



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Stadsön 2:1, Handelsområde Lomtjärn i Piteå kommun, Norrbottens län

A. Hur samrådet har bedrivits

Samrådsredogörelsen är en sammanfattning av inkomna yttranden under samrådet. Förslaget har varit ute på samråd under tiden 2024-12-18 – 2025-01-24.

Inbjudan till samråd skickades ut till berörda instanser, sakägare, och andra som har väsentligt intresse av detaljplanen. Handlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida och har funnits utskrivna i Startportens medborgardel.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

1. Skanova	2024-12-18
2. Vattenfall Eldistribution AB	2024-12-28 (inga synpunkter)
3. PostNord	2024-12-18
4. Försvarsmakten	2024-12-19
5. Privatperson 1	2025-01-09
6. Privatperson 2	2025-01-09
7. Privatperson 3	2025-01-09
8. Privatperson 4	2025-01-09
9. Privatperson 5	2025-01-09
10. Privatperson 6	2025-01-09
11. Privatperson 7	2025-01-09
12. Privatperson 8	2025-01-10
13. Lantmäteriet	2025-01-10
14. Privatperson 9	2025-01-10
15. Privatperson nr 10	2025-01-10
16. Privatperson nr 11	2025-01-10
17. Privatperson nr 12	2025-01-11
18. Privatperson nr 13	2025-01-15
19. Pireva	2025-01-16
20. Luftfartsverket	2025-01-20 (sekretessbelagt)
21. VA-planeringsgruppen	2025-01-21
22. Sverigedemokraterna	2025-01-22
23. Miljö- och tillsynsnämnden	2025-01-22
24. Trafikverket	2025-01-23
25. Rawi	2025-01-24



Yttranden inkomna efter samrådstillfällets slut

26. Privatperson 14	2025-01-27	
27. Länsstyrelsen	2025-01-29	Begärt och beviljats förlängd svarstid
28. Privatperson 15	2025-01-30	
29. Privatperson 16	2025-02-14	

B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. Skanova som lämnat följande yttrande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Vi noterar att Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet och att ni i möjligaste mån önskar behålla befintliga anläggningar i nuvarande läge. Er önskan om att tidigt medverka i planarbetet och kallas till samrådsmöten för att kunna samordna nya ledningar är tillgodosedd genom ert deltagande i den pågående planprocessen.

Nästa möjlighet att lämna synpunkter är i granskningskedet.

Vad gäller eventuella åtgärder kring flytt eller skydd av befintliga telekablar gäller att kostnaderna för sådan åtgärd bekostas av exploitören i samråd med berörd ledningsägare.

2. Vattenfall Eldistribution AB som meddelar att man inte har något att erinra mot planen

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar i planförslaget.

3. PostNord som lämnat följande yttrande:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.



Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Exploatören ansvarar för att kontakta PostNord i god tid innan byggnationerna påbörjas för att få sin placering godkänd. Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

4. Försvarsmakten som lämnat följande yttrande:

Aktuellt planområde ligger inom ett så kallat påverkansområde för väderradar tillhörande riksintresset Väderradar Luleå (TM0099). Inom detta påverkansområde behöver ni endast remittera Försvarsmakten gällande höga objekt.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan. Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarsmakten inom detta område. Försvarsmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarsmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta. Inom de påverkansområden som benämns påverkansområde för buller eller annan risk samt påverkansområde övrigt ska dock alla plan- och lovärenden remitteras Försvarsmakten – oavsett höjd.

Kommentar: Planförslaget förutsätts möjliggöra för höga skyltanordningar som uppgår till 63 respektive 57 meter över nollplanet (RH2000). Skyltanordningarna inom planområdet bedöms alltså uppmåta en höjd om cirka 35 meter ovan mark. Kommunen noterar Försvarsmaktens yttrande om vad som anses vara höga objekt inom sammanhållen bebyggelse och instämmer att planförslaget per den definitionen inte ska remissas vidare i ärendet. Yttrandet föranleder således ingen åtgärd.

5. Privatperson 1 som lämnat följande yttrande:

Gör det möjligt och enkelt att ta sig via en cykel- och gångväg. Ex till för McDonald är.



Kommentar: Planförslaget har utformats med hänsyn till det befintliga gång- och cykelstråk som förbinder centrala Piteå med Öjebyn. Inom planområdet planeras en lokalgata för lokaltrafik samt en parallell gång- och cykelväg som ansluter till det befintliga stråket. På så sätt möjliggörs förbättrade gång- och cykelförbindelser till och inom området, exempelvis till verksamheter inom Backens handelsområde.

6. Privatperson 2 som lämnat följande yttrande:

Om man nu ändå satsar vid Lomtjärn så känns det som prio att även göra en avfart från E4an mot Backenområdet om man kommer norrifrån.

Kommentar: E4 är en viktig transportled som har stor betydelse för både regional utveckling och transporter. Vägen är statligt ägd och Trafikverket ansvarar för dess planering och eventuella nya avfarter. Kommunen delar i stort synpunkten om att en avfart mot Backenområdet vore positivt, men frågan ligger utanför detaljplanens rådighet.

7. Privatperson 3 som lämnat följande yttrande:

Jag tycker det är suveränt med ett till handelsområde! Gillar Backcity som har det mesta vi behöver av fysiska affärer men saknar ett apotek, systembolaget och Julia vilket står på önskelistan för Lomtjärn.

Kommentar: Synpunkten noteras. Planförslaget medger nya byggrätter för handel- och centrumändamål, vilket skapar förutsättningar för en variation av verksamheter att etablera sig i området.

8. Privatperson 4 som lämnat följande yttrande:

Jag såg ingen detaljplan över tänkta handlare. Men jag tror vi är väldigt många som skulle önska ett lättåtkomligt systembolag på nya området. Idag är det lika smidigt och bättre parkeringsmöjligheter att åka till Storheden som att åka in till Piteå om man bor i Öjebyn eller i någon av de norra byarna. I övrigt känns det bra med ett utökat handelsområde.

Kommentar: Kommunen reglerar inte vilka specifika aktörer som etableras inom området. Det är upp till exploitören att träffa avtal med olika verksamheter inom ramen för vad detaljplanen medger. Planförslaget medger handel- och centrumändamål, vilket skapar förutsättningar för en variation av etableringar. Tillgängligheten till området säkerställs genom planerad lokalgata samt gång- och cykelförbindelser, och parkeringsfrågan hanteras i det fortsatta arbetet.

9. Privatperson 5 som lämnat följande yttrande:

Ni pratar om att företagare har problem ned sina affärer. Befolkningen vill inte handla i stadskärnan. Ni säger att något ska göras. Bygga ett centrum vid Lomtjärn. Hur korttänkt är det! Dessutom vid ett känsligt område. Hur blir det med affärerna i Rosvik och Norrfjärden då? Troligen får de så småningom lägga ner. Är det att satsa på landsbygden?



Kommentar: Planförslaget syftar till att möjliggöra ett handelsområde med inriktning på bland annat handel med skrymmande varor, men det medger även dagligvaruhandel, partihandel och vissa centrumfunktioner. Dagligvaruhandel är alltså inte begränsad i planförslaget, men utformningen av området och dess läge bedöms i första hand attrahera aktörer som inte redan är etablerade i stadskärnan eller i kringliggande orter.

Området som nu planläggs har sedan antagandet av översiktsplanen ÖP2030 år 2016 pekats ut som ett planerat verksamhetsområde. Avsikten har under längre tid varit att utveckla norra Lomtjärn och knyta samman centrala Piteå med Öjebyn. Platsen har valts med hänsyn till dess goda tillgänglighet via större trafikleder samt möjligheten till större sammanhängande ytor för handelsetableringar som kräver mycket plats och logistiklösningar som inte ryms i centrum. Syftet med etableringen är att komplettera det totala utbudet i kommunen och inte att ersätta befintlig handel i andra delar av kommunen. Kommunen är medveten om behovet av att upprätthålla service och handel i mindre orter, och detta planförslag sker parallellt med andra strategier och insatser som syftar till att stödja både landsbygdsutveckling och centrumhandel.

10. Privatperson 6 som lämnat följande yttrande:

Väldigt dålig placering av ett köpcenter. På den gröna ytan är det väldigt mycket rådjur om kvällar och nätter när jag åker hem från jobbet. Plus att den lilla ytan ändå inte kommer att generera tillräckligt många butiker. Bättre att bygga övervåningar på befintliga butiker i backen. Eller hitta en bättre plats!

Kommentar: Området som nu planläggs har sedan antagandet av översiktsplanen ÖP2030 år 2016 varit utpekade som verksamhetsområde. Avsikten har under längre tid varit att utveckla norra Lomtjärn och samtidigt stärka kopplingen mellan centrala Piteå och Öjebyn. Platsen har valts med hänsyn till sin goda tillgänglighet via större trafikleder samt möjligheten att erbjuda större sammanhängande ytor. Sådana ytor är ofta en förutsättning för handelsetableringar som kräver logistiklösningar och utrymme som inte ryms i centrummiljö.

Kommunen är medveten om att planförslaget kan få konsekvenser för den omkringliggande naturen och djurlivet. Dessa konsekvenser kommer att beskrivas och analyseras i planbeskrivningen. Slutligt beslut om planens genomförande tas i enlighet med gällande plan- och byggprocess.

11. Privatperson 7 som lämnat följande yttrande:

Mycket bra förslag. Nu kan vi handla sällan inköpsvaror i Piteå, minskar strömmen av Pitebor som åker med sina pengar till Storheden Luleå eller Solbacken i Skellefteå. Om man handlar i mer än 1-2 timmar blir man sugen på fika eller mat, då ökar chansen att man åker in till närliggande centrala Piteå. Mycket kortare avstånd till centrum här jmf med Storheden och Solbacken, alltså centrumhandeln gynnas också !

Kommentar: Synpunkten uppskattas. Planförslaget skapar nya möjligheter för handel och centrumfunktioner, vilket kan bidra till ett mer varierat utbud och ge fler alternativ för Piteås



invånare. Målet är att stärka handeln inom kommunen och samtidigt göra det enklare för invånarna att handla inom Piteå kommuns gränser.

12. Privatperson 8 som lämnat följande yttrande:

Vill vi ha ett levande centrum i Piteå city? Handeln i centrum kommer att dö ut eftersom etableringen sker i Lomtjärnsområdet. Där är det fria parkeringar vilket tas bort i centrum. Dessutom kan inte äldre personer ta en promenad dit för att handla då de kanske saknar bil. Helt tokigt förslag. Piteå centrum kommer att tappa konsumenter.

Kommentar: Kommunen är medveten om oron för centrumhandeln och vikten av att bevara ett levande centrum. Planförslaget är utformat för att i första hand attrahera aktörer som inte redan finns etablerade inom Piteå kommun, och syftar därmed till att komplettera det befintliga utbudet snarare än att ersätta handel i stadskärnan. Vilka verksamheter som i slutändan väljer att etablera sig avgörs dock av marknaden och är inget kommunen kan styra fullt ut inom ramen för detaljplanen.

När det gäller tillgänglighet planeras området att utvecklas med en lokalgata, angöring för bussar samt en ny gång- och cykelväg som ansluter till det befintliga stråket mellan centrala Piteå och Öjebyn. På så sätt förbättras möjligheterna att transportera sig till och från handelsområdet även utan bil. Parkering kommer att anordnas inom planområdet för att möta behoven vid handelsetableringar, men lösningen för parkering i centrum är en separat fråga som kommunen arbetar med genom andra processer.

13. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-12-17) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

INRÄTTANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

På sidan 26 i planbeskrivningen skriver kommunen att en gemensamhetsanläggning behöver upprättas, och att exploitören ska ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning för allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Vilka fastigheter har kommunen tänkt ska ha del i gemensamhetsanläggningen? Om det blir en exploitör som köper hela planområdet (förutom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) och all mark avstyckas till en fastighet går det inte att bilda en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning kan bara inrättas för anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Är det bara en fastighet finns heller inget behov av en gemensamhetsanläggning.

ANVÄNDANDET AV EGENSKAPSGRÄNS/ANVÄNDNINGSGRÄNS

Planförslaget är något otydligt när det kommer till hur planbestämmelserna om byggrätten



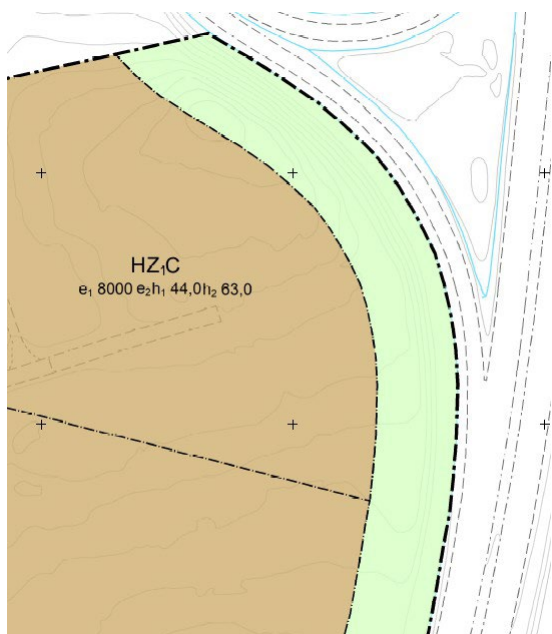
ska tolkas vid plangenomförande. Bestämmelsen om största byggnadsarea, e1 är kopplad till användningsområdet. Lantmäteriet antar att det är därför som kommunen har valt att lägga en användningsgräns trots att användningen är densamma på båda sidor gränsen, att den norra delen av kvartersmarken är tänkt att kunna ha en byggnadsarea om max 8000 m². Användningsgränsen är dock inte styrande vid fastighetsbildning.

För den södra delen finns en egenskapsgräns som Lantmäteriet kan gissa är till för att begränsa b1. Den egenskapsgränsen begränsar även åt det andra hållet, vilket gör att planförslaget inte har t.ex. någon begränsning i byggnadsarea i den södra delen. En lösning skulle kunna vara att avgränsa b1 med en sekundär egenskapsgräns.

RUNDAD ANVÄNDNINGSGRÄNS

I planförslaget finns rundade gränser, vilket är svårt att få till vid fastighetsbildning under genomförandet. En fastighetsgräns är alltid rak mellan gränspunkterna. Att få till en rundad form kräver därmed ett stort antal gränspunkter. Detta kräver en större arbetsinsats, vilket medför en ökad kostnad för fastighetsägaren vid fastighetsbildningsförrättningen.

Om kommunen ser en möjlighet att uppnå önskvärd planläggning med rakare användningsgränser kan det ge en ekonomisk vinst för framtida fastighetsägare.



STRANDSKYDD

Lantmäteriet kan inte se någon bestämmelse i plankartan om att strandskyddet är upphävt. På sidan 18 i planbeskrivningen anger kommunen att strandskyddet ska



upphävas.

Kommentar: Plankartan har justerats så att bestämmelsen om upphävande av strandskydd tas bort, då det generella strandskyddet inte gäller inom planområdet. Vidare har kvartersmarken försetts med en användning samt två egenskapsområden som reglerar byggrätten. Ett sekundärt egenskapsområde har även tillkommit för att reglera schaktningsnivån inom den södra delen av planområdet.

Detaljplanen styr inte vilka eller hur många fastigheter som kommer att bildas, varför ingen tvingande bestämmelse om bildande av gemensamhetsanläggning har införts. Det är dock möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning för drift och skötsel av allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Kommunen noterar att fastighetsbildning av runda hörn är tidskrävande, men planens utformning kvarstår i detta avseende.

14. Privatperson 9 som lämnat följande yttrande:

Ett dåligt förslag. Spontant kan jag tänka att ett handelsområde på Norrstrand skulle vara ett betydligt bättre alternativ, dels för att knyta ihop alla fraktioner, miljön och infrastrukturen, det skulle göra hela vår stad attraktiv, och glastaket över gågatan skulle vara en succé. Att bygga på lomtjärn känns spretigt, ogenomtänkt och halvhjärtat, hoppas att berörda på Piteå kommun tänker igenom sina beslut ordentligt nu innan dom gör verklighet av sina planer. Lycka till nu.

Kommentar: Synpunkten noteras. Kommunen har förståelse för önskemålet om att utveckla Norrstrand, men området är i gällande översiktsplan (ÖP2030) utpekad för annan markanvändning, bland annat rekreation och friluftsliv. Det saknas därför stöd i översiktsplanen för att etablera ett större handelsområde där.

Det aktuella planförslaget vid norra Lomtjärn följer översiktsplanens intentioner och har under längre tid varit utpekad som ett verksamhetsområde. Platsen har valts med hänsyn till dess goda tillgänglighet via större trafikleder samt möjligheten att erbjuda sammanhängande ytor som ofta krävs för handelsetableringar som inte rymms i centrum. Syftet är att komplettera det totala utbudet av handel i kommunen och samtidigt stärka kopplingen mellan centrala Piteå och Öjebyn.

15. Privatperson 10 som lämnat följande yttrande:

Jag tycker att man ska öppna ett Gymmet Sverige på det nya handelsområdet.

Kommentar: Synpunkten noteras. Planförslaget medger etablering av handel och vissa centrumfunktioner, vilket innebär att verksamheter såsom gym kan rymmas inom planens användningsbestämmelser. Vilka aktörer som i slutändan etablerar sig på platsen avgörs dock av marknaden och är inget kommunen kan styra över inom ramen för detaljplanen.

16. Privatperson 11 som lämnat följande yttrande:



Jag är tyvärr en av dem som gärna ser ett levande centrum istället för ett nytt handelsområde. Piteå skulle kunna profilera sig som en av få städer i landet med ett levande butikscentrum. Det är unikt och kan ge bra rubriker och positiva signaler till eventuella nya kommunmedborgare.

Kommentar: Planförslaget syftar till att komplettera den befintliga handeln i kommunen, inte att ersätta eller försvaga centrumhandeln. Parallellt pågår också strategier och insatser för att utveckla och stärka handeln i stadskärnan. På så sätt vill vi både värna om ett levande centrum och samtidigt möta behovet av ett varierat utbud i hela kommunen.

17. Privatperson 12 som lämnat följande yttrande:

Utmärkt att det blir ett område för storbutikshandel. Men varför kallas området ”Norra Lomtjärn”, det ligger rent geografiskt på Öhn, som framförallt är ett mycket bättre namn ur marknadssynpunkt.

Kommentar: Namnet Norra Lomtjärn har tagits fram av kommunens referensgrupp, som ansvarar för namnsättning av gator, vägar, allmänna platser, kvarter och stadsdelar inom kommunen. Arbetet styrs av Riktlinjer för namngivning av geografiska platser samt adressättning (fastställda av Samhällsbyggnadsnämnden 2017-03-02 § 28), där det betonas att valet av namn ska ha grafisk eller historisk koppling till platsen.

Namnet ”Lomtjärn” härstammar från den tjärn som är belägen söder om Sundsgatan. Både Norra och Södra Lomtjärn är spår från ett äldre odlingslandskap samt ett grönt stråk som tidigare sträckte sig genom centrala Piteå. Området Norra Lomtjärn är idag tydligt avgränsat av det befintliga vägnätet: mot Öhn genom Norra Ringen, mot Annelund genom E4 samt mot Backen genom Sundsgatan.

18. Privatperson 13 som lämnat följande yttrande:

Finns det inga planer på av och påfart till E4 vid lomtjärn? Jag och alla på jobbet tycker det vore mycket önskvärt så det blir lättare att komma från stan och åka söderut på E4

Kommentar: E4 är en statlig väg och Trafikverket är ansvarig väghållare. Det innebär att planering och eventuella utbyggnader, såsom nya av- och påfarter, ligger inom Trafikverkets ansvar och inte kommunens. Inför och under detaljplaneläggningen av handelsområdet Lomtjärn har inga planer på vidareutveckling av E4 lyfts från Trafikverkets sida.

19. Pireva som lämnat följande yttrande:

Piteå Renhållning & Vatten AB (Pireva), ansvarar för insamling av kommunalt avfall (tidigare benämnt hushållsavfall och därmed jämförligt avfall) i Piteå kommun. Pireva har tagit del av förslaget till detaljplan och lämnar följande yttrande gällande avfallshantering.

- Sedan 1 januari 2024 har Pireva ansvaret för insamling av papper och förpackningar från hushåll i Piteå kommun. Den förändrade ordningen innebar att Pireva tog över



ansvaret för 26 återvinningsstationer där kommuninvånare kan lämna förpackningar och papper.

- Pireva vill sätta upp en återvinningsstation i nära anslutning till den livsmedelsbutik som planeras på handelsområdet. Idag saknar boende på Annelund och Backen möjligheten att lämna förpackningar i anslutning till sitt bostadsområde. En återvinningsstation på handelsområdet ger en ökad service och underlättar för kommuninvånare som vill lämna sina förpackningar för återvinning. Det är vanligt att återvinningsstationer placeras i anslutning till stormarknader då besökarna kan transportera förpackningar i sin bil till i samband med att de besöker handelsområdet. Detta bidrar till ett cirkulärt flöde av förpackningar.
- I detaljplanen vill Pireva att man avsätter en hårdgjord yta/markområde inom det planlagda området för en återvinningsstation.
- Behållarna på återvinningsstationen för insamling av papper och förpackningar kan vara containers eller ett system med över-/underjordsbehållare. I planeringsstadiet ska samråd med Pireva göras gällande insamlingssystem, storlek, utformning och placering av insamlingsplats för återvinningsstationen, samt tillfartsvägar.

Kommentar: Synpunkten noteras. Att avsätta en särskild yta inom kvartersmark för det önskade ändamålet, en återvinningsstation, har inte bedömts möjligt att inarbeta i planen då detta skulle påverka både parkeringsnormen och pågående förhandlingar kring byggrätten. Istället har en beskrivande text införts i planbeskrivningen, och kommunen bedömer att en återvinningsstation kan lösas i anslutning till planområdet. Att placera anläggningen utanför planområdet bedöms även vara en mer lämplig lösning ur trafiksynpunkt, eftersom den är avsedd att betjäna områdena Backen och Annelund, vilka därmed inte behöver trafikera parkeringsytorna för att lämna avfall.

20. Luftfartsverket som lämnat yttrande som är sekretessbelagt och därför har yttrandets innehåll inte redovisats.

Kommentar: Yttrandet har inte föranlett någon förändring på planförslaget.

21. VA-planeringsgruppen som lämnat följande yttrande:

Nedanstående punkter framförde VA-planeringsgruppen i samband med yttrande 2024-03-15 och har inte beaktats tillräckligt i framtagna planhandling med tillhörande dagvattenutredning.

- Motivering till vald regnintensitet vid fördröjning behövs. Det är angivet att beställaren har preciserat 1-2 års regn, men motivering saknas. Tillräckligt för rening, men hänsyn



till ett större regn (t ex 20-års regn) behöver tas hänsyn till.

- Tydliga rinnvägar för dagvattnet saknas. Byggnadens placering har spegelvänts jmf med dagvattenutredningen och hur dagvattnet leds till de tilltänkta dagvattendammarna är oklart.
- Lomtjärn:
 - Hur mycket kommer att transporteras till Lomtjärn i form av sediment och miljöstörande ämnen?
 - Vilken effekt har detta på Lomtjärn? Rapporten konstaterar att Lomtjärn inte är en vattenförekomst, men beaktande behöver ändå göras:
 - Den är ligger på en väl synbar lokalisering och är en viktig del i ett populärt fritidsområde.
 - Häckningsplats för viss våtmarksfågel och måsfågel. En häckningsplats får inte förstöras.
 - Finns groddjur? om så får platsen inte förstöras eller ändras så att groddjurens lekområden förstörs.
 - Behövs dispens från artskyddsförordningen?
 - Hur stora mängder föroreningar/sediment kommer att transporteras till Lomtjärn och vad blir effekterna för dess växt- och djurliv?
 - Behövs en NVI av Lomtjärn med dess strandzon med avseende på flora och fauna.
- Dagvattenanläggningarna inom exploateringen bör ägas och driftas av exploitören såsom planhandlingen beskriver. Vilka är övriga parter i GA:n? Dagvatten från nya infartsvägen kommer inte till det området så kommunen är kanske inte en tydlig part.
- Rening av vägdagvattnet? Beskrivning av detta saknas (fördröjning/rening/volymer).
- Finns det tillräckligt utrymme för ledningsdragningar och erforderliga vägdiken i området [NATUR]?
- S.37 ”Kommunen ansvarar för detaljprojektering och genomförande av väg. Kommunen är även huvudman för två ytor av den allmänna platsmarken.” förtydliga med tillägget [NATUR]
- S.37 ” Här ska makadamdiken anläggas som leder vattnet till den större våtdammen”. Vilken större våtdamm?
- Dagvattenutredningen bör ta hänsyn till genomförda geotekniska undersökningar, t ex grundvattennivåer i området.
- S.39 7.4.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP



”Kommunen står för driften för vatten och avloppssystemet (förtydliga till det allmänna dricks- och spillvattensystemet) inom planområdet” utanför fastighetsgräns.

- I planarbetet är det viktigt att föreslagna ytor är tillräckligt stora för både snöhantering och dagvattenanläggningar. Ytredovisning och dammarnas utformning är otydlig.
- Viktigt med grönstruktur planeras inom området och bör utformas som växtbäddar inom parkeringsytorna. Det kan bidra med att ytterligare minska föroreningsbelastningen till Lomtjärn.
- Bedömning MKN:
 - Otydligheter förekommer i rapporten avseende riktvärden. Är bedömning genomförd utifrån Stockholmsgruppens riktvärden? Men hänvisning sker till HVMFS i slutsatserna, vilken föreskrift och vad förhåller man sig till?
 - Motivering är otillräcklig. Hur stort planområdet är i förhållande till avrinningsområdet är inte grund för bedömning om risk för påverkan. Den ska snarare grunda sig på hur stor andel förorening planområdet bidrar till recipienten och vilken påverkan det bedöms att medföra. Jämför t ex med referensvärden/bakgrundshalter hos recipienten.
- Rapporten lyfter att en vidare utredning avseende påverkan på nedströms trumma och dike vid E4:an i samband med skyfall/snösmältning. Utredningen behöver även omfatta samtliga nedströms trängre passager eller områden som riskerar att översvämmas.
- Viktigt att planen redovisar hanteringen av skyfallsflöden inom planområdet - vilka tänkta breddningsplatser finns, klarar dammarna den påfrestningen mm

Kommentar: Med anledning av inkommet yttrande har dagvattenutredningen setts över och uppdaterats 2025-10-20. Planbeskrivningen har justerats utifrån de förändringar som bedömts relevanta. Den samlade bedömningen är att en fungerande och säker dagvattenhantering kan uppnås inom planområdet när det gäller påverkan på Svensbyfjärden och grundvattenförekomsten. Dock saknas fortsatt underlag som stödjer att Lomtjärnen inte påtagligt påverkas. Kommunen kan, genom tillståndsprövning, ställa krav på att exploitören genomför adekvata dagvattenåtgärder i enlighet med gällande riktlinjer och bästa tillgängliga teknik. Vidare kommer kommunen att följa upp och utöva tillsyn över de anlagda systemen för att säkerställa deras långsiktiga funktion.

22. Sverigedemokraterna som lämnat följande yttrande:

Sverigedemokraterna är positiva till projektet och välkomnar handelsområdets tillblivande. Partiet vill dock inskräpa vikten av kommunikationer och tillgänglighet. I korsningen E4/Sundsgatans förlängning över E4 så finns idag bara en påfart för bilar som kommer söderifrån. Det finns dock i dagsläget gott om plats för att utöka till en komplett trafikplats med påfarter och avfarter både norr och södergående.



Vidare så erfar partiet att planområdet upptar markområdet i den nuvarande överfartens omedelbara närhet. I diskussionen runt projektet så pekar man på trafikverket som huvudman för E4 och dess avfarter och att ingen plan finns i dagsläget för att bygga ut trafikplatsen. Partiet är därför rädda för att denna aspekt glöms bort.

Oavsett kommunal eller statlig huvudman så kommer tids nog ett behov av att bygga ut trafikplatsen att uppstå och då bör plats redan nu avsättas för att säkerställa en framtida utbyggnad. Det vill säga, tillse att plats runt korsningen E4/Sundsgatan avsätts i detaljplanen för väginfrastruktur som möjliggör utbyggnad av överfarten till en komplett trafikplats.

Kommentar: E4 är en viktig led och utgör en avgörande länk för både transporter och regional utveckling. E4 är en statligt ägd väg och som ansvarig väghållare ansvarar Trafikverket för planering och utbyggnad av den, vilket inkluderar eventuella tillkommande avfarter längs med sträckan. Det har varken inför eller under detaljplaneläggningen av handelsområdet Lomtjärn lyfts planer på vidareutveckling av E4.

Planförslaget beaktar tillgänglighets- samt kommunikationsaspekten inom området genom att möjliggöra för flera resesätt in och ut från det planerade handelsområdet. Markområdena som planläggs närmast överfarten är kritiska till planens möjliggörande då det planeras för tekniska anläggningar i nära anslutning. Kommunen och exploitören har också ett behov av att kunna leda bort överflödigt vatten från Sundsgatan, den planerade lokalgatan och kvartersmarken, vilket är varför planområdet utbredning ser ut som den gör idag.

Yttrandet har inte föranlett några ändringar i planförslaget.

23. Miljö- och tillsynsnämnden som lämnat följande yttrande:

Beslut

Miljö- och tillsynsnämnden avstyrker detaljplan för del av Stadsön 2:1, Handelsområde Lomtjärn i Piteå kommun.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har arbetat med detaljplanen för Handelsområde Lomtjärn sedan sommaren 2023. 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. Risk för bullerpåverkan på omkringliggande bostäder har undersökts. Likaså har planens påverkan på luftkvaliteten i Piteå undersökts. I båda fallen kan det konstateras att det är låg risk för att människors hälsa påverkas negativt.

Det har skett ett samråd med Länsstyrelsen gällande om planen medför en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen menade i sitt yttrande 2023-11-15 att risken för en betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas, enligt de kriterier som listas i 5 § miljöbedömningsförordningen. Som skäl för sitt yttrande framförde Länsstyrelsen planens



påverkan på naturmiljö och friluftsliv. Länsstyrelsen ansåg att påverkan på områdets höga naturvärden och sociala värden behövde utredas noggrant och att en strategisk miljöbedömning behövde genomföras där alternativa lokaliseringar och konsekvenser utreds. De menade också att en alternativ utformning och disponering av planområdet behövde utredas. Utöver det saknade Länsstyrelsen kommunens bedömning i samrådsunderlaget vid den tidpunkten gällande 5 § punkt 1 c miljöbedömningsförordningen: ”Vid en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken ska identifieringen av omständigheter som i det enskilda fallet talar för eller emot en betydande miljöpåverkan utgå ifrån i vilken utsträckning planen, programmet eller ändringen har betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt.” Med det menade Länsstyrelsen att externhandelsområden kan antas medföra negativ påverkan på centrumhandels utveckling, ökad trafikbelastning och bilberoende och den sociala hållbarhetsaspekten eftersom centrumhandel oftast är mer tillgänglig där kollektivtrafiken utgör ett nav och knutpunkt.

Både kommunen och ett konsultföretag har genomfört en naturvärdesinventering. Det finns höga naturvärden i området. Både rödlistade arter, 200 åriga tallar och blandad lövskog med mycket död ved. Området utgör också en viktig del i en grön korridor mellan Svensbyfjärden 2 (3) och Grisberget främjar biologisk mångfald i Piteå, det framkommer inte av konsulternas rapport. Lomtjärnen är också en välbesökt fågelsjö för rastande fåglar. Det har också gjorts en dagvattenutredning, den första 2024-03-08. I det första yttrandet nämnden gjorde påpekades att den dagvattenutredning som gjorts hade räknat på 1-2 års regn – vilket är för lågt vanligen baseras utredningar på ett 10 års regn. Det framgick inte heller om Trafikverket har gått med på att deras dagvattenrumma under Sundsgatan får användas eller vilken dimension den har. En ny dagvattenutredning daterad 2024-05-24 har presenterats i samrådsskedet.

Motivering

De huvudsakliga skälen till att nämnden förslås avstyrka planen är påverkan på naturmiljön, ett bristande underlag för hur dagvatten ska lösas, samt områdets tillgänglighet för andra trafikslag än biltrafik. Nedan beskrivs varje skäl lite närmare.

Påverkan på naturmiljön

Länsstyrelsen påpekade i sitt yttrande från samrådet 2024-11-15 att vattenmiljöer som inte omfattas av miljö kvalitetsnormer ingår fullt ut i myndigheternas miljömåls- och åtgärdsarbete och omfattas av samma grundläggande skydd enligt de allmänna hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna i 2–4 kapitlet miljöbalken. Det innebär att även lokal påverkan på areellt sett mindre vattenområden och tillhörande ekosystem måste beaktas. I planbeskrivningen framkommer ingen bedömning av hur Lomtjärn kommer att påverkas trots att tjärnen har både ett hög socialt värde i utvecklingsområdet för natur Södra lomtjärn och ett högt värde för naturmiljön. Det är en häckningsplats för skratmåsar som är upptagen på artdatabankens lista för hotade arter. Även sångsvanar häckar i Lomtjärnen. Norra Lomtjärn är idag också en del av ett grönt stråk som binder samman strandpromenaden längs Svensbyfjärden med Grisbergets friluftsområde, det gör det möjligt för spridning av arter och är ett positivt bidrag till den biologiska mångfalden i centrala Piteå. Varken i planbeskrivningen eller utredningarna har det beskrivits hur de negativa miljöeffekterna kan lindras. Det har bara konstaterats att de finns och att de kan avvaras. De markområden som förblir i kommunal ägo skulle exempelvis kunna användas till att bidra med gröna inslag. De skulle till och med användas för att bevara delar av



de naturvärden som påträffats i området. Men planbeskrivningen saknar alla sådana perspektiv. Den effekt som skulle uppstå om planen genomförs i sin nuvarande form bedömer miljö- och hälsoskyddsavdelningen utgöra en betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

I den senaste dagvattenutredningen framgår att konsulterna fått i uppdrag att räkna på ett 1- till 2-års regn. Miljö- och tillsynsnämnden har alltså inte fått någon respons på sitt tidigare yttrande och anser att man inte tagit rekommendationerna i P110 i beaktande. På grund av att man valt att räkna på så låg intensitet kommer dagvattenanläggningarnas kapacitet fort att överskridas vid mer större regn. Det är inte beskrivet vilka risker ett regn större än ett 1- 2års regn skulle medföra och hur dessa förebyggs. I dagvattenutredningen framgår fortfarande inte några dimensioner på dagvattentrummorna nedströms planområdet. Mest anmärkningsvärt är att det fortfarande inte är känt hur stor kapacitet trumman under Sundsgatan har. Allt dagvatten från området kommer att passera där. E4 utgör ett riksintresse och behöver skyddas från påverkan. Det är heller inte klarlagt om Trafikverket har gått med på att trumman används för dagvattenhanteringen från området. Det är även oklart om fördröjningsvolymen beräknats med eller utan klimatfaktor. Höjder på området är inte heller tydligt redovisade. Då är det svårt att bedöma om de ytor som avsatts i plankartan räcker för att både rena och fördröja dagvatten innan det når Lomtjärn.

Förorenat dagvatten kommer att uppstå under byggtiden. I planbestämmelserna finns det inte angivet att dagvattenreningen behöver finnas på plats först. En sådan bestämmelse skulle innebära att bygglov inte kan beviljas innan dagvattenreningen finns på plats. Det är en nödvändig åtgärd för att skydda Lomtjärn.

Sammanfattningsvis bedömer Miljö- och hälsoskyddsavdelningen att det är så många oklarheter att planen inte kan antas innan utredningen är tillräcklig.

Tillgänglighet, hållbarhet och stadsintegrering

Ett perspektiv som saknas i planbeskrivningen är hållbarhetsaspekterna av planen. Det är väl belagt att det finns utmaningar med externa handelsområden. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det svårt att förbise att handelsområden av denna typ baseras på bilburna kunder. Planering för att uppnå miljömålet ”En god bebyggd miljö” innebär bland annat att planera för tätare, funktionsblandade städer som ger en god vardagsmiljö för medborgarna. Med en god vardagsmiljö menas till exempel att vardagsmiljön utformas så att behovet av långa dagliga transporter till handel och service minskar. Förutsättningarna för kollektivtrafik och säkra gång- och cykelresor behöver öka för att nå miljömålet. Det finns goda förutsättningar för att åstadkomma detta i planområdet eftersom planen kommer att ”binda samman” Öjebyn med centrum. Men för att planen ska vara så hållbar som möjligt för nuvarande och framtida generationer behöver utformningen förbättras. Till exempel behöver det skrivas ut i plankartan var gång- och cykelvägar ska vara. För att minska behovet av långa dagliga transporter till handel och service kan det behövas en nordlig entré till området för gång- och cykeltrafikanter. Den del av Hammarvägen som tidigare var Nygatan skulle kunna bli en gång- och cykelbro över till Annelund. En sådan skulle dels göra området mer tillgängligt för boende på Annelund och Djupviken. Det skulle också och underlätta rörelse från Grisbergets friluftsområde till Lomtjärns naturområde. Speciellt om en övergång mellan norra och södra Lomtjärn skulle skapas. Att inte planera för en hållbar utveckling strider mot miljöbalkens portalparagraf (1§ 1 kap Miljöbalken).



Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att avvikelserna är så stora att planen bör avstyrkas i sin nuvarande utformning.

Kommentar: Miljö- och tillsynsnämndens synpunkter noteras. Detaljplanen innebär att ett befintligt grönområde omvandlas till ett handelsområde, vilket medför en permanent förändring av markanvändningen. Planens påverkan bedöms dock vara begränsad till planområdet och de värden som finns inom platsen. Genomförda naturvärdesinventeringar, utförda av både kommunen och extern konsult, visar att området inte hyser naturmiljöer med biotopsskyddade naturtyper eller andra särskilt höga naturvärden.

Planområdet ligger i nära anslutning till Trafikverkets planområde för Norrbotniabanan, vilket innebär att området mellan Öjebyn och Piteå stad kommer att genomgå förändringar oavsett denna detaljplan. Den aktuella planen bedöms inte ge upphov till ytterligare eller påtagliga miljöeffekter utöver de som redan följer av dessa infrastrukturella förändringar.

Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av hur planen förhåller sig till miljömålet *God bebyggd miljö*, för att tydliggöra dess bidrag till en långsiktigt hållbar stadsutveckling. Utredningarna visar även att planen inte medför någon påtaglig ökning av buller eller luftföroreningar, och att dagvattenhanteringen kan ske på ett säkert sätt så att förorenat vatten inte riskerar att nå nedströms liggande recipienter.

Dagvattenutredningen har setts över och uppdaterats. Planbeskrivningen har anpassats utifrån de förändringar som bedömts relevanta. Planen möjliggör i huvudsak de ytor som bedöms behövas för dagvattenhantering. Påverkan på Lomtjärn behöver dock utredas vidare inför genomförandeskedet för att säkerställa att någon påtaglig negativ påverkan inte uppstår. Kommunen avser, genom tillståndsprövning, att ställa krav på att exploatören genomför adekvata dagvattenåtgärder i enlighet med gällande riktlinjer och bästa tillgängliga teknik. Vidare kommer kommunen att följa upp och utöva tillsyn över de anlagda systemen för att säkerställa deras långsiktiga funktion.

När det gäller frågor om tillgänglighet och hållbar stadsutveckling konstateras att planområdet utgör en del av den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn där handelsutveckling är en utpekad inriktning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra etableringar som kräver större sammanhängande ytor, samtidigt som gång- och cykelstråk mellan centrum och Öjebyn stärks, om än inte i samtliga avseenden som yttrandet belyser. En cykelbro över motorvägen skulle kunna förbättra tillgänglighet och trafiksäkerhet, men en sådan lösning finns i dagsläget inte med i de beslutade planeringsunderlagen. Frågan kan därför behöva hanteras i kommande planerings- och prioriteringsprocesser. Ytterligare prövning av gång- och cykelkopplingar kan ske i kommunens fortsatta planeringsarbeten för att främja hållbara resval.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att detaljplanens genomförande, trots att det innebär en varaktig markanvändningsförändring, inte ger upphov till betydande negativ påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten. Planen bidrar istället till en effektiv markanvändning genom att lokalisera handel i nära anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse. Mot denna bakgrund bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6



kap. miljöbalken, och någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte vara nödvändig. Beslut om detta kommer att ställas ut i samband med granskningen.

Se även svar till 27. Länsstyrelsen

24. Trafikverket som lämnat följande yttrande:

Trafikverket anser att det är olämpligt att i nuläget gå vidare med detaljplanen för Lomtjärn. Vi anser att planen ska synkroniseras/samplaneras vid framtagande av järnvägslinjer och järnvägsplan för Norrbotniabanan. Att gå vidare med planen i nuläget kommer riskera försvårande omständigheter för Norrbotniabanan och risk för ökade samhällskostnader.

Trafikverket ser att det finns risk för påtagligt försvårande på riksintresset för Norrbotniabanan om detaljplanen går före arbetet med framtagande av järnvägsplaner och järnvägsplan.

Norrbotniabanan är ett riksintresse med stor samhällsnytta. Att planera ett handelsområde med mycket tillkommande trafik på både Norra Ringen och Sundsgatan försvårar byggande av Norrbotniabanan. För att möjliggöra Norrbotniabanan kommer både Sundsgatan och Norra Ringen behöva byggas om. Handelsområdets trafiklösningar kan begränsa och försvåra tänkbare trafiklösningar för att möjliggöra Norrbotniabanan.

I byggskedet av Norrbotniabanan kommer det behövas uppläggningsytor för jord och/eller bergmassor samt byggvägar i närheten av linjen vilket kan försvåras av tillkommande vägar och trafik till följd av detaljplanen.

Trafikverket vill också uppmärksamma att i Piteå kommuns fördjupade översiktsplan för Öjebyn finns beskrivet att hänsyn kommer tas till Norrbotniabanan vad gäller exploatering av Norra Lomtjärn.

Kommentar:

Kommunen delar Trafikverkets bedömning att fortsatt dialog och samordning mellan projekten är nödvändig. Norrbotniabanan är ett mycket viktigt infrastrukturprojekt och riksintresset ska beaktas i den fortsatta planläggningen.

Kommunen har vid planläggning att väga samman både allmänna och enskilda intressen, där hänsyn till riksintressen enligt miljöbalken utgör en viktig del. Inkomna synpunkter är en central del av detta arbete och beaktas i den fortsatta processen. Samtidigt behöver planeringen drivas framåt parallellt med andra myndigheters arbete, med ambitionen att riksintresset tillgodoses genom den avvägning som lagen kräver. Planförslaget har i flera avseenden justerats med hänsyn till Trafikverkets tidigare synpunkter. Planområdet har avgränsats på ett sätt som minimerar intrång i riksintressekorridoren, och trafiklösningarna har utformats med flexibilitet för att underlätta framtida anpassningar. Detaljplanen är därmed utformad så att den kan samexistera med Norrbotniabanans fortsatta planering.

Kommunen bedömer därför att detaljplanen inte medför ett påtagligt försvårande av riksintresset för järnväg. Denna bedömning grundas på planområdets justerade avgränsning, den flexibilitet som finns i trafiklösningarna samt den etablerade samverkansstrukturen mellan kommunen och



Trafikverket. Fortsatt samverkan kommer eftersträvas i syfte att säkerställa att båda projekt kan genomföras parallellt utan att påtagligt försvåra varandra.

25. Rawi som lämnat följande yttrande:

Planen med ett nytt handelsområde i Norra Lomtjärn har beskrivits som en möjlighet att få kompletterande externhandel till Piteå som idag saknas på ett bra läge invid E4 som kan öka den totala Handeln i Piteå. Som lokalt verksamma fastighetsägare är vi angelägna om och beroende av att Piteå fortsätter att växa och utvecklas. Därför har vi en mycket positiv inställning till alla initiativ från kommunen som kan leda Piteå i den riktningen.

Den föreslagna **planen ger dock möjlighet att flytta Piteås centrum** för handel, service & kontor **från Håggholmen till Norra Lomtjärn.**

- **Omfattningen** av denna plan om 27 000m² och i planen hänvisning¹ till planerade ytterligare detaljplaner i direkt anslutning innebär möjlighet till tillkommande ytor för centrumverksamhet tillsammans motsvarande ca 90% av Håggholmens nyttjade lokalytor. Som ytterligare storleksreferens omfattar Back-City idag ca 28 000m².
- Planen **saknar restriktioner** kring att bara tillåta Stora Butiker och är oerhört bred sett till vilka verksamheter som tillåts.
- Föreslagen **Nockhöjd** om 16m medger uppförande av Galleria i 2 plan med små- (& större) butiker och service så som skönhetsvård och kontorshus i 4 plan.

Översiktsplanen är i sammanfattningen mycket tydlig att man ska prioritera en levande stark attraktiv stadskärna och respekt för befintliga värden². Översiktsplanen anger också mer detaljerat att *"Piteå ska ha en attraktiv stadskärna som erbjuder en kombination av shopping och upplevelser. Befintliga handelsplatser och arrangemangsplatser ska fortsatt prioriteras och stärkas... Utveckling och expansion av handel bör ske i nära anslutning till befintliga handelsområden..."*. **Att i detaljplanen ge möjlighet att flytta stor del av Piteås verksamheter från nuvarande centrum på Håggholmen till Norra Lomtjärn är i direkt strid med översiktsplanen.**

Detaljplanen saknar utredning och beskrivning av ekonomisk hållbarhet. Det är därmed inte utrett om genomförande av planen förväntas öka den totala Handeln i Piteå genom ett ökat utbud eller om den riskerar att minska den på grund av utspridning. Det saknas också beskrivning om ett genomförande förväntas ge ett nettotillskott eller innebära en belastning för den kommunala ekonomin.

Kommunen bekostade en utredning 2014 från Tyréns som rekommenderade att ytterligare koncentrera handeln i kommunen till de centralaste delarna på Håggholmen samt samla all Externhandel till BackCity. De menade att utspridd handel leder till totalt sett minskad handel.

¹ D2141_3_Planbeskrivning s6: BESKRIVNING AV DETALJPLANEN "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.”

² Översiktsplan 2030 s 6-7 Sammanfattning översiktsplan ”Översiktsplanen föreslår att planering och byggande ska präglas av **respekt för befintliga värden och stadsutveckling av hög kvalitet**. En levande **stark stadskärna ska känneteckna Piteå**. Mötesplatser för handel, kultur och social samvaro ska utvecklas...*Handeln och besöksnäringen är viktiga resurser i Piteå som är beroende av både befolkningskoncentration och god infrastruktur. Dessa näringar ska fortsätta utvecklas som en stark kraft genom en attraktiv stadskärna, lockande evenemang och ett stort utbud av besöksmål året runt...*”

Det finns många exempel på betydligt större städer än Piteå som vid etablering av ett tredje handelsområde utan större restriktioner kraftigt utarmat centrumhandeln, bl.a. Kalmar.

Det finns också flera exempel på större orter (exempelvis Luleå) där det inte funnits bärighet för det nya området. Nyetableringen har inte uppnått en kritisk massa och har därför inte blivit attraktivt (Notviksstan). Samtidigt har den inneburit en lägre koncentration av handel till konkurrerande Storheden och därför påverkat även dess attraktivitet negativt.

Med ett överutbud av handelsområden i förhållande till Piteås kundunderlag och behov (jfr Tyréns rapport) ser vi en stor risk för försvagning av både centrum och Back-City. Detta är ekonomiskt ohållbart då det i förlängningen kan innebära butiksdöd vilket får negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen i stort.

Spridningen av handelsområden bidrar inte heller till effektiv markanvändning och innebär kostsamma investeringar i infrastruktur som istället kan nyttjas mer effektivt för att ytterligare förbättra befintlig infrastruktur i anslutning till nuvarande externhandelsområde och till att förtäta centrum och därigenom skapa mer attraktivitet i stadsmiljön.

Ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv ska beaktas att längre avstånd mellan butiker innebär ökat bilberoende och ökade transportutsläpp. Den större markanvändningen i jämförelse med utbyggnad av redan etablerade handelsområden leder till förlust av natur och grönområden.

Vi menar att Piteå, i jämförelse med många andra kommuner, hittills lyckats bra med balansen mellan extern- och centrumhandel. Att vi i Piteå har både ett etablerat och populärt externhandelsområde och en levande stadskärna upplever vi som en stor styrka. Etablering av ytterligare ett område för handel på en liten ort som Piteå ändrar kundflöden och bidrar inte till trivsel och attraktiva mötesplatser.

Både Back-City och Piteå centrum har stor potential att fortsätta utvecklas ännu mer för att locka nya butiker, restauranger och kontor. Vi menar att det är i dessa områden Piteås framtid som handelsstad ligger.

Kommentar: Kommunen delar uppfattningen att en stark och attraktiv stadskärna är central för Piteås utveckling. Den föreslagna detaljplanen bedöms dock inte stå i konflikt med översiktsplanens intentioner, utan snarare komplettera befintlig handelsstruktur. Planområdet har i den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn identifierats som ett utvecklingsområde i strategiskt läge intill E4 och kommande Norrbotniabanen. Syftet är att



skapa förutsättningar för verksamheter som av olika skäl inte kan lokaliseras i centrala lägen, exempelvis större handels- och serviceetableringar med högre krav på logistik och tillgänglighet. Planen ska därför ses som ett komplement till stadskärnan och befintlig externhandel, inte som en ersättning.

Kommunen bedömer att planens syfte och omfattning inte motiverar en ny handelsetableringsutredning utöver befintligt underlag, eftersom genomförandet förväntas ske successivt och marknadens efterfrågan kommer att styra utvecklingstakten. Planen syftar till att bredda det befintliga utbudet och skapa förutsättningar för tillväxt, snarare än att flytta befintlig handel. För att möjliggöra flexibel och modern byggnation medges en högre nockhöjd, samtidigt som byggnadsarea och bruttototalarean (BTA) regleras för att säkerställa en kontrollerad exploateringsnivå inom området.

26. Privatperson 14 som lämnat följande yttrande:

Det planerade köpcentrat vid Lomtjärn känns extremt märkligt att projektera för. Vi kan inte shoppa oss ut ur de strukturella problem vi står inför, varken i Piteå eller i världen. Vi ser hur affärerna i centrum får det svårare och svårare att klara sig. Detta "köptempel" gör det inte lättare... Ur ekologisk synvinkel är det helt förkastligt att slakta en gammal, stadsnära skog med höga biologiska mångfaldsvärden. Piteå kommun lockar inga nya medborgare genom detta huvudlösa beteende! När vi nu dessutom ser att det tidigare målet rörande antalet kommunmedborgare år 2050 har reducerats till en s.k. vision, ska kommunen inte slakta biologisk mångfald om man vill locka unga, medvetna personer till Piteå. I detta sammanhang tycks sjön och fritidsområdet Lomtjärn bli huvudrecipient för dagvattenspill... Ännu en groteskt huvudlös tanke! Är den ens lagenlig? Man vill alltså hugga bort den sista stadsnära gammelskogen samt skicka dagvatten mot pärlan Lomtjärn, när det finns hyggen att bebygga några km norrut och med fina möjligheter för presumtiva konsumenter att parkera. Så, tänk om och gör rätt! Befrämja biologisk mångfald, så sticker kommunen ut på ett positivt sätt bland de som tänker betongmässigt obsoleta infrastrukturtankar! Att satsa på nya köptempel är lika framsynt och begåvat som det var att satsa på padelhallar för några år sedan. Undvik nya irreparabla ekologiska misstag och slakta dessa lätt megalomaniaka tankar på ett nytt kommersialismens centrum nära Lomtjärn! Framtida generationer kommer i så fall att tacka er för det, ni som beslutar. För, än en gång, shopping löser inte de kriser som knackar på dörren!

Kommentar: Kommunen har tagit del av synpunkterna som framförts gällande planförslagets påverkan på handel, naturmiljö och dagvattenhantering.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av handel och verksamheter i ett strategiskt läge längs E4, i anslutning till den framtida Norrbotniabanan. Planområdet har identifierats som ett utvecklingsområde av regional betydelse där ny bebyggelse bedöms kunna stärka Piteås roll som handels- och serviceort. Planen ska ses som ett komplement till befintlig handel, inte som en ersättning för centrumhandeln. Kommunen arbetar parallellt med insatser för att stärka en levande stadskärna i enlighet med översiktsplanens inriktning.

Avseende naturmiljön har en naturvärdesinventering genomförts. Inventeringen visar att planområdet inte innehåller biotopsskyddade miljöer eller naturtyper med mycket höga naturvärden. Kommunen bedömer därmed att planförslaget inte innebär någon betydande



påverkan på biologisk mångfald. Det ska samtidigt noteras att delar av den befintliga naturmiljön kommer att förändras genom genomförandet av planen, vilket är en naturlig följd av nyexploatering.

När det gäller dagvattenhantering har en dagvattenutredning upprättats och därefter uppdaterats efter inkomna synpunkter. Utredningen visar att dagvattnet kan omhändertas på ett säkert sätt inom området och att varken Lomtjärnen eller Svensbyfjärden påverkas negativt. Dagvattenlösningen är utformad i enlighet med miljöbalkens hänsynsregler och försiktighetsprincip, och bedöms vara lagenlig samt miljömässigt hållbar.

27. Länsstyrelsen som lämnat följande yttrande:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-12-17. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplan

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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Det aktuella planområdet berörs av riksintresse för kommunikationer (3 kap. 8§) avseende Trafikverkets infrastrukturkorridor för Norrbotniabanan samt riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap. 1-2 § MB).

Kommunen har under arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn (FÖP Öjebyn) konstaterat höga naturvärden och höga sociala värden i det aktuella planområdet.

Länsstyrelsens synpunkter- prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintressen 3 kap. MB ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 3 kap. MB

Norrbotniabanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Planområdet inkräktar till viss del på riksintressekorridoren. Det finns risk för påtaglig skada på riksintresset om detaljplanen för handelsområde Lomtjärn går före arbetet med linjesträckning och järnvägsplan för Norrbotniabanan.

Ett handelsområde med stor mängd tillkommande trafik på Norra Ringen och Sundsgatan påverkar anläggandet av Norrbotniabanan då ombyggnationer av befintliga gator och vägar samt nya trafiklösningar på handelsområdet kan begränsa och försvåra de trafiklösningar som ska möjliggöra Norrbotniabanan.

Länsstyrelsen anser att planarbetet bör samordnas med Trafikverkets framtagande av järnvägsplan för Norrbotniabanan för att minimera risken för påtaglig skada på riksintresset för kommunikationer.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL



I planbeskrivningen ska kommunen också redovisa de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Redovisningen ska bland annat visa hur kommunen hanterat och avvägt olika allmänna och enskilda intressen. Om prövningar enligt annan lagstiftning genomförts under detaljplaneprocessen ska även dessa redovisas enligt Plan och bygglag (2010:900) 5 kap.31§ samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning, 2 kap. 2§.

Buller & luftkvalitet

Kommunen behöver beskriva situationen kring luftkvalitet och buller tydligare i planbeskrivningen genom att lyfta in väsentlig information och relevanta tabeller från utredningen i planbeskrivningen.

Naturmiljövärden

Området vid Lomtjärn är en kvarvarande rest av det tidigare jordbrukslandskapet kring Lomtjärn. Området är omgärdat och genomskuret av vägar som har försämrat områdets rekreations- och naturkvaliteter samt dess funktion som spridningskorridor för växt- och djurarter till andra grönområden.

Trots det påvisar naturvärdesinventeringen höga kvarvarande naturvärden, både enstaka värdeelement såsom värdefulla träd, stenmurar, åkerholmar, småvatten och naturvårdsarter som sälg och spillkråka. Detta tillsammans bildar värdelandskap av olika karaktär. Funktionen som spridningskorridor för exempelvis pollinerande insekter och fåglar bedöms i underlaget fortfarande vara av särskild betydelse.

Länsstyrelsen bedömer att den aktuella exploateringen riskerar medföra en betydande skada på befintlig naturmiljö, vilket även kommer även att påverka naturvärdena söder om Sundsgatan och försämra möjligheterna till tätortsnära vardagsrekreation.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla sitt resonemang kring lokaliseringen och beskriva hur planen förhåller sig till miljömålet *God bebyggd miljö*.

Undersökning om betydande miljöpåverkan



Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av större stadsbyggnadsprojekt innebär en ökad risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bedöma och motivera om detaljplanen omfattas av ett s.k.

MKB-projekt enligt PBL 4 kap 34§ p 2 (ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt).

Området innehar, trots exploatering och omgärdandet av vägar, fortfarande betydande miljövärden i form av kulturbärande landskapselement och naturvårdsarter. Området bedöms fortfarande fungera som grön spridningskorridor för pollinerande insekter, fåglar och växtarter, vilket främjar biologisk mångfald.

Stadsnära grönområden är även viktiga för rekreation, vilket främjar hälsa och välmående. I en redan hårt exploaterad miljö blir kvarvarande grönområden extra viktiga och konsekvenserna större när de försvinner.

Med anledning av planens påverkan kan ett genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som listas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Länsstyrelsen vidhåller en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta:

- Utredning av planförslagets utformning och alternativa lokaliseringar.
- Beskrivning av planförslagets konsekvenser och eventuella kompensationsåtgärder
- Redovisning av de kumulativa effekter som handelsområdet och anläggandet av Norrbotniabanan väntas medföra.

Kommentar: Detaljplanen innebär att ett befintligt grönområde omvandlas till ett handelsområde. Påverkan på miljön bedöms vara begränsad till planområdet och de värden som finns inom platsen. Genom planläggningen förändras markanvändningen permanent, men området integreras i den befintliga stadsstrukturen och bidrar till att möta behovet av nya ytor för handel och verksamheter inom Piteå.

Planområdet ligger i nära anslutning till Trafikverkets planområde för Norrbotniabanan, och området mellan Öjebyn och Piteå stad kommer därmed att genomgå förändringar oavsett denna detaljplan. Den aktuella detaljplanen bedöms dock inte ge upphov till ytterligare eller påtagliga miljöeffekter utöver de som följer av dessa redan planerade infrastrukturella förändringar.



Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av hur planen förhåller sig till miljömålet *God bebyggd miljö*, för att tydliggöra planens bidrag till en långsiktigt hållbar stadsutveckling.

Genomförda utredningar visar att planförslaget inte medför någon påtaglig ökning av buller eller luftföroreningar i omgivningen, och planbeskrivningen har förtydligats avseende detta.

Planen möjliggör i huvudsak de ytor som bedöms behövas för dagvattenhantering. Påverkan på Lomtjärn behöver dock utredas vidare inför genomförandeskedet för att säkerställa att någon påtaglig negativ påverkan inte uppstår. Kommunen avser, genom tillståndsprövning, att ställa krav på att exploatören genomför adekvata dagvattenåtgärder i enlighet med gällande riktlinjer och bästa tillgängliga teknik. Vidare kommer kommunen att följa upp och utöva tillsyn över de anlagda systemen för att säkerställa deras långsiktiga funktion.

Den genomförda naturvärdesinventeringen visar att området inte hyser naturmiljöer med biotopsskyddade naturtyper eller andra särskilt höga naturvärden.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att detaljplanens genomförande, trots att det innebär en varaktig markanvändningsförändring, inte ger upphov till betydande negativ påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten. Planen bidrar istället till en effektiv markanvändning genom att lokalisera handel i nära anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse.

Mot bakgrund av ovanstående faktorer bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken, och någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte vara nödvändig.

Beslut om att planen inte medför betydande miljöpåverkan kommer att ställas ut i samband med granskningen.

28. Privatperson 15 som lämnat följande yttrande:

Det är en usel idé, vilket några studiebesök till kommuner som agerat på liknande sätt snabbt skulle fastslå. Varför inte besöka den fina gamla handelsstaden Kristianstad, vars vackra stadskärna, efter C4 Shoppings etablering norr om stan, är ett obesökt sorgebarn, med massor av tomma affärslokaler, vilka nu Kristianstad kommun slår knut på sig själv för att finna nyttjandelösningar för. Ett samtal med Kristianstads stadsplanerare kanske vore på sin plats under Piteå kommuns förstudie?

Kommentar: Synpunkten noteras. Kommunen är medveten om de utmaningar som kan uppstå när handel lokaliseras utanför stadskärnan, och delar uppfattningen att utvecklingen bör ske på ett sätt som inte motverkar en levande centrumhandel.

I arbetet med den aktuella detaljplanen har hänsyn tagits till Piteås övergripande handelsstrategi och tidigare utredningar som belyser balansen mellan centrumhandel och externhandel. Planen bedöms komplettera befintligt handelsutbud snarare än konkurrera med det, genom att tillhandahålla ytor för verksamheter som inte ryms inom stadskärnans struktur.



Kommunen följer kontinuerligt utvecklingen i andra kommuner och beaktar erfarenheter från liknande etableringar i sin planering. Synpunkten tas med som en del i det fortsatta arbetet med förstudier och strategiska ställningstaganden kring handels lokalisering i Piteå.

29. Privatperson 16 som lämnat följande yttrande:

Angående den planerade handelsplatsen vid Lomtjärn. Hoppas att i planeringen av parkeringar även ni lägger in ett område för laddning av elbilar typ det man har i Umeå och Örnsköldsvik. Inte bara ett par laddstolpar utan typ 15-20 st.

Kommentar: Synpunkten noteras. Frågan om laddinfrastruktur bedöms vara viktig i utvecklingen av moderna och hållbara handelsområden.

Detaljplanen möjliggör anordnande av laddplatser inom parkeringsytorna, men reglerar inte omfattningen. Utbyggnaden av laddinfrastruktur sker i första hand utifrån exploatörens och verksamhetsutövarnas behov och förutsättningar, samt de affärsmässiga bedömningar som görs i det fortsatta genomförandet. Kommunen ser dock positivt på att frågan beaktas i det fortsatta arbetet.

C. Ställningstaganden

Med anledning av inkomna yttranden har följande förändringar, förtydliganden och kompletteringar gjorts i detaljplanen:

Plankarta:

Egenskapsgränserna har setts över. Upphävandet av strandskydd har tagits bort, då det bedömts som ej relevant. För de planerade etapperna regleras kvartersmarken med en användning. Två primära egenskapsområden styr byggrätten genom bestämmelser om byggnadsarea och bruttototalarea, medan ett sekundärt egenskapsområde reglerar lägsta tillåtna schaktningsnivå.

Planbeskrivning:

Förtydliganden avseende buller och trafik samt naturmiljövärden och miljömålet God bebyggd miljö.

Annan handling:

Dagvattenutredningen har uppdaterats 2025-10-20. Förtydliganden om planens påverkan på Lomtjärn. Relevanta beskrivningar har lyfts in i planbeskrivningen.

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.



SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Niclas Brännström
Planarkitekt
Planeringsavdelningen
Samhällsbyggnad