



LÄNSSTYRELSEN
I NORRBOTTENS LÄN

LAGAKRAFTBEVIS

1992-12-14

2023-20681-92

82. 12. 17

Byggnadsnämnden
941 85 PITEÅ

92-0644

Byggnadsnämnden har 1992-11-17 antagit detaljplan för
PITEÅ NORRMALM.

Beslutet har vunnit laga kraft 1992-12-11.

Eva Olsson
Eva Olsson

Kopia till:

Fastighetsbildn mynd, Box 714, 941 28 PITEÅ
Fastighetsregistermyndigheten, LULEÅ
Planenheten
Akten

B67

F

Detaljplan för
PITEÅ, NORRMALM
Piteå kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Genomförandebeskrivning
Beskrivning (denna handling)
Samrådsredogörelse
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Inventeringsrapport, Norrmalm

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att skapa förutsättningar för ett bevarande av bebyggelsen och miljön på Norrmalm eftersom det visat sig att nu gällande detaljplan från 1974 är alltför generell för att nå den grad av bevarande som är önskvärd utifrån dagens situation.

En kulturhistorisk inventering har gjorts som underlag för planarbetet.

Utifrån bebyggelsens och miljöns värde formuleras i planen bestämmelser med bevarandeariktning.

Den huvudsakliga användningen avser bostäder men ett visst inslag av handel, kontor och hantverk/småindustri samt samlingslokaler medges vilket i stort överensstämmer med nuvarande användning.

PLANDATA

Läge, omfattning

Stadsdelen Norrmalm avgränsas geografiskt i Kyrkbrogatan, Sundsgatan, Strömnäskanalen (Strömsundet) och hamnområdet samt Noliagatan.

Detaljplanen har getts en något snävare avgränsning och omfattar de kvarter som innehåller bebyggelse som varit föremål för inventering och klassning och där det således bedömts angeläget att formulera bevarandebestämmelser.

367

Kanalen och hamnområdet liksom närbelägna friområden är fastställda med nuvarande användning i gällande detaljplan från bl a 1974.

Ägoförhållanden

Den övervägande delen av fastigheterna är i privat ägo. Kommunen äger de fastigheter som ligger i kvarteren närmast Sundsgatan, Flodhästen m fl liksom en fastighet i kv Måsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

För Piteå kommun gäller översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1990-11-19. I översiktsplanen ingår en fördjupning benämnd "Områdesplan för Piteå centrum" vilken redovisar nu berörd del såsom område för boende, friliggande småhus. Delen närmast Sundsgatan redovisas såsom område med blandad verksamhet av administration, detaljhandel, tjänster och boende.

Nu föreliggande detaljplaneförslag överensstämmer således med intentionerna i översiktsplan.

Detaljplaner

För området gäller idag detaljplan fastställd 1974-02-06. Gällande plan redovisar för hela området - med undantag av några kvarter mot Sundsgatan - generellt friliggande bostadshus, en våning, en huvudbyggnad (150 m²) och en gårdsbyggnad (40 m²) samt en lägenhet per fastighet. Dessutom föreskrivs sadeltak och träpanel på fasad.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Norrholm som har sitt ursprung från slutet av 1700-talet har en samling unika byggnader och miljöer. Bebyggelsen har vuxit fram allt efter de behov som varit för handen och allt efter som ny mark kunnat nyttjas.

Idag inrymmer bebyggelsen inom planområdet huvudsakligen bostadslägenheter men ett mindre inslag av kontors-, samlings- och försäljningslokaler förekommer. Planen tar fasta på detta förhållande och dessutom medges handel och hantverk i vissa gårdsbyggnader. Att tillåta verksamheter tillsammans med boende ligger i linje med områdets nyttjande historiskt sett. Två fastigheter är obebyggda (Krickan 2 och Trasten 4) och dessutom tillkommer en ny fastighet ur Elefanten 3, samtliga är för boende.

En inventering av bebyggelsen har utförts av Piteå Museum. I inventeringsrapporten görs en beskrivning av det kulturhistoriska värdet samt en klassning av bebyggelsen och miljön med förslag till åtgärder.

Norrmalm bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde.

I planen föreslås skyddsbestämmelser med bevarande inriktning vilka omfattar all bebyggelse i området. Skyddsbestämmelserna nyanseras allt efter bevarandevärdet på berörd byggnad och bebyggelsemiljö och innebär att krav ställs på hur ändring av byggnad liksom om-, till- och nybyggnad får ske. Byggnader som bedöms som omistliga har belagts med rivningsförbud. För dessa byggnader föreskrivs också att utökad bygglovplikt skall gälla för åtgärder som rör ändring av grund, fönster, fasadbeklädnad och takläggning samt om- och nyfärgning av fasad.

Många av de äldre husen ligger lågt och behov att höja dem finns. I sådana sammanhang och vid byggnationer i övrigt är det viktigt att inte marken höjs, eftersom det oftast blir till nackdel för grannfastigheten.

Vegetation, staket

Vegetation inne på tomtmark och vid gata bör i möjligaste mån bibehållas och kompletteras med ny.

Glesa trästaket har tidigare ofta används för att avgränsa gård mot gata och bör komma ifråga nu också.

Gator, infarter

Nuvarande gatunät bibehålls intakt. Ett tidigare förslag att göra Fiskaregatan till renodlad gång- och cykelväg slopas i och med detta planförslag eftersom en sådan lösning praktiskt är svår att genomföra med hänsyn till hamnen och tillfarten till vissa bostadsfastigheter.

Infarter till fastigheterna ligger som regel från "sidogata". Detta system bör så långt det är möjligt bibehållas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har bedrivits under ledning av Carl-Johan Ahlund, Piteå kommun. Majlis Granström, Piteå Museum har också deltagit i planarbetet.

Piteå i oktober 1992

NAB Arkitekter & Ingenjörer, Piteå

Åke Franzén
Arkitekt SAR

Roland Andersson
Planingenjör

Detaljplan för
PITEÅ, NORRMALM
Piteå kommun
Norrbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandet av planen dvs eventuella om-, till- och nybyggnader m m kommer att ske genom respektive fastighetsägares försorg.

För allmän plats (gator) gäller kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen svarar för drift och underhåll.

Detaljplanen avses ställas ut under hösten -92 och beräknas antagas i slutet av detta år.

Genomförandetiden har satts till 15 år eftersom eventuella byggnationer beräknas ske efter hand under lång tid framåt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelningen inom vissa kvarter, exempelvis kv Flädern och kv Måsen är inte anpassade till den kvartersindelning som redovisas i planförslaget. I vissa fall går fastighetsgränserna under husen. Genom fastighetsreglering bör fastigheterna anpassas till planen.

Vid en ev försäljning av byggnaderna inom de idag kommunalt ägda fastigheterna i kv Oxen och Flygfishen bör en fastighet tillskapas för resp byggnad. Mot bakgrund av bebyggelsens lokalisering och tomtplatsernas disposition kan det vara lämpligt att avstycka tomtplats omfattande enbart mark under resp byggnad samt inrätta resten av kvarteret som gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Om-, till- eller nybyggnader kan finansieras med statlig belåning i den mån byggnadsåtgärden uppfyller de statliga lånereglerna. I detta sammanhang prövas också eventuell förhöjning av låneunderlag liksom eventuella bidrag ur anti-kvarisk synpunkt.

Av plan- och bygglagen (14 kap 8 paragrafen) framgår att ägare av fastighet har rätt till ersättning av kommunen om skada uppkommer på grund av att skyddsbestämmelser och förbud mot rivning meddelas i detaljplan. För att skadan skall berättiga till ersättning gäller vissa kvalifikationsgränser.

Generellt bedöms dock skyddsbestämmelserna och rivningsförbudet inom Norrmalm inte negativt påverka berörda fastigheter och ersättningssituationer bedöms därför inte uppkomma.

Piteå i oktober 1992

NAB Arkitekter & Ingenjörer, Piteå

Åke Franzén
Arkitekt SAR

Roland Andersson
Planingenjör

Detaljplan för del av
PITEÅ, NORRMALM
Piteå kommun
Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDETS BEDRIVANDE

Under upprättandet av detaljplanen har samråd skett med följande:

Länsstyrelsen

Miljö- och hälsoskydds nämnden
Byggnadsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Socialnämnden

Fastighetsbildningsmyndigheten

Vägverket
Televerket
AB PiteEnergi
Räddningstjänsten

Dessa samråd har skett genom underhandskontakter och/eller genom remiss av planen.

Vidare har sakägare och andra intressenter beretts tillfälle till samråd vid två särskilda möten. Dessa möten utlystes genom annonsering i ortstidningarna samt genom brev till fastighetsägarna och hölls 1992-08-26 resp 1992-09-17 med representanter för bl a Piteå kommun och planförfattaren närvarande.

Mellan samrådsmötena har utdrag ur inventeringsrapporten skickats till respektive fastighetsägare. Dessutom har samråd skett genom personlig kontakt med de flesta av de fastighetsägare som har fastigheter som är föremål för klassning i inventeringsrapporten. Innan 2:a samrådsmötet har också utdrag ur utkast till detaljplan skickats till respektive fastighetsägare.

B67

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Länsstyrelsen har avgett följande yttrande:

"Syftet med planändringen är att bevara den kulturhistoriska bebyggelsen i området. Till grund för planarbetet ligger en kulturhistorisk inventering.

Arbetet med detaljplanen har bedrivits på ett föredömligt sätt, med plankompetens och antikvarisk kompetens i nära samverkan.

De administrativa bestämmelserna, avseende utökning av lovplikten för områden betecknade "ql", bör kompletteras så att lovplikten även omfattar om- och nyfärgning av fasad.

Utöver vad vi ovan anfört har vi inget att tillföra ärendet".

Kommentar: Planförslaget har kompletterats i begärt avseende.

Miljöförvaltningen anför följande:

Ambitionen att bevara Norrmalm ser miljöförvaltningen som värdefull.

Området är på sina ställen tätt bebyggt och problem vid utformningen av ändamålsenliga lösningar för källsortering och kompostering av avfall kan uppstå. Den framtida avfallshanteringen ställer krav på såväl nya förvaringsutrymmen som framkomligheten för sopbilarna.

Frågan bör utredas i samband med framtagande av planförslaget. Några lösningar för den framtida avfallshanteringen inom området har ej redovisats i det aktuella planförslaget.

Kommentar: Sophanteringen har inte penetrerats speciellt eftersom planen i allt väsentligt reglerar en redan existerande bebyggelse som skall bevaras och där sopfrågan har sin lösning.

I en framtida avfallshantering är källsortering och kompostering viktiga ingredienser. Om dessa krav framdeles ställs inom Norrmalm kommer det sannolikt att medföra vissa förändringar vad gäller utrymmen, åtkomlighet, deltagande m m.

Att i nuläget i detaljplanen anvisa färdiga lösningar bedöms inte rimligt eller praktiskt möjligt, eftersom bebyggelsen är befintlig. Däremot borde det finnas goda möjligheter att succesivt i samband med om-, till- eller nybyggnader framdeles genomföra lösningar för källsortering och kompostering.

Kultur- och fritidsnämnden anför följande:

Ärendet har behandlats vid Kultur- och fritidsnämndens beredning. Beredningen stödjer det av Piteå Museum gjorda yttrandet (se nedan).

Beredningen vill dock ytterligare understryka vikten av att planområdet utgörs av hela Norrmalm, dvs hela området Kanalen - Sundsgatan - Kyrkbrogatan - Norra fjärden. Beredningen ser inget skäl att utesluta ev parkområdet närmast vattenspejeln. Området måste ses som en helhet varför såväl byggnader som grönområden nu och i en framtid måste anpassas till Norrmalms karaktär.

Beträffande bensinstationen är det beredningens mening att den påtagligt stör helhetsintrycket av Norrmalm, inte minst för att den utgör första anblick av området från väster. Dessutom utgör den en onödig brandrisk. Konsekvenserna av en olycka vid bensinstationen blir oöverskådliga.

Piteå Museum har yttrat sig till Kultur- och fritidsnämnden. Som bilaga till Kultur- och fritidsnämndens yttrande framgår skrivelse från Piteå Museum enligt följande:

1. Det är mycket lovvärt av Piteå kommun att utforma en detaljplan med bevarandeariktning för det värdefulla Norrmalmsområdet. Grunden i planen är den inventering, som Piteå Museum utfört, kompletterad med önskemål från invånarna i området och kommunens egna ställningstaganden. Planer av denna art har inte tidigare gjorts i länet och mycket få finns i hela landet, varför en extra eloge bör framföras för arbetet. Piteå Museum har också deltagit i planarbetet under utformningen, och avstämning har skett med Länsstyrelsen i frågan.
2. Avvikelserna från inventeringen består i:
 - det område, som planen omfattar. Det borde utökas att omfatta området mellan Sundsgatan och inkludera grönområde och hamn i andra riktningen, Kyrkbrogatan och kanalen i väster/öster.
 - I inventeringen påpekades att en teknisk beskrivning borde göras av de hus, som avses att bevaras i sitt nuvarande utseende. Någon sådan har inte gjorts.
3. Planen medger träpanel eller puts som fasadbeklädnad. Här bör inte puts vara tillåten, då det inte är någon gängse fasadtyp på Norrmalm. De två hus som är putsade, bör naturligtvis vara det också i fortsättningen.

B67

Slutligen vill Piteå Museum betona, att vid de två samrådsmöten som hållits om planen, inga åsikter motsatta planens har framkommit, med undantag av bensinstationen på kv Flodhästen, vilken är föremål för stark oro från Norrmalms-bornas sida, både vad gäller kommande trafik på Malmgatan och miljö- och säkerhetsaspekterna. Samrådsmötena är ägnade just åt åsiktsluftning av det slaget bl a och det är synd, att inte kultur- och fritidsnämndens ledamöter deltog i dem, inte minst med tanke på att detta förträffliga planarbete är följden av nämndens initiativ.

Kommentar: Stadsdelen Norrmalm avgränsas geografiskt i Kyrkbrogatan, Sundsgatan, Strömnäskanalen (Strömsundet) och hamnområdet samt Noliagatan.

Detaljplanen har getts en något snävare avgränsning och omfattar de kvarter som innehåller bebyggelse som varit föremål för inventering och klassning och där det således bedömts angeläget att formulera bevarandebestämmelser.

Att utöka planen till att omfatta fastigheterna kv Flodhästen 7, kv Oxen 6 och kv Flygfisken 6 med krav om anpassning av bebyggelsen har ur genomförandesynpunkt inte ansetts realistiskt med tanke på redan genomförda eller medgivna investeringar på dessa fastigheter.

Kanalen och hamnområdet liksom närbelägna friområden är fastställda med nuvarande användning i gällande detaljplan från bl a 1974 vilket är det väsentliga. Att ta med dessa delar i detaljplan är onödigt och påverkar inte deras betydelse inom Norrmalm som kanal, hamn resp friområde, vilket inventeringen tar fasta på.

Eftersom enighet råder med berörda fastighetsägare om bevarande av de omistliga husen i sitt nuvarande utseende har en teknisk inventering bedömts onödigt.

Synpunkt om enbart träpanel som fasadbeklädnad har beaktats.

Vad gäller bensinstationen på kv Flodhästen 7 har kommunen i slutet av år 1990 genom tomträttskontrakt beslutat om fortsatt upplåtelse av marken. Bygglov för ny bensinstation har beviljats i augusti 1992, vilket i sin tur baserar sig på ett tidigare givet förhandsbesked. Kommunen har således genom olika beslut bundit sig för att bensinstation skall få vara kvar.

Fastighetsbildningsmyndigheten har påtalat behov av bl a fastighetsregleringar och gemensamhetsanläggningar.

Övriga samrådsinstanser har inte haft några erinringar mot planen.

Vid samrådsmötena med bl a berörda fastighetsägare har inga kvarstående erinringar mot själva planförslaget och inventeringsrapporten framkommit, eftersom erinringarna i huvudsak kunnat beaktas under planarbetets gång utom vad gäller kv Flodhästen 7 (bensinstation). Vad gäller denna fastighet har kritik framförts mot att bygglov nyligen givits för en bensinstation och man har påpekat störningar från trafik samt hanteringen i övrigt. Krav har framförts att stationen borde avvecklas efter det att den "tjänat ut" i nuvarande utförande.

Kommentar: Planförfattaren hänvisar till kommentar under Kultur- och fritidsnämnden.

Piteå i oktober 1992

NAB Arkitekter & Ingenjörer , Piteå

Åke Franzén
Arkitekt SAR

Roland Andersson
Planingenjör

B67