



Piteå Kommun

Antagandehandling

Datum
2011-05

Dnr
P 2010-0010
Plannr
D2020

Godkänd av MBn 2011-06-14
Antagen av KF 2011-09-12
Laga kraft 2011-10-18

Planhandling



©Lantmäteriet MS 2006/01881

Detaljplan för del av Munksund 35:2 Furunäset - hållbart boende på Lusthusbacken Piteå kommun, Norrbottens län

Upprättad av: Arkitekthuset Monarken

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIKT MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP MILJÖBALKEN	3
Riksintressen	3
Miljö kvalitetsnormer	4
Strandskydd	4
PLANDATA	5
Läge	5
Areal	5
Markägarförhållanden	5
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDE	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
Detaljplaneprogram	5
Policy för Piteå kommuns bostadspolitik	5
Projekt, utredningar och beslutsunderlag	6
Behovsbedömning	6
Kommunala beslut	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur	7
Bebyggelseområde	8
Odlingslotter och växthus	10
Friytor	10
Vattenområden	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	12
Administrativa frågor	13
MEDVERKANDE	13
Konsult	13
Tjänstemän	13
REVIDERING	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
Tidplan	14
Genomförandetid	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	14
Avtal	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut	15
EKONOMISKA FRÅGOR	15
Planekonomi	15
TEKNISKA FRÅGOR	15
Tekniska utredningar	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15
Tjänstemän	15
REVIDERING	16

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Detaljplaneprogram
- Samrådsredogörelse, detaljplaneprogram
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse, detaljplan
- Fastighetsförteckning

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för bostäder, ca tio småhus och fyra flerfamiljhus med ca 25 lägenheter totalt. Detaljplanen ska även möjliggöra för mötesplatser såsom odlingplats, växthus, grillplats, ytor för lek och fritidsaktiviteter, utan att stänga ute allmänheten. Planområdet saknar idag bebyggelse och är till stor del gräsbevuxen.

Den planerade bostadsbebyggelsen är ett första steg mot att förverkliga kommunens planer att tillskapa ca 250 nya bostäder på Furunäset. Bebyggelseplaneringen ska utgå från ett kvalitetsprogram som har arbetats fram. Kvalitetsprogrammet tar fasta på nationella riktlinjer för miljöanpassat byggande, kommunala planer och strategier samt på resultat från genomförda dialogprocesser.

Långsiktig hållbarhet, trygghet och attraktivitet är några ledstjärnor för bebyggelseutvecklingen på Furunäset.

FÖRENLIKT MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP MILJÖBALKEN

Riksintressen

Planområdet omfattas av:

- område av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB),
- område av riksintresse enligt 4 kap 1 och 2 §§ MB (natur- och kulturvärden).

Det innebär att om ett genomförande av planen kan komma att innebära ”påtaglig skada” på berörda riksintressen så bör ett genomförande inte komma till stånd.

Kommunen anser inte att berörda riksintressen kommer att skadas påtagligt av den nya bostadsbebyggelsen. Planförslaget innebär inte en ändrad markanvändning.

Miljökvalitetsnormer

Mot bakgrund av Vattendirektivet får inte sådana åtgärder genomföras som medför att miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten inte kan uppfyllas. Målet är att föreslagna normer, god ekologisk status och god kemisk status, ska vara uppfyllda år 2015.

Kommunen anser inte att detaljplanens genomförande kan komma att ha negativ inverkan på föreslagna MKN. Bostäderna kommer att anslutas till kommunalt VA-nät, lokal rening av dagvatten ska eftersträvas och några omfattande schaktarbeten i närheten till grundvattenförekomster kommer inte att genomföras.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddsbestämmelserna i 7 kap MB. Bestämmelserna innebär förbud att uppföra nya byggnader inom ett område av 100 meter från strandlinjen, såväl på land som i vatten. Dispens från dessa bestämmelser kan ges såvida inte livsvillkoren för växt- och djurarterna väsentligen förändras, den allemansrättslig tillgång till strandområdet begränsas och om det finns särskilda skäl. De områden där strandskyddet föreslås upphävas markeras med en administrativ planbestämmelse "a₁".

Kommunen anser inte att planens genomförande motverkar strandskyddets syften mot bakgrund att:

- inga rödlistade växter eller djurarter berörs av föreslagna åtgärder,
- platsens karaktär och funktion kommer att endast i mindre omfattning att förändras eller påverkas förslaget,
- den närmaste strandzonen påverkas inte,
- den allemansrättsliga tillgången till strandområdet påverkas inte,
- friluftslivet kan pågå som tidigare.

Kommunen anser att särskilda skäl föreligger med hänvisning till 7 kap 18c § p.1 och p.6 MB. Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det område som i planområdet omfattas av strandskydd har tidigare varit bebyggt. Planens genomförande tillgodoser ett annat mycket angeläget intresse, dvs viktig tätortsnära utveckling.

Den tidigare bebyggelsen revs i de åren omedelbart efter sjukhusets nedläggning 1987. Fundamenten och vägen finns kvar. Planförslaget innebär fri passage om minst 30 meter mellan strandlinjen och bebyggelsen.



Röd streckad linje visar 100-metersgränsen från strandlinjen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 3 km söder om Piteå centrum.

Areal

Planområdet är ca 5,5 ha varav 1,5 ha utgör kvartersmark.

Markägarförhållanden

Marken ägs av Piteå kommun.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I kommunens fördjupade översiktsplan för stadsbygden¹ är planområdet utpekade för bostäder. Enligt översiktsplanen är det kommunens viljeinriktning att Furunäset bebyggs med ca 25 småhus och ca 200 lägenheter.

Detaljplan

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt för bostäder men är idagslaget obebyggt. Gällande detaljplan² omfattar hela Furunäset och medger i huvudsak markanvändning för bostäder, vård, handel, industri, kontor.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram³ har upprättats och godkänts av KF. I programmet föreslås planområdet bebyggas med villor och flerbostadshus med ett lågenergiperspektiv. Den nya bebyggelsen föreslås placeras tätt och utformas med en småskalig karaktär. Gruppvis placering av bebyggelsen och enhetlig utformning vad gäller husvolym, takvinklar m.m. rekommenderas.

Policy för Piteå kommuns bostadspolitik

En policy för kommunens bostadspolitik⁴ har upprättats och godkänts av KF. Den ger uttryck för ett antal målområden som kommunen ska ta sikte på i samband med olika boendefrågor. Trygghet, jämlika och värdiga levnadsförhållanden, ekologiskt hållbara ramar är några ledord i policyn.

Av policyn framgår att det är viktigt med vackra utemiljöer som har inslag av vatten. Det framgår även att det är viktigt med olika typer av boende och att lägenheter bör utformas så att de kan förändras i storlek. Den estetiska miljön är betydelsefull varför planeringen ska ta hänsyn till grönytor och närheten till vatten. Naturliga material som trä bör prioriteras.

¹ Fördjupad översiktsplan för stadsbygden, antagen av KF okt 2001.

² Detaljplan för Furunäset, antagen av KF april 1989.

³ Detaljplaneprogram Furunäset, godkänt av KF 2009.

⁴ Policy för Piteå kommuns bostadspolitik, antagen av KF maj 2006.

Projekt, utredningar och beslutsunderlag

Kvalitetsprogram "Hållbara Furunäset"

Ett kvalitetsprogram⁵ för Furunäset har upprättats. Programmet ska bidra till att åstadkomma en hållbar utveckling av stadsdelen Furunäset genom att höja kvalitetsnivån för nybyggandet utöver nationella lagkrav, i linje med kommunens mål för hållbar utveckling. Programmet utgör ett underlag och komplement till kommande detaljplaner på Furunäset.

Vid bebyggande eller försäljning av kommunal mark på Furunäset ska exploateringsavtal, markupplåtelseavtal eller försäljningskontrakt vara villkorade med uppfyllande av kvalitetsprogrammets krav. Kvalitetsprogrammet har därmed status som ett civilrättsligt avtal mellan ägaren (Piteå kommun) och byggherren.

Trästad 2012

Piteå kommun deltar tillsammans med 17 andra kommuner i projektet "Trästad 2012". Projektet syftar till att utforma och utveckla kompetens inom industriellt byggande. Projektet har som mål att genom kompetensutvecklande aktiviteter ge insikt i hur man planerar och utvecklar städer med låg klimatbelastning. Aktuellt detaljplanearbete har integrerats i projektet.

Beskrivning, värdering och kulturhistorisk utredning

En kulturhistorisk utredning⁶ med riktlinjer avseende arkitektur, utformning och natur har upprättats. Bl a anges att såväl den närliggande utemiljön som den nya bebyggelsen bör utformas med hänsyn till platsens tidigare karaktär som odlingslandskap och tidigare institutionsarkitektur.

Behovsbedömning

Betydande miljöpåverkan

Miljö- och byggnämnden beslutade 2011-01-31 att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas med följande motivering:

Planens genomförande bedöms medföra mycket begränsad påverkan på den biologiska mångfalden, människors hälsa, befolkningen, djur- och växtlivet, vatten, luft klimatfaktorer, landskap och materiella tillgångar. Planens genomförande bedöms medföra en begränsad påverkan på helhetsmiljön Furunäset med sina höga kulturvärden. Denna påverkan kan avhjälpas genom en varsam och måttlig exploatering, där bevarande av natur- och kulturmiljön står i framkant. Påverkans totaleffekt bedöms vara av ringa omfattning, effekternas omfattning bedöms endast vara lokalt.

Detaljplanen anger förutsättningar och åtgärder som gäller plats, art och storlek och är styrande för att minimera exploateringsgraden. Tillkommande byggnader ska integreras i planområdet och får ej inta en dominerande ställning. Parkkaraktären och tillgängligheten ska bibehållas.

⁵ Hållbara Furunäset, Kvalitetsprogram, SWECO, 2010-12-10

⁶ Furunäset - beskrivning, värdering & kulturhistorisk utredning, E Duvensjö, 2010-11-29

Planens genomförande i sig bedöms inte ha någon betydelse för andra planers miljöpåverkan. Planens genomförande anses vara en förbättrad situation jämfört med gällande detaljplan som avser tät flerbostadsbebyggelse i tre våningar och som inte tar hänsyn till parkområdena. Planens genomförande har mycket hög betydelse för integreringen av miljöaspekter i och med att dess syfte är att möjliggöra ett bostadskvarter som ska främja en hållbar utveckling. Inga nämnvärda miljöproblem kan förväntas orsakas av planens genomförande.

Samråd om betydande miljöpåverkan har skett med Länsstyrelsen.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2010-10-26 att påbörja planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar från sydost mot nordväst. Nivåerna inom området varierar mellan ca +8 m vid Belonasvägen till ca 0 m nere vid strandområdet.

Planområdet är till stor del gräsbevuxen med enstaka buskar och alléträd. På slänten ned mot Inrefjärden finns tallskog med inslag av lövträd. I planområdet finns även fundament och rester av tidigare bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Av SGU:s jordartskarta framkommer att planområdet utgörs av moränmark. Denna jordartstyp ger bra förutsättningar för grundläggning av nya byggnader och för infiltration av dagvatten.

En detaljerad geoteknisk undersökning kommer att genomföras i samband med att området projekteras.



Planområdet sett mot sydväst (tv) och mot nordost (th).

Antagandehandling

Datum
2011-05

Dnr
P 2010-0010
Plannr
D2020

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Radon

Planområdet utgör inget känt riskområde för radon.

Risk för skred/höga vattstånd

Planområdet utgör inget känt riskområde för skred. Ny bebyggelse kommer att uppföras som lägst ca +4 m (RH 70) och bedöms därför inte riskera översvämning vid höga vattstånd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Anmälningsplikt enligt fornminneslagen föreligger om ej tidigare känd fornlämning påträffas vid grävning eller liknande arbete.

Bebyggelseområde

Bostäder

Området är idag obebyggt. Gällande detaljplan medger för aktuellt planområde bostadsbebyggelse om tre våningar och en högsta byggnadsarea om 6300 m².

Planförslaget möjliggör för fyra flerfamiljshus och ca 10 småhus. I bebyggelseområdets västra del föreslås tre flerfamiljshus, på plankartan markerad med "flerfamiljshus". Högsta byggnadshöjd föreslås till 9 m och högsta tillåtna våningsantal till tre.

I bebyggelseområdets östra och södra del möjliggörs småhus. Högsta byggnadshöjd föreslås till 6 m och högsta tillåtna våningsantal till två. En planbestämmelse som reglerar småhusens utseende föreslås. Största tillåtna tomtstorlek föreslås till 700 m² och minsta till 500 m² i området längs med Belonasvägen och 170 m² i området i söder.

Endast friliggande villor får uppföras längs med Belonasvägen och de ska placeras med gavelsidan mot lokalgatan, på plankartan markerad med "fril" och "p₁".

Planbestämmelser som reglerar såväl flerfamiljshusens, småhusens och garagens utseende föreslås. De innebär krav på takutformning, taklutning, fasadmaterial samt färg på fasad, på plankartan markerat "f".

Offentlig och kommersiell service

Ingen offentlig eller kommersiell service föreslås inom planområdet. Det finns närhet till såväl för- som grundskola. Försörjning av samhällsservice finns främst in mot centrala delarna i staden. Behovet av barnomsorg och skola bedöms kunna rymmas inom de befintliga för- och grundskolorna.

Utemiljö

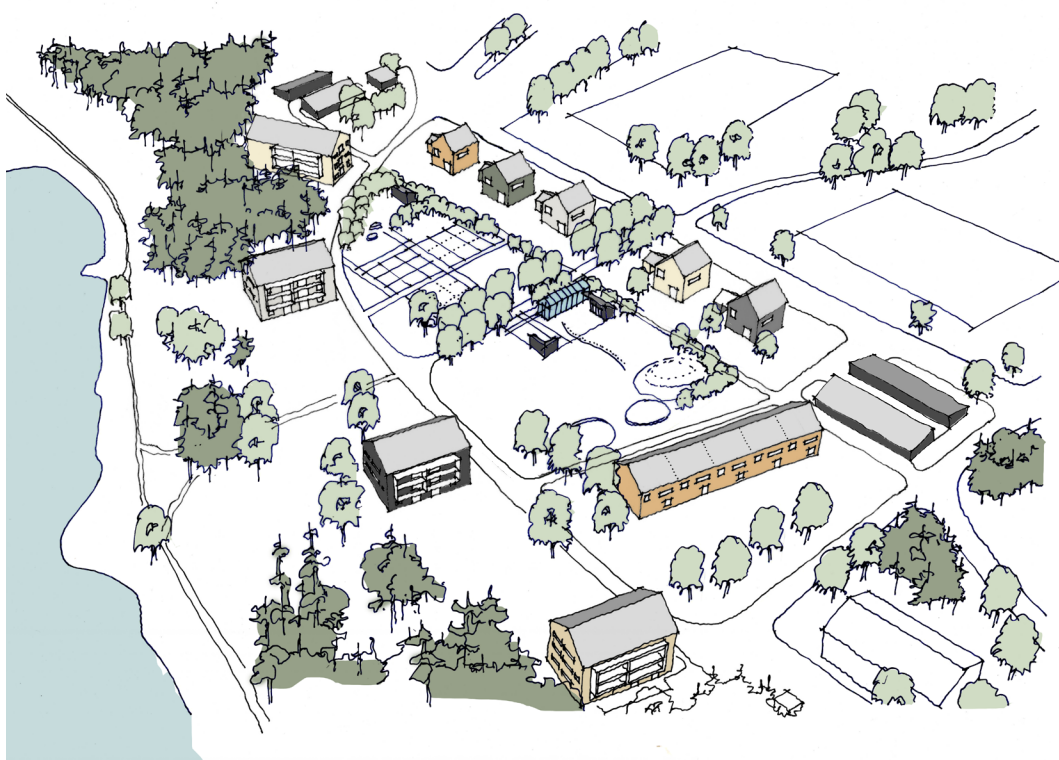
Planförslaget möjliggör för gemensamhetsanläggningar av olika slag, exempelvis växthus, lekplatser, grillplatser för att uppmuntra till sociala mötesplatser.

Byggnadskultur och gestaltning

Området präglas av en institutionsarkitektur, integrerad i det omväxlande landskapet med skogsdungar, ängar och parker. Det aktuella planområdet nyttjades fram till nedläggningen 1987 som odlingsmark. Där fanns lantbruksrelaterad bebyggelse som växthus, och mot vattnet fanns två avlånga byggnader som nyttjades som personalbostäder. Samtliga byggnader revs på 1980- och 1990-talet.

Planförslagets intentioner är att området ska bli ett positivt tillägg i den omgivande parkmiljön. För att behålla öppenheten mellan parkområdet och stranden planeras passager både vid sidorna om och genom området. Bostäderna ordnas kring en gemensam central gård där gamla traditioner med odlingslotter, växthus och rekreationsplatser återetableras. Bostäderna har entréer från det gemensamma gårdsrummet och såväl friliggande bostäder som flerfamiljshus placeras med takfallet mot söder, för att optimera för användandet av solenergi.

Den bebyggelse som uppförs inom planområdet underordnar sig institutionsbyggnaderna. De nya byggnaderna präglas av enkelhet och hög arkitektonisk kvalitet både i volym och detaljer, vilket är utmärkande för dagens moderna lågenergihus.



Förslag på hur planområdet kan utformas.

illustration: Arkitektuset Monarken

De ljusa kulörerna från sekelskiftesbyggnaderna och träpanelen från de närliggande bostadshusen tas upp i fasaderna. Färgskalan sträcker sig mellan vitt, grått till ockragult och fasaderna behandlas med slamfärg eller lasyr.

Områdets utformning finns med som ett kravområde i kvalitetsprogrammet för Furunäset⁷.

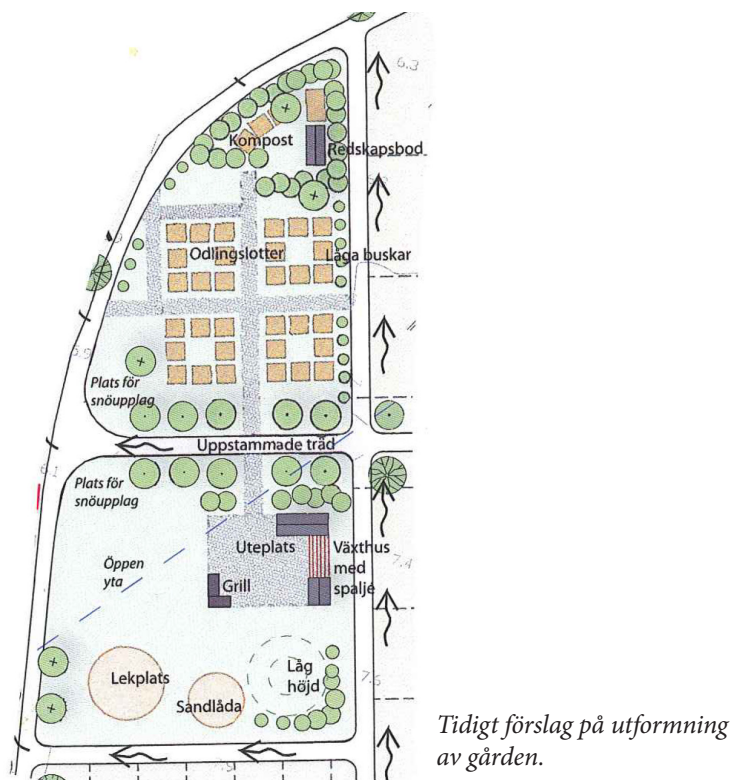
Odlingslotter och växthus

Planförslaget möjliggör för odlingslotter, på plankartan markerad med "L₁". Området rymmer ca 30 odlingslotter á ca 9 m². Inom området föreslås en byggrätt som möjliggör för redskapsbod/förråd. Planförslaget möjliggör även ett växthus med tillhörande redskapsbod/förråd, på plankartan markerad med "växthus".

Friytor

Lek och rekreation

I planområdets närhet finns stora grönytor med plats för lek och rekreation, bl a i direkt anslutning till planområdet, väster om Belonasvägen. Även naturmarken inom planområdet ger goda möjligheter till lek. Det finns även möjlighet till bad. Exempelvis finns en mindre sandstrand ett tiotal meter från planområdets södra del, invid småbåtshamnen.



⁷ s. 27-ff, Hållbara Furunäset, Kvalitetsprogram, SWECO, 2010-12-10

Antagandehandling

Datum
2011-05

Dnr
P 2010-0010
Plannr
D2020

Parkmark

Genom planområdet löper idag en gångväg, nyttjad av många. För att säkerställa att allmänheten även efter ett plangenomförande kan använda denna föreslås gångvägen bli parkmark och omfattas av en allé, på plankartan markerad med "PARK" och allé.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att området mellan strandlinjen och ny bebyggelse planläggs som naturmark, på plankartan markerad med "NATUR". Jämfört med gällande plan innebär förslaget att naturmarken utökas något. Naturmark innebär i detaljplanesammanhang att marken inte får bebyggas, att den är inte anlagd, och att den inte kräver annan skötsel än viss städning. Kärleksstigen som löper längs med strandlinjen säkerställs som gångväg, på plankartan markerad som "gång".

Vegetationen inom naturmarken består dels av värdefull tallskog. En skyddsbestämmelse som reglerar att skötsel av naturmarken och tallskogen ska ske enligt skötselprogram föreslås, på plankartan markerad med "q".

Vattenområden

Planförslaget innebär ingen förändring gentemot befintligt förhållande. Öppet vattenområde kvarstår och markeras med "W" på plankartan.

Gator och trafik

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller Belonasvägen. Den fortstätter att medge lokaltrafik, på plankartan markerad med "LOKALGATA". Ny hastighetsbegränsning på 30 km/h kan bli aktuell. En ny gata till flerfamiljshusen föreslås, på plankartan markerad med "GÅRDSGATA". En gårdsgata är en gata där motorfordon inte får framföras med högre hastighet än gångfart, inte får parkeras och ska lämna företräde åt gående. Gårdsgatan föreslås vara i kommunal ägo.

En bestämmelse om utfartsförbud föreslås för småhusområdet i planområdets södra del. Tanken är att boende inom detta område ska parkera sina bilar på intilliggande parkeringsplatsområde.

Parkering

Besöksparkering föreslås i planområdets norra del, på plankartan markerad med "parkering". Garage möjliggörs för boende i flerfamiljshusen och för boende i småhusområdet i söder, på plankartan markerad med kryss. Garageområdet i norr ska försörja ca 13 hushåll och garageområdet i söder ca 18 hushåll. Därtill ska förråd inrymmas, exv källsorteringshus.

Angöring med bil på den egna fastigheten tillåts endast för friliggande småhus.

Störningar

Den ökade trafikmängden som uppkommer från den planerade bebyggelsen bedöms inte påverka nämnbart omkringliggande gator.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det innebär att bostäderna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. En spillvattenledning som korsar planområdet kan komma att flyttas.

Dagvatten

Dagvattnet föreslås omhändertas genom lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Det innebär att regn- och smältvatten ska omhändertas lokalt på platsen och att marken ska beredas på ett sådant sätt att infiltration kan ske. En planbestämmelse som reglerar detta inom kvartersmarken är föreslagen "Markytan ska möjliggöra lokalt omhändertagande av vatten".

Inom tomtmarken föreslås även bestämmelser som reglerar möjligheten att anlägga hårdgjorda ytor, på plankartan markerad med "b₁" och "b₂".

Vattenhantering (dagvatten) finns med som ett kravområde i kvalitetsprogrammet för Furunäset⁸.

Detaljutförningen av dagvattensystemet sker i projekteringskedet.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet. Från en gemensam inkopplingspunkt i anslutning till planområdet anläggs fjärrvärmeledningar till respektive bostadshus.

Energianvändning (energitillförsel) finns med som ett kravområde i kvalitetsprogrammet för Furunäset⁹.

El

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät tillhörande Piteå Energi AB.

Avfall

Avfall skall omhändertas enligt kommunens avfallshanteringsprogram. Samfällighetsföreningen föreslås ta hand om ett eller två gemensamma hämtställen. Trädgårdsavfall komposteras vid odlingslotterna, matavfall omhändertas i en skadedjursäker och hygienisk anläggning som föreslås placeras vid odlingslotterna. Det är då också samfällighetsföreningen som har huvudansvaret.

Källsorteringshus föreslås i områdena för garage och parkering.

Materialanvändning (hushållsavfall) finns med som ett kravområde i kvalitetsprogrammet för Furunäset¹⁰.

⁸ s. 23, Hållbara Furunäset, Kvalitetsprogram, SWECO, 2010-12-10

⁹ s. 19, Hållbara Furunäset, Kvalitetsprogram, SWECO, 2010-12-10

¹⁰ s. 22, Hållbara Furunäset, Kvalitetsprogram, SWECO, 2010-12-10

Administrativa frågor

Strandskydd

De områden där strandskyddet föreslås upphävas markeras med en administrativ planbestämmelse "a₁".

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Utökad lovplikt gäller för schaktnings- och fyllningsarbeten samt för trädfällning.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, dvs naturområdet, parken, lokalgatan och gårdsgatan.

MEDVERKANDE

Konsult

Matilda Eriksson, Arkitekt MSA, Arkitekthuset Monarken

Tjänstemän

Florian Steiner, Miljö- och byggkontoret, Piteå kommun
Helena Rutström, Miljö- och byggkontoret, Piteå kommun

Miljö- och byggkontoret 2011-05

Gunnar Grönlund
Arkitekt SAR/MSA

Agneta Laitila
Samhällsplanerare

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats efter utställning. Revideringen innebär att kvartersmark "g₁: område för gemensamhetsanläggning för väg" har ändrats till allmän platsmark "GÅRDSGATA: Trafik på fotgängarnas villkor". Gatans bredd har utökats med 1 meter mot öster. Revideringen innebär även ett förtydligande av vilka områden på plankartan som ska omfattas av planbestämmelserna "b₁", "e₁" samt "e₂". Dessa bestämmelser ska gälla en tomt i sin helhet men delvis har bestämmelserna endast redovisats på tomtmark som medger bebyggelse (icke prickad mark). Förtydligandet innebär ingen förändring gentemot det förslag som presenterades i utställningsskedet. I övrigt har endast redaktionella ändringar genomförts.

Miljö- och byggkontoret 2011-06-03

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen för Furunäset planeras att antas under juni 2011 av kommunfullmäktige. Projektering påbörjas under 2011.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för genomförandet av planen.

Inom allmänna platser

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är skyldig att ansvara för anläggandet, drift och underhåll av gator och natur/parkmark, gatubelysning m.m.

Inom kvartersmark

Kommunen projekterar till viss del de gemensamma anläggningarna. Ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör ska dock förtydligas i mark- och exploateringsavtalet.

Det kommunalägda bolaget Piteå Energi ansvarar för elförsörjningen till bostadsområdet. Piteå Energi ansvarar också för fjärrvärmeförsörjningen till en inkopplingspunkt i området. Fjärrvärmeledningar från denna inkopplingspunkt till respektive bostadshus byggs som ett lågtemperatursystem och bekostas av byggherren.

Det kommunägda bolaget Pireva ansvarar för anläggande, drift och underhåll av VA-nätet och VA-försörjningen inom planområdet.

Dagvattnet omhändertas lokalt. Ansvaret ligger hos respektive fastighetsägare eller hos samfällighetsföreningen.

Den befintliga spillvattenledningen som passerar genom planområdet kan behöva flyttas vid byggandet. Exploatören ansvarar för ledningsomläggningen.

Avtal

Kraven som ställs i framtaget kvalitetsprogram ska ligga till grund för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Ett avtal mellan kommunen och samfällighetsföreningen ska upprättas som reglerar markfrågorna, drift (snöröjning).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut

Kommunen äger marken inom planområdet.

Kommunen skall efter planens genomförande äga allmän platsmark och mark som upplåts för gemensamhetsanläggningar. Kommunen ansvarar för ansökan om avstyckning enligt fastighetsbildningslagen.

Kommunen ansvarar för ansökan om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. För skötsel och underhåll av de gemensamma anläggningarna bildas en samfällighetsförening. Samtliga fastighetsägare skall ansluta till gemensamhetsanläggningarna. Respektive fastighets andelstal utreds vid lantmäteriförrättning.

Servitut ska upprättas avseende infarten till parkerings- och garageområdet i norr.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen finansieras av kommunen.

VA och fjärrvärme finansieras genom anslutningsavgifter i enlighet med kommunens taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En detaljerad geoteknisk undersökning kommer att tas fram av kommunen i samband med att området projekteras.

Omhändertagande av dagvatten planeras i samband med projektering av området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tjänstemän

Florian Steiner, Miljö- och byggkontoret, Piteå kommun
Margareta Erstam, Miljö- och byggkontoret, Piteå kommun

Miljö- och byggkontoret 2011-05

Gunnar Grönlund
Arkitekt SAR/MSA

Agneta Laitila
Samhällsplanerare

Antagandehandling

Datum

2011-05

Dnr

P 2010-0010

Plannr

D2020

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats efter utställning. Revideringen innebär att kvartersmark "g₁: område för gemensamhetsanläggning för väg" har ändrats till allmän platsmark "GÅRDSGATA: Trafik på fotgängarnas villkor". Förslaget att fastigheten Munksund 29:189 ska ingå i gemensamhetsanläggningen för väg är således inte längre akutellt.

Miljö- och byggkontoret 2011-06-03