



Figur 1 Lokaliseringskarta

Detaljplan för fastigheten Pitholm 10:26 på Norra Pitholm

Piteå kommun, Norrbottens län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1	SYFTE	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1	HELA DETALJPLANEN	5
2.2	GENOMFÖRANDETID	6
2.3	ALLMÄN PLATS	6
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	6
2.4	KVARTERSMARK	6
2.5	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING UNDER DETALJPLANEPROCESSEN	6
2.5.1	SKYDDSRUM	6
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	7
3.1.1	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	7
3.1.2	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	7
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	8
4.1	KOMMUNALA	8
4.1.1	DETALJPLAN	8
4.1.2	ÖVERSIKTSPLAN	8
4.2	RIKSINTRESSEN	8
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	8
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER	8
4.5	MILJÖ	8
4.5.1	STRANDSKYDD	8
4.5.2	DAGVATTEN	8
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	8
4.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	8
4.8	FYSISK MILJÖ	9
4.9	SOCIALA	9
4.10	TEKNIK	9
4.11	SERVICE	9
4.12	TRAFIK	9
5	PLANERINGSUNDERLAG	10
5.1	KOMMUNALA	10
5.2	UTREDNINGAR	10
6	KONSEKVENSER	11
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	11
6.2	MILJÖ	11
6.3	MILJÖKVALITETSNORMER	11
6.4	HÄLSA OCH SÄKERHET	11
6.5	RIKSINTRESSE	11
6.6	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	11
6.7	TRAFIK	11

7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	12
7.1	FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	12
7.2	TEKNISKA FRÅGOR	12
7.3	EKONOMISKA FRÅGOR	12
7.4	ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
7.5	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	12

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ändrad användning av befintlig byggnad på fastigheten Pitholm 10:26 från allmänt ändamål till bostäder.

Planändringen ska skapa förutsättningar för inredning av 2–4 bostadslägenheter inom befintlig byggnad, utan att byggnadens volym, höjd eller placering förändras.

I syftet ingår även att säkerställa att det befintliga skyddsrummet inom byggnaden fortsatt finns kvar, hålls tillgängligt och uppfyller gällande krav enligt skyddsrumslagstiftningen.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet omfattar fastigheten Pitholm 10:26 i Piteå kommun och är cirka 3 583 m² stort. Fastigheten är bebyggd med en enplansbyggnad som tidigare använts för förskoleverksamhet (Skogsbackens förskola).



Figur 2 Fastighetskarta

Detaljplanen innebär att markanvändningen ändras från allmänt ändamål till bostäder. Planen möjliggör inredning av 2–4 lägenheter inom befintlig byggnad.



Figur 3 Fotografi på befintlig byggnad inom fastigheten Pitholm 10:26

Ingen ny bebyggelse, ingen tillbyggnad och ingen utökning av byggrätt föreslås. Planändringen avser enbart ändrad användning av befintlig byggnad.

Planen bedöms vara förenlig med kommunens gällande översiktsplan och områdets karaktär som bostadsområde.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att genomföra åtgärder i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan rätt till ersättning.

2.3 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Ej relevant. Ingen allmän plats ingår i detaljplanen.

2.4 KVARTERSMARK

Kvartersmarken regleras för bostadsändamål (B).

Planen medger användning av befintlig byggnad för bostäder. Byggnadens volym, höjd och placering bibehålls.

2.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING UNDER DETALJPLANEPROCESSEN

2.5.1 SKYDDSRUM

Inom byggnaden finns ett skyddsrum som omfattas av lag (2006:545) om skyddsrum samt MSB:s föreskrifter.

Detaljplanen säkerställer att skyddsrummet även fortsättningsvis ska:

- hållas tillgängligt
- bibehållas i driftbart skick
- kunna tas i bruk inom föreskriven inställelsetid

Detaljplanen säkerställer detta genom att inte medge någon åtgärd som innebär att skyddsrummet tas bort, byggs över eller på annat sätt försämrar i funktion eller tillgänglighet. Vid efterföljande prövning ska gällande krav enligt skyddsrumslagstiftningen beaktas.

Planen medger ingen åtgärd som försämrar skyddsrummets funktion eller tillgänglighet.

Ändrad användning från allmänt ändamål till bostäder är bygglovspliktig åtgärd enligt plan- och bygglagen (2010:900). Bygglov prövas mot gällande detaljplan samt tillämpliga krav i plan- och bygglagen och Boverkets byggregler.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Motiven till planens regleringar redovisas utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen.

3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

[B]

Bostäder

Användningen möjliggör bostäder i befintlig byggnad och bidrar till effektiv användning av redan ianspråktagen mark. Regleringen stärker bostadsförsörjningen utan att ny mark tas i anspråk.

3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Eftersom föreliggande plan är en ny detaljplan och inte en ändring av befintlig plan behöver den byggrätt som ska gälla framöver regleras genom egenskapsbestämmelser i planen.

Planen medger en högsta byggnadsarea om 500 m² för huvudbyggnad och en byggnadsarea om högst 200m² för komplementbyggnader. Högsta nockhöjd får vara 8m och största takvinkel 20 grader.

Bestämmelserna är utformade med utgångspunkt i befintlig bebyggelse.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Avsnittet redovisar befintliga förhållanden inom planområdet och dess omgivning.

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

För fastigheten gäller detaljplan Del av Norra Pitholm, D0146, antagen 1973. Gällande detaljplan medger allmänt ändamål. Fastigheten är bebyggd i enlighet med denna användning.

4.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Fastigheten ligger inom område som enligt Översiktsplan Piteå kommun, antagen 2016, ingår i befintlig tätortsstruktur. Området utgörs av etablerad bebyggelse med bostäder och närliggande samhällsservice.

4.2 RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet utgör redan ianspråktagen mark inom tätort och ingår i befintlig bebyggelsestruktur.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Planområdet ligger i befintlig tätortsmiljö. Några kända förhållanden inom området som innebär överskridande av gällande miljökvalitetsnormer för luft, vatten eller buller har inte identifierats.

4.5 MILJÖ

4.5.1 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

4.5.2 DAGVATTEN

Fastigheten är bebyggd och ansluten till befintliga system för dagvattenhantering.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

Inom byggnaden finns ett skyddsrum. Skyddsrummet omfattas av gällande lagstiftning och ska bibehållas i funktionellt skick samt vara tillgängligt i enlighet med gällande krav.

4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Fastigheten är bebyggd. Några särskilda geotekniska förhållanden har inte identifierats i tillgängligt underlag.

4.8 FYSISK MILJÖ

Planområdet utgörs av en bebyggd fastighet med en enplansbyggnad och tillhörande tomtmark inom ett befintligt bostadsområde.

4.9 SOCIALA

Planområdet är beläget i ett etablerat bostadsområde.

4.10 TEKNIK

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten.

4.11 SERVICE

Planområdet ligger i ett etablerat bostadsområde med närhet till befintlig service.

4.12 TRAFIK

Fastigheten nås via befintligt gatunät inom ett bostadsområde.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

- Gällande detaljplan, antagen 1973
 - Del av Norra Pitholm, D0146
- Översiktsplan Piteå kommun, antagen 2016
 - Översiktsplan 2030, <https://www.pitea.se/oversiktsplan>
- Behovsbedömning enligt 6 kap. miljöbalken

5.2 UTREDNINGAR

Inga särskilda utredningar har bedömts nödvändiga.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planen berör endast fastigheten Pitholm 10:26. Ingen fastighetsreglering krävs.

6.2 MILJÖ

En behovsbedömning enligt 6 kap. miljöbalken har genomförts. Planändringen avser enbart ändrad användning av befintlig byggnad inom redan ianspråktagen mark. Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Ingen negativ påverkan bedöms uppstå. Trafiken kan minska jämfört med tidigare användning, vilket kan innebära en marginellt positiv påverkan.

6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

Skyddsrummets funktion säkerställs genom att planen inte medger åtgärder som påverkar dess funktion eller tillgänglighet. För fastighetsägaren innebär detta att framtida åtgärder måste anpassas till gällande krav enligt skyddsrumslagstiftningen. För kommunen och samhället innebär det att befintlig skyddsrumsfunktion kvarstår.

6.5 RIKSINTRESSE

Ej relevant.

6.6 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planen innebär effektiv markanvändning.

6.7 TRAFIK

Ingen negativ påverkan på trafiksystemet.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs.

7.2 TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheten är ansluten till befintliga tekniska system. Inga förstärkningar krävs.

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder kopplade till genomförandet

7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet. Kommunen ansvarar för planprocessen.

7.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Genomförandet av detaljplanen förutsätter bygglov för ändrad användning enligt plan- och bygglagen (2010:900). Inga andra prövningar enligt annan lagstiftning bedöms krävas.

Genomförandet av detaljplanen avser befintlig fastighet och befintlig bebyggelse.

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