



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Pitholmens industriområde, del av Pitholm 47:13 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 20251111 - 20251205.

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

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Lantmäteriet | 2025-11-21 |
| 2. | Länsstyrelsen | 2025-11-28 |
| 3. | NP3 Gräsälgen2 AB / NP3 Fastigheter AB | 2025-12-05 |



B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

Delar av planen som bör förbättras

Se till så att upphävandet inte innebär att delar av befintliga fastigheter får upphävd plan

Lantmäteriet saknar en karta där man kan se planens upphävande i förhållande till befintliga fastigheter i området. I nuvarande plankarta, är det svårt att se om området för upphävande följer befintliga fastighetsgränsen för Pitholm 47:59 och 47:65 eller det är Pitholm 47:55s nordöstra gräns som följs.

Det ser även ut som att en avfasning sker i planen för upphävande över Pitholm 47:59s nordöstra hörn.

Se över så att det inte upphävs större område än vad som är tänkt.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletterats med en kartbild som visar fastighetsgränser samt gränsen för upphävandet. Planbeskrivningen kompletteras även med text som beskriver avstånd till gränsen för upphävandet.

2. 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 2025-09-26. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

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

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser



3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

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

Syftet med detaljplanen

Syftet med upphävandet av del detaljplanen är att skydda de natur-och rekreativsvärden som finns på platsen.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att upphävandet inte 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 kommunens beslut att upphäva detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Järnväg

Detaljplanen som delvis avses upphävas, Stadsplan för Pitholmens Industriområde, 1976, reglerar mark för industriändamål, handel och järnväg.

Befintlig järnväg till Pitehamn passerar planområdet. Länsstyrelsen saknar tydlig beskrivning av järnvägens betydelse samt de konsekvenser upphävandet får på järnvägsförbindelsen.

Kommunen behöver komplettera med information om järnvägen inför granskningsskedet.



Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av konsekvenser för järnvägen mot Pitehamn och Haraholmen.

3. NP3 Gräsälgen 2 AB/ NP3 Fastigheter AB som lämnat följande yttrande:

Bakgrund

NP3 Fastigheter AB äger genom bolaget NP3 Gräsälgen 2 AB (”Fastighetsägaren”) Pitholm 47:59 (”Fastigheten”) i Piteå kommun. Fastigheten ligger inom det område som berörs av förslaget om upphävande av detaljplan/stadsplan från 1976 för Pitholmens Industriområde (D0154). Då förslaget befaras få konsekvenser för oss som fastighetsägare inkommer vi härmed med synpunkter, förslag samt frågor kring detta.

Frågor och synpunkter

1. Fastighetsägaren har inte förstått anledningen till detta upphävande av del av detaljplanen/stadsplanen mer än att man vill bevara eventuella naturvärden i området. Ett klagörande kring detta vore bra. Vilka naturvärden vill man bevara? Ska området användas som renbetesmark?
2. Vi befarar att förslaget kan få negativa ekonomiska konsekvenser då området tappar attraktivitet samt möjlighet till fortsatt expansion. När vi förvärvade fastigheten såg vi goda möjligheter att både utöka och utveckla befintlig fastighet för befintlig hyresgäst samt vid eventuellt framtida byte av hyresgäst/hyresgäster men också att förvärva mer mark i området i syfte att nyproducera industrilokaler. Det förslag som finns framtaget begränsar kraftigt våra möjligheter till utveckling av befintlig fastighet då det idag finns möjlighet att expandera fastigheten i nordlig riktning.
3. De eventuellt negativa ekonomiska konsekvenserna för oss med anledning av förslaget är i dagsläget svåra att uppskatta. För att få en bild av detta kan det medföra att vi behöver inhämta en värdering från en auktoriserad värderingsman. Detta ber vi i



så fall att få inkomma med i ett senare skede i syfte att utkräva eventuell ersättning för värdeförlust.

Förslag till alternativ

1. Vårt förslag för att fortsatt ha möjlighet till expansion av området och fastigheten är följande, Endast grönmarkerat område enligt bilaga 1 ingår i upphävandet av detaljplanen/stadsplanen.
 - Områdesgränsen för upphävandet av detaljplanen flyttas ca 50 meter norrut. Detta möjliggör både för oss samt övriga fastighetsägare i denna del av området att expandera sina fastigheter/nuvarande verksamheter.
 - Vägområdet öster om vår fastighet ingår inte i upphävandet av detaljplanen/stadsplanen samt ändras till kvartersmark i syfte att kunna expandera vår fastighet österut alternativt möjliggöra för en nyproduktion.
 - Markområdet öster om ovan nämnda vägområde ingår inte i upphävandet av detaljplanen/stadsplanen.

Se bilaga 1, grönmarkerat område.

Kommentar: Tack för ert yttrande. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande angående anledning till upphävandet.

- 1) Kortfattat är det för att bevara de naturvärden som finns på platsen i form av rekreation (stigar, orienteringsspår, geocaching, naturupplevelser, cykelled med mera) och ekologiska värden (varierande trädålder, gamla tallar, ris- och lavtyper, bär- och svampförekomster). Vår och vintertid kan området användas som betesmark för renar, vilket är också en anledning till upphävandet.
- 2) Kommunens förslag ger en fortsatt möjlighet att expandera i nordlig riktning. Beroende på fastighet kan arean öka med mellan 25 – 40%. Flera av fastigheterna har idag en låg exploateringsgrad och, vid förfrågan från Mark och Skog, uttryckt att de idag kan hålla sig inom sin fastighet med sin verksamhet. Verksamhetsområdet är gammalt och i området har ingen etablering eller bygglovsansökan för vidare utveckling inkommit under lång tid.
- 3) Kommunen anser att de ekonomiska förutsättningarna inte har förändrats då ingen möjlighet har funnits för fastigheterna att utöka sina arealer. Upphävandet innebär inget försvårande eller förbud mot befintlig verksamhet samt medför ingen ekonomisk skada på de befintliga fastigheterna värde. Piteå kommun är ägare av den planlagda marken som upphävs och har beslutanderätt om nyttjande av sin mark. Ersättningskravet kan inte åläggas på hypotetiska markförvärv och icke-realiserade utökning av fastigheter.

Angående förslag till alternativ:

Kommunens förslag är baserat på en kompromiss mellan näringsliv samt de miljövärden och friluftsintrössena som finns i området. I originalbeställningen önskades upphävandet gå hela



vägen till befintliga fastighetsgränser, men kommunen valde att hålla ett avstånd på ca 20 meter i stället. Vägområdena kan inte ändras till kvartsmark under samma ärende som upphävandet utan behöver hanteras som ett separat ärende. Vägområdet och marken österut är en mycket viktig entré till norra delen av friluftsområdet Pitholmsheden. Kommunen vill möjliggöra för allmänheten att på ett enkelt sätt kunna ta sig ut till de norra delarna utan att beträda annans fastighet.

C. Ställningstaganden

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

Planbeskrivning:

s. 4 - 1kap Syftet med upphävandet:

Bytt titel från Detaljplanens syfte till Syftet med upphävandet
Förtydligande text om motiv till upphävandet.

s. 9 - 3kap 3.15 Trafik:

Förtydligande text angående järnväg.

s. 11 - 5kap 5.1 Fastigheter och Rättigheter:

Förtydligande bild och text angående påverkan på befintliga fastigheter.

s. 13 - 5kap 5.9 Trafik:

Förtydligande text angående påverkan på befintliga järnväg.

I övrigt har endast redaktionella förändringar gjorts.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planeringsavdelningen

Carl Valverius

Planarkitekt

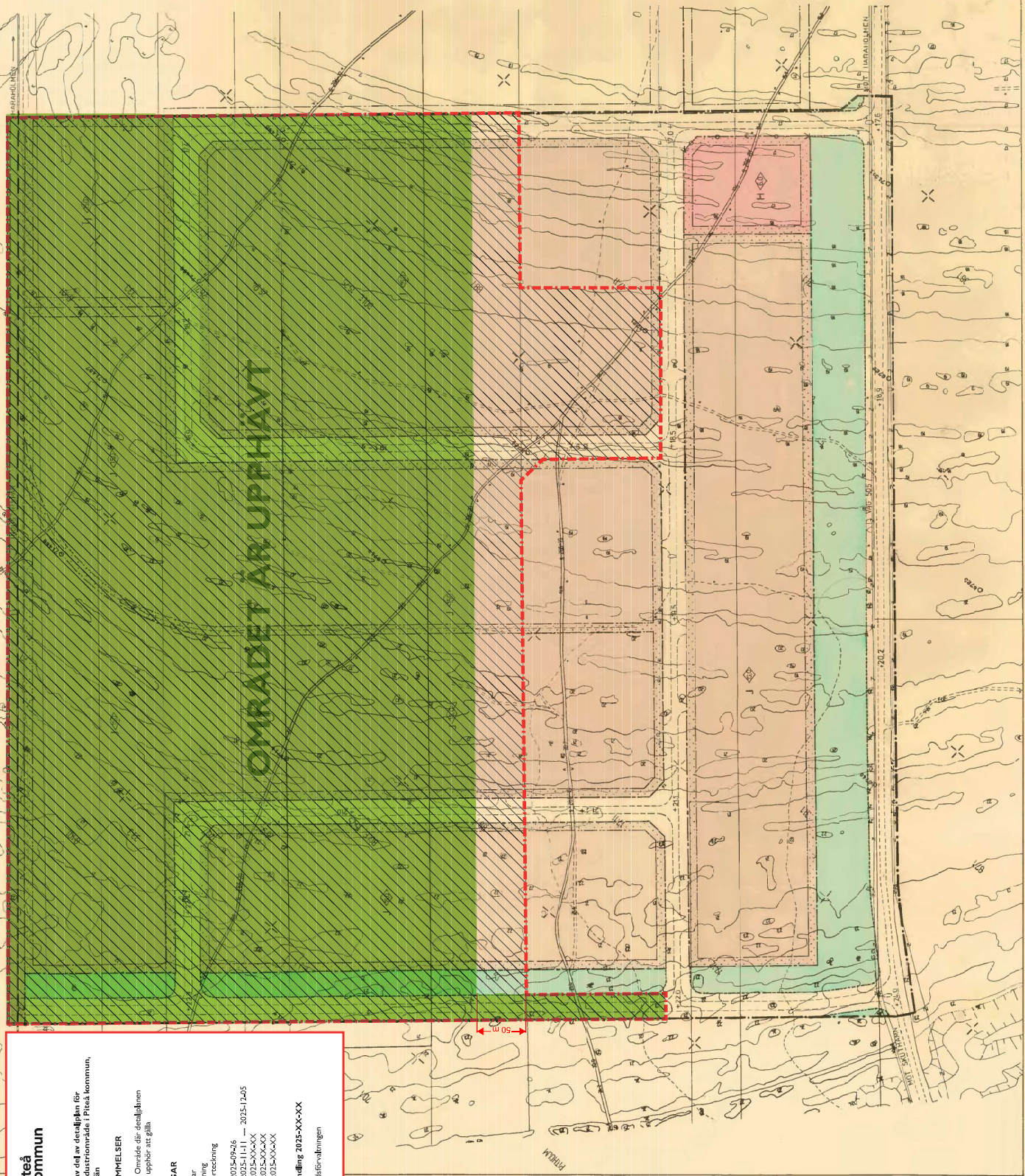
FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR PITHOLMENS INDUSTRIOMRÅDE INOM HIETÄ KOMMUN NORRBOTTENS LAN

Grundkartan tillberedd planeringslag av uppgjord år 1975 av bti. distriktskontornare Bengt Andersson Höjdsystem Rikets system 1970 Koordinatsystem: S GDN 0 1975

PITEÅ 1 maj 1976
NAB KONSULT
Planeringsingenjör

Esse Johansson
Esse Johansson
arkitekt SAR

Björn Andersson
Björn Andersson
planingenjör



Piteå kommun

Upphävande av del av detaljplan för Pitholmens industriområde i Piteå kommun, Norrbottens län

PLANBESTÄMMELSER

Område där detaljplanen upphör att gälla

UPPLYSNINGAR

Övriga handlingar:

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Upprättad 2025-09-26
Samråd 2025-11-11 - 2025-12-05
Granskning 2025-XXXX
Laga kontroll 2025-XXXX

Antagandehandling 2025-XX-XX

Samrådsbyggnadsförvaldningen
Piteå kommun

- Bebyggelser**
- GRUNDKARTAN**
- Traktorsgränd
 - Ferietrakter
 - Apsalagsgränd
 - Högsanningsledning
 - Barrskog
 - Kärr, moss, sankmark
 - Järnvägsspår
 - Väg med resp. utan sidoutrymnen
 - Gångstig
 - Slätt
 - Vattenövers
 - Höjdkurvor
 - Polypunkter
 - Rufstadspunkt
 - Traktorn
- BOLE PITHOLM**
- 26 94
- Registreringsnummer för fastighet
- Somfastighet

- STADSR ANFKARTAN**
- A Gränsbebyggelser**
- Stadsplanegräns
 - Kvarter- eller annan områdesgräns
 - Bostadsområdesgräns
 - Gräns för område avsett för förtätlis
 - Uföretspådd
 - Gräns för tekniskgräns
- D. Områdesbebyggelse**
- ALLMAN PLATS
 - Gatmark
 - Park eller plantering
- BYGGNADSVARTER**
- Område för handelsändamål
 - Område för industriändamål
- SPECIALOMRÅDE**
- C Örtiga bebyggelser
 - C Område för järnvägsändamål
- Märk som icke får byggas**
- Järnvägsmark tillämplig för allmän gatuträk
 - Gatubred
 - Byggnadsgräns

Antagen av kommunfullmäktige i Piteå kommun vid sammanträde den 28 oktober 1976 § 375
Byggar
Kajsa Nordin
Kajsa Nordin
Rådhuset, Norrbotten
se referens

Stubbesson
Stubbesson

Skala 1:2000

