SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Stadsön 2:1 m.fl. (LF-Arena) 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 20251208–20260112.

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 Stadsportens medborgardel.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

1.	Swedavia	2025-12-08 (inga synpunkter)
2.	PiteEnergi Bredband	2025-12-08
3.	Energimyndigheten	2025-12-08
4.	Skanova	2025-12-09
5.	Svenska kraftnät	2025-12-12
6.	Trafikverket	2025-12-17 (inga synpunkter)
7.	Försvarsmakten	2025-12-17
8.	Luftfartsverket	2025-12-22 (sekretessbelagt)
9.	PiteEnergi Elnät	2026-01-07
10.	Privatperson 1	2026-01-08
11.	Vattenfall Eldistribution AB	2026-01-09
12.	Privatperson 2,3	2026-01-11
13.	Privatperson 4	2026-01-11
14.	Miljö- och hälsoskydd	2026-01-12
15.	Länsstyrelsen	2026-01-12
16.	Privatperson 5	2026-01-12
17.	Lantmäteriet	2026-01-12
18.	Privatperson 6	2026-01-12

Yttranden inkomna efter samrådstidens slut

19.	Skogsstyrelsen	2026-01-13 (inga synpunkter)

B. Samrådsyttranden och kommentarer

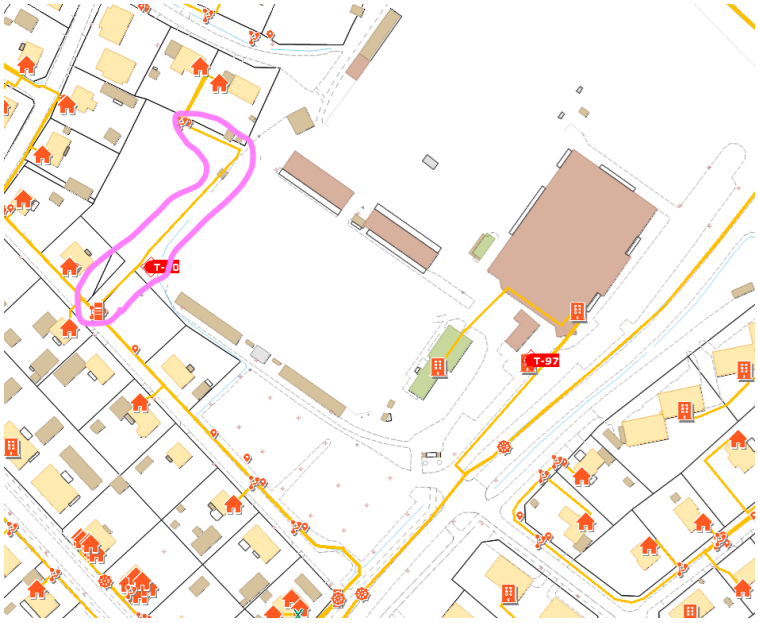
1. Swedavia som meddelar att man inte har något att erinra mot planen

Kommentar: Kommunen tackar för att Swedavia tagit sig tid att svara.

2. PiteEnergi Bredband som lämnat följande yttrande:

Vi har idag infrastruktur för bredband i området som behöver tas hänsyn till vid ev. byggnation.

Kartskiss:



Kommentar: Kommunen tackar för PiteEnergis yttrande och har uppmärksammat att det finns en ledning och konstaterar att den behöver flyttas för att ge plats åt en ny läktare. I det fortsatta planarbetet studeras en ny ledningsdragning i dialog med PiteEnergi Bredband.

3. Energimyndigheten som lämnat följande yttrande:

Energimyndigheten deltar generellt inte i samråd enligt miljöbalken inför prövning av enskilda verksamheter. Vi svarar dock gärna på specifika frågor, särskilt avseende myndighetens utpekade riksintresseanspråk enligt miljöbalken 3 kap. 8 §. På våra sidor ”Tillstånd och prövning” hittar du samlad information om olika prövningar och vägledning i tillståndsprocessen för produktionsanläggningar.

Vi svarar bara på samråd från Länsstyrelsen när det gäller kommunala detaljplaner och översiktsplaner.

Kommentar: Kommunen tackar för att Energimyndigheten tagit sig tid att svara.

4. 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.
Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar: Kommunen tackar för att Skanova tagit sig tid att svara och instämmer i att exploatering där eventuella ledningar finns innebär att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

5. Svenska kraftnät som lämnat följande yttrande:

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Däremot kan det finnas regionnätsledningar i närheten och regionnätsägaren bör i så fall höras i samrådet.

Kommentar: Kommunen tackar för att Svenska kraftnät tagit sig tid att svara. Regionnätsägaren (Vattenfall) har hörts och svarat inom ramen för samrådet.

6. Trafikverket som meddelat att man inte har något att erinra

Kommentar: Kommunen tackar för att Trafikverket tagit sig tid att svara.

7. Försvarsmakten som lämnat följande yttrande:

Riksintressen för totalförsvarets militära del har olika typer av *påverkansområden*. Aktuellt planområde ligger inom *MSA-område* tillhörande riksintresset *Luleå/Kallax flottiljflygplats*.

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 åtgärden i bygglovet några höga objekt enligt definitionen ovan då högsta angivna höjden inte överstiger 45 m. 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. Aktuell information gällande vad Försvarsmakten önskar på remiss finns i de så kallade riksintressekatalogerna som bl a finns tillgängliga på Försvarsmaktens hemsida www.forsvarsmakten.se/riksintressen. Där går även att läsa mer om riksintressen för totalförsvarets militära del, riksintressenas värden och de olika påverkansområdena. På hemsidan finns även shapefiler för de öppet utpekade riksintressena och de olika påverkansområdena.

Kommentar: Kommunen tackar för att Försvarsmakten tagit sig tid att svara.

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

Kommentar: Piteå kommun noterar yttrandet. Yttrandet föranleder ingen förändring av detaljplanen.

9. PiteEnergi Elnät som lämnat följande yttrande:

Det vi har att erinra är att i planbeskrivningen står det endast elnätsstation (E_1), medan i plankartan är det två stycken, vilket det bör vara.

Kommentar: Kommunen noterar synpunkten och uppdaterar planhandlingarna utifrån yttrandet.

10. Privatperson 1 som lämnat följande yttrande:

Vi fick aldrig yttra oss innan ni påbörjade schaktning av marken, ska inte ett samråd ske innan? Sen vill vi gärna veta hur ni ska lösa det problem vi har som oftast med dessa Epafolket. Spelas som ofta rätt så hög musik samt att parkeringen tydligen är en sladdbana på vintern. Har tagit upp detta tidigare men ser inte att något har hänt. Sen så vill jag veta hur ni ska lösa parkeringen som sker efter Mellangatan? Det parkeras oftast helt galet framför våra infarter, då man är ute och påpekar att de inte ska ställa sig framför blir det rätt sura. Men det är ju bara för att man ska kunna ta sig säkert ut från gården.

Har bott på Mellangatan sedan 1991 och parkeringen har endast vid få gånger varit full lagd, typ då Nolia var störst och Summergames. Samt några gånger då Pite Damer spelat match, så att göra den större förstår jag inte att det finns ett behov av.
Så vill gärna höra hur ni ska lösa problemet med Epafolket så vi slipper oljudet.

Kommentar: Kommunen tackar för synpunkterna. Inom arbetet med detaljplanen har utredning om parkeringsbehov vid idrottsplatsen genomförts och pekar på ett ökat behov av flera parkeringsplatser. Det finns även behov av flera parkeringsplatser för cyklar och mopeder som har beaktats i detaljplanen.

Frågorna om schaktning av mark på idrottsplatsen, ordningsproblem kopplat till EPA samt parkering längs Mellangatan är inte något som hanteras inom ramen för detaljplanen. Kommunen har vidarebefordrat frågorna om schaktning av mark och ordningsproblem kopplat till EPA till Kultur- park- och fritidsförvaltningen som är ansvarig fastighetsägare för idrottsplatsen. Frågan gällande parkering längs Mellangatan har vidarebefordrats till kommunens trafikenhet som hanterar trafikföreskrifter.

11. Vattenfall eldistribution som lämnat följande yttrande:

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 132 kV markkabel, lila streckad linje i kartan nedan. Kabelns placering är utanför planområdet och bedöms inte påverkas av rubricerat ärende varvid Vattenfall Eldistribution AB inte har något att erinra.





Kommentar: Kommunen tackar för att Vattenfall Eldistribution AB tagit sig tid att svara och noterar placeringen av 132 kV markkabel utanför planområdet.

12. Privatperson 2 och 3 som lämnat följande yttrande:

- Ingen in- eller utfart från LF Arena till Mellangatan då det skulle öka trafiken väsentligt
- Parkeringsförbud måste upprättas efter Mellangatan då det redan nu parkeras där vid evenemang som sker på LF Arena.
- Fysiska hinder på parkeringsytorna måste upprättas (betongsuggor, gjutna kanter eller dylikt) för att undvika att det blir en lekplats för motordrivna fordon då många skolbarn passerar sträckan dagligen
- Ett bullerplank/-skydd måste upprättas mot husen på Mellangatan/Kolmilavägen

Kommentar: Kommunen tackar för synpunkterna. In- och utfart vid Mellangatan ska endast användas i begränsad omfattning och är främst till för parkeringen vid Kanslihuset där kanslipersonal, spelare och funktionärer ska parkera. Möjligheten till in- och utfart vid Mellangatan kommer begränsas av en grind som endast öppnas för behöriga användare. Besökare som använder den stora parkeringen kommer använda in- och utfarten vid Hembygdsvägen.

Parkeringsförbud på gator är inte något som regleras i detaljplan. Synpunkt har förmedlats till kommunens trafikenhet.

Fysiska hinder på parkeringsytorna är inte något som regleras i detaljplan. Synpunkten har förmedlats till Kultur- park- och fritidsförvaltningen som ansvarar för parkeringsytorna på idrottsplatsen.

Angående oron för höga ljudnivåer från idrottsplatsen konstateras i bullerutredningen att det vid hög intensitet (fler än 30 samtidiga användare) och ett avstånd under 50 meter från ljudkällan finns en viss risk att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Mellan 50 och 100 meter bedöms risken som liten, och vid mer än 100 meter anses verksamheten i de flesta fall inte orsaka olägenhet. Ljudnivåerna från verksamheten på konstgräsplanen förväntas inte öka i framtiden. Tvärtom bedöms ljudnivåerna sannolikt minska något för boende väster och norr om planen, då läktarna kommer att byggas om. På matchdagar med publik (ungefär två gånger per månad) ökar ljudnivån jämfört med en normaldag. Exempel på publikljud är skrik, rop, applåder, sång, ramsor och visslingar. Denna typ av ljud förekommer dock redan idag och förväntas även förekomma i framtiden.

Utöver att planförslaget väntas förbättra bullersituationen mot husen på Kolmilavägen med ny läktarbyggnad, ska i det kommande planarbetet även studeras hur läktarna mot Mellangatan kan utformas för att minska bullerspridningen.

13. Privatperson som lämnat följande yttrande:

Betydande skuggpåverkan och försämrade boendeförhållanden

Planförslaget medger uppförande av en byggnad (kanslihus) om cirka 8–9 meters höjd, placerad cirka 10–20 meter från min fastighetsgräns. Byggnaden är placerad i söderläge i förhållande till

min fastighet, vilket innebär en påtaglig risk för omfattande skuggning av min tomt, inklusive uteplats, trädgård samt fönster till bostadsrum i källar-/sutterängplan.

Skuggning i detta läge riskerar att medföra en väsentlig försämring av ljusförhållanden och möjligheten att nyttja bostaden på ett ändamålsenligt sätt. Utöver skuggpåverkan innebär byggnadens höjd och placering även risk för ökad insyn från fönster och arbetsplatser i kanslihuset mot min fastighet, vilket kan medföra ytterligare försämring av boendekvaliteten. Planhandlingarna redovisar inte hur en sådan insyn ska hanteras eller begränsas.

Planförslaget innehåller ingen skuggstudie eller motsvarande analys av dagsljus- och skuggpåverkan på angränsande bostadsfastigheter. Med hänsyn till byggnadens höjd, dess närhet till bostadsfastigheter samt placering i söderläge anser jag att planhandlingarna är otillräckliga för att kunna bedöma planens konsekvenser för befintlig bebyggelse. Jag begär därför att en fullständig skuggstudie tas fram som redovisar skuggpåverkan under olika tider på året.

Otydlighet avseende planerat stängsel mot fastighetsgräns

I detaljplanen framgår att ett stängsel avses uppföras längs min fastighetsgräns mot planområdet. Av samrådshandlingarna framgår dock inte stängslets höjd, utformning eller exakta placering i förhållande till fastighetsgränsen, inte heller om befintligt stängslet avses tas bort eller ersättas. Denna brist på tydlighet innebär att det inte är möjligt att bedöma vilka konsekvenser åtgärden kan få för min fastighet, exempelvis avseende ljusförhållanden, insyn, upplevelse av instängdhet samt framtida ansvar och underhåll. Jag anser därför att planhandlingarna behöver förtydligas i denna del innan planen kan drivas vidare.

Kommentar: Kommunen tackar för synpunkterna. Gällande oro för olägenheter i form av skuggpåverkan så avser kommunen att ta fram en skuggstudie för att utreda konsekvenser av skuggning från nya byggnader.

Gällande boendekvalitet kopplat till insyn gör kommunen bedömningen att det inte är en betydande olägenhet. Byggrätten för kanslihuset placeras som närmast 24 meter från närmsta bostadsfasad med fönster, vilket är ett längre avstånd än vad som finns mellan befintlig bebyggelse i området. Höjden på bebyggelsen är inte heller avvikande från områdets bebyggelse i övrigt, då det finns bebyggelse i två plan i närområdet.

Det stängsel som finns inritat på illustrationsplanen är ett befintligt stängsel som avses finnas kvar.

14. Miljö- och hälsoskydd som lämnat följande yttrande:

Miljö- och tillsynsnämnden bedömer att inom ramen för planarbetet inte i tillräcklig omfattning har genomförts utredningar eller vidtagits anpassningar för att minska negativa konsekvenser av buller för närboende. Då LF-Arena är belägen i nära anslutning till bostadsbebyggelse bedöms det finnas behov av att i detaljplanen säkerställa utrymme för bullerdämpande åtgärder och/eller införa begränsningar av buller genom planbestämmelser.

Buller

Bullerfrågan behöver beaktas redan i detaljplaneskedet. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska detaljplaner utformas så att bostäder och andra känsliga miljöer ges en god ljudmiljö. Naturvårdsverkets och Boverkets vägledningar understryker att buller från idrottsplatser ofta är komplext och varierande, och att en samlad bedömning ska göras utifrån risken för olägenhet för människors hälsa, i enlighet med 9 kap. 3 § miljöbalken. Att hantera buller i detta skede är avgörande för att:

- vidta tillräckliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa en god boendemiljö,
- undvika kostsamma åtgärder i efterhand,
- förebygga framtida klagomål och tillsynsärenden.

I planbeskrivningen hänvisas till Naturvårdsverkets matris för bedömning av risk för olägenhet för närboende vid fotbollsspel. Av denna framgår att det vid fler än 30 spelare på planen föreligger risk för olägenhet. Mot bakgrund av detta bedömer nämnden att bullerfrågan behöver utredas vidare och att behovet av bullerdämpande åtgärder ska utredas samt vid behov säkerställas i detaljplanen.

Naturvårdsverkets matris är dock ett översiktligt hjälpmedel och tar inte hänsyn till publikljud, högtalaranvändning eller evenemangens varaktighet. Detta är särskilt relevant med hänsyn till att arenan kan ta emot upp till cirka 3 000 besökare. Vid bedömningen behöver även faktorer såsom kvälls- och helgmatcher, verksamhetens frekvens samt särskilt störande ljud, exempelvis från högtalare, visselpipor och publik, vägas in.

Redogörelse för ärendet

Planeringsavdelningen har remitterat en inbjudan till samråd gällande detaljplan för LF-Arena på fastigheterna Löparen 1, Löparen 2, Spikskon 1, Spikskon 2 och Stadsön 2:1 till Miljö- och tillsynsnämnden för yttrande.

Detaljplanens syfte är att utveckla befintlig idrottsanläggning genom att möjliggöra nybyggnation av läktarbyggnader vid den södra fotbollsplanen, möjliggöra för en ny kanslibyggnad samt utöka antalet parkeringsplatser för cykel, moped och bil. Detaljplanens syftar även till att ge planstöd till den nya ishallen. Ett vidare syfte är att säkerställa att naturområdet med tallskog bevaras i den nordvästra delen av planområdet samt att utrymme utmed Mellangatan säkerställs för lövträdsallé och dagvattenhantering.

Delegationspunkt

Beslutet är fattat med stöd av delegationspunkt A.26 i miljö- och tillsynsnämndens delegationsbestämmelser (senast reviderad 2025-06-04 § 52).

För kännedom

Det råder rökförbud inom inhägnade idrottsplatser. LF-Arena kan vara en sådan idrottsplats som omfattas av rökförbudet. Förbudet gäller både användning av tobak och andra produkter, som e-cigaretter. På området ska det finnas tydliga skyltar om rökförbudet. Mer information finns hos Folkhälsomyndigheten.
Granskning av dagvattenfrågor överlåts till kommunens VA-planeringsgrupp.

Kommentar: Kommunen tackar för synpunkterna. Planförslaget möjliggör uppförandet av nya läktare som bedöms ha en förbättrande effekt på bullerdämpningen av idrottsplatsens verksamhet jämfört med dagens situation. Planen begränsar inte heller uppförandet av bullerplank eller dylikt. Kommunen ser över möjligheterna till förtydligande av planhandlingar för att beskriva bullersituationen och möjliga åtgärder. I övrigt se svar till yttrande 12.

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 2025-12-04. 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 miljökvalitetsnormer 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

Detaljplanens syfte är att utveckla befintlig idrottsanläggning genom att möjliggöra för nya läktarbyggnader vid den södra fotbollsplanen, ny kanslibyggnad samt utökat antal parkeringsplatser för cykel, moped och bil. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd till den nya ishallen och att säkerställa att naturområdet med tallskog bevaras i den nordvästra delen av planområdet samt att utrymme utmed Mellangatan säkerställs för lövträdsallé och dagvattenhantering.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövärden

Vid planläggning ska hänsyn tas till kulturvärden enligt 2 kap. 3 § PBL.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Kvarnvallens idrottsplats har haft en viktig roll i pitebygdens idrottsliv. På området finns en entrébyggnad som uppfördes när byggnationen av idrottsplatsen påbörjades 1936. Det är en portbyggnad som består av två sidoställda kioskbyggnader som hålls samman av ett tak som överbryggar ingångspartiet. Båda kioskbyggnaderna har lucka för biljettförsäljning och ett roterande hjul i gjutjärn genom vilka besökarna släpps in. Hjulen har också fungerande räkneverk.

Entrébyggnadens kulturhistoriska värde behöver beskrivas och planens eventuella påverkan på byggnaden analyseras. Angreppssättet bör vara att beskriva hur byggnaden kan berika projektet och om det finns delar i projektet som kan stärka och berika även andra aspekter av kulturmiljön.

Byggnaden faller under plan- och bygglagens förvanskningsförbud (8 kap. 13 § PBL) och varsamhetsbestämmelser (8 kap. 17 § PBL). Då planområdet gränsar till Blomska gården bör även påverkan på denna och det gamla museiområdet beskrivas.

Formaliafrågor

Planbestämmelser

Den tillfälliga planbestämmelsen [B] och [$B1_1$] på plankartan bör beskrivas tydligare. I planbeskrivningen framgår dock planbestämmelsens innebörd tydligt.

Parkeringsytor är i planen försedda med prickmark. Parkeringsytor kan med fördel regleras med egenskapsbestämmelse för parkering.

Höjder på byggnader redovisas på plankartan i förhållande till angivet nollplan. Markhöjderna på plankartan behöver framgå tydligare för att det ska bli tydligt hur höga byggnader planen tillåter i förhållande till marknivå.

Planbeskrivningen skulle även kunna kompletteras med uppgifter om byggnadshöjder i

förhållande till marknivån för att öka förståelsen för allmänheten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Kommunen tackar för synpunkterna och avser arbeta vidare med planhandlingarna för att tydligare beskriva kulturmiljövärdet som entrébyggnaden har och hur den kan stärka idrottsplatsen vid sin nya placering.

Vid sammanträde i kommunens fastighets- och servicenämnd, 5 november 2025, togs ett beslut om att Blomska gården ska läggas ut till försäljning för avflyttning. Det innebär att Blomska gården med största sannolikhet kommer att flyttas till en annan plats. Kommunen ser dock över planbeskrivningen för att förtydliga beskrivningen av eventuell påverkan av planen.

Kommunen avser också arbeta vidare med planhandlingarna för att tillfälliga planbestämmelser ska bli tydligare ifall det eventuella köpet av Löparen 1 & 2 genomförs. Kommunen ska också säkerställa att markhöjder samt höjder på byggnader blir tydligare i planhandlingarna.

16. Privatperson 2 som lämnat följande yttrande:

Först och främst måste Ni göra så att Vi inte störs av den starka belysningen som idag lyser upp hela vårt kök och vardagsrum, t.ex. lyser det rakt in ögonen i vardagsrum och kök. Det kan endast lösas med att vinkla om strålkastarna vilket inte kommer att ske, så då är ett alternativ att ge oss fjärrstyrda gardiner som Vi kan köra ned då det behövs. detta MÅSTE Ni åtgärda!! Sedan önskar Vi att plantering av allén inte sker med björkar utan med andra lövträd eller buskar för att björklöv och frön är ett rent H-vete och det vill inte heller idrottsföreningarna ha på konstgräset. Just av den anledningen togs det bort alla björkar till väster om planen för ett par år sedan. Och det räcker inte med ett dike mot Mellangatan för det hindrar inte mopeder, fyrhjulingar och crossar som Vi ser ofta köra den genvägen. Det borde absolut vara ett staket efter hela Mellangatan. OKYNNES TRAFIKEN på kvällar och nätter måste upphöra, så det måste gå att stänga av hela parkeringen då det inte förekommer aktivitet på idrottsplatsen!!!! Sen så borde Vi som närmsta berörda fått någon information och dialog redan från början av detta stora projekt och inte när det näst intill är spikat och klart.

Kommentar: Kommunen tackar för synpunkterna. Planförslaget innebär inte någon förändring av belysningen vid fotbollsplanen. Kommunen för dock vidare synpunkten till Kultur- park- och fritidsförvaltningen som har ansvar för anläggningen.

Gällande frågan om allén så reglerar detaljplanen att det ska vara en lövträdsallé på platsen. Beslut om vilken art fattas av trafikenheten som ansvarar för ytan där allén ska vara.

Fysiska hinder längs Mellangatan är inte något som regleras i detaljplan men oron för trafik över diket har förmedlats till Kultur- park- och fritidsförvaltningen som ansvarar för parkeringsytorna på idrottsplatsen.

17. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-12-04) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

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.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Detta kan främst bli betydande information för ägaren av Löparen 2.

Delar av planen som bör förbättras

PLANBESTÄMMELSE OM TILLFÄLLIG ANVÄNDING

I plankartan finns bestämmelse om att område inom GATA och R_1 tillfälligt får användas för bostäder i 60 månader.

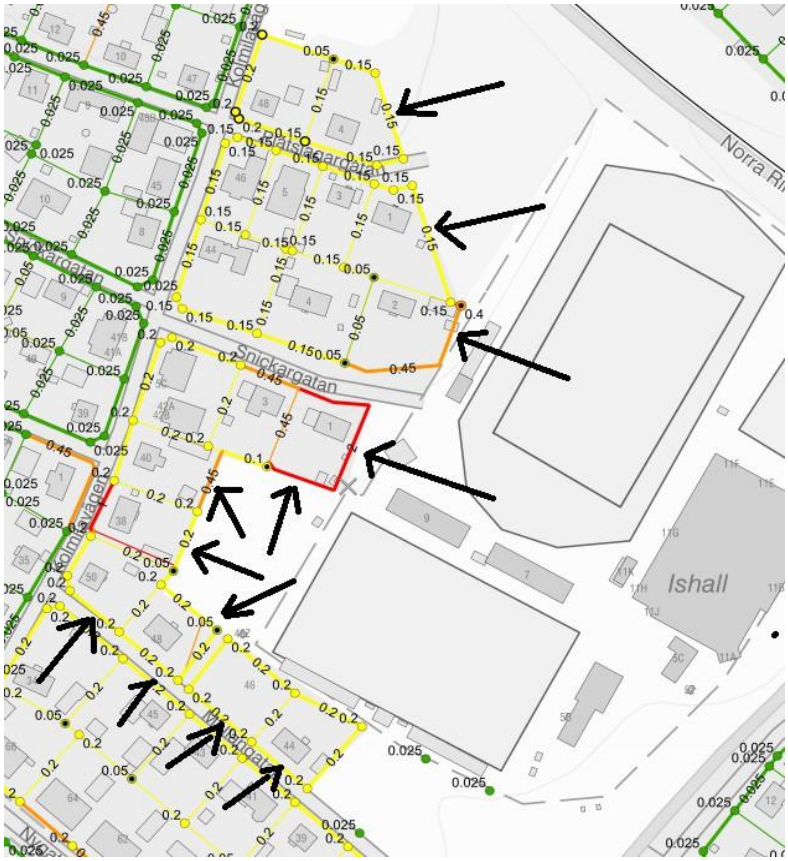
Lantmäteriet är dock tveksam till om denna typ av bestämmelse kan användas, då den är begränsad i tiden. I detaljplaner ska det framgå vilken markanvändning som är tillåten tills planen ändras eller upphävs. Lantmäteriet menar därför att det i plankartan ska framgå vilka bestämmelser som planeras för marken, i detta fall R_1 och GATA och att det sedan får redovisas

i planbeskrivningen vilka konsekvenser planbestämmelsen medför.

GRÄNSER MED OSÄKER KVALITET I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDESGRÄNS, ANVÄNDNINGSGRÄNS OCH EGENSKAPSGRÄNS

På s. 8 i planbeskrivningen framgår att det läggs ut en remsa i planen med användningen bostäder, mot Löparen 6, 8 och 9, samt att fastighetsbestämning ska ske mot dessa fastigheter. I plankartan ser det dock ut som att remsan med bostadsändamål endast går längs Löparen 8 och 9.

Lantmäteriet vill även skicka med att gräns mot Katten 2, Tallbacken 4 och 8, Löparen 5, gräns mellan Löparen 2 och 3, samt Spikskon 1 och Spikskon 2 och Löparen 2s gräns mot Mellangatan också behöver ses över då de ligger inne med osäker kvalitet. Se nedan.



PÅVERKAN PÅ BEFITNLIGA LEDNINGSRÄTTER

I planbeskrivningen på s. 21, står att ledningsrätt för telekommunikation (optokabel) kommer påverkas, och därför behöver flyttas till ett nytt läge. Likaså behöver ett optoskåp inom Spikskon 1 flyttas. Till detta, kan det tilläggas vem som har ansvar för att flytta ledningen och skåpet, samt kostnaderna kring detta.

Inom samma sträcka som ledningsrätt för opto ligger, finns även ledningsrätt för fjärrvärme till förmån för Pite Energi. Det bör även redovisas hur denna ledningsrätt påverkas.

ANSVAR FÖR BILDANDE AV LEDNINGSRÄTT

På s. 26 framgår att allmänna underjordiska ledningar inom u-område ska säkras med ledningsrätt eller avtalsservitut. Till beskrivningen kan även tilläggas vem som ska ha ansvar för att ansöka, och bekosta bildandet av en sådan rättighet.

ÅTKOMST TILL TEKNISK ANLÄGGNING

Av planbeskrivningen bör det framgå om de exempelvis är tänkt att området för teknisk anläggning ska styckas av till en egen fastighet, eller om åtkomsten till anläggningen är tänkt att lösas genom att bilda ledningsrätt (eller att båda alternativen är möjliga). I detta fall angränsar inte den tekniska anläggningen mot allmän plats, därför är det bra att det framgår om det finns ett behov av att ordna väg, och hur det i så fall det är tänkt att ske.

OLÄMPLIGT MED ILLUSTRATIONSLINJER I PLANKARTA

Lantmäteriet avråder från att använda illustrationslinjer i plankartan. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna, och att det annars kan bli svårt att se egenskapslinjer, befintliga fastighetsgränser. Det bör i stället redovisas i planbeskrivningen.

GRUNDKARTA

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Befintliga fastighetsgränser skulle även kunna synliggöras inom planområdet, för att kunna bedöma hur varje fastighet kommer påverkas av planförslaget.

Kommentar: Kommunen tackar för synpunkterna och avser jobba vidare med planhandlingarna för att hantera de frågeställningar som Lantmäteriet tar upp.

Gällande frågan om tillfällig användning så har kommunen enligt PBL 4 kap. 26§ rätt att bestämma tillfällig användning av mark eller byggnader som inte genast behöver tas i anspråk för det ändamål som anges i planen. Kommunen avser dock jobba vidare med planhandlingarna för att förtydliga kring denna fråga vid ett eventuellt köp.

Avseende inlösen så kommer kommunen se över ordvalet i planhandlingarna. Kommunen anser att en gemensam överenskommelse om köp behöver uppnås för att tillfällig användning ska bli aktuell. Om gemensam överenskommelse inte nås i tid inför granskning av detaljplanen så planläggs inte fastigheterna Löparen 1 och Löparen 2 utan lyfts bort från planområdet. Kommunen avser med andra ord inte förvärva fastigheten genom inlösen enligt expropriationslagens bestämmelse.

När det gäller fastighetsbestämning bedömer kommunen att det är tillräckligt att fastighetsbestämma gränser mot Löparen 6, 8 och 9 samt Tallbacken 8, med motiveringen att övriga gränser är mot ett större naturområde som inte ska bebyggas samt mot gata som inte ska bebyggas.

Gällande ledningsrätter och åtkomst till tekniska anläggningar avser kommunen förtydliga ansvarsfördelning i planhandlingarna. Den ledningsrätt för fjärrvärme som Lantmäteriet nämner i

sitt yttrande, inom samma sträcka som den berörda optokabeln väster om den planerade kortsidesläktaren, har utretts gemensamt av kommunen och PiteEnergi. Utredningen visar att det varken finns någon fjärrvärmeledning i marken eller någon gällande ledningsrätt för fjärrvärme inom den aktuella sträckan.

18. Privatperson 3 som lämnat följande yttrande:

Mycket bristfällig information från Kommunens sida! Har bott här i mer än 50 år och INGEN information eller dialog med oss närboende under dessa år gällande vad som planeras eller genomförande på Kvarnvallen/numera LF arena. det enda vi från ER fått information om är rivning av Mellangatan 44 (Spikskon 1). Det visste vi å andra sidan genom vår kontakt med dottern till fastigheten att så skulle ske. Eftersom det är vår närmiljö det handlar om är vi således i väldigt stor omfattning berörda, vilket borde beaktas på ett rimligt och noggrant sätt.

Parkeringsbeläggning? Förhoppningsvis asfalt av god kvalitet med ett väl utfört underlag som inte får sättningar samt en utomordentlig lutning så inte vattenpölar blir stående.
Ett ordentligt dike, låga träd eller buskar planterade mot Mellangatan samt ett Rejält staket som ramar in anläggningen. Förslag: Staket som vid Piteå kyrkogård.

Björkar är till olägenhet för närboende och konstgräset på grund av dess många frön, blad och ris som fäller varje år, dessutom för oss björkallergiker. Finns många andra träd/buskar som kan vara vackra över tid att välja på. varför inte några vårblommande träd som även ger vackra bär på hösten (Aplar, rönn av olika slag) Staket är inte bara vackert: Det fyller en bra funktion mot obehörig/okynnestrafik genom området av cyklister, mopedister fyrhjulingar, elsparkcyklar och övrig trafik som kan tänkas.

Låsta grindar som endast är öppna vid tävlingar. Parkeringen ska inte kunna användas av okynnestrafik på kvällar och nätter, som är till stor olägenhet för oss närboende och som nu är fallet.

Belysning

Som det nu är vi mycket irriterade av strålkastare som är riktade mot vårt håll och som ni troligtvis inte vill/kan ändra på. Även besökare hos oss är bevärade av strålkastarnas starka ljus in hos oss. Detta är när ljusen är tända vilket är främst vår och höst samt vid matcher. Åtgärder från kommunens sida är ett måste och måste föras i dialog med oss. Som tidigare sagts har jag bott här i mer än 50 år och min man är född här i huset (78 år sedan) så vi bör ha något att säga till om. Det handlar om vår livsmiljö.

Ljud och Buller

Förutom ljud/buller från parkeringen så önskar jag att konstgräsplanen men också gräsplanen är stängd när det INTE är match eller föreningslagd träning Som det är idag nyttjas planen för spontanspel/lek av ungdomar/unga vuxna som ropar, skränar och slår fotbollar i reklamskyltar som är svårt att acceptera när man vill ha lugn och ro. Sommartid är det ofta full aktivitet på konstgräset till fram på småtimmarna (två, halv tre tiden) Vi måste kunna ha öppna fönster även

sommartid, detta ofog MÅSTE ni åtgärda.

Ljud vid träningar kan vara mycket besvärande sommartid då vi vill sitta ute och njuta av sommaren. Vissa lag spelar mycket hög musik på träningar vilket kan många gånger göra att man måste gå inomhus vid för hög ljudnivå. De kan fortsätta spela musik men bara inte så högt så de stör omgivningen med musik och som ej passar oss.

Vi vet att vi bor vid en idrottsplats och vi är öppna för dialog med ER men också att ni i möjligaste mån beaktar VÅRA synpunkter, INTE bara Piteå kommuns och Idrottens önskemål. Vi lever här året runt, inte de som bara besöker/ idrottar här.
Önskar gärna erhålla kontaktperson som man kan framföra synpunkter till.

Kommentar: Kommunen tackar för synpunkterna och för vidare synpunkten om kommunikation till Kultur- park- och fritidsförvaltningen. Gällande parkeringsbeläggning så styrs inte det av planen. Dock framgår det i dagvattenutredningen att marken ska luta delvis mot diket längs Mellangatan så att regnvatten rinner dit, i stället för att samlas på parkeringsytan.

Gällande frågan om allén så reglerar detaljplanen att det ska vara en lövträdsallé på platsen. Beslut om vilken art fattas av trafikenheten som ansvarar för ytan där allén ska vara.

Gällande staket och andra medel mot så kallad okynnestrafik så reglerar inte detaljplanen några fysiska hinder på parkeringsytorna. Synpunkterna har framförts till Kultur- park- och fritidsförvaltningen som ansvarar för parkeringsytorna på idrottsplatsen.

Planförslaget innebär inte någon förändring av belysningen vid fotbollsplanen. Kommunen för dock vidare synpunkten till Kultur- park- och fritidsförvaltningen som har ansvar för anläggningen.

Planförslaget möjliggör uppförandet av nya läktare som bedöms ha en förbättrande effekt på bullerdämpningen av idrottsplatsens verksamhet jämfört med dagens situation. I övrigt se kommunens kommentarer under yttrande 12.

19. Skogsstyrelsen som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.

Kommentar: Kommunen tackar för att Skogsstyrelsen tagit sig tid att svara.

D. Ställningstaganden

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

Plankarta:

- Justeringar av byggrättens utbredning för läktare för att möjliggöra flera alternativa tekniska lösningar.

- Tillägg av område för komplementbyggnad i den norra delen av idrottsplatsen för att möjliggöra uppförande av ett nytt förråd.
- Justering av planområdet. Löparen 1 och 2 utgår från planområdet då överenskommelse inte kunnat nås mellan fastighetsägare.
- Förtydligande kring användningen Bostad i det nordvästra hörnet av planområdet mot fastigheterna Löparen 6, 8 och 9.
- Förtydligande om vilka bestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns.
- Illustrationslinjer i plankarta tas bort för att minska risken för feltolkning av linjer.
- Uppdatering av grundkarta med nya inmätta markhöjder för att tydliggöra hur hög ny bebyggelse blir i förhållande till omgivningen. Grundkartan har också uppdaterats med inmätta fastighetsgränser från fastighetsbestämning för Löparen 6, 8 och 9 samt Tallbacken 8.
- Justering av byggnadshöjd för mindre byggnader genom egenskapsbestämmelsen h_2 som reglerar tillåten höjd från marknivå.

Planbeskrivning:

- Skrivelser om köp av fastigheter Löparen 1 och 2 har tagits bort då överenskommelse inte kunnat nås mellan fastighetsägarna.
- Tydliggöranden hur olägenheter kring ljus och buller kan minska.
- Redovisat konsekvenser avseende skugga från nya byggnader.
- Tydliggörande av det kulturhistoriska värdet av entrébyggnaden och Blomska gården.
- Förtydliganden kring ansvarsfördelning och kostnadsfördelning avseende ledningsrätter och flytt av ledningar.
- Förtydliganden kring åtkomst till tekniska anläggningar.

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

David Westerlund
Planarkitekt