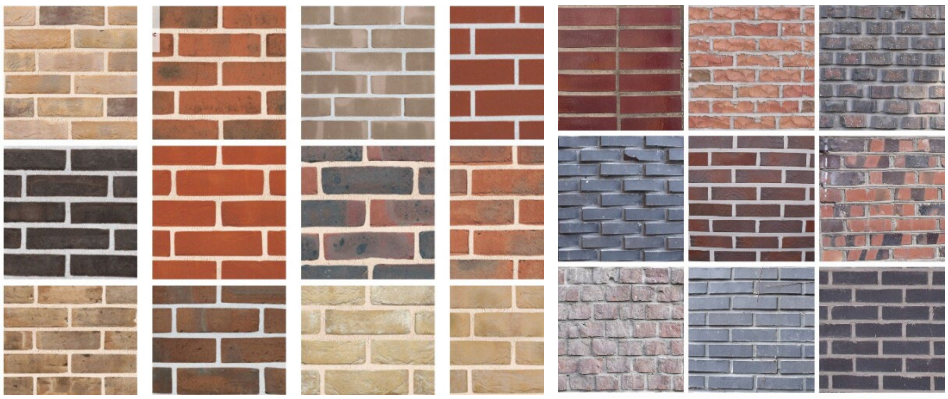
Figur 2 Principiell sektion över nytt flerbostadshus med parkering i botten.

Entréer mot torget måste anpassas i höjd till det tänkta torgets befintliga marknivåer för att få en god tillgänglighet. Övriga entréer och garageportar måste anpassas till anslutande marknivå och för att undvika kollisioner får entréer vid öppning inte inkräkta på gaturummet.

2.4.1 GESTALTNING

Den äldre bebyggelsen i Piteå består huvudsakligen av trä-, puts- eller tegelfasader, ofta i ljusa eller kulörta toner. Bostadsbebyggelse har i stor utsträckning fasader i rött eller gult tegel. Byggnader inom planområdet ska utformas med material och kulörer som harmonierar med den befintliga paletten. Genom att anknyta till stadens befintliga materialtradition kan ett mer

sammanhållet stadsrum skapas samtidigt som äldre byggnaders karaktär respekteras. I planen har bestämmelse lagts in om att ”fasad i huvudsak ska bestå av tegel i naturlig färgskala”.



Figur 3 Exempel på naturlig färgskala för tegel

Bestämmelsen innebär att byggnadens fasader till övervägande del ska utföras i tegel med kulörer som har sitt ursprung i tegelmaterialets naturliga färgspektrum. Med detta avses kulörer som är materialtypiska för tegel, såsom rött, rödbrunt, brunt, gult, sandfärgat eller beige, inklusive variationer och naturligt färgspel inom dessa spann. Merparten av fasadytan ska bestå av tegel men mindre inslag av andra material är tillåtna, exempelvis sockelvåningar, indragna våningar, entrépartier och balkongdetaljer eller sekundära byggnadsdelar.

I utformningen av den nya bebyggelsen bör hänsyn tas till viktiga visuella samband i stadsbilden, däribland kopplingen till kyrkobyggnaden. För att stärka läsbarheten i stadsmiljön och bevara upplevelsen av kyrkan som orienterande element kan en visuell koppling eftersträvas från hörnet Prästgårdsgatan/Aronsgatan.

Som vägledande gestaltningsprincip kan detta exempelvis uppnås genom att bebyggelsen ges en utformning som möjliggör en siktlinje mellan det nya bostadshuset och parkeringshuset Stadsberget. Detta kan lösas genom arkitektoniska grepp såsom ett avskuret hörn, en indragen bottenvåning eller annan volymbearbetning som öppnar gaturummet och skapar ett tydligare rumsligt samband.

En sådan utformning bedöms kunna bidra till en mer varierad gatubild, samtidigt som viktiga visuella relationer i stadsmiljön beaktas. Den exakta lösningen är inte reglerad i planen utan kan prövas och utvecklas i bygglovsskede.





Figur 4 Exempel på tegelfasad med inslag av trä vid balkonger, Kvarteret Lekatten i Piteå. Till höger exempel på hur hörn på byggnad kan utformas för att möjliggöra siktlinjer (Foto BD Fastigheter). Foto till höger taget från Rådhustorget i Luleå mot domkyrkan (Foto Google Earth).

2.4.2 FRIYTA

Innergården är placerad ovanpå ett underbyggt parkeringsgarage och ska utformas som en grön och skyddad vistelsemiljö. Gården kan gestaltas med planteringar i upphöjda växtbäddar samt ytor för vistelse, lek och gemenskap. Vegetation och material anpassas till begränsade jorddjup och garagets tekniska förutsättningar. Ingen hantering av renhållning ska ske på innergården.

Gångstråk och sittplatser knyter samman entréer och gemensamma funktioner och utformas med hänsyn till tillgänglighet och trygghet. Innergården utgör en gemensam, halvprivat utemiljö som bidrar till god boendekvalitet inom kvarteret. Gården har en yta på cirka 800 kvadratmeter där planen säkerställer att minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.

2.5 BEFINTLIGT

Planområdet ligger i centrala Piteå och gränsar i norr mot Sundsgatan, i öster mot parkeringshuset Stadsberget, i söder mot Prästgårdsgatan och i väster mot kvarstående delar av fastigheterna Löjan 1 och 3. Delar av Prästgårdsgatan ingår i planområdet.

Planområdet omfattar ett tidigare parkeringsgarage inom Löjan 1 som ligger ned till 0,5 meter under Sundsgatans gatunivå. Infart till parkeringsgaraget har skett från Prästgårdsgatan. Parkeringsgaraget har ett övre öppet plan beläget ungefär i gatunivå med Prästgårdsgatan. Inom planområdet finns före detta Pite energi/ABF-huset som är ett kontorshus i rött tegel.



Figur 5 Trappa upp mot planområdet från Sundsgatan.



Figur 6 Vy över den östra delen av planområdet sett från toppen av trappan. Stadsberget parkeringshus till vänster i bild. Kvarteret Häggen rakt fram i bild.



Figur 7 Foto över planområdet sett från Prästgårdsgatan. Stadsberget till höger i bild.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

- Kommun: Piteå kommun
- Detaljplanenamn: Detaljplan för del av LÖJAN 1, LÖJAN 3 och del av STADSÖN 2:1
- Kommunens diarienummer: PB 2025/190
- Beslutsprotokoll: SBN § 29, 2025-02-20
- Datum laga kraft:

.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

[B] **Bostäder**

Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av ett nytt flerbostadshus.

[C] **Centrum**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för mindre verksamheter i flerbostadshuset. Detta kan vara olika inslag centrumanvändning, exempelvis restauranger, caféer eller liknande.

3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

[ö$_1$] **Marken får endast förses med komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter över innergårdens marknivå**

Syftet med bestämmelsen är att reglera en högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader på innergården. Med innergårdens marknivå avses den färdiga nivån på det underbyggda gårdsbjälklaget.

[s$_1$] **Centrumändamål medges endast i entréplan**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamhet i entréplanen av flerbostadshuset för att tillskapa rörelser i gatumiljö för Prästgårdsgatan och torg.

[h$_1$] **Högsta nockhöjd är 24,5 meter från angivet nollplan**

Syftet med bestämmelsen är att skapa en tydlig reglering kring högsta tillåtna nockhöjd för flerbostadshuset oavsett slutgiltig marknivå. Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelses höjdskala och begränsa påverkan på stadsbilden och kulturmiljövärden.

[h$_2$] **Högsta bjälklagshöjd är 7 meter från angivet nollplan**

Syftet med bestämmelsen är att skapa en tydlig reglering kring högsta tillåtna bjälklagshöjd oavsett slutgiltig marknivå. Regleringen avser yta för innergården som är underbyggd med ett parkeringsgarage.

[o$_1$] **Minsta takvinkel är 20 grader**

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på takfoten för en anpassning till befintlig bebyggelse.

[f$_1$] **Fasad ska i huvudsak bestå av tegel i naturlig färgskala**

Syftet med bestämmelsen är att fasadutformning ska ske med anpassning till befintlig bebyggelse och därmed begränsa påverkan på kulturmiljövärden. Bestämmelsen möjliggör för att delar av fasad kan utformas i andra material, till exempel med trädetaljer vid balkonger. För exempel se 2.4.1 GESTALTNING.

[f_2] Byggnadsvolym får kraga ut över mark med en minsta frihöjd om 4 meter.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillgänglighet för bland annat varutransporter och renhållningsfordon. Bestämmelsen innebär att byggnad får uppföras över området, förutsatt att ett fritt utrymme med en frihöjd om minst 4 meter lämnas i markplan.

[b_1] Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att minst 50 % av innergården består av genomsläppliga markytor, till exempel genom vegetation.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

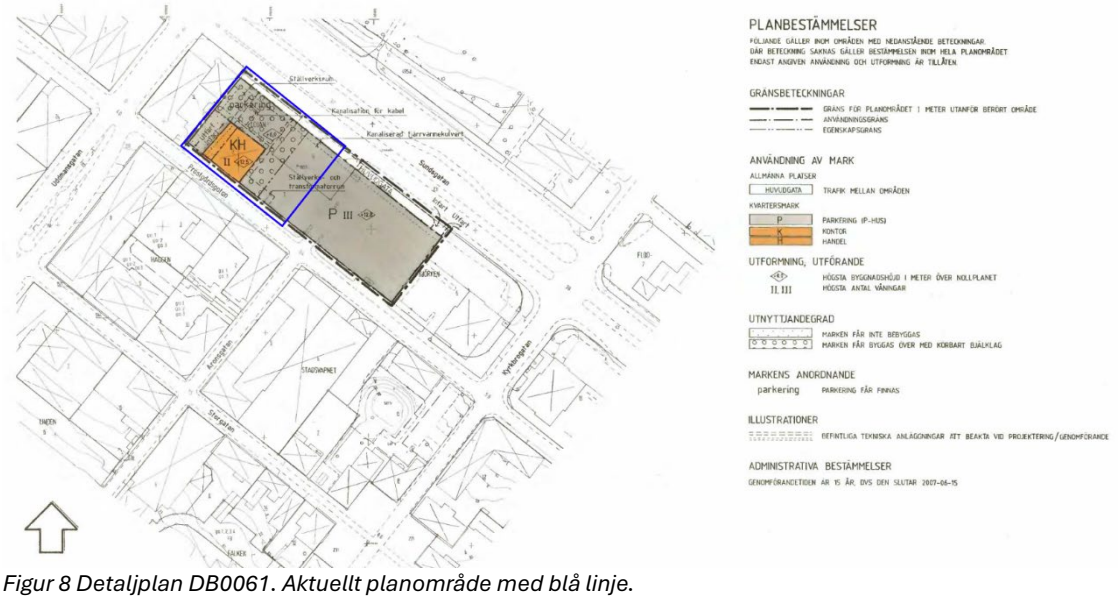
Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

4.1.1 DETALJPLAN

Nedan redovisas gällande detaljplaner för planområdet. Gällande detaljplaner upphävs i berörd del i samband med att ny detaljplan får laga kraft, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

DB0061

Löjan 1 och 3 regleras av detaljplan DB0061 från 1992. Löjan 1 är planlagt som parkering (P-hus) med en byggnadshöjd på 12,8 meter över nollplan. Löjan 3 är planlagt som kontor och handel med en byggnadshöjd på 12,5 meter över nollplan.



Figur 8 Detaljplan DB0061. Aktuellt planområde med blå linje.

D0032 och D0068
En mindre del av planområdet omfattar gällande detaljplaner D0032 från 1955 och D0068 från 1971. Aktuella områden är reglerade som gatumark.

Angränsande detaljplaner
Aktuellt planområdet ligger i direkt angränsning till detaljplan D2043 från 2013 som är framtagen för parkeringshuset Stadsberget och intilliggande torg. Detaljplanen reglerar en högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet med +22 respektive +20 meter samt en högsta tillåtna bjälklagshöjd (överkant bjälklag) över nollplanet med +18 respektive +16,5 meter. Mot nordväst gränsar aktuellt planområde till detaljplan D0029 från 1962 som reglerar marken för bostäder i två våningar.

4.1.2 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade positivt planbesked för planläggning beslut 2025-02-20 i beslut § 29. Samhällsbyggnad bedömer att en utveckling av centralt belägna lägenheter kan ha positiva effekter på attraktiviteten och utvecklingen av Piteå stadskärna. Planbeskedet ligger i linje med kommunens mål om bostadsförsörjning och Vision 2050: Enkelt att bo attraktivt.

4.1.3 PLANPROGRAM

Aktuellt planområde ligger inom avgränsningen för planprogram för kvarteret Löjan och kvarteret Häggen från 2015. Planprogrammet beskriver ett blandat kvarter med mindre lägenheter lämpliga för en yngre befolkning och en aktiv torgyta omgiven av verksamheter. Kopplingen till Stadsberget anses väldigt viktig att skapa och bevara. Planprogrammet föreslår småskaliga (9-12 meter) och smala byggnader fördelat på ett antal byggnadsvolymer. Bebyggelsen är placerad för att bevara siktlinjen mot kyrkan från Aronsgatan och Stadsberget från korsningen mellan Prästgårdsgatan och Uddmansgatan. Planprogrammet framhåller att utformningen av kvarteret Löjan måste vara väl genomtänkt och av hög kvalitet.

Sedan programmet togs fram för mer än ett decennium sedan har förutsättningarna för områdets utveckling förändrats. Kommunen bedömer därför att planprogrammet inte längre fullt ut är aktuellt som vägledande utvecklingsstrategi och att vissa av de lösningar som redovisades i programmet inte är genomförbara utifrån dagens förutsättningar.

Planförslaget avviker från planprogrammet främst avseende bebyggelsens höjd, skala och utformningen av de offentliga rummen. Medan planprogrammet föreslår ett större sammanhängande aktivitetstorg mellan kvarteret och Stadsberget medger detaljplanen bebyggelse om 5-6 våningar även mot Stadsberget och Sundsgatan. Detta innebär att ytan mellan planområdet och Stadsberget minskar och, i likhet med dagens situation, huvudsakligen får karaktären av ett stråk.

I arbetet med detaljplanen har olika allmänna och enskilda intressen vägts samman utifrån aktuella behov, tekniska förutsättningar och genomförbarhetsaspekter. Kommunen har bedömt att samtliga intentioner i planprogrammet inte kan tillgodoses samtidigt. En viktig utgångspunkt har samtidigt varit att bevara och vidareutveckla den kvartersstruktur som präglar stadskärnan. Planförslaget bedöms ansluta väl till den omgivande stadsstrukturen och möjliggöra en ändamålsenlig utveckling av området utifrån dagens behov. Sammantaget bedöms planförslaget utgöra en lämplig avvägning mellan planprogrammets intentioner och förutsättningarna för ett långsiktigt genomförande.



Figur 9 Principbild från planprogrammet med aktuellt planområde i röd avgränsning.

4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

Aktuellt planområde är inte särskilt utpekat i Översiktsplan 2030, men omnämns som ett exempel på utvecklingsområde i centrum för bostäder. Enligt översiktsplanen ska utveckling i centrala Piteå skapa en blandstad där bostäder kombineras med handel, kontor och verksamheter. Det är viktigt att utveckla kvaliteten, närheten och tillgängligheten av grönstruktur. Det är även viktigt att utforma parkeringsytor yteffektivt samt att stärka stadsbilden och människors trivsel. Området anges även som utredningsområde för kulturmiljö eftersom det ligger i en värdefull kulturmiljö där kulturvärden ska säkras och utvecklas. Enligt översiktsplanen ska kulturmiljöer ses som en resurs och vara tillgängliga för alla. Vid planläggning ska hänsyn tas till kulturmiljön och dess värden ska beaktas, bevaras och vårdas hänsynsfullt. Kulturmiljöer bidrar till förståelse och mångfald av generationer och grupper i samhället samt har positiva effekter på en god boende- och livsmiljö.

Planens syfte bedöms vara i enlighet med aktuell översiktsplan.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet ligger i angränsning till riksintresse för kulturmiljövård. Motivering för riksintresse är ”Stadsmiljö kring torget som speglar 1600-talets stadsplanering och den förindustriella stadens bebyggelse och verksamheter.” Uttryck för riksintresset är enligt riksintressebeskrivningen ”det kvadratiska så kallade hörnslutna torget - ett av de få i landet -, gatu- och torgrummets slutna husfasader, den äldre tomtstrukturen och torgets ålderdomliga markbehandling. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär, en småskalig träbebyggelse och före detta Rådhuset med klassicistisk prägel samt större borgargårdar vid torget.”

4.2.2 TOTALFÖRSVAR

Planområdet och stora delar av Piteå kommun ligger inom påverkansområde för MSA-område (Minimum Safe Altitude). Området är kopplat till totalförsvarets flygbanor i Luleå. Inom detta område ska alla höga objekt remitteras till Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada.

Vidare ligger planområdet och stora delar av Piteå kommun inom påverkansområde för väderradar. Inom detta område riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderradarstationen. Inom detta område ska samtliga höga objekt remitteras till Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada. Med höga objekt anses ”objekt som uppnår en högre höjd än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, alternativt 45 meter inom sammanhållen bebyggelse riskerar alltid att påverka riksintressen för totalförsvaret.”

4.2.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Regeringen har pekat ut Norrbottens skärgård som riksintresse enligt 4 kap 1–2 miljöbalken. De värden som pekas ut är kopplade till skärgårdens betydelse för turism och friluftsliv. Enligt Länsstyrelsen Norrbottens värdebeskrivning är det åtgärder kopplad till exploatering av kustlinjen, muddringar, skogsbruk på skärgårdsöar och etablering av storskalig vindkraftsproduktion som påtagligt kan skada områdets värden.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Bestämmelserna återspeglar det synsätt som ligger bakom miljöbalken, att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är bäst lämpade till.

Planområdet ligger i centrala Piteå och är idag exploaterat.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Till denna grupp hör planeringsförutsättningar som rör miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

4.4.1 LUFT

För luft finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas. Under 2020 överskreds miljökvalitetsnormen för partiklar PM10 vid mätstationen i Piteå. Naturvårdsverket beslutade därför under juni 2021 att det behövde upprättas ett åtgärdsprogram för partiklar för Piteå. Kommunen har därefter upprättat ett åtgärdsprogram för partiklar Åtgärdsprogram för partiklar PM10 i Piteå 2022–2028) som fastställdes av Kommunfullmäktige 2023-02-13.

4.4.2 VATTEN

För vatten finns miljökvalitetsnormer för såväl yt- som grundvatten. Varje ytvattenförekomst har miljökvalitetsnormer för ekologisk status och kemisk status och varje grundvattenförekomst har miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status.

Ytvatten inom planområdet avrinner till kustvattenförekomsten Bondöfjärden (SE651075-213700) tillhörande Bottenvikens vattendistrikt. Avrinningsområden delavrinningsområde (DARO) 2022-2027: Inrefjärden ytvattenförekomst.

4.4.3 BULLER

Kommuner med fler än 100 000 invånare ska vart femte år utföra bullerkartläggningar och utarbeta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. Piteå kommun har under 100 000 invånare och omfattas inte av miljökvalitetsnormen för buller.

4.5 MILJÖ

4.5.1 DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp samt dagvatten och är anslutet till befintliga tekniska försörjningssystem. Hela planområdet är idag hårdgjort med begränsad möjlighet till fördröjning av dagvatten och skyfall.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet exponeras för vägtrafikbuller från främst Sundsgatan i norr och Prästgårdsgatan i syd.

4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

Omkringliggande vägar är inte utpekade transportleder för farligt gods. I närområdet finns inga verksamheter som medför några särskilda olycksrisker. Planområdet bedöms inte ligga inom riskområde för olyckor.

4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet ligger inte i närheten av vattenområde och berörs inte av eventuella översvämningar kopplade till vattendrag. Byggnadens nedre plan mot Sundsgatan är enbart avsedd som parkeringsgarage.

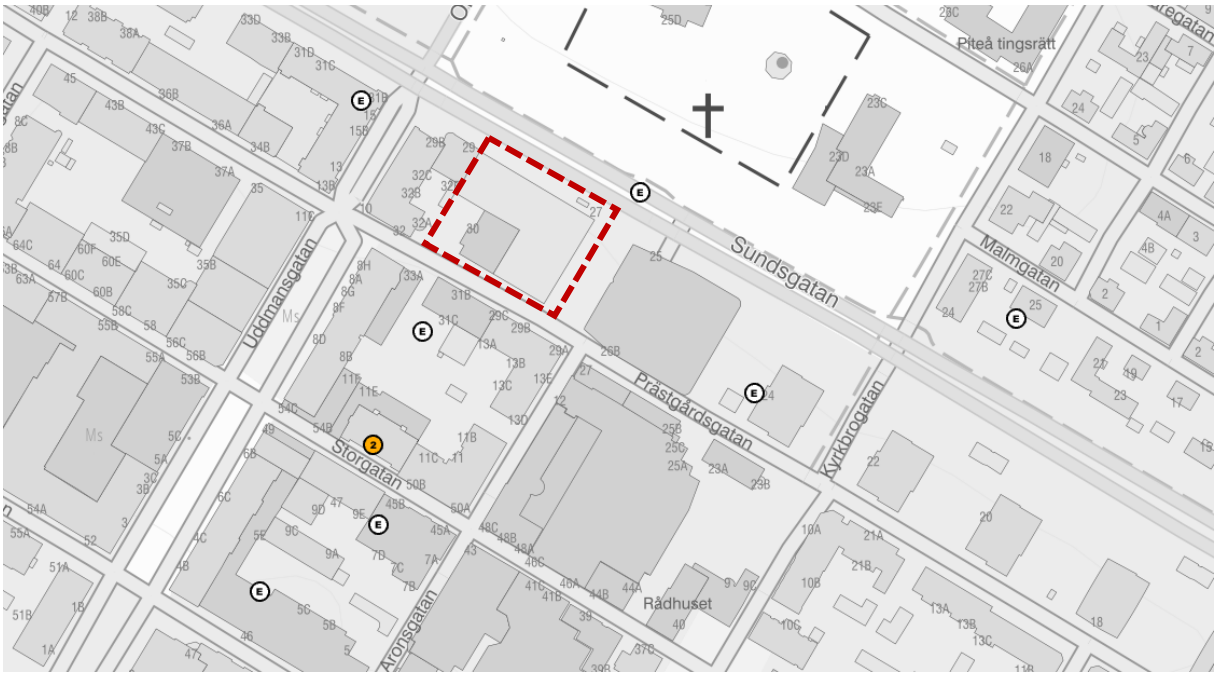
4.6.4 RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED

Det finns inga kartlagda indikationer om instabila markförhållanden inom planområdet.

4.6.5 FÖRORENAD MARK

Enligt länsstyrelsen kartor över potentiellt förorenade områden, EBH-databasen, finns ett antal objekt i närområdet. Nedan redovisas de som ligger närmast planområdet.

Enligt databasen har en nedlagd bensinstation legat på Stadsön 2:1, där Sundsgatan går idag. Bensinstationer har även funnits på Strömmingen 7, vid korsningen Sundsgatan/Uddmansgatan samt Björken 4 vid korsningen Prästgårdsgatan/Kyrkbrogatan. På fastigheten Häggen 3 har Piteå-Tidningens Tryckeri inom branschen Grafisk industri legat.



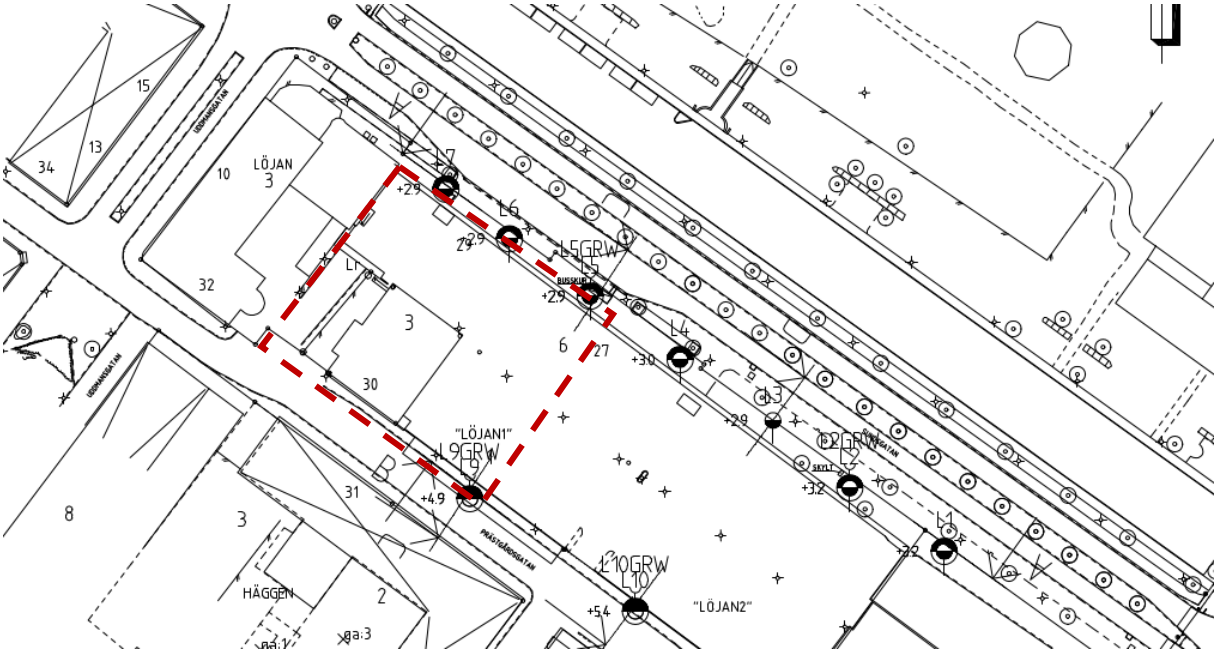
Figur 10 Utdrag ur EBH-databasen. Planområdet i röd streckad linje.

Innan parkeringsgaraget inom planområdet byggdes stod där ett trähus som inhyste Lutherska missionshuset. Parkeringsgaraget uppfördes under 1970-talet. Enligt muntliga uppgifter ska massor ha schaktats bort och ersatts när parkeringsgaraget byggdes.

4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är redan exploaterat och någon geoteknisk undersökning har inte gjorts för detaljplanen.

I samband med byggnation av Stadsberget parkeringshus utfördes en geoteknisk utredning (Tyréns AB, 2012), bland annat i angränsning till planområdet.



Figur 11 Utsnitt från geoteknisk utredningen där provpunkter redovisas.

Marken utgörs i den södra delen av området (mot korsningen Sundsgatan/Uddmansgatan) överst av ett lager fyllnadsmassor av löst lagrad siltig grusig sand med tjockleken cirka 2,5 meter. Under fyllningen återfinns naturligt lagrad sulfidsilt och lerig silt med en mäktighet på cirka 2,5 meter som vilar på fast lagrad siltig sandig morän på djupet 5,0 meter under befintlig markyta, vilket motsvarar nivån cirka -1,5.

I västra delen av området närmast Prästgårdsgatan utgörs marken av fyllnadsmassor med tjockleken cirka 2,0 meter bestående av siltig grusig sand som underlagras av ett 1,0 meter tjockt lager silt som vilar på fast lagrad siltig sandig morän på djupet 3,0 meter, vilket motsvarar nivån +2,0.

Uppschaktad sulfidjord klassas som förorenad jord och måste omhändertas och köras på deponi eller annan godkänd plats.

4.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

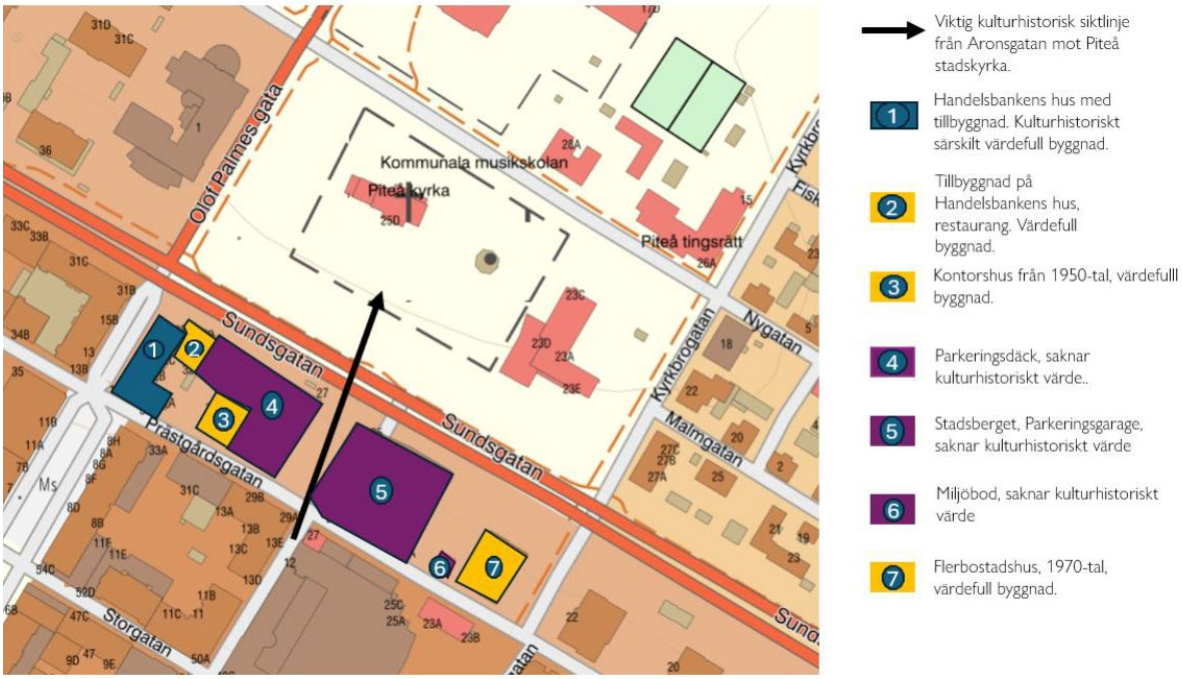
Grundvattennivån har mätts i öppna rör i juni och augusti 2007. Längs sidan mot Sundsgatan låg grundvattennivån på djupet cirka 3 meter under befintlig markyta vilket motsvarar nivån cirka + 0,7. På sidan längs med Prästgårdsgatan låg grundvattennivån på djupet cirka 4,5 meter under befintlig markyta, vilket motsvarar nivån cirka +1,2.

4.9 KULTURMILJÖ

Planområdet berörs av följande tidigare framtagna kunskapsunderlag:

- *Husera Kulturmiljöer i Piteå* är ett kommunövergripande kulturmiljöprogram som togs fram för Piteå kommun (2005)
- *Norrbottens regionala kulturmiljöprogram*, där planområdet ligger i nära anslutning till det utpekade området Piteå stad
- *Rådhustorget i Piteå* (2023) är ett fördjupat kunskapsunderlag om riksintresset kring Rådhustorget

En kulturmiljöutredning har tagits fram för detaljplanen (Norconsult, 2026).



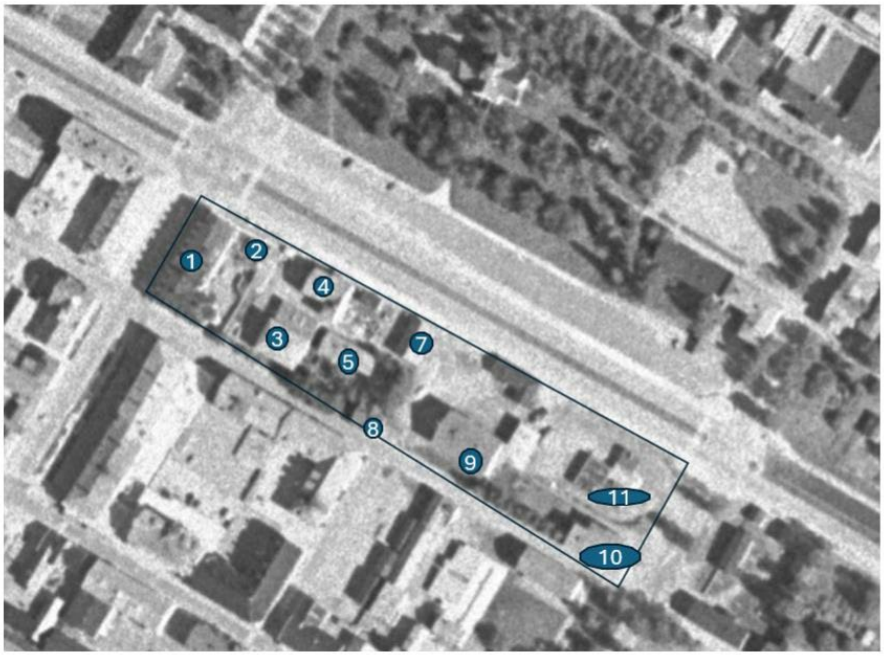
Figur 3 Karta över kulturhistoriska värden inom Kvarteret Löjan

Kvarteret Löjan

Kvarteret Löjan ligger i centrala Piteå, med gräns mot det som tidigare var sundet och som senare blev Sundsgatan, mitt emot Piteå stadskyrka. Under 1800-talet kantades sundet av sjöbodar, men det fylldes igen mellan 1925 och 1929 på grund av uppgrundning. Den tidigare kanalen omvandlades till dagens Sundsgatan, som idag utgör en central genomfartsled och en viktig del av stadens trafik- och handelsstruktur. Vid sekelskiftet bestod kvarteret av varierad bostads- och handelsbebyggelse, främst småskaliga byggnader med flera mindre komplementbyggnader.

Den första troliga stenhusbebyggelsen i kvarteret uppfördes 1908 med Handelsbankens byggnad. Fram till 1970-talet präglades kvarteret av ett ganska brokigt intryck. Bebyggelsen följde inte rutnätsplanens kvartersstruktur utan var placerad organiskt med trädgårdar kring husen. Under 1930–1960-talet fungerade kvarteret som en del av en blandstad med både bostäder och handel.

På 1970-talet genomgick kvarteret en omfattande omvandling. Handelsbankens byggnad och ett intilliggande kontorshus i tegel i kvarterets västra del bevarades, medan resterande bebyggelse, mer än nio byggnader, revs. Den frigjorda ytan användes delvis till ett stort nytt parkeringshus. År 2015 revs hälften av parkeringsgaraget och här uppfördes ett nytt parkeringshus, Stadsberget, i trä.



1. Handelsbanken's hus- bevarat
2. Mindre hus, rivet ersatt med tillbyggdnad, restaurang på Handelsbankens hus.
3. Kontorshus- bevarat
4-8. 4 st. rivna hus ersatta med parkering
9. Rivet hus ersatt med parkeringshus
10-11. Två hus rivna ersatta av ett högre bostadshus

Figur 4 Flygfotot från ca 1960 visar att området vid tiden hade ett flertal byggnader bevarade i kvarteret Löjan.

Kontorshus inom planområdet

Inom planområdet finns en befintlig byggnad som sannolikt uppfördes under 1950-talet och genomgick en ombyggnad 1976. Den har idag ett uttryck som delvis präglas av senare förändringar, särskilt genom färgsättning och materialval som för tankarna till 1970-talets mörka och mättade kulörskala. Fasadernas ospröjsade aluminiumbågar i brunt, den bruna sockeln i glaserat tegel samt den bruna pappklädda entrétillbyggnaden bidrar sammantaget till ett 1970-talsuttryck. Entrén är placerad vid sidan av huvudgatan och inte centrerat i fasaden. Byggnaden är ett tvåvånings tegelhus med ett låglutande, brutet och plåtklätt tak.

Fönstersättningen är övervägande oregelbunden och tycks ha placerats utifrån en funktionell planlösning snarare än en strikt fasadkomposition. Mot Prästgårdsgatan är dock fönsterindelningen mer regelbunden. Helhetsintrycket är enkelt och stramt, med måttfull skala där funktion, rationalitet och ljusinsläpp prioriterats framför dekorativa inslag.

Byggnadens kulturhistoriska värde ligger främst i dess skala. Den utgör en del av den förtätning som skedde i stadskärnan under mitten av 1900-talet, där man bibehöll rutnätsplanens struktur men introducerade en mer rationell arkitektur. Kontorshuset har genomgått omfattande exteriöra förändringar, bland annat genom fönsterbyten till bruna aluminiumbåtar och andra materialbyten som döljer den ursprungliga funktionalistiska detaljeringen. Detta har medfört att byggnadens ursprungliga arkitektoniska uttryck idag är svagt och svåravläst.



Figur 5 Foto på kontorshuset taget från Prästgårdsgatan.

Parkeringsgarage/parkeringsdäck
Parkeringsgaraget från 1970-talet är ett tydligt uttryck för bilismens genomslag i stadsplaneringen. Anläggningen tillkom efter omfattande rivningar och bidrog till att den äldre kvartersstrukturen bröts upp.

Mot Sundsgatan framträder parkeringsgaraget som en lång, sammanhängande betongmur. Fasaden är uppbruten av rödfärgade vertikala element, vilka ger en viss rytm åt gatubilden, men helhetsintrycket är ändå slutet och storskaligt med begränsade inslag som bidrar till stadsliv eller vistelsekvaliteter.

Anläggningen bedöms inte vara särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Värdet ligger i dess dokumenterande funktion som spår av centrumomvandlingen.



Figur 65 Foto på parkeringsgaraget taget från Sundsgatan.

Handelsbanken
Handelsbankens byggnad, kvarterets äldsta bevarade hus, uppfördes 1908 i hörnet Prästgårdsgatan/Uddmansgatan. Huset byggdes till längst Uddmansgatan mot Sundsgatan troligtvis under 1930-talet och bildade då två sammansatta byggnader med två våningar och putsad fasad i roströd ton. Fönstren är spröjsade och målade i grönt. Fönsteromfattning och gavelpelare är putsade i en ljust gul ton. Byggnaden har ett brutet sadeltak klätt i svart plåt med takkupor. Arkitekturen bär tydliga drag av tidigt 1910-tal och 1930-tal.

Ytterligare en tillbyggnad har tillkommit vid byggnadens gavel mot Sundsgatan, en längre tillbyggnad i två våningar. Färgsättningen håller ihop bebyggelsen men tillbyggnaden som troligen uppfördes under 1980-talet, kontrasterar mot den äldre byggnaden genom sin rätvinkliga form, sitt låglutande tak och sin delvis glasade fasad. Med stildrag av postmodernism så som en entré byggd i glasbetong, samt geometriska välvda fält över de ospröjsade fönstren signalerar ett senare tillägg.

Byggnaden är ett av få kvarvarande exempel på den tidiga stenstaden. Det särskilda värdet ligger i den välbevarade volymen, de gedigna materialvalen och den klassicistiska detaljeringen som signalerar institutionell tyngd. Som hörnbyggnad definierar den mötet mellan Uddmansgatan och Prästgatan. Byggnaden samspelar arkitektoniskt med Piteå stadshotell (uppfört 1906 i jugendstil) på andra sidan Sundsgatan. Dess skala fungerar som en länk mellan de äldre kvarteren vid Rådhustorget och den senare modernismen i Löjan.

Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk, konstnärlig och miljömässig synpunkt enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. De värdebärande egenskaperna är knutna till den ursprungliga volymen och ska skyddas mot förvanskning. Tillbyggnaderna längs Uddmansgatan bidrar till helhetsmiljön genom färgsättning och skala men har ett eget uttryck som skiljer sig från den ursprungliga byggnaden och omfattas endast av varsamhetskravet i 8 kap. 17 §.



Figur 76 Foto på Handelsbanken taget från korsningen Uddmansgatan/Prästgårdsgatan

Parkeringshus Stadsberget
Parkeringshuset Stadsberget uppfördes 2015 och är gestaltat i en samtida arkitektur med tydlig ambition att tillföra stadsmiljön nya kvaliteter. Byggnaden karaktäriseras av sin varierade träarkitektur, som ger anläggningen ett mjukare och mer bearbetat uttryck än traditionella parkeringshus. Den gröna trappan utgör ett framträdande inslag och har bidragit till att skapa en social vistelseyta med möjlighet till rörelse och uppehåll, snarare än enbart en funktionell transportsträcka. Genom dessa grepp har parkeringshuset tillförts ett modernt och aktivt inslag i stadsbilden.

Byggnaden har estetiska och sociala kvaliteter och utgör ett uppskattat inslag i stadskärnan. Den omvärdering av parkeringsanläggningars roll i stadsrummet som byggnaden knyter an till är dock ett pågående skede, och det går ännu inte att avgöra hur representativ byggnaden är i det större sammanhanget. Byggnaden bedöms därför inte vara särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Bedömningen grundas inte på byggnadens ålder, utan på att de kulturvärden som kan knytas till byggnaden i nuläget inte bedöms utgöra ett tillräckligt starkt allmänt intresse.

Kvarteren Björken och Ekorren
Öster om Kvarteret Löjan delen uppfördes ett (av flera) höghus i tegel och puts, byggnaderna (fyra stycken) kom i folkmun att kallas för ”Vatten och bröd”. Termen användes lokalt för alla hyreshus som byggdes i området under 1960-talet i både kvarteret Löjan och Ekorren längs Sundsgatan. Termen ”Vatten och bröd” uppkom eftersom hyrorna var så höga att de som bodde där endast hade råd med vatten och bröd när hyran var betald. När höghusen uppfördes innebar de en kraftig skalförändring i kvarteret, från tre till sju våningar.

Bebyggelsen uppfördes under mitten av 1960-talet i Piteås centrum som en del av den stora stadsomvandlingen i samband med rivningar och moderniseringar av stadskärnan. De uppfördes under

en tid då Piteå rätade ut gamla kvartersstrukturer och byggde flerbostadshus med större skala än de traditionella trähusen i stadens äldre delar. Denna bebyggelse har påverkat stadsbilden och kvartersstrukturen i centrala staden.



Figur 8 Foto över byggnaden taget från Sundsgatan med parkeringsgaraget Stadsberget i bakgrunden.

4.9.1 FORNLÄMNINGAR

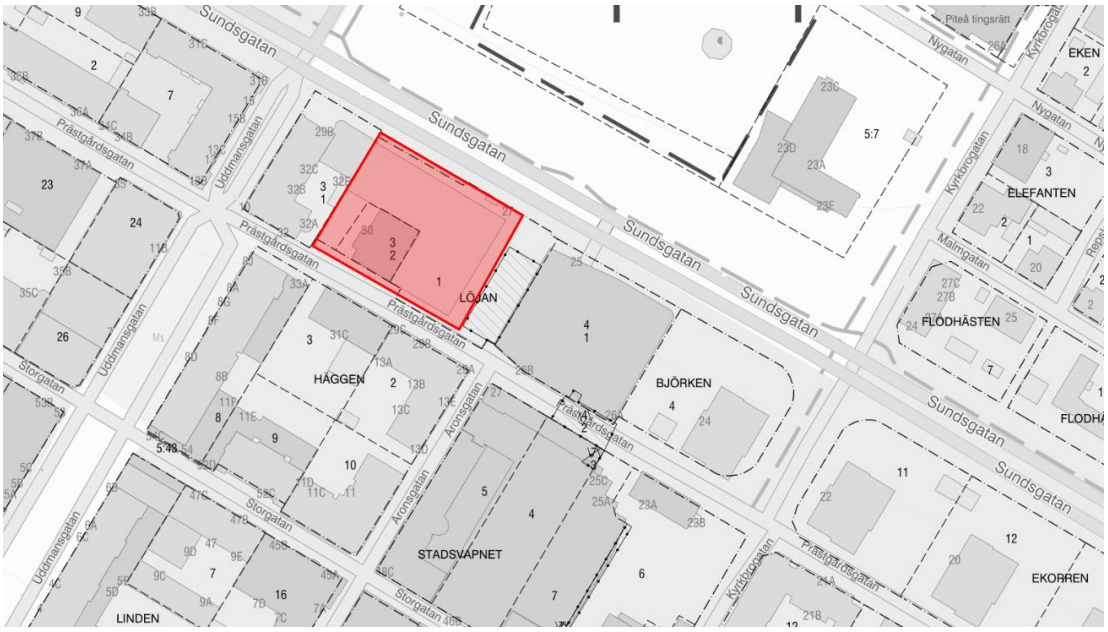
Området ligger delvis inom avgränsning för fast fornlämning, L1993:2648. Fornlämningen som är skyddad enligt kulturmiljölagen utgör ”stadslager” och omfattar ett område där kulturlager kan väntas påträffas från grundandet av Piteå stad. Inom ett sådant område krävs tillstånd till ingrepp i fornlämning i enlighet med kulturmiljölagens 2 kap. 12 §. Länsstyrelsen bedömde i tidigare påbörjat planarbete att området för planen är så pass bebyggt med byggnader (garage med plan under marknivån) och på ett sådant djup att eventuella kulturlager redan är bortgrävda. Länsstyrelsen kan i det här fallet redan nu lämna förhandsbesked om sin bedömning att det inte kommer krävas några arkeologiska undersökningar. Detta förutsatt att det inte framkommer något nytt i ärendet. En formell ansökan om ingrepp i fornlämning behöver dock lämnas in inför åtgärder inom planområdet.

4.10 FYSISK MILJÖ

Fastigheten Löjan 3 (2) är bebyggd sedan tidigare med en kontorsbyggnad. I övrigt består planområdet av ett parkeringsgarage.

Planområdets omgivning har en blandning av olika byggnadsstilar, med byggnader tillkomna under olika tidsepoker. Flera av byggnaderna är både om- och tillbyggda under åren. Befintliga byggnader på

fastigheterna Häggen 2 och 3 är trevåningsbyggnader i gult tegel, där det ena har en mer ursprunglig 50-talskaraktär medan det andra är ett ombyggt äldre hus från 1930-talet. Byggnaden mot Uddmansgatan är även det är i gult tegel, dock med fyra våningar och en exponerad gavel i fem våningar.



Figur 9 Kartbild över angränsande kvarter och gator. Planområdet i rött.

Utmed Aronsgatan råder en tvåvåningsskala där byggnaden inom Häggen 2 har en extra halvvåning som blir tre hela våningar vid Prästgårdsgatan (nivåskillnaden mellan Storgatan och Prästgårdsgatan är 2 meter). I kvarteret Häggen finns i hörnet mot Storgatan en äldre reverterad tvåvåningsbyggnad med senare påbyggd takvåning. På motsatta sidan av Aronsgatan, i kv. Stadsvapnet finns en modern butiksbyggnad i två våningar, med både originalfasad i stenmaterial och en ombyggd fasad i gul puts närmast Storgatan. Mot Prästgårdsgatan är byggnaden högre i tre och en halv våning och är nyligen om- och påbyggd med en vitputsad fasad och med färgaccenter i fönsterpartierna.

Parkeringshuset Stadsberget uppfördes 2015, rymmer 228 parkeringsplatser och är byggt i fem plan. Byggnaden har en rundad utformning med fasad klädd i ribbor av lärk. Takterrassens är planerad som en vistelseyta och aktivitetsplats. Detta har dock inte genomförts. Den nedre delen utgörs av en trappa, en läktare och en grön backe som kan användas vid arrangemang.



Figur 19 Bild över Stadsbergets nordvästra fasad sett från planområdet.

Utförligare beskrivning av bebyggelsen inom kvarteret Löjan och dess närområde under rubrik *Kulturmiljö.*

4.11 SOCIALA

Planområdet är beläget i ett centralt och attraktivt läge inom Piteå centrum, med god tillgänglighet till handel, service, arbetsplatser och kollektivtrafik. Området nås enkelt till fots och ingår i ett sammanhängande stadsstråk med ett stort flöde av människor under dygnets olika tider.

Den aktuella ytan utgörs idag av en helt hårdgjord yta ovanpå ett parkeringsgarage. Platsen saknar funktioner och utformning som främjar vistelse, social interaktion eller rekreativa inslag. Ytan används i begränsad omfattning. Avsaknaden av bebyggelse, grönska och tydliga rumsliga samband innebär att platsen inte bidrar nämnvärt till stadslivet eller till trygghet under större delen av dygnet.

Ur ett socialt perspektiv bedöms platsen i nuläget vara underutnyttjad i förhållande till sitt centrala läge.



Figur 20 Foto taget mot väster av parkeringsgaraget inom planområdet. Trapp ner mot Sundsgatan anas till höger i bild.

4.12 TEKNIK

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för optofiber, VA och fjärrvärme.

4.13 SERVICE

Planområdet ligger inom Piteå centrum med god tillgång till skolor, handel, verksamheter och annan service.

4.14 TRAFIK

4.14.1 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gående når planområdet via ett nät av gångbanor med sammankoppling till övriga delar av centrum. Längs Prästgårdsgatan finns en kantstensavskild gångyta på den södra sidan. På den norra sidan saknas kantstensavskild gångbana förbi planområdet och gångytan är endast markerad med väglinje, vilket innebär att gatan har en otydlig utformning. Längs Sundsgatan finns kantstensavskilda gångbanor på båda sidor om vägen.

Cyklister når planområdet dels via en huvudcykelväg längs Sundsgatan, dels via blandtrafik längs Prästgårdsgatan.



Figur 21 Foto över Prästgårdsgatan i anslutning till planområdet. Trottoar finns längs med kvarteret Häggen.

4.14.2 KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafikresenärer kan nå planområdet dels via Piteå stadstrafik, dels via Länstrafikens lokala linjer som båda trafikerar Sundsgatan och hållplatsen som finns placerad öster och väster om korsningen med Uddmansgatan/Olof Palmes gata. Befintlig hållplats för Länstrafiken ligger inom planområdet

4.14.3 MOTORTRAFIK

Planområdet ligger i direkt anslutning till Sundsgatan i norr som är en huvudled genom Piteå centrum. Sundsgatan har en hastighetsbegränsning på 40 kilometer/timme, mellan Olof Palmes gata och Kyrkbrogatan trafikeras Sundsgatan totalt med cirka 7400 fordon/dygn, varav 3585 fordon/dygn på den norra körbanan och 3810 på den södra körbanan enligt en trafikmätning från 2022.

Idag angörs planområdet från söder via Prästgårdsgatan som har en hastighetsbegränsning på 40 kilometer/timme och trafikeras av cirka 2 500 fordon per dygn. För Uddmansgatan och Kyrkbrogatan som är anslutningsgator mellan Sundsgatan och Prästgårdsgatan är hastigheten begränsad till 40 kilometer/timme.

4.14.4 PARKERING

Planområdet består idag av ett parkeringsgarage. Det är dock inte i bruk och området nyttjas inte för parkering.



Figur 10 Befintlig angöring från Prästgårdsgatan till parkeringsgarage inom planområdet.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

5.1.1 DETALJPLAN

Namn: *Detaljplan för Centrala Piteå Kv. Löjan, Piteå kommun, Norrbottens län*
Plannummer: DB0061
Datum: 1997-06-15
Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

Namn: *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Centrala Piteå (Norrmalmsområdet), Piteå kommun, Norrbottens län*
Plannummer: DB0068
Datum: 1974-03-15
Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

Namn: *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Häggen, Piteå kommun, Norrbottens län*
Plannummer: DB0032
Datum: 1955-11-15
Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

5.1.2 PLANPROGRAM

Namn: *Planprogram – Löjan 1 och 3 samt Häggen 2 och 3*
Plannummer: D2064
Diarienummer: MBN 2024-496.
Datum: 2015-05-18 (beslutad)
Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

5.1.3 GRUNDKARTA

Namn: *Grundkarta över Löjan 1 och 3, Piteå kommun*
Diarienummer: D2151
Datum: 2025-09-30
Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

5.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

Namn: *Översiktsplan 2030*
Diarienummer: 21KS61 § 23 (aktualitetsförklaring)
Datum: 2016-12-19 (beslutad), 2021-03-22 (aktualitetsförklarad)
Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

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

Namn: *Undersökningssamråd - Detaljplan för del av Löjan 1, Löjan 3 och del av Stadsön 2:1, Piteå kommun*
Diarienummer: PB 2025-190
Datum: 2025-06-05
Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

5.1.6 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Namn: *Beslut om betydande miljöpåverkan*
Diarienummer: PB 2025-190
Datum: 2026-10-02
Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnad, Piteå kommun

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 BULLERUTREDNING

En bullerutredning som beskriver detaljplanens konsekvenser med avseende på buller har tagits fram av Nord Akustik (2026-02-11).

5.2.2 KULTURMILJÖUTREDNING

En kulturmiljöutredning som beskriver detaljplanens konsekvenser med avseende på kulturmiljö har tagits fram av Norconsult (2026-09-11).

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Ett plangenomförande innebär att delar av kommunens fastigheterna Löjan 1 och Stadsön 2:1 försäljs till exploatör. Det är de delar som regleras som kvartersmark som kan försäljas till exploatören. Fastigheter inom planområdet kan komma att ombildas till en alternativt två fastigheter, se förslag i figur nedan till höger. Fastighet Löjan 3 inom planområdet kommer ingå i en större fastighet alternativt ombildas beroende på framtida fastighetsindelning av planområdet. Detta prövas i lantmäteriförrättning.



Figur 11 Figuren visar exempel på ny fastighetsindelning inom planområdet (svart streckad linje).

Inom planområdet finns ett antal ledningsrätter.

PiteEnergi AB har fjärrvärmekulvert inom planområdet. Ledningarna och tillhörande anordningar är upplåtna med ledningsrätt 25-F1995-242.1 och 25-2002/279.1 samt 25-F2006/192.1. Ledningsrätten anger att fastighetsägare i ledningens närhet inte får ändra markanvändningen så att ledningarnas bibehållande enligt säkerhetsföreskrifternas regler äventyras. Planbestämmelserna innebär att ledningar måste flyttas och ledningsrätten omprövas. Matarledning för fjärrvärme som finns i Prästgårdsgatan måste flyttas. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ledningar måste flyttas och ledningsrätten omprövas.

PiteEnergi AB har optokabel inom planområde. Ledningarna och tillhörande anordningar är delvis upplåtna med ledningsrätt 25-F2006/192.2. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ledningar måste flyttas och ledningsrätten omprövas. Befintlig servis till Löjan 3 måste flyttas. Optoledning som finns i Prästgårdsgatan måste flyttas då tidigare gatumark kan bebyggas med bostäder.

6.2 MILJÖ

6.2.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har inför samrådet genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan under våren 2025.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande lyft att det finns risk för att den aktuella detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan på kulturmiljön. Länsstyrelsen anser att det är flera frågor som behöver studeras och utredas vidare. De aspekter som utifrån underlaget bedöms riskera betydande

miljöpåverkan är påverkan på stadsbilden som helhet och påverkan på kulturmiljöer som bebyggelsen kan medföra.

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

Kommunen har, inom ramen för undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken, i dialog och efter samråd med Länsstyrelsen gjort bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på planens art, omfattning och lokalisering samt planerade åtgärders begränsade påverkan på omgivningen.

Det har särskilt konstaterats att planens potentiella miljöpåverkan huvudsakligen är hänförlig till kulturmiljön. Mot denna bakgrund har kommunen och Länsstyrelsen kommit överens om att planens konsekvenser i denna del kan hanteras genom en avgränsad utredning av påverkan på kulturmiljön. Någon fullständig miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken bedöms därmed inte behöva genomföras.

6.2.3 DAGVATTEN

Planområdet är redan ianspråktaget och består idag till stor del av hårdgjorda ytor i form av parkeringsdäck, körytor och byggnader. Planförslaget innebär ingen påtaglig ökning av andelen hårdgjord mark jämfört med dagens situation. Tvärtom tillkommer en upphöjd gårdsmiljö med planteringsytor och krav på att minst 50 procent av innergårdens markyta ska vara genomsläpplig, vilket skapar bättre förutsättningar för fördröjning av dagvatten än i nuläget.

Eftersom gården anläggs ovanpå ett parkeringsgarage är möjligheterna till infiltration begränsade. Vegetationsytor, växtbäddar och övriga genomsläppliga ytor bedöms dock kunna bidra till magasinering, avdunstning och fördröjning av dagvatten innan avledning sker till det kommunala dagvattennätet.

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad belastning på recipienten Bondöfjärden jämfört med dagens markanvändning. Genom att dagvattenflöden kan fördröjas inom kvartersmark minskar risken för höga flödestoppar till ledningsnätet vid kraftiga regn.

Vid skyfall kommer delar av nederbörden även fortsättningsvis att behöva avledas via markytor och ledningsnät. Genom anpassad höjdsättning, fördröjande gårdsmiljö och planering av ytliga avrinningsvägar bedöms skyfallshanteringen bli minst lika god som i dagens situation. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra små positiva konsekvenser för dagvattenhanteringen jämfört med nuläget.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Till gruppen hör beskrivningar av hur detaljplanen och dess genomförande förväntas påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer.

6.3.1 LUFT

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormen för utomhusluft i Piteå kommer att överskridas. Detaljplanen upprättas i syfte att möjliggöra nybyggnad av flerbostadshus som ersätter befintligt kontorshus i Piteå stadskärna.

Nybyggnaden avser inrymma cirka 100 bostadslägenheter. Planområdet ligger centralt i stadskärnan med gångavstånd till offentlig och kommersiell service samt till Piteå busstation som trafikeras av regional och lokal busslinjetrafik. Förtätning i stadskärnan är en förutsättning för ett minskat bilberoende och minskade utsläpp och är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

6.3.2 VATTEN

Planområdet bedöms inte medföra någon förändring som innebär risk för otillåten försämring av recipientens status eller äventyra möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

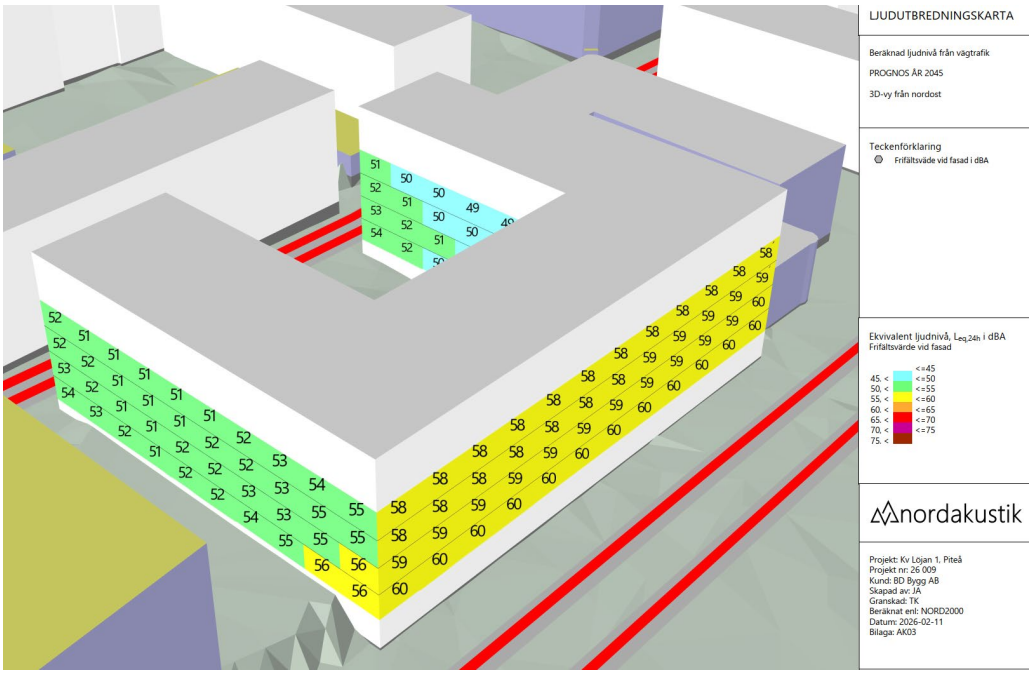
6.4.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Genomförd trafikbullerutredning har tagits fram för planförslaget. Beräkningar har gjorts genom att trafikflödet har räknats upp till prognos år 2045 enligt Trafikverkets trafikutvecklingstal, daterat 2024-04-19. Enligt mätningar från år 2022 uppgår årsdygnstrafiken på Sundsgatan (mellan Olof Palmes gata och Kyrkbrogatan) till 3 766 fordon per dygn, och på Sundsgatan (mellan Kyrkbrogatan och Olof Palmes gata) till 3 635 fordon per dygn. Detta motsvarar en årlig ökning om 0,44 % för personbilar och 1,33 % för lastbilar. Trafikuppgifter har hämtats från Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB).

Beräkningarna visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt trafikbullerförordningen innehålls vid samtliga fasader och våningsplan för den planerade byggnaden. Den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån uppgår till 60 dBA och avser fasad mot Sundsgatan. Vid fasad mot Prästgårdsgatan beräknas som högst 58 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta innebär att bostäderna kan utformas med fri planlösning utan krav på ljuddämpad sida.

För uteplatser gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid den planerade byggnaden beräknas detta överskridas vid stora delar av fasaderna. Dessa riktvärden kan uppfyllas på en gemensam uteplats på innergården. Eventuella lägenhetsnära balkonger kan därmed utgöra ett komplement med sämre ljudmiljö.

Med lämplig väggkonstruktion, fönstertyp och eventuella uteluftdon kan Boverkets krav på inomhusljudnivå uppfyllas för bostäder, vilket ska beaktas vid kommande projektering och anpassas efter slutlig byggnadsutformning och planlösning.

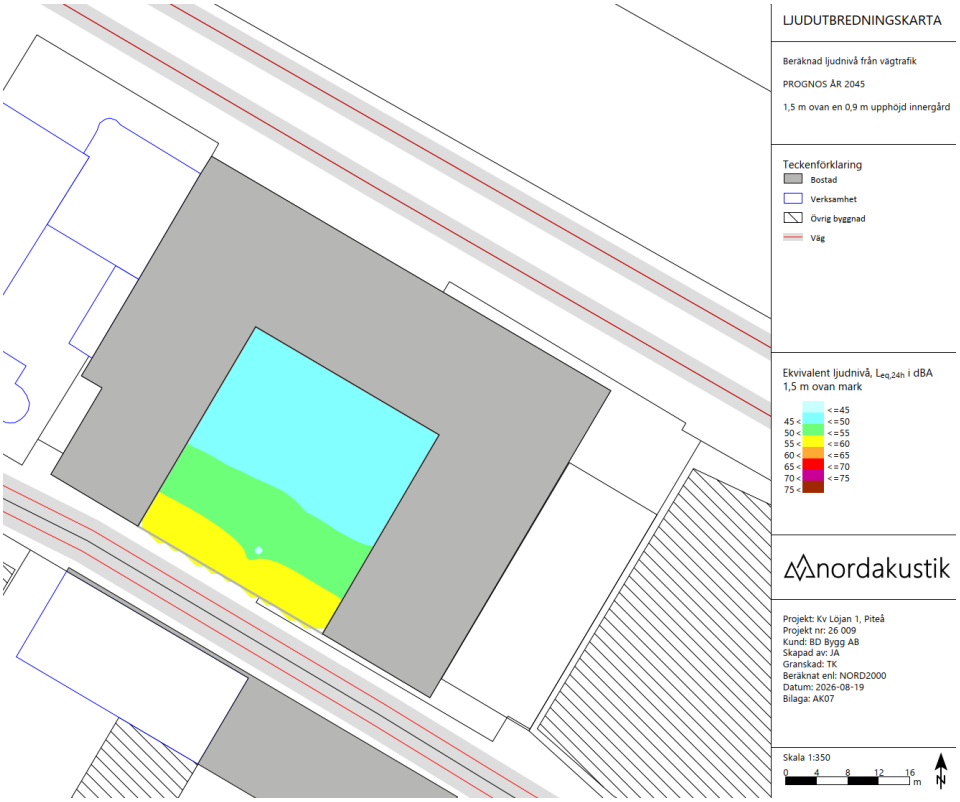


Figur 12 Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m ovan mark.

I utförda beräkningarna framgår att drygt halva innergården uppfyller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå utan några särskilda skyddsåtgärder. Möjlighet finns att komplettera med lokala

bullerskyddsskärmar kring en avgränsad del av gården avsedd för gemensam uteplats. Därigenom kan en tydligt definierad vistelseyta skapas där riktvärdena innehålls med god marginal.

Det finns därmed förutsättningar för att anordna en gemensam uteplats inom gården där gällande riktvärden för buller innehålls.



Figur 13 Beräknad ekvivalent ljudnivå för innergård.

6.4.2 ÖVERSVÄMNING

Risken för översvämning inom planområdet är begränsad, men höjdsättning och ytavrinning bör beaktas i fortsatt projektering för att undvika skador på byggnader och infrastruktur vid extrem nederbörd.

Bostadsbebyggelse och entréer utformas med en höjdsättning som minimerar risken för inträngande vatten vid skyfall. Ramper, garageinfarter och andra känsliga punkter utformas med skyddande trösklar, lutningar eller avvattningslösningar för att förhindra att vatten leds in i garaget. Med hänsyn till att bebyggelsen uppförs på ett underbyggt garage med innergård på bjälklag säkerställs att dagvatten vid kraftig nederbörd kan hanteras kontrollerat genom anpassad höjdsättning, fördröjning inom innergården samt tydliga avrinningsvägar mot det allmänna dagvattennätet.

Sammantaget bedöms skyfallshanteringen inom planområdet kunna ske på ett robust och kontrollerat sätt genom anpassad höjdsättning, ytliga avrinningsvägar och samordning mellan kvartersmark och det allmänna dagvattennätet. Kommunen bedömer att ett plangenomförande inte leder till att människors hälsa och säkerhet riskeras med hänsyn till risken för översvämningar.

6.4.3 FÖRORENAD MARK

Under 1960-talet användes PFAS men tillämpningen var begränsad till främst militär-, industriell- eller räddningstjänstverksamhet. Mot bakgrund av det är inte sannolikt att fyllnadsmassor under parkeringsgaraget skulle innehålla förhöjda halter av PFAS. En provtagning av jord för analys med avseende endast på PFAS bedöms inte i detta skede som nödvändig eller ekonomiskt försvarbar. Vid rivning och byggnation ska en miljöteknisk markundersökning utföras för att fastställa eventuella föroreningar och åtgärdsbehov.

6.5 KULTURMILJÖ

En kulturmiljöutredning har tagits fram för detaljplanen (Norconsult, 2026).

Kvarteret Löjan
Kvarteret Löjan präglas i dag av flera lager av stadsomvandling, där äldre bebyggelse från början av 1900-talet samexisterar med de storskaliga förändringar som genomfördes under 1960- och 1970-talen. Dessa senare ingrepp har introducerat större byggnadsvolymer, parkeringsytor och trafikstrukturer som delvis brutit den tidigare småskaliga kvartersstaden.

Den föreslagna byggnaden uppförs i en lägre höjd än den befintliga sjuvåningsbebyggelsen i kvarterets utkant och ansluter därmed till den höjdskala som etablerades under moderniseringsepoken. Samtidigt innebär den nya byggnaden en förändring av kvarterets struktur. Genom att bebygga den öppna parkeringsytan och ersätta det friliggande kontorshuset med en mer sammanhållen volym skapas en tätare och mer definierad kvartersform.

För Handelsbankens byggnad innebär tillägget att den får en närmare granne och därmed ingår i en mer sammanhållen och storskalig kvartersmiljö. Detta kan till viss del minska byggnadens solitära framträdande i stadsbilden, även om dess arkitektoniska karaktär fortsatt kommer att vara läsbar. Den arkitektoniska läsbarheten hos bankhuset bedöms dock kunna bibehållas tack vare dess särpräglade fasadutformning och materialitet i sten, som kontrasterar mot den nya bebyggelsens moderna uttryck.

Rivning av befintlig bebyggelse
Kontorshuset har genom ombyggnaden 1976 förlorat sitt ursprungliga uttryck och har idag ett arkitektoniskt släktskap med bebyggelse från sent 1970-tal. Byggnaden bedöms inte vara särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Rivningen innebär att ett årsringsskikt i kvarterets utveckling försvinner, men förlusten av kulturvärden bedöms som begränsad.

Den nya bebyggelsen ersätter även parkeringsgaraget/parkeringsdäcket från 1970-talet. Anläggningen är ett uttryck för ett planeringsideal där biltrafik och tillgänglighet prioriterades framför den traditionella kvartersstadens rumslighet. Konsekvensen av rivningen bedöms som liten.

Rekommendationer
I kulturmiljöutredningen redovisas att det är viktigt i det fortsatta planarbetet för kvarteret Löjan att ta hänsyn till de kvarvarande kulturhistoriska värdena, då dessa bidrar till områdets historiska läsbarhet, stadsbildens identitet och den rumsliga strukturen i stadskärnan. Nedan redovisas ett antal faktorer som bör beaktas i det fortsatta arbetet.

- Vid utformningen av ny bebyggelse bör en variation i höjd och skala beaktas.
- För att bevara en viss visuell koppling till kyrkan kan en ny siktlinje skapas från hörnet Prästgårdsgatan/Aronsgatan mellan det nya bostadshuset och parkeringshuset Stadsberget. Detta kan exempelvis åstadkommas genom att byggnadens bottenvåning ges ett avskuret hörn eller en indragen volym.
- Material och kulörer bör undvika att dominera eller konkurrera med de äldre byggnadernas uttryck.

- Gröna inslag i gårdsmiljöer
- Vid placering och utformning av ny bebyggelse bör hänsyn tas till möjligheten att skapa eller bevara visuella samband mot Piteå stadskyrka
- Kvarvarande äldre byggnaderna bör ges skydds- eller varsamhetsbestämmelser i kommande detaljplaner för att säkerställa att deras kulturhistoriska värden bevaras

Samlad bedömning
Sammantaget innebär planförslaget en avvägning mellan bevarandet av en historisk skala och behovet av en modern förtätning av Piteå stadskärna. Rivningen av kontorshuset innebär en förlust av ett årsringsskikt, men då byggnaden är kraftigt förvanskad bedöms den negativa påverkan på kulturmiljön som begränsad.

Den största förändringen utgörs av den nya bebyggelsens skala i relation till de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna. Även om förslaget innebär en visuell dominans över Handelsbankens hus, bidrar det samtidigt till att reparera stadsväven genom att ersätta parkeringsytor med en definierad kvartersstruktur. Under förutsättning att gestaltningen tar hänsyn till de värden som identifierats, att siktlinjer mot kyrkan hanteras omsorgsfullt i den fortsatta projekteringen, bedöms planförslaget kunna genomföras utan risk för påtaglig skada på riksintressets samlade värden.

6.6 STADSBILD

Den föreslagna byggnaden om sex våningar överensstämmer i höjd med den skala som etablerats genom 1960-talets höghusbebyggelse och senare tillägg i området. Förslaget introducerar därmed inte någon ny höjdskala, men bidrar till att förstärka den struktur som präglat delar av stadskärnans utveckling under efterkrigstiden.

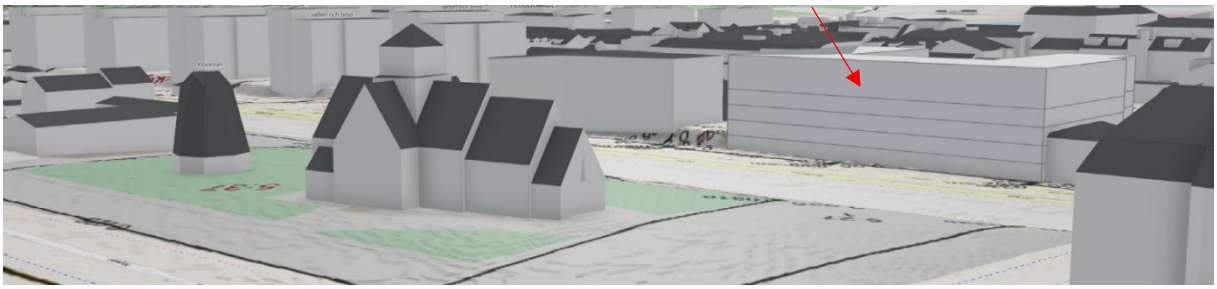
Mot Sundsgatan ersätts parkeringsgaragets slutna och storskaliga betongfasad med en bostadsfasad. Detta har potential att förbättra gaturummets stadsmässiga karaktär och skapa en mer aktiv och varierad stadsmiljö, förutsatt att gestaltningen genomförs med omsorg och bidrar till en tydligare rumsbildning.

Samtidigt innebär den nya byggnadsvolymen att den öppna sikt som i dag finns mot Piteå stadskyrka delvis försvagas. Eftersom denna vy inte utgör en historisk siktlinje i stadens planstruktur bedöms förändringen dock inte innebära någon avgörande påverkan på stadens kulturhistoriska läsbarhet. I en traditionell kvartersstad förmedlas relationen till kyrkan främst genom gatornas riktningar och rörelsestråk snarare än genom öppna mellanrum i kvarteren.

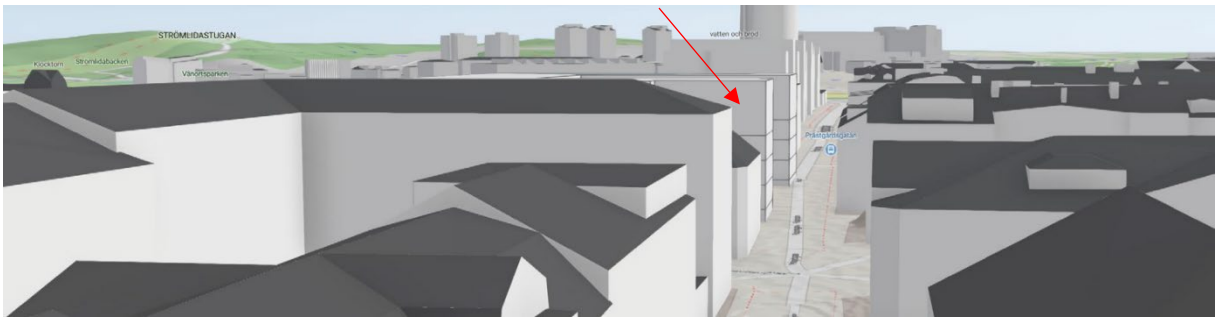
En breddning eller tydligare utformning av förlängningen av Aronsgatan skulle kunna stärka den visuella och rumsliga kopplingen mot kyrkomiljön och därmed bidra till att tydliggöra stadens historiska struktur. Genom att nästan återbygga kvartersstrukturen återgår stadsbilden till den ursprungliga principen för Piteås rutnätsstad, där kyrkan upplevs som en fond i gaturummen snarare än genom slumpmässiga gluggar i kvartersmarken. Förändringen innebär således en återgång till en historiskt korrekt stadsstruktur.



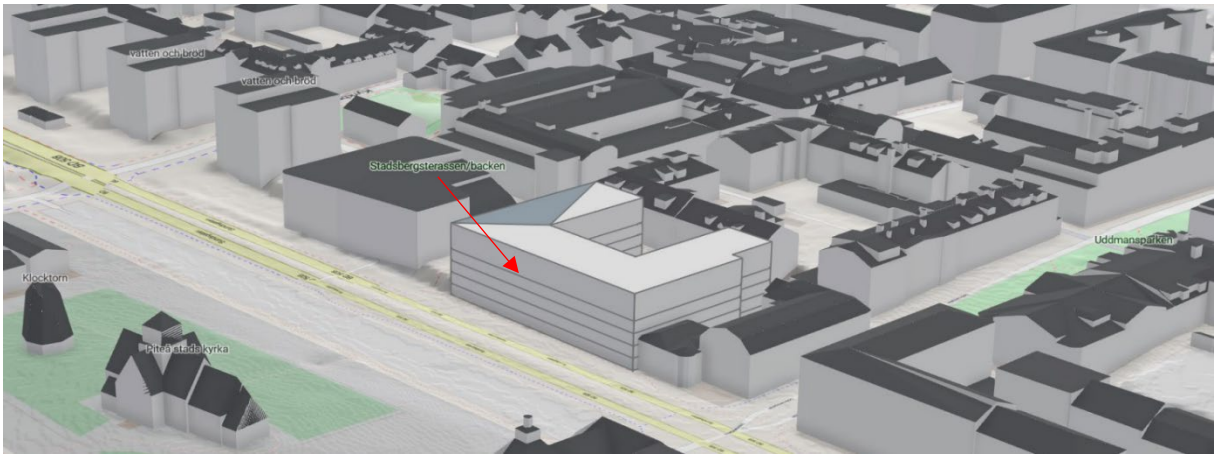
Figur 14 Byggnad inom planområdet (röd pil) sedd från Prästgårdsgatan.



Figur 15 Vy vid Sundsgatan, bostadshuset (röd pil) sett från Piteå stadskyrkotomt. Bostadshuset hamnar dikt an restaurangtillbyggnaden vid Handelsbankens hus.



Figur 16 Vy längst med Prästgårdsgatan.



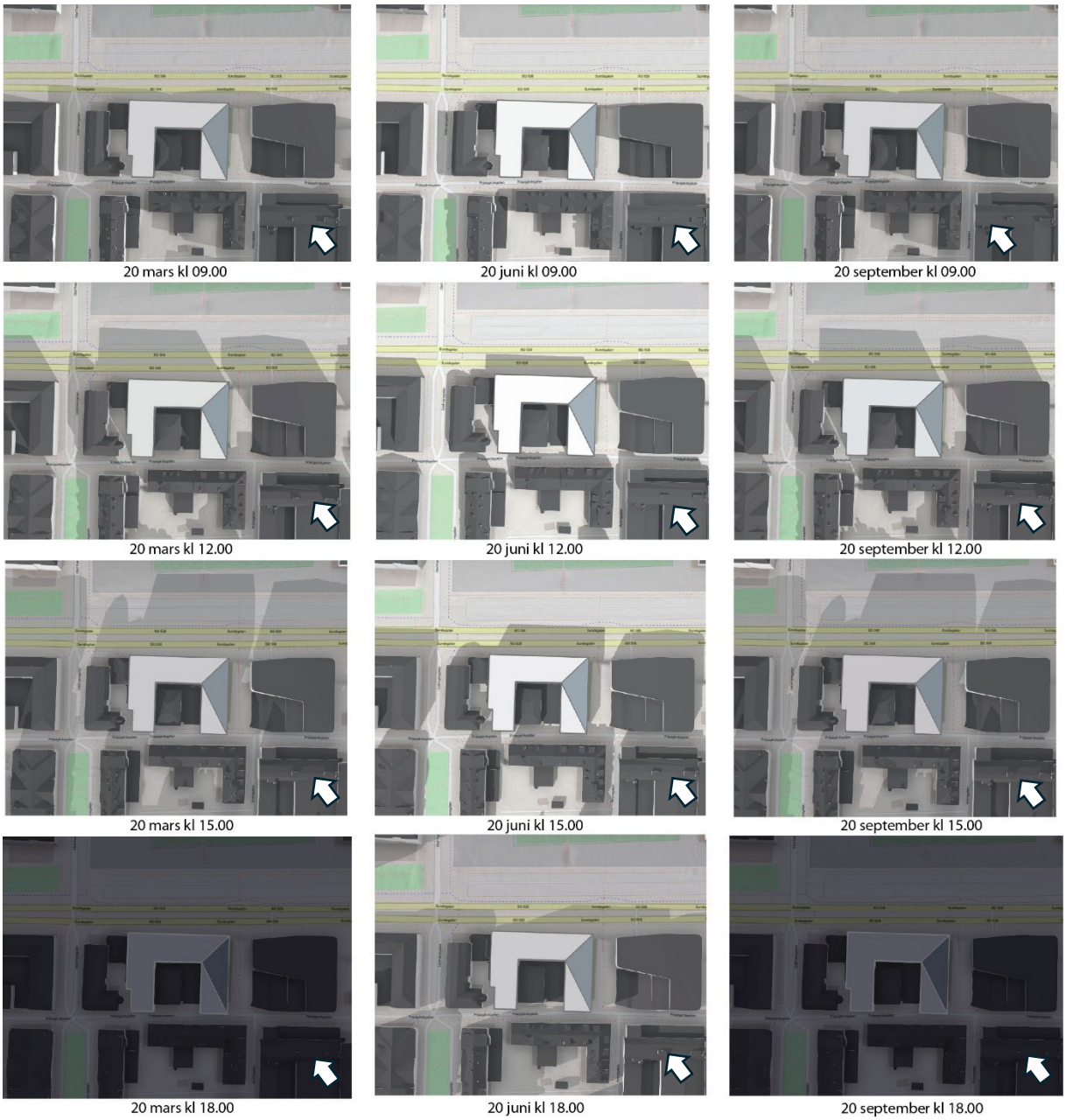
Figur 17 Flygvy från Sundsgatan.

6.7 SKUGGNING

En skuggstudie har tagits fram för planförslaget, se figur nedan.

Studien visar att föreslagen byggrätt inte kommer medföra några negativa konsekvenser för omgivande bostadsbebyggelse längs Prästgårdsgatan vad gäller skuggning. Fastigheterna väster och öster om planområdet kommer att få en viss skuggpåverkan under morgon respektive eftermiddag. Den största skuggbildningen kommer att ske på Sundsgatan där ingen bebyggelse finns. Sammantaget bedöms planförslaget medföra en begränsad skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse.

Skuggstudien visar att den planerade innergården i liten grad påverkas av skuggning från befintlig bebyggelse.

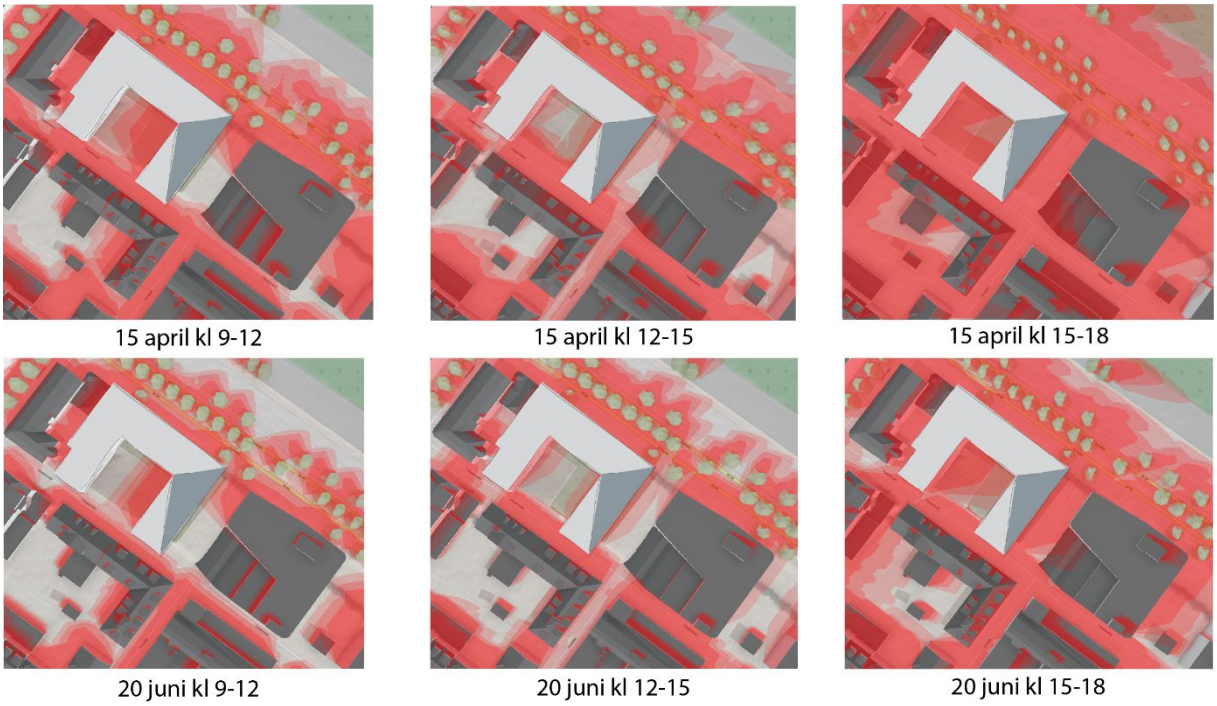


Figur 18 Skuggstudie över planförslaget.

Kompletterande skuggstudie har tagits fram för att särskilt studera skuggpåverkan inom området mellan Stadsberget och planområdet. I studien redovisas skuggornas varaktighet inom respektive tidsintervall, där mörkare röda nyanser indikerar att skugga förekommer under en större del av tidsintervallet medan ljusare nyanser indikerar kortare skuggpåverkan.

Den största skuggpåverkan på torget återfinns närmast byggnadernas fasader, där de mörkare röda nyanserna är som mest framträdande. Skuggstudien visar samtidigt att skuggorna förflyttar sig över ytan under dagen och att olika delar av torget exponeras för direkt solljus vid olika tidpunkter. Mer centralt belägna delar av ytan uppvisar generellt en lägre skuggvaraktighet än områdena närmast byggnaderna. Sammantaget visar studien att torgytan har varierande solförhållanden där skuggorna rör sig över området under dagen. Även om vissa delar periodvis är skuggade finns det genomgående delar av ytan som erhåller direkt solljus under de studerade tidsintervallen

Vistelseytan på Stadsberget tak påverkas av skuggor under delar av dagen. Skuggstudien visar dock att skuggorna förflyttar sig över takytan och att delar av taket får direkt solljus under samtliga studerade tidsintervall. Skuggpåverkan är mer omfattande i april än i juni.



Figur 19 Skuggstudie som redovisar skuggornas varaktighet med röda nyanser.

6.8 SOCIALA

Genom att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus tillför planen nya bostäder i ett centralt läge, vilket bidrar till ökad närvaro av människor över dygnets olika tider. Detta bedöms stärka stadslivet i området och kan bidra till ökad social trygghet genom fler boende, fler rörelser och bättre överblick i det omgivande stadsrummet.

Tillkomsten av bostäder innebär att platsen får en tydligare funktion och identitet, vilket kan bidra till att området upplevs som mer levande och integrerat i stadens struktur. Fler boende i centrum skapar också förutsättningar för ökad användning av närliggande service, handel och offentliga platser, vilket stärker den sociala hållbarheten på en övergripande nivå.

Samtidigt innebär bebyggelsen att en idag öppen, om än outnyttjad, yta tas i anspråk. Planförslaget innebär därmed en förändring av platsens tillgänglighet, men eftersom ytan i nuläget inte fungerar som en aktiv mötesplats eller vistelseyta bedöms den negativa konsekvensen ur socialt perspektiv som begränsad.

Planområdet är beläget ovanpå ett parkeringsgarage, vilket ställer krav på att den nya bebyggelsen och dess bottenvåningar utformas på ett sätt som bidrar positivt till det omgivande stadslivet. En omsorgsfull gestaltning av entréer, fasader och eventuella gemensamma ytor är därför av betydelse för att uppnå goda sociala kvaliteter.

Sammantaget bedöms planförslaget leda till övervägande positiva sociala konsekvenser genom att tillföra bostäder, stärka centrumfunktionen och bidra till ökad trygghet i området.

6.8.1 BARN

Planområdet har idag begränsad betydelse ur barnperspektiv då ytan utgörs av en hårdgjord yta ovanpå ett parkeringsgarage utan funktioner för lek eller vistelse. Planförslaget innebär att nya bostäder tillkommer i centralt läge, vilket kan bidra till förbättrade vardagsförutsättningar för barn och familjer genom närhet till stadens service. Sammantaget bedöms planens konsekvenser ur barnperspektiv vara begränsade och övervägande neutrala till positiva.

6.8.2 JÄMLIKHET

Planförslaget möjliggör uppförande av ett flerbostadshus, vilket innebär att nya bostäder tillkommer i ett centralt och tillgängligt läge. Detta bedöms bidra positivt ur ett jämlikhetsperspektiv genom att fler människor ges möjlighet att bo nära stadens funktioner, service och kollektivtrafik, oberoende av exempelvis bilinnehav eller ekonomiska resurser.

6.9 RIKSINTRESSE

6.9.1 KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljövård, vars motivering avser stadsmiljön kring Rådhustorget och dess uttryck i 1600-talets stadsplan, det hörnslutna torget, den äldre tomtstrukturen samt den småskaliga förindustriella träbebyggelsen. Riksintressets kärnvärden är knutna till struktur, skala, rumslighet och småstadens bebyggelsekaraktär, inte till den storskaliga bebyggelse som tillkom under 1900-talets senare del.

Kvarteret Löjan har genom 1970-talets rivningar och omstruktureringar i stor utsträckning förlorat den äldre tomtindelningen och den småskaliga trästadskaraktären. Endast Handelsbankens hus återstår som tydlig representant för den äldre stenstaden. Området präglas idag främst av efterkrigstidens och 1960–70-talens stadsomvandling.

Den föreslagna byggnaden uppförs med en nockhöjd på 24,5 meter över nollplan och upplevs som fem till sex våningar. Den innebär en fortsatt förstärkning av den skala som etablerades i samband med moderniseringen av stadskärnan. Höjden avviker från den förindustriella småstadens skala men motsvarar i huvudsak den bebyggelse som redan finns i närområdet.

Vad gäller påverkan på riksintressets uttryck kan följande konstateras:

- Byggnaden kommer inte att vara synlig från Rådhustorget och påverkar därmed inte upplevelsen av det hörnslutna torget och dess rumslighet eller torgets ålderdomliga markbehandling.
- Den påverkar inte Rådhuset eller de större borgargårdarna.
- Den äldre tomtstrukturen inom kvarteret är sedan tidigare utsuddad

genom 1960-talets omvandling.
- Småskalig träbebyggelse finns inte längre inom kvarteret Löjan.

Påverkan på stadsbilden sker främst längs Sundsgatan. Den nya byggnaden ersätter parkeringsgaragets slutna betongfasad med en bostadsfasad, men uppförs i en väsentligt högre skala. Parkeringsdäcket har medfört en barriärverkan sedan uppförandet på 1970-talet, då den södra stadsdelen på Häggholmen avskars från den norra. Uppförandet av Stadsberget 2015 mildrade denna effekt genom den öppning som anläggningen skapade mellan Prästgårdsgatan och Sundsgatan, med en bred trappa och en siktlinje vidare längs Aronsgatan mot Sörfjärden.

Planförslaget behåller denna öppning. Siktlinjen från Prästgårdsgatan mot Sundsgatan och vidare längs Aronsgatan förblir öppen, liksom den funktionella kopplingen via trappan mellan den södra och den norra stadsdelen. Ytan framför Stadsberget minskar och rummet blir smalare, men stråkets riktning, siktlinjen och möjligheten att röra sig mellan stadsdelarna bibehålls. Parkeringsdäcket utgör i dag en fysisk och visuell barriär mot Sundsgatan genom sin slutna fasad utan öppningar i kvarterets hela längd. I planförslaget ersätts det av en byggnad som vetter mot gatan, med en öppning mellan byggnaden och Stadsberget. Barriärverkan bedöms därmed inte bli större än i dag. Sundsgatans trafikbarriär påverkas inte av förslaget.

Mot Prästgårdsgatan är byggnaden mer uppbruten, vilket ger en mindre påverkan på det smala gaturummet än en sluten fasad skulle ge. Den nya byggnaden kan innebära en förstärkt kontrast mellan den historiska småstadens skala och den storskaliga efterkrigsstrukturen. Samtidigt sker åtgärden i ett redan starkt omvandlat kvarter där 1960–70-talets bebyggelse sedan länge brutit den ursprungliga skalan.

Risken för påtaglig skada på de värden som utgör grunden för riksintresset bedöms som begränsad. De uttryck som riksintressebeskrivningen anger finns inte inom planområdet, och den äldre tomtstrukturen inom kvarteret är sedan tidigare utplånad. Påverkan är främst indirekt och avser skala och visuell närvaro i gaturummen närmast planområdet. De uttryck som bär riksintresset, det hörnslutna Rådhustorget, den småskaliga träbebyggelsen och Norrmalms rutnätsplan, berörs inte av förändringen.

Detta ställer dock krav på att den nya byggnadens gestaltning, höjdverkan och möte med gaturummet utformas med omsorg, så att kontrasten mot den äldre stadens skala inte förstärks ytterligare och att relationen till Handelsbankens hus hanteras varsamt.

6.9.2 TOTALFÖRSVAR

Detaljplanen medger inga objekt som uppnår en höjd högre än 45 meter. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan på riksintresse för totalförsvaret.

6.9.3 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresse för det rörliga friluftslivet.

6.10 TRAFIK

6.10.1 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Prästgårdsvägen utformning gör det otydligt för gående hur de ska röra sig i området. Då föreslagen exploatering kommer innebära ett ökat trafikflöde bör gatan byggas om. Planområdet har avgränsats för att säkerställa en gatubredd på 10 meter för Prästgårdsgatan, vilket möjliggör en utformning med

vägbana på 6 meter och två gångbanor med 2 meters bredd alternativt en utformning med gångfartsområde eller cykelgata.

6.10.2 KOLLEKTIVTRAFIK

Planen möjliggör för bebyggelse inom Stadsön 2:1 där befintlig busshållplats längs Sundsgatan är lokaliserad. Ett genomförande av planen innebär därmed att hållplatsläget behöver flyttas. Kommunen arbetar med att se över lämplig ny lokalisering utanför planområdet längs med Sundsgatan. Placeringen ska ta hänsyn till att det fortsatt finns en god framkomlighet för både kollektivtrafiken och gående.

6.10.3 MOTORTRAFIK

Angöring till planområdet kommer att ske från Prästgårdsgatan via Sundsgatan. Anslutning av trafiken från Sundsgatan fördelas via de omgivande gatorna Kyrkbrogatan respektive Uddmansgatan. Genom denna lösning koncentreras infart och utfart till en tydlig angöringspunkt samtidigt som trafiken sprids i det övergripande gatunätet.

Ett flerbostadshus med cirka 100 lägenheter i centralt läge bedöms generera i storleksordningen 100 fordon per dygn. Under maxtimme motsvarar detta cirka 20 fordonsrörelser. Med hänsyn till det centrala läget, närhet till service samt goda förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik bedöms den tillkommande trafiken vara begränsad och kunna hanteras inom befintligt vägnät utan behov av åtgärder.

6.10.4 PARKERING

Kommunens riktlinje för parkeringsnorm, beslutad av kommunfullmäktige 2024-03-18 (§ 80), medför att områdets totala parkeringstal bör uppgå till

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

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

Planförslaget inrymmer cirka 100 lägenheter där fördelning på lägenhetsstorlek inte finns framtaget i det här skedet. Därför antas lägenheterna fördelas på hälften av de olika lägenhetstyperna i parkeringsnormen.

Bostadstyp	Antal lägenheter	Parkeringsbehov bil
<2 r.o.k	50	25
≥2 r.o.k	50	37,5
Totalt parkeringsbehov bil		**62,5**

Beroende på lägenhetsfördelning på 100 lägenheter kan parkeringsbehovet variera mellan 62-75 platser. Parkeringsgaraget beräknas övergripande inrymma mellan cirka 60-65 parkeringsplatser men fastställts vid projektering.

Cykelplatsbehovet beräknas genom att multiplicera förväntad cykeltäthet med förväntad boendetäthet. Utifrån detta fås följande cykelparkeringsnorm inklusive besöksparkering 0,5 cykelplatser per lägenhet för bostäder i Piteå.

- Lägenheter <2 r.o.k. 1,6 cykel/lägenhet
- Lägenheter ≥2 r.o.k 2,0 cykel/lägenhet

Beräknat cykelparkeringsbehov för planlagd byggrätt framgår av tabeller nedan.

Bostadstyp	Antal lägenheter	Parkeringsbehov cykel
<2 r.o.k	50	80
≥2 r.o.k	50	100
Totalt parkeringsbehov cykel		**200**

Parkering avses kunna tillhandahållas i underliggande parkeringsgarage, varför parkeringsnormen uppfylls. Tillkommande cykelparkering iordningställs inom kvartersmark inom planområdet.

Sammantaget bedöms kommunens parkeringsnorm kunna uppfyllas inom ramen för detaljplanen, med möjlighet till viss justering i bygglovsskedet utifrån den slutliga utformningen och den faktiska fördelningen av lägenhetsstorlekar och behov.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Ett genomförande av planen innebär att delar av de kommunägda fastigheterna Löjan 1 och Stadsön 2:1 säljs och övergår till kvartersmark i privat ägo.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Ett plangenomförande innebär att delar av kommunens fastigheter Löjan 1 och Stadsön 2:1 fastighetsregleras till den privatägda fastigheten Löjan 3.

Del av Löjan 1 (gatumark längs med Prästgårdsgatan) kommer att fastighetsregleras till kommunens exploateringsfastighet Stadsön 2:1.



Figur 20 Figuren visar befintliga fastigheter inom och i angränsning till planområdet (svart streckad linje).

7.2.2 RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns befintliga rättigheter som avser ledningar till Löjan 3(2) över kommunägda fastigheter. Om ledningar behöver flyttas kan rättigheterna komma att behöva justeras vid lantmäteriförrättning vid fastighetsbildning. Exploatören bekostar eventuellt omdragning av ledningar och förrättningskostnader i samband med det.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp samt dagvatten och är anslutet till befintliga tekniska försörjningssystem. Kapacitet för vattenförsörjning och omhändertagande av spill– och dagvatten finns för tillkommande bebyggelse. Reglerad byggrätt i detaljplanen överensstämmer väsentligen med utbredningen av befintlig byggnad inom fastigheten. Detaljplanens genomförande bedöms därav inte bidra till ökad andel hårdgjord yta eller medföra inverkan på ytor för dagvattenhantering. Dagvatten som inte kan infiltrera inom planområdet avvattnas till anvisad förbindelsepunkt. Eventuella tryckhöjande åtgärder bekostas av exploatören. Avrinning från parkeringsgarage ska ledas genom oljeavskiljare.

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsföreskrifter i Piteå kommun.

7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Förbindelsepunkt för VA finns idag till planområdet. Ansvaret för utbyggnad inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen kommer att ha intäkter vid ett plangenomförande i form av försäljning av delar av Löjan 1 och Stadsön 2:1, till exploatören.

Planen genomförande innebär kostnader för kommunen för anläggande av ny busshållplats längs Sundsgatan. Åtgärden är utanför planområdet.

7.4.2 PLANAVGIFT

Planens upprättande bekostas av exploatören. Kostnaden för detaljplanearbetet är reglerat genom särskilt planavtal med Piteå kommun. Kommunen kommer inte att ta någon planavgift vid bygglov.

7.4.3 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

VA-huvudmannen ansvarar för driften av allmänna dricksvatten- och spillvattenledningar inom planområdet. Ansvaret gäller fram till förbindelsepunkt.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 AVTAL

Kommunen ska upprätta ett markanvisningsavtal och ett exploateringsavtal med exploatören. Sedan tidigare finns det mellan parterna ett undertecknat föravtal (ärende M 2024–121, 2024-11-13) för området. Avtalen ska reglera ansvarsfördelning, genomförande och ekonomiska åtaganden kopplade till detaljplanens genomförande.

Markanvisningsavtalet ska reglera bland annat frågor om markpris, fastighetsbildning och tillträde.

Exploateringsavtalet ska reglera kostnader som är förenade med exploateringen inom detaljplanen såsom gator och allmänna platser samt eventuella åtgärder utanför planområdet som föranleds av exploateringen. Exploatören ska stå för alla åtgärder och exploateringskostnader såsom exempelvis projektering, anläggningsarbeten samt besiktningar. Exploatören ska bekosta anläggandet och iordningställandet av kvartersmark. För alla fastighetsrättsliga frågor i övrigt tillika gällande fastighetsbildning ska detta ansökas om och bekostas av exploatör. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning. Exploatör ska även svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplaneområdet i samråd med respektive ledningsägare. Exploatören svara för att byggtrafiken till och från planområdets kvartersmark sker enligt de anvisningar som kommunen (förvaltningen Samhällsbyggnad) lämnar. Konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal blir att exploatören bekostar utbyggnaden av planområdet enligt ovan.

7.5.2 TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan och bygglagen (2010:900). Planen ska ställas ut på samråd under minst tre veckor med början andra kvartalet 2026. Granskning förväntas ske tredje kvartalet 2026. Ett beslut om antagande av planen beräknas ske tredje kvartalet 2026. Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år).

7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

För förändring av fastighetsindelning, bildande eller ändring av servitut eller rättigheter etc. prövas åtgärden i enlighet med Fastighetsbildningslag (1970:988).

Om föroreningar påträffats i halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM eller eventuella platsspecifika riktvärden ska framtida schaktarbeten utföras inom ramen av en anmälan av efterbehandling enligt 28 § Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). En sådan anmälan ska inlämnas till tillsynsmyndigheten av exploatören i god tid (senast sex veckor) innan arbetet påbörjas.

7.7 MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Madelene Rova och Viktor Hemling, planarkitekter, Norconsult AB i samverkan med tjänstemän från Samhällsbyggnad i Piteå kommun.

Samhällsbyggnad

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå

BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00

E-POST samhallsbyggnad@pitea.se WEBBPLATS www.pitea.se