GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för LÖJAN 1, LÖJAN 3 och del av STADSÖN 2:1 i Piteå kommun, Norrbottens län

A. Upprättande av Detaljplanen

Under upprättandet av detaljplanen har samråd skett med berörda instanser, sakägare och andra som har väsentligt intresse av detaljplanen. Erinringar och synpunkter som inkommit under denna tid jämte kommentar hur dessa påverkat planförslaget finns sammanställda och bilagda i en särskild samrådsredogörelse.

B. Granskning av Detaljplanen

Detaljplanen har varit tillgänglig för granskning under tiden 20261020 - 20261113
Under granskningstiden har följande yttranden kommit in:

1.	Parkavdelningen	2026-10-23
2.	Swedavia	2026-10-26
3.	Utbildningsförvaltningen	2026-11-02 (inga synpunkter)
4.	Försvarsmakten	2026-11-02
5.	Lantmäteriet	2026-11-06 (inga synpunkter)
6.	Miljö- och hälsoskydd	2026-11-11 (inga synpunkter)
7.	Luftfartsverket	2026-11-12 (sekretessbelagt)
8.	AB PiteEnergi och PiteEnergi Elnät AB	2026-11-13
9.	Länsstyrelsen	2026-11-13

C. Granskningsyttranden och kommentarer

1. Parkavdelningen som lämnat följande yttrande:

Parkavdelningen är positiv till ambitionen att skapa en grön gårdsmiljö inom den föreslagna U-formade bebyggelsen. För att gården ska kunna erbjuda långsiktiga och goda växtbetingelser behöver markens utformning, växtbäddarnas uppbyggnad och förutsättningarna för dagvattenhantering beaktas redan i detaljplanearbetet.
Parkavdelningen lämnar följande synpunkter.

1. Gårdens grönska och växtbetingelser

Gården bör utformas med tillräckliga ytor för vegetation och med växtbetingelser som möjliggör en långsiktigt hållbar grön gårdsmiljö. Möjligheten att säkerställa en tillräcklig andel genomsläppliga ytor bör prövas i detaljplanen.

För att träd och annan vegetation ska kunna utvecklas krävs tillräckliga jorddjup och växtbäddsvolymer. Dessa behöver anpassas efter den vegetation som planeras. För att etablera och långsiktigt upprätthålla träd och annan vegetation ska förutsättningarna redovisas och beaktas i den fortsatta planeringen.

Parkavdelningen anser att förutsättningarna för en långsiktigt hållbar grön gårdsmiljö behöver säkerställas i planarbetet.

2. Växtbäddar ovanpå garagebjälklag

Där planteringar anläggs ovanpå garagebjälklag behöver växtbäddarnas uppbyggnad anpassas till bjälklagets bärförmåga och till vegetationens behov. Lättviktsjord eller annat lämpligt lättviktssubstrat behöver beaktas för att begränsa belastningen på konstruktionen.

Erforderligt jorddjup och växtbäddsvolym behöver bedömas utifrån planerad vegetation. Även dränering, vattenhållande förmåga och avledning av överskottsvatten behöver säkerställas så att växtbäddarna fungerar långsiktigt.

Parkavdelningen anser att dessa förutsättningar behöver uppmärksammas redan i planskedet och verifieras i den fortsatta projekteringen.

3. Möjlighet till framtida gatuträd längs Prästgårdsgatan

Parkavdelningen vill uppmärksamma behovet av att bevara möjligheten till framtida gatuträd längs Prästgårdsgatan, även där trädplanteringen ligger utanför det aktuella planområdet. Bebyggelse, grundläggning, underjordiska anläggningar och ledningsdragningar bör samordnas så att de inte i onödan försvårar framtida trädplantering. Det behöver finnas tillräckligt utrymme för trädens rotutveckling och för att skapa fungerande växtbäddar.

Parkavdelningen önskar därför att möjligheterna till framtida gatuträd utreds och samordnas med berörda funktioner i det fortsatta planarbetet.

4. Befintliga och framtida träd – utrymme och skydd

Avstånd mellan träd och bebyggelse behöver beaktas för att möjliggöra trädens utveckling och minska risken för framtida konflikter med fasader, utskjutande byggnadsdelar, ledningar och andra anläggningar.

Parkavdelningen anser att befintliga träd som ska bevaras och planerade träd behöver uppmärksammas i planeringen. Berörda rotzoner och trädens behov av växtutrymme bör utredas, liksom påverkan från schaktning, grundläggning och andra markarbeten.

Behovet av lämpliga planbestämmelser eller andra relevanta åtgärder bör prövas för att säkerställa bevarandevärden och tillräckliga förutsättningar för träd där detta är aktuellt.

Sammanfattning

Parkavdelningen är positiv till ambitionen att skapa en grön gårdsmiljö, men betonar vikten av att förutsättningarna för en långsiktigt hållbar vegetation säkerställs i den fortsatta planeringen.

Det är önskvärt att följande frågor prövas angående hur de kan hanteras i detaljplanen och det fortsatta planarbetet:

- en tillräcklig andel genomsläppliga ytor på gården,
- tillräckliga jorddjup och växtbäddsvolymer för planerad vegetation,
- fungerande växtbäddar ovanpå garagebjälklag, inklusive hänsyn till belastning, dränering och vattenhållning,
- möjligheten till framtida gatuträd längs Prästgårdsgatan,
- tillräckligt utrymme och lämpligt skydd för befintliga och planerade träd.

Kommentar: Då innergården i huvudsak anläggs ovanpå ett garagebjälklag hanteras frågor om växtbäddar, jorddjup, vegetation, dagvattenhantering och bjälklagets tekniska förutsättningar i den fortsatta projekteringen. Detaljplanen bedöms ge förutsättningar för en grön gårdsmiljö samtidigt som den lämnar flexibilitet för val av lämpliga tekniska lösningar. Planförslaget bedöms inte heller omöjliggöra framtida gatuträd längs Prästgårdsgatan. Hänsyn till trädens behov samt samordning med ledningar och andra tekniska anläggningar hanteras i kommande projektering och genomförandeskede.

2. Swedavia som lämnat följande yttrande:

Frågor rörande skydd av flygplats hänvisas till flygplatshållare Försvarsmakten.

Swedavia har tagit del av samrådshandlingarna och inga övriga synpunkter att framföra i denna granskning.

Kommentar: Noterat. Tack för yttrandet.

3. **Utbildningsförvaltningen som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.**

Kommentar: Noterat. Tack för yttrandet.

4. **Försvarsmakten som lämnat följande yttrande:**

Vad jag förstår ligger detaljplanen inom tätbebyggt område och har en högsta nockhöjd på 24,5 meter.

Riksintressen för totalförsvarets militära del har olika typer av *påverkansområden*. Aktuellt planområde ligger inom MSA-område tillhörande riksintresset Luleå/kallax flottilj/flygplats TM0073. 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**.

Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärden i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan. Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarsmakten inom detta område.

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: Noterat. Tack för yttrandet.

5. **Lantmäteriet som meddelar att man inte har något att erinra mot planen.**

Kommentar: Noterat. Tack för yttrandet.

6. **Miljö- och hälsoskydd som meddelar att man inte har något ytterligare att tillägga i ärendet:**

Kommentar: Noterat. Tack för yttrandet.

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

Kommentar: Noterat. Tack för yttrandet.

8. AB PiteEnergi och PiteEnergi Elnät AB som lämnat följande yttrande:

PiteEnergi vidhåller synpunkter som framfördes i samrådsskedet. Då detaljplanen innebär att tidigare allmän platsmark, huvudgata, blir kvartersmark och byggnation kommer att placeras närmare Sundsgatan och Prästgårdsgatan än vad befintliga detaljplaner medger så är risken stor att de ledningsstråk som PiteEnergi har i gatorna måste flyttas. Plangenomförande påverkar även oinskrivna rättigheter.

Enligt avsnitt 7.2.2 RÄTTIGHETER framgår följande. ”Inom planområdet finns befintliga rättigheter som avser ledningar till Löjan 3(2) över kommunägda fastigheter. Om ledningar behöver flyttas kan rättigheterna komma att behöva justeras vid lantmäteriförrättning vid fastighetsbildning. Exploatören bekostar eventuellt omdragning av ledningar och förrättningskostnader i samband med det.”

PiteEnergi vill upplysa om att även ledningar som finns på Stadsön 2:1 påverkas av planförslaget och ifrågasätter formuleringen ”Exploatören bekostar eventuellt omdragning av ledningar och förrättningskostnader i samband med det.” PiteEnergi anser att eventuellt bör strykas.

I planbeskrivningen anges att prövning enligt annan lagstiftning för förändring av fastighetsindelning, bildande eller ändring av servitut eller rättigheter etc. prövas i enlighet med Fastighetsbildningslag (1970:988). Stycket bör kompletteras med att prövning även sker enligt Ledningsrättslagen (1973:1144).

Kommentar: Ordet ”eventuellt” har strukits i planbeskrivningen i enlighet med yttrandet. Planbeskrivningen kompletteras även med upplysning om att bildande eller ändring av ledningsrätt prövas enligt Ledningsrättslagen (1973:1144).

9. Länsstyrelsen som lämnat följande yttrande:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr: 9195–2026, daterat den 22 juni 2026.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett flerbostadshus med cirka 100 lägenheter samt centrumändamål såsom handel, kontor eller restaurang i markplan. Syftet är även att bebyggelsen ska utformas så att den inte negativt påverkar områdets kulturmiljövärden.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 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 3 kap. MB avseende kommunikationer 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.

Riksintresse kommunikationer 3 kap. MB

Detaljplanen berör MSA-ytan till Luleå/Kalix flygplats som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Eftersom detaljplanen och egenskapsbestämmelserna i plankartan föreslås möjliggöra bebyggelse högre än 20 m behöver det säkerställas att inte flyghinder uppstår.

Kommunen avser inkludera Luftfartsverket i granskningskretsen inför antagande av planen. Kommunen behöver säkerställa att detaljplanen inte påverkar MSA-ytan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att överpröva planen.

Riksintresse kulturmiljö 3 kap. MB

Länsstyrelsen anser fortsatt att planförslaget medför viss negativ påverkan på riksintresset kulturmiljö och att det kommer påverka stadsbilden i stort och på den regionalt utpekade kulturmiljön Piteå stad.

I samrådsyttrandet har Länsstyrelsen beskrivit hur en hög och sammanhängande byggnad ger en betydligt mer påtaglig barriäreffekt i stadsbilden än nuvarande parkeringsdäck har. Genomförandet av detaljplanen skulle innebära att merparten av de kvarvarande visuella sambanden och siktlinjerna mellan den kulturmiljö som speglar 1600-talets stadsplanering

och den förindustriella stadens bebyggelse (riksintresset) och kulturmiljön på tidigare fastlandet med länets enda 1600-talskyrka och stadshotellet, skulle skäras av. Byggnadens höjd innebär även en skalförskjutning kring denna del av Sundsgatan, vilket skulle kunna försvaga stadshotellets och kyrkans ställning som landmärken.

I kulturmiljöutredningen anges att ett bibehållande av siktlinjen från Prästgårdsgatan mot stadskyrkan ”är avgörande för att den nya bebyggelsen ska upplevas som en integrerad del av Piteås historiska struktur snarare än ett isolerat tillägg”. Rekommendationen är att siktlinjen säkerställs genom planbestämmelser. Planen saknar dock fortfarande sådana planbestämmelser, och den utlagda byggrätten ger inte förutsättningar för tillräcklig hänsyn.

Kommentar:
Försvarsmakten samt Luftfartsverket har haft möjlighet att yttra sig vid granskning av detaljplanen. Ingen erinran har inkommit.

Kulturmiljöutredningen bedömer att planförslaget medför viss påverkan på stadsbilden och kulturmiljön, men att riksintressets värden även fortsättningsvis kommer att vara avläsbara. Kyrkan, stadshotellet och den historiska stadsstrukturen bedöms fortsatt utgöra tydliga inslag i stadsmiljön. Kommunen bedömer att planförslagets utformning tar hänsyn till platsens kulturhistoriska sammanhang och att påverkan inte är av sådan omfattning att riksintresset påtagligt skadas. Någon ytterligare reglering av siktlinjen genom planbestämmelser bedöms därför inte vara nödvändig. Kommunen bedömer att planförslaget ger tillräckliga förutsättningar för att den slutliga gestaltningen och detaljutformningen ska kunna prövas och säkerställas i bygglovsskedet.

D. Ställningstaganden

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

Förslag till redogörelse/uppställning om många förändringar:
Plankarta:
Inga ändringar

Planbeskrivning
Planbeskrivningen kompletteras även med upplysning om att bildande eller ändring av ledningsrätt prövas enligt Ledningsrättslagen (1973:1144).

"Annan handling:"
Text

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.

Samhällsbyggnad, Planeringsavdelningen föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen för "ange plan"
Alternativ: Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen för "ange plan" och överlämnar den till Kommunfullmäktige för antagande.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Carl Valverius
Planarkitekt