



Sammanträdesprotokoll Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum	2026-02-19
Plats och tid	Stadshuset, Sessionssalen kl. 09:00-11:00
Beslutande	Se sida 2
Övriga deltagare	Se sida 2
Sekreterare	Erika Nilsson
Utses att justera	Mona Lindkvist (M)
Justeringens plats och tid	Digitalt 2026-02-20 kl. 08:00
Paragrafer	§14

Protokolljustering

Följande parter justerar detta protokoll genom digital signering.

Ordförande	Magnus Nyström (S)
Justerare	Mona Lindkvist (M)

Tillkännagivande

Protokollet är justerat. Justeringen tillkännages på kommunens digitala anslagstavla.

Beslutsinstans	Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2026-02-19
Publiceras	2026-02-23
Avpubliceras	2026-03-16
Protokollets förvaringsplats	Samhällsbyggnad, Administrativ enhet
Tillkännages av	Erika Nilsson



Närvarande på sammanträdet

Beslutande

Magnus Nyström (S) (ordförande)

Marie Rönnholm (C) (vice ordförande)

Jan-Eric Sandberg (M)

Thomas Hansson (S)

Isabella Björkman (S)

Tomas Eklund (S)

Matilda Danielsson (C)

Mona Lindkvist (M)

Ann-Katrin Sämfors (S) ersätter Louise Mörk (S)

Övriga deltagare

Erika Nilsson (nämndsekreterare/inköpssamordnare)

Dennis Jonsson (TF avdelningschef)

Joakim Schilbrandt (Byggnadsinspektör)

Emelie Öhlin (Kommunikatör)



Innehållsförteckning

sid

- § 14 Nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad
– Roknäs 12:8 (Roknäsvägen 333) 4



§ 14 Nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad – Rognäs 12:8 (Rognäsvägen 333)

Diariennr 26SBN76

Beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av sju fritidshus.
2. Samhällsbyggnadsnämnden tar ut en avgift om totalt 45 588 kronor.

Information till beslutet

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan med stöd av 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden tar ut en avgift om totalt 45 588 kronor med stöd av 12 kap. 8 § PBL. Tidsfristen började löpa 17 december 2025 och beslut fattas 3 februari. Detta innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggning har hållits och avgiften reduceras därför inte. Avgiften är fastställd i enlighet med Taxa för planer och bygglov som antogs av Kommunfullmäktige 14 december 2023. Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendebeskrivning

Ansökan

En ansökan om bygglov på fastigheten Rognäs 12:8 har den 17 december 2025 inkommit till Samhällsbyggnadsnämnden.

Ansökan avser nybyggnad av sju fritidshus var av sex med en byggnadsyta om ca 64 m² per byggnad och en med en byggnadsyta om ca 66 m². Fritidshusen kommer att uppföras med fasader av SiO-behandlat trä och plåttak i metallfärg. Kommunalt vatten och avlopp kommer att installeras och dagvattenhanteringen sker via egen anläggning.

Av ansökan framgår det att stugorna kommer att användas som en verksamhet som avser mindre, naturbaserad boendeanläggning med inriktning mot korttidsuthyrning av fristående stugor för privatpersoner och mindre sällskap. Anläggningen vänder sig till besökare som söker rekreation, naturupplevelser och lugn vistelse i en lantlig miljö.

Verksamheten kommer att bedrivas året runt med en säsongsvariation i beläggning och kommer bestå av gårdsområde med möjlighet till reception och konferenser, totalt sju fristående stugor för övernattnings, varje stuga kommer att innehålla en bastu, gemensamma ytor för gångstråk, vistelse och parkering, en av stugorna utformas tillgänglighetsanpassade.



Verksamheten ska inte bedriva några större evenemang med hög ljudnivå.

Maximalt antal gäster vid full beläggning beräknas till ca 20 personer och personal kommer att finnas på plats under dagtid.

Området har gemensam parkeringsplats vid den befintliga gården. Trafiken till området kommer huvudsakligen bestå av personbilar i samband med in- och utcheckning. Leveranser kommer att ske i begränsad omfattning. Väg finns fram till stugor och kommer främst användas för leveranser, den tillgänglighetsanpassade stugan samt för räddningspersonal. Vintertid säkerställs framkomlighet genom regelbunden snöröjning av vägar, parkering och gångstråk.

Avfall kommer att källsorteras och hanteras via kommunal sophämtning.

Verksamheten planeras och utformas med stor hänsyn till den omgivande naturmiljön. Markpåverkan begränsas genom att byggnaderna placeras varsamt i terrängen så befintlig vegetation i största mån kan bevaras.

Ärendet har lyfts på Samhällsbyggnads arbetsmöte där det framgått att det krävs en detaljplan för området för etablering enligt ansökan.

Förutsättningar

Området ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser i ett skogsområde i närheten till befintlig bebyggelse vid Rokån.

I närheten till fastigheten finns kommunalt vatten och avlopp.

Fastigheten ligger inte inom något riksintresse men inom hänsynsområde för kulturmiljö enligt ÖP 2030.

Remisser

Ärendet har skickats på remiss till:

- Miljö- och tillsynsnämnden
- Piteå Renhållning och vatten (PIREVA)
- PiteEnergi
- Räddningstjänsten
- berörda grannar.



Yttranden

Synpunkter har inkommit från PiteEnergi som framför att om byggnation kommer att ske i närheten till luftledningen måste säkerhetsavstånd säkerställas, i övrigt har de inga synpunkter. Se bilaga 11.

Synpunkter har inkommit från PIREVA där det framgår att fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för vatten- och avlopp och vidare instruktioner vad som gäller vid anslutning. Se bilaga 10.

Synpunkter har inkommit från Miljö- och tillsynsnämnden som framför att det finns risk för buller för närliggande bostäder med buller från trafik och buller från det tillfälliga boendet. Detta måste utredas samt att det måste tas hänsyn till att fastigheten ligger inom högriskområde för markradon. Se bilaga 9.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Rognäs 12:60 som framför att en stugby med många besökare blir för nära fastigheten Rognäs 12:60. Se bilaga 7.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Rognäs 12:60 som framför frågan om åtgärden kommer att påverka fisket i bäcken och vad det tas för åtgärder för att besökande till stugorna inte kommer störa omkringliggande boende då åtgärden blir i närheten till befintliga hus. Se bilaga 8.

Övriga grannar och Räddningstjänsten har inget att framföra.

Sökande har getts tillfälle att bemöta de yttranden som har inkommit. Se bilaga 12.

Motivering

Enligt 9 kap. 57 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §.

Enligt 2 kap. 1 § ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att byggnationen kommer att anpassas och harmonisera väl med områdets karaktär och inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen.

Vidare bedömer Samhällsbyggnadsnämnden att åtgärden inte är av sådan omfattning att planläggning krävs för sju nya fritidshus och byggnation på platsen kommer att



bidra till en attraktiv och långsiktigt hållbar livsmiljö - både för boende och besökande.

Samhällsbyggnadsnämnden gör den sammantagna bedömningen att ansökan om bygglov för nybyggnad av sju fritidshus uppfyller kraven enligt 9 kap. 57 § PBL. Bygglov ska därför beviljas.

Samhällsbyggnads bedömning och förslag till beslut

Samhällsbyggnad har granskat inkommen ansökan och lyft ärendet på ett gemensamt möte där berörda enheter har närvarat. Samhällsbyggnad bedömer att nybyggnation av sju stugor med tillhörande infrastruktur förutsätter planläggning enligt plan- och bygglagen eftersom området kräver utredning av omgivningspåverkan, miljöpåverkan och samordning av infrastruktur.

Samhällsbyggnad har fört en diskussion med sökande om att ett mindre antal stugor inte skulle ha samma påverkan och där med inte kräva att en detaljplan görs innan byggnation på platsen. Sökande har efter samtal valt att gå vidare med inskickad ansökan om sju stugor på området.

Av inkomna synpunkter framgår det att en bullerutredning och hänsyn till markradon ska tas vid byggnation. Samhällsbyggnad har bedömt att en bullerutredning inte krävs i det här skedet eftersom förvaltningen föreslår avslag på ansökan.

Samhällsbyggnadsnämnden ska inte kräva mer utredningar i ett ärende än vad som krävs för att fatta ett visst beslut. Detta för att inte skapa onödiga kostnader för den sökande. Frågan om radon hanteras till det tekniska skedet vid en byggnation.

Samhällsbyggnad bedömer sammantaget utifrån inkomna handlingar, samråd och yttranden att åtgärden är i en sådan omfattning och påverkan på omgivningen att den förutsätter planläggning. Samhällsbyggnad föreslår därför att

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2026-02-03 §11

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad – Roknäs 12:8 (Roknäsvägen 333).

Förslag

Magnus Nyström (S) föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov.



Marie Rönnholm (C), Jan-Eric Sandberg (M), Tomas Hansson (S), Isabella Björkman (S), Tomas Eklund (S), Matilda Danielsson (C), Mona Lindkvist (M) och Ann-Katrin Sämfors (S) bifaller Magnus Nyströms (S) förslag.

Beslutsgång

Ordföranden redogör för beslutsgången och finner att det endast föreligger ett förslag vilket blir Samhällsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Bilaga 1 Ansökan – PB 2025-587
- Bilaga 2 Visualiseringar och bilder – PB 2025-587
- Bilaga 3 Planritning – PB 2025-587
- Bilaga 4 Verksamhetsbeskrivning – PB 2025-587
- Bilaga 5 Tillgänglighetsbeskrivning – PB 2025-587
- Bilaga 6 Eldstad – PB 2025-587
- Bilaga 7 Erinran 1 – PB 2025-587
- Bilaga 8 Erinran 2 – PB 2025-587
- Bilaga 9 Yttrande Miljö- och tillsynsnämnden – PB 2025-587
- Bilaga 10 Yttrande Pireva – PB 2025-587
- Bilaga 11 Yttrande PiteEnergi – PB 2025-587
- Bilaga 12 Bemötande – PB 2025-587