



Planbeskrivning



Karta över planområdets lokalisering. Kartunderlag från Lantmäteriet.

Detaljplan för del av Helgenäs 2:1 m.fl. Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen
och WSP Samhällsutföring

Innehållsförteckning

1	Planförfarande	4
2	Handlingar	4
3	Planens syfte	4
4	Bakgrund	4
5	Plandata	5
6	Tidigare ställningstaganden	6
6.1	Riksintressen.....	6
6.2	Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan	7
	Översiktsplan	7
	Fördjupad översiktsplan	7
6.3	Detaljplaner och områdesbestämmelser	8
7	Förutsättningar och förändringar	8
7.1	Mark- och vattenområden	8
	Natur och markbeskaffenhet.....	8
	Rekreation och friluftsliv	8
7.2	Bebyggelseområden	9
	Kulturmiljö	9
	Befintliga förhållanden, förändringar och gestaltning	9
	Friytor i området	14
7.3	Kommunikationer	15
	Fordonstrafik	15
	Parkering.....	15
	Gång- och cykeltrafik.....	17
	Kollektivtrafik.....	17
7.4	Teknisk försörjning	17
	Vatten och avlopp, dagvatten.....	17
	El- och värme	17
	Skydd av ledningar	17
	Avfall.....	17
	Räddningstjänstens behov	17
7.5	Service	17
7.6	Tillgänglighet och trygghet.....	18
7.7	Störningar och risker	18
	Buller	18

Utblick och skuggning.....	18
8 Miljökonsekvenser	19
8.1 Kommunens bedömning.....	19
8.2 Förenlighet med miljöbalken	19
Miljömål.....	19
Miljökvalitetsnormer.....	19
8.3 Planförslag	20
Allmän plats	20
Kvartersmark	20
9 Konsekvenser av planens genomförande	24
10 Planens genomförande	24
10.1 Tidplan.....	24
10.2 Genomförandetid	24
10.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	24
10.4 Avtal	25
10.5 Fastighetsrättsliga frågor	26
Fastighetsbildning	26
Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt och servitut	27
10.6 Ekonomiska frågor	27
Lantmäteriförrättning	27
Planekonomi.....	28
Teknisk försörjning.....	28
Bygglovsavgift	28
11 Samråd/granskning	28
12 Medverkande	29

1 Planförfarande

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-09-08 § 157, § 158 och §159 att bevilja positivt planbesked. Startbeslut för detaljplanen togs den 2020-11-23 då Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att framtagande av planhandlingar för samråd och granskning påbörjas. Planarbetet inleds med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) då detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan och inte strider mot kommunens översiktsplan.

2 Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning

3 Planens syfte

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostäder och kontor i befintliga församlingsbyggnader samt skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av nya fastigheter tillhörande respektive byggnad. Syftet är också att möjliggöra för bostäder och kontor på fastighet Helgenäs 2:2 samt ändra användningsbestämmelsen för fastighet Helgenäs 1:2 till bostäder då fastigheten används för detta idag. Vidare är syftet att säkerställa särskilda kulturmiljövärden i området.

4 Bakgrund

Norrfjärdens församling är inne i en process med att se över sin verksamhet och titta på framtida scenarier vad gäller förvaltning av sitt fastighetsbestånd. Församlingen vill därför skapa möjligheten att ordna lägenheter och kontor i sina byggnader i närheten av kyrkan. Utöver detta vill de även skapa planmässiga förutsättningar att stycka av nya fastigheter.

Förskolan som ligger på fastighet Helgenäs 2:2 har omlokiserats. För möjligheten att tillskapa lägenheter eller kontor på fastigheten önskar därför Fastighets- och serviceförvaltningen, som förvaltar fastigheten, att möjliggöra detta i detaljplanen.

Byggnaderna på fastighet Helgenäs 1:2 används i nuläget som flerbostadshus men fastigheten är i befintlig detaljplan planlagd som *Allmänt ändamål*. Det betyder att befintliga bostäder är planstridiga. För att skapa en plan som stämmer med nuvarande användning ska detta justeras.



Figur 2. Översiktskarta för områdets lokalisering i Norrfjärden. Kartunderlag från Lantmäteriet.

Detaljplanen omfattar:

- Delar av fastighet Helgenäs 2:1 (Norrfjärdens församling)
- Helgenäs 2:2 (Piteå kommun)
- Helgenäs 1:2 (AB Pitebo)
- Totalt ca 9 500 m²

6 Tidigare ställningstaganden

6.1 Riksintressen

Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården i Norrbottens län (BD) enligt 3 kap 6 § miljöbalken: **Norrfjärden [BD 60] (Norrfjärdens sn).**

Motivering för riksintresset lyder: Kyrka och kyrkstad i en så sent som under 1910-talet bildad församling där församlingsbildningen vittnar om bygdens ekonomiska tillväxt.

Riksintresset tar uttryck genom de regelbundet placerade och utformade kyrkstugorna i två våningar samt den nya tegelkyrkan, invigd 1967.

6.2 Översiktsplan/Fördjupad översiktsplan

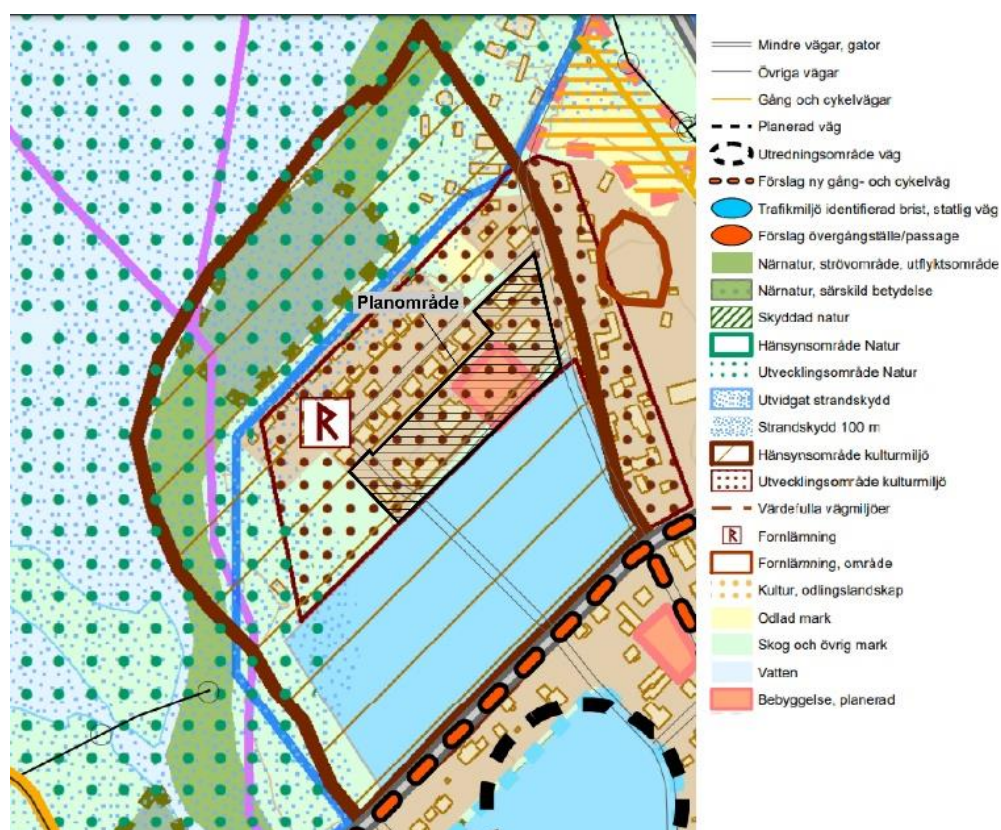
Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är området utpekat som Hänsynsområde Kulturmiljö, Utvecklingsområde Kulturmiljö och omfattas av kommunens Kulturmiljöprogram. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen. Hänsyn till områdets värden vad gäller kulturmiljö behöver tas.

Fördjupad översiktsplan

Norrfjärden är ett av Piteå kommuns fem utpekade landsbygdcentra och omfattas av en fördjupad översiktsplan. En by som har utpekandet som landsbygdcentra ser Piteå kommun som en extra viktig del i kommunens framtida utveckling. Planförslaget möjliggör för bostäder vilket bedöms gå i enlighet med visionerna i den fördjupade översiktsplanen för Norrfjärden.

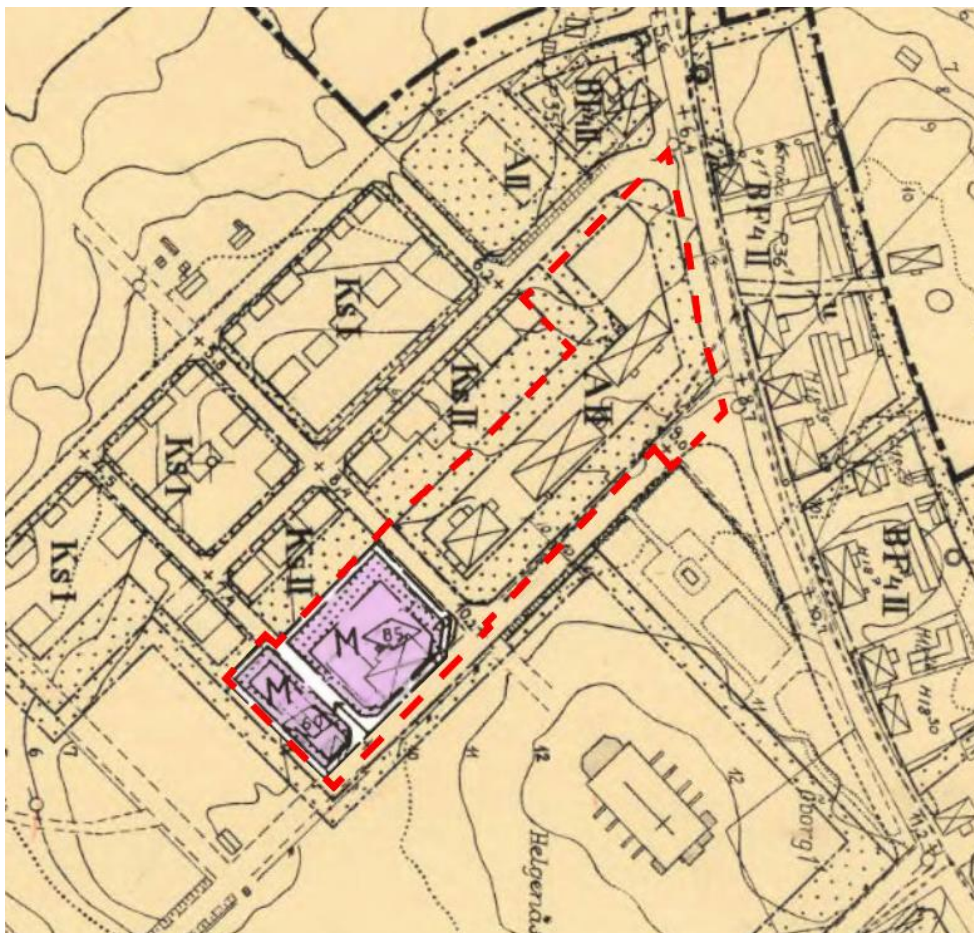
I den fördjupade översiktsplanen planområdet utpekat som Hänsynsområde kulturmiljö och Utvecklingsområde kulturmiljö, delar av planområdet (Helgenäs 2:2) är utpekat som planerad bebyggelse för bostäder. Planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen.



Figur 3. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen markanvändningskarta. Ungefärligt planområde är skrafferat i svart.

6.3 Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är sedan tidigare planlagt i byggnadsplan D0450 (laga kraft 1955) som *Allmänt ändamål* samt i detaljplan DB0487 (laga kraft 1994) som *Begravningsplats med tillhörande byggnader och anläggningar*. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut. Ny detaljplan ersätter de nu gällande planerna inom det nya planområdet.



Figur 4. Ungefärligt planområde (röd streckad linje) i förhållande till befintliga detaljplaner.

7 Förutsättningar och förändringar

7.1 Mark- och vattenområden

Natur och markbeskaffenhet

Marken inom planområdet är ianspråktagen sedan tidigare och består till stora delar av hårdgjord yta. På respektive fastighet finns det grönska i form av träd och gräsmatta. I anslutning till planområdet ligger ett grönområde som hör till kyrkan samt en liten anlagd park med bänkar och planteringar.

Rekreation och friluftsliv

I direkt anslutning till området finns en kyrkomiljö som bland annat består av Norrfjärdens kyrkogård som ligger sluttande ned mot Alterälven. Detta är en lugn och grön oas som inbjuder till rekreation i form av stilla promenad med respekt för områdets användning som kyrkogård. Inom området finns en öppen utsiktsplats mot Porsnäs fjärden. Norr om planområdet ned mot Porsnäs fjärden finns ett

grönområde som i den fördjupade översiktsplanen för Norrfjärden är utpekade som *Närnatur*, *strövområde*, *utflyktsområde*, *Utvecklingsområde Natur* samt *Utredningsområde, sport och rekreation*.

7.2 Bebyggelseområden

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom området för Norrfjärdens kyrkstad som är av riksintresse för kulturmiljövården samt ett av Länsstyrelsens utpekade kulturmiljöområden. Kyrkstaden anses ha ett högt kulturhistoriskt värde. Norrfjärdens kyrkstad är en av Sveriges yngsta. Den uppfördes omkring 1915 i samband med att Norrfjärdens församling bröts ut från Piteå landsförsamling. Kyrkstugorna är väl bevarade och används fortfarande på ursprungligt sätt. De är uppförda i två våningar och är regelbundet placerade i rader. Inom området finns även några mindre kyrkstugor som har flyttats dit från Öjebyns kyrkstad. Stugorna visar på den starka kyrkstadstraditionen i Norrbotten.

Kyrkstaden anlades väster om Norrfjärdens första kyrka som byggdes 1913 i nationalromantisk stil. Arkitekt var Torben Grut, en av Sveriges mest profilerade arkitekter på den tiden. Kyrkan brann ner till grunden efter en blixtnedslag sommaren 1963 och ersattes av en ny kyrka som har ett konsekvent modernistiskt formspråk och invigdes 1967. Arkitekt var Göte Lundström som även ritade Piteås stadshus. Kyrkan skyddas av kulturminneslagen.

Bebyggelsen mellan kyrkan och kyrkstaden (befintligt planområde) berättar mycket om Norrfjärdens administrativa historia. Ett år efter att Norrfjärden bröts ut som egen socken ur Piteå landsförsamling bildades Norrfjärdens landskommun. Norrfjärden var egen kommun fram till 1967 där den tillsammans med Hortlax landskommun ingick i Piteå stad och 1971 i nybildade Piteå kommun.

Befintliga förhållanden, förändringar och gestaltning

Helgenäs 2:1

Fastighet Helgenäs 2:1 består av två församlingsbyggnader i form av Pastorsexpeditionen och Församlingsgården.

Pastorsexpeditionen

Inga uppgifter finns om byggnadens uppförande men utifrån stilistiska egenskaper samt tillgängligt kartmaterial bör den ha tillkommit under 1900-talets första hälft (före 1949)¹. Enligt uppgifter från Norrfjärdens församling har byggnaden använts som vårdcentral och kyrkoherdebostad innan dagens användning som förvaltningsbyggnad för den kyrkliga verksamheten². Planförslaget möjliggör bostäder och kontor samt möjlighet att stycka av en egen fastighet. I anslutning till byggnaden möjliggörs uppförande av mindre carport 50 m².

Byggnaden är uppförd i två och en halv plan samt källarplan och har sadeltak som är täckt med rött tegel. Takfoten är inklädd. Långsidornas takfötter förlängs runt de vita knutarna in mot gavelsidorna vilket ger ett kapitälliknande motiv. Fasaden har stående träpanel och lockläkt och struktureras med en genomgående profilerad vitmålad gesims mellan bottenplan och övre plan. De vitmålade tvåluftsfönstren i stående format är symmetriskt anordnade på långsidorna, men osymmetriskt på gavelsidorna. Vindsplanen har rektangulära fönster i liggande format. 1980 tillkom en lägre byggnadsdel på södra gavelsidan som har sadeltak med svart trapetsplåt. Även den har röd träpanel med locklist. 1996 tillkom en tillbyggd veranda mot vägen i två plan med delvis historiserande ornament³.

Varsamhet och utformning

För att värna om och säkerställa byggnadens karaktärsdrag har varsamhets- och utformningsbestämmelser införts på plankartan. Läs under 8.3 *Planförslag*.

¹ Lantmäteriet, Ekonomiska kartan från 1949

² Enligt uppgift på Norrfjärden församlings hemsida

³ Piteå kommuns centralarkiv, bygglovsakter från 1980 och 1996

Tillkommande carport förhålla sig till den ursprungliga bebyggelsens utformning och harmoniera med huvudbyggnad. Vid en bygglovsansökan ska detta särskilt prövas.



Figur 5. Pastorexpeditionen. Bild tagen från Helgenäsgatan.

Församlingsgården

Församlingsgården byggdes 1909 som sockenstuga och innehöll två skolsalar på bottenplan. Lärarbostad fanns på övre plan. Senare omvandlades byggnaden till kontorsbyggnad för Norrfjärdens kommun. Från 1950-tal har byggnaden använts som församlingshem⁴. Idag används byggnaden som samlingslokal för olika verksamheter. Planförslaget möjliggör bostäder, kontor och samlingslokal samt möjlighet att stycka av en egen fastighet. I anslutning till byggnaden möjliggörs uppförande av mindre carport 50 m².

Byggnaden är uppförd i ett och ett halvt plan med centralt placerad frontespis mot vägen. Mot innergården ansluter en flygelbyggnad, vinkelrät och centralt placerad. Taken är utförda som sadeltak med profilerade taktassar under takutsprånget och täckta med röda lertegel. Fasaderna består av liggande faluröd träpanel som struktureras av vitmålade gesims. En bred gesims med ornament mellan våningsplanen samt en smalare gesims under bottenplanets fönsterrad. Knutarna är vitmålade och utformade som hörnpilastrar. Byggnaden har symmetriskt placerade, vitmålade korspostfönster samt en vitmålad pardörr mot vägen. Byggnaden som helhet är tidstypiskt för sekelskiftets byggande. En lägre tillbyggnad tillkom på södra gavelsidan 1990, i en anpassad i stil⁵. I samband med denna ombyggnation har antagligen även farstukvisten med stiliserade snickarglädjedekor tillkommit.

För att värna om och säkerställa byggnadens karaktärsdrag har varsamhets- och utformningsbestämmelser införts på plankartan. Läs under 8.3 *Planförslag*.

⁴ Enligt uppgift på Norrfjärdens församlings hemsida

⁵ Piteå kommuns centralarkiv, bygglovsakt från 1990



Figur 6. Församlingsgården. Bild tagen från Helgenäsgatan.

Helgenäs 2:2

Fastighet Helgenäs 2:2 består av en byggnad där Helgenäs förskola har varit placerad. När en ny förskola öppnades i Norrfjärden flyttades förskolebarnen dit och byggnaden på fastigheten nyttjas därmed inte längre. I byggnaden planeras 5-7 lägenheter och möjligtvis kontor. Planförslaget möjliggör bostäder och kontor.

Byggnaden är ritad av arkitekten Bertil Höök 1947 som förvaltningsbyggnad för Norrfjärdens kommun samt tandpoliklinik.⁶ 1982 omvandlades byggnaden till förskola och en avlång takkupa tillfördes.⁷ Byggnaden i två våningar samt källarplan har en enkel volym med sadeltak. Fasaden är klädd med gula tegel. Källarvåningen syns som putsad sockel. Taket är täckt med röda lertegel. På gavelsidorna återfinns dekorativa element som är historiserande men stiliserade och som kan läsas som en anpassning till grannbyggnaden (församlingsgården): murade gesimser, kapitäl, ett hexagonalt vindsfönster och taktassar. I övrigt uppvisar byggnaden tidstypiska drag av 1940-talets funktionalism.

För att värna om och säkerställa byggnadens karaktärsdrag har varsamhets- och utformningsbestämmelser införts på plankartan. Läs under 8.3 *Planförslag*.

⁶ Piteå kommuns centralarkiv, bygglovsakt från 1947

⁷ Piteå kommuns centralarkiv, bygglovakt från 1982



Figur 7. Tidigare förskola, Helgenäs 2:2. Bild tagen från Porsnäsvägen.

Helgenäs 1:2

Fastighet Helgenäs 1:2 består av två lamellhus, uppförda på 1950-talet, enligt idealet hus i park. Miljön är helt enligt tillkomsttidens ideal för friskt, ljust och hälsosamt boende. Byggnaderna har under en längre tid använts som pensionärshem men genom åren övergått till hyresrätter. Bostäderna är inte förenliga med gällande detaljplan. Planförslaget skapar en rättssäker användning genom att fastigheten planläggs för bostäder.

Helgenäsgatan 25

Byggår kring 1950.⁸ Tidstypiskt lamellhus i två våningar. Sadeltak med röd plåttäckning och öppen takfot. Träfasad med locklistpanel i ljusgul kulör på putsad sockel, grå. Vitmålade tvåluftsfönster i liv med fasaden. Uppglasade trapphus med bruna trädörrar. Balkonger med räcken i smidesjärn.

Porsnäsvägen 43

Byggd 1955.⁹ Tvillingsbyggnad till pensionärshem 1. Den tidigare ljusgula putsfasaden byttes ut 2012 till dagens ljusgula fasadtegel¹⁰.

För att värna om och säkerställa byggnadernas karaktärsdrag har varsamhets- och utformningsbestämmelser införts på plankartan. Läs under 8.3 *Planförslag*.

⁸ Jfr Piteå kommuns centralarkiv, bygglovsakt 1954, i situationsplanen för pensionärshem 2 finns denna byggnad inritat om pensionärshem 1

⁹ Piteå kommuns centralarkiv, bygglovsakt från 1954

¹⁰ Piteå kommuns centralarkiv, bygglovsakt från 2012



Figur 8. Befintliga byggnader, Helgenäs 1:2. Bild tagen från Porsnäs vägen.

Friytor i området

Planområdet har idag begränsad tillgång till friytor då stora delar är asfalterad mark. För att värna om den karaktäristiska placeringen av hus i park på fastigheten Helgenäs 1:2 och den friyta som detta genererar regleras byggnaderna till sin befintliga placering.



Figur 9. Friyta inom Helgenäs 1:2.

Grönytan norr om pastorsexpeditionen är viktig som friyta men även som hänsynszon till kyrkstadsbebyggelsen. För säkerställa ytan tillåts inga byggnader inom denna del. Ytan kan nyttjas för plantering, enklare uteplats etc. Parkering i denna del är olämpligt.



Figur 10. Friyta norr om pastorsexpeditionen.

7.3 Kommunikationer

Fordonstrafik

Genom området passerar Helgenäsgatan vilken används som infartsväg för fastigheterna och för kyrkans verksamheter.

Parkering

Längs Helgenäsgatan finns parkeringar som används av de som arbetar i området samt besökare till aktiviteter som anordnas i kyrkan och Församlingsgården.

Behov av parkeringar ska lösas inom respektive fastighet kopplat till den användning som förekommer. Kommunens parkeringsnorm ska följas vad gäller cykel- och bilparkeringar. Bedömningen är att tillräckliga ytor finns för att tillgodose parkeringsnormen. Det ska finnas minst en parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga inom 25 meter från tillgänglig entré (BFS 2014:3).

Parkering till fastigheterna ska planeras så att inga fordon backar ut mot gata för att inte äventyra trafiksäkerheten. Det finns goda möjligheter för fastighetsägarna att anordna parkering så detta undviks. I bygglovsansökan ska redovisning av parkeringarnas placering redovisas.

Förslagsvis bör parkeringar placeras inom utpekade områden i figur 11 och figur 12.



Figur 11. Föreslagna ytor för parkeringar i anslutning till församlingens byggnader.



Figur 12. Föreslagna ytor för parkeringar på Helgenäs 2:2 och Helgenäs 1:2.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen uppmärkt gång- och cykelbana som passerar förbi området. Det geografiska läget, som är centralt beläget i Norrfjärden, bedöms trots detta skapa goda förutsättningar att gå eller cykla som ett rationellt färdssätt för mindre ärenden.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats för Länstrafiken ligger cirka 150 meter från planområdet. Här passerar linje 14 som går mellan Luleå och Piteå. Bedömningen är att bostäderna skapar goda förutsättningar att ta bussen för pendling in till respektive stad.

7.4 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Vid tillskapandet av nya fastigheter behöver kvalitativa ledningar finnas till varje fastighet. Idag finns det ledningar som bedöms vara i dåligt skick varvid nya ledningar behövs vid avstyckning. Ny eller ändrad VA-anslutning till följd av avstyckning bekostas av exploatören.

Ingen ytterligare bygg rätt tillkommer med planförslaget således förändras inte dagvattensituationen. Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt (LOD) på den fastighet där det uppkommer, i enlighet med Piteå kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

El- och värme

El finns framdraget och planområdet ligger delvis inom kommunalt verksamhetsområde för Fjärrvärme.

Skydd av ledningar

Hänsyn till befintliga ledningar måste tas under genomförandet. Vid markarbeten bör berörda ledningsägare/elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Befintliga ledningar skyddas med markreservat för underjordiska ledningar (u-område). Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatör.

Avfall

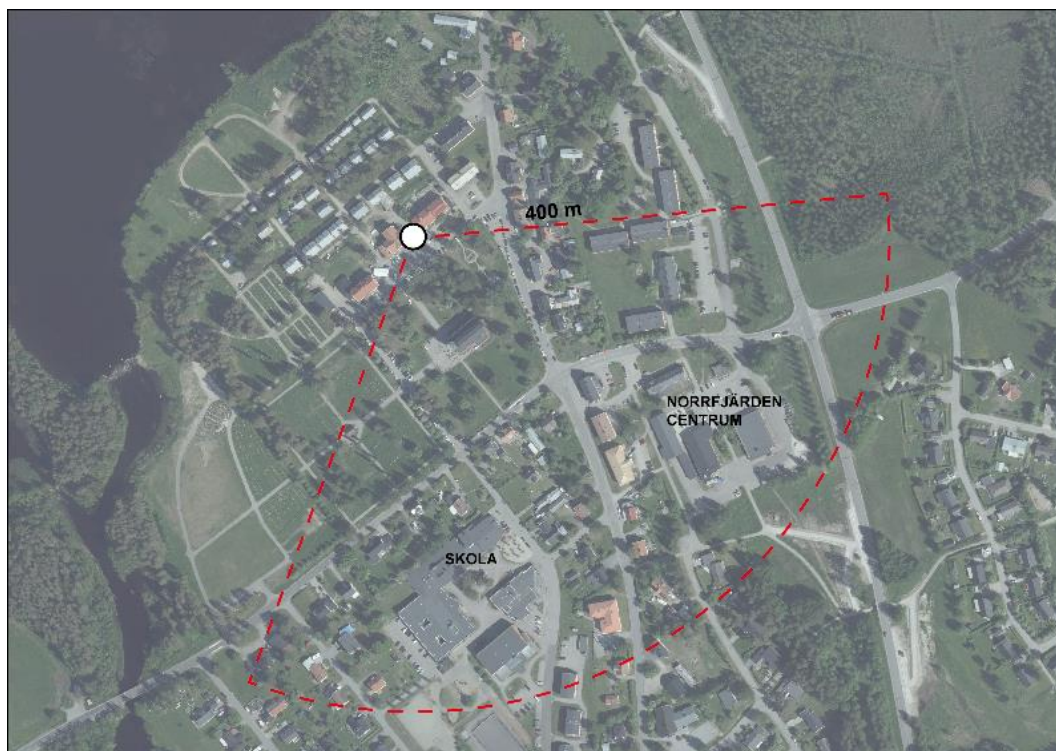
Pireva ansvarar för renhållningen i kommunen. Gemensamma tunnor för uppsamling och mellanlagring av avfall ska placeras åtkomligt för Pirevas sopbil. Det skall finnas utrymme för sopbilarna att undvika backning vid tömning av kärl och eventuella containers. Närmsta återvinningstation ligger inom 500 m från planområdet.

Räddningstjänstens behov

Området bedöms ha god framkomlighet utifrån räddningstjänstens behov.

7.5 Service

Planområdet ligger inom 400 meter från Norrfjärdens centrum samt Porsnässkolan. I Norrfjärdens centrum återfinns restaurang samt matvarubutik.



Figur 13. Avstånd till skola och Norrfjärdens centrum från planområdet.

7.6 Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten till planområdet bedöms som god. Området nås från Porsnäs vägen, som är det huvudsakliga stråket för att färdas genom Norrfjärden, därefter via Helgenäs gatan som passerar området.

Från fastighet Helgenäs 2:2 och västerut återfinns idag endast verksamheter som är aktiva under begränsade tider på dygnet, framförallt under dagtid. Detta innebär att området inte har speciellt hög mänsklig närvaro under stora delar av dygnet. Med bostäder kommer närvaron att öka i området vilket i sin tur bedöms leda till en generell högre trygghet under dygnets alla timmar.

Helgenäs gatan präglas idag av trafik i form av besökare till den kyrkliga verksamhet som bedrivs inom och i anslutning till området. Parkeringar återfinns längs med Helgenäs gatan vilket innebär att besökare parkerar längs med en väg. Eftersom parkering och gata inte är separerade skapas en viss otrygg situation för medtrafikanter, gångare och cyklister.

7.7 Störningar och risker

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Buller

Området är i nuläget inte utsatt för buller som skapar olägenhet för människors hälsa. Då bostäder planeras ökar kraven gällande bullersituationen. Planförslaget bedöms inte förändra bullersituationen.

Utblick och skuggning

Planförslaget innebär ingen utökad byggrätt som kan påverka utblick eller skuggning.

8 Miljökonsekvenser

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *miljöbedömningsförordningen* 2017:966 och ska alltid utmytna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 11-12§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).

8.1 Kommunens bedömning

Kommunen har, efter undersökning om betydande miljöpåverkan, gjort bedömningen att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samråd har skett med länsstyrelsen mellan 2020-11-24 – 2020-12-15.

I sitt yttrande, daterat 2020-12-14, delar Länsstyrelsen Norrbotten kommunens bedömning.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-05-26 att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Varvid ingen MKB upprättas i samband med detaljplanen.

8.2 Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget, se undersökning betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för utomhusluft

Det finns svenska miljö kvalitetsnormer för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande utsläpp och miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms därmed inte överskridas inom planområdet.

MKN för vattenförekomster

Pornäsfjärden (SE726964-176347) ligger cirka 200 meter norr om planområdet. Vattenförekomsten har god ekologisk status men har ej god kemisk status. Att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status

beror på polybromerade difenyletrar (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Gränsvärden för ämnena bedöms överskridas i alla Sveriges vattendrag. Detta beror på påverkan från långväga luftburna föreningar och atmosfärisk deposition.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster överskrids.

MKN för fisk och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

MKN för omgivningsbuller

Eftersom Piteå har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer. De förändringar som planförslaget medför jämfört med dagens situation redovisas under rubriken *Störningar och risker*.

8.3 Planförslag

Allmän plats

I sydvästra delen planläggs befintlig gata som Gata [GATA] med enskilt huvudmannaskap [a₁]. Syftet är att säkerställa genomfart genom planområdet till befintligt kyrkstugsområde.

I nordöstra delen planläggs en del av Helgenäsgatan som Gata [GATA] med enskilt huvudmannaskap [a₁]. I befintlig byggnadsplan är gatan planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Inom gatuområdet planläggs ett markreservat för gemensamhetsanläggning [g₁] för att säkerställa tillfarter till fastighet Helgenäs 2:2 och Helgenäs 1:2.

Kvartersmark

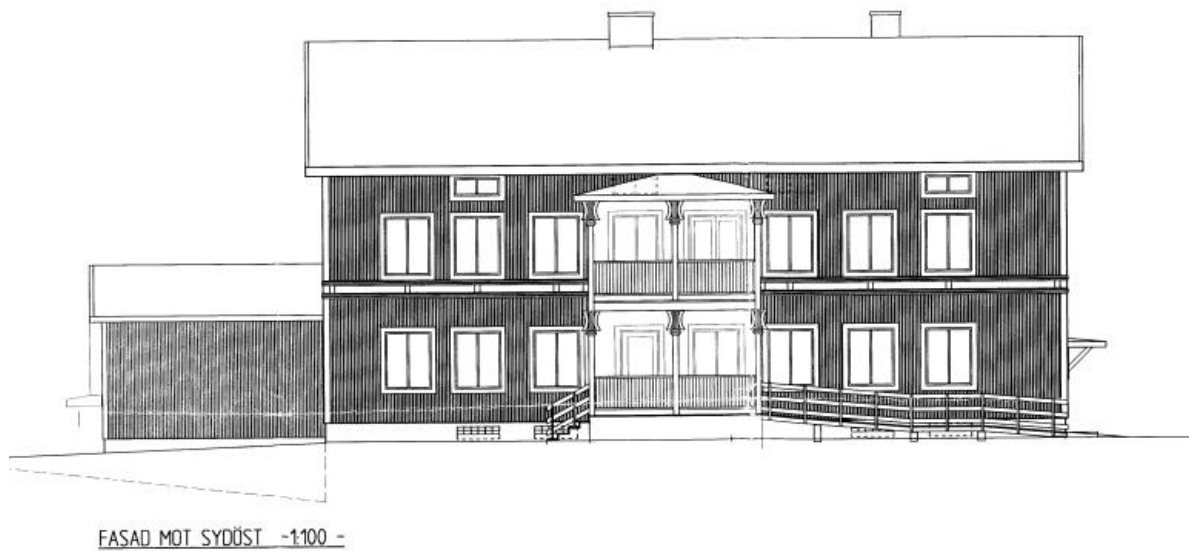
Pastorsexpeditionen

Tillkommande fastighet för pastorsexpeditionen regleras med användningsbestämmelserna Bostäder och Kontor [BK]. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra lägenheter samt bibehålla nuvarande användning av byggnaden som kontorslokaler. Runt byggnaden har ett egenskapsområde lagts ut för att reglera placeringen. Byggnaden består av en högre ursprunglig byggnad samt en lägre tillbyggnad. Högsta nockhöjd för den ursprungliga byggnaden regleras till 11 meter [h₁₁] och takvinkel regleras till 30 grader [o₂]. Byggnaden ska utformas med sadeltak [f₁]. Högsta nockhöjd för tillbyggnaden regleras till 7 meter [h₅₇]. Takvinkel regleras till 15 grader [o₃]. Tillbyggnaden ska utformas med sadeltak [f₁]. Bestämmelserna syftar till att säkerställa placering och volymer.

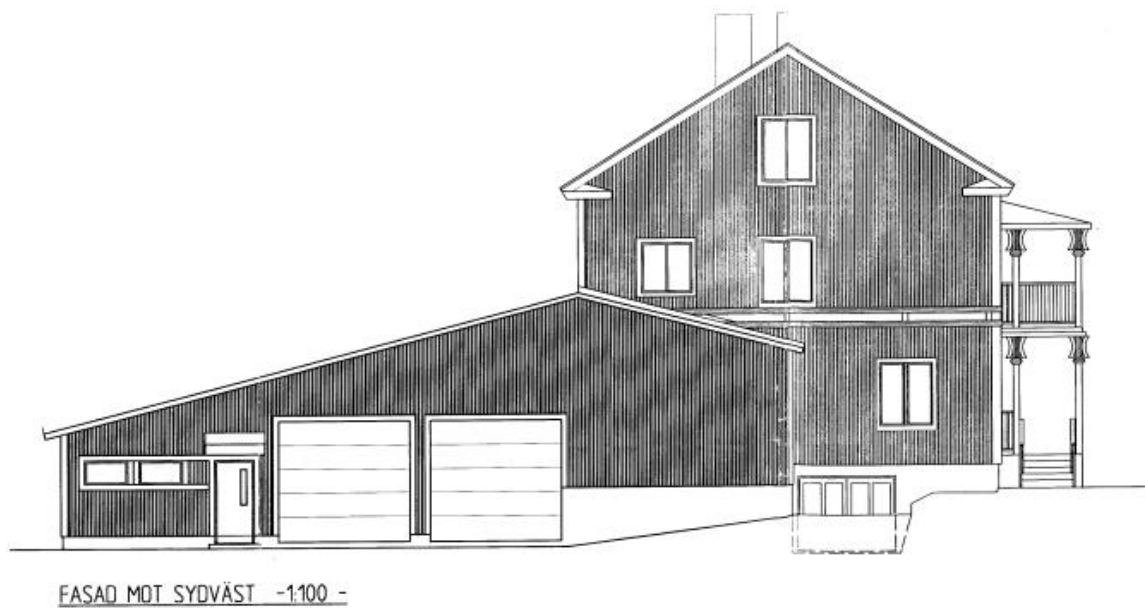
Varsamhet

För att värna om huvudbyggnadens särskilda karaktärsdrag och områdets kulturmiljö har vissa varsamhetsbestämmelser införts för byggnaden. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga [k₁]. Fasad ska vara av röd locklistpanel med vita knutar [k₂]. Listverk och fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning [k₃]. Taktäckning ska vara av rött tegel [k₄]. Vid framtida byte av tak bör lertegel användas.

Norr om byggnaden har prickad mark lagts ut (Marken får inte förses med byggnad) för att säkerställa befintlig friyta samt bibehålla en hänsynszon mot kyrkstadsbebyggelsen.



Figur 14. Bygglövsritning Pastorsexpeditionen.



Figur 15. Bygglövsritning Pastorsexpeditionen.

Komplementbyggnad

Inom den nya fastigheten möjliggörs uppförande av carport. Största byggnadsarea regleras till 50 m² [e₁50]. Högsta nockhöjd regleras till 4 meter [h₃4]. För att värna om områdets karaktär ska tillkommande carports förhålla sig till den ursprungliga bebyggelsens utformning och harmoniera med huvudbyggnad. Vid en bygglövsansökan ska detta särskilt prövas.

Församlingsgården

Tillkommande fastighet för församlingsgården regleras med användningsbestämmelsen Bostäder, Samlingslokal och Kontor [BC₁K]. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra lägenheter och kontor, samt behålla nuvarande funktion som samlingslokal för olika aktiviteter. Runt byggnaden har ett egenskapsområde lagts ut för att reglera placeringen. Byggnaden består av ursprunglig högre byggnad samt en lägre tillbyggnad. Högsta nockhöjd för den ursprungliga byggnaden regleras till 10 meter [h₁10] och takvinkel regleras till 30 grader [o₂]. Byggnaden ska utformas med sadeltak [f₁]. Högsta nockhöjd för tillbyggnaden regleras till 6 meter [h₄6]. Takvinkel regleras till 0 – 20 grader [o₃]. Bestämmelserna syftar till att säkerställa placering och volymer.

Varsamhet

För att värna om huvudbyggnadens särskilda karaktärsdrag och områdets kulturmiljö har vissa varsamhetsbestämmelser införts för byggnaden. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga [k₁]. Fasad ska vara av liggande träpanel målade med röd slamfärg, knutarna ska vara vita [k₅]. Listverk och fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning [k₃]. Taktäckning ska vara av rött tegel [k₄]. Vid framtida byte av tak bör lertegel användas. Byggnaden får inte rivras [r₁].



Figur 16. Bygglövsritning Församlingsgården.



Figur 17. Bygglövsritning Församlingsgården.

Komplementbyggnad

Inom den nya fastigheten möjliggörs uppförande av carport. Största byggnadsarea regleras till 30 m² [e₃30]. Högsta nockhöjd regleras till 4 meter [h₃4]. För att värna om områdets karaktär ska tillkommande carports förhålla sig till den ursprungliga bebyggelsens utformning och harmoniera med huvudbyggnad. Vid en bygglovsansökan ska detta särskilt prövas.

Helgenäs 2:2

Fastighet Helgenäs 2:2 regleras med användningsbestämmelserna Bostäder och Kontor [BK]. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra lägenheter och kontor. Runt byggnaden har ett egenskapsområde lagts ut för att reglera placeringen. Högsta nockhöjd regleras till 10 meter [h₁10] och takvinkel regleras till 25 grader [o₁]. Byggnaden ska utformas med sadeltak [f₁]. Bestämmelserna syftar till att säkerställa placering och volymer.

Varsamhet

För att värna om huvudbyggnadens särskilda karaktärsdrag och områdets kulturmiljö har vissa varsamhetsbestämmelser införts för byggnaden. Fasad ska vara av gult tegel [k₆]. Listverk och fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning [k₃]. Taktäckning ska vara av rött tegel [k₄]. Vid framtida byte av tak bör lertegel användas.

Komplementbyggnad

Inom fastigheten finns idag mindre komplementbyggnader som regleras genom största byggnadsarea till 30 m² [e₃30] och högsta nockhöjd 4 meter [h₃4]. Bestämmelserna ger något högre byggrätt än nuvarande situation för att skapa viss flexibilitet.

Helgenäs 1:2

Fastighet Helgenäs 1:2 regleras med användningsbestämmelserna Bostäder [B] för att säkerställa nuvarande användning. Runt byggnaderna har egenskapsområden lagts ut för att reglera placeringen. Högsta nockhöjd regleras till 10 meter [h₁10] och takvinkel regleras till 25 grader [o₂]. Byggnaderna ska utformas med sadeltak [f₁]. Bestämmelserna syftar till att säkerställa placering och volymer. Mellan byggnaderna har prickad mark lagts ut (Marken får inte förses med byggnad) för att säkerställa befintlig friyta och värna om fastighetens karaktär av hus i park.

Varsamhet

För att värna om byggnadernas särskilda karaktärsdrag och områdets kulturmiljö har vissa varsamhetsbestämmelser införts för byggnaderna.

Helgenäsgatan 25: Fasad ska vara av ljusgul locklistpanel [k₇]. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga [k₁]. Entréer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning [k₉]. Balkonger ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning [k₁₀]. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga [k₁].

Porsnäsvägen 43: Fasad ska vara av ljusgult material [k₈]. Fasaden bör återställas till sin ursprungliga karaktär i form av ljusgul puts. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga [k₁].

Komplementbyggnad

Inom fastigheten finns idag en mindre komplementbyggnad som i planförslaget regleras genom största byggnadsarea till 30 m² [e₃30] och högsta nockhöjd 4 meter [h₃4]. Bestämmelserna ger något högre byggrätt än nuvarande situation för att skapa viss flexibilitet.

Sydvästra delen

Sydvästra delen av planområdet regleras med användningsbestämmelsen Begravningsplats [M] för att säkerställa nuvarande användning av servicebyggnader för skötsel av kyrkogården som ligger i anslutning till planområdet. Högsta nockhöjd regleras till 4 meter [h₃4] och största byggnadsarea regleras till 150 m² [e₂150]. Bestämmelserna är anpassade efter befintlig byggnad.

9 Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen möjliggör bostäder och kontor centralt i Norrfjärden som är ett av kommunens utpekade landsbygdcentra. Målsättningen i den fördjupade översiktsplanen för Norrfjärden är att invånarantalet på landsbygden ska öka jämsides med kommunens vision om en ökning till 46 000 invånare till år 2030. En annan punkt i den fördjupade översiktsplanen är att människor i olika livssituationer attraheras av varierad tillgång av bostäder, både flerfamiljshus och enfamiljshus vilket innebär att utbud för detta måste finnas.

Planförslaget möjliggör bostäder och kontor centralt i Norrfjärden och bedöms således vara i linje med kommunens mål om ökad befolkning på landsbygden och ett varierat utbud av bostäder för människor i olika livssituationer.

Bostäderna och kontoren blir lokaliserade i centrala Norrfjärden vilket bedöms som strategiskt då incitamenten att använda gång- och cykel som färdmedel vid transporter inom tätorten blir stärkta. Länstrafikens busslinje 14 mellan Luleå och Piteå passerar nära området vilket skapar goda förutsättningar för arbetspendling.

Delar av området består idag endast av verksamheter vilket innebär att området stora delar av dygnet har låg mänsklig närvaro, med bostäder kommer närvaron att öka vilket bedöms generera ökad trygghet. Den verksamhet som bedrivs i församlingsgården kvarstår.

Området ligger inom värdefull kulturmiljö. Planförslaget innebär att vissa befintliga kulturmiljövärden stärks upp och värnas.

10 Planens genomförande

10.1 Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas Q3 2022.

10.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

10.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För planlagt gatuområde med enskilt huvudmannaskap ansvarar Norrfjärdens församling. Anledningen till att gatuområdet planläggs med enskilt huvudmannaskap är att den sedan tidigare omfattas av detta i befintlig byggnadsplan (D0450), samt att gator i närområdet innehar enskilt huvudmannaskap vilket skapar en enhetlig förvaltning.

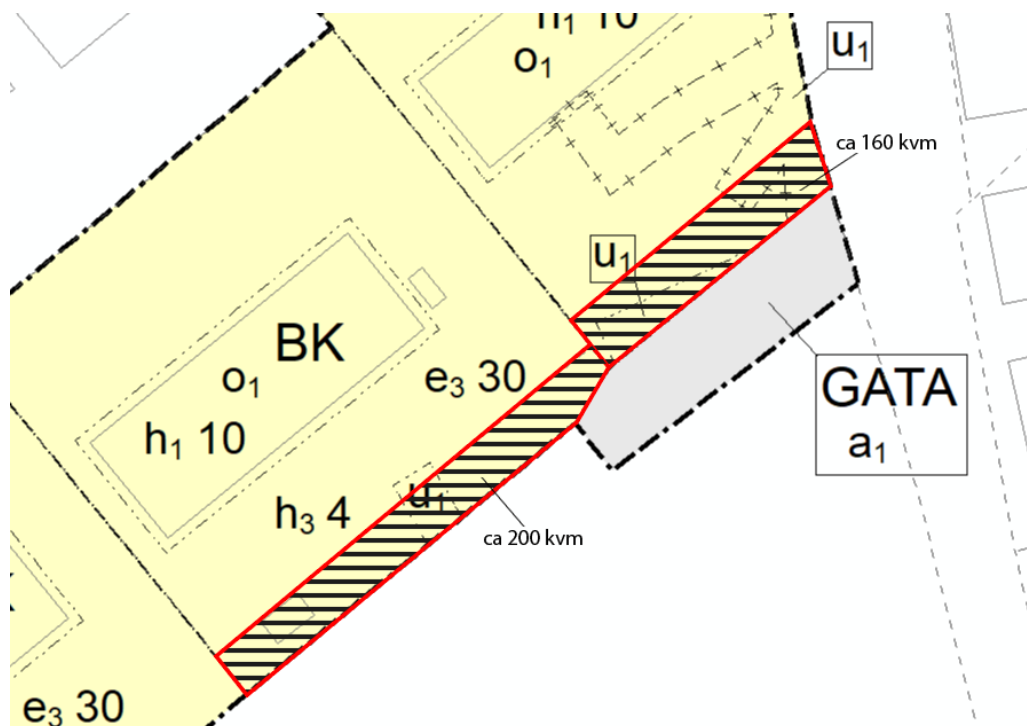
I och med att Helgenäsgatan behövs för att säkra infart till Helgenäs 2:2, Helgenäs 1:2 samt tillkommande fastigheter ska en gemensamhetsanläggning bildas där nämnda fastigheter ingår.

10.4 Avtal

Planavtal har upprättats mellan Piteå kommun Samhällsbyggnad och Norrfjärdens församling, Piteå kommun Fastighets- och serviceförvaltningen och AB PiteBo.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Piteå kommun och respektive fastighetsägare innan planen antas. Det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet redovisas nedan:

- Marköverlåtelse från fastighet Helgenäs 2:1 till fastighet Helgenäs 2:2 och fastighet Helgenäs 1:2 kommer genomföras. Se karta nedan.



Figur 18. Marköverlåtelser inom planområdet.

- Planområdet är ändamålsenligt utbyggt. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ändrad användning i befintliga byggnader. Respektive fastighetsägare ansvarar för alla kostnader av fysiska anläggningar inom sin egen fastighet.
- Norrfjärdens församling ansvarar och bekostar avstyckning av sina fastigheter och eventuell utbyggnad av fysiska anläggningar. Fastighets- och serviceförvaltningen (Piteå kommun) ansvarar och bekostar förrättningen för reglering av ca 200 kvm från Helgenäs 2:1 till Helgenäs 2:2. Ersättningen för marken tecknas i separat överenskommelse. AB PiteBo ansvarar och bekostar förrättningen för reglering av ca 160kvm från Helgenäs 2:1 till Helgenäs 1:2. Ersättning för marken tecknas i separat överenskommelse.
- Respektive exploatör (fastighetsägare) ansvarar för och bekostar att söka erforderliga lov för genomförande av byggnationen samt övriga erforderliga lov och tillstånd. Detta avtal omfattar inte krav på att utförande inom viss tid.

10.5 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighet	Ägare	Förändringar
Del av Helgenäs 2:1	Norr fjärdens församling	Nya fastigheter skapas för pastorsexpeditionen och församlingsgården. Nuvarande verksamhet kvarstår men bostäder möjliggörs. För pastorsexpeditionen ändras användningsbestämmelsen från Begravningsplats med tillhörande byggnader och anläggningar till Kontor och Bostäder. För Församlingsgården ändras användningsbestämmelsen från Allmänt ändamål till Samlingslokal och Bostäder.
Helgenäs 2:2	Piteå kommun	Användningen ändras från allmänt ändamål till bostäder och kontor. Fastigheten utökas med cirka 200 kvm mot Helgenäsgatan för att anpassas efter aktuell markanvändning.
Helgenäs 1:2	AB Pitebo	Användningen ändras från allmänt ändamål till bostäder. På så vis anpassas användningsbestämmelsen till befintlig situation. Fastigheten utökas med 160 kvm mot Helgenäsgatan för att anpassas efter aktuell markanvändning.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt och servitut

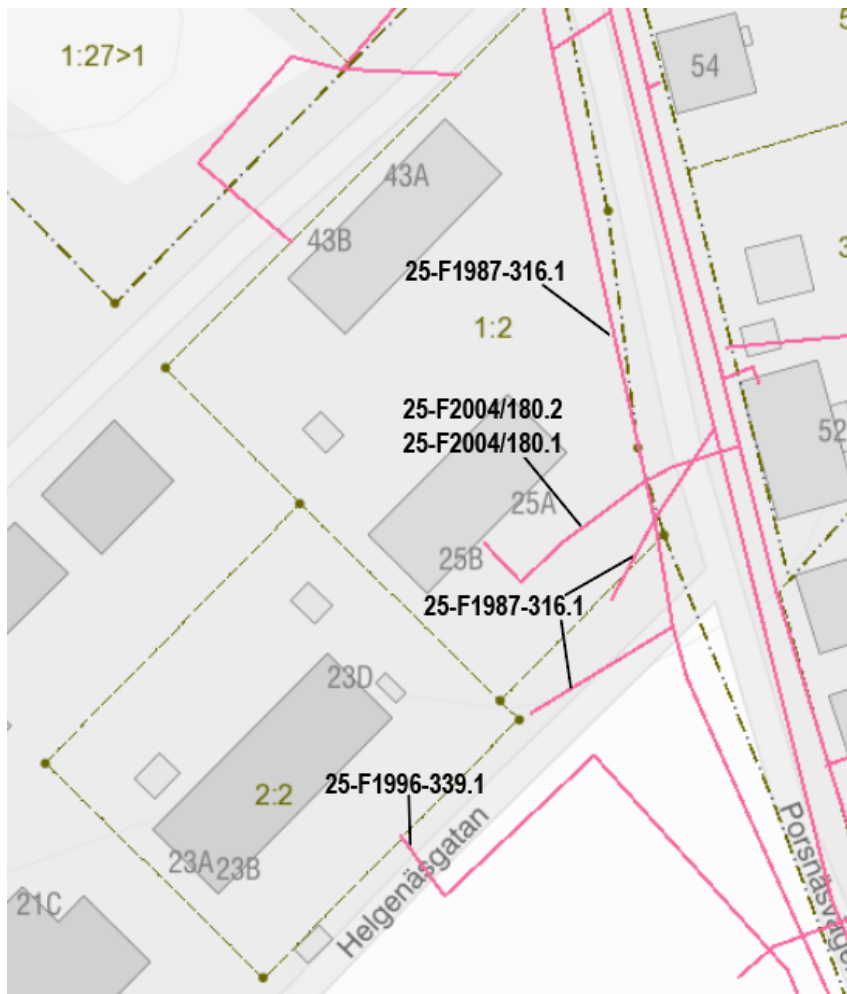
Fastighet Helgenäs 1:2 belastas av tre ledningsrätter:

- 25-F2004/180.2
- 25-F2004/180.1
- 25-F1987-316.1

Fastighet Helgenäs 2:2 kommer vid utökning av fastigheten att belastas av en ledningsrätt:

- 25-F1996-339.1

Ledningarna skyddas med markreservat för underjordiska ledningar (u-område).



Figur 19. Ledningsrätter inom planområdet.

En gemensamhetsanläggning (GA) för Helgenäsgatan ska bildas där Helgenäs 1:2, Helgenäs 2:2, Helgenäs 1:2 samt nya fastigheter ska ingå bekostas av ägare av respektive fastighet.

10.6 Ekonomiska frågor

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning för avstyckning av nya fastigheter från Helgenäs 2:1 bekostas av Norrfjärdens församling.

Ansökan om lantmäteriförrättning för att utöka fastigheten Helgenäs 2:2 och Helgenäs 1:2 bekostas av Piteå kommun och AB PiteBo.

Ansökan om lantmäteriförrättning för att bilda GA där Helgenäs 1:2, Helgenäs 2:2, Helgenäs 1:2 samt nya fastigheter ska ingå bekostas av ägare av respektive fastighet.

Alternativt genomförs ovan nämnda lantmäteriförrättningar i samma förrättning och kostnaderna fördelas procentuellt.

Vid utökning av Helgenäs 1:2 ska fastighetsgränsen mot Håkansön s:5 fastställas då gränsens läge i nuläget är osäker.



Figur 20. Osäkra gränser inom och i anslutning till planområdet.

Planeekonomi

Planens genomförande innebär kostnader för respektive fastighetsägare. Byggnad av lägenheter i befintlig församlingsgård- och expedition bekostas av fastighetsägaren för de nya fastigheterna. Ny eller ändrad VA-anslutning till följd av avstyckning bekostas av fastighetsägaren.

Byggnad av bostäder eller kontor i byggnad på Helgenäs 2:2 bekostas av Piteå kommun.

Inga kostnader vad gäller bebyggelse på Helgenäs 1:2 tillkommer då fastigheten redan består av bostäder.

Ingen planavgift kommer att tas ut vid bygglovsansökan.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har exploitören möjlighet att söka bygglov i enlighet med detaljplanen.

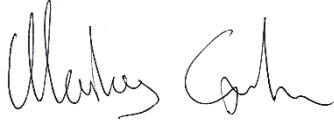
11 Samråd/granskning

Efter samråd respektive granskning har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande.

12 Medverkande

I upprättandet av detaljplanen har Samhällsbyggnad i Piteå kommun samt WSP Samhällsutförning deltagit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Markus Grahn
WSP Samhällsutförning, Planarkitekt

Helén Eriksson
Piteå kommun, enhetschef

Antagen: 2022-09-01 § 107 av samhällsbyggnadsnämnden
Laga kraft: 2022-09-30