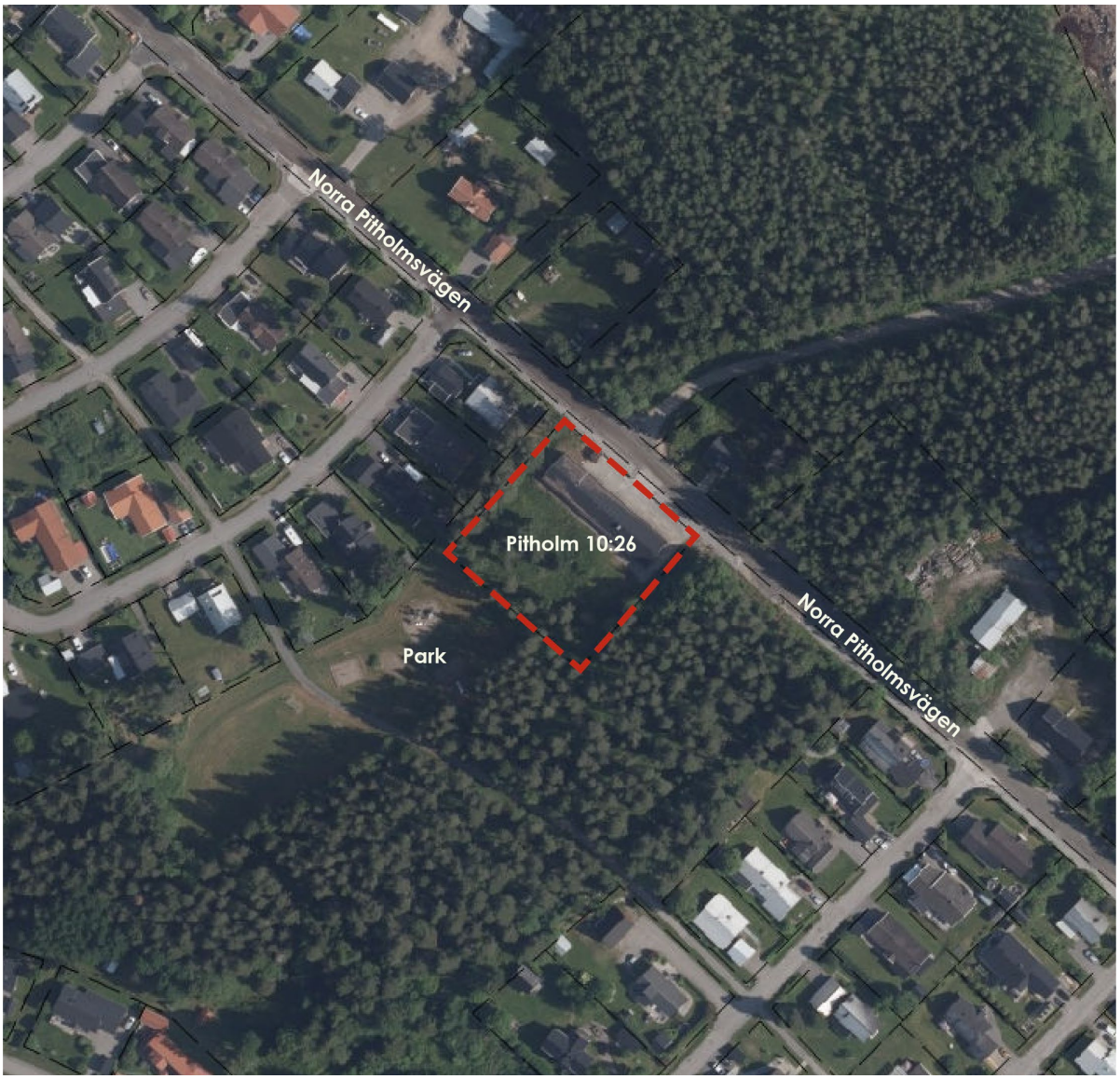
Diarienummer	PB 2025-544
Planens beteckning	D2157
Påbörjad	2026-03-25
Antagen av SBN	
Laga kraft	



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Pitholm 10:26 på Norra Pitholm

Piteå Kommun, Norrbottens Län

Granskningshandling

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-11-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DETALJPLANENS INNEHÅLL 4
SYFTE 4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 4
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 5
SKYDDSRUM 5
2. ÄNDRINGENS OMFATTNING 6
MOTIV TILL REGLERINGAR 6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK 6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK 6
3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 7
KOMMUNALA 7
DETALJPLAN 7
ÖVERSIKTSPLAN 7
RIKSINTRESSEN 7
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER (3 KAP. MILJÖBALKEN) 8
MILJÖKVALITETSNORMER 8
MILJÖ 8
NATURMILJÖ 8
DAGVATTEN 9
SNÖHANTERING 9
HÄLSA OCH SÄKERHET 9
SKYDDSRUM 9
RADON 9
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 9
FYSISK MILJÖ 9
TEKNIK 9
SERVICE 10
TRAFIK 10
4. KONSEKVENSER 10
GÄLLANDE DETALJPLAN 10
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 10
MILJÖ 10
NATURMILJÖ 10
DAGVATTEN 10
SNÖHANTERING 10
MILJÖKVALITETSNORMER 11
HÄLSA OCH SÄKERHET 11
RIKSINTRESSE 11
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER (3 KAP. MILJÖBALKEN) 11
TRAFIK 11
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 11
5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR 11
GENOMFÖRANDETID 11
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 11
TEKNISKA FRÅGOR 12

EKONOMISKA FRÅGOR 12
ORGANISATORISKA FRÅGOR 12
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 12
6. PLANERINGSUNDERLAG 12
KOMMUNALA 12
UTREDNINGAR 12

1. DETALJPLANENS INNEHÅLL

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kvartersmark för bostäder inom fastigheten Pitholm 10:26. Planen ska skapa förutsättningar för inredning av 2–4 bostadslägenheter i en tidigare förskolebyggnad samt medge anpassningar och kompletteringar av bebyggelsen för bostadsändamål.

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

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planområdet omfattar fastigheten Pitholm 10:26 i Piteå kommun och är cirka 3 600 m^2 stort. Fastigheten ligger cirka 2,5 kilometer från Piteå centrum, inom ett etablerat bostadsområde. Den är bebyggd med en enplansbyggnad som tidigare använts för förskoleverksamhet, Skogsbackens förskola.

Detaljplanen innebär att markanvändningen ändras från allmänt ändamål till bostäder. Planen möjliggör inredning av 2–4 lägenheter inom befintlig huvudbyggnad. Inom byggnaden finns ett skyddsrum vars funktion och tillgänglighet ska beaktas vid omvandlingen.



Figur 1. Karta och översiktskarta över fastigheten Pitholm 10:26 med angränsande fastigheter/områden.



Figur 2. Fotografi på befintlig huvudbyggnad inom fastigheten Pitholm 10:26.

Planen medger även möjlighet till påbyggnad och komplementbyggnader. Bebyggelsens omfattning, höjd, takvinkel och placering regleras genom egenskapsbestämmelser. Planområdet omfattar endast kvartersmark för bostäder och ingen allmän plats.

Planen bedöms vara förenlig med kommunens gällande översiktsplan och områdets karaktär som bostadsområde. Omvandlingen innebär att befintlig bebyggelse och infrastruktur kan tas till vara för bostadsändamål.

Den nya detaljplanen ersätter *Del av Norra Pitholm*, D0146, inom planområdet.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

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 försämras 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.

2. ÄNDRINGENS OMFATTNING

MOTIV TILL REGLERINGAR

Motiven till planens regleringar redovisas utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

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.

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.

[e_1] **Största byggnadsarea är 500 m^2 för huvudbyggnad.**

Bestämmelsen möjliggör användning av den befintliga huvudbyggnaden för bostäder och begränsar hur stor del av fastigheten som får upptas av huvudbyggnaden. Därigenom lämnas utrymme för bland annat grönytor, vistelseytor och övriga funktioner som behövs för bostadsändamålet.

[e_2] **Största byggnadsarea är 200 m^2 för komplementbyggnader.**

Bestämmelsen möjliggör komplementbyggnader för bostädernas behov, exempelvis förråd, garage och carportar. Den sammanlagda byggnadsarean begränsas för att hålla nere exploateringen och lämna utrymme för friytor och vegetation inom fastigheten.

[o_1] **Största takvinkel är 20 grader.**

Bestämmelsen begränsar takets lutning för att ge bebyggelsen en låg takprofil. Tillsammans med bestämmelsen om högsta nockhöjd begränsar den byggnadernas volym och bidrar till anpassning till omgivande bostadsbebyggelse.

[h_1] **Högsta nockhöjd är 8 meter.**

Bestämmelsen möjliggör påbyggnad av den befintliga huvudbyggnaden samtidigt som bebyggelsens totala höjd begränsas. Regleringen ska ge utrymme för anpassning till bostadsändamål med hänsyn till omgivande bebyggelses skala.

[p_1] **Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.**

Bestämmelsen säkerställer ett avstånd mellan bebyggelsen och angränsande fastigheter samt ger utrymme för byggnadernas underhåll inom den egna fastigheten. Avståndet lämnar även utrymme för vegetation och minskar möjligheten att bebygga marken närmast fastighetsgränserna.

[u_1] **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**

Bestämmelsen reserverar mark för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att ge utrymme för ledningarna och möjliggöra åtkomst för drift och underhåll.

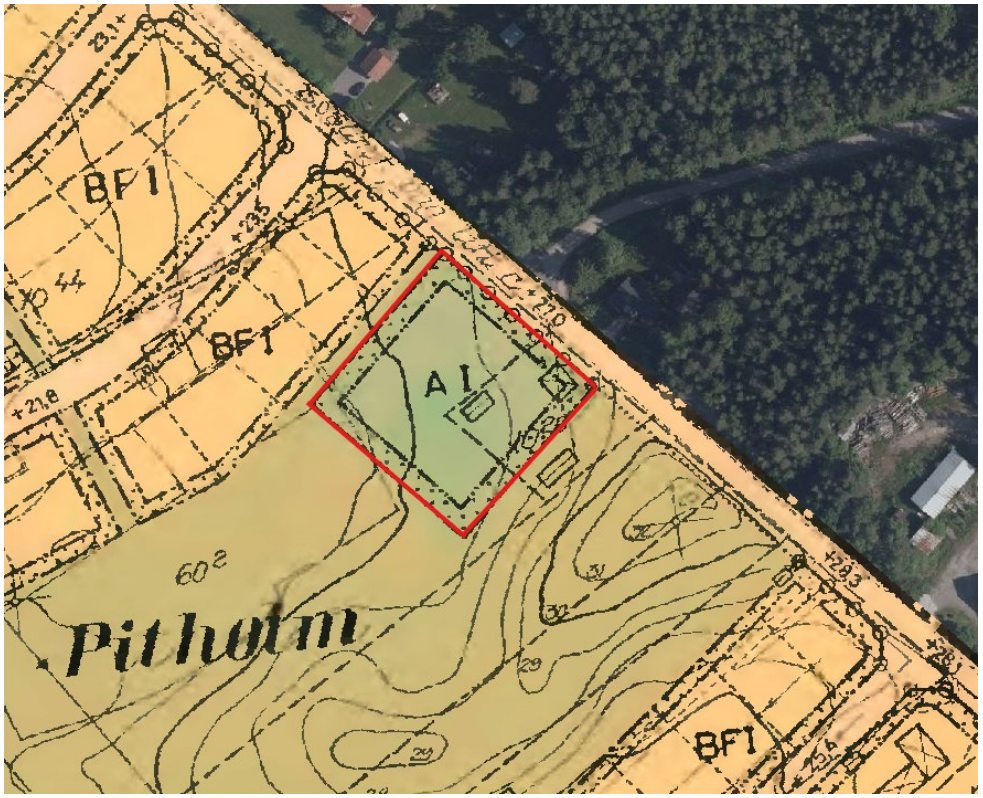
3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Avsnittet redovisar befintliga förhållanden inom planområdet och dess omgivning.

KOMMUNALA

DETALJPLAN

För fastigheten Pitholm 10:26 gäller detaljplanen Del av Norra Pitholm, D0146, antagen 1973. Gällande detaljplan medger allmänt ändamål. Inom planområdet finns även bestämmelser om prickmark, högsta tillåtna våningsantal samt utfartsförbud mot Norra Pitholmsvägen.



Figur 3. Utsnitt från plankarta för detaljplan D0146, med aktuellt planområde utmärkt i rött.

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt Översiktsplan Piteå kommun, antagen 2016, ligger fastigheten inom ett område som ingår i den befintliga tätortsstrukturen. Området utgörs av etablerad bebyggelse med bostäder och närliggande samhällsservice.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken, som omfattar Norrbottens kust och skärgård, samt av riksintressen för totalförsvarets militära del genom sitt läge inom MSA-område och påverkansområde för väderradar.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER (3 KAP. MILJÖBALKEN)

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

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.

MILJÖ

NATURMILJÖ

Inom planområdet finns gräsytor samt enstaka spridda träd och mindre dungar, främst av tall och björk. Även sälg förekommer. Björkarna bedöms vara cirka 30–40 år gamla och tallarna uppskattningsvis 70–120 år.



Figur 4. Fyra olika perspektiv av naturmiljön inom fastigheten Pitholm 10:26

Kommunekologen har genomfört ett platsbesök och bedömt naturmiljön inom fastigheten. Vid besöket noterades inga naturvärdesträd med hög ålder, omkring 140–150 år eller äldre, eller döda träd. Fastigheten bedöms sakna naturskogskaraktärer och förutsättningar för naturvårdsarter eller rödlistade arter knutna till gammal skog eller naturskog.

Gräsmarken ger intryck av att vara skött genom röjning och viss gräsklippning. Den utgör inte traditionellt hävdad torr-äng eller liknande artrik gräsmark och bedöms sakna förutsättningar som växtplats för naturvårdsarter eller rödlistade arter. Vid kommunekologens kontroll fanns inga registrerade fynd av sådana arter inom fastigheten.

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom ett utredningsområde för dagvatten, men utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt inom den fastighet där det uppkommer, i enlighet med kommunens *”Riktlinjer för inrättande av verksamhetsområden för dagvatten och dagvattenhantering”* (2025). Planens genomförande ska därför ske med hänsyn till möjligheten att fördröja och omhänderta dagvatten inom planområdet.

Befintliga träd och grönytor bidrar till infiltration och upptag av dagvatten. På fastigheten finns en dagvattenbrunn mellan huvudbyggnaden och Norra Pitholmsvägen. Intill gång- och cykelvägen längs vägen finns även ett dike.

SNÖHANTERING

Snö från fastighetens parkeringar, gångytor och övriga hårdgjorda ytor behöver kunna hanteras inom den egna fastigheten. Utrymme för snöupplag behöver därför finnas inom fastigheten. Kommunal snöhantering kan inte förutsättas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

SKYDDSRUM

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

RADON

Planområdet ligger inom ett område som bedöms ha hög risk för markradon. Vid ändrad användning av den befintliga byggnaden till bostäder behöver radonförhållandena beaktas för att säkerställa en god inomhusmiljö. Inför kommande byggnadsåtgärder ska behovet av radonundersökning bedömas och eventuella erforderliga åtgärder vidtas för att säkerställa att gällande krav på radonhalt i inomhusluften uppfylls.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet har nivåskillnader, med slänter från den högre belägna marken närmast huvudbyggnaden mot lägre liggande gräs- och trädbevuxna delar av fastigheten. Några särskilda geotekniska förhållanden har inte identifierats i tillgängligt underlag.

FYSISK MILJÖ

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

TEKNIK

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten.

SERVICE

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

TRAFIK

Fastigheten nås via befintligt gatunät inom ett bostadsområde, i anslutning till fastigheten finns busshållplatser kopplat till lokal kollektivtrafik.

4. KONSEKVENSER

GÄLLANDE DETALJPLAN

När den nya detaljplanen får laga kraft ersätter den detaljplan D0146 inom det nya planområdet. Befintliga planbestämmelser i gällande detaljplan upphör då att gälla inom planområdet. D0146 fortsätter att gälla för de delar som ligger utanför det nya planområdet.

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

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.

NATURMILJÖ

Fastighetens storlek och planbestämmelsernas reglering av byggnadernas placering ger förutsättningar att bevara delar av den befintliga vegetationen. Befintliga träd och grönytor bidrar till en grön och trivsam boendemiljö.

Eftersom vegetationen inte skyddas genom särskilda planbestämmelser finns det dock ingen garanti för att befintliga träd och grönytor bevaras. Närliggande parkmark och strövskog bidrar fortsatt till de boendes tillgång till grönområden.

DAGVATTEN

Planförslaget medger viss ny- och tillbyggnad, vilket kan innebära en ökning av bebyggd och hårdgjord mark. Fastigheten omfattar cirka 3 600 m^2 och den totala tillåtna byggnadsarean är högst 700 m^2, vilket ger förutsättningar att bevara en betydande andel grönytor. Befintliga träd och grönytor bidrar till infiltration och upptag av dagvatten och är därför värdefulla för den lokala dagvattenhanteringen. Andelen hårdgjorda ytor och bevarandet av vegetation har därmed betydelse för fastighetens framtida dagvattenhantering.

SNÖHANTERING

Fastighetens storlek ger förutsättningar att ordna snöupplag inom den egna fastigheten. Utrymmet behöver samordnas med parkering, grönytor och dagvattenhantering för att säkerställa en fungerande utemiljö.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

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.

RIKSINTRESSE

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv negativt. Planen avser en redan bebyggd fastighet inom ett etablerat bostadsområde och bedöms inte begränsa allmänhetens tillgång till områden för friluftsliv eller påverka riksintressets natur- och kulturvärden.

Med hänsyn till den begränsade bebyggelsehöjden, med en högsta nockhöjd om 8 meter, bedöms planförslaget inte heller påverka riksintressena för totalförsvarets militära del avseende MSA-område och väderradar negativt.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER (3 KAP. MILJÖBALKEN)

Planen innebär effektiv markanvändning.

TRAFIK

Planförslaget bedöm inte medföra någon negativ påverkan på det befintliga trafiksystemet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Översiktligt underlag visar på liknande geotekniska förhållanden inom hela fastigheten. Vid uppförande av ny bebyggelse utanför den befintliga byggnadens utbredning kan stabiliteten i eventuella fyllningsslänter behöva bedömas. Behovet av stabiliserande åtgärder behöver då klarläggas i bygglovsskedet.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs.

TEKNISKA FRÅGOR

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder kopplade till genomförandet

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet. Kommunen ansvarar för planprocessen.

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.

6. PLANERINGSUNDERLAG

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

UTREDNINGAR

Inga särskilda utredningar har bedömts nödvändiga.

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