



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2.0

Detaljplan för del av Stadsön 2:I för handelsområde Lomtjärn i Piteå kommun, Norrbottens län

A. Hur samrådet har bedrivits

Detaljplaneförslaget har tidigare varit föremål för samråd och granskning enligt standardförfarande. Efter den genomförda granskningen bedömde kommunen, mot bakgrund av inkomna synpunkter och kompletterade utredningar, att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med anledning av detta ändrades planförfarandet från standardförfarande till utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen.

Till följd av det ändrade planförfarandet genomfördes ett nytt samråd under perioden 2026-03-16–2026-04-08. Denna samrådsredogörelse omfattar endast de yttranden som inkom under det senaste samrådet. Yttranden som inkommit under tidigare samråd och granskning har behandlats i respektive samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

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

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

- | | | |
|-----|---|------------------------------|
| 1. | Skanova | 2026-03-16 |
| 2. | Vattenfall Eldistribution AB | 2026-03-17 (inga synpunkter) |
| 3. | Swedavia | 2026-03-19 |
| 4. | Privatperson 1 | 2026-03-25 |
| 5. | Lantmäteriet | 2026-03-30 |
| 6. | Skogstyrelsen | 2026-03-31 |
| 7. | Privatperson 2 | 2026-04-01 |
| 8. | Sametinget | 2026-04-01 |
| 9. | Naturskyddsföreningen | 2026-04-07 |
| 10. | AB Wallsténshus
BDB Fastigheter
Fastighets AB RAWI
Lindbäcks Fastigheter
Skoogs Fastigheter | 2026-04-08 |
| 11. | Svenska kraftnät | 2026-04-08 (inga synpunkter) |
| 12. | PiteEnergi Elnät AB | |

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| AB PiteEnergi | 2026-04-08 (inga synpunkter) |
| 13. Privatperson 3 | 2026-04-08 |

Yttranden inkomna efter samrådstidens slut

- | | |
|-------------------|---|
| 14. Trafikverket | 2026-04-10 |
| 15. Länsstyrelsen | 2026-04-13 Begärt och beviljats förlängd svarstid |

B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. Skanova som lämnat följande yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

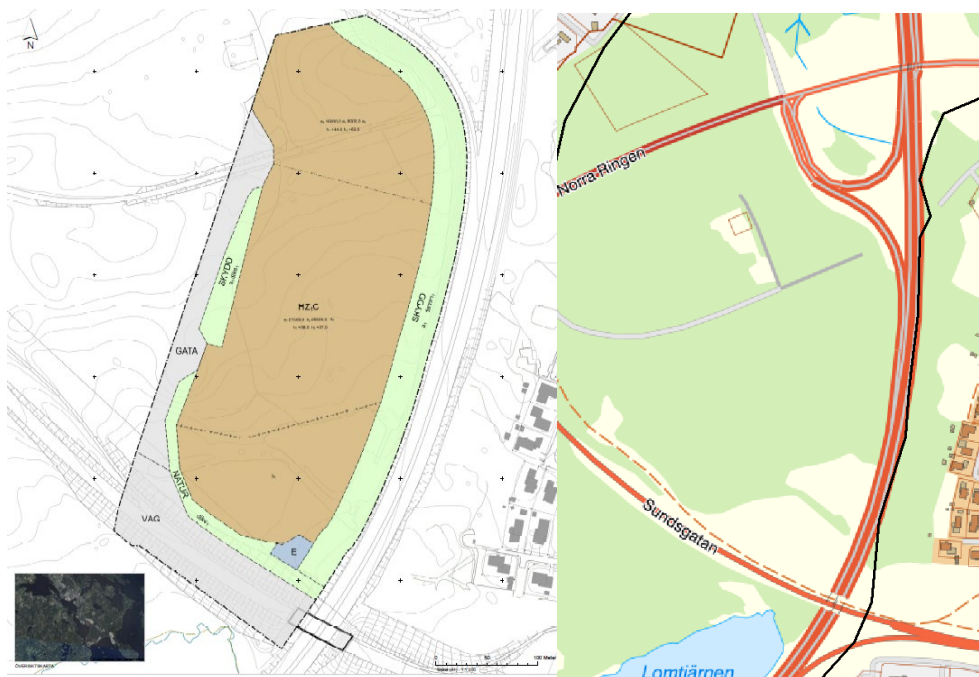
Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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.

Kommentar: Yttrandet noteras.

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

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i område för rubricerat ärende och inget att erinra.



Kommentar: Yttrandet noteras.

3. Swedavia som lämnat följande yttrande:

Frågor rörande skydd av flygplats på Luleå Airport hänvisas till flygplatshållare Försvarsmakten. Därför är det av särskild vikt att även de blir remitterade.

Swedavia har inga övriga synpunkter att framföra i detta samråd och därmed inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet noteras. Försvarsmakten har beretts möjlighet att yttra sig i ärendet men har meddelat att de inte önskar ta del av ytterligare remisser eller utskick avseende planförslaget.

4. Privatperson 1 som lämnat följande yttrande:

Jag vill lyfta en fråga kring artskyddsförordningen och art- och habitatsdirektiven. På vilket sätt kommer det säkerställas att de fridlysta arterna samt de övriga artskyddade inte påverkas negativt vid ett eventuellt handelsområde på Stadsön 2:1?

Undrar också hur det kommer säkerställas att vattenkvalitetsnormen i Lomtjärn samt nedströmsliggande vattendrag inte försämras.

I övrigt vidhåller jag att det i längden borde vara attraktivare för Piteå kommun att marknadsföra sig som en unik kommun pga. sin levande stadskärna och centrumhandel. Det är inte många städer som kan det längre. Satsa alltså på rimligare förutsättningar för centrumhandeln och locka fler besökare med det. Gågatan är historisk men kanske inte så attraktiv om där inte finns lockande affärer osv. Utspridd handel har visat sig totalt sett ge minskad handel i längden.

Framtida städer behöver även de gröna områdena för att fungera, behålla luftkvalitet, strövområden, rekreation m.m.

Kommentar: Frågor om artskydd har utretts inom ramen för planprocessen och redovisas i miljö- och konsekvensbeskrivningen samt artskyddsutredningen.

Bedömningen är att planförslaget kan genomföras utan att strida mot artskyddsförordningen eller påverka skyddade arter på ett otillåtet sätt.

Vad gäller påverkan på Lomtjärn och nedströms liggande vattenförekomster har utretts i en dagvattenutredning. För att begränsa ökade flöden och föroreningshalter förutsätter planen att dagvattnet renas och fördröjs genom bland annat dammar, diken och oljeavskiljare. Utredningens slutsats är att planområdet kan exploateras utan att statusen eller möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för berörda vattenförekomster riskeras, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs.

Kommunen delar uppfattningen att en levande stadskärna, en stark centrumhandel och tillgång till grönområden är viktiga värden för Piteås utveckling. Det aktuella området har varit utpekad för verksamhetsutveckling i översiktsplanen sedan 2016. Syftet med planförslaget är att komplettera kommunens handelsutbud och möjliggöra etableringar som kräver större ytor än vad som normalt kan erbjudas i stadskärnan.

5. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap saknas

Huvudmannaskapet för allmänna platser i planen är delat. Under avsnitt 2.3.1 i planbeskrivningen framgår det tydligt för vilka platser kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap ska gälla. Skälen för valet av enskilt huvudmannaskap redovisas däremot inte.

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära gränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på [sidan om gränshierarki](#): *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser. Underrubrik

Delar av planen som bör förbättras

U-område bra för att bekräfta befintliga ledningar

I planbeskrivningen framgår det att planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintlig vattenledning ansluter till området i norr. Det är oklart om dessa befintliga ledningar ligger inom kvartersmarken.

Om befintliga ledningar ska ligga kvar i nuvarande läge inom kvartersmark kan u-område med fördel läggas ut i detaljplanen. På detta sätt blir det tydligt att området ska vara tillgängligt för ledningar både vid lovgivning och vid annan användning av detaljplanen.

Kommentar: Områden med enskilt huvudmannaskap avses användas för dagvattenhantering samt för skydds- och grönstrukturfunktioner som i huvudsak betjänar verksamheterna inom planområdet. Eftersom anläggningarna främst är till nytta för de berörda fastigheterna bedöms enskilt huvudmannaskap vara den mest ändamålsenliga lösningen. Om området i framtiden delas upp i flera fastigheter bedöms förvaltningen kunna hanteras genom en gemensamhetsanläggning. Motivet till huvudmannaskapet kompletteras planbeskrivningen.

Kommunen har även förtydligat att det är planbestämmelsen b1 (lägsta schaktningsnivå över nollplanet) som omfattas av den sekundära egenskapsbestämmelsen. Förtydligandet har införts såväl på plankartan som i planbeskrivningen.

När det gäller förslaget att införa u-område har kommunen bedömt att detta inte är nödvändigt för planens genomförande. Eventuella behov av att säkerställa ledningar bedöms kunna hanteras genom ledningsrätt eller annan fastighetsrättslig reglering. Något u-område har därför inte införts i planen.

6. Skogsstyrelsen som lämnat följande yttrande:

Skogsstyrelsen har inget att tillägga utöver det remissvar som lämnades 20251029 i samma ärende.

Kommentar: Yttrandet noteras.

7. Privatperson 2 som lämnat följande yttrande:

Idag 2026-03-26 finns 23 tomma affärslägenheter från Rådhusorget ner till Västergatan. Vi Pitebor är uppmanade att handla lokalt, vilket jag med flera gör, men... för några år sedan, bestämde en av Piteå kommuns nämnder, att parkeringsplatser efter Lillbrogatan skulle halveras
Nämndens beslut vann Laga kraft.

Nu kunde jag dagligen, från min balkong på Storgatan 64, följa arbetet med omläggningen av Lillbrogatan samtidigt som jag både såg och hörde bilägarnas ilska och frustration, när de for fram och tillbaka efter Lillbrogatan i hopp om, att hitta en bra parkeringsplats och bland dem fanns också handikappade bilister.

Den närmaste parkeringsplatsen blev nu Coop:s parkering, som inte uppskattade detta intrång på sina kunders parkeringsplatser. Eftersom det blir svårare att parkera på Lillbrogatan minskar affärernas kundunderlag inne i Piteå innerstad. En del affärer flyttar nu ut till Backcity, som ligger utanför Piteå innerstad och tar kunderna med sig, eftersom det finns bra och större parkeringsplatser i närheten av affärerna. Någon affär flyttar sin verksamhet fr Piteå.

Jag har en fundering, som jag vill ha skriftligt svar på!

Hur många personer från vår kommun fick i uppdrag åren 2024 och 2025 att resa ner till Stockholm för att ta utflyttade Pitebor att flytta tillbaka? Hur många kom hit och hur mycket kostade detta mig och våra övriga Piteå-medborgare? Eftersom befolkningsminskning nu stoppar både Rawis och Lindbäcks bostadsplaner undrar jag vad ni nu tänker göra med affärsplaneringarna i Lomtjärn?

En tanke blott. Hur vore det att försöka ta flera affärer till Piteå innerstad.? Det finns ju flera fina, tomma lokaler?

Kommentar: Ombyggnaden av Lillbrogatan genomfördes för att öka trafiksäkerheten och förbättra tillgängligheten för samtliga trafikslag, inte minst för gående och andra oskyddade trafikanter där den tidigare utformningen hade brister. De tidigare snedställda parkeringsplatserna innebar att fordon behövde backa ut i körbanan, vilket

medförde trafiksäkerhetsrisker. Genom den nya utformningen har dessa riskmoment minskat samtidigt som tillgängligheten och framkomligheten i gaturummet har förbättrats för samtliga trafikslag.

Utöver parkeringsplatserna längs Lillbrogatan och Coop-parkeringen som nämns i yttrandet finns parkeringsgaraget Älgen i direkt anslutning och erbjuder ett betydande antal parkeringsplatser för besökare till centrum.

När det kommer till evenemanget P.S. Saknar dig deltog Piteå kommun året 2024.

Evenemanget samlade ett stort antal besökare och representanter från olika verksamheter och organisationer. Kommunens deltagande omfattade ett flertal tjänstepersoner från olika verksamheter.

Kostnaderna för själva evenemanget rymdes inom avsatt budget. Utöver detta tillkom kostnader för resor och boende för de deltagande tjänstepersonerna, vilka belastade respektive verksamhets budget och inte projektets budget.

Det är svårt att bedöma hur många personer som valt att flytta till Piteå som en direkt följd av evenemanget. P.S. Saknar dig är en del av kommunens långsiktiga arbete med att upprätthålla relationer med utflyttade Pitebor, underlätta för dem som överväger att flytta tillbaka samt väcka intresse för Piteå som plats att bo och verka på. När en flytt väl genomförs är det sällan möjligt att med säkerhet härleda beslutet till en enskild aktivitet. Som ett exempel fördes under 2024 dialog med en familj som senare valde att flytta till Piteå. Enligt SKR skatteutjämningsystem genererar en sådan inflyttning betydande årliga intäkter till kommunen.

Det pågår ett kontinuerligt arbete tillsammans med fastighetsägare, näringsliv och andra aktörer för att utveckla stadskärnan och öka dess attraktivitet för både företag och besökare. Ett arbete som bidrar till att stärka Piteå centrum och skapa goda förutsättningar för fler etableringar i befintliga lokaler.

8. Sametinget som meddelar att man avstår från att lämna yttrande i ärendet

Kommentar: Yttrandet noteras.

9. Naturskyddsföreningen som lämnat följande yttrande:

Allmänt

Det saknas ett ordentligt resonemang avseende behovet för ett till handelsområde i Piteå. Det nämns att ett nytt handelsområde ska bidra till en mer effektiv markanvändning och minska behovet av transporter mellan separata handelsområden. Men det nämns inte om befintliga "separata" handelsområden ska avvecklas eller utvecklas osv. Det är oklart om behovet finns och om etableringen på lång sikt kommer att bidra till "effektiv markanvändning".

Det saknas också en ordentlig analys av hur centrumhandeln kommer att påverkas. Det är sedan tidigare känt att centrumhandeln minskar med etablerandet av externa handelscentrum. Varför det inte skulle göra det i Piteå är ej redovisat.

Man skriver att ett etablerande av ett externt handelscentrum bidrar till fler arbetstillfällen och bättre ekonomi. Hur man kommit fram till detta finns inte heller redovisat.

Biologisk mångfald

Man har i MKB dragit slutsatsen att ett förverkligande av planförslaget medför små till måttliga negativa konsekvenser då naturmiljö med påtagligt och visst värde exploateras och livsmiljöer för arter minskar i storlek. Samtidigt har stora delar av planområdet enbart triviala värden och naturmiljöer kommer att finnas kvar både väster och söder om planområdet.

För det första så vet man ännu inte hur området väster om planområdet kommer att se ut då det ingår i korridoren för Norrbotniabanan. Man skriver i andra delar av MKB: "Anläggandet av Norrbotniabanan innebär att naturmiljö väster om planområdet kommer att exploateras". Vi saknar således resonemang för hur helheten (NB och handelsområdet) kommer att påverka området när det gäller biologisk mångfald, skyddade arter mm. Den kumulativa effekten av att både planförslaget och Norrbotniabanan förverkligas innebär att naturen kring Lomtjärn kommer att bli fragmenterad och minska i storlek. Detta kan ge negativa effekter för de arter som nyttjar området som livsmiljö, särskilt arter som kräver stora revir.

Enligt Miljöbalken och Plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ta hänsyn till de specifika förhållandena på platsen. Man har här inte beaktat de relativa naturvärdena i området. Det som i en nationell kontext inte klassas som "skyddsvärt" (klass 1 eller 2, t.ex. nationalparker eller Natura 2000-områden) kan vara av yttersta vikt lokalt. Klass 3 och 4 är i det lokala perspektivet värdefulla tätortsnära naturmiljöer i Piteå och ska därför beaktas i proportionalitetsbedömningen.

Skyddade arter

Det är positivt att en artskyddsutredning ska genomföras. Det nämns dock inte specifikt hur artskyddsutredningen ska vara utformad, till exempel på vilken nivå eller vilka tillägg som ska ingå. Det står att den ska tas fram för alla de fridlysta fåglar som nyttjar planområdet och dess direkta närhet. Det ska planeras för skyddsåtgärder och habitatförstärkande åtgärder för fridlysta fåglar, för att undvika konflikt med artskyddsförordningen.

Det är dock oklart om det har tagits hänsyn till andra djurarter och om dessa ska ingå i artskyddsutredningen.

Enligt dokumentet ska Lomtjärns funktion som livsmiljö för arter inte utplånas helt och hållet och det ska finnas gröna stråk mellan södra Lomtjärn och naturområden som är belägna längre norrut. Det är dock inte klarlagt om de planerade gröna stråk är lämpliga för de skyddsvärda arter (fåglar mm) och deras krav för livsmiljö, revir, tillgång till föda mm. Också oklart om hur detta gröna stråk kommer att se ut medan och sedan Norrbotniabanan byggs. En del av detta gröna stråk kommer också att tas i anspråk för ett eventuellt nytt vattenverk. Detta har inte beaktats.

Man skriver: "Talltita och mindre hackspett kräver stora revir och är mer kräsna med sina livsmiljöer. I dagsläget går det inte att utesluta att planförslaget medför att dessa arter inte längre kan uppehålla sig i Lomtjärn. För att undvika förbud enligt artskyddsförordningen behöver projektet kunna säkerställa att funktionell livsmiljö för mindre hackspett och talltita fortsatt kommer att finnas i området genom att vidta skyddsåtgärder."

Det är oklart om man har gjort en bedömning avseende planerade skyddsåtgärder och habitatförstärkande åtgärder för fridlysta fåglar som talltita och mindre hackspett är tillräckliga eller om det behövs kompensationsåtgärder.

Luftkvalitet och dagvattenhantering

Piteå har överskridit luftkvalitetsnormen och grönområdena är avgörande för att klara miljökvalitetsnormen, trafiken och utsläpp kommer att öka ifall det blir ett handelsområde

<https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/luft-och-klimat/miljokvalitetsnormer-for-utomhusluft/overskridanden-av-miljokvalitetsnormerna/>

Det nämns några åtgärder för att förbättra luftkvaliteten avseende PM10 som dammbindning och ökad vattenspridning vid sandupptagning. Det är dock oklart hur sådana åtgärder kommer att påverka föroreningsnivåer i dagvatten och på så sätt även recipienten. Dagvattenrening, genom anläggande av dagvattendammar nämns, men det nämns inte möjliga placeringar eller detaljerade resonemang om storlek och dimensionering av dammarna. Utifrån detta finns osäkerheter som behöver utredas ytterligare.

De nationella miljökvalitetsmålen

Följande mål har man i MKBn bedömt vara relevanta i det fortsatta arbetet: Frisk luft. Levande skogar. God bebyggd miljö. Bara naturlig försurning. Ett rikt växt- och djurliv. Levande sjöar och vattendrag. Planens överensstämmelse med dessa mål är dålig. Planen motverkar fyra av målen och varken bidrar eller försämrar de övriga två. Inget av målen uppfylls således. Vi efterlyser en plan som bättre beaktar miljökvalitetsmålen.

Kommentar: Syftet med planförslaget är att möjliggöra en långsiktig utveckling av handel i ett strategiskt läge, i enlighet med kommunens översiktliga planering och det identifierade behovet av framtida etableringsytor för handel och verksamheter.

Frågan om påverkan på centrumhandeln har behandlats inom ramen för planprocessen. Kommunen bedömer att centrumhandelns utveckling påverkas av flera samverkande faktorer, såsom förändrade konsumtionsmönster, ökad e-handel, befolkningsutveckling och tillgänglighet. Planförslaget bedöms därför inte ensamt vara avgörande för centrumhandelns utveckling. Avsikten är att planområdet ska komplettera centrumhandeln genom att möjliggöra handelsformer och verksamheter som i första hand breddar kommunens samlade utbud.

Kommunen bedömer att det finns ett behov av att säkerställa långsiktiga etableringsmöjligheter för handel och verksamheter i attraktiva och tillgängliga lägen. Planområdet har identifierats i kommunens översiktliga planering som ett lämpligt utbyggnadsområde. Syftet är inte att ersätta eller avveckla befintliga handelsområden, utan att skapa förutsättningar för framtida etableringar och en mer samlad handelsstruktur. Kommunen bedömer att detta kan bidra till ett mer effektivt markutnyttjande än en utveckling där handel etableras utspritt på flera mindre platser. Samtidigt fortsätter kommunen arbetet med att stärka centrum som plats för handel, service och möten.

Synpunkten om kumulativa effekter tillsammans med Norrbotniabanan noteras. Miljökonsekvensbeskrivningen utgår från det underlag som finns tillgängligt i dagsläget, men kommunen är medveten om att framtida markanspråk kan påverka ekologiska samband. Detta behöver därför beaktas i den fortsatta planeringen. Lokala naturvärden och risken för fragmentering av området kring Lomtjärn utgör viktiga aspekter i den samlade bedömningen. Kommunen delar uppfattningen att även naturvärden som inte omfattas av nationellt skydd kan ha stor lokal betydelse. Dessa värden har beaktats i naturvärdesinventeringen och i den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som görs enligt plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är dock att planförslaget, med föreslagna skydds- och hänsynsåtgärder, inte medför en sådan påverkan att exploateringen bedöms olämplig.

En artskyddsutredning har tagits fram som underlag för planeringen. Utredningen omfattar de skyddade arter som bedömts kunna påverkas av planförslaget. För de arter där det bedömts lämpligt och möjligt kommer kompensationsåtgärder att genomföras, med hänsyn till såväl ekologiska behov som ekonomisk rimlighet.

Synpunkterna avseende luftkvalitet och dagvattenhantering noteras. Övergripande principer och åtgärder redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen, medan frågor om utformning, lokalisering och dimensionering av dagvattenanläggningar hanteras i den fortsatta projekteringen.

Planförslaget berör flera nationella miljökvalitetsmål. Kommunens bedömning är att planen kan bidra positivt till vissa mål samtidigt som den kan innebära målkonflikter i förhållande till andra. Miljökvalitetsmålen utgör ett viktigt underlag i planeringsprocessen och i de avvägningar som görs, men är inte juridiskt bindande vid prövning av detaljplaner. Ett förtydligande resonemang har tillförts planbeskrivningen kring planförslaget påverkan på miljökvalitetsmålen.

10. AB Wallsténshus, BDB Fastigheter, Fastighets AB RAWI, Lindbäcks Fastigheter, Skoogs Fastigheter som lämnat följande yttrande:

Detta samrådsyttrande är gemensamt framtaget av de största privata fastighetsägarna i centrala Piteå. Vi har alla gemensamt att vi utvecklar och förvaltar både bostäder och kommersiella lokaler och har investerat och planerar att investera med ett mycket långsiktigt perspektiv för att bidra till utvecklingen av Piteå. Vi som tagit fram detta yttrande är (i bokstavsordning):

AB Wallsténshus, BDB Fastigheter, Fastighets AB RAWI, Lindbäcks Fastigheter, Skoogs Fastigheter

Som lokalt verksamma fastighetsägare är vi angelägna om och beroende av att Piteå fortsätter att växa och utvecklas. Vi är därför positiva till alla initiativ från kommunen som kan leda Piteå i den riktningen. I tidigare skriftliga yttranden till kommunen gällande planerna för ett nytt handelsområde vid Lomtjärn har vi redogjort för det vi menar är en bättre strategi för att öka både centrum- och externhandeln i Piteå. Vi står fast vid den uppfattningen (se sammanställningen i punktform längre ner i detta yttrande). Vi har även uttryckt oro för att ett nytt handelsområde vid Lomtjärn skulle få negativa konsekvenser för handeln i Piteå.

Vid det ”dialogmöte” som ägde rum hos kommunen i februari 2026 förstärktes våra farhågor ytterligare. Aktören som avser utveckla området (RED), höll vid mötet en

presentation som kunde uppfattas som att ny handelsyta i Piteå ger ökad handel och fler arbetstillfällen inom handeln nästintill automatiskt.

Givetvis önskar även vi förbättra Piteås negativa handelsindex men sambanden mellan handelsyta och handel är dock inte så enkla som de framställdes i presentationen. Vi tror att det negativa handelsnettot behöver lösas genom att vi har fler som pendlar in till Piteå för att arbeta. Detta åstadkommer vi genom att ha en attraktiv stad med starka lokala företag. Piteås negativa handelsindex idag förklaras till stor del av att många Piteåbor arbetar och handlar i Luleå i samband med sin arbetspendling. Många av dem passerar varken Lomtjärn eller Piteå Centrum på väg till- och från arbetet. Presentationen gav inga svar på hur en Lomtjärnsetablering skulle förändra köpbeteenden hos pendlare. Utifrån vad som framkom vid mötet håller RED det inte för sannolikt att Luleåbor skulle välja att handla i Lomtjärn i stället för på Storheden.

Som exempel på ett framgångsrikt projekt presenterade RED vid mötet ett sådant i Malmöområdet. Där framhölls den tydliga omflyttning av handel som skett från intilliggande kommuncentrum och externhandel till det nya handelsområdet(!) Detta går stick i stäv med vad kommunala företrädare ger uttryck för om att Lomtjärn endast kommer komplettera och locka ny handel som idag inte finns i Piteå. Till saken hör också att hos oss idag etablerade hyresgäster, såväl stora som mindre verksamheter, fått propåer om att lämna centrum för det nya handelsområdet på Lomtjärn. Detta stärker vår uppfattning om att en Lomtjärnsetablering främst skulle leda till negativ omfördelning av befintlig handel i Piteå. Vid mötet framkom också att RED är mycket negativa till varje form av restriktion i detaljplanen (t ex mot att etablera en Externhandelsgalleria) vilket ger ytterligare stöd för vår uppfattning.

Kommunen har tidigare stått bakom den strategi som också vi förordar, att förtäta och sträva efter att bygga samman centrum och Backcity. Kommunen har i översiktsplanen pekat på fördelarna med att bygga samman centrum och Backcity så att varje nyetablering skulle generera ökad omsättning i handeln, eftersom kundflöden fokuseras till få områden:

- Det finns möjlighet att öka handelsnettot och utveckla Piteå som handelsdestination inom ramen för gällande demokratiskt framtagna Översiktsplan: *"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..."*. Detaljplan Lomtjärn står i strid med ovan skrivning i aktuell Översiktsplan.
- Trafikverkets presenterade utkast på Norrbottniabanans sträckning, med stationsläge vid nuvarande polis/brandstation och bangård på Pitholmen frigör stora möjliga exploateringsytor som kan användas till både Externhandel, bostäder och kontor. Tillväxt av handelsytor i denna korridor mellan Centrum och nuvarande Externhandelsområde på Backcity ligger i linje med Översiktsplanens intention att binda samman Externhandeln och Centrumhandeln.
- Utöver nämnda möjliga framtida expansionsytor för Handel finns redan i dag förtätningssidéer på Backcity om mer än 5000 m². I centrum finns dessutom 7-8000 m² vakanta verksamhetslokaler som kan stödja nyetableringar direkt utan ny infrastruktur.
- Kommunen bör vänta med att fatta beslut om detaljplan Norra Lomtjärn tills den pågående Fördjupade Översiktsplanen för Centrum är

färdigställd då de båda planerna har en stor ömsesidig påverkan på varandra.

- Vi tror att samhällsekonomiska vinster kan uppnås med en alternativ lokalisering av Handelstillväxt som ej kräver ny, dyr infrastruktur. En utredning av denna alternativa Handelsutveckling kommer att visa på tydliga samhällsekonomiska, men också miljömässiga vinster jämfört med Detaljplan Lomtjärn. Kostnader för kommunala följdinvesteringar i infrastruktur som planen förutsätter är betydande.
- Genom att göra nuvarande Centrum på Håggholmen mer tillgängligt så minskar behovet att flytta ut verksamheter från centrum som kräver god tillgänglighet och logistik. Det är ekologiskt mer hållbart att samlokalisera handel med hög boendetäthet då det minskar behovet av resor och transporter.
- Så om kommunens egna studier tydligt presenterar så är det Dagligvaruhandeln (ICA, Coop, Systembolaget) i centrum som driver besöksflödena och som utgör en förutsättning för att det ska finnas bärkraft för bekvämlighetshandel inom Sällanköpsvaror. En utspridd handel där Dagligvaruhandeln separeras från nuvarande Sällanköpshandel i centrum kan med stor sannolikhet leda till butiksnedläggningar och överflyttning till e-handel från butikshandel inom Sällanköp.
- Ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv ska beaktas att längre avstånd mellan butiker på olika handelsplatser och mellan boendeområden med hög befolkningstäthet som Håggholmen och handelsområden utan boende befolkning innebär ökat bilberoende och ökade transportutsläpp.
- Den större markanvändningen i jämförelse med utbyggnad av redan etablerade handelsområden leder till förlust av natur och grönområden.

Om kommunen väljer att gå vidare och godkänna Detaljplan Lomtjärn behöver kommunen säkerställa att detaljplanen blir mer träffsäker och säkrar att det uppgivna syftet uppnås.

- Vi uppfattar också att Detaljplan Lomtjärn syftar till att bredda det befintliga utbudet och skapa förutsättningar för tillväxt, snarare än att flytta befintlig handel samt förutsättningar för verksamheter som av olika skäl inte kan lokaliseras i centrala lägen, exempelvis större handels- och serviceetableringar med högre krav på logistik. För att säkerställa att kommunen uppnår syftet förordar vi att planen får restriktioner som säkerställer att detta uppnås.
- Vi saknar redogörelse för hur Norra Lomtjärn skall knytas ihop med Backcity och nuvarande centrum på Håggholmen för gång- och cykeltrafik.

Bilaga I Tidigare Samrådsyttrande från delar av författarna

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 verksamhetsägare 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 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 med små- (& större) butiker och service så som skönhetsvård i 2 plan eller 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.**

Planen saknar utredning och beskrivning av ekonomisk hållbarhet, något som i denna plan skulle kunna innebära förväntad påverkan på Handeln och kommunala intäkter av ökad och minskad handel som ställs i relation till kommunens eventuella merkostnader för förändringar av omkringliggande trafiklösningar. Det är därmed inte utrett om genomförande av planen har potential att öka den totala Handeln i Piteå eller om den riskerar att minska den.

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.

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.

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 Norrbottenabanan 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..."*

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 i stället 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 utvecklingen av centrumhandeln och befintliga handelsområden är viktig. Kommunen bedömer även att Norrbotniabanan på sikt kan skapa nya möjligheter för bland annat handelsetableringar i ett mer centrumnära läge. Dessa möjligheter är dock beroende av framtida beslut och ett genomförande som ligger längre fram i tiden.

Kommunen är medveten om att nya handelsområden kan påverka handelsstrukturen och resmönster. Den aktuella detaljplanen har därför tagits fram med ambitionen att komplettera och utveckla det befintliga externhandelsområdet vid BackCity, snarare än att skapa ett fristående handelsområde. Planförslaget har utformats för att skapa goda förutsättningar för hållbara resor genom anslutning till det befintliga gång- och cykelvägnätet längs Sundsgatan, som binder samman Öjebyn med centrala Piteå. Inom planområdet avsätts även ytor för nya gång- och cykelvägar. Förutsättningarna för oskyddade trafikanter förbättras även genom den nya cirkulationsplatsen vid Fabriksgatan, som utformas med säkra passager för gående och cyklister. Området ges dessutom möjlighet att trafikeras med kollektivtrafik, inledningsvis genom hållplats på Sundsgatan och på sikt genom en möjlig bussdragning genom handelsområdet. Kommunen bedömer därför att planförslaget skapar förutsättningar för att området kan integreras bättre med befintlig bebyggelse och infrastruktur samt möjliggöra resor med andra färdmedel än bil.

Kommunen ser de målkonflikter som finns mellan olika lokaliseringsalternativ och de långsiktiga ambitionerna för stadens handelsstruktur. Samtidigt bedöms det finnas behov av att säkerställa planberedskap för handelsetableringar även på kort och medellång sikt. De utvecklingsmöjligheter som kan uppstå i anslutning till Norrbotniabanan bedöms inte uteslutas av den aktuella detaljplanen, utan kan prövas i kommande planeringsprocesser. Kommunens samlade bedömning är därför att detaljplanen kan genomföras samtidigt som arbetet med att utveckla centrum och den långsiktiga handelsstrukturen fortsätter.

11. Svenska kraftnät som lämnat följande yttrande:

Svenska kraftnät har inga befintliga anläggningar inom 500 meter från aktuellt planområde och har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Kommentar: Yttrandet noteras.

12. PiteEnergiElnät AB och AB PiteEnergi som meddelat att man inte har något att erinra mot planen.

Kommentar: Yttrandet noteras.

13. Privatperson 3 som lämnat följande yttrande:

Denna person har yttrat sig tidigare och hänvisar till sitt tidigare yttrande. Det är därför bifogat efter detta yttrande under rubriken Bilaga 1 Tidigare synpunkter

Jag kommer dels att lägga emphasis på en del av det jag skrivit tidigare samt dessutom inkomma med ytterst viktiga synpunkter som har kristalliserats ut sedan sist. Mina kunskapsområden, som jag grundar mina resonemang utifrån, är som tidigare dels ornitologi/biologi/ekologi, samt dessutom statskunskap och historia som ingår i min egen examen och därpå i yrkesverksamhet sedan 1986 och till dags dato.

När det gäller den biologiska mångfalden har inget ändrats sedan sist. Den gamla stadsnära skogen som är tänkt att få ge vika ska givetvis få stå kvar, ifall kommunen vill verka trovärdig rörande biologisk mångfald. Det ligger därutöver något mycket otidsenligt i att byta biologisk mångfald mot köpenskap, dessutom av varor som i många avseenden är att betrakta som konsumtionsvaror av enklare typ. Gemensamt för dessa är ju att de kräver mycket resurser för produktion och transport, dessutom ofta av underbetald arbetskraft med dålig arbetsmiljö i utlandet och som finns längst ner i den samhällsliga konsumtionskedjan. Det finns helt enkelt en moralisk synvinkel, utanpå den grundläggande symbol- och sakfrågan om biologisk mångfald!

Vidare har ju en av de kommunalt anställda som jobbat med inflyttning nyligen premierats som Sveriges bästa i sin bransch. Oerhört kul för kommunen och givetvis för Fredrik Blom själv! Återigen, utifrån ett lite bredare s.k. "tänk": Ska våra duktiga anställda sälja Piteå som en stad där man kan shoppa s.k. billighetsprodukter eller ska man sälja Piteå som en plats där man tänker framsynt och visionärt, på kommande generationer? Det är helt stenålders att konkurrera med köpcentra/handelsområden som blomstrar ett tag men som sedan snabbt tappar i lyskraft och konkurreras ut av verkligheten, när närliggande kommuner bygger något nytt handelsområde. Dessutom drabbar det kraftfullt handeln inne i centrala Piteå ifall ett nytt handelsområde byggs. Risken är stor att det efter några år i bästa fall är ett kommunalt ekonomiskt nollsummespel, eller ännu värre än så, när tidigare existerande verksamheter slås ut av billighetsprodukter.

Jag berörde i min text från 2025-11-17 hur de tidigaste planerna för detta handelsområde bl.a. byggde på en kraftfull inflyttning till de två nordligaste länen. Den "Gröna expansionen", "Gröna industrialiseringen", eller vad det nu har kallats i olika

omgångar skulle bli frälsningen befolkningsmässigt, ekonomiskt och sysselsättningsmässigt. Det går inte att blunda för vad som hänt sedan dess: Den sysselsättning som genererats består oftast i "Fly in, fly out" vilket inte på något sätt är intressant annat än för vissa resebolag samt de som hyr ut bostäder. Detta är inget som hjälper Piteå ekonomiskt på traven, än mindre innebär det en befolkningsökning. Faktum är ju att befolkningen i Piteå i stället har minskat det senaste året. Vi har sett hur det har gått med alla tomtprojekt, som skulle bli fantastiska men som nu imploderat på rad, samt hur lokala byggherrar drar sig ur tänkta projekt sedan verkligheten uppdagats även för dem. Varken Piteå eller norra Sverige kommer att få en kraftigt ökad befolkning framöver. Det måste vi inse.

Än mer allvarligt blir det om vi förutom Markbygden 1101 och den pyspunka det har drabbats av, tittar på fiaskot Northvolt och nu senast Stegra, där läget skärpts till ytterligare sedan i november då jag senast skrev. Vilken kommunal grupp planerar vill på allvar grunda kommunal expansion på köpenskap när tidigare prognoser på befolkningstillväxt har slagits i spillror? Här måste man varken vara nationalekonom eller företagsekonom för att förstå att kalkylerna brutalt underminerats av verkligheten! Vilka tror man från kommunalt håll ska vara konsumenter? Antag att befolkningen faktiskt minskar i Norr- och Västerbotten eller bara växer till ytterst marginellt de kommande tio åren. Vad är då den samhälleliga nyttan av ett nytt handelsområde, som dessutom raderar ut stadsnära biologisk mångfald?

Till detta ska givetvis läggas att världsekonomin just i skrivande stund, i värsta fall, håller på att haverera... En galen narcissistisk psykopat utan några som helst hämningar håller just nu på att dra in oss alla i en recession som kanske i "bästa" fall blir som recessionerna 1987 eller 2008/09 men där tankar om 1929 och åren därefter inte alls är osannolika. Allt beror på denne instabile person samt hans israeliska hejdukar, som villigt och hejdlöst vill utplåna allt som de menar står i vägen för Israels existens. Då är både krigsbrott och massiv folkfördrivning samt lika massiv förstörelse av civil infrastruktur helt OK... Förutom alla människoliv som redan har gått till spillo och alla störningar som världsekonomin drabbats av redan, där oljepriserna skenar och där då både transporter och tillverkning kommer att fördyras kraftfullt, kan en galen människa i USA driva oss alla utför i ett ekonomiskt moras som kan komma att ge spår under tiotals år. Detta går det inte att blunda för, när vi planerar för våra lokalsamhällen geografiskt långt ifrån dessa tragiska oroshärdar. Ekonomierna är numera för globaliserade för det.

Man måste alltså även väga in detta perspektiv i Piteå kommuns planering, nu och inte sen!!! Se på de fördyringar med en inflation på ca 10% som drabbade världen när Ryssland angrep Ukraina. Dessa 10% kan i värsta fall te sig som en mild västanvind i jämförelse med det som nu håller på att ta fart kring Palestina, Iran och Hormuzsundet även om det just idag- den 8/4, ser lite lugnare ut efter att Trump drabbats av panik och gjort ännu en "Taco"... Det går dock inte att blunda för detta! Om kommunen håller fast vid ett handelsområde vid Lomtjärn kan det utifrån det världspolitiska läget komma att bli det största enskilda ekonomiska fiaskot i Piteås historia, där skattebetalarna och anställda inom Piteå kommuns olika näringar på olika sätt ska betala kalaset allt medan riskkapitalisterna har dragit vidare mot nya djärva mål.

Detta är inte någon form av propagandistisk beskrivning, eller på annat sätt någon form av subversivt menad skrivning. Det rör hårddata, som man måste våga titta på när vi lever i en så pass internationaliserad värld att Trumps galna idéer med kraft kan komma

att påverka oss alla på ett sätt de flesta av oss inte har en aning om, men där historien förskräcker när det rör andra världshändelser av samma kaliber.

Nu är det sagt och detta är inget som man enkelt kan avfärda som naivt eller konspiratoriskt. Jag tittar på historien, på det samlade nutidsläget och på de ekonomiska realiteterna och dito "grundlagarna". Vem vågar garantera att det med dagens samlade världsläge är en bra sak att bygga ett nytt handelsområde vid Lomtjärn? Vem vågar gå i god för att det, av flera samverkande orsaker, inte blir ännu en nordsvensk ekonomisk implosion? Den må i sådant fall höja sin röst och utfärda sådana garantier!

Bilaga I - Tidigare synpunkter

Under ca 20-talet år har jag som medborgare på olika sätt regelbundet medverkat som (i brist på bättre termer) side-kick, när det har rört olika kommunala verksamheter när dessa kan sägas ha konkurrerat/misstänks kunna konkurrera med ornitologiska värden eller annat som har berört det viktiga begreppet "biologisk mångfald". Jag har dessutom i en del fall genom mina kunskaper haft en mer påbjudet granskande roll i den kommunala verksamheten, primärt rörande stadsnära skogar oavsett om det har rört lövbiotoper eller barrdominerade bestånd. Jag har alltid gillat denna möjlighet till medverkan, eftersom jag gärna på ideell basis bistår med kunskaper och idéer när jag tillfrågas om dessa.

Via min tjänst på Framnäs folkhögskola har jag därutöver tillfrågats om och tackat ja till en plats i en av grupperna som finns i nätverket för "Move to Piteå- Inflyttarservice", där jag representerar utbildningssektorn men där jag även har bidragit med ett bildningsperspektiv där bl.a. biologisk mångfald ingår. Jag utvecklar detta längre ner i texten, för att beskriva varför jag i det sammanhanget menar att Handelsområde Lomtjärn och verksamheten som Inflyttarservice har med varandra att göra och dessutom är oförenliga med varandra.

Jag har tidigare via webbformulär yttrat mig i den fråga detta mail berör men hittar nu ingen kopia på den inskickade texten, om jag ens fick en kopia när det rörde sig om webbformulär. Jag minns dock i stora drag vad jag skrev och jag ser nu en anledning att återkoppla till den textens mening, men även komma med nya inspel:

-Först av allt lite kort om den biologiska mångfalden i koncentrat, i detta sammanhang: Den tänkta verksamheten innebär att ett av kommunens allra främsta gamla stadsnära barrträdsdominerade skogsområden, beläget inom det aktuella/tänkta handelsområdet, ska få stryka på foten, om verksamheten genomförs enligt plan. Detta är inte på något sätt klokt i sig, med tanke på hur det ser ut med tillgången på denna skogstyp i Piteå kommuns stadsnära delar. När man avverkar gamla stadsnära barrskogar utarmas tvivelsutan den biologiska mångfalden på ett signifikant sätt, vilket i sig definitivt inte är tidsenligt och i sak dessutom är riktigt dumt tänkt både i ett nära och i ett bredare tidsperspektiv. Vi lever i en tid när den biologiska mångfalden utarmas mer och mer och om Handelsområde Lomtjärn genomförs, blir detta ytterligare en spik i den biologiska mångfaldens kista i Piteå kommun via den gamla barrskog som då försvinner. Det känns därför inte som något hållbart eller trovärdigt att saluföra kommunen som en framtidsinriktad kommun, om man nu har en sådan PR i tankarna, ifall Handelsområde Lomtjärn blir en realitet.

Förutom den gamla stadsnära barrskogen som hotas via det tänkta projektet så hotas även, i alla fall enligt det jag tidigare har läst och om det nu fortfarande gäller, närliggande sjön Lomtjärnen, i folkmun benämnd Lomtjärn. Då beskrevs Lomtjärn som recipient för dagvattnet från det tänkta handelsområdet. Om detta är sant, undrar jag över hur man har tänkt. Finns detta längre inte alls med i planen så är det bra, men med tanke på naturgeografins utseende är sannolikheten stor för att denna tanke ännu i någon form gäller. Lomtjärn med omgivande lövdominerande biotoper men med flera intressanta äldre flerskiktade barrträdsinslag är en fantastiskt fin stadsnära biotop, inte minst när man exemplifierar med häckande/revirhävdande fåglar: Stenknäck, steglits, mindre hackspett, grönsångare, svarthätta, sångsvan samt skrattnåsar (som har backat ordentligt de senaste åren) utgör samtliga signalarter för en biologisk mångfald i en stadsnära miljö och styrker vikten av att till varje pris se till att Lomtjärn inte påverkas negativt i något miljöhänseende. När dessa i Norrbotten relativt ovanliga fågelarter finns på samma begränsade yta, säger det oerhört mycket om biotopens ekologiska värde som helhet!

Vi lever dessutom i en tid där konsumism inte alls är lösningen på våra större problem, där nu definitivt miljöfrågor tyvärr i bred bemärkelse hör hemma. Vi ser hur handelsstäder längs norrlandskusten konkurrerar med varandra, där nybyggnationer i form av centrumnära gallerior och köpcentra av olika slag en bit utanför stadskärnorna växer fram, men sedan i många fall helt eller i alla fall partiellt får avveckla. Ett nytt handelsområde kan ge en skjuts en kortare tid för en stad/kommun, men snart dyker en annan och liknande konkurrent upp i en grannkommun. Med tanke på den ytterst beskedliga befolkningstillväxt vi har i Piteå kommun, där stolta mål om befolkningsmål sedan lång tid tillbaka antingen naturligt devalverats eller helt enkelt varit orealistiska, kommer inte kommunens medborgare att vara de framtida konsumenter som räddar hem dessa centra för köpenskap.

Grannkommunernas medborgare räcker heller inte till. Risken är dessutom att den kommunala konkurrensen utifrån ett Handelsområde Lomtjärn ökar på ett sätt som slår ut befintliga (mindre) kommunala aktörer inom samma eller närliggande segment, på ett sätt som gör att det närmar sig ett nollsummespel när man summerar alla effekter.

I nyss nämnda sammanhang minns jag att ett argument för detta tänkta handelsområde skulle vara den befolkningstillväxt som den s.k. gröna tillväxten/gröna industrialiseringen skulle medföra i Norr- och Västerbotten. Då hade Northvolt just börjat uppvisa sjukdomssymtom och numera vet vi hur det sedan gick både med Northvolt, och därpå för Skellefteå kommun som i många avseenden nu sitter med Svarte Petter. Det senaste halvåret har därutöver frågetecknen kring Stegra blivit fler och större, och varje sund bedömare har nog i detta skede av processen sett hur Stegra sakta men säkert håller på att implodera. (Få vågar säga detta högt, men utifrån alla nu kända fakta i målet måste man vara aningen verklighetsfrånvärd för att tro något annat...) Den gröna tillväxten kan sålunda inte längre användas som argument för hur en mängd tänkbara konsumenter flyttar till regionen och då skulle utgöra en ny grupp konsumenter för ett nytt handelsområde i Piteå. Alla tidigare prognoser som beskrev hur upp emot 100 000 människor skulle flytta till Norr- och Västerbotten fram till 2040 är det ingen som, av alldeles naturliga skäl, längre vill upprepa eller ens kännas vid.

Piteå kommuns företrädare borde dessutom tänka framåt på ett annat sätt/ en annan vinkel utifrån den så hett eftersträlvade inflyttningen. Dagens yngre del av befolkningen i landet, där kommunen via Inflyttarservice vill attrahera utbildad arbetskraft som behövs för en kommunal expansion, imponeras inte generellt av begrepp som köpcentra och konsumism. Däremot är medvetenheten bland den yngre delen av vuxen befolkning

stor rörande betydelsen för kommande generationer av att en kommun tänker grönt, på riktigt, och inte bara i allmänna, svepande ordalag. En kommun som satsar stort på ett handelsområde, konsumism i sin prydno, och där detta ska bekostas via avverkning av en stadsnära skog med höga biologiska värden, imponerar inte alls på den utbildade, alltså gärna yngre, arbetskraft som prioriterar helt andra saker än samhällsbyggandet gjorde på 60- och 70-talet. Vill vi i kommunen att vi ska få en inflyttning som stärker Piteå kommuns behov av utbildad befolkning, som tillför barn i yngre skolålder och som ger ett gott skatteunderlag och tillför kommunen skattekraft, då är det kort och gott oerhört världsfrånvänt att satsa på ett nytt stadsnära område för köpenskap. Sådant har en kort framtid medan en inflyttning av medveten, ung och välutbildad arbetskraft inom olika sektorer är en existentiell fråga för en kommun av vår storlek och som kommer att försvåras starkt, om Piteå kommun väljer köpenskap och minskning av biologisk mångfald som idé i den väldigt ekologiskt ansträngda värld vi lever i. Är det konsumtionssamhällets ideal eller är det omtanken om en fungerande biologisk mångfald, dvs grundfundamentet för mänsklig existens, som Piteå kommun vill gå i bräsch för? Frågeställningen är i grunden inte ens partipolitiskt betingad, utan rör något så ytterst fundamentalt som en fungerande framtid för kommande människor, djur, växter och övriga organismer.

Vi som har passerat 50-årsåldern har fått ta del av ett samhälle där ekonomisk tillväxt var möjlig, samtidigt som natur och ekologi utsattes för ett slitage som i någon mån var hållbart eftersom miljöslitaget då inte hade passerat ett antal kritiska punkter. Idag har allt hunnit betydligt längre än så och Piteå kommuns företrädare har nu att antingen befördra fortsatt konsumtion av varor som vi, egentligen..., inte alls behöver och det på den biologiska mångfaldens bekostnad, eller så kan man sätta framtida generationers väl och ve före denna konsumtion vilket i sin tur är både en sak- och principfråga av yttersta tyngd!

Vågar man säga nej till Handelsområde Lomtjärn med det nyss nämnda resonemanget skulle både naturen i sig samt Piteå kommun vinna på det. Det skulle ge ett varumärke utifrån det samlade perspektiv jag i denna text skissat på, allt från vikten av enstaka arters existens, över en samlad bild av den biologiska mångfaldens betydelse i kommunen, samt till den havererade tänkta inflyttningen till BD och AC län, som skulle bli ett ytterst starkt och mycket trovärdigt varumärke utåt för Piteå kommun, i en framtid där biologisk mångfald är det enda som har en faktisk betydelse för vår samlade existens som varelser på Tellus. Det gäller bara att våga vara den som säger det först...

Kommentar: Kommunen noterar synpunkterna avseende biologisk mångfald, naturvärden och områdets betydelse som stadsnära naturmiljö. Inom planområdet finns både områden med högre och lägre naturvärden. I planarbetet har en avvägning gjorts mellan intresset av att möjliggöra framtida verksamhets- och handelsutveckling och intresset av att bevara naturmiljöer, i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser. Planförslaget innebär att delar av naturmark tas i anspråk samtidigt som grönstruktur och närliggande naturmiljöer kan bevaras och utvecklas. Naturvärden, ekologiska samband och behovet av skydds- och kompensationsåtgärder har behandlats i miljökonsekvensbeskrivningen och kommer att beaktas i den fortsatta planeringen. Kommunen noterar även synpunkterna kring konsumtionsutveckling, handelns långsiktiga roll och betydelsen av en attraktiv livsmiljö för inflyttning. Kommunen delar uppfattningen att en stark stadskärna, god livsmiljö och tillgång till natur- och rekreationsområden är viktiga faktorer för Piteås långsiktiga utveckling och attraktivitet. Samtidigt bedöms det finnas behov av att även säkerställa markberedskap för verksamheter och handelsändamål som av olika skäl inte är lämpliga eller möjliga att

lokalisera i centrum. Planförslaget syftar därför till att komplettera, snarare än ersätta, befintlig handelsstruktur.

Vad gäller påverkan på centrumhandeln bedömer kommunen att handelns utveckling påverkas av flera samverkande faktorer, såsom förändrade konsumtionsmönster, e-handel, tillgänglighet, befolkningsutveckling och regional konkurrens. Planområdet bedöms i första hand möjliggöra verksamheter med behov av externa lägen och bedöms därmed inte vara direkt substituerande till centrumhandeln. Frågan har analyserats inom ramen för den handelsetableringsutredning som tagits fram som underlag för kommunens översiktliga planering.

Kommunen delar bedömningen att framtida befolkningsutveckling, industrietableringar och den regionala ekonomiska utvecklingen är förenade med osäkerhet. Planeringen behöver därför utgå från robusta och långsiktiga strukturer snarare än enskilda prognoser eller marknadsbedömningar. En antagen detaljplan innebär inte att området omedelbart exploateras, utan skapar en planmässig beredskap för framtida etableringsbehov. På motsvarande sätt som kommunen planerar för framtida bostadsutbyggnad genom planreserver skapas genom detaljplanen en beredskap för framtida verksamhets- och handelsutveckling i kommunen.

Kommunen noterar även synpunkterna avseende den internationella ekonomiska utvecklingen och osäkerheter kopplade till omvärldsläget. Sådana osäkerheter är svåra att förutse och utgör en del av de förutsättningar som alltid påverkar långsiktig samhällsplanering. Detaljplanen reglerar markanvändning och byggrätter, medan investeringar och etableringar sker successivt och utifrån rådande marknadsförutsättningar. Planförslaget bedöms därför skapa en flexibel struktur som kan anpassas till förändrade ekonomiska förutsättningar över tid.

Kommunen delar flera av de principiella utgångspunkterna kring vikten av biologisk mångfald, en attraktiv livsmiljö och en stark stadskärna, men gör den samlade bedömningen att planförslaget utgör ett långsiktigt komplement till befintlig struktur och är förenligt med översiktsplanens intentioner.

14. Trafikverket som lämnat följande yttrande:

Trafikverket har gått igenom förslaget till detaljplan, PB 2023-270, D2141

Trafikverket hänvisar till tidigare lämnade yttranden. Detaljplanen berör Norrbotniabanan, järnvägsplan Öjebyn-Rosviksbodarna (JP12).

Norrbotniabanan kommer att gå i en djup skärning i det aktuella området. Det kommer att bli påverkan på omgivningen under byggtiden bland annat genom schaktarbeten, byggtransporter, omledning av vägar, buller, vibrationer, upplag av massor och material. Markanspråket kommer att utredas i kommande skede av järnvägsplanen.

I avsnitt 6.7.1 *Trafikommunikation* har Piteå kommun gjort en egen uppskattning av hur stor yta som kommer att krävas inom området för Trafikverkets överskottsmassor. Uppskattningen baseras på vilka ytor som projekterats för Norrbotniabanan, sträckan norr om Umeå, vid Sävar. Trafikverket saknar referens till vilka handlingar som antagandet baseras på.

Varje delsträcka för Norrbotniabanan är unik. I den aktuella järnvägsplanen är masshantering en av flera aspekter som kommer att utredas i kommande skede av järnvägsplanen med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning och efterföljande

detaljprojektering. Det är inte undersökt och klarlagt hur stor mängd massor eller vilken typ av massor som kommer att genereras för den aktuella sträckan. Behov och placering av servicevägar, byggvägar och upplagsytor både för tillfälliga och permanenta upplag kommer att utredas vidare.

Trafikverket ser positivt på att Piteå kommun kan ställa mark till förfogande som Trafikverket kan nytta under byggtiden och har gärna en dialog om detta med kommunen i kommande arbete med järnvägsplanen och detaljprojekteringen.

I avsnitt 5.2.4 *Trafikutredning* nämns att tre st cirkulationsplatser kommer att byggas, det framgår dock inte exakt var. Anläggandet av Norrbotniabanan innebär att flera vägar och befintlig cirkulationsplats i området kommer att byggas om. Det finns risk att de vägåtgärder som kommunen gör för handelsområdet kommer att påverkas om vägarna byggs innan Trafikverket bygger Norrbotniabanan.

Sammanfattningsvis anser Trafikverket att ett genomförande av det nya handelsområdet vid Lomtjärn riskerar att försvåra och fördyra byggnationen av Norrbotniabanan. För att motverka detta bör projektet vänta in Trafikverkets arbete med järnvägsplanen innan beslut tas att fastställa detaljplanen och genomföra projektet. Trafikverket är i skedet linjestudier och under hösten 2026 kommer arbetet med järnvägsplanen fortsätta med utformning av planförslag, då markåtkomst utreds vidare. Samråd planförslag (JP 12) är planerat till hösten 2027.

Kommentar: Kommunen delar Trafikverkets uppfattning om att Norrbotniabanan är ett riksintresse som ska beaktas i planeringen och har därför haft en löpande dialog med Trafikverket inför och under detaljplaneprocessen för det nya handelsområdet. Som en direkt anpassning av planen till riksintresset har planområdet justerats så att det ligger utanför den utpekade riksintressekorridoren. Kommunens bedömning är att detaljplanen kan genomföras utan att påtagligt försvåra Norrbotniabanans tillkomst eller framtida utveckling.

Kommunen noterar Trafikverkets synpunkter avseende markbehov, byggsleden, påverkan på omgivningen samt risk för samordningsutmaningar och eventuella fördyrningar. Dessa frågor bedöms behöva hanteras inom ramen för den fortsatta järnvägsplaneprocessen och genom fortsatt samordning mellan parterna.

Kommunens samlade bedömning är att detaljplanearbetet kan fortsätta parallellt med Trafikverkets arbete med Norrbotniabanan. Eftersom järnvägsplanens slutliga markanspråk och genomförandefrågor ännu inte är klarlagda bedömer kommunen att det inte finns skäl att avvakta Trafikverkets fortsatta planering. Detaljplanen är viktig för att skapa förutsättningar för handel, arbetstillfällen och kommunens långsiktiga utveckling.

15. 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 2026-03-03. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

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 detaljplanen

att tillskapa byggrätter för handel och centrumfunktioner med goda förbindelser till E4, samt gång- och cykelstråket mellan Piteå centrum och Öjebyn.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till den fördjupade översiktsplanen angett att det inte är lämpligt att peka ut områden i riksintressekorridoren innan järnvägsplanerna är klara. Detaljplanen är därmed inte förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 §. Skälen för den avvikelserna framgår inte av planförslaget (4 kap. 33 § p.5 PBL och 5 kap 7 § PBL).

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 enligt 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



Länsstyrelsen och Trafikverket har i två tidigare yttranden under planprocessen tryckt på att kommunen behöver invänta Trafikverkets linjeval innan planförslagets slutliga utformning bestäms. Norrbotniabanan kommer att behöva gå i en djup skärning i det aktuella området. Trots denna tydlighet över de gällande förutsättningarna och att kommunen gjort ett ordentligt omtag i planprocessen har kommunen inte hanterat, bemött eller nämnt samordningsbehovet över huvud taget i nu föreliggande planförslag. Samordningsfrågan måste hanteras av kommunen under planprocessen.

Norrbotniabanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. §8 MB. Planområdet ligger i anslutning till riksintresset, men inkräktar även till en liten del på riksintressekorridoren. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

I den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn har kommunen pekat ut verksamhetsområdet Norra Lomtjärn. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande angett att det inte är lämpligt att peka ut områden i riksintressekorridoren innan järnvägsplanerna är klara.

Kommunen har ändå valt att behålla området i den fördjupade översiktsplanen, men angett att möjlig exploatering kommer att göras med hänsyn till Norrbotniabanan.

I värdebeskrivningen för riksintresset, Funktionsbeskrivningar för trafikslagets anläggningar, riksintresse kommunikationer, anges att åtgärder som placeras inom eller i anslutning till utpekade riksintresseområden för en planerad eller framtida anläggning kan försvåra tillkomsten av anläggningen. Det kan handla om åtgärder som leder till att järnvägen blir fysiskt omöjlig att bygga eller att kostnaden för byggande av anläggningen påtagligt ökar.

Ett nytt handelsområde med stor mängd tillkommande trafik på Norra Ringen och Sundsgatan påverkar anläggandet av Norrbotniabanan och riskerar att begränsa och försvåra de trafiklösningar som ska möjliggöra Norrbotniabanan. I byggskedet kommer uppläggningsytor och vägar för byggtrafik att behövas i närheten av banan under lång tid, vilket kan försvåras av tillkommande vägar och trafik till följd av detaljplaneförslaget.

Risken för ökade kostnader vid byggandet av järnvägen om detaljplanen genomförs innan Norrbotniabanans anläggande är stor. Länsstyrelsen anser att antagande av detaljplanen behöver anstå tills Norrbotniabanan är byggd för att undvika påtaglig skada på riksintresset.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Buller och luftkvalitet

Det är bra att kommunen efter omtaget i planprocessen sett över åtgärder för buller, det är viktigt att beakta bullerpåverkan i fortsättningen då det är konstaterat att trafiken kommer att öka. Om föreslagen åtgärd skulle visa sig vara otillräcklig, bör det framgå vad har kommunen för planer på ytterligare åtgärder.

Gällande luft delar Länsstyrelsen kommunens bedömning om behovet av planförslagets rekommendation rörande vidare utredning av luftföroreningssituationen.



Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Miljökvalitetsnormer, MKN, för vatten

När planområdet omvandlas från naturmark till hårdgjorda ytor medför detta en ökad avrinning av dagvatten.

Lomtjärn är enligt vattenförvaltningen ett "övrigt vatten" och omfattas inte av beslutade miljökvalitetsnormer då tjärnen inte uppfyller storlekskriterierna för en sjöförekomst. Påverkan på övrigt vatten får dock inte riskera att försämma eller motverka nödvändiga förbättringar i statusen för anslutande vattenförekomster. Övriga vatten ingår även 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. Övrigt vatten kan också ha stort värde för rekreation, friluftsliv och naturvård osv.

I nuläget går det inte att bedöma planområdets påverkan på Lomtjärn. I och med att planerad exploatering beräknas resultera i ökade föroreningsmängder för alla ämnen förutom olja samt marginellt ökad halt av kvicksilver i utgående dagvatten så kommer föroreningspåverkan till Lomtjärn öka. Vattenprovtagning och analyser av näringsämnen samt andra relevanta ämnen behövs och påverkan på Lomtjärn behöver utredas vidare och redovisas senast i granskningsskedet för att säkerställa att någon påtaglig negativ påverkan inte uppstår. Det är viktigt att Lomtjärnen inte betraktas som ett extra reningssteg i dagvattenanläggningen och all rening och fördröjning sker innan vattnet når Lomtjärn. Även om Lomtjärnen bara tar emot "renat" vatten kan åtgärder som påverkar vattenflödet eller nivån omfattas av vattenverksamhet.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte medför någon risk för att försämma Svensbyfjärdens status när det gäller näringsämnen, särskilt förorenande ämnen (SFÄ) och prioriterade ämnen. Planen påverkar heller inte möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten Svensbyfjärden. Negativa kumulativa miljöeffekter kan dock uppstå på längre sikt som en följd av andra planprojekt till exempel Norrbotniabanans sträckning. Länsstyrelsen vill även erinra om att det finns nyare tillgängliga mätdata från 2020 och 2021 som belyser den nuvarande belastningen i recipienten Svensbyfjärden, vilket bör beaktas i dagvattenutredningen.

Att hantera dagvatten innan byggskedet, särskilt i samband med röjning av skog, är avgörande för att undvika erosion, markskador och förorening av Lomtjärnen. Dagvattenlösningen ska därför i princip vara på plats innan markarbeten påbörjas – alltså före eller i direkt samband med skogsröjning.

Sura sulfatjordar

Enligt SGUs kartmaterial (<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-sur-sulfatjord.html>) kan det förekommer risk för "aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfidjord" och "potentiell sur sulfatjord" i planområdet. Sulfidhaltiga jordar påträffats i områdets sydöstra del vid den geotekniska undersökningen (Tyréns, 2019). Det är viktigt att tänka på skyddsåtgärder i samband med byggprojektet, speciellt ifall att grundvattenytan ska sänkas genom utdikning och schaktning.



Hälsa och säkerhet, risk för olycka, erosion

Dagvatten

Av dagvattenutredningen framgår att genomförande av planen kommer att medföra ökade utsläpp av samtliga bedömda föroreningar (förutom olja) till sjön Lomtjärn. Lomtjärns vattenkvalitet bedöms redan vara påverkad av befintlig infrastruktur. Sjön omfattas inte av fastställda miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

Det saknas uppgifter om nuvarande vattenkvalitet i Lomtjärn, vilket innebär att det inte är möjligt att bedöma recipientens känslighet eller i vilken utsträckning som de ökade utsläppen påverkar vattenmiljön. Även om sjön inte omfattas av miljö kvalitetsnormer så ska de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. 2-3 §§ miljöbalken beaktas. Länsstyrelsen instämmer därför i dagvattenutredningens slutsats, dvs att Lomtjärn behöver provtas för att det ska vara möjligt att bedöma hur sjön kommer att påverkas.

Artskydd

Enligt underlaget finns det mycket skyddsvärda fågelarter som kommer att påverkas av verksamheten; mindre hackspett (NT) samt spillkråka (NT). Dessa två arter är nationellt rödlistade (nära hotade), vilket talar för att populationen av de fågelarterna inte är på tillfredsställande nivå i Sverige och att undantagen i a) och b) från störningsförbudet i Artskyddsförordningens 4 § inte är tillämpliga. MÖD skriver i dom P 10706-21 att även om EU-domstolen uttalat att artikel 5 d i fågeldirektivet (Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/147/EG av den 30 november 2009 om bevarande av vilda fåglar), som 4 § 4 artskyddsförordningen avser att genomföra, främst avser att skydda häcknings- och rastplatser (Kommissionen mot Polen i mål nr C-441/17, EU:C:2018:255, punkt 252) kan enligt motiven till den nya lydelsen av 4 § 4 artskyddsförordningen (Förordningsmotiv 2022:5) även negativ påverkan på en livsmiljö utgöra en störning.

Länsstyrelsen vill därför poängtera att varje verksamhet som med kännedom stör en fågelart i sådan omfattning att det kan påverka dess chanser till överlevnad och fortplantningsframgång, eller som leder till en minskning av det område som fågeln nyttjar/behöver eller till att arten tvingas flytta bör ses som en störning. I detta fall kan störning av dessa två fågelarter inte uteslutas i och med den planerade detaljplanen samt den kumulativa effekten från de andra planerade projekten i närområdet.

Enligt artskyddsutredningen finns observationer av mindre hackspett med häckningsindikation i norra delen av Lomtjärn Holmen och återkommande fynd med indikation på aktivt revir i södra delen av området. Områdena är enligt underlaget baserade på rapporterade observationer från artportalen samt underlag från nationella marktäckedata. Länsstyrelsen anser att Naturvårdsverkets GIS skikt nationellt marktäckedata (NMD) som använts för att skapa en översiktlig bild av områden som potentiellt kan hysa lämpliga livsmiljöer inte är tillräcklig för att göra en tillförlitlig bedömning. För att kunna identifiera sådana områden krävs inventeringar alternativt flygbildstolkning på detaljnivå.

För att kunna göra en bedömning om hur detaljplanen kan påverka förutsättningen för skyddade och skyddsvärda arter att använda området som habitat måste man jämföra likvärdiga miljöer. Hur mycket av livsmiljön som försvinner, där vi vet att arterna har funnits och som har kvalitéer



som gör dessa lämpliga som livsmiljö, och hur mycket av sådana miljöer kommer att finnas kvar efter avverkningen. Endast då kan man göra en rimlig bedömning om förbuden enligt artskyddsförordningen aktualiseras, dvs möjligheten att undvika att artskyddsdispens krävs.

För att utesluta att förbuden inte aktualiseras behöver kommunen bland annat fortsätta utredningen av de kumulativa effekterna av aktuellt planförslag tillsammans med Norrbotniabanan. Länsstyrelsen vill också tillägga att det finns andra pågående detaljplaner, till exempel vattenkraftverket, inom samma möjliga livsmiljö för exempelvis mindre hackspett som bör beaktas i den kumulativa påverkan.

Vidare framgår det att det genomförts en naturvärdesinventering med två fältbesök (19 juni & 28 augusti 2024). Länsstyrelsens anser att de fältbesök som utförts är för få samt inom fel tidsperiod för att kunna dra slutsatsen att aktuellt planområde inte ingår i livsmiljö för bland annat mindre hackspett.

Länsstyrelsen vill även påpeka att naturmiljön bör beaktas särskilt i områden där flera verksamheter sammantaget påverkar miljön, att hänvisa till att naturmiljön ändå kommer att påverkas av andra verksamheter är inte ett skäl för ytterligare påverkan utan understryker snarare behovet av ökad försiktighet.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att baserat på det underlag som lämnats in går det inte att utesluta att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras.

Miljökonsekvensbeskrivningens innehållskrav

De alternativa lokaliseringar som hänvisas till att ha studerats och valts bort redovisas inte översiktligt i miljökonsekvensbeskrivningen. Enligt 6 kap 11 § MB ska miljökonsekvensbeskrivningen i den strategiska miljöbedömningen innehålla en identifiering, beskrivning och bedömning av rimliga alternativ.

Kommentar: Kommunen är medveten om att Norrbotniabanan är ett riksintresse som ska beaktas i den fortsatta planeringen och att samordning mellan kommunen och Trafikverket är viktig. Kommunen deltar därför löpande i dialoger och samordningsprocesser kopplade till järnvägsprojektet.

Den aktuella detaljplanen ligger huvudsakligen utanför den utpekade korridoren för Norrbotniabanan. Kommunens bedömning är att planförslaget kan genomföras utan att påtagligt försvåra järnvägens tillkomst eller framtida utveckling. Kommunen bedömer inte heller att detaljplanen omöjliggör eller påtagligt försvårar Trafikverkets behov av tillfälliga etableringsytor, bygglogistik eller tillfälliga transportvägar under järnvägens genomförande. Dessa frågor bedöms kunna hanteras inom ramen för den fortsatta järnvägsplaneringen och genom samordning mellan berörda aktörer.

Kommunen delar därför inte bedömningen att detaljplanens antagande behöver avvakta tills Norrbotniabanan har genomförts. En sådan avvaktan skulle innebära att utvecklingen av ett område utanför järnvägskorridoren begränsas under en lång tid, trots att kommunen bedömer att planförslaget inte medför någon påtaglig skada på riksintresset enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Efter en samlad avvägning mellan olika allmänna intressen bedömer kommunen att nyttan av att möjliggöra verksamhets- och handelsutveckling, med tillhörande arbetstillfällen och stärkt planberedskap, väger tyngre än de osäkerheter som finns kopplade till ett framtida genomförande



av Norrbotniabanan. Kommunen bedömer därför att detaljplanen kan genomföras samtidigt som fortsatt samordning med Trafikverket sker.

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att bullerfrågan behöver följas även fortsättningsvis. Om uppföljning eller framtida förutsättningar visar att ytterligare bullerdämpande åtgärder behöver vidtas får dessa provas utifrån de förhållanden som då råder. Val av åtgärd är beroende av framtida trafikmängder, bullernivåer och Norrbotniabanans slutliga utformning och kan därför inte preciseras i detalj i detta skede.

Vid ett genomförande av Norrbotniabanan förväntas ytterligare trafikbuller från järnvägstrafiken tillkomma. Den slutliga bullersituationen är dock beroende av järnvägens slutliga utformning och är därför inte möjlig att fullt ut bedöma i dagsläget.

Kommunen noterar även att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av behovet av fortsatt utredning av luftföroreningssituationen.

I april 2026 genomförde WSP provtagning av ytvatten i Lomtjärn för att förbättra kunskapsunderlaget om recipientens nuvarande status.

Planförslaget innebär att dagvattenflöden och föroreningsmängder från planområdet ökar jämfört med dagens situation. Dagvattenutredningen visar dock att föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder i stor utsträckning reducerar föroreningshalterna och begränsar belastningen på Lomtjärn. Trots att en viss ökning av föroreningsmängder kan förväntas bedöms påverkan på Lomtjärn vara begränsad och inte medföra någon betydande negativ påverkan.

De föreslagna dagvattenåtgärderna – oljeavskiljare, makadamdiken, svackdiken och våta dammar – är utformade för att tillsammans skapa ett robust system för att fördröja, rena och reducera dagvattenflöden innan vattnet når Lomtjärn. Åtgärderna bedöms vara förenliga med miljöbalkens hänsynsregler, särskilt försiktighetsprincipen och kravet på bästa möjliga teknik.

Dagvattenutredningen redovisar även åtgärder för byggskedet där dagvattenanläggningarna anläggs tidigt och successivt tas i bruk för att begränsa grumling och transport av föroreningar till recipienten. Kommunen bedömer därmed att påverkan på Lomtjärn är tillräckligt utredd för detaljplaneskedet och att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för berörda vattenförekomster.

Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av skogsmark och bedöms inte vara förorenad. Sulfidhaltiga jordar förekommer dock inom delar av området och kan vid exponering för syre ge upphov till försurning.

För att minimera denna risk har största tillåtna schaktdjup säkerställts genom planbestämmelse i plankartan. Dagvattenutredningen visar dessutom att den planerade höjdsättningen innebär att dagvattenanläggningarna kan anläggas utan kontakt med sulfidjordarna. Kommunen bedömer därför att planförslaget inte medför någon ökad risk för exponering av sulfidhaltiga jordar.

Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att ett genomförande av både detaljplanen och Norrbotniabanan innebär att naturmiljöerna kring Lomtjärn blir mer fragmenterade och minskar i omfattning, vilket kan påverka arter som är beroende av större sammanhängande livsmiljöer.



För att motverka denna kumulativa påverkan omfattar planförslaget förstärkningsåtgärder genom långsiktigt skydd och utveckling av naturområden i Hamnviken och Degeränget. Åtgärderna omfattar en större areal än den mark som tas i anspråk och bedöms gynna fler arter än de som påverkas av exploateringen. Kommunen bedömer därför att de planerade kompensations- och förstärkningsåtgärderna i tillräcklig omfattning hanterar de kumulativa effekterna på naturmiljön.

Artskyddsutredningen har kompletterats med en bedömning av hur planförslaget påverkar fridlysta arters livsmiljöer. Utredningen redovisar vilka arter som berörs, vilka förbud enligt artskyddsförordningen som kan aktualiseras samt hur den samlade påverkan, inklusive Norrbotniabanan, påverkar tillgången till lämpliga livsmiljöer.

Gällande mindre hackspett påträffades inga individer inom eller i direkt anslutning till planområdet och inga områden bedömdes utgöra lämpliga häcknings- eller födosöksmiljöer för arten.

Den potentiella kumulativa effekten av Norrbotniabanas utbyggnad i kombination med planförslaget innebär att skogsmiljöer som på sikt kan utvecklas till lämpliga livsmiljöer för mindre hackspett kan tas i anspråk. Den förlust som sker inom planområdet är dock begränsad i förhållande till den mark som kan komma att beröras av Norrbotniabanan. Bedömningen är förenad med viss osäkerhet eftersom kunskapen om artens lokala förekomst och tillgången till lämpliga livsmiljöer är begränsad.

Utredningen bedömer samtidigt att de planerade förstärkningsåtgärderna i Hamnviken och Degeränget säkerställer tillgången till lämpliga livsmiljöer för de berörda arterna på lokal nivå. Därmed bedöms arternas bevarandestatus inte försämrats och planförslaget aktualiserar inte förbud enligt artskyddsförordningen, under förutsättning att de föreslagna skydds- och förstärkningsåtgärderna genomförs.

Kommunen bedömer att miljökonsekvensbeskrivningen uppfyller innehållskraven enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. På sidan 26 redovisas översiktligt de rimliga alternativa lokaliseringar som har studerats samt de huvudsakliga motiven till att dessa har valts bort. Kommunen bedömer därför att kravet på identifiering, beskrivning och bedömning av rimliga alternativ är uppfyllt.

C. Ställningstaganden

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

Plankarta:

Endast redaktionella ändringar

Planbeskrivning:

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande av motiven till enskilt huvudmannaskap och bestämmelsen om sekundär egenskapsgräns. Därutöver har artskyddsutredningen, miljökonsekvensbeskrivningen och dagvattenutredningen uppdaterats, vilket även har föranlett justeringar och kompletteringar i



planbeskrivningen.

Annan handling:

Artskyddsutredning 2026-07-01

Miljökonsekvensbeskrivning 2026-07-01

Dagvattenutredning 2026-05-26

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.

Piteå kommun

Samhällsbyggnad/Planeringsavdelningen

Upprättad av:

Niclas Brännström

Planarkitekt