SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Löjan 1, Löjan 3 och del av Stadsön 2:1 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 20260528 - 20260622.

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.	Utbildningsförvaltningen	2026-05-28 (inga synpunkter)
2.	Fastighets- och serviceförvaltningen	2026-05-28
3.	Skanova	2026-05-29
4.	Vattenfall Eldistribution AB	2026-06-01(inga synpunkter)
5.	Postnord	2026-06-01
6.	Skogsstyrelsen	2026-06-01
7.	Svenska kraftnät	2026-06-01
8.	Trafikverket	2026-06-02 (inga synpunkter)
9.	Privatperson 1	2026-06-06
10.	Privatperson 2	2026-06-09
11.	Privatperson 3	2026-06-10
12.	Lantmäteriet	2026-06-15
13.	Miljö- och hälsoskydd	2026-06-16
14.	AB PiteEnergi och PiteEnergi Elnät AB	2026-06-16
15.	Bygglov	2026-06-17 (inga synpunkter)
16.	Socialdemokratiska föreningen för Tro och Solidaritet i Piteå	2026-06-21
17.	Privatperson 4	2026-06-22
18.	Länsstyrelsen	2026-06-22

B. Samrådsyttranden och kommentarer

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

Kommunens kommentar: Tack för yttrandet.

2. Fastighets- och serviceförvaltningen som lämnat följande yttrande:

Beslut

Förvaltningschef Jan Ställ lämnar yttrande rörande del av Löjan 1, Löjan 3 och del av Stadsön 2:1, detaljplan i Piteå kommun PB 2025-190, D2151.

Ärendebeskrivning

Kvarteret Löjan är ett av de mest utredda kvarteren i Piteås stadskärna. Utformningen av parkeringshuset Stadsberget genomfördes som en del i ett större sammanhang, ”Helhet stadsmiljö Piteå kommun” som var ett stadsutvecklingsprojekt kopplat till planerade nya byggnader och därmed nya funktioner i Piteå stadskärna.

Några av de genomförda utredningarna och underlagen för kvarteret Löjan är Planprogram Löjan 1 och 3 samt Häggen 2 och 3, Piteå Helhet stadsmiljö, Helhet Löjan och Häggen, workshop Helhet Löjan och stadsutveckling Piteå tillsammans med fastighetsägare, se pitea.se. Parkeringshusets utformning togs fram via en arkitekttävling. Tävlingsförslagen fick piteborna tycka till om. Såväl piteborna som juryn såg kvaliteterna i det vinnande förslaget Stadsberget, som därefter blev byggt till en total investeringsutgift om 130 mkr.

Uppdraget att utforma ett nytt modernt parkeringshus i kvarteret Löjan utgick från tron att helhet och sammanhang når längre än att enbart behandla enskildheter och att stanna vid att titta på platserna var och en för sig. Målet var att skapa bra offentliga stadsrum och bästa möjliga mötesplatser för människor. Stadsberget utformades till ett nytt urbant torg med amfiläktare och backe för såväl sommar- som vinteraktiviteter. Taket är en utkiksplats med möjligheter för diverse aktiviteter och tillfälliga tillägg.

Nästa steg i utvecklingen av kvarteret Löjan var en utformning som bygger på tanken om ett skyddat torg på grannfastigheten Löjan 1 som kompletterar parkeringshusets offentliga platser, backen och det tillgängliga taket. I samtliga utredningar och underlag för kvarteret Löjans utformning ingick bland annat omfattande höjd- och skuggstudier från intilliggande fastigheter för att säkerställa torgets och backens karaktär och uppnå en god funktionalitet. En förutsättning för arbetet med helhetsperspektivet för hela kvarteret Löjan var att först när Löjan 1 har fått sin utformning med torg och skyddande huskroppar som komplement, så kan de ursprungliga intentionerna uppfyllas fullt ut.

Avsikten med ett helhetskoncept för kvarteret Löjan var att tillföra centrala Piteå ett nytt torg med plats för större evenemang och en terrass på parkeringshusets tak som möjliggör aktiviteter och upplevelser som inte finns någon annanstans i staden. En generell yta med ett modernt uttryck där torg och terrass integreras till en stark helhet. Terrass och torg blir då användbara stadsrum året om. Utsikten och användbarheten för lek och aktivitet gör platsen en målpunkt i sig.

Den förslagna utformningen i Detaljplan för Löjan 1 och 3 samt del av Stadsön 2:1 D2151 tar ingen som helst hänsyn till intentionerna i tidigare genomförda utredningar och planprogram.

Tvärtom så innebär förslaget en återgång till att enbart behandla enskildheter och att stanna vid att isolerat titta på aktuell fastighet. Det framtagna förslaget avviker kraftigt från tidigare framtaget planprogram avseende höjd, skuggbildning och skala samt att torgfunktionen helt uteblir. Det får till följd att helheten för Stadsbergets yttre funktionalitet uteblir t ex påverkas nyttjandet av pulkabacken vintertid och möjligheterna till evenemang begränsas. Hela tanken med utformningen av kvarteret Löjan i syfte att skapa en mötesplats och naturlig målpunkt som inte finns någon annanstans i staden blir därmed inte infriad.

Delegationspunkt

Beslut med stöd av punkt 10 i Fastighets- och servicenämndens delegationsbestämmelser, ”Kommunens yttrande över ansökan om bygglov i egenskap av ägare till bebyggd fastighet på den för bygglov angränsande marken”.

Kommunens kommentar:
Kommunen noterar synpunkterna avseende tidigare utredningar, planprogram och den helhetsvision som tagits fram för kvarteret Löjan i samband med utvecklingen av parkeringshuset Stadsberget.

Det aktuella planförslaget har tagits fram med utgångspunkt i gällande planeringsförutsättningar, genomförda utredningar samt de mål och behov som identifierats för platsen idag. Tidigare planprogram, visionsdokument och utredningar har utgjort viktiga underlag i planeringsarbetet. Planprogram är dock inte juridiskt bindande utan ska ses som vägledande dokument som kan omprövas när nya förutsättningar, behov och avvägningar aktualiseras.

Kommunen delar uppfattningen att det i tidigare planeringsunderlag funnits en ambition att skapa ett större sammanhängande offentligt torgrum i anslutning till Stadsberget. Denna inriktning har bedömts inte vara möjlig eller ändamålsenlig att genomföra utifrån dagens förutsättningar. Det stora torg som tidigare studerats är därför inte längre en utgångspunkt för den fortsatta utvecklingen av kvarteret. Det aktuella planförslaget har i stället tagits fram med utgångspunkt i dagens behov av stadsutveckling i centrala Piteå, där avvägningar har gjorts mellan olika allmänna och enskilda intressen, bland annat behovet av ett effektivt markutnyttjande, fler verksamheter och bostäder samt en levande stadskärna.

Inom ramen för detaljplanearbetet har frågor om stadsbild, höjder, skala, sol- och skuggförhållanden samt påverkan på närliggande offentliga miljöer studerats. De analyser som genomförts visar att den föreslagna bebyggelsen medför förändringar av platsens rumsliga karaktär jämfört med tidigare visionsskisser, men att parkeringshuset Stadsbergets funktioner kvarstår. Takterrassen, vistelseytorna och de offentliga miljöerna i anslutning till parkeringshuset bedöms fortsatt kunna användas för rekreation, aktiviteter och evenemang. Sol- och skuggstudier visar att ytorna även fortsättningsvis får god tillgång till solljus under betydande delar av dagen och året. Planbeskrivningen har kompletterats med underlag från solstudie.

Kommunen delar därför inte bedömningen att planförslaget omöjliggör eller i väsentlig grad försämrar Stadsbergets funktion som offentlig mötesplats. Även om förutsättningarna skiljer sig

från de idéer som redovisades i tidigare visions- och programarbeten bedöms planförslaget ge förutsättningar för en fortsatt aktiv och attraktiv stadsmiljö i kvarteret Löjan.

Sammantaget bedömer kommunen att planförslaget utgör en lämplig avvägning mellan tidigare utvecklingsidéer för området och dagens behov av stadsutveckling. Synpunkterna föranleder ingen förändring av planförslaget.

3. Skanova som lämnat följande yttrande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

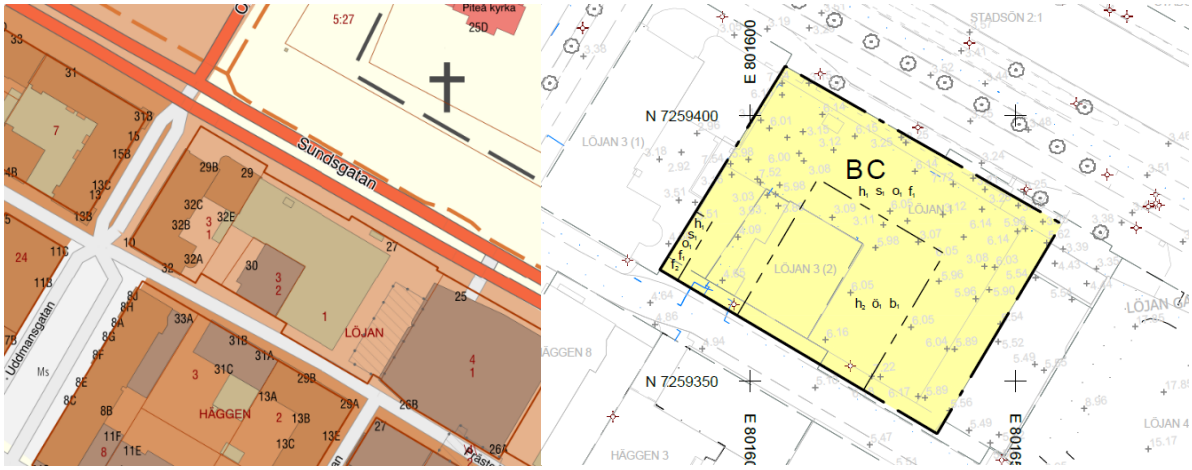
Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.
Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommunens kommentar:
Enligt ledningskollen har Skanova en ledning i den södra delen av planområdet. Vid ett genomförande av planen kan ledningarna komma att flyttas. Exploatören har informerats och är beredd att gå vidare med gällande utformning av plankartan. Synpunkterna föranleder ingen förändring av planförslaget.

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

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



Kommunens kommentar: Tack för yttrandet.

5. **Postnord som lämnat följande yttrande:**

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

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

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

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

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

Kommunens kommentar: Tack för yttrandet.

6. **Skogsstyrelsen som meddelar att man avstår från att yttra sig:**

Tack för informationen. Skogsstyrelsen uppfattar ingen särskild fråga, eller del där myndighetens synpunkter efterfrågas.

Om förslaget rör skogsmark ska Länsstyrelsen inhämta Skogsstyrelsens yttrande eller underrätta statliga myndigheter som kan väntas ha eller haft synpunkter (2 kap. 1-4 §§ PBF). Skogsstyrelsen avstår därför från att lämna ett yttrande.

Kommunens kommentar: Tack för yttrandet.

7. **Svenska kraftnät som lämnat följande yttrande:**

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.

Kommunens kommentar: Tack för yttrandet.

8. **Trafikverket som meddelar att man inte har något att erinra mot planen**

Kommunens kommentar: Tack för yttrandet.

9. **Privatperson 1 som lämnat följande yttrande:**

Det är glädjande att projektet äntligen rör sig framåt och jag har stort förtroende för BD Bygg som byggherrar men är kritisk till hur byggnadsvolymerna är fördelade och tycker inte att man i tillräcklig utsträckning tar hänsyn till arkitekturen i närheten.

Vitsen med stadsbergets konstruktion var bland annat att fungera som pulkabacke mot en öppen torgyta eller en läktare vänd mot en tillfällig scen, den möjligheten försvinner med nuvarande konstruktion.

Mitt förslag är att krympa huskroppen närmast stadsberget och dra in den något från Prästgårdsgatan för att skapa en öppen yta i anslutning till stadsbergets backe. Behöver man kompensera ytbortfallet är mitt förslag att man istället bygger en mindre vinkel från huskroppen närmast Handelsbanken parallellt med Prästgårdsgatan. En sådan konstruktion skulle ge en fin publik mötesplats och sådana behöver vi.

Kommunens kommentar:
Planförslaget har utformats med utgångspunkt i platsens förutsättningar och avvägningar mellan bebyggelsens omfattning, stadsmässighet, funktion och genomförbarhet. Ambitionen har varit att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur som stärker gaturummet längs Prästgårdsgatan samtidigt som stadsberget fortsatt kommer att vara tillgängligt för allmänheten.

Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsestrukturen medger goda möjligheter att nyttja stadsberget som vistelse- och rekreationsyta. Efter en samlad bedömning har kommunen valt att inte ändra planförslaget i enlighet med framförda förslag.

10. **Privatperson 2 som lämnat följande yttrande:**

Jag väljer att lämna synpunkter på planbeskrivningen (D2151) för Löjan 1 och 3 då jag anser att den nya planen på alltför flagrant sätt strider mot tidigare planer för området. Området är en viktig del av Piteås stadskärna och när arbetet, arkitekttävlingen och planerna för parkeringshuset Stadsberget genomfördes, var helhet för området och dess bidrag till stadslivet viktiga parametrar. Vi ville skapa en plats för både aktivitet och rekreation, för boende, verksamheter och förstås parkering för bilar. Men hela tiden var människan i centrum och ambitionen att skapa ett attraktivt stadsrum var en ledstjärna i arbetet.

Jag anser att den nya planen varken tar hänsyn till de många utredningar eller den tydliga viljeinriktning vi hade då och jag menar att helheten glöms eller möjligen göms i detaljer som var och en för sig kanske verkar vettiga men i det stora hela faktiskt förstör en plats som kan bli en pärla i Piteå.

Kommunens kommentar:
Kommunen tackar för synpunkterna och noterar den beskrivna ambitionen som funnits i tidigare planerings- och utvecklingsarbeten för kvarteret Löjan och parkeringshuset Stadsberget.

De tidigare utredningarna, planprogrammen och visionsarbetena har utgjort viktiga underlag i arbetet med den aktuella detaljplanen. Kommunen delar uppfattningen att kvarteret Löjan är en betydelsefull del av stadskärnan och att utvecklingen av området bör bidra till en attraktiv stadsmiljö med goda förutsättningar för vistelse, möten och aktiviteter. Samtidigt är planprogram och visionsdokument vägledande och inte juridiskt bindande. Den inriktning som tidigare studerats, med ett större sammanhängande torgrum i anslutning till Stadsberget, har prövats men bedöms inte längre vara aktuell utifrån dagens förutsättningar och utvecklingsbehov. Det aktuella planförslaget bygger därför på en ny avvägning mellan olika intressen och behov i stadskärnan.

Inom ramen för detaljplanearbetet har frågor om stadsbild, bebyggelsens skala, sol- och skuggförhållanden, offentliga miljöer samt påverkan på omgivningen utretts. Kommunens bedömning är att planförslaget möjliggör ett effektivt markutnyttjande och en utveckling av stadskärnan samtidigt som de offentliga funktionerna kopplade till Stadsberget kan bibehållas. De genomförda sol- och skuggstudierna visar att parkeringshusets takterrass och övriga vistelseytor fortsatt kommer att vara användbara för rekreation, aktiviteter och evenemang. Planbeskrivningen har kompletterats med underlag från solstudie.

Kommunen delar därför inte bedömningen att planförslaget förstör platsens potential eller att helhetsperspektivet har frångåtts. Bedömningen är i stället att planförslaget utgör en lämplig avvägning mellan tidigare utvecklingsidéer, dagens behov av stadsutveckling och förutsättningarna för en levande och attraktiv stadskärna.

Synpunkterna föranleder ingen förändring av planförslaget.

11. Privatperson 3 som lämnat följande yttrande:

Jag anser att den redovisade ritningsförslaget helt kommer att förstöra den gröna trappstegen på Löjan 3. Om det blir byggt ett mycket högt hus precis framför trappan så kommer det alltid att vara skugga på den fina gröna ytan och på vintern så kommer det inte att gå att åka kälke nedför branten utan att köra in i huset som blir precis framför nedfarten. Det är helt emot den tidigare tanken med att kunna ha ett "torg" rakt framför den gröna trappan.

Kommunens kommentar:
Kommunen noterar synpunkterna avseende påverkan på Stadsbergets gröna trappa, vistelseytorna och möjligheten till vinteraktiviteter.

Inom ramen för detaljplanearbetet har sol- och skuggförhållandena utretts. Utredningarna visar att den föreslagna bebyggelsen medför förändrade skuggförhållanden jämfört med dagens situation, men att den gröna trappan och de offentliga ytorna fortsatt kommer att få tillgång till solljus under delar av dagen och året. Kommunen bedömer därför inte att platsens funktion som vistelseyta eller mötesplats går förlorad. Planbeskrivningen har kompletterats med underlag från solstudie.

När det gäller möjligheten till lek och vinteraktiviteter bedöms den föreslagna bebyggelsen inte omöjliggöra användningen av Stadsbergets anläggning. Den gröna trappan och dess funktion som offentlig yta kvarstår även efter planens genomförande. Detaljplanen reglerar markens

användning och bebyggelsens huvudsakliga placering, medan den närmare utformningen av omgivande utemiljöer hanteras i senare skeden.

Kommunen är medveten om att tidigare planeringsunderlag innehöll en ambition om ett större öppet torgrum i anslutning till Stadsberget. Denna inriktning har dock inte bedömts vara aktuell utifrån dagens förutsättningar och utvecklingsbehov. Planförslaget bygger därför på en ny avvägning mellan behovet av ny bebyggelse i centralt läge, stadsliv, verksamheter och andra allmänna intressen.

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte medför att Stadsbergets funktioner för vistelse, rekreation och aktiviteter försvinner, även om platsens rumsliga karaktär och solförhållanden förändras jämfört med de idéer som redovisades i tidigare visions- och programarbeten.

Synpunkterna föranleder ingen förändring av planförslaget.

12. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-05-28) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

För dålig beskrivning av planens konsekvenser och fastighetsrättsliga frågor

Enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL ska det i planbeskrivningen framgå vilka konsekvenser som planens genomförande får för fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns en översiktlig beskrivning över konsekvenser och fastighetsrättsliga frågor, avsnitten 6.1 och 7.2, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare och rättighetshavare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten och rättigheterna inom planområdet.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel med fördel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelningen redovisas. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Angående fastighetsreglering berörande Löjan 1 och Stadsön 2:1

Under avsnitt 7.2.1. i planbeskrivningen framgår att del av Löjan 1 som består av gatumark kommer att fastighetsregleras till kommunens exploateringsfastighet Stadsön 2:1.

I detta planförslag finns enbart kvartersmark för bostäder/centrum, ingen gatumark eller annan allmän plats, en sådan fastighetsreglering skulle därför kunna bedömas vara oförenlig med 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen vid en förrättning. Om det finns mark inom planområdet som ska fortsätta vara gatumark (allmän plats), behöver planbestämmelserna ändras. Om beskrivningen avser mark utanför planområdet, behöver detta inte framgå av planbeskrivningen.

I anslutning till kvartersmark finns fastighetsgräns med osäkert läge enligt registerkartan

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Stadsön 2:1 som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har en lägesosäkerhet på 0,2 meter. Detta innebär att gränsen kan ha en osäkerhet på 0,2 meter eller mer.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa kvar mellan planlagd mark och fram till fastighetsgränsen. I detta typ av fall handlar det om att gränsen är ett ”objekt av särskild vikt för lägesplacering av planbestämmelser” enligt HMK Handbok Grundkarta 2025 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. I rekommendation punkt c - avsnitt 3.3 anges att utgångspunkten är att i detta fall fastighetsgränsen ska mätas in med en lägesosäkerhet på 0,05 meter.

Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas

Ledningsrätter inom område som är möjligt att bebygga

I planområdet finns flera befintliga ledningsrätter. Ledningarna ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet.

Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

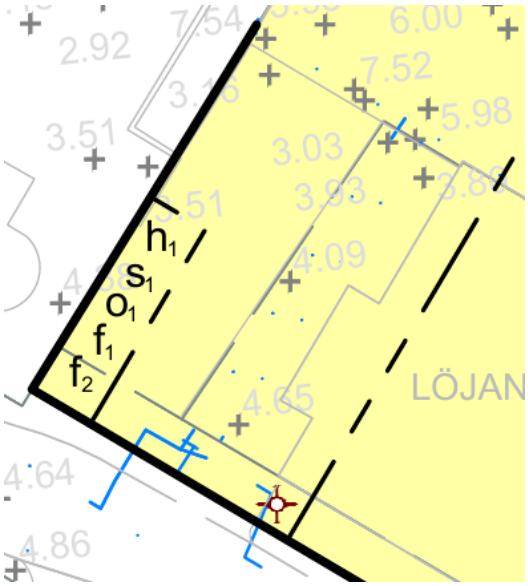
- Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel.

I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelningsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6 § ledningsrättslagen och redovisa detta i planbeskrivningen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

Om befintliga ledningar ska ligga kvar är ett u-område bra för att bekräfta befintliga ledningar 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.

Finns det en annan fastställd ny ledningsdragning kan också ett u-område läggas ut i den nya dragningen.

Redovisning av ledningsrätter i plankartan
På flera ställen på plankartan redovisas bitar av befintliga ledningsrätter. Befintliga rättigheter ska inte redovisas på detta vis inom planområdet eller kvartersmarken. Se exempel nedan.



Kommunens kommentar:
Planbeskrivningens delar avseende konsekvenser för fastigheter och rättigheter har förtydligats. En fastighetskonsekvenskarta har tagits fram och lagts in i planbeskrivningen.

Planförslaget omfattar enbart kvartersmark, ingen allmän platsmark.

Fastighetsgränsens lägesosäkerhet spelar ingen roll eftersom kvartersmarken har lagts ut även på Stadsön 2:1. Denna del av Stadsön 2:1 ämnas fastighetsregleras till Löjan 1/Löjan 3.

Planförslaget innebär att befintliga ledningar inom planområdet behöver flyttas och att rättigheter behöver upphävas alternativt omprövas. Planbeskrivningen har kompletterats med information om befintliga ledningsrätter och hur de påverkas av planförslaget.

Plankartan har justerats enligt synpunkt.

13. Miljö- och hälsoskydd som lämnat följande yttrande:

Miljö- och tillsynsnämnden har inget ytterligare att tillägga i ärendet.
Granskning gällande dagvatten överlåts till Kommunens VA-planeringsgrupp.

Kommunens kommentar: Tack för yttrandet.

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

AB PiteEnergi och PiteEnergi Elnät AB uppskattar möjligheten att i ett tidigt skede kunna delge synpunkter och planeringsförutsättningar som ledningsägare. Vid exploatering förutsätter PiteEnergi generellt att eventuellt behov av flytt eller förändring av befintliga ledningar samt tillhörande anläggningar och rättigheter bekostas av exploatör, vilket också framgår av planbeskrivningen. PiteEnergi har tagit del av remisshandlingar avseende ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

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.

Bredband

AB PiteEnergi har optokabel inom berört område. Ledningarna och tillhörande anordningar är delvis upplåtna med ledningsrätt 25-F2006/192.2. Planbestämmelserna innebär att ledningar måste flyttas och ledningsrätten omprövas. Befintlig servis till Löjan 3 måste flyttas. Optoledning som finns i Prästgårdsgatan måste flyttas då tidigare gatumark kan bebyggas med bostäder.

Fjärrvärme

AB PiteEnergi har fjärrvärmekulvert inom berört område. Ledningarna och tillhörande anordningar är upplåtna med ledningsrätt 25-F1995-242.1 och 25-2002/279.1 samt 25-F2006/192.1. Ledningsrätten anger att fastighetsägare i ledningens närhet inte får ändra markanvändningen så att ledningarnas bibehållande enligt säkerhetsföreskrifternas regler äventyras. Planbestämmelserna innebär att ledningar måste flyttas och ledningsrätten omprövas. Matarledning för fjärrvärme som finns i Prästgårdsgatan måste flyttas.

PiteEnergi Elnät AB

Då planen innebär att byggnation kommer att placeras närmare Sundsgatan och Prästgårdsgatan är det stor risk att PiteEnergi Elnäts ledningsstråk för el måste flyttas.

Kommunens kommentar:
Planförslaget innebär att befintliga ledningar inom planområdet behöver flyttas och att rättigheter behöver upphävas alternativt omprövas. Planbeskrivningen har kompletterats med information om befintliga ledningsrätter och hur de påverkas av planförslaget.

15. Bygglov som meddelar att man inte har något att erinra mot planen

Kommunens kommentar: Tack för yttrandet.

16. Socialdemokratiska föreningen för Tro och Solidaritet i Piteå som lämnat följande yttrande:

Vi avstyrker förslaget till detaljplan i dess föreslagna utformning.

Motiv till vårt ställningstagande:

Stadsbyggnad och stadsplanering måste utgå från ett långsiktigt perspektiv och följa en vision/idé över hur staden formas. Utvecklingen får inte styras ad-hoc efter olika intressenters behov eller ekonomiska förutsättningar. Gör man det skapar man inte en harmonisk stadsgestaltning.

Kv. Löjan fick sin vision utstakad för drygt tio år sedan då det nya parkeringshuset byggdes. Det föregicks av en arkitekttävling där medborgarna fick möjlighet att uttrycka sin vilja. Vidare utsågs en jury med bred representation från kommunens olika förvaltningar.

Såväl piteborna som juryn utsåg med stor majoritet det förslag till P-hus som sedan byggdes och som grundar sig i tanken på ett parkeringshus kombinerat med en torgbildning/mötesplats.

Med det aktuella planförslag som nu föreligger raderar man ut den visionen/idén fullständigt. De gradänger som byggdes med överblick över torget/mötesplatsen kommer istället, för att blicka ut över ett torg/en mötesplats, stirra in i en femvåningsfasad. Detta omöjliggör tanken på en ny mötesplats i Piteå. Vi ser också framtida problem då personer sittande på gradängerna kommer att stirra in i hyresgästers sovrum/kök/vardagsrum varför risken är stor att gradängerna kommer att få användningsrestriktioner.

Ekonomi: Det vinnande P-husförlaget kostade i slutändan, efter några justeringar för att ytterligare stärka tanken på en mötesplats, ca 130 mkr. Ett konventionellt P-hus hade kostat uppskattningsvis 70-80 mkr. Piteå kommun lade alltså ned 50-60 mkr extra på visionen om att kunna skapa ett torg/en mötesplats. Att nu bygga bort detta innebär att beslutet också i realiteten blir att kasta 50 - 60 mkr i papperskorgen, vilket vi anser är fullständigt oansvarigt.

”Skylinen”: Vidare är det viktigt att en stadsbyggnad bygger på en harmoni vad gäller t.ex ”skylinen” (dvs. hur takhöjderna följer varandra). Det vinnande P-husförslaget byggde på en harmoniskt stegvis ökande byggandshöjd från Handelsbankshuset upp mot Vatten o bröd-huset. Detta frångår man med nuvarande förslag till detaljplan vilket vi motsätter oss. Det ger en hackighet i ”skylinen” som skapar en disharmonisk stadsbyggnad.

Tanken om en harmonisk ”skyline” innebär inte att man inte kan ha byggnader som tydligt avviker från gängse byggnadshöjder, men det ska göras på strategiskt valda platser. Idag har vi två sådana utropstecken i Piteå C, Stadstornet vid slutet av Sundsgatan och Kust hotell. Ytterligare ett utropstecken skulle kunna bli vid infarten till vårt handelscentra, där befintlig busstationen i dag ligger, efter att ett nytt resecentrum har byggts då Norrbotniabanan förverkligas. Kv Löjan bör dock följa en harmonisk ”skyline”, inte minst med tanke på närheten till såväl Kyrkan som Stadshotellet.

Fasadlinjen mot gaturummet bör också följa en harmonisk linje. Fasadlinjerna kan självklart variera från hus till hus om det sker på ett genomtänkt sätt. Ofta kan man möta en fasad som är tillbakadragen i jämförelse med grannbyggnaderna. Det kan då skapa en liten mötesplats med sittgrupper och/eller någon konstnärlig installation.

Den avvikelse som nu föreslås vad gäller fasadlinjen, innebär i stället att man trycker ut fasaden kraftig som tar bort delar av gaturummet, vilket blir bakvänt. Det är en alldeles för stor avvikelse från övriga fasader vilket skapar en disharmonisk stadsbyggnad. Dessutom innebär det svårigheter att rymma nuvarande busshållplats vilket vore olyckligt. Det måste finnas en busshållplats i nära anslutning till nuvarande placering med kort promenadavstånd till våra affärer/restauranger/service.

Arkitektonisk utformning: Utöver diskussionen om kopplingen till Stadsberget med en torgbildning, så är det av yttersta vikt att arkitekturen blir utformad på ett bra sätt. Närheten till Stadshotellet och Kyrkan, med sina dominerande intryck, ställer stora krav på fasaden mot Sundsgatan på kv. Löjan. Här har stadsarkitekten och samhällsbyggnadsnämnden ett stort ansvar att bevaka frågan.

Närheten till kyrkan är också ett argument för att begränsa byggnadshöjden. Uttrycket Kyrkan högst i byn är ett klassiskt uttryck, som utvecklats under århundraden, baserat på traditioner och erfarenheter från stadsplaneringen runt om i världen.

Sammanfattningsvis avstyrker vi starkt det förslag som är ute på samråd.

Vi har, i och för sig, förståelse att en byggherre måste kunna få ekonomi i sitt projekt men det får inte bli på bekostnad av en långsiktig stadsplanering. Därför rekommenderar vi kommunen att diskutera andra sätt som underlättar för byggherren att få ihop sin kalkyl, alternativt att kommunen eller dess bolag själv tar på sig rollen som byggherre.

Vi förordar:

- ett hus i L-form så att torg-bildningen som var tänkt med det vinnande P-husförslaget kvarstår.

- att antal våningsplan anpassas så att ”skylinen” blir sakta stigande från Handelsbankshuset till Vatten o bröd-huset.

- att fasadlinjen mot Sundsgatan inte tillåts sticka ut enligt förslaget. Busshållplatsen är viktig för att underlätta att ta bussen till centrum.

- att ställa tydliga krav på den arkitektoniska utformningen med tanke på närheten till Kyrkan och Stadshotellet.

- Vi uppmanar också kommunen att på allvar nu ta tag i och fullfölja tankarna som fanns med en torgbildning/mötesplats på kv. Löjan.

- Vidare uppmanar vi kommunen att också utnyttja den takplan som finns på P-huset, vilken har en stor potential för olika aktiviteter, men som så här långt har nyttjats ytterst sparsamt. Här måste ansvariga förvaltningar ”steppa upp” och underlätta/stimulera till aktiviteter på takplanet.

Kommunens kommentar:
De planprogram, visionsarbeten och utredningar som tagits fram för kvarteret Löjan under de senaste åren har varit viktiga underlag i det aktuella detaljplanearbetet. Kommunen delar uppfattningen att utvecklingen av stadskärnan bör ske långsiktigt och utifrån en sammanhållen syn på stadens utveckling. Samtidigt är planprogram och visionsdokument vägledande och inte juridiskt bindande. När nya förutsättningar, behov och intressen aktualiseras kan tidigare inriktningar omprövas inom ramen för den kommunala planeringen.

Det aktuella planförslaget innebär en annan utveckling av kvarteret än den som redovisades i tidigare visioner och programhandlingar. Den tidigare ambitionen att skapa ett större sammanhängande torgrum i anslutning till Stadsberget har prövats men bedöms inte längre vara utgångspunkt för kvarterets utveckling. Planförslaget bygger istället på en avvägning mellan behovet av förtätning i centralt läge, möjligheten att tillföra bostäder och verksamheter samt ambitionen att skapa en levande stadskärna.

Kommunen delar inte bedömningen att planförslaget omöjliggör Stadsbergets funktion som offentlig mötesplats. Inom ramen för detaljplanearbetet har bland annat sol- och skuggförhållanden, stadsbild, skala och påverkan på omgivningen studerats. Utredningarna visar att takterrassen, gradängerna och övriga offentliga ytor fortsatt kan användas för vistelse, aktiviteter och evenemang, även om platsens rumsliga karaktär förändras jämfört med de idéer som redovisades i tidigare visionsmaterial.

Avseende byggnadshöjd och stadsbild har kommunen bedömt att den föreslagna bebyggelsen är lämplig med hänsyn till platsens centrala läge och den omgivande stadsstrukturen. Frågor om stadssilhuett, utblickar och anpassning till omgivande bebyggelse har beaktats i planeringen. Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsen kan inordnas i stadsmiljön utan att medföra en oacceptabel påverkan på stadens kulturmiljövärden eller viktiga stadsbyggnadsmässiga samband.

Gällande byggnadens placering mot Sundsgatan bedömer kommunen att planförslaget skapar goda förutsättningar för ett aktivt gaturum samtidigt som framkomlighet och funktioner inom gatumarken kan upprätthållas. Frågor om den närmare utformningen av gatumiljön och hållplatslägen hanteras i den fortsatta projekteringen.

Kommunen delar uppfattningen att den arkitektoniska kvaliteten är av stor betydelse med hänsyn till den centrala placeringen och närheten till Stadshotellet och Öjeby kyrkstadens visuella

influensområde. Detaljplanen innehåller därför bestämmelser och gestaltningsprinciper som syftar till att säkerställa en god utformning. Den slutliga byggnadens gestaltning kommer dessutom att prövas i det efterföljande bygglovsskedet samt regleras i markanvisningsavtal.

Synpunkterna föranleder ingen förändring av planförslaget.

17. Privatperson 4 som lämnat följande yttrande:

Kyrkbacken, ett representativt torg, gågator där man möts spontant; en stadspark för gamla och unga. Tilltalande och användbara uterum avgör i hög grad en stads attraktivitet. Så också i Piteå.

Varje tid söker sina uttryck. De organiskt formade sittbänkarna längs Kanalen och Löjans trappade sida som kan vara både läktare och scen är båda tidstypiska för en ny sorts uterum. Materialen är robusta — betong och trä — utformningen ungdomlig och inbjuder stimulerande till rörelse.

Ett viktigt kriterium inför byggandet av P-huset i Löjan 2 var därför att det skulle innehålla ett mervärde utöver att erbjuda central och effektiv parkering.

Slutsatsen i den kulturhistoriska utredningen (*Norconsult, 2026*) att löjan inte kan eller kommer att få kulturhistoriskt värde kan nog visa sig vara felaktig. Oslooperan, Västra hamnen i Malmö, och uterum i många andra städer berikas av multifunktionella byggnader. Parkeringshuset Löjan rymmer möjligheter allt ifrån att sätta sig i solen med lunchmackan till pulkatävlingar och större evenemang. Men då krävs utrymme och att andra aktörer samverkar generöst så att bästa möjliga stadsbyggnad kan åstadkommas.

I det förslag som nu är lämnat försvinner platsen framför Löjan, och med den möjligheten att nyttja dessa funktioner.

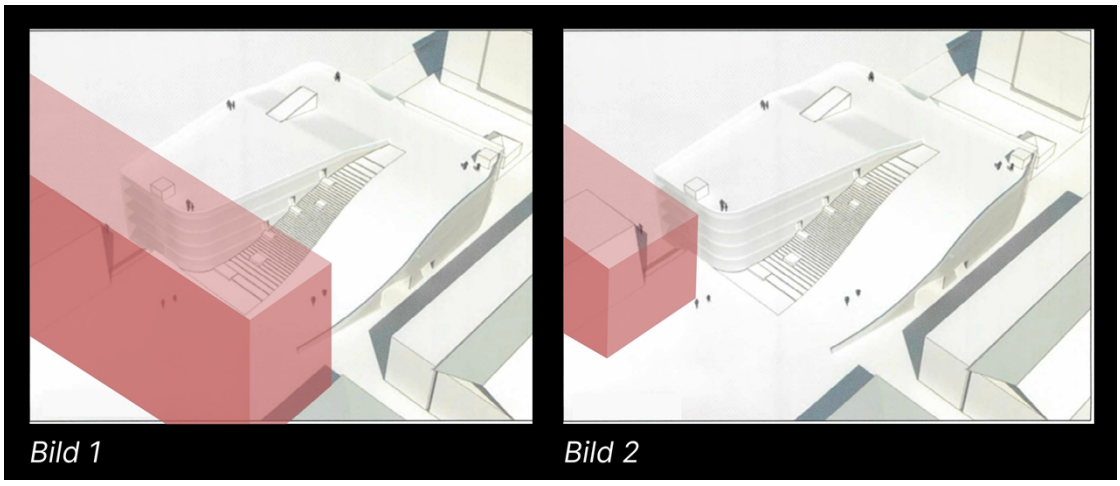


Bild 1
Föreslagen byggrätt stänger inne Löjans trappade vägg. Uterummet, som skulle föra in

ljus och grönska längs Prästgårdsgatan och vara inbjudande för aktiviteter, försvinner.

Bild 2
Skulle byggrätten kunna avgränsas i jämnhöjd med parkdelens trappa skapas ett nytt spännande och synligt inslag i stadsbilden.

Kan byggnadshöjden för denna del minskas med en våning skulle man erhålla en byggnad i harmoni med Parkeringshuset Löjan.

Piteå har den goda förutsättningen att lokala byggherrar både kan och vill bygga hemmavid. Men för att erhålla bästa möjliga resultat för helheten måste aktörerna runt Löjan vara inställda på att både ge och ta vad gäller utformning av den nya byggnaden.

Löjan behöver plats på marken för att användas publikt. Denna möjlighet bör inte byggas bort.

Kommunens kommentar:
Planförslaget har utformats utifrån en samlad avvägning mellan behovet av centralt belägna bostäder, stadsutveckling, ekonomisk genomförbarhet samt platsens stadsbyggnadsmässiga förutsättningar. I arbetet har hänsyn tagits till omgivande bebyggelse och till de kvaliteter som finns i angränsande offentliga rum, däribland parkeringshuset Löjan och stadsberget.

Kommunen delar uppfattningen att attraktiva mötesplatser och offentliga rum är viktiga för stadskärnans utveckling. Samtidigt bedöms planförslaget inte omöjliggöra att stadsberget och Löjan fortsatt kan användas för vistelse, lek och mindre evenemang. Bebyggelsens placering och omfattning har prövats under planarbetet och bedöms sammantaget utgöra en lämplig avvägning mellan de olika intressen som finns på platsen.

Efter en samlad bedömning har kommunen valt att inte ändra planförslaget utifrån framförda synpunkter.

18. 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 2026-05-28. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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

1. ta tillvara 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 enligt7 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

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för ett flerbostadshus med cirka 100 lägenheter samt centrumändamål såsom handel, kontor eller restaurang i markplan.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen**.**

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Riksintresse kulturmiljö 3 kap. MB

Länsstyrelsen anser att planförslaget kan ha viss påverkan på riksintresset kulturmiljö och att det kommer påverka stadsbilden i stort och på den regionalt utpekade kulturmiljön Piteå stad. Påverkan på kulturmiljö samt stads- och landskapsbild skulle främst gälla barriäreffekten mot Sundsgatan, siktlinjen mot kyrkan från Aronsgatan-Prästgårdsgatan och reduceringen av torgytan framför Stadsberget. Att siktlinjen beskärs begränsar kulturmiljöns läsbarhet. Höga krav på utförande måste därför ställas på områdets och bebyggelsens gestaltning för att en god helhetsverkan ska kunna uppnås, PBL 2 kap. § 6.

Riksintresse kommunikationer 3 kap. MB

Detaljplanen berör MSA-ytan till Luleå/Kalix flygplats som utgör riksintresse för kommunikationer- (enligt 3 kap 8 § miljöbalken). Eftersom detaljplanen och egenskapsbestämmelserna i plankartan föreslås möjliggöra bebyggelse högre än 20 m behöver det säkerställas att inte flyghinder uppstår. Behovet av en flyghinderanalys inklusive CNS-analys behöver därför samrådas med flygplatsoperatören och LFV. Berörda flygplatser ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk med en höjd över 20 meter planeras att uppföras inom en radie av 80 km från flygplatsen.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Gestaltad livsmiljö

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla hur planförslaget uppfyller kravet på helhetsverkan 2 kap PBL.
Planförslaget medger en betydande exploatering som ska omfattas av ca 100 lägenheter, det ställer höga krav på tillgängliga kvalitativa friytor. Innergården ska utformas för att ge en god och långsiktigt hållbar livsmiljö, vars lämpliga ytor för lek och utevistelse ska säkerställas. Planförslaget redovisar att innergården har en yta på 800kvm och att 50% av marken ska vara genomsläpplig.

Länsstyrelsen saknar kommunens ställningstagande till ifall de anser att den föreslagna uteplatsen är tillräckligt stor i förhållande till exploateringsgraden. Kommunens trafikbullerutredning visar att endast den innersta delen av innergården uppfyller gällande riktvärden om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Eftersom merparten av innergården överstiger riktvärdena bör inte de föreslagna 800kvm i sin helhet anses som lämplig eller funktionell. Utöver detta finns det ingen principskiss som redovisar hur innergården kan utformas, med hänsyn till att det ska finnas ytor för cykelparkering, sopsortering, kvalitativa utevistelseytor och angöring till lägenheterna. Detta kan komma att uppta delar av de lämpliga utevistelseytorna, utifrån riktvärdena för buller.
Länsstyrelsen vill även tillägga att balkonger enligt praxis inte är att likställa med friyta eller fullständig uteplats och kan därmed inte tillgodoräknas som komplement i bedömningen av områdets gemensamma utevistelseytor.

Kommunen bör komplettera hur de uppfyller kraven på en god bebyggd miljö och behöver eventuellt komplettera planförslaget med åtgärder som kan säkerställa tillräckliga och bullerskyddande utevistelseytor.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att den kulturmiljöutredning som tagits fram är bra men bör kompletteras alternativt justeras.

Kulturmiljöutredningen redovisar inte hur planförslaget förhåller sig till det regionala kulturmiljöprogrammet, Norrbotten kulturmiljöprogram, där Piteå stad är en större utpekad kulturmiljö.

I programmet ingår förutom riksintresset även Norrmalm och området kring kyrkan med offentliga byggnader. Sammantaget ger dessa områden Piteå stad höga kulturhistoriska värden som måste beaktas i det större sammanhanget. Denna brist påverkar de bedömningar som görs i utredningen.

Som analysinstrument använder utredningen begreppet kulturhistoriskt värde och Riksantikvarieämbetets plattform för kulturhistorisk värdering och urval från 2015. Begreppet används framför allt i Kulturmiljölagen. Kyrkan och rådhuset skyddas enl. KML. I Plan – och bygglagen som har mer relevans i detta sammanhang, används framför allt begreppet

kulturvärden, som är ett bredare begrepp. På Boverkets hemsida finns analysinstrument för att avgöra vilka byggnader som är ”särskilt värdefulla" i enlighet med Plan- och Bygglagen § 8:13. En värdering utifrån detta system skulle delvis ge utredningen andra resultat.

Enligt kulturmiljöutredningen sker barriäreffektens påverkan främst längs Uddmansgatan och Prästgårdsgatan, samt att påverkan huvudsakligen blir lokal och rumslig snarare än övergripande i stadsbilden på grund av gatornas smala sektioner och befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen delar inte den bedömningen.
Länsstyrelsens uppfattning är att påverkan på stadsbilden sker främst längs Sundsgatan, där den föreslagna byggnaden kommer att förstärka den barriäreffekt som alltsedan parkeringshuset tillkomst på 1970-talet har präglat stadsbilden.

Länsstyrelsen delar inte heller kulturmiljöanalysens slutsats om värdet av parkeringshuset Stadsberget: *”Trots ambitioner i utformningen är byggnaden av sent datum och saknar kulturhistoriskt värde i nuläget.”* När Stadsberget byggdes 2015 tillfördes stadsbilden en yngre märkesbyggnad med miljömässiga, estetiska och arkitektoniska kvaliteter. Byggnaden såväl som torgbildningen på det gamla parkeringsdäcket har bidragit med en ny mötesplats för stadens liv. Boverkets kriterier för när en byggnad kan anses särskilt värdefull har ingen tidsgräns. Utifrån Boverkets kriterier gör Länsstyrelsen bedömningen att detta är en särskilt värdefull byggnad (enl. PBL 8:13) som tydliggör samhällsutvecklingen.

För mer detaljeradinformation rörande kulturmiljöfrågor, se bilaga 1.

Fornlämningar

Detaljplaneområdet berör fornlämning L1993:2648, stadslager. Länsstyrelsen påminner om att sökande inför planerat arbetsföretag ska ansöka om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. 12 § Kulturmiljölagen. Ansökan görs via vår e-tjänst.

Planprogram

Länsstyrelsen saknar kommunens motivering till varför kommunen väljer att frångå det framtagna planprogrammet för området. Planprogrammet tydliggör att området ska nyttjas för större sammanhängande aktivitetstorg, som i planförslaget har tagits bort. Det innebär att siktlinjerna mot kyrkan och fastlandssidan beskärs samt att det som nu är en öppen plats istället riskerar att bli en sluten passage mellan Prästgårdsgatan och Sundsgatan.

Stadsberget byggdes utifrån helheten för att skapa möjligheter för mötesplatser. Stadsbergets gestaltningsidé och utformning med terrassen och trappen tappar sitt syfte om kommunen tar avsteg från planförslaget och torget försvinner. Kommunens avsteg från planprogrammet behöver konsekvensbeskrivas och motiveras.

Social hållbarhet

Länsstyrelsen anser att det finns risk att sociala värden försvinner på grund av planförslaget. Som kommunen framför är avsikten med torget att främja sociala interaktioner, vistelse och rekreativa inslag. Totts att platsen har en begränsad användning omfattas den av sociala värden. Det finns potential för att skapa en mer attraktiv och social plats, denna möjlighet försvinner om torget

byggs bort. Centrala Piteå har ett begränsat antal sociala utomhusytor som kan möjliggöra för en god allmän hälsa.

Övriga synpunkter

Genomförande

Enligt PBL är huvudprincipen att samtliga funktioner som krävs för att ett planområde ska lösas inom planområdets gräns för att det ska vara lämpligt för sitt syfte. Kommunen behöver visa att planen är genomförbar. Detaljplanen behöver säkerställa att alla komplementfunktioner som krävs för den planerade användningen kan lösas på ett tillfredsställande sätt inom planområdet eller genom att kommunen redovisar huvudprinciperna för vilka avtal som ska ingå. Om det inte är möjligt bör kommunen se över byggrätten.

Samrådshandlingar

Kulturmiljöanalysen saknar källförteckning, vilket gör det svårt att bedöma vilka underlag den bygger på. Denna måste kompletteras. Utifrån texten verkar det som om den senaste kulturmiljöanalysen från 2023 av Rådhustorget/riksintresset inte har använts som underlag. Kommunen behöver redogöra på vilket sätt detta underlag beaktas i planförslaget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, BMP. Länsstyrelsen har i yttrandet dnr 9816-2025 framfört att det finns risk för att den aktuella detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan på kulturmiljön.

Kommunen har till samrådet utrett frågan om kulturmiljö. Med samrådshandlingen som underlag bedömer Länsstyrelsen att risk för BMP med avseende kulturmiljö inte längre föreligger.

Bilaga 1 (kulturmiljö)

Kulturmiljöfrågor om detaljplan för del av Löjan 1, Löjan 3 och del av Stadsön 2:1, Piteå kommun

Allmänna synpunkter på kulturmiljöutredningen

Länsstyrelsen bedömer att den kulturmiljöutredning som tagits fram bör kompletteras alt. justeras på tre punkter:

- Kulturmiljöutredningen redovisar inte hur planförslaget förhåller sig till det regionala kulturmiljöprogrammet, Norrbotten kulturmiljöprogram, är Piteå stad en större utpekad kulturmiljö. I denna ingår förutom riksintresset även Norrmalm och området kring kyrkan med offentliga byggnader. Sammantaget ger dessa områden Piteå stad höga kulturhistoriska värden som måste beaktas i det större sammanhanget. Denna brist påverkar de bedömningar som görs i utredningen (se nedan).

- Kulturmiljöanalysen saknar källförteckning, vilket gör det svårt att bedöma vilka underlag den bygger på. Denna måste kompletteras. Utifrån texten verkar det som om den senaste kulturmiljöanalysen från 2023 av Rådhustorget/riksintresset inte har använts som underlag.Rådhustorget i Piteå - Pitea museum Om det finns synpunkter i denna som påverkar utredningen, måste dessa tillvaratas.

- Som analysinstrument använder sig utredningen av begreppet kulturhistoriskt värde och Riksantikvarieämbetets plattform för kulturhistorisk värdering och urval från 2015. Begreppet används framför allt i Kulturmiljölagen. Kyrkan och rådhuset skyddas enl. KML.

  I Plan – och bygglagen som har mer relevans i detta sammanhang, används framför allt begreppet kulturvärden, som är ett bredare begrepp. På Boverkets hemsida finns analysinstrument för att avgöra vilka byggnader som är ”särskilt värdefulla" i enlighet med Plan- och Bygglagen § 8:13. En värdering utifrån detta system skulle ha fått delvis andra resultat (se nedan om värderingen av Stadsberget). Sammanfattningsvis handlar det om bebyggelse som:

- belyser samhällsförhållanden och tydliggör samhällsutvecklingen
- representerar särskilda estetiska och arkitektoniska kvaliteter
- är byggda före år 1920 – om inte något talar där emot

Kriterierna finns på Boverkets hemsida: Förvanskningsförbudet - PBL kunskapsbanken

Kommentarer till kulturmiljöutredningens slutsatser

Barriäreffekt och siktlinje genom 1600-talets stadsplan

I kulturmiljöutredningen sägs att ”Påverkan sker främst genom skala och visuell närvaro i vissa gaturum, särskilt längs Uddmansgatan och Prästgårdsgatan. Gatornas relativt smala sektioner och befintlig bebyggelse begränsar dock längre siktlinjer, vilket innebär att påverkan huvudsakligen blir lokal och rumslig snarare än övergripande i stadsbilden.” (s 42). Länsstyrelsen delar inte bedömningen.

Länsstyrelsens uppfattning är istället att påverkan på stadsbilden sker främst längs Sundsgatan, där den föreslagna byggnaden kommer att förstärka den barriäreffekt som alltsedan parkeringshuset tillkomst på 1970-talet har präglat stadsbilden.

När parkeringshuset byggdes avskars den södra stadsdelen på Häggholmen från den norra stadsdelen, dvs den regionalt utpekade kulturmiljö som omfattar området med kyrkan med begravningsplats, stadshotell, läroverk, prästgård, rådhus, det så kallade Odd Fellowhuset samt stadsdelen Norrmalm. Barriären var både visuell och funktionell och det skedde en brytning med den historiska stadens skala.

När det nya parkeringshuset Stadsberget tillkom (2015) gjordes ett försök att läka stadsbilden, bland annat genom att öppna upp en bred siktlinje från Prästgårdsgatan ner mot Sundsgatan. Öppningen var också funktionell: från den södra stadsdelen till Sundsgatan blev det möjligt att

gå via en bred trappa. Intentionen var att siktlinjen skulle vara öppen från Sundsgatan genom hela Aronsgatan ner till Sörfjärden på andra sidan.

Målbilden för gestaltningen var att återupprätta 1600-talets rutnätsplan på Häggholmen, där raka gator ledde ner till vatten på alla sidor. Eftersom Aronsgatan delvis ingår i, delvis gränsar till riksintresset, var detta ett försök att tillgodose riksintresset. Denna tanke förfelades något eftersom parkeringshuset hamnade i gatulinjen. Gestaltningsidén är dock synlig i stadsbilden och Aronsgatan är öppen ända ner till vattnet. Vyn mot kyrkan är beskuren, men ur kulturmiljösynpunkt är den ett viktigt kulturvärde att beakta. Både ur aspekten riksintresset och ur allmän synpunkt är det detta ett kulturvärde som måste tillvaratas.

Stadsbergets kulturvärde

Länsstyrelsen delar inte heller kulturmiljöanalysens slutsats om värdet av parkeringshuset Stadsberget: ”Trots ambitioner i utformningen är byggnaden av sent datum och saknar kulturhistoriskt värde i nuläget.” (s. 40).

När Stadsberget byggdes 2015 tillfördes stadsbilden en yngre märkesbyggnad med miljömässiga, estetiska och arkitektoniska kvaliteter. Byggnaden såväl som torgbildningen på det gamla parkeringsdäcket har bidragit med en ny mötesplats för stadens liv. Boverkets kriterier för när en byggnad kan anses särskilt värdefull har ingen tidsgräns. Utifrån Boverkets kriterier gör Länsstyrelsen bedömningen att detta är en särskilt värdefull byggnad (enl. PBL 8:13) som tydliggör samhällsutvecklingen genom att den varit uppmärksammad i sin samtid, präglas av en stark arkitektonisk idé, haft betydelse för ortens sociala liv och tydliggör den lokala samhällsutvecklingen (den står tillsammans med de båda höghusen från 2017 för en tidsperiod i Piteås stadsbyggnadshistoria som lämnat starka avtryck).

Bedömning av planförslaget

Planförslaget är en avvikelse från det planprogram som togs fram 2015. Planprogrammet tog större hänsyn till kulturmiljön. I det nuvarande planförslaget har den tidigare sammanhängande öppna torgytan tagits bort. Det innebär att siktlinjerna mot kyrkan och fastlandssidan beskärs samt att det som nu är en öppen plats istället riskerar att bli en som en sluten passage mellan Prästgårdsgatan och Sundsgatan.

Att siktlinjen beskärs begränsar kulturmiljöns läsbarhet. Att sidan mot Stadsberget byggs igen innebär också att Stadsbergets gestaltningsidé med gröna terrasser och sittplatser i riktning mot den öppna ytan går förlorad, om en byggnad placeras där. I planförslaget sägs att denna problematik samt siktlinjen ska hanteras i bygglovskedet (s. 7). Länsstyrelsen anser det önskvärt att den istället regleras i detaljplan, exempelvis som en begränsning av byggrätten vid den blivande passagen och det aktuella hörnet.

Enheten för Samhällsplanering och kulturmiljö

Kommunens kommentar:
CNS-analys
Kommunen noterar och utökar granskningskretsen till att inkludera Luftfartsverket. Handlingarna kommer kompletteras inför antagande.

Gestaltad livsmiljö
Vid nyproduktion av flerbostadshus finns det inte något nationellt krav på en viss minsta storlek för gemensam gård eller uteplats, exempelvis uttryckt som ett visst antal kvadratmeter per lägenhet. Piteå kommun har inte heller några framtagna riktlinjer för utevistelseytor. Planbeskrivning har förtydligats med att sopsortering inte ska ske på innergården.

Planbeskrivningen har kompletterats med ljudutbredningskartor för innergården. Av ljudutbredningskartorna framgår att drygt halva innergården uppfyller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Även riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls på drygt halva innergården. Vid behov finns möjlighet att uppföra lokala bullerskärmar kring en avgränsad del av gården avsedd för gemensam uteplats. Därigenom kan en tydligt definierad vistelseyta skapas där riktvärdena innehålls med god marginal. Bedömningen är därför att förutsättningar finns att anordna en gemensam uteplats inom gården där gällande riktvärden för buller innehålls.

Kulturmiljö och fornlämning
Kommunen noterar att planförslaget ligger inom fornlämning L1993:2648. Exploatör informeras om att söka tillstånd innan ingrepp.

Kulturmiljöutredningen har bearbetats efter samråd och inarbetats i planbeskrivningen. Kulturmiljöutredningen har i huvudsak reviderats med:
- Komplettering med planförslagets förhållande samt bedömningar utifrån Norrbottens kulturmiljöprogram och riksintresset
- Revidering av begrepp
- Bearbetning av beskrivning och bedömning av planförslagets barriärverkan
- Beskrivning och bedömning av Stadsbergets kulturhistoriska värde
- Redaktionella ändringar

Planprogram
Planbeskrivningen har kompletterats med motivering och konsekvensbeskrivning avseende avsteg från gällande planprogram.

Social hållbarhet
Kommunen bedömer att de sociala värden som finns kopplade till Stadsbergets takterrass, gradänger och omkringliggande offentliga miljöer kan bestå även med föreslagen bebyggelse. Planförslaget bedöms inte omöjliggöra fortsatt användning av dessa ytor för vistelse, möten och rekreativa aktiviteter.

Kommunen bedömer vidare att den föreslagna bebyggelsen kan bidra med nya sociala värden genom att tillföra fler boende, verksamheter och målpunkter i stadskärnan. Ett ökat antal människor som bor, arbetar och vistas i området bedöms stärka stadslivet och skapa förutsättningar för ökad aktivitet och trygghet i de offentliga miljöerna.

Kommunen delar därför inte bedömningen att planförslaget innebär att sociala värden försvinner från platsen. Däremot förändras platsens utformning och vissa framtida utvecklingsmöjligheter kopplade till den tidigare visionen om ett större torg kommer inte att genomföras. Kommunens samlade bedömning är dock att planförslaget ger förutsättningar för en fortsatt levande och socialt attraktiv stadsmiljö i centrala Piteå.

Genomförandefrågor
Beskrivning av genomförande har tydliggjorts och kompletteras.

Samrådshandlingar
Källförteckning fanns med i kulturmiljöanalysen, men har uppdaterats inför granskning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen noterar yttrandet och har tagit det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan. Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

C. Ställningstaganden

Med anledning av inkomna yttranden har följande förändringar, förtydliganden och kompletteringar gjorts i detaljplanen:
Plankarta:
Redovisning av befintliga ledningsrätter har åtgärdats.

Planbeskrivning:
Redovisning av konsekvenser för fastigheter och rättigheter har förtydligats och en fastighetskonsekvenskarta tagits fram.
Information om befintliga ledningsrätter och hur de påverkas har kompletterats.
Information om påverkan på solljus och skuggor har inarbetats.
Beskrivning av genomförande har förtydligats.
Motiv och konsekvensbeskrivning angående avsteg från planprogram har inarbetats.
Förtydligas angående sophantering.
Kompletteras med ljudutbredningskartor och bedömning av ljudnivå på innegård.

Annan handling:
Kulturmiljöutredningen har:
Kompletteras med hänsyn till planförslag och Norrbottens kulturmiljöprogram och riksintresse.
Reviderat användning av begrepp.
Bedömt och beskrivit planförslagets barriäreffekter.
Bedömt och beskrivits Stadsbergets kulturhistoriska värde.

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Planeringsavdelningen

Carl Valverius
Planarkitekt