

## Detaljplan för del av STADSÖN 2:1, Lomtjärns handelsområde

Piteå kommun, Norrbottens län

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>I</b>	<b>DETALJPLANENS SYFTE.....</b>	<b>5</b>
	1.1 SYFTE.....	5
<b>2</b>	<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>6</b>
	2.1 LÄGESBESTÄMNING.....	7
	2.2 GENOMFÖRANDETID .....	7
	2.3 ALLMÄN PLATS.....	7
	2.3.1 HUVUDMANNASKAP.....	8
	2.4 KVARTERSMARK .....	8
<b>3</b>	<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....</b>	<b>9</b>
	3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR .....	9
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS .....	9
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	9
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....	9
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	10
<b>4</b>	<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>11</b>
	4.1 KOMMUNALA.....	11
	4.1.1 DETALJPLAN.....	11
	4.1.2 PLANBESKED.....	11
	4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....	11
	4.1.4 FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN ÖJEBYN.....	11
	4.2 RIKSINTRESSEN.....	12
	4.2.1 TRAFIKSLAGENS ANLÄGGNINGAR.....	12
	4.2.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV .....	13
	4.2.3 TOTALFÖRSVARETS MILITÄRA DEL .....	13
	4.2.4 ÖVRIGA RIKSINTRESSEANSPRÅK.....	13
	4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	13
	4.3.1 OEXPLOATERADE OCH EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN .....	13
	4.3.2 JORD- OCH SKOGSBRUKSMARK.....	13
	4.4 MILJÖKVALITETSNORMER .....	15
	4.4.1 LUFT .....	15
	4.4.2 VATTEN .....	15
	4.4.3 BULLER.....	16
	4.5 NATURMILJÖ.....	16
	4.5.1 ÖVERGRIPANDE.....	16
	4.5.1 NATUREN I PLANOMRÅDET.....	16
	4.6 MILJÖ .....	17
	4.6.1 STRANDSKYDD.....	17
	4.6.2 DAGVATTEN.....	18
	4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	18
	4.7.1 OMGIVNINGSBULLER.....	18
	4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR.....	18
	4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING .....	18
	4.7.4 RISK FÖR EROSION, SKRED, RAS .....	19
	4.7.5 FÖRORENAD MARK .....	19
	4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	19
	4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	20
	4.10 FYSISK MILJÖ.....	20
	4.11 SOCIALA.....	20
	4.12 TEKNIK.....	21
	4.13 SERVICE.....	21
	4.14 TRAFIK .....	21
<b>5</b>	<b>PLANERINGSUNDERLAG.....</b>	<b>22</b>
	5.1 KOMMUNALA.....	22
	5.1.1 DETALJPLAN.....	22
	5.1.2 GRUNDKARTA.....	22
	5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....	22
	5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808).....	22

5.2	UTREDNINGAR.....	23
5.2.1	NATURINVENTERING .....	23
5.2.2	DAGVATTENUTREDNING.....	23
5.2.3	GEOTEKNISK UTREDNING .....	23
5.2.4	TRAFIKUTREDNING.....	24
5.2.5	BULLERUTREDNING .....	24
5.2.6	LUFTFÖRORENINGSUTREDNING .....	25
5.2.7	FÖRPROJEKTERING.....	25
<b>6</b>	<b>KONSEKVENSER.....</b>	<b>26</b>
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	26
6.2	MILJÖKVALITETSNORMER .....	26
6.2.1	LUFT .....	26
6.2.2	DAGVATTEN.....	26
6.2.3	BULLER.....	27
6.3	NATUR.....	27
6.3.1	NATURVÄRDESKLASSNING .....	27
6.3.2	SKYDDADE ARTER.....	28
6.3.3	BIOTOPSKYDD.....	29
6.4	MILJÖ .....	29
6.4.1	MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	29
6.4.2	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	29
6.4.3	STRANDSKYDD.....	30
6.4.4	DAGVATTEN.....	30
6.4.5	FÖRORENAD MARK.....	31
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	31
6.5.1	BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	31
6.5.2	ÖVERSVÄMNING.....	32
6.5.3	OLYCKOR .....	32
6.5.4	GEOTEKNIK.....	32
6.5.5	EROSION .....	33
6.5.6	SKRED.....	33
6.5.7	RAS.....	33
6.6	SOCIALA .....	33
6.6.1	BARN.....	33
6.6.2	JÄMLIKHET .....	33
6.7	RIKSINTRESSE .....	33
6.7.1	TRAFIKKOMMUNIKATION.....	33
6.7.2	RÖRLIGT FRILUFTSLIV .....	34
6.7.3	TOTALFÖRSVARETS MILITÄRA DEL .....	34
6.8	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	34
6.9	TRAFIK.....	34
6.9.1	MOTORTRAFIK.....	34
6.9.2	KOLLEKTIVTRAFIK.....	35
6.9.3	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK .....	35
6.9.4	PARKERING .....	35
<b>7</b>	<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>36</b>
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV .....	36
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	36
7.2.1	FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	36
7.2.2	RÄTTIGHETER.....	36
7.3	TEKNISKA FRÅGOR.....	36
7.3.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	36
7.3.2	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS.....	37
7.3.3	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP.....	38
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR .....	39
7.4.1	PLANEKONOMISK BEDÖMNING.....	39
7.4.2	PLANAVGIFT.....	39
7.4.3	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	39
7.4.4	DRIFT ALLMÄN PLATS.....	39
7.4.5	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP.....	39
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	39
7.5.1	MARKANVISNING.....	39
7.5.2	TIDPLAN.....	40

7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....41

# I DETALJPLANENS SYFTE

## I.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätter för handel och centrumfunktioner med goda förbindelser till E4:an, samt gång- och cykelstråket mellan Piteå stadscentra och Öjebyn.

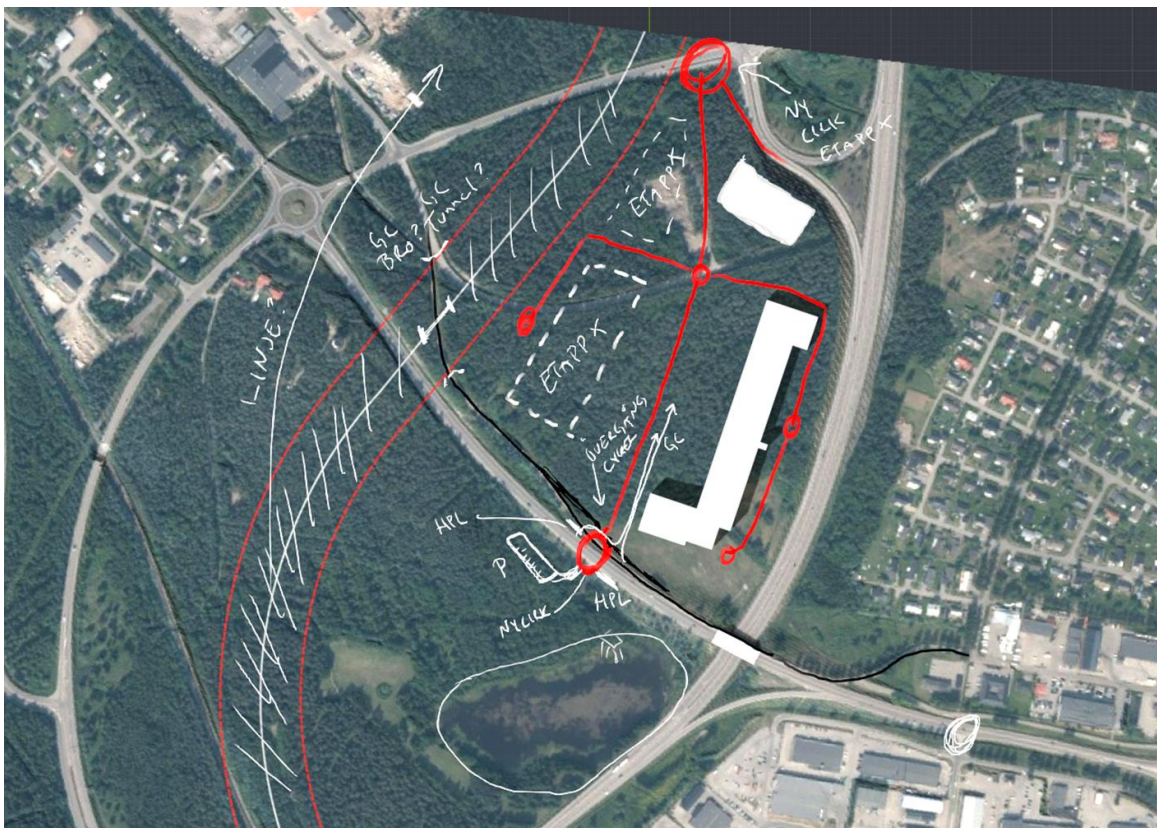
Detaljplanen möjliggör det verksamhetsområde som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn.

Detaljplanen ska förhålla sig till riksintresset för kommande järnväg, Norrbotniabanan, samt områdets natur- och kulturvärden.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planförslaget tillskapar nya byggrätter för handel- och centrumändamål i Norra Lomtjärn, i enlighet med kommunens fördjupade översiktsplan för området. Detaljplanen är en första del av en utveckling av handel på platsen, där kommunen i ett första skede utveckla platsen utanför Norrbotniabanans utredningskorridor. I ett senare skede, när järnvägens dragning är fastställd, vill kommunen även planlägga de delar som inte krävs för järnvägens ändamål för handel.

Projekteringen av Norrbotniabanans dragning pågår parallellt med detaljplanen under hösten 2024 och kommunen önskar i samverkan med Trafikverket skapa planmässiga förutsättningar för såväl Norrbotniabanans som en handelsutveckling. Kommunen önskar på sikt en väganslutning mellan handelsområdet och Norra Ringen för att lättare angöra med fordon från E4:an.



Figur 1 Visualisering på en tänkbar helhetslösning för såväl handelsplats som Norrbotniabana.

Detaljplanen möjliggör ett nytt handelsområde där cirka 27 000 kvadratmeter handel tillåts uppföras. Högsta nockhöjd för byggnaderna regleras i meter över havet, men innebär att byggnader maximalt får bli cirka 16 meter till nock.

Handelsområdet kommer ansluta till Sundsgatan i söder med en ny gata som rymmer bil- och busstrafik, samt gång och cykelvägar. Totalt planeras för cirka 950 parkeringsplatser på mark som hårdgörs. Runt den nya handelsplatsen anläggs gröna ytor för omhändertagande av dagvattnet.



Figur 2 Illustration av planförslaget med handelsbyggnader, parkeringar, fristående restauranger, laddstation för elbilar, samt de ytor som krävs för hantering av dagvatten.

## 2.1 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger mellan i en kil mellan Norra Ringen, E4:an och Sundsgatan mellan Piteå stad och Öjebyn. Planområdet är cirka 13,9 hektar och ägs av Piteå kommun.

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanens genomförande är fem år (60 månader) från det att planen får 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 byggrätt).

## 2.3 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av [VÄG], [GATA], [NATUR] och [SKYDD].

Området avses i ett första skede trafikförsörjas söderifrån, genom en ny cirkulationsplats på Sundsgatan, [VÄG], som ingår i huvudvägnätet. Området för [GATA] rymmer en 6,5 meter bred körbana, gång och cykelväg, diken för dagvatten och två hållplatser för kollektivtrafik samt de slänter som blir. Planens regleringar skapar förutsättningar för att ansluta gatan till Norra Ringen i ett senare skede.

Dagvattnet från gatan går sedan via allmän platsmark [NATUR] ner mot en naturlig lågpunkt i planområdets sydöstra del. Området avser även rymma den tekniska infrastruktur som krävs för etableringen i form av vatten/avlopp, el/fiber och fjärrvärme/fjärrkyla.

Närmast E4:an, som är en led för farligt gods, regleras en yta på 32 meter som allmän platsmark [SKYDD]. Denna yta syftar till att skapa ett bebyggelsefritt område, samt hantera det dagvatten och i viss mån även de snöupplag som handelsetableringen ger upphov till.

### 2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Planförslaget innebär ett delat huvudmannaskap. Uppdelningen framgår av planbestämmelser på plankartan.

Kommunen blir huvudman för [GATA] och [NATUR] som säkerställer en ny tillfartsväg, dagvattnet från tillfartsvägen, samt yta för framtida infrastruktur.

Området [SKYDD] får enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning behöver skapas för skötseln för dessa ytor. Ytan ska även innehålla den dagvattenhantering som detaljplanen kräver. Det är handelsexploatören som ska bekosta anläggandet av dessa anläggningar och ansöka om bildandet av gemensamhetsanläggningen. Det är sedan gemensamhetsanläggningen som har ansvar för skötseln av ytorna, samt dagvattenanläggningarna.



Figur 3 Karta över områden med allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

### 2.4 KVARTERSMARK

Genom planförslaget reglerar kommunen markanvändningen till detaljhandel [H], partihandel [Z<sub>1</sub>] och centrumfunktioner [C]. Detta skapar en önskad flexibilitet för olika typer av handel där matvarubutiker, elektronikvarubutiker, men även möbelbutiker eller kedjor inom hem, fritid och hushållsprodukter kan etablera sig.

Planen syftar även till att möjliggöra restauranger som antingen fristående byggnader, eller som delar av byggnader. För att nå detta syfte regleras även marken som [C], centrumändamål. Detta innebär att det även är möjligt med, exempelvis, kontor på platsen.

Kommunens bedömning är att planens markanvändning har liknande omgivningspåverkan och parkeringsbehov och att regleringarna ger en detaljplan som skapar ett handelsområde som möjliggör en variation i innehåll så väl som tid.



### 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

#### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

##### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**GATA - Gata:** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en ny tillfartsväg till handelsområdet, samt de ytor som krävs för att rymma vägbana, gång och cykelväg, cirkulationsplatser och hållplatser för kollektivtrafik. Området säkerställer att alla delar av kvartersmarken har anslutning till väg

**VÄG – Väg:** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa vägområdet då den ingår i huvudvägnätet samt tillskapa förutsättningar för en fortsatt utveckling av infrastrukturen i området.

**NATUR – Natur:** Syftet med bestämmelsen är att tillskapa allmän platsmark för att hantera gemensamma behov, så som dagvattenhantering från kommunens tillfartsväg, samt den tillkommande markförlagda infrastruktur som området kräver.

**SKYDD – Skydd:** Syftet med bestämmelsen är att förhindra bebyggelse av någon form inom 30 meter från E4 som är en farligt godsled. Vidare är syftet att tillskapa en lämplig spänning mot E4 och säkerställa ytor för dagvattenhantering från handelsetableringen.

##### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**H - Detaljhandel:** Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en variation av handel på platsen. Detta görs genom en kombination av bestämmelserna H och Z<sub>1</sub> där kommunen inte begränsar vilken typ av handel som får finnas på platsen. Genom bestämmelsen vill kommunen skapa en detaljplan som över tid möjliggör olika typer av handel av olika typer av varor.

**Z<sub>1</sub> - Partihandel:** Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en variation av handel på platsen. Detta görs genom en kombination av bestämmelserna Z<sub>1</sub> och H där kommunen inte begränsar vilken typ av handel som får finnas på platsen. Genom bestämmelsen vill kommunen skapa en detaljplan som över tid möjliggör olika typer av handel av olika typer av varor.

**C - Centrum:** Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att även kringverksamhet till handeln är tillåtet. Detta kan vara olika inslag centrumanvändning i byggnaderna, exempelvis apotek, restauranger, caféer eller liknande. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra friliggande restauranger. Vidare är syftet med bestämmelsen att möjliggöra att hela byggnader, eller delar av byggnader inreds som kontor eller andra former av arbetsplatser.

**E –Tekniska anläggningar:** Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra de tekniska anläggningar som krävs för etableringen i form av anläggningar för elkraft, optofiber, vatten och avloppsförsörjningen eller fjärrvärmeförsörjningen.

##### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

**a<sub>1</sub>- Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen:** Syftet med bestämmelsen är att överlämna ansvaret för mark som krävs för att hantera det dagvatten som handelsetableringen genererar och behöver rena innan det lämnar planområdet. Ansvarsfördelningen underlättar även kommande tillsyn över dagvattenanläggningarna och säkerställer att den som har nytta av anläggningarna även bekostar anläggandet och skötsel

**+0,0 – Markens höjd över nollplanet ska vara <i kartan angivet> meter:** Syftet med

bestämmelsen är att skapa en förutsägbarhet kring den tillkommande tillfartsvägens markhöjder. Detta för att kunna skapa en god terränganpassning och väganslutning in mot kvartersmark

**dike<sub>1</sub> - Dagvattendike:** Syftet med bestämmelsen är att reglera att den allmänna platsmarken ska användas även för dagvattenhantering i form av dike. Gäller för NATUR och SKYDD

**damm<sub>1</sub> - Damm:** Syftet med bestämmelsen är att reglera att det på allmänplatsmark SKYDD får uppföras de dammar som krävs för att rena dagvattnet innan det lämnar planområdet.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd på byggnad är <i kartan angivet över nollplanet (RH2000):** Syftet med bestämmelsen är att skapa en tydlig reglering kring högsta tillåtna nockhöjd oavsett slutgiltig marknivå. Bestämmelsen innebär i praktiken att byggnader får en max nockhöjd på 16 meter över marken i de centrala delarna av planområdet.

**h<sub>2</sub> - Högsta totalhöjd på skyltanordning är <i kartan angivet> meter över nollplanet**

**(RH2000):** Syftet med bestämmelsen är att reglera den högsta totalhöjden för skyltanordningar i området. Regleringen görs i förhållande till marknivån och innebär att skyltarna inte blir högre än 35, vilket är hindersfri höjd enligt Totalförsvaret.

**e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m<sup>2</sup> inom användningsområdet:** Syftet med bestämmelsen är att reglera förhållandet mellan bebyggd yta och fri yta inom användningsområdet. Detta säkerställer att tillräckliga ytor finns för parkering, grönytor och friytor i förhållande till byggnader

**e<sub>2</sub> – Utöver angiven byggnadsarea får skärmtak uppföras i anslutning till byggnad, eller fristående i anslutning till parkering:** Syftet med bestämmelsen möjliggöra väderskyddade entréer till butiker, samt väderskyddad angöring för lossning av gods. I dessa fall tillåts skärmtak i anslutning till byggnaden i den storlek som krävs för att nå syftet. Vidare syftar bestämmelsen till att möjliggöra skärmtak på parkeringen, i form av exempelvis garage för kundvagnar eller som tak över parkeringar eller eventuellt tillkommande laddstationer för elbilar. I dessa fall tillåts skärmtak i den storlek som krävs för att nå syftet.

**b<sub>1</sub> – Lägsta schaktningsnivå är 16 meter över nollplanet:** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att schaktning inte får ske i sulfithaltig mark i södra delen av planområdet.

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

#### 4.1.1 DETALJPLAN

Marken inom planområdet är inte detaljplanelagd sedan tidigare. Strax norr om planområdet ligger detaljplaner vars syfte var att möjliggöra Norra Ringen.

#### 4.1.2 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade den 31 maj 2023 § 67 positivt planbesked för planläggning av ett handelsområde, under förutsättning att planarbetet utreder och bland annat beaktar ett flertal planeringsförutsättningar. Dessa planeringsförutsättningar inkluderar bland annat att ett helhetsgrepp tas där planering för Norra Lomtjärnsområdet kan ge en bättre hållbar samhällsplanering och bättre möjligheter för hänsyn till naturvärden.

Vidare ska även tillskapandet av en bra samt fungerade trafiklösning för såväl fordonstrafik som för oskyddade trafikanter beaktas. Utgångspunkten ska vara i Piteå kommuns parkeringsnorm för cykel och övriga fordon som ska följas där utfart från handelsområdet mot Sundsgatan ska ha planfri passage för gång- och cykeltrafik. Läget för möjlig utfart mot Norra Ringen bör utredas. Hur kollektivtrafik kan anslutas till handelsområdet ska utredas, exempelvis placering av hållplatser och eventuella passager på Sundsgatan/Norra Ringen. Kommunens riktlinjer och anvisningar för hantering av dagvatten ska följas.

#### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Piteå, ÖP2030 (aktualitetsförklarad 2021-03-22 § 23), syftar till att vägleda kommunens arbete i planering av den fysiska miljön för att nå målen om en hållbar utveckling och befolkningstillväxt i hela kommunen. I Piteå ska det finnas goda förutsättningar för näringslivets tillväxt. Dessa skapas genom god markberedskap för nyexploatering och expansion, effektivt nyttjande av befintliga verksamhetsområden samt genom ett gott näringslivsklimat. Verksamhetsområdets attraktionskraft stärks genom bra infrastruktur och kommunikationer.

Större delen av planområdet är i översiktsplanen utpekade som planerat verksamhetsområde samt som närnatur, strövområde och utflyktsområde.

#### 4.1.4 FÖRDLUPAD ÖVERSIKTSPLAN ÖJEBYN

I fördjupad översiktsplan för stadsdelscentra Öjebyn (antagen 2024-05-27) framgår kommunens önskade utveckling kring Lomtjärn. Den fördjupade översiktsplanen preciserar ett område norr om Sundsgatan som möjlig utveckling för verksamheter, medan grönområdet söder om Sundsgatan pekas ut som utvecklingsområde för Lomtjärns upplevelseskog.

Verksamhetsområdet ”6. Norra Lomtjärn” (s. 43, FÖP Stadsdelscentra Öjebyn) har enligt den fördjupade översiktsplanen ”*potential att utvecklas för verksamheter och evenemang, ett strategiskt läge med bra infrastruktur och samlokalisering fördelar*”.

I samband med översiktsplanen gjordes översiktliga inventeringar av naturmiljöer inom Norra Lomtjärn där två värdekärnor med naturvärden och sociala värden identifierades. I samband med denna detaljplan har fördjupade utredningar gjorts i detta område.

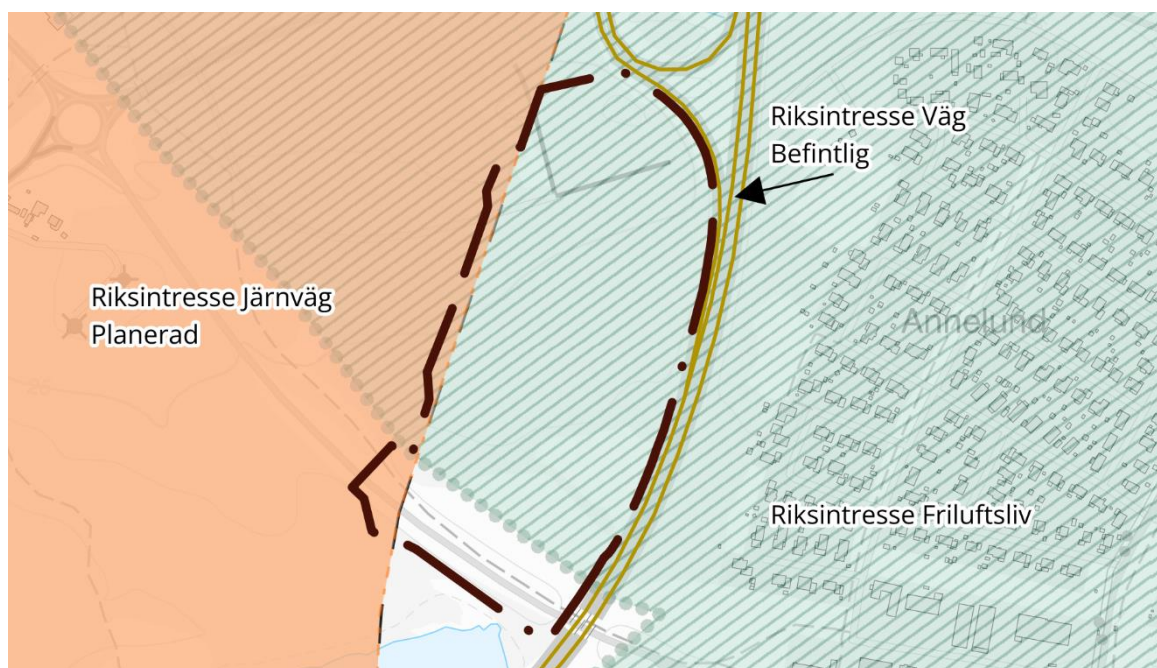
Översiktsplanens utpekade område för verksamheter överlappar riksintresset för Norrbottenbanan. Länsstyrelsen Norrbotten har i sitt granskningsyttrande påtalat olämpligheten

i detta innan järnvägsplanerna är klara. Denna detaljplan förhåller sig till riksintresset, och planlägger ingen mark inom riksintresseanspråket.

## 4.2 RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger i ett område där det finns flera riksintresseanspråk. Kommunen beskriver förutsättningarna för riksintressena trafik Kommunikation, rörligt friluftsliv och totalförsvaret utförligt, samt övriga riksintressen mer översiktligt.

I kommunens FÖP över området ges stöd för befintliga riksintressen till avgränsning och innebörd, vilket skapar samstämmighet mellan kommunens ställningstagande och de utpekande riksintressena.



Figur 4 Riksintresseanspråk i anslutning till planområdet.

### 4.2.1 TRAFIKSLAGENS ANLÄGGNINGAR

Trafikverket har pekat ut utredningskorridoren för Norrbotniabanan som ett riksintresse för planerad järnväg enligt miljöbalken 3 kap 8§. Vid planläggningen har projekteringen av Norrbotniabanan pågått en period och sträckan Umeå – Skellefteå har fått sin föreslagna linje, den linjedragning som kommer att prövas i en järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg.

Projekteringen norr om Skellefteå är på god väg och Trafikverket har tilldelat sträckan genom Piteå till projekterande konsult under augusti 2024.

Sträckan förbi planområdet beräknas projekteras parallellt med planarbetet och konkretiseras under hösten 2024.

Även den statliga vägen E4, öster om planområdet, är av riksintresse för väg (befintlig).

Åtgärder som bedöms påtagligt skada riksintresset är att planlägga på ett sätt som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

## 4.2.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Regeringen har pekat ut Norrbottens skärgård som riksintresse enligt 4 kap 1–2 miljöbalken. De värden som pekas ut är kopplade till skärgårdens betydelse för turism och friluftsliv.

Enligt Länsstyrelsen Norrbottens värdebeskrivning är det åtgärder kopplad till exploatering av kustlinjen, muddringar, skogsbruk på skärgårdsöar och etablering av storskalig vindkraftsproduktion som påtagligt kan skada områdets värden.

## 4.2.3 TOTALFÖRSVARETS MILITÄRA DEL

Planområdet och stora delar av Piteå kommun ligger inom påverkansområde för MSA-område (Minimum Safe Altitude). Området är kopplat till totalförsvarets flygbanor i Luleå. Inom detta område ska alla höga objekt remitteras till Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada.

Vidare ligger planområdet och stora delar av Piteå kommun inom påverkansområde för Väderradar. Inom detta område riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderradarstationen. Inom detta område ska samtliga höga objekt remitteras till Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada.

Med höga objekt anses ”objekt som uppnår en högre höjd än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, alternativt 45 meter inom sammanhållen bebyggelse riskerar alltid att påverka riksintressen för totalförsvaret.”

## 4.2.4 ÖVRIGA RIKSINTRESSEANSPRÅK

I anslutning till planområdet finns även riksintresseanspråk kopplade till kulturmiljövård och rennäring.

Riksintresseanspråket gällande kulturmiljövård gäller Öjebyns kyrkby och sträcker sig fram till Norra Ringen. Riksintresset berör i huvudsak området kring Öjebyns kyrka.

# 4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Bestämmelserna återspeglar det synsätt som ligger bakom miljöbalken, att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål de är bäst lämpade till.

## 4.3.1 OEXPLOATERADE OCH EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

I miljöbalken 3 kap 2§ nämns stora oexploaterade områden, vilket inte kan anses aktuellt på denna plats, då den ligger inom sammanhållen bebyggelse. Inte heller bedöms planområdet som ett ekologiskt särskilt känsligt område, enligt 3 kap 3§. Se kapitel 4.5 nedan gällande naturmiljö för ytterligare beskrivning.

## 4.3.2 JORD- OCH SKOGSBRUKSMARK

I miljöbalken 3 kap 4§ nämns att jord- och skogsbruksmark är av nationell betydelse, där brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och där skogsmark så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk.

Piteå stad har utvecklats kraftfullt sedan 1950-talet och staden har succesivt expanderat västerut i takt med befolkningsökningen. På ekonomiska kartan från 1950-talet syns det historiska jordbrukslandskapet mellan Piteå och Öjebyn. Under 1950-talet var jordbruksmarken

sammanhängande och brukades av ett antal gårdar som låg utspridda över marken. Planområdet och markerna kring Lomtjärnen var jordbruksmark och skog.



Figur 5 Planområdet inritat på ekonomiska kartan från 1950-talet. Området bestod då av samlat jordbrukslandskap.

På historiska ortofoton från 1960-talet syns etableringen av Sundsgatan som är grunden till dagens gatustruktur. Vid denna tid anläggs vägen i direkt närhet till Lomtjärnen. På ortofotot från 1975 syns vidarestadens expansion ut över jordbruksmarken då bostadsområdet Annelund och industriområdet Backen, söder om Sundsgatan etableras.

Under senare delen av 1900-talet slutar den kvarvarande jordbruksmarken att brukas, vilket gör att marken långsamt växer igen. Detta syns tydligast vid Lomtjärnen, där markerna var öppna 1960, höll på att växa igen 1975 och var skogsbeklädd 2003.

Den stadsstruktur som vi känner idag syns sedan på ortofotot från 2003. Här har E4:an dragits genom området och lämnat en mindre rest av 1950-talets jordbruksmark väster om E4:ans, inom det som är planområdet. Kvar från 1950-talets sammanhängande jordbruksmark är de 1,7 hektar som finns inom planområdets sydöstra del.



Figur 6 Kartor från 1960, 1970 samt 2003 som visar på Piteå Stadsutveckling kring Lomtjärn.

Kommunen bedömer att den kvarvarande delen av jordbruksmark inte är att betrakta som brukningsvärd och att det jordbrukslandskap som den härrör från är fragmenterat och ersatt av den bebyggelseutveckling och igenväxt som skett sedan 1950-talet. Se ytterligare resonemang under kapitlet naturvärden.

Skogsmarken inom planområdet bedöms inte ha något värde för det rationella skogsbruket, då ytorna är relativt små.

## 4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

### 4.4.1 LUFT

För luft finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas.

Under 2020 överskreds miljö kvalitetsnormen för partiklar PM10 vid mätstationen i Piteå. Naturvårdsverket beslutade därför under juni 2021 att det behövde upprättas ett åtgärdsprogram för partiklar för Piteå. Kommunen har därefter upprättat ett åtgärdsprogram för partiklar (Åtgärdsprogram för partiklar PM<sub>10</sub> i Piteå 2022–2028) som fastställdes av Kommunfullmäktige 2023-02-13).

### 4.4.2 VATTEN

För vatten finns miljö kvalitetsnormer för såväl yt- som grundvatten. Varje ytvattenförekomst har miljö kvalitetsnormer för ekologisk status och kemisk status och varje grundvattenförekomst har miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status.

Lomtjärn är inte en vattenförekomst och har därmed inte en statusklassning utifrån MKN. Den närmsta recipienten nedströms som är en vattenförekomst är Svensbyfjärden (MS CD:WA82316993). Dagvatten från handelsområdet kommer dock att ledas till Lomtjärn vilket kan påverka dess vattenstatus. Lomtjärnen är en fågelsjö som ligger i ett natur- och friluftsområde.

Planområdet berör ingen grundvattenförekomst.

I tabellen nedan finns en sammanställning av aktuell status, kvalitetskrav och kvalitetsfaktorer för recipienten.

Tabell 1 Aktuell status, miljö kvalitetsnormer samt klassificerade kvalitetsfaktorer för Svensbyfjärden (MS\_CD: WA82316993)

<i>Aktuell status</i>	<i>Kvalitetskrav</i>		<i>Klassificering</i>	
God ekologisk status	God ekologisk status	<b>Kvalitetsfaktorer:</b>		
		Biologiska	-	-
		Fysikalisk-kemiska	Näringsämnen	Hög
		Hydromorfologiska	Konnektivitet i sjöar Hydrologisk regim i sjöar Morfologiskt tillstånd i sjöar	Måttlig God God
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	<b>Prioriterade ämnen:</b>		
		Kvicksilver och kvicksilverföreningar (Hg)	Uppnår ej god	
		Bromerad difenyleter (PBDE)	Uppnår ej god	

### 4.4.3 BULLER

Kommuner med fler än 100 000 invånare ska vart femte år utföra bullerkartläggningar och utarbeta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa.

Piteå kommun har under 100 000 invånare och omfattas inte av miljökvalitetsnormen för buller. I denna detaljplan har dock bullret utretts ändå utifrån den omgivningspåverkan ett plangenomförande kan få.

## 4.5 NATURMILJÖ

### 4.5.1 ÖVERGRIPANDE

Norra och södra Lomtjärn är en del av den sammanhängande tätortsnära grönstrukturen som sträcker sig mellan Grisberget och Svensbyfjärden. Stora vägar genomkorsar grönstrukturen på flera ställen. Norra Lomtjärn avgränsas av E4:an, Norra Ringen och Sundsgatan. Planområdet för nytt handelsområde är beläget i den östra delen av Norra Lomtjärn. Inom planområdet finns en del kortare skogsstigar. Naturområdet inom området som inventerats (Tyréns 2024-12-17) nyttjas inte för friluftsliv i samma utsträckning som i området kring Lomtjärn. Söder om planområdet och Sundsgatan ligger naturområdet Lomtjärn upplevelseskog som är ett rekreations och friluftsområde som nyttjas för bland annat naturskådning och vandring längs naturstigar.

Lomtjärnsområdet är delvis präglad av jordbruk under 1900-talet. Fortfarande finns öppna gräsytor kvar men där hävden upphört har lövskog etablerats. På ytor som ej uppodlats växer barrskog, främst tallskog.

### 4.5.1 NATUREN I PLANOMRÅDET

Området utgörs av ett svagt kuperat skogslandskap med skiftande skogstyper och gamla åkermarker. Skogen utgörs till stor del av äldre frisk tallskog som sträcker sig in i inventeringsområdet från väst och övergår till medelåldrig barrblandskog i öst.

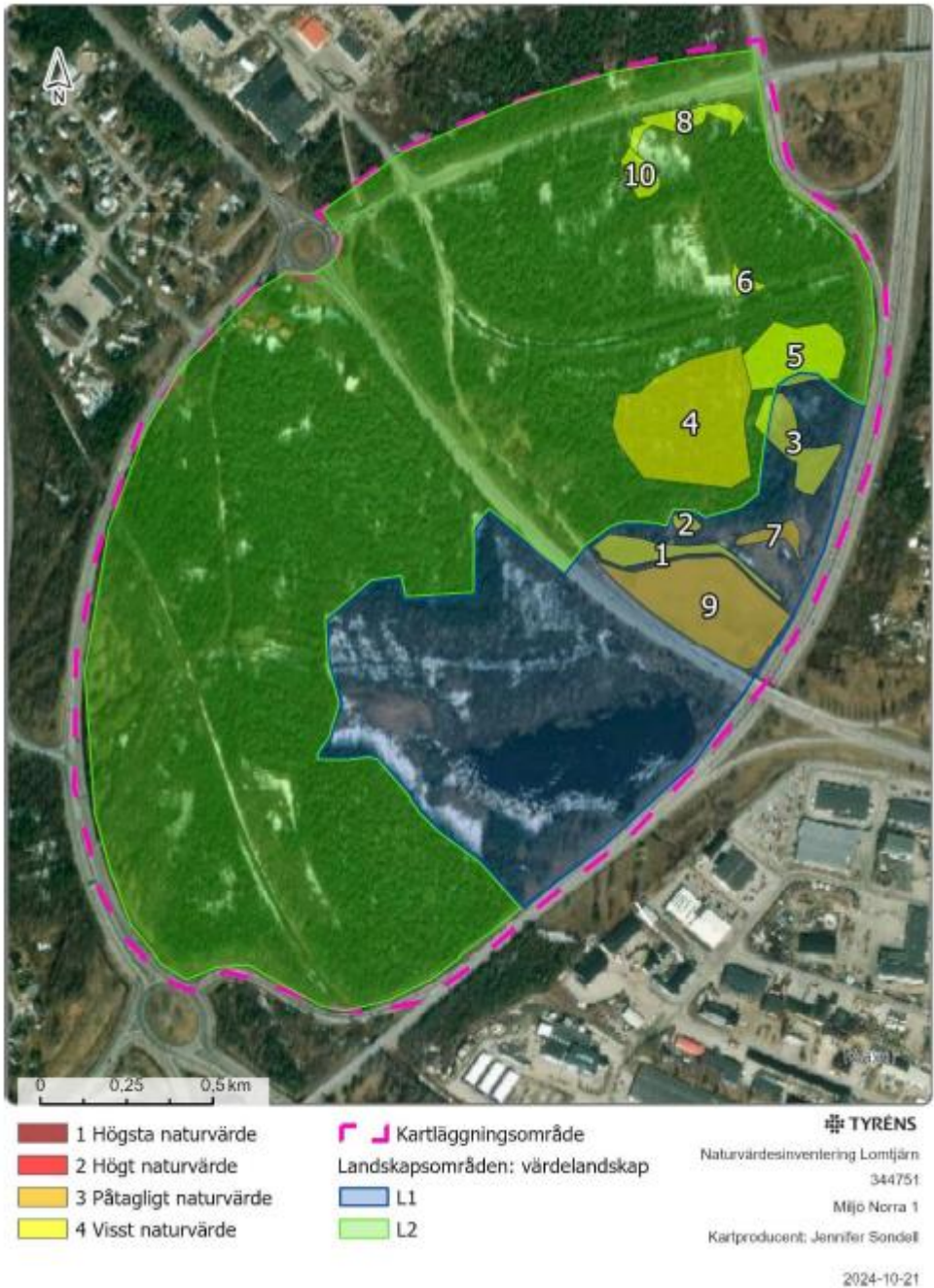
Delar av tallskogen är gammal, beståndsålder 181 år enligt skogsbruksplanen och bedöms vara tallnaturskog med inslag av gran och lövträd. Tallar på upp till 200 år förekommer spritt. Naturvärdesstrukturer förekommer allmänt, med hålträd, torrakor, gamla träd upp till 200 år, spärrgreniga träd, pansarbark, olika åldersklasser, flerskiktad skog, enstaka lågor, omväxande gläntor och tätare skog.

I norr återfinns inslag av ung tallskog som löper ned i nordvästlig sluttning mot en dikningspåverkad örtrik lövsumpskog. De södra delarna består omväxlande av lövpräglad örtrik blandskog med fuktiga partier och barrblandskog som åtföljs av tidigare hävdad åkermark och en ängsmark.

Kulturpåverkan i form av jordbruk utmärks på gräsytor och igenväxningsmarker (lövskog idag). Även skogsstigar finns i området. Det södra planområdet hyser ett antal kulturlämningar i form av stenmurar samt ett par ängsmarker. Inom planområdets nordöstra delar löper rester av gamla Nygatan (nu benämnd Hammarvägen) som utgjorde vägen mellan Öjebyn och Piteå innan E4:ans färdigställande. Hammarvägen är på berörd sträcka 5,5 meter bred.

Naturvärdesinventeringen som genomfördes (Tyréns 2024-10-28) identifierade två olika landskapsområden i planområdet. Bägge bedöms även utgöra värdelandskap som är viktiga för den biologiska mångfalden och av särskild betydelse som livsmiljö samt för spridning av arter





Figur 7 Vårdelandskap och landskapsområden inom kartläggningsområdet för Lomtjärn. Samtliga landskapsområden inom kartläggningsområdet bedöms vara värdelandskap (Tyréns, 2024-12-17).

## 4.6 MILJÖ

### 4.6.1 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas i mindre del av det generella strandskyddet i de södra delarna av planområdet intill Sundsgatan närmast Lomtjärnen.

Inom den strandskyddade zonen är det förbjudet att uppföra nya byggnader, ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där, gräva eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer samt utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv (7 kap. miljöbalken (1998:808)).

Kommunen avser upphäva strandskyddet inom planområdet, se rubrik 6.3.3

#### 4.6.2 DAGVATTEN

I nuläget består området främst av skogsmark. Det finns i södra delen några öppna grönytor och i den norra delen en mindre grusyta. Tre vägar passerar genom området – Norra Ringen längst norrut, Hammarvägen i mitten samt Sundsgatan i den södra delen. Det finns inga enskilda dagvattenanordningar inom området, enbart allmän vattenledning som ansluter till planområdet från norr.

### 4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

#### 4.7.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet bedöms vara påverkat av omgivningsbuller från E4:an, Sundsgatan och Norra Ringen. Även intilliggande områden som Annelund kan uppleva ett ökat buller på grund av den trafik som handelsområdet genererar.

Vid ett genomförande av Norrbotniabanan tillkommer ytterligare trafikbuller från järnvägstrafiken.

#### 4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR

Den statliga vägen E4 passerar öster om planområdet och är en utpekad led för farligt gods. Enligt länsstyrelsens riktlinjer för farligt gods bör en bedömning om riskhantering göras om bebyggelse planeras inom 150 meter från transportleden. Enligt samma riktlinjer finns rekommenderade skyddsavstånd för bebyggelse inom 55 meter från väg.

Kommunen har idag räknat skyddsavståndet två meter ifrån det dike som finns i släntens västra bakkant. Kommunen önskar under samrådet Trafikverkets vägområde i digitalt format, så att kommunen kan hantera säkerhetsavståndet på ett korrekt sätt.

I närheten av planområdet finns två Sevesoverksamheter som är klassade med den lägre kravnivån. Verksamheterna omfattas av Sevesodirektivet och därigenom även av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor. Den ena verksamheten ligger cirka 500 meter söder om Sundsgatan på Backens industriområde och utgörs av Wibax huvudkontor på Batterigatan. På huvudkontoret hanteras och lagerhålls bland annat natriumnitrit, salpetersyra och hypoklorit. Den andra verksamheten ligger cirka 400 meter norr om Norra Ringen på Öhns industriområde och utgörs av Piteå Transporter AB på Bjälkvägen. De mellanlagrar bland annat gasol, acetylen, oxygen och hydrogen inom sin anläggning innan leverans sker till kunder.

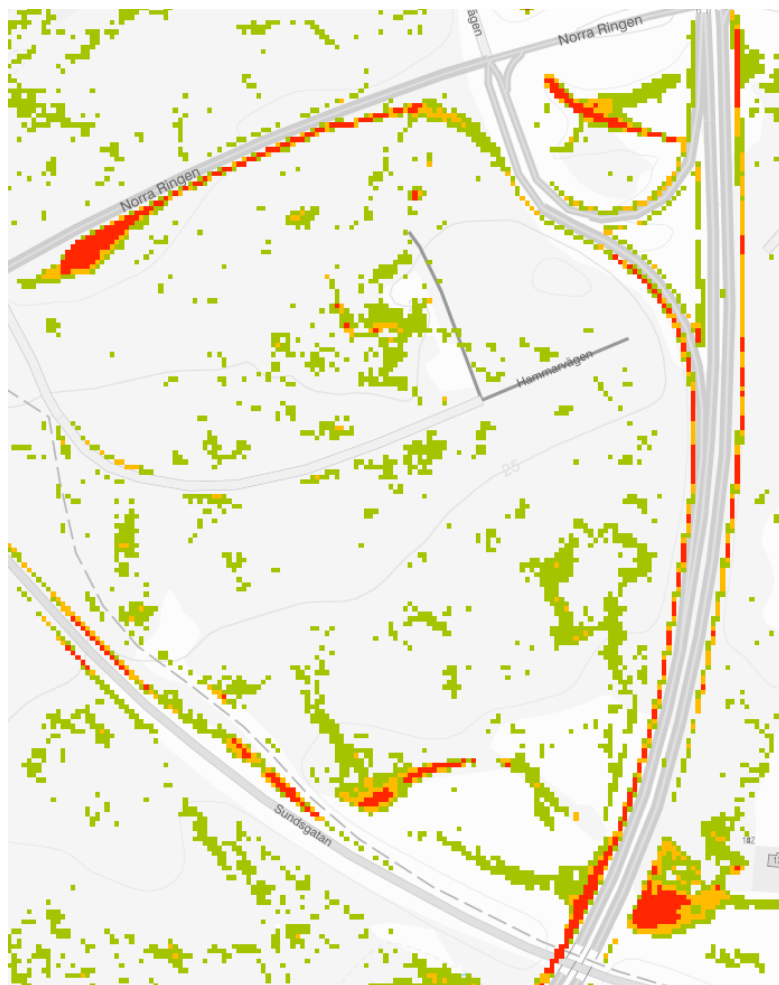
Se kapitel 6.5, för planförslagets bedömda konsekvenser gällande risk för olyckor.

#### 4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet ligger inte i närheten av Piteälven och berörs inte av eventuella översvämningar kopplade till vattendrag.

Kommunens skyfallskartering visar att det planområdet finns vissa områden där vatten kan bli stående vid ett 100-års regn. Det gäller främst i vägområdena för Sundsgatan och Norra Ringen samt i mer låglänta delar i södra delen av planområdet. Klimatfaktorn 1,25 har använts vid kommunens skyfallsberäkningar.

Se kapitel 6.5, för planförslagets bedömda konsekvenser gällande översvämning.



Figur 8 Skyfallsmodell, analys från år 2015 - Framtida 100 års regn (m).

#### 4.7.4 RISK FÖR EROSION, SKRED, RAS

Planområdet är flackt (under 17 graders lutning) och saknar bäckar med kraftig vattenföring. Detta gör att området saknar förutsättningar för betydande erosion, skred eller ras.

#### 4.7.5 FÖRORENAD MARK

Genomförd geoteknisk undersökning visar förekomst av sulfatjord vid en borrhunkt inom planområdet. Denna punkt ligger i södra delen av planområdet. Sulfatjorden överlagras av 6,3 meter morän samt silt, som inte är sulfatrik.

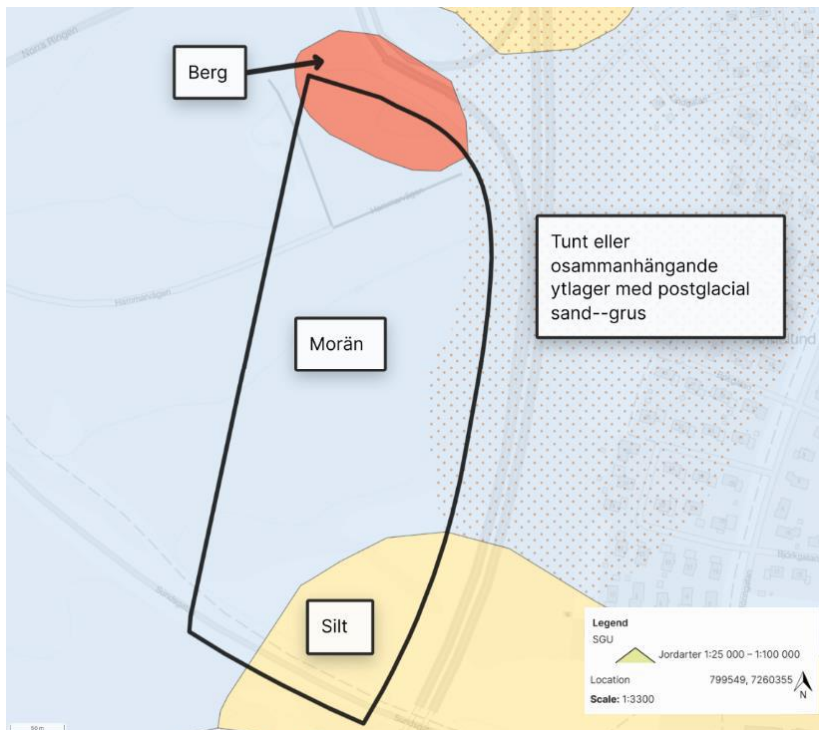
Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Under geotekniska utredningar 2018/2019 påträffades sulfidjord i södra delarna av området.

### 4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geotekniska utredningar har genomförts för att utreda områdets förutsättningar för exploatering och grundläggning. En översiktlig undersökning gjordes av Tyréns under 2018/2019, med syfte att klargöra de geotekniska förhållandena i området. Utifrån de utredningarna varierar markytan inom området mellan lägsta nivå +17,4 till högsta nivå +27,8 meter över nollnivån. De högsta respektive lägsta partierna återfinns i norra respektive södra delen av planområdet, med en svagt sluttande terräng svagt och jämnt från norr till söder men ej kuperad. Ytskiktet i skogspartierna i den nordligaste delen är något blockig, men i övrigt är områdets terräng blockfri.

Marken utgörs till största delen av moränmark ovan berg, undantaget södra delen där sediment hittats ovan morän. Utöver morän finns det silt i södra delen och berg i den norra delen.

SGU (Sveriges geologiska undersökning) klassar genomsläppligheten som medelhög inom hela planområdet, utöver delen med silt där den i stället klassas som låg.



Figur 9 Områdets geotekniska förutsättningar enligt SGU:s översiktliga kartmaterial.

## 4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Två grundvattenrör installerades under de geotekniska utredningarna som utfördes av Tyréns 2018/2019. I de konstaterades vattennivåer på 3,3 (i mätpunkt mitt i planområdet) respektive 2,9 (i mätpunkt i södra delen av planområdet) meter under marknivån.

## 4.10 FYSISK MILJÖ

Befintlig markanvändning inom planområdet är något otydlig och rester från tidigare vägar, upplag och avgrusade ytor blandas med naturmark och rester av tidigare jordbrukslandskap.

Området är starkt påverkat av närheten till större vägar och omges av Sundsgatan, Norra Ringen och E4:an. Inom planområdet finns inga befintliga byggnader.

## 4.11 SOCIALA

Kommunen har i sin FÖP för Öjebyn delat upp området kring Lomtjärn i två inriktningar. Lomtjärns upplevelseskog, söder om Sundsgatan föreslås ge utrymme att utvecklas utifrån de naturvärden och de sociala värden som finns kopplade till upplevelseskogen. Detta medan Norra Lomtjärn föreslås fastställas som verksamhetsområde. I Norra Lomtjärn är rekreationsvärdena mindre och planförslaget bidrar i stället till att tillskapa en målpunkt i form av en ny handelsplats.

## 4.12 TEKNIK

Planområdet ingår i verksamhetsområde för VA och befintlig vattenledning ansluter till området i norr. Optofiberledning finns längs med nordöstra sidan om gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet, där Telia Sverige AB (tidigare Televerket) innehar ledningsrätt 25-F1979-815.1. Berörd fastighet ligger inom område för nätkoncession 1834AE. Längs med Hammarvägen finns idag befintliga gatljus.

## 4.13 SERVICE

I närheten av planområdet finns viss service i form av handel vid BackCity handelsområde. Närmaste skola är Kullenskolan som ligger väster om planområdet.

## 4.14 TRAFIK

I anslutning till planområdet finns tre kommunala gator – Sundsgatan, Norra Ringen och Hammarvägen. Sundsgatan är klassificerad som huvudgata medan Norra Ringen är klassificerad som huvudgata/ infart. Hammarvägen är klassificerad som lokalgata liten. Utöver dem finns också ett av Piteås huvudstråk för gång- och cykeltrafik, som förbinder Öjebyn med centrala Piteå.

I korsningen Sundsgatan-Fabriksgatan öster om planområdet finns redan idag ett stort behov av en cirkulationsplats och en passage för oskyddade trafikanter, vilket skulle förbättra trafiksituationen, trafiksäkerheten samt trafikflödet på Sundsgatan. Detta behov ökar ytterligare med ett nytt handelsområde på Lomtjärn, eftersom detta kommer ge upphov till ökad trafikmängd.

Kollektivtrafiken inom området är i dagsläget begränsad då ett fåtal linjer trafikerar och passerar Sundsgatan. Piteå Stadsbuss Linje 1 samt ett fåtal av Länstrafiken Norrbottens linjer går intill planområdet längs med Sundsgatan, men det saknas busshållplatser på Sundsgatan i nära anslutning till planområdet samt till BackCity, längs med huvudgatan. Behovet av hållplatser ökar vid en etablering av ett handelsområde för att möjliggöra olika hållbara färd sätt till och från området.

Öster om planområdet går den statliga vägen E4, som är en väldigt viktig transportlänk mellan norra och södra Sverige. E4:an förbinder Piteå med såväl Luleå som Skellefteå.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 DETALJPLAN

Planförslaget blir en friliggande detaljplan som inte ansluter till någon gällande detaljplan. Vid eventuell fortsatt utvidgning av handelsområdet kommer anslutningar till gällande detaljplaner vid Norra Ringen att göras.

#### 5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta daterad 2024-10-21 har använts som underlag till detaljplanen. Grundkartan är upprättad av kommunens GIS-avdelning och följer Lantmäteriets handbok för grundkartor.

#### 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget utgår från fördjupad översiktsplan Öjebyn, antagen 27 maj 2024 och syftar till att förverkliga idéerna kring område 6. Norra Lomtjärn.

Planförslaget har även det stöd i Piteå kommuns översiktsplan ÖP2030, aktualitetsförklarad 2021-03-22 § 23.

#### 5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808)

Kommunen har inför planläggningen undersökt om ett genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens undersökning har varit på samråd hos Länsstyrelsen i Norrbotten under hösten 2023. Länsstyrelsen anser att risken för betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas med anledning av planens påverkan på naturmiljö och friluftsliv.

Kommunen har under våren fortsatt ett utredande arbete där naturvärden och sociala värden har kartlagts. Genomförd NVI, enligt den nya standarden, visar att det i delar av planområdet inte hyser höga naturvärden. I delar av planområdet förekommer delområden med påtagliga naturvärden och vissa naturvärden. De sociala värdena är främst kopplade till naturområdet sydväst om Sundsgatan, Lomtjärns upplevelseskog. Utredningen visar att flera av de naturvärden som tidigare funnits på platsen har varit kopplad till det jordbrukslandskap som fanns kring 1950-talet, före Piteås expansion västerut. Utredarens bedömning är att det inte finns objekt som är skyddade enligt det generella biotopskyddet, eller som kräver dispens från artskyddet.

Kommunens bedömning stärks av resultatet från naturvärdesinventeringen och är fortsatt att ett plangenomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanens miljöpåverkan beskrivs i planbeskrivningen, samt de hänsyn som har tagits enligt PBL 2 kap 3§. (se avsnitt 6.3.3 för ytterligare redovisning av skälen).

Då kommunens fördjupade översiktsplan är ny har kommunen gjort sin lokaliseringsprövning i samband med framtagandet av översiktsplanen. Detaljplanen syftar till att förverkliga FÖP:ens intentioner för ”*område 6. Norra Lomtjärn*”. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen inte kritiserat kommunens utpekande av verksamhetsområdet Lomtjärn med hänvisning till naturvärden, utan bara utifrån påverkan på riksintresset.

Kommunen har tagit detta i beaktande vid utformningen av planförslaget som ligger nästan helt utanför riksintresset för Norrbottenabananens korridor.

## 5.2 UTREDNINGAR

Som underlag i sin bedömning gällande markens lämplighet för detaljhandel, partihandel och centrumändamål har naturvärdesinventering, dagvattenutredning, geotekniska undersökningar, bullerutredning, trafikutredning, samt luftföroreningsutredning tagits fram. Vidare har kommunen låtit förprojektera anslutningsvägarna till handelsområdet.

Utredningarna biläggs planbeskrivningen, men nedan sammanfattas huvuddragen som ligger till grund för kommunens bedömningar i planarbetet.

### 5.2.1 NATURINVENTERING

En översiktlig naturvärdesinventering togs fram 2022-11-06 i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn, *Översiktlig naturvärdesbedömning – exploateringsområden i FÖP Öjebyn*.

Tyréns har därefter 2024-10-28 utfört en naturvärdesinventering inom planområdet, *Naturvärdesinventering Lomtjärn, Piteå*. Resultatet utgör ett underlag till detaljplanen. Denna inventering fokuserade på värdelandskap, biotoper, strukturer och till viss del rödlistade arter och indikatorarter knutna till förekommande skogsmiljöer och gräsmarker. Naturvärdesbedömningen baseras på information som observerats vid fältbesök.

Inom planområdet påvisades 10 naturvärdesbiotoper; 3 naturvärdesbiotoper som bedömts hysa påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3) och 7 naturvärdesbiotoper har bedömts hysa vissa naturvärden (naturvärdesklass 4). Naturvärdena utgörs främst av skogliga värden.

### 5.2.2 DAGVATTENUTREDNING

En dagvattenutredning finns framtaget av WSP 2024-05-24, som underlag till detaljplanen.

Utredningen beskriver att med detaljplanen innebär det att markanvändningen övergår från naturmark till handelsområde och att detta medför både ökade flöden och föroreningar. Efter exploatering krävs åtgärder för rening av dagvatten för att undvika att MKN inte riskerar påverkas negativt.

Utredaren visar en systemlösning för reningen av dagvattnet där reningslösningarna består av oljeavskiljare, makadamdiken och våddammar med ett totalt ytbehov på cirka 4025 m<sup>2</sup> och en erforderlig fördröjningsvolym på cirka 1200 m<sup>3</sup>.

Halterna föroreningar klarar i stort att hålla sig under befintliga nivåer med föreslagna reningsåtgärder. Däremot sker en ökning av mängder föroreningar för de flesta beräknade ämnen. Utredarnas bedömning är ändå att exploateringen inte riskerar påverka recipientens status eller möjligheterna att uppnå MKN negativt då området ligger relativt långt uppströms och ytterligare rening sker längst vägen.

### 5.2.3 GEOTEKNISK UTREDNING

En markteknisk undersökningsrapport, *MUR/Geoteknik*, samt ett geotekniskt PM, *PM geotekniska förhållanden*, finns framtaget av Tyréns 2019-01-16, som underlag inför detaljplaneläggning av området.

Utredarna beskriver att marken generellt består av moränmark ovan berg, med undantag för den södra delen. Som ytligast konstaterades berg 1,4 meter under markytan i de centrala delarna av planområdet, medan borrhningarna stannade på 7,3 meter utan att träffa på berg i de södra delarna av planområdet.

I de södra delarna är marken mer sandig/siltig och kräver en annan grundläggning än de centrala och norra delarna av planområdet.

Grundvattennivåerna har mätts på två platser inom planområdet och ligger på 3,3, respektive 2,9 meter under befintlig markyta.

Utredningen ger rekommendationer kring olika grundläggningsmetoder beroende på om byggnaden, eller delar av byggnaden placeras på moränmark, berg eller lösmarksområden.

I de södra delarna av området har sulfidhaltig silt påträffats på ett djup av 6,3 meter under befintlig markyta. Skulle den sulfidhaltiga jorden syresätta oxiderar sulfiden och resulterar i att sulfatjord bildas. Uppschaktad sulfidjord klassas som förorenad jord och måste omhändertas och köras på deponi eller annan godkänd plats.

### 5.2.4 TRAFIKUTREDNING

En trafikutredning finns framtaget av WSP 2024-10-22 som underlag till detaljplanen.

Som en grund i utredningen för trafik, trafikbuller och luftföroreningar har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts för att bedöma tillkommande trafik som en effekt av, bland annat, plangennomförandet. Den totala trafikstringen för hela dygnet blir cirka 5600 fordonsrörelser per dygn enligt verktyget, med ett antagande att det är biltrafik som dominerar i handelsområdet.

Fyra scenarios har tagits fram för nätutläggningar för att analysera hur de olika utläggningarna påverkar svängandelarna och således även kapaciteten. De scenarios som beräknades var 50/50, 70/50, 70/70 och 70/30. I scenario 50/50 antas 50% av trafiken till handelsområdet komma från Piteå centrum och 50% av trafik från handelsområdet ska till Piteå centrum. Scenario 70/70 anses vara det med troliga baserat på bostadsområden och målpunkter, där 70% av trafiken in till handelsområdet kommer från Piteå centrum och 70% från handelsområdet ska till Piteå centrum.

Utredningen visar att ett plangennomförande kan ske utan att överbelasta befintligt kommunalt- eller statligt vägnät. I utredningen utgår även beräkningarna från att anslutningen sker utan en cirkulationsplats. I den efterföljande förprojekteringen ingår dock en cirkulationsplats på Sundsgatan, vilket gör att scenario 50/50 inte blir aktuellt.

### 5.2.5 BULLERUTREDNING

En bullerutredning har tagits fram av WSP 2024-10-22.

Beräkningar med tillkommande trafik till följd av den planerade handelsplatsen beräknas utgöra en mindre försämring av ljudmiljön (s. 20, WSP 2024-10-22). Mest påverkas de ekvivalenta ljudnivåerna som väntas öka högst 2 dBA vid de mest utsatta byggnaderna i Annelund. För nollalternativet med prognosår 2040 utan tillkommande trafik, beräknas 17 fastigheter få en ljudnivå vid fasad över 55 dBA, och för alternativet med tillkommande trafik till följd av handelsplatsen beräknas 20 fastigheter få en ljudnivå över 55 dBA.

När det gäller de maximala ljudnivåerna ökar de som mest med 1 dBA mellan scenariot utan och med handelsplats 2040.

Det finns idag inga ljudkrav för ljudmiljön vid handelsplatser. Utredaren föreslår inga bullerreducerande åtgärder inom eller i anslutning till planområdet.



## 5.2.6 LUFTFÖRORENINGSUTREDNING

En trafikutredning har tagits fram av WSP 2024-10-22.

Utredningen utgår från den trafikalstring som ett plangenomförande bedöms medföra. Resultaten pekar inte på någon tydlig försämring av den trafikökning som går att härleda till detaljplanens genomförande. Däremot pekar utredningen på det redan kända bekymmer som kommunen har med att miljö kvalitetsnormen för PM10 överskreds redan 2020.

Utredarna har bara haft ett fåtal mätvärden för den faktiska luftmiljön i och kring planområdet och beskriver att modellerna i vissa fall överskattar detaljplanens bidrag till föroreningsnivåerna. Utredningen kan inte koppla detaljplanens genomförande till att PM10-utsläppen skulle öka.

Piteå kommun arbetar aktivt med åtgärder enligt ett åtgärdsprogram antaget av kommunfullmäktige som bland annat innebär att åtgärder för dammbindning har införts. Utredarna beskriver ett scenario där miljö kvalitetsnormerna för kväveoxid och PM10 klaras vid samtliga beräkningspunkter (s. 28, WSP 2024-10-22).

## 5.2.7 FÖRPROJEKTERING

Piteå kommun har genomfört en förprojektering som där vägarna har projekterats utifrån gällande nivå på Sundsgatan +22 meter över havet (RH2000). Gatans höjd regleras med planbestämmelser på plankartan.

## 6 KONSEKVENSER

### 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Ett plangenomförande innebär att delar av kommunens Stadsön 2:1 försäljs till exploatör. Det är de delar som regleras som kvartermark som kan försälas till exploatören. De delar som regleras som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap förblir i kommunens ägo.

Ett plangenomförande innebär även att en gemensamhetsanläggning behöver upprättas för de delar som regleras till allmän platsmark [NATUR] med enskilt huvudmannaskap. I samband med ett plangenomförande ska exploatören ansöka om ett bildande av gemensamhetsanläggning för dessa ytor. Ytorna krävs för att säkerställa områdets dagvattenhantering.

### 6.2 MILJÖKVALITETSNORMER

#### 6.2.1 LUFT

En luftutredning har tagits fram som en konsekvensbedömning för hur ett plangenomförande påverkar miljö kvalitetsnormerna för luft. Utredningen har utgått från den trafikallstring som ett plangenomförande kan antas medföra.

I luftberäkningarna är det främst partikelnivån som sticker ut vad gäller miljö kvalitetsnormen för PM10. Det går dock inte att härleda att ökningen från handelsområdet är betydande och påverkar PM10-halterna på en sådan stor nivå att miljö kvalitetsnormen inte kan följas. PM10-halterna i scenariot 2040 överskrider oavsett detaljplanens tillskott.

Piteå kommun arbetar sedan 2020 med andra åtgärder för att minska halterna av PM10, bland annat genom att införa åtgärder som binder partiklarna (dammet).

För luft finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas.

Under 2020 överskreds miljö kvalitetsnormen för partiklar PM10 vid mätstationen i Piteå. Naturvårdsverket beslutade därför under juni 2021 att det behövde upprättas ett åtgärdsprogram för partiklar för Piteå. Piteå kommun har därefter upprättat ett åtgärdsprogram för partiklar (Åtgärdsprogram för partiklar PM10 i Piteå 2022–2028) som fastställdes av Kommunfullmäktige 2023-02-13 §8.

#### 6.2.2 DAGVATTEN

Dagvattenutredningen visar på systemlösningar samt fördröjningsvolymerna som krävs för att vattnet ska anses rent innan det lämnar planområdet. Vidare krävs åtgärder i form av oljeavskiljare för det dagvatten som passerar parkeringsytorna.

Det är ett relativt långt avstånd mellan planområdet och den närmaste vattenförekomsten med miljö kvalitetsnorm, Svensbyfjärden, vilket innebär att ytterligare rening än den som regleras i detaljplanen kommer att ske innan vattnet når recipienten. Dagvatten från handelsområdet förs till Lomtjärn innan det går vidare till Svensbyfjärden. Lomtjärn är inte utpekad som vattenförekomst i VISS men är ändå ett vatten som ligger i ett natur- och friluftsområde.

Kommunen har genom planförslaget säkerställt de ytor som krävs för omhändertagande av vatten och kommer även via markanvisning knyta exploatören till att genomföra dagvattenåtgärder. Vidare kommer kommunen att utöva tillsyn av de installerade systemen och säkerställa dess långsiktiga funktion.

Kommunens samlade bedömning är därmed att miljökvalitetsnormerna för vatten kommer att följas även efter ett plangenomförande.

### 6.2.3 BULLER

Då Piteå kommun har ett lägre invånarantal än vad som krävs för att miljökvalitetsnormerna för buller ska gälla har ingen utredning gjorts med hänsyn till miljökvalitetsnormen för buller.

Se kommunens resonemang om buller under kapitel 6.5, *Buller*.

## 6.3 NATUR

Ett plangenomförande innebär en ändrad markanvändning vid Norra Lomtjärn, i enlighet med kommunens fördjupade översiktsplan för område 6. Norra Lomtjärn.

Den fördjupade översiktsplanens identifierade värdekärnor för sociala värden och naturvärden har specificerats i detaljplanearbetet och en naturvärdesinventering är genomförd.

### 6.3.1 NATURVÄRDESKLASSNING

Ett plangenomförande innebär att tre områden med påtagligt naturvärde (Klass 3) och fyra områden med visst naturvärde (Klass 4) förses med byggrätter enligt planförslaget. Inom planområdet finns inga objekt med högt (Klass 2), eller högsta naturvärde (Klass 1), se figur 10.

Objekten har sin bakgrund i ett svunnet landskap från 1900-talets början, där landskapet var mer av jord- och skogsbrukskaraktär, innan Piteås stora expansion västerut. Område 9 har sin bakgrund i det jordbrukslandskap som tidigare rådde på platsen. Område 4 är även det en rest av tidigare landskap där det äldsta trädsiktet är ca 150–200 år gamla. Denna historiska fragmentering av området bidrar till områdets naturvärdesklassning.

Ett plangenomförande innebär att dessa delar det tidigare jord- och skogsbrukslandskapet ersätts med tätortens utbredning. Områdena är relativt små till ytan och det bedöms svårt att spara några delar av områdena och bevara områdenas betydelse. Områdena blir efter ett plangenomförande alldeles för små för att hysa betydelsefulla naturvärden. Kommunen har även bedömt om det finns särskilda bevarandevärda träd, men landat i bedömningen att de kommer att tappa sin kontext och inte få en varaktig livsmiljö.

Piteå kommun kan vid ett plangenomförande i stället tillgängliggöra Lomtjärns upplevelseskog, genom en hållplats för kollektivtrafiken som kopplas till Lomtjärnen, samt ytterligare tillgängliggöra den skogen och dess värden.

Kommunens samlade bedömning är att ett plangenomförande innebär en ytterligare fragmentering av den sammanhängande tätortsnära grönstrukturen som sträcker sig mellan Grisberget och Svensbyfjärden. Detta kan medföra att växt- och djurarters rörelser och spridning mellan olika naturområden försvåras.



Figur 10 De identifierade naturvärdesbiotoperna inom inventeringsområdet (Tyréns, 2024-12-17).

### 6.3.2 SKYDDADE ARTER

#### Flora

Inom planområdet identifierades en individ av Revlumner som är skyddad enligt artskyddsförordningen. Revlumner är vanligt förekommande regionalt och lokalt och kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar arten Revlumners bevarandestatus vare sig

lokalt eller regionalt vid ett plangenumförande. Innan arten får avlägsnas behöver en ansökan om artskyddsdispens hanteras av Länsstyrelsen i Norrbotten.

### **Fauna**

Inom planområdet har flertalet fågelfynd rapporterats i Artportalen och genomförd inventering noterade Spillkråka och Rödvingetrast vid inventeringstillfället.

Spillkråka söker sig till kontinuitetsskogar av barrskog. Inom planområdet påverkas cirka 2 hektar som bedömts av naturtypen kontinuitetsskog, barrskog.

Kommunens bedömning är att skogsområdena inom planområdet är för små för att vara omistliga för ovan nämnda fågelarter. Kommunens bedömning är vidare att planförslaget inte kommer medföra kvarstående skada för någon av arterna, vars möjlighet att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus inte påverkas negativt på lokal, regional eller nationell nivå.

## **6.3.3 BIOTOPSKYDD**

Inom planområdet har ett antal objekt identifierats som skulle kunna falla under det generella biotopsskyddet (miljöbalken 7 kap 11 §). Det rör sig om förekomst av odlingsröse, stenväddar och åkerholmar som identifierats inom planområdet.

Kommunens konsult har dock gjort bedömningen att samtliga av dessa förekomster inte är tillräckligt tydligt knutna till dess ursprungliga plats i jord- och skogsbrukslandskapet att de omfattas av det generella biotopsskyddet.

## **6.4 MILJÖ**

### **6.4.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Kommunen har bedömt att ett plangenumförande inte innebär en betydande miljöpåverkan, och har inte upprättat en miljökonsekvensbeskrivning. Konsekvenserna för miljön, samt den hänsyn som kommunen har tagit till miljö- och kulturvärden framgår av planbeskrivningen.

### **6.4.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)**

En kommun ska hantera och integrera miljöaspekter i planprocessen även utan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning genomförs.

Nedan är skälen till kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan:

- Genomförd naturvärdesinventering visar inte på höga eller mycket höga naturvärden.
- Inom planområdet bedöms det inte finnas bevarandevärd jordbruksmark och därmed inte heller odlingsrösen eller åkerholmar som är skyddade enligt det generella biotopsskyddet.
- Inga ytterligare förekomster av flora eller fauna skyddade genom artskyddsförordningen.
- De friluftsvärden som är kopplade till Lomtjärn, är i huvudsak koncentrerade till Lomtjärns upplevelseskog, söder om Sundsgatan. Marken i Norra Lomtjärn är sedan tidigare i anspråkstagen av tidigare kommunala upplagsplatser, vägar och har inte samma rekreativa värden som Lomtjärns upplevelseskog.

Då det främst är natur- och friluftsvärdena som Länsstyrelsen pekar på i sitt yttrande över undersökningen om betydande miljöpåverkan, anser kommunen att dessa har utretts ytterligare inom ramen för detaljplanen.

### 6.4.3 STRANDSKYDD

En kommun får i detaljplan upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (PBL 4 kap 17§).

För planområdet gäller 100 meter strandskydd från tjärnen Lomtjärn. Detta sträcker sig över Sundsgatan och in i planområdets södra delar. Kommunen har inte inventerat några andra vattendrag i eller i närheten av planområdet som genererar strandskydd.



Figur 11 Planområdet och gällande strandskydd runt tjärnen Lomtjärn.

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl som anges i miljöbalkens sjunde kapitel. Kommunen anför att punkt 2 i MB 7 kap §8c är uppfyllt, det vill säga att *”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”*.

Sundsgatan är en 13 meter bred stadsgata som avgränsar planområdet från Lomtjärn. Ingen byggnation tillkommer sydväst om Sundsgatan och befintliga fria passager kvarstår.

### 6.4.4 DAGVATTEN

Utredande konsulter har angivit en systemlösning som innebär att förorenat vatten behöver ledas via oljeavskiljare innan de når anlagda våtdammar.

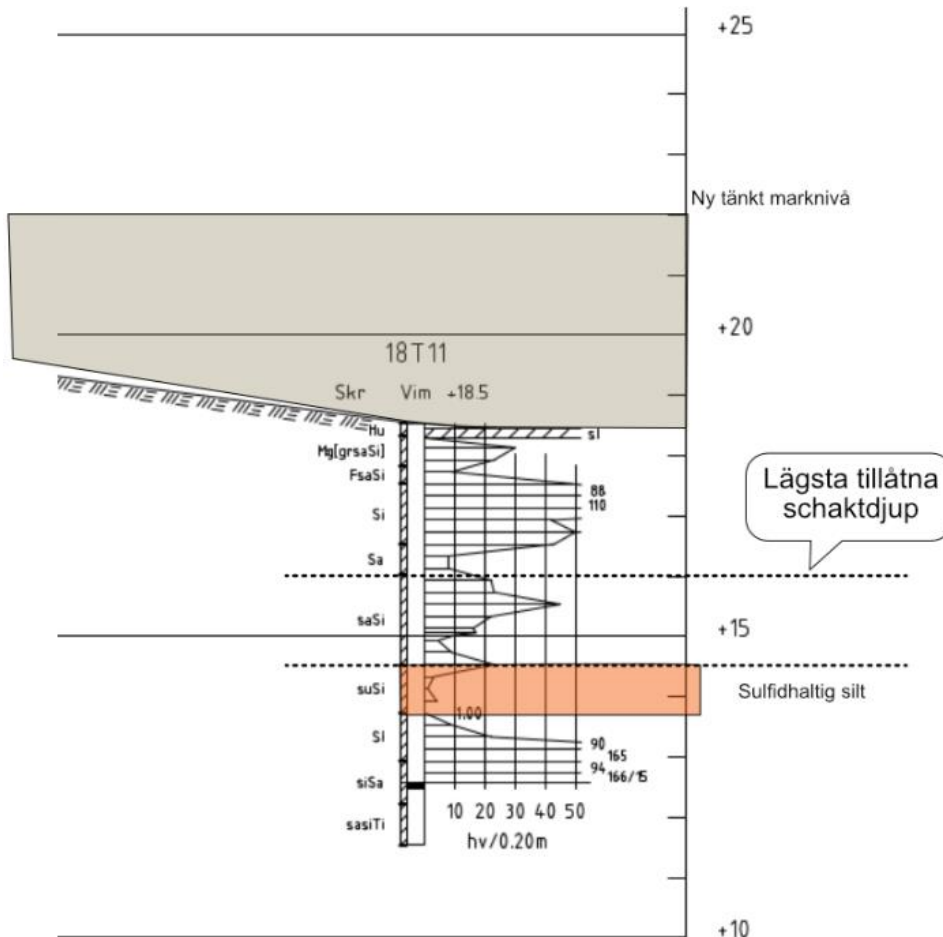
Konsulten har angivit att det krävs ett totalt ytbehov på cirka 4025 m<sup>2</sup> och en erforderlig fördröjningsvolym på cirka 1200 m<sup>3</sup>. Plankartan reglerar 24 000 m<sup>2</sup> som allmän platsmark där förorenat dagvatten kan fördröjas och renas innan det lämnar planområdet.

Kommunens regleringar innebär att det finns tillräckliga ytor för att omhänderta och rena dagvattnet. Kommunen instämmer i konsultens bedömning att ett plangenomförande därmed följer miljö kvalitetsnormen för vatten för Svensbyfjärden.

Kommunen anser också att det finns förutsättningar att anlägga dagvattensystemet på ett sådant sätt att det bidrar till ett trivsamt inslag i handelsområdet och att det kan i förlängningen skapa nya förutsättningar för att sprida det fågelliv som finns på Lomtjärn även norr om Sundsgatan.

## 6.4.5 FÖRORENAD MARK

Planförslaget har formats för att inte sulfatrik jord ska nås vid schaktning och därmed syresättas. Plankartan reglerar lägsta schaktdjup 2 meter ovanför den nivå där jorden har påträffats.



Figur 12 - Översiktsbild av jordlagerföljderna i den sydligaste provtagningspunkten på planområdet samt tänkta åtgärder vid ett plangenomförande.

Jorden påträffades cirka 4 meter under befintlig marknivå, vilket är cirka 14,5 meter över enligt nollplanet (RH2000). Plankartan reglerar att lägsta nivån är 16 meter över nollplanet.

Vid ett plangenomförande kommer marknivån att regleras för att bättre koppla till den nya infarten till Sundsgatan som kommer projekteras till 22 meter över nollplanet. Regleringen innebär alltså en säkerhetsmarginal på cirka 8 meter från ny marknivå till den sulfatrika jorden.

Kommunens bedömning är att regleringen på plankartan säkerställer att den sulfatrika jorden inte kommer att röras vid ett plangenomförande.

## 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Genomförd bullerutredning visar att de byggnader som ligger närmast de större vägarna vid Annelund och Backcity beräknas i flera fall få ljudnivåer år 2040 som överskrider riktvärden för god miljö kvalitet vid befintliga bostäder enligt Naturvårdsverket, både i alternativet med och utan tillkommande trafik från handelsområdet.

Alternativet med tillkommande trafik till följd av den planerade handelsplatsen beräknas utgöra en mindre försämring av ljudmiljön.

Kommunen bedömer att själva plangenomförandet inte leder till en påtagligt försämrad ljudnivå för bostäder, detta då konsulten inte kan härleda ökningen till handelsområdet specifikt, utan snarare uppräknings av trafiken generellt.

### 6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Planområdet ligger inte i närheten av vattendrag som riskerar att översvämmas. Ett plangenomförande innebär att även en ny höjdsättning av området, som säkerställer en god dagvattenhantering vid normala regn. Höjdsättningen innebär att dagvattnet kommer ledas mot planområdet sydöstra hörn.

Vid skyfall kommer vattnet att ta den kortaste vägen och bredda över diken. Höjdsättningen innebär ändå att vattnet kommer att rinna ner mot planområdets sydöstra hörn.

Kommunen bedömer att ett plangenomförande inte leder till att människors hälsa och säkerhet riskeras med hänsyn till risken för översvämningar.

### 6.5.3 OLYCKOR

Planområdet ligger inom 150 meter från E4:an som är en rekommenderad trafikled för farligt gods. Kommunen har följt processbeskrivningen i länsstyrelsernas riktlinjer, *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* (2019), och gör följande bedömning:

- Transportleden är en fyrfältsväg med en hastighetsgräns på 110 km/h.
- Transportledens ÅDT för tunga fordon bedöms ligga mellan 1100 och 1600 ÅDT 2040.
- Markanvändningen regleras i detaljplanen till HCZ<sub>1</sub>, enligt riktlinjerna zon B och C.
- Topografin innebär att det planlagda området kommer att ligga över Transportleden.

Givet denna bedömda utgångspunkt har en bedömning gjorts enligt *tabell 7. Skyddsavstånd för fyrfältsväg 110–120 km/hi* riktlinjerna. Av tabellen framgår att det inte krävs några åtgärder inom 30 meter från vägen. Kommunen har mätt avståndet enligt *Figur 4*, som framgår av riktlinjerna.

Då kommunen reglerar markanvändningen till ”normalkänslig verksamhet” zon C, och ”mindre känslig verksamhet”, zon B, samt säkerställer skyddsavstånd på 30 meter genom allmän platsmark SKYDD bedömer kommunen att detaljplanen förhåller sig till olycksrisken kopplat till farligt gods på ett tillfredställande sätt.

På Backens industriområde, 400–500 meter från planområdet finns två Sevesoverksamheter med den lägre kravnivån. Kommunens bedömning är att ett plangenomförande inte kan påverka Sevesoverksamheternas befintliga tillstånd, då den nya etableringen är relativt långt borta. Vidare bedömer kommunen att ett plangenomförande kan genomföras med hänsyn till risken kopplat till Sevesoverksamheterna, då avståndet är relativt långt och tydlig avgränsat via topografiska skillnader och annan infrastruktur.

### 6.5.4 GEOTEKNIK

Den geotekniska utredningen visar att det i delar av planområdet är nära till berg och att det kan komma att kräva avsprängning av berg i de norra delarna av planområdet. Vidare visar utredningen att det finns lösare, mer tjälkänsliga jordarter i södra delen av planområdet.



Utredningen redovisar vilka grundläggningsmetoder som kan vara aktuella i olika delar av planområdet. Med rätt grundläggningsmetod kan området bebyggas enligt planförslaget.

### **6.5.5 EROSION**

Planområdet ligger inte i område som utsätts för erosion i någon nämnvärd utsträckning. Stora delar av planområdet kommer att hårdgöras och vattnet ledas i ett dagvattensystem mot sydöstra hörnet av planområdet.

Kommunen bedömer att risken för erosion som påverkar människors hälsa och säkerhet är låg.

### **6.5.6 SKRED**

Planområdet saknar förutsättningar för skred.

### **6.5.7 RAS**

Planområdet saknar förutsättningar för ras.

## **6.6 SOCIALA**

Ett plangenomförande innebär att delar av den tätortsnära naturen kring Lomtjärn, tas i anspråk för ett handelsområde. Kommunen har dock sett att nyttjandet av marken norr om Sundsgatan är mycket lägre än i Lomtjärns upplevelseskog, som ligger söder om Sundsgatan.

Norr om Sundsgatan är markanvändningen otydligare och avgrusade ytor, stora övergivna vägar skapar en mindre tillgänglig miljö för rekreation.

Planförslaget innebär en ny handelsplats i Piteå som kommer att fungera som arbets-, mötes- samt handelsplats för många invånare inom och utanför kommunen.

### **6.6.1 BARN**

För barn innebär ett plangenomförande att ett naturområde tas i anspråk och ersätts med en handelsplats. Mindre barn kommer i stor utsträckning att besöka den nya handelsplatsen tillsammans med vuxna och gå in/ut från parkeringarna tillsammans med dem. För äldre barn kommer möjlighet finnas att ta sig till handelsområdet via gång, cykel eller via kollektivtrafik. Utformningen av vägområdena innebär en separering av biltrafiken och de oskyddade trafikanterna.

### **6.6.2 JÄMLIKHET**

Ett plangenomförande innebär att en ny handelsplats tillskapas i utkanten av Piteås centrumkärna, vilket möjliggör flera olika transportsätt in till området. Med ett plangenomförande tillskapas möjligheter att ta sig till ett handelsområde med gång, cykel, kollektivtrafik eller bil. Att det finns en stor variation av transportsätt gör områdets utformning inkluderande för personer med olika behov och förutsättningar.

## **6.7 RIKSINTRESSE**

Kommunens bedömning är att inget riksintresse påtagligt skadas vid ett plangenomförande.

### **6.7.1 TRAFIKKOMMUNIKATION**

Planförslaget är utformat med hänsyn till den utredningskorridor som finns i Trafikverkets

riksintresseanspråk. Planförslaget utgör en liten del av marken inom riksintresseanspråket genom att den nya vägens slänter går in i riksintresseområdet.

Kommunens bedömning är att planförslaget är utformat så att inte riksintresset påtagligt skadas. Vidare anser kommunen att planförslaget är format på ett sätt så att projekteringen av järnvägen inte påtagligt försvaras.

Kommunen önskar under planarbetet en nära dialog med Trafikverket för att genom detaljplaneinstrumentet och kommunens eget markägande verka för att underlätta projekteringen av Norrbottenbanan. Kommunen önskar genom samverkan hitta möjligheter till en naturlig över eller underpassage av Norra Ringen och möjliggöra en framtida vägkoppling mellan E4:an och Norra Ringen.

Vidare har genomförd trafikutredning kunnat redogöra för att handelsområdets påverkan på E4:an bedöms vara marginell.

### **6.7.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV**

Kommunen bedömer att ett plangenumförande inte påverkar möjligheten för turism och friluftsliv i Norrbottens skärgård.

### **6.7.3 TOTALFÖRSVARETS MILITÄRA DEL**

Planförslaget innebär att tillkommande byggnader får en högsta nockhöjd på 44 meter (RH 2000).

Plankartans regleringar säkerställer att tillkommande byggnader, eller pyloner/skyltar inte blir över 45 meter höga, inom sammanhållen bebyggelse.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en påtaglig skada för riksintresset.

## **6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN**

Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en utveckling som strider mot miljöbalkens tredje kapitel.

## **6.9 TRAFIK**

### **6.9.1 MOTORTRAFIK**

Ett plangenumförande innebär att en ny målpunkt för motortrafik skapas i ett läge som är väl integrerat i det befintliga vägnätet. Verksamheten handel innebär att personer kommer att ha reseanledningar till planområdet i samband med handel av såväl dagligvaror som sällanköpsvaror.

WSP har utrett hur mycket trafik som ett plangenumförande kan antas innebära enligt två metoder. Genom att använda Trafikverkets trafikstringsverktyg görs en bedömning att den totala trafikstringen för hela dygnet är i genomsnitt cirka 5600 fordonsrörelser per dygn i vägnätet omkring planområdet (s. 6, WSP 2024-10-22).

Vidare beräknas maxtimmens belastning utifrån antalet möjliga parkeringsplatser inom planområdet till 746 fordon i maxtimme.

För Sundsgatan är utredarnas slutsatser att ett plangenumförande inte innebär direkta framkomlighetsproblem eller belastningspåverkan förutom i ett scenario gällande fordonens

fördelning (s. 9, WSP 2024-10-22).

WSP utredde även ett scenario där in- och utfart från Norra Ringen angörs. Kommunen har i planarbetet inte utökat planområdet för att inkludera en in- och utfart från Norra Ringen, men utredningen har beaktat förutsättningarna för detta. I dagsläget påvisar resultaten inga framkomlighetsproblem eller belastningspåverkan på Norra Ringen och risken att etableringen av handelsområdets trafikallsträng med in- och utfart mot Norra Ringen bedöms som mycket låg. I utredningen utgick även konsulten från att en angöring skulle ske genom en trevägskorsning. Kommunen har i planarbetet tittat projekterat för nya cirkulationsplatser, en vid Sundsgatan, samt två inom handelsområdet.

### 6.9.2 KOLLEKTIVTRAFIK

Planförslaget har formats för att möjliggöra angöring för kollektivtrafiken. Denna kommer i ett första skede att angöras på Sundsgatan. I ett framtida, möjligt scenario kan en busslinje dras genom handelsområdet, och ut på Norra Ringen.

I praktiken kommer linje 1 få en extra hållplats in- och ut från Piteå stad från Öjebyn. Detta möjliggör ett ökat kollektivt resande.

### 6.9.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

En viktig förutsättning som lämnades i planbeskedet var att handelsområdet ska anslutas till befintligt gång- och cykelvägnätet. Planförslaget är format med hänsyn till det befintliga gång- och cykelvägnätet och har även en gång- och cykelbana in på handelsområdet.

### 6.9.4 PARKERING

Kommunens *riktlinje för parkeringsnorm*, beslutad av kommunfullmäktige 2023-03-28, §80, medför att områdets totala parkeringstal bör uppgå till 1364 bilparkeringsplatser, sett till ett handelsområde vars bruttoarea (BTA) uppgår till 31 000 kvadratmeter. Av den totala bruttoarean ämnad för handelsområdet bedöms cirka 30% av ytan nyttjas för lagerändamål.

Byggnadsarean som bedöms nyttjas för handel bedöms bli cirka 21 700 kvadratmeter vilket medför ett parkeringstal på 954,8. I nuvarande planförslag möjliggörs 950 parkeringsplatser.

## **7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV**

Ett genomförande av planen innebär att delar av den kommunägda fastigheten Stadsön 2:1, försäljs och förses med planbestämmelser enligt plankartan.

Kommunen behåller den mark som regleras som allmän platsmark, GATA och NATUR för att kunna säkerställa angöringen till platsen och en framtida utvidgning av området.

Då kommunen innan ett genomförande äger fastigheten Stadsön 2:1 innebär detaljplanen ingen inlösen av mark.

### **7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING**

Ett plangenomförande innebär att kommunens fastighet Stadsön 2:1 styckas i en eller flera mindre fastigheter. Plankartan tvingar ingen specifik fastighetsindelning, men reglerar byggrätten kopplad till användningsområdena. Denna reglering ger en tydlighet i kommande byggnation och är inte knuten till antalet eller storleken på kommande fastigheter.

#### **7.2.2 RÄTTIGHETER**

Plankartans regleringar innebär att tillkommande tekniska anläggningar, såsom el, fiber, fjärrvärme/fjärrkyla kan dras i allmän platsmark NATUR eller GATA. För anslutningen till kommande byggnader träffas en överenskommelse mellan ledningshavare och kund om anslutningspunkter.

I det fall området delas i flera fastigheter kan det vara lämpligt att reglera in/utfarter över kvartersmark med servitut. Kommunen har i planförslaget säkrat att all kvartersmark har möjlig anslutning till GATA för in/utfart.

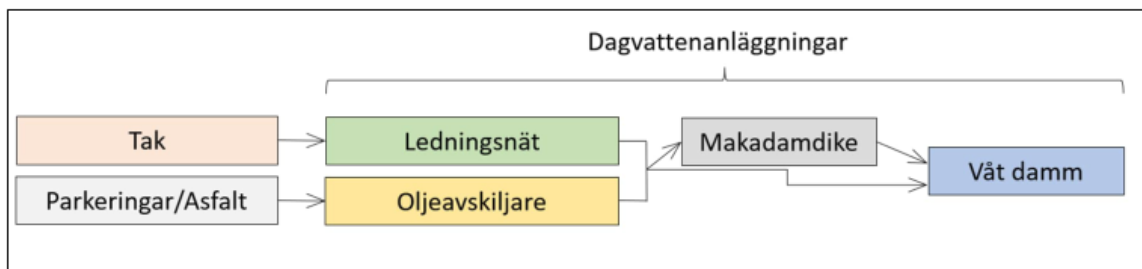
Kommunen rekommenderar att ledningshavaren att söka ledningsrätt för sina ledningar över kvartersmark. Ledningsägaren bekostar en sådan process.

### **7.3 TEKNISKA FRÅGOR**

#### **7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER**

Vid ett plangenomförande behöver dagvattenåtgärder anläggas i ett tidigt skede. Detta för att hantera dagvattnet under byggtid och när planen är genomförd.

I genomförd dagvattenutredning finns ett förslag till systemlösning för planområdet. (WSP, 2024-05-24)



Figur 13 - Flödesschema dagavttenhantering (WSP, 2024-05-24)

Systemlösningen innebär att vatten från grönytor och tak går via ett ledningsnät antingen via ett makadamdike eller direkt till en våt damm. För parkeringar och asfaltytor tillkommer ett steg av rening då vattnet passerar en oljeavskiljare.

### 7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

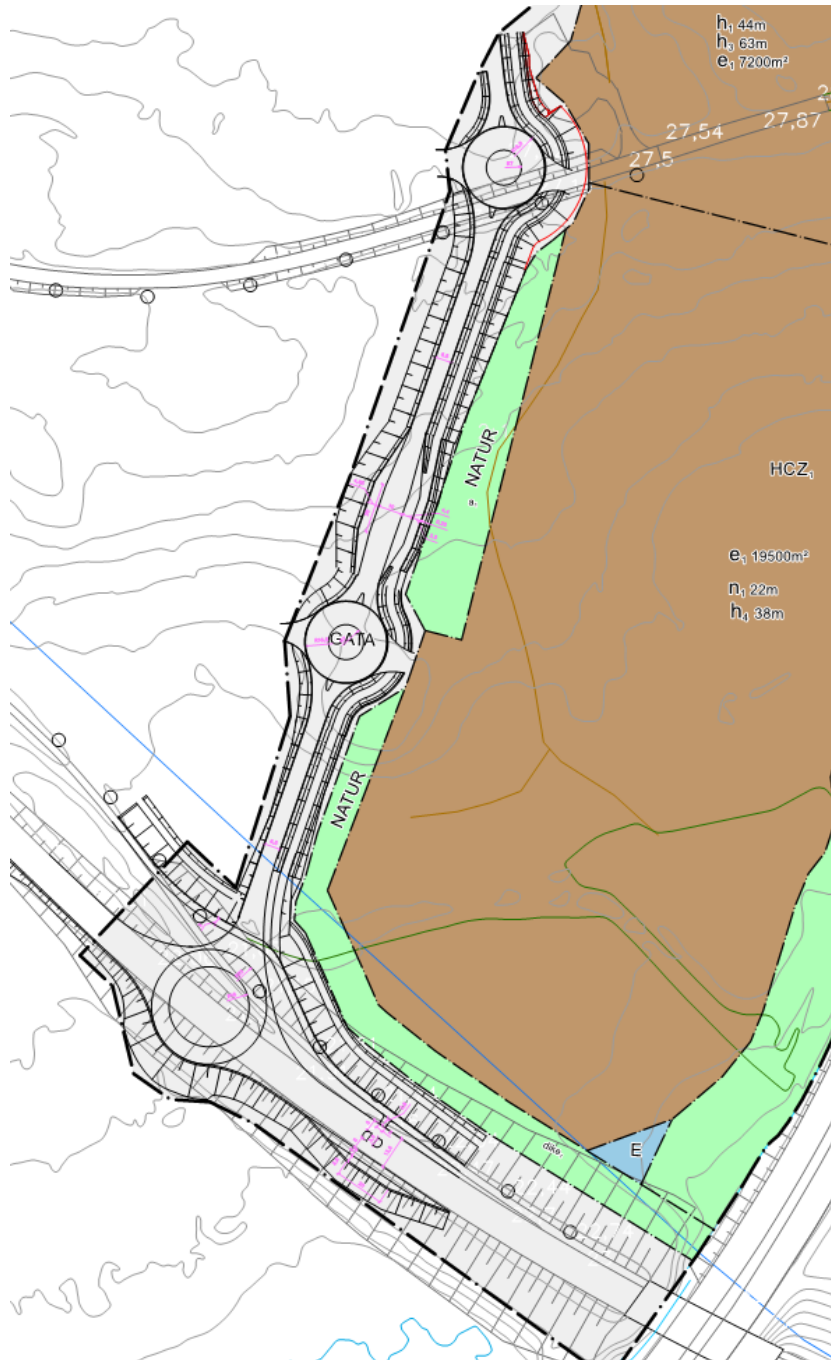
Kommunen är huvudman för allmän platsmark [GATA] samt [VÄG] och kommer att anlägga gatan, med tillhörande gång- och cykelväg.

Vägen in till handelsområdet är generellt 6,5 meter bred med diken och slänter. En förprojektering är genomförd som ligger till grund för markanspråket och regleringen i plankartan. Inom handelsområdet är cirkulationsplatserna projekterade med en radie på 7 meter för att möjliggöra in-/utfart med lastbil och släp (25, 25 meter).

På Sundsgatan är cirkulationsplatsen större, där radien uppgår till 16 meter och klarar således ett högre trafikflöde.

På två platser inom planområdet utvidgas ytan för [GATA] för att även inrymma två hållplatser på vardera sida om vägen för buss och två mindre cirkulationsplatser. På Sundsgatan vidgas ytan för [VÄG] för att inrymma två hållplatser samt möjliggöra yta för en större cirkulationsplats.

Kommunen ansvarar för detaljprojektering och genomförande av väg. Kommunen är även huvudman för två ytor av den allmänna platsmarken. Detta är de ytor närmast Sundsgatan och den första delen av vägen in mot handelsområdet. Här ska makadamdiken anläggas som leder vattnet till den större våtdammen.



Figur 14 - Skiss över vägutformningen inom planområdet.

### 7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp. Utbyggnationen kommer att ske med ledningar parallellt med Sundsgatan inom allmän platsmark.

## 7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

### 7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen kommer att ha intäkter vid ett plangenomförande i form av försäljning av delar av Stadsön 2:1, till exploatören

Kommunen kommer att ha kostnader vid ett plangenomförande kopplat till anläggandet av ytorna med kommunalt huvudmannaskap.

### 7.4.2 PLANAVGIFT

Planens upprättande bekostas av exploatören, vilket är reglerat genom planavtal med Piteå k kommer inte att ta någon planavgift vid bygglov. Kostnaden för detaljplanarbetet är reglerat genom särskilt planavtal.

### 7.4.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Planförslaget innebär att en ny gemensamhetsanläggning bildas för skötsel av naturmarken med enskilt huvudmannaskap. Naturmarkens syfte är att hantera dagvatten genererat på de tillkommande hårdgjorda ytorna.

### 7.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen står för driften av den allmänna platsmarken med kommunalt huvudmannaskap.

### 7.4.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen står för driften för vatten och avloppssystemet inom planområdet.

## 7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 7.5.1 MARKANVISNING

Kommunen avser upprätta markanvisningsavtal tillsammans med exploatör, som sedan tidigare tecknat ett föravtal. Markanvisningens huvudsakliga innehåll följer fördelning av kostnader och intäkter i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning.

Kommunen ansvarar för att kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän plats ska beskrivas i markanvisningsavtalet.

Exploatören ansvarar för

- att bekosta all utbyggnad av allmän platsmark som föranleds av den nya bebyggelsen, där huvudmannaskapet är enskilt. Detta inkluderar exempelvis gator, grönområden, parkeringsytor, konstnärlig utsmyckning och annan infrastruktur, samt annan allmän plats inom detaljplanen (beroende på huvudmannaskap).
- att dagvatten omhändertas lokalt så långt det är möjligt i enlighet med kommunens vid varje tidpunkt gällande riktlinjer för dagvatten, eller motsvarande.
- att bekosta de utredningar och åtgärder utanför detaljplaneområdet om det behövs för detaljplanens genomförande.

## Detaljplan för del av STADSÖN 2:1 Lomtjärns handelsområde

- att utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen.
- samt bekostar projektering och genomförande av all kvartersmark inklusive bygg- och anläggningskostnader, byggsamordning, bygglovsavgifter med mera. I detta ingår exempelvis att utföra markförstärkning, iordningställa parkering enligt kommunens parkeringsnorm, och vidta bullerdämpande åtgärder.
- att svara vidare för alla övriga kostnader som kan krävas såsom kostnader för omläggning av ledningar, anläggande av vatten- och avloppsanläggningar, anslutning till vatten och avlopp, el och fjärrvärme med mera.
- att ansöka om och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder, fastighetsbildning och förrättningskostnader som krävs för att kunna genomföra detaljplanen. Hit räknas även bildande av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.

Annat som ska regleras i ett markanvisningsavtal är

- avtalsområdets avgränsning,
- parternas åtaganden,
- förfarande vid tvist,
- eventuell överlåtelse av mark mellan exploatören och kommunen, och
- markanvisningsavtalets giltighet i koppling till ansökan om bygglov.

Annat som kan regleras i ett markanvisningsavtal är

- ekonomisk säkerhet och/eller vitesklausul för avtalets fullföljande,
- skydds- och säkerhetsåtgärder,
- bebyggelsens utformning, arkitektoniskt utförande, färgsättning med mera,
- tidsplanering kontroller och garantier för exploatörens åtaganden,
- exploateringens utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande, och
- annat som kan vara nödvändigt för genomförande av detaljplanen.

Kommunen vill dock lyfta att beroende på förhandlingar kan innehållet som anges i den aktuella detaljplanen komma att förändras.

Markanvisningens konsekvenser vid kommunalt huvudmannaskap kan bli att

- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan den kommunala budgeten påverkas.

Markanvisningens konsekvenser vid utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar (VA) kan bli att

- om exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll kan kommunen få betala för utbyggnad av VA och fastighetsägarna få betala full anslutningsavgift (inom kommunalt verksamhetsområde).

### 7.5.2 TIDPLAN

Enligt nuvarande tidplan förväntas detaljplan att antas under andra kvartalet 2025 och genomförandet av detaljplanen väntas påbörjas under 2025/ 2026.



## **7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING**

Kommunen har fram till samrådsförslaget inte identifierat några skyddade arter som kräver artskyddsdispens, åtgärder kopplade till vattenverksamhet eller kulturminnen.

Kommunens bedömning i samrådet är att ett plangenomförande inte kräver ytterligare prövning enligt miljöbalken.

Samhällsbyggnad

POSTADRESS Piteå kommun, Box 37, 941 21 Piteå  
BESÖKSADRESS Stadsporten, Västergatan 10 TFN 0911 – 69 60 00  
E-POST [samhallsbyggnad@pitea.se](mailto:samhallsbyggnad@pitea.se) WEBBPLATS [pitea.se](http://pitea.se)