

# Granskningsutlåtande

Fördjupad översiktsplan Öjebyn

**Elin Lundgren**

Datum 24-03-25



**Piteå kommun**

# Innehåll

1	Inledning .....	3
	Granskningsutlåtande - vad är det? .....	3
	Hur har granskningen gått till? .....	4
	Hur har allmänheten beretts tillfälle att delta under planförfarandet? .....	4
	Vilka har svarat? .....	4
2	Reflektioner över inkomna synpunkter .....	4
	Representativitet .....	4
	Detaljeringsnivå .....	5
	Missuppfattningar .....	5
	Otydlighet .....	5
	Hänsyn till att uppfattningar går isär .....	5
	NIMBY .....	5
3	Inkomna synpunkter och kommunens kommentarer .....	5
3.1	Statliga myndigheter .....	5
3.1.1	Länsstyrelsen Norrbotten .....	5
3.1.2	Luftfartsverket (LFV) .....	10
3.1.3	Svenska kraftnät .....	10
3.1.4	Sveriges geologiska undersökningar .....	10
3.1.5	Trafikverket .....	11
3.1.6	Skogsstyrelsen .....	11
3.1.7	Sjöfartsverket .....	11
3.1.8	Sametinget .....	11
3.2	Kommuner .....	11
3.2.1	Luleå kommun .....	11
3.3	Kommunala myndigheter .....	12
3.3.1	Socialförvaltningen .....	12
3.3.2	Miljö- och tillsynsnämnden .....	12
3.3.3	Samhällsbyggnadsnämnden .....	14
3.4	Bolag, partier, organisationer och föreningar .....	14
3.4.1	Vattenfall Eldistribution AB .....	14
3.4.2	Pireva .....	15
3.4.3	Torgbolaget i Piteå AB .....	16
3.4.4	Öjebyns IBF .....	17
3.4.5	Medlemmar i PRO Öjebyn .....	17
3.5	Inkomna synpunkter från privatpersoner .....	17
3.5.1	Synpunkter på området Stranden .....	17
3.5.2	Synpunkt gällande förslaget för ny trafikplats på E4/Långskatavägen .....	21

3.5.3	Synpunkt gällande förslag utredningsområde för verksamheter på Holmen kontra bostäder på Holmen .....	21
3.5.4	Synpunkter på lokaltrafiken .....	22
3.5.5	Synpunkt på korsningen Färjtorpsvägen/Nya Älvvägen/järnvägen.....	22
3.5.6	Ornitologiskt perspektiv.....	22
3.5.7	Biologisk mångfald .....	22

# I Inledning

Piteå kommun har tagit fram ett förslag på fördjupad översiktsplan för Öjebyn. Förslaget till fördjupad översiktsplan för Öjebyn var ute på samråd under perioden 15 maj – 25 juni 2023. Under samrådet kom 49 skriftliga yttranden in. Efter samrådet har planen ändrats och justerats med anledning av de inkomna yttrandena i de fall det har bedömts lämpligt och möjligt. Det omarbetade förslaget har varit ute på granskning under perioden 22 november 2023 – 31 januari 2024. Till granskningshandlingen av den fördjupade översiktsplanen hörde planförslag, planeringsförutsättningar, mark- och vattenanvändningskartan, miljökonsekvensbeskrivning samt en samrådsredogörelse som redovisar de yttranden som kommit in under samrådet samt hur kommunen har valt att hantera dessa yttranden. I föreliggande granskningsutlåtande redovisas de yttranden och synpunkter som kommit in under granskningstiden samt hur kommunen valt att hantera dessa samt kommunens bemötande.

Kommunen har efter granskningen gjort fyra större ställningstaganden:

- Förslaget om ett utredningsområde för bebyggelse på Stranden behålls, men revideringar kopplat till att inte föregå senare arbete genom att ange möjligt antal bostäder, är gjorda.
- Förslaget om ett utredningsområde för vård och omsorg, med syfte att möjliggöra för ett nytt Särskilt boende för äldre är bortplockat. Särskilt boende för äldre i Öjebyn ska fortsätta utredas, men reserveras ingen mark i FÖP Öjeby. Öster om småstugegränd, som i granskningshandlingen pekats ut för utredningsområde för vård och omsorg med syfte att kunna leda till ett eventuellt nytt särskilt boende för äldre, föreslås i stället för placering för en ny Rättspsykiatrisk enhet.
- Utpekade område för teknisk försörjning är utökad, med syfte att möjliggöra två scenarior för exploatering. I inget av de två scenarierna är avsikten att hela utpekade området ska nyttjas för teknisk försörjning, men ett större område behöver pekas ut då planeringen av ett nytt vattenverk är i ett tidigt skede.
- Verksamhetsetablering i Norra Lomtjärn prioriteras före bevarande av de identifierade naturvärdeskärnorna i området – konsekvenserna kopplat till ianspråktagande av dessa kvarstår dock och redogörs för.

Kommunen har därtill gjort följande större revideringar:

- Tillägg av en framgångsfaktor med syfte att möjliggöra för odlingslotter inom exempelvis bostadsbebyggelse.
- Förtydligat kopplingen mellan FÖP Öjebyns förslag och folkhälsomålen.
- Betonat vikten av Öjebyslätten för ekologiska värden, inte minst fågellivet.
- Komplettering av underlag kopplat till berörda vattenförekomster som visar på data som understödjer kommunens bedömning att föreslagen bedömning inte riskera överskrida någon miljökvalitetsnorm.

I övrigt har synpunkterna föranlett mindre förändringar, förtydliganden, tillägg och justeringar. Även förändringar av redaktionell karaktär är genomförda.

Utöver synpunkter om saker som bör förändras eller plockas bort ut förslaget har ett par synpunkter inkommit som gör gällande att det är positivt att kommunen valt att hörsamma synpunkter i samrådsskedet och att det sammanlagda förslaget till handling har förbättrats. För dessa synpunkter redogörs inte särskilt.

## **Granskningsutlåtande - vad är det?**

Efter granskningstiden ska kommunen i ett särskilt utlåtande/granskningsutlåtande sammanställa de synpunkter som inkommit under granskningstiden och redovisa de förslag som synpunkterna gett anledning till. Det särskilda utlåtandet med de sammanställda synpunkterna ska sedan bifogas de övriga översiktsplanehandlingarna. Om synpunkter som inkommit under granskningstiden inte kan tillgodoses i planförslaget bör detta särskilt motiveras. Ansvariga politiker och tjänstepersoner har läst

och diskuterat alla inkomna yttranden. I detta särskilda utlåtande har synpunkterna sammanfattats i ett antal kategorier.

### **Hur har granskningen gått till?**

Förslaget till fördjupad översiktsplan för Öjebyn har varit ute på granskning samråd under 22 november 2023 – 31 januari 2024. Ett digitalt kartverktyg har funnits tillgängligt som presenterat förslaget på ett lättöverskådligt sätt.

Granskningshandlingen har skickats på remiss till länsstyrelsen, myndigheter, grannkommuner, kommunala förvaltningar, övriga instanser samt andra berörda.

Granskningshandlingen har även funnits tillgänglig på Piteå kommuns webbplats och utställd på följande platser:

- Stadsporten, Västergatan 10
- Biblioteket Öjebyn, Öjagatan 51

Granskningen har annonserats i Piteå Tidningen samt på Piteå kommuns Facebook sida.

### **Hur har allmänheten beretts tillfälle att delta under planförfarandet?**

Under våren 2022 bjöd Piteå kommun in till dialogmöten för den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn. Allmänheten gavs möjlighet att under två kvällsmöten och två drop-in möten dagtid träffa representanter från Piteå kommun. Förslaget till fördjupad översiktsplan för Öjebyn var ute på samråd under perioden 15 maj – 25 juni 2023, allmänheten bjöds in till två samrådsmöten samt kunde ta del av förslaget genom ett digitalt kartverktyg och inkomma med skriftliga synpunkter. Efter samrådet har planen ändrats och justerats med anledning av de inkomna yttrandena i de fall det bedömts lämpligt och möjligt. Det omarbetade förslaget har varit ute på granskning under perioden 22 november 2023 – 31 januari 2024. Granskningsförslaget har presenterats i ett digitalt kartverktyg och allmänheten har haft möjlighet att inkomma med skriftliga synpunkter på förslaget.

### **Vilka har svarat?**

Under granskningstiden har det sammantaget inkommit 22 skriftliga yttranden. Yttranden har inkommit från myndigheter, bolag, föreningar samt privatpersoner och fördelar sig likt nedan (ett par yttranden har ett flertal underskrifter):

Myndigheter	11
Föreningar	2
Bolag	3
Privatpersoner	6

## **2 Reflektioner över inkomna synpunkter**

Efter att kommunen sammanställt de inkomna yttrandena finns ett behov av att reflektera över de svårigheter som kan finnas i att bemöta och ta hänsyn till dessa.

### **Representativitet**

De inkomna synpunkterna i granskningen utgör inte ett representativt urval av vad boende och verksamma i Öjebyn har för synpunkter på förslaget. Dokumentet är omfattande och kan vara svårt att ta till sig, vilket kan resultera i att det kan vara svårt att lämna synpunkter på. Att synpunkterna formellt måste skickas in skriftligt för att kunna tas i beaktning kan vara en orsak till att vissa väljer att inte yttra sig. I föreliggande handling redovisas och bemöts skriftligt inkomna synpunkter.

## **Detaljeringsnivå**

Många av de inkomna synpunkterna berör detaljer i förslaget. Eftersom detta är en fördjupad översiktsplan är dessa synpunkter svåra att bemöta i detta sammanhang.

## **Missuppfattningar**

En del synpunkter grundar sig på missförstånd av vad en fördjupad översiktsplan är eller på delar av texten. Det kan gälla både hur texten är formulerad och markeringar i plankartan. Flera av synpunkterna har missförstått vad en fördjupad översiktsplan har för syfte och har istället fokuserat på dess genomförande. Det är här viktigt att poängtera att förslaget endast visar vilka möjligheter som finns för utveckling samt riktlinjer för fortsatt planering. Denna fördjupning innebär inte på något sätt tvång till fortsatt detaljplanering.

## **Otydlighet**

En del av de inkomna synpunkterna är generellt eller otydligt formulerade och kan hänvisa till exempelvis ”vägen”. Detta ger svårigheter i bemötandet då det inte på ett tydligt sätt framgår vad synpunktslämnaren avser med sitt yttrande.

## **Hänsyn till att uppfattningar går isär**

Att ta hänsyn till alla synpunkter är en omöjlighet, särskilt när synpunkterna går isär. Det är vanligt att det finns en mångfald av perspektiv och att människor har olika åsikter om olika frågor. Det är viktigt att vara medveten om detta och att försöka lyssna på alla synpunkter, även om det inte alltid är möjligt att tillgodose dem alla. Att erkänna och respektera mångfalden av åsikter kan bidra till en mer inkluderande och välgrundad beslutsprocess.

## **NIMBY**

Ett fenomen som visat sig under såväl samrådet som granskningen är inte oväntat det som på engelska kallas NIMBY, Not In My Back Yard. Detta innebär att den som lämnat synpunkten inte är emot företeelsen eller förslaget men kritiserar placeringen och den påverkan det kan leda till i närmiljön. Dessa synpunkter bör inte avfärdas utan ses som viktig lokalkunskap. Synpunkterna berör särskilt det områden som pekats ut för utredning av boende vid Stranden. Det är dock viktigt att komma ihåg att för att kunna tillgodose bostäder och arbetsplatser för nya invånare och framtida generationer är det oundvikligt att människors närmiljöer påverkas. Detta kräver dock noggranna avvägningar mellan olika intressen och värden.

# **3 Inkomna synpunkter och kommunens kommentarer**

För att underlätta läsningen har nedanstående yttranden sammanfattats och redovisas inte alltid i sin helhet, utan är till viss del förkortade. Kommunen har valt att redogöra för de synpunkter som inkommit från respektive remissinstans samt bemöta dem nedan. Alla inkomna yttranden i sin helhet finns registrerade hos Piteå kommun och svaren bemöter yttrandet i sin helhet, inte den till viss del förkortade versionen nedan.

## **3.1 Statliga myndigheter**

### **3.1.1 Länsstyrelsen Norrbotten**

#### **3.1.1.1 Sammanfattande synpunkter**

Kommunen har sedan samrådskedet förbättrat och förtydligat planförslaget. Bland annat har två förslag om bostadsbebyggelse inom riksintresseområde för kulturmiljö plockats bort och i stället föreslås att befintliga detaljplaner upphävs och kommunens kulturmiljöprogram aktualiseras. Förslaget

om ett nytt särskilt boende för äldre vid Alfagränd har plockats bort. Förslaget har kompletterats med bättre redogörelse för det allmänna intresset rennärning, tillägg i redovisningen av riksintressen kommunikationer (flyg och totalförsvaret) samt tillägg berörande civilt försvar. Förslaget har även tydliggjorts med en karta som belyser vilka områden som kan beröras av geotekniska risker som ras, skred och erosion.

Planförslagets genomförande bedöms kunna leda till försämring av ekologisk och/eller kemisk status eller till att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer enligt vattendirektivet försvåras. Det finns inget underlag som möjliggör bedömning av hur plangenomförandet påverkar ekologisk och/eller kemisk status i berörda vattenförekomster. Planförslaget omfattar etableringar som ökar dagvattenbelastningen i närliggande vattenförekomster samtidigt som inga kompensationsåtgärder föreslås. Utredningar om dagvattenhantering föreslås förskjutas till kommande detaljplaneprocesser vilket avsevärt försämrar möjligheterna att bedöma kumulativ påverkan från det nu föreliggande översiktsplanområdet på berörda vattenförekomster.

Då en tydlig risk finns att en miljö kvalitetsnorm inte följs och erforderligt underlag saknas behöver detta särskilt noteras i planen i enligt 3 kap. 5 § plan- och bygglagen.

Två verksamhetsområden pekas ut i riksintressekorridoren för Norrbotniabanan; utredningsområdet Holmen och verksamhetsområdet Norra Lomtjärn. Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt att peka ut områden i riksintressekorridoren innan järnvägsplanerna är klara. Detta behöver särskilt noteras i planen i enligt 3 kap. 5 § plan- och bygglagen.

#### Kommunens kommentar

Synpunkterna bemöts under den utförliga synpunkten, under rubriken Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden nedan. Piteå kommun har förtydligat i Planeringsförutsättningar med underlag som visar på att det inte finns risk att en miljö kvalitetsnorm följs.

Gällande de två verksamhetsområdena i riksintressekorridoren för Norrbotniabanan så har kommunen särskilt noterat i planen att kommunens och länsstyrelsens ståndpunkt skiljer sig enligt 3 kap. 5 § plan- och bygglagen.

### 3.1.1.2 Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

#### ***Miljö kvalitetsnormer, MKN, för vatten***

Kommunen bedömer att planförslagets genomförande inte medför några risker att miljö kvalitetsnormer (MKN) inte uppnås i Svensbyfjärden. Som anledning anges att halter av nuvarande ämnen inte överskrider något gränsvärde för god status och att marginalen till överskridande är god. Kommunen har dock inte bifogat något underlag med data som stöd för sin bedömning. Det finns inte heller något underlag som möjliggör bedömning av plangenomförandets inverkan på halter av näringsämnen, särskilda förorenande ämnen och prioriterade ämnen. När det gäller näringsämnen är ekologisk status i nuläget klassad till hög och referensvärdet för fosfor är beräknat till 9,5 µg/l. Det innebär att om årsmedelvärdet för fosfor ökar till 14 µg/l så leder det till att status försämras från hög till god. Det är inte möjligt att bedöma plangenomförandets inverkan på detta utifrån det underlag som hittills presenterats. En statusförsämring från hög till god status kan inte tillåtas utan att vattenmyndigheten i Bottenvikens vattendistrikt fått tillfälle att yttra sig (vattenförvaltningsförordning 2004:660, 4kap 11–13§). Länsstyrelsens bedömningen är att plangenomförandet kan leda till försämring av ekologisk status.

När det gäller dagvattenpåverkan från den del av planområdet som är belägen inom avrinningsområdet för bäcken WA99756283 så är det oklart om dagvattnet kommer att ledas till denna bäck eller Svensbyfjärden. Det förstnämnda alternativet innebär ökad fosforbelastning i bäcken WA99756283 vilket inte är tillåtligt enligt miljö balken 5kap 4§ eftersom ekologisk status avseende näringsämnen redan i nuläget är klassade till lägsta statusklass. Även kvalitetsfaktorn särskilda förorenande ämnen är

klassad till lägsta statusklass (i det fallet 'måttlig' status). Även kemisk status är sänkt till lägsta klass. Alternativet att istället leda detta dagvatten till Svensbyfjärden kan leda till att ekologisk status avseende näringsämnen försämras från hög till god status (se ovan).

Kommunen anger att det föreligger viss risk för att plangenomförandet leder till ökad tillförsel av PFAS och PAH. Länsstyrelsen delar den bedömningen samtidigt som det inte går att göra noggranna bedömningar gällande spridning från förorenad mark till ytvattentäkten Svensbyfjärden i det här fallet. Särskilt frågan om PFAS är relevant att beakta med tanke på att gränsvärdet för intag via dricksvatten är på väg att skärpas rejält i Sverige (gränsvärdet för PFAS4-parametern ska tillämpas från 1 jan 2026 enl LIVSFS 2022:12). Oavsett hur stor risken är i det här fallet så är det viktigt att ha med sig PFAS-frågan eftersom även en liten ökning i tillförsel skulle kunna medföra ett överskridande. Här ska poängteras att det för sådana bedömningar krävs data över PFAS-halter i Svensbyfjärden.

Om dagvattenutredningar och praktiska ställningstaganden kring dagvattenlösningar skjuts till detaljplaneprocesserna blir det svårt att bedöma den sammantagna påverkan från ett genomförande av översiktsplanen. Inom ramen för en översiktsplan är möjligheterna att bedriva kompensationsåtgärder mycket bättre jämfört med i detaljplaneskedena. Gällande påverkan på bäcken WA99756283 så kan det vara svårt att hitta åtgärder som under överskådlig tid medför att MKN uppnås. Samtidigt är det fördelaktigt att börja söka sådana åtgärder så snart som möjligt eftersom framtida etableringar kan underlättas av att det finns en åtgärdad recipient som tål tillskott av (renat) dagvatten. För påverkan på Svensbyfjärden motiveras åtgärder av att vattenförekomsten är en vattentäkt/vattenskyddsområde samt för att undvika försämring från hög till god ekologisk status avseende näringsämnen. Åtgärder gör också att recipienten blir mer tålig för framtida etableringar.

#### Kommunens kommentar

Kommunen har kompletterat Planeringsförutsättningar med stöd för vår bedömning att inget gränsvärde för god status överskrids och att marginalen till överskridande är god. Komplettering är även gjord där avrinning inom planområdet redovisas samt planer på kompensationsåtgärder inom FÖP-området. I Planförslaget har kommunen tydliggjort vilka perspektiv ska beaktas i den fortsatta planeringen av dagvatten inom planområdet.

#### **Övrigt**

Ett underlag som visar i vilken utsträckning dagvattenbelastningen förändras är en förutsättning för att kunna bedöma påverkan på recipienterna från plangenomförandet. Ett lite enklare sätt att åskådliggöra dagvattenpåverkan skulle kunna vara att beräkna hur mycket andelen hårdgjorda ytor ökar inom planområdet samt att avsätta ytor för dagvattenhantering. En redogörelse för rinnvägar/diken inom planområdet vore också bra. En grundläggande förutsättning för att kunna bedöma hur ekologisk eller kemisk status förändras är att det finns en bedömning av nuvarande status som baserats på vattenkemiska data. Detta gäller främst Svensbyfjärden men också till viss del bäcken WA99756283 eftersom den nuvarande bedömningen baserats på data från 2017.

När det gäller kemisk påverkan på grundvatten inom planområdet så går det inte heller att helt utesluta försämring av kemisk status (för grundvattenförekomsten WA71508406. För att sänka kemisk status för grundvatten till 'otillfredsställande' baserat på data från en enda övervakningsstation krävs att antingen dricksvattenresurser eller ekosystem påverkas negativt (exempelvis genom att status för en ytvattenförekomst är sämre än 'god'). Det spelar ingen roll att ett grundvattenbaserat ekosystem inte är avgränsat som i det här fallet. Grundvattenberoende ekosystem avgränsas för land- eller vattenområden som är skyddsvärda (t ex natura 2000-områden).

#### Kommunens kommentar

Kommunen har kompletterat Planeringsförutsättningar med underlag och uppgifter som åskådliggör dagvattenpåverkan och påverkan på grundvatten inom planområdet.



## ***Förorenad mark***

Två identifierade potentiella förorenade områden är lokaliserade inom ett område som planeras att exploateras i den nordvästra delen av planområdet. Dessa objekt kan utgöra föroreningskällor för PAH (betong- och cementindustri) och PFAS-föroreningar (avfallsdeponi). Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att vid fortsatt planering utreda förekomsten av föroreningar i mark och grundvatten och utföra miljötekniska markundersökningar där det finns misstanke om förorening.

I MKB anges att en potentiell föroreningspåverkan på grundvattenförekomsten SE726982-175347 kan finnas från deponier och industriverksamhet inom vattenförekomstens avrinningsområdet. Eftersom grundvatten i grundvattenförekomsten SE726982-175347 rinner till vattenförekomsten Svensbyfjärden som utgör en råvattentäkt kan det finnas en potentiell risk för spridning av PAH, PFOS och PFAS11 vilket då kan påverka Svensbyfjärdens halter. Kommunen anger att skadeförebyggande åtgärder med avseende på PFOS, PFAS11 ska göras. Kommunen behöver också säkerställa att PFAS-föroreningar och PAH inte ökar i råvattentäkten vid eventuella schaktarbeten i förorenad mark.

### Kommunens kommentar

Kommunen har i MKB förtydligat att eventuella schaktarbeten i förorenad mark ska utföras med ett säkerställande att PFAS-föroreningar och PAH inte ökar i råvattentäkten.

## ***Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken***

### *Kulturmiljö*

Länsstyrelsen anser att planförslaget ur kulturmiljöhänseende är ett utmärkt förslag, som kommer att ge en god grund för det fortsatta kulturmiljöarbetet. Planförslaget har förbättrats och kompletterats efter plansamrådet. Det innebär att planens genomförande bedöms ge en liten positiv effekt för kulturmiljön/riksintresset för kulturmiljön. Länsstyrelsen delar den positiva bedömningen av planförslaget.

I planförslaget förtydligas att det urval av områden och byggnader som i FÖPen pekats ut ska tolkas som särskilt värdefulla utifrån 8 kap 13 § PBL. Ställningstagandet bidrar till en tydlighet som kommer att vara ett viktigt stöd inför framtida detaljplane- och bygglovsarbeten.

### *Riksintresse för kulturmiljö, förtätning intill kulturmiljön*

Två föreslagna förtättningsområden nära riksintresset Öjebyns kyrkstad har tagits bort från förslaget. De befintliga detaljplanerna för dessa områden, som inte tillgodoser kulturmiljön, föreslås upphävas. Länsstyrelsen bedömer detta som positivt, liksom att de tillkommande detaljplanerna kommer att inriktas på att dels säkerställa grönytor i området, dels på att reservera mark för kyrkstugebebyggelse i stället för bostäder.

För det tredje området, Prostgårdstomten, kvarstår tidigare rekommendationer för byggande i riksintressets närhet: att stor omsorg måste ägnas byggnadernas inplacering i förhållande till kyrkstadsbebyggelsen, grönytorna och gatunätet, som är bärande värden i riksintresset. Byggnadernas gestaltning behöver studeras vad gäller påverkan på kyrkstadens siluett på nära och på långt håll, skala, materialverkan och detaljutförande. Höga estetiska och arkitektoniska krav bör ställas både i detaljplaner och bygglov.

För att ytterligare säkerställa riksintresset planeras att en ny detaljplan med skyddsbestämmelser för Öjebyns kyrkstad ska tas fram. Detta kommer att bidra till en säkrare grund för förvaltningen av kyrkstaden, som står inför många utmaningar i framtiden, inte minst på grund av klimatförändringar. Det kan också ge stöd för kyrkstugeägare att ta hand om och underhålla byggnaderna, genom föreskrifter om hur byggnadsvården ska bedrivas, samtidigt som det tydliggör kommunens engagemang för en av de viktigaste kulturmiljöerna i Piteå.

### Kommunens kommentar

Kommunen har till antagandehandlingen förtydligt att vidare planering av bebyggelse på Prosgårdstomten, i närhet till riksintresset för kulturmiljö, ska visa riksintresset stor hänsyn. Till planförslaget har en text lagts till: Områdets direkta anslutning till Riksintresseområdet för kulturmiljö kräver att byggnadernas inplacering i förhållande till kyrkstadsbebyggelsen, grönytorna och gatunätet ägnas stor omsorg, då detta är de bärande värdena i riksintresset. Byggnadernas gestaltning behöver studeras vad gäller påverkan på kyrkstadens siluett på nära och på långt håll, skala, materialverkan och detaljutförande. Höga estetiska och arkitektoniska krav bör ställas både i detaljplaner och bygglov. Förekomsten av en fornlämning i området kräver också samråd med Länsstyrelsen innan exploatering.

### ***Kommunikationer, Norrbotniabanan***

I planhandlingen föreslås två verksamhetsområden som finns inom riksintressekorridoren för Norrbotniabanan; utredningsområdet Holmen och verksamhetsområdet Norra Lomtjärn. Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt att peka ut områden i riksintressekorridoren innan järnvägsplanerna är klara.

Detta behöver särskilt noteras i planen i enligt 3 kap. 5 § plan- och bygglagen.

#### Kommunens kommentar

Kommunen anser att det är viktigt att ge Trafikverket underlag för vad Piteå kommun har för planer i områden kring Norrbotniabanan, detta för att Trafikverket ska ges möjlighet att ta hänsyn till det i sitt arbete med järnvägsplaner. Utredningsområdet på Holmen är exempelvis en direkt följd av att korridoren går genom verksamhetsområdet på Ön, och kommunen vill ha en planberedskap i området, för verksamheter som kan behöva omlokaliseras. Eventuell exploatering kommer att göras med hänsyn till Riksintresset. Piteå kommun för löpande diskussioner med Trafikverket i frågor som berör gemensamma intressen. Kommunen har i antagandehandlingen särskilt noterat vad Länsstyrelsen anser i enlighet med 3 kap. 5 § plan- och bygglagen.

### ***Hälsa och säkerhet***

#### *Geoteknik, Klimatanpassning och översvämningsrisker*

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydligt i planförslaget ange och hänvisa till att uppgifterna och ställningstagandena gällande klimatanpassning och översvämningsrisker finns i ÖP 2030 och att dessa måste beaktas i bygglovs- och planarbeten. Detta eftersom FÖP ersätter vad som har tagits fram i den gällande översiktsplanen. FÖP behöver också, för tydligheten, kompletteras med en karta där riskområdet för översvämning framgår tillsammans med de nya föreslagna exploateringsområdena.

Planen bör även redovisa kommunens strategi för hur risker kopplat till ras, skred och erosion ska minska eller upphöra både för befintlig och kommande bebyggelse. Den karta som redovisas är mycket översiktlig och visar inte på hur ras, skred och erosion ska hanteras i de respektive delområdena. Resultatet av MSB:s översiktliga kartering över finkorniga jordarter saknas helt. MSB:s kartering visar på att delar av planområdet har låg stabilitet vilket inte framgår. Kommunen behöver redovisa hur denna planeringsförutsättning påverkar markanvändningen för befintlig och tillkommande bebyggelse. Det kan även finnas fler områden med förutsättningar för skred, ras eller erosion. Det rekommenderas därför att kommunen tydliggör att geotekniska säkerhetsfrågor alltid måste bedömas vid nybyggnation. Klimatförändringens effekter behöver ingå i denna bedömning.

Enligt kommunen ligger inget av i granskningshandlingen föreslagna exploateringsområden inom område som riskerar att översvämmas. Det finns dock nya föreslagna områden i närheten till det område som riskerar att översvämmas vid beräknat högsta flöde.

### Kommunens kommentar

Planeringsförutsättningar har kompletterats med karta där riskområde för översvämning framgår tillsammans med de nya föreslagna exploateringsområdena. Det har även förtydligats att geotekniska säkerhetsrisker alltid ska bedömas vid nybyggnation, inklusive klimatförändringens effekt, samt att kommunens ställningstagande kopplat till klimatanpassning och översvämningens risker framgår av ÖP2030 och dessa måste beaktas i bygglovs- och planarbeten. I detaljplanearbete utförs en rad utredningar, där geoteknik kan vara en sak som behöver utredas innan exploatering.

### *Trafiksäkerhet, buller och farligt gods*

Efter samrådsskedet har ett nytt område för stadsomvandling pekats ut, Hammarvägen. Utveckling av detta område bör föregås av en analys av trafikstringen från områden, samt hur trafiksituationen ska lösas till och från området med hänsyn till trafiken på väg 374. Väg 374 är sekundär rekommenderad väg för farligt gods.

Hänsyn behöver tas till buller från väg 374 samt säkerhetsrisker exempelvis farligt gods och risker kopplat till oskyddade trafikanter, särskilt om målpunkter kommer finnas på båda sidor av väg 374. Konsekvensbedömningen i planförslaget behöver kompletteras enligt ovan (område 3).

### Kommunens kommentar

Piteå kommun instämmer i att utveckling i det området som pekas ut för stadsomvandling behöver föregås av ett flertal utredningar, där trafikstring, trafiksituation, buller samt säkerhetsrisker är några aspekter som behöver analyseras. Konsekvensbedömningen i planförslaget har kompletterats med detta.

### 3.1.1.3 Samråd inför yttrandet

Samråd har ägt rum med Trafikverket, statens geotekniska institut (SIG), Försvarmakten, myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) och Vattenfall Eldistribution.

I handläggningen har deltagit företrädare för Länsstyrelsens enheter för samhällsplanering och kulturmiljö, naturresurs- och rennäring, landsbygd, samhällsskydd, mark- och vattenskydd, naturmiljö samt miljöanalys.

### 3.1.2 Luftfartsverket (LFV)

LFV har inget att erinra mot översiktsplanen.

### Kommunens kommentar

Yttrandet noteras.

### 3.1.3 Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på remissen.

### Kommunens kommentar

Yttrandet noteras.

### 3.1.4 Sveriges geologiska undersökningar

Som ett led i SGU:s arbete med att effektivisera myndighetens remisshantering avger SGU generellt sett inte yttranden i denna typ av ärenden. SGU avstår därför från att yttra sig och hänvisar till allmänna riktlinjer.

#### Kommunens kommentar

Yttrandet noteras.

### **3.1.5 Trafikverket**

Trafikverket kan konstatera att från samrådsskedet har ett nytt område för stadsomvandling pekats ut, Hammarvägen. Utveckling av detta område bör föregås av en analys av trafikalstringen från områden samt hur trafiksituationen ska lösas till och från området med hänsyn till trafiken på väg 374.

Trafikverket anser att hänsyn behöver tas till buller från väg 374 samt säkerhetsrisker exempelvis farligt gods och risker kopplat till oskyddade trafikanter. Särskilt om målpunkter kommer finnas på båda sidor av väg 374 behöver risker kopplat till oskyddade trafikanters behov att passera vägen analyseras.

Behovet av omdragning av Pitebanan ser inte Trafikverket som ett statligt behov i dagsläget.

#### Kommunens kommentar

Piteå kommun instämmer i att utveckling i det området som pekas ut för stadsomvandling behöver föregås av ett flertal utredningar, där trafikalstring, trafiksituation, buller samt säkerhetsrisker är några aspekter som behöver analyseras.

Piteå kommun noterar att Trafikverket inte ser omdragning av Pitebanan som ett statligt behov i dagsläget.

### **3.1.6 Skogsstyrelsen**

Skogsstyrelsen har inga synpunkter och inte heller någon ytterligare information att tillföra.

#### Kommunens kommentar

Yttrandet noteras.

### **3.1.7 Sjöfartsverket**

Sjöfartsverket har inga synpunkter.

#### Kommunens kommentar

Yttrandet noteras.

### **3.1.8 Sametinget**

Sametinget avstår från att yttra sig vid granskning av förslaget till fördjupad översiktsplan för Öjebyn.

#### Kommunens kommentar

Yttrandet noteras.

## **3.2 Kommuner**

### **3.2.1 Luleå kommun**

Luleå kommun har yttrat sig tidigare i samrådsskedet och har inget att mer att tillägga.

#### Kommunens kommentar

Yttrandet noteras.

### **3.3 Kommunala myndigheter**

#### **3.3.1 Socialförvaltningen**

Socialförvaltningens fastighets- och inköpsstrateg har medverkat i framtagandet av förslaget och löpande tillfört förvaltningens perspektiv. Utöver detta har Socialförvaltningen inga synpunkter på förslaget till fördjupad översiktsplan Öjebyn.

##### Kommunens kommentar

Yttrandet noteras.

#### **3.3.2 Miljö- och tillsynsnämnden**

1. De nationella folkhälsomålen och målbilden för den fördjupade översiktsplanen stämmer väldigt väl överens med varandra men det framkommer inte i planeringsförutsättningarna. Planens påverkan på de nationella folkhälsomålen behöver beskrivas tydligare.

##### Kommunens kommentar

Kommunen instämmer med synpunkter och har därför kompletterat planeringsförutsättningarna med text som beskriver att den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn strävar efter att främja hälsa och hållbarhet genom grönområden, trygga gång- och cykelstråk samt tillgänglighet till samhällsservice och utbildning, vilket är i linje med både nationella och regionala mål. Detta inkluderar folkhälsomål och mål för hållbar tillgänglighet, där betoningen ligger på att främja fysisk aktivitet och hållbara transporter för att skapa en mer hälsosam och hållbar livsmiljö för invånarna.

2. Bostadsområdet 1 Prostgårdstomten ligger inom skyddszon för bensinstation. Det bör stå med i konsekvensbedömningen i planförslaget för att säkerställa att det utreds i detaljplaneskedet. Det finns också en fornlämning från en prästgård i området med beteckning L2022:2889 Bytomt/gårdstomt. I planförslaget bör det också framgå att det behövs ett samråd med Länsstyrelsen innan exploatering.

##### Kommunens kommentar

Kommunen har i antagandehandlingen belyst både att Prostgårdstomten ligger inom skyddszon för bensinstation och att det i området finns en fornlämning och att detta innebär att ett samråd med Länsstyrelsen innan exploatering.

3. Ny förskola Danagatan – Öjagatan. I konsekvensbedömningen bör det framgå att det är ett väldigt bullerutsatt läge samt att delar av området ligger inom skyddsavstånd från järnväg för att säkerställa att det utreds vidare i detaljplaneringen.

##### Kommunens kommentar

Kommunen förstår vikten av att beakta buller och eventuella skyddsavstånd från järnvägen i detaljplanearbetet. Buller är en fråga som alltid studeras i detaljplanearbete, men för att ytterligare har konsekvensbedömningen uppdaterats för att förtydliga vikten av att beakta buller och andra aspekter kopplat till järnvägen i senare skeden.

4. Miljö- och tillsynsnämnden instämmer med Länsstyrelsens synpunkt att det tydligare behöver framgå hur dagvatten och risk för översvämning ska hanteras.

##### Kommunens kommentar

Kommunen har kompletterat Planeringsförutsättningar med stöd för vår bedömning att inget gränsvärde för god status överskrids och att marginalen till överskridande är god. Komplettering är även gjord där avrinning inom planområdet redovisas samt planer på kompensationsåtgärder inom FÖP-området. Det är även tydliggjort i Planförslaget vilka åtgärder kopplat till dagvattenhantering som kommunen kravställer. Planeringsförutsättningar har även kompletterats med karta där riskområde för översvämning framgår tillsammans med de nya föreslagna exploateringsområdena.

5. Miljö- och tillsynsnämnden anser att kommunen ska införa ett biotopskyddsområde för de naturvärden som finns i området Norra Lomtjärn. Exploatering av området bör ske efter att dragningen av Norrbotniabanan är känd, och efter den fördjupade översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige.

#### Kommunens kommentar

Den fördjupade översiktsplanen ska spegla den politiska majoritetens uppfattning av grunddragen i den avsedda användningen av mark- och vattenområden. Arbetet med planen har skett i samarbete mellan tjänstemän och politiker. Efter noggrant övervägande och diskussion har kommunen kommit fram till att behovet av att skapa ett verksamhetsområde väger tyngre än bevarandet av naturvärdena. Alternativa lokaliseringar för ett verksamhetsområde är undersökta och ej möjliga. En handelsutredning är genomförd som visar att det finns utrymme för utökad handelsverksamhet i Piteå och att handeln i stadskärnan ej kommer att påverkas negativt. Den i samrådshandlingen delvis motstridiga formuleringen, ”... två områden med Närnatur, särskild betydelse. Värdena i dessa områden ska i möjligaste mån beaktas och bevaras vid etablering av verksamheter.”, kommer att strykas, och så även utpekandet av områdena i temakartan för Grönstruktur, vatten och natur, för att på ett tydligare sätt föra fram den politiska viljan med området och tydliggöra hanteringen i kommande skeden. Konsekvenserna för naturvärden kommer fortsatt även att finnas med i konsekvensbedömningen.

Exploatering inom korridor för Norrbotniabanan kommer att ske först när dragningen för Norrbotniabanan är känd.

6. Miljö- och tillsynsnämnden anser fortfarande att det planerade bostadsområdet Granvägen-Nya Älrvägen inte är lämpligt för bostäder på grund av det bullerutsatta läget. En lämpligare markanvändning är handelsområde.

#### Kommunens kommentar

Piteå kommun anser att området är lämpligt för bostäder av flera skäl. Området har närhet till viktig service, skolor och kollektivtrafik, vilket är avgörande för att skapa en hållbar och levande miljö för invånarna. Sedan är kommunen medveten om bullerproblematiken och det är en aspekt som kommer att beaktas i detaljplanearbetet, för att säkerställa en god livsmiljö för framtida boende.

7. Miljö- och tillsynsnämnden anser att konsekvensbedömningen för bostadsområde 3 Hammarvägen ska kompletteras med risker för föroreningar i marken. Undersökning av förorenad mark bör även tas med till detaljplaneringsskedet. Känslig markanvändning ska uppnås för att det ska vara möjligt att bygga bostäder. På grund av närheten till väg 374 behöver både buller och luftföroreningar utredas i detaljplaneskedet.

#### Kommunens kommentar

Piteå kommun instämmer i att framtida utveckling i det område som pekats ut för stadsomvandling, Hammarvägen, behöver föregås av ett flertal utredningar, där buller, markföroreningar och luftföroreningar är några aspekter som behöver analyseras. Detta är förtydligat i antagandehandlingen.

8. Mark för odlingslotter för allmänheten bör avsättas i planen. Odlingslotter är ett förslag som knyter an till områdets historia, som ligger i linje med planens ambitioner för social hållbarhet, en småskalig livsmedelsproduktion ökar också krisberedskapen.

#### Kommunens kommentar

Kommunen har inte avsatt någon specifik yta för odlingslotter i den fördjupade översiktsplanen, däremot har det lagts till en framgångsfaktor under Boende och Byggnad: Främja samhällsgemenskap och hållbarhet genom att möjliggöra för odlingslotter exempelvis på områden för bostadsbebyggelse. I tillägg har kommunen även informerat andra stora markägare i Öjebyn med ett fokus på social hållbarhet, Svenska Kyrkan och PiteBo (allmännyttan) om önskemålet och fördelarna med att tillskapa yta för odlingslotter.

9. Eftersom delar av Utredningsområde vård och omsorg 1. Öster om Småstugegränd/Rättspsykiatri ligger inom korridoren för Norrbotniabanan är planförslaget att möjlig exploatering avgörs när Trafikverket fastställer järnvägsplanen. Miljö- och tillsynsnämnden anser att buller och vibrationer ska finnas med i planförslagets konsekvensbedömning.

#### Kommunens kommentar

Förslaget på ett utredningsområde för vård och omsorg i syfte att möjliggöra ett nytt särskilt boende för äldre vid Småstugegränd utgår till antagandehandlingen. Ett utredningsområde för vård och omsorg avsätts dock övers om Småstugegränd för en placering av en ny rättspsykiatrisk verksamhet då befintliga lokaler har fått brandskyddsföreläggande och de inte är ändamålsenliga. Då delar av området ligger inom korridoren för Norrbotniabanan avgörs eventuell möjlig exploatering när Trafikverket fastställer järnvägsplanen.

### **3.3.3 Samhällsbyggnadsnämnden**

Samhällsbyggnadsnämnden har inga synpunkter på förslaget.

#### Kommunens kommentar

Yttrandet noteras.

## **3.4 Bolag, partier, organisationer och föreningar**

### **3.4.1 Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB har inget ytterligare att tillföra än det som framfördes i samrådet.

#### Kommunens kommentarer

Yttrandet noteras.

### 3.4.2 Pireva

#### Vatten och avlopp

Pireva utreder för närvarande hur ett nytt vattenverk bör utformas. Arbete pågår med processdimensionering, layout och planlösning av det nya verket som kommer behöva anläggas och driftsättas parallellt med nuvarande verk. Det kan konstateras redan nu att utpekad yta i granskningsförslaget inte kommer att vara tillräcklig för att rymma det nya verket. Del av skogsytan mellan befintligt vattenverk och skolan kommer därmed behöva tas i anspråk. Se uppskattat ytbehov och förslag till placering i figur 1 nedan. Layouten för det nya verket är ännu i ett tidigt skede och ska ses som preliminärt. Gällande eventuell samlokalisering av VA-verksamheten som omnämns i planen så ingår inte ytor för det i ovan uppskattning av ytbehov. Om det blir aktuellt skulle en möjlighet kunna vara att nyttja de ytor där befintligt vattenverk är placerat idag efter att det nya verket är i drift och det befintliga rivs. På detta vis skulle skogsyta ej behöva tas i anspråk för detta. Pireva anser därför att området för teknisk försörjning ska justeras i planen så att det i stället för handelsträdgårdens yta innefattar del av skogsytan för att täcka in uppskattad yta för nytt verk samt att text som hör till ytbehovet och samlokaliseringen ska omformuleras.

#### Kommunens kommentar

Då Pireva nu kommit längre i sitt förberedande arbete med ett nytt vattenverk och kan konstatera att det, i granskningshandlingen, utpekade området för teknisk infrastruktur inte är tillräckligt då nuvarande vattenverk behöver vara i parallell drift har utpekat markområde utökats. Avsatt yta är större än vattenverkets behov, detta ska inte tolkas som att hela ytan är avsedd för teknisk infrastruktur, utan ytan är tilltagen för att det i senare skede kommer att avgöras mer exakt placering och utformning, då layouten för det nya verket ännu är i ett tidigt skede och ska ses som preliminär. Utgångspunkten är att ianspråktagande av den oexploaterade gröna ytan ska minimeras, genom att i första hand söka placering på redan ianspråktagen mark, men även genom att minimera markanspråk genom att, där det är möjligt, bygga på höjden. Ytanspråk som inte direkt har med vattenverkets drift och funktion att göra löses på annat håll. Naturområdet behöver säkras och bevaras för trivsel och rekreation för boende, samt säkras som skolskog i så hög grad som möjligt. I området gäller även strandskydd, intrång i detta område bör minimeras.

#### **Avfallshantering**

Sedan 1 januari 2024 har kommunerna enligt lagkrav tagit över ansvaret för insamling av tidningar och förpackningar. Det innebär att Pireva ansvarar för de 26 återvinningstationerna som finns i Piteå kommun. Återvinningsstationen vid ICA Supermarket, på Kanalgatan i Öjebyn har en olycklig placering då det är trångt, den upptar kundparkeringen och ger olägenheter för närboende. I den fördjupande översiktsplanen för Öjebyn bör Piteå kommun upplåta en lämplig plats i centrala Öjebyn dit återvinningsstationen kan flyttas. Bakgrund till flytt:

- Återvinningsstationen tar parkeringsplatser från kunder vilket gör att det är trångt för tömningsfordonet. Pireva är tvungen att tömma behållarna tidigt på morgonen innan parkeringen fylls upp med bilar. Detta blir ett störningsmoment för närboende då det kan vara höga ljud vid tömning av containers. Närboende störs även av skräp från återvinningsstationen som blåser in på deras fastigheter.
- Återvinningsstationen har hög belastning med många kommuninvånare som lämnar tidningar och förpackningar. Det har inneburit att antal insamlingsbehållare fått utökas och ställas utanför stationens avgränsningsområde och därmed tagit fler parkeringsplatser i anspråk. Utökas antal nyttjare (boende i Öjebyn) av stationen är det inte möjligt att bygga ut den.

#### Kommunens kommentar

Kommunen förstår problematiken med nuvarande placering av en återvinningsstation vid ICA Supermarket på Kanalgatan. Det är tydligt att behovet av ny placering av en



återvinningsstation centralt i Öjebyn behöver utredas. Den fördjupade översiktsplanen är inte en förutsättning för denna utredning, utan Pireva bör överväga att inkomma med en konkret förfrågan, så kommer kommunen titta på frågan. Något utpekande kommer inte göras i den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn, vilket dock inte hindrar att en ny lämplig placering kan identifieras.

### 3.4.3 Torgbolaget i Piteå AB

Synpunktslämnaren menar att kommunen saknar långsiktig planering då kommunen nyligt sålt ut mark i området för uppförande av verksamhetslokaler. Att bedriva och utveckla sin verksamhet är dyra och komplexa projekt. Att kommunen föreslår annan markanvändning i området skapar oro och osäkerhet. Det kommer att bli omfattande och dyrt att omlokalisera befintliga fastigheter, då det måste finnas mark i läge med lika bra tillgänglighet och den kostanden får kommunen stå för, för det är kommunens idé. Förslaget leder till att det kommer att bli väldigt dyr bostadsmark. Det bör finnas bättre mark runt om i kommunen där det inte redan finns fastigheter att bygga på som blir betydligt kostnadseffektivare. Förslaget innehåller också väldigt lite information eller analys gällande kostnader, eller om det finns annan mark tillgänglig för omlokalisering.

#### Kommunens kommentar

Alla kommuner ska enligt Plan- och bygglagen ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Den har en lång tidshorisont, där vissa delar ligger närmre i tid för genomförande än andra. Vissa visioner och viljor blir aldrig genomförda men kommunen måste trots det ta höjd för att säkra tillgång till markområden, nu och i framtiden, för olika allmänna intressen. Kommunen kan göra så kallade fördjupade översiktsplaner (FÖP) för områden där kommunen vill utreda samband, åtgärder och konsekvenser inom ett mer avgränsat geografiskt område och med betydligt högre detaljeringsgrad, än den kommuntäckande översiktsplanen, vilket FÖP för Öjebyn är ett exempel på.

En viktig del av kommunens FÖP är den tillhörande mark- och vattenanvändningskartan. I kartan görs utpekanden av olika områden och deras funktion och önskade utveckling. Utpekanden görs oberoende av markägoförhållande, där lämplig markanvändning är styrande i utpekandet för att nå en långsiktigt bra helhet. Utpekanden görs även på områden där kommunen inte är markägare.

Att kommunen gör detta utpekande påverkar inte hur marken brukas eller hur fastigheten används. Det är möjligt att den utpekade markanvändningen aldrig blir aktuell, om planerna inte förverkligas. FÖP har en lång tidshorisont som innebär att mycket kan hinna förändras över tid. Ifall den utpekade markanvändningen blir aktuell och kommunen då behöver få tillgång till hela eller delar av marken, kontaktas markägare för att tillsammans med kommunen lösa ett eventuellt övertagande genom överenskommelse. En sådan överenskommelse kan som exempel handla om köp av mark eller ett erbjudande om annan mark i utbyte men varje enskilt fall har olika förutsättningar.

En stadsomvandling i området syftar till att skapa en tryggare och med levande miljö med exempelvis bostäder, service och grönområden som kan utgöra ett tillskott till omgivningen och minska upplevelsen av barriärer i Öjebyn. Eventuellt kan också en viss typ av, icke störande, verksamhet utgöra ett tillskott. En utveckling av området på detta sätt innebär inte per automatik att er verksamhet inte bedöms lämplig i en framtid.

### 3.4.4 Öjebyns IBF

Föreningen, genom ordförande, framför synpunkter gällande att vid byggnation av en ny träningshall bygga en anläggning likt Umeå Energi Arena eller Boden Arena. Önskemål framförs om att göra en långsiktig investering för framtiden med satsningar på lokaler som kan erbjuda hög kvalitet för ett innebandylag i högsta eller näst högsta serien, med möjlighet att arrangera större cuper.

#### Kommunens kommentar

Synpunkten lyftes även i samrådsskedet och precis som då är frågan beroende av vad som händer med simhallen och den frågan är under utredning. Förhoppningen är att utredningen ska ge svar om simhallarna ska renoveras eller om det ska byggas något nytt. Det beslutet kommer vara en förutsättning för att ta ställning till andra relaterade åtgärder. Berörda personer har tagit del av synpunkten. Synpunkten föranleder inte någon förändring av förslaget.

### 3.4.5 Medlemmar i PRO Öjebyn

Ett 50 tal medlemmar i PRO Öjebyn vill att det nya särskilda boendet för äldre i Öjebyn byggs vid Pite älv. Fördel: Vacker utsikt, trevlig lugn och fin miljö. Nackdel att bygga vid Rättspsykiatri: Regionens mark där Rättspsykiatri ska byggas ut. Det ligger inom Norrbotniabanekorridoren. Där det, enligt bedömningarna, ska gå 66 godståg per dygn och ett antal persontåg. Vi vet också att äldre påverkas mer av ljud och vibrationer än yngre.

#### Kommunens kommentar

Förslaget på ett utredningsområde för vård och omsorg i syfte att möjliggöra ett nytt särskilt boende för äldre vid Småstugegränd kommer att utgå. Behovet av ett område för placering av ett nytt särskilt boende för äldre kommer trots detta att behövas och arbetet med att identifiera en plats för detta kommer att fortgå. Ett utpekande i den fördjupade översiktsplanen är inte en förutsättning för tillskapandet av ett nytt särskilt boende för äldre, men ett uteblivet utpekande reserverar ingen specifik yta för det ändamålet i Öjebyn.

## 3.5 Inkomna synpunkter från privatpersoner

Det har inkommit ett flertal synpunkter från boende, verksamma och i övrigt berörda privatpersoner i Öjebyn, med över 250 avsändare. Dessa behandlas nedan. En uppdelning har gjorts utifrån synpunkternas koppling till förslag i planhandlingen.

### 3.5.1 Synpunkter på området Stranden

Ett flertal synpunkter har inkommit med synpunkter på utpekandet av ett utredningsområde för bostäder på Stranden, varav ett är underskrivet med ca 200 underskrifter. Synpunkterna motsätter sig utpekandet av ett utredningsområde för bostäder på Stranden och anför att förslaget bör utgå i sin helhet och att inga bostäder bör byggas på området. Synpunkterna går att samla under ett par kategorier som redogörs för nedan:

#### **Trafiksituationen**

Det uttrycks en oro över hur trafiksituationen med ökad trafikmängd skulle bli, med en kraftigt ökad risk för olyckor för både gående, dyklistor och fordon. Det framförs att Gran-området idag är ett lugnt område och att det är skönt att det inte är mer trafik än det är idag, framförallt då det bor många barnfamiljer där. Det uttrycks att trafikbelastningen längs Färjtorpsvägen och angränsande gator är tillräckligt stor idag och att vägrummen är för smalt för att anlägga trottoar eller GC-vägar.

Då kommunen, från samråd till granskning, lät utredningsområdet för ett nytt särskilt boende för äldre utgå med ökad trafikbelastning som en bidragande orsak, bör även utredningsområdet för bostäder på Stranden utgå av samma anledning.

#### Kommunens kommentar

En exploatering av Stranden behöver inte betyda en ökad risk för olyckor för gående och cyklister eller mellan fordon. Under ett detaljplanearbete görs trafikutredningar om så anse behövas som beskriver hur trafiken kommer att förändras och vilka förändringar och eventuella trafiksäkerhetsåtgärder kommunen behöver vidta, då utredes även var nya gång- och cykelvägar kan behövas men också hur korsningspunkterna mellan fordon ser ut och vad som kan komma att behöva göras för att undvika ökad risk för olyckor. En ökning av trafikmängden är något som man ska försöka minimera så långt det är möjligt. Gatorna i närliggande område är lokalgator med relativt låga trafikflöden där särskilda gång- och cykelvägar inte är det primära för att upprätthålla trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Men vägområdet längs Färjtorpsvägen skulle troligen kunna inrymma en kantstensavskild gång- och cykelväg om behov visar sig finnas. En normal lokalgata i Piteå likt Färjtorpsvägen kan ha en daglig trafikmängd mellan 200 - 900 fordon/dygn utan att gatan i sig upplevs ha mycket trafik. Att anordna aktivitetsytor som exempelvis volleybollplaner kan innebära en större trafikökning i området är vad nya bostäder kan göra.

### **Miljö och friluftsliv**

Synpunktslämnarna instämmer i både Länsstyrelsen och Kultur och fritidsförvaltningens resonemang i de yttranden de gjort i Samrådsskedet kring vikten att säkerställa god tillgänglighet till gröna ytor och natur, både anlagda och naturliga i närheten av där människor vistas. Synpunktslämnarna framför att vid nybyggnation av området Stranden återstår endast det mindre attraktiva grönområdet/ rekreatiomsområdet nedanför Alfagränd.

#### Kommunens kommentar

En bostadsutveckling på Stranden motverkar inte att strandområdet utvecklas för att öka tillgängligheten och rekreativsvärdet. En planläggning omfattar även frågor om markanvändning och ansvarsfördelning för underhåll av strandområdet. Med en planerad gång- och cykelväg genom området ges även fler möjligheter att nyttja området och strandpromenaden.

Området nedanför Alfagränd har höga kvaliteter med skogsstigar i gammal skog. Området är lite vilt och inte så tillrättalagt men en del kojor antyder att barn tycker att det är spännande och stigarna hålls öppna av de som går och vandrar där.

I det öppna området mellan vattnet och Stranden (utredningsområde för bostäder) är det kanske en del partier där det är litet blött och inte så lätt att fritt kunna ta sig fram överallt till fots. En utveckling för att göra området mer åtkomligt, t ex GC-väg mm, gör att man bör kunna färdas genom det området. På vissa platser, där det är fastare mark, bör man kunna etablera anordningar för rekreation (t ex grillplatser, bänkbord) eller andra aktiviteter.

### **Markförhållanden**

Det framförs synpunkter om att markförhållanden på Stranden är mycket olämpliga för nybyggnation då marken består av stora mängder sura sulfatjordar/lera. Det finns andra markområden inom Öjebyn som är betydligt mer lämpliga för nybyggnation än detta.

#### Kommunens kommentar

Enligt jordartskartor från SGU är markförhållanden på Stranden likartad till den omgivande bebyggelse är byggd på. Markförhållanden är en sådan sak som kan komma att utredas närmare i ett detaljplanarbetet. Kommunen har rutiner för att hantera eventuell förekomst av sura sulfatjordar.

## **Fastighetsvärde**

Det framförs synpunkter som uttrycker oro att befintliga fastighetsvärden kommer att sjunka om Stranden bebyggs med bostäder som en följd av att den fina utsikten försvinner samt att den enda fina stora grönytan som finns på Gran-området försvinner. Området skulle minska i attraktionskraft för framtida husspekulanter, vilket skulle leda till lägre priser.

### Kommunens kommentar

I den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn ska allmänna intressen främjas och tas hänsyn till. Den fördjupade översiktsplanen ska ge en samlad information om hur kommunen avser att tillgodose de allmänna intressena. Fastighetsvärde är inte ett allmänt intresse. Dock tenderar fastighetsvärden att vara högre i större städer, vilket kan leda till antagandet att fastigheter i Piteå och Öjebyn stiger i värde när vi på sikt blir fler invånare.

## **Förslag för alternativ utveckling av Stranden**

I stället för att utveckla området Stranden för bebyggelse lämnas synpunkt med förslag på alternativ utveckling. Kommunens förslag på att koppla ihop befintlig gång- och cykelväg från Storstrandshället, över Stranden, och vidare mot Framnäs och Hamnviken bör genomföras för att öka tillgängligheten till älven och ett naturnära friluftsområde. Den gång- och cykelvägen bör få fler anslutningar och entréer från Färjtorpsvägen och Rengatan för att ge möjlighet för fler att nyttja området. Vidare kan det på Stranden anläggas ett ute-gyn, en boulebana, bänkar, grillplatser, en volleybollplan, en 7-mannaplan för spontant träning och lek samt soptunnor/bajstunnor.

Dessa åtgärder leder till en utveckling i rätt riktning och går i samklang med den ambition de närboende, på privat initiativ, haft ända sedan år 2010. Resultatet skulle bli att strandområdet blir än mer attraktivt och framförallt med tillgängligt för fler Öjebybor och andra för rekreation, återhämtning, motion och psykosocialt välbefinnande generellt. Området skulle heller inte upplevas lika privatiserat som idag och många fler Öjebybor skulle därmed ta sig ner till området och njuta av detsamma.

### Kommunens kommentar

Kommunen delar uppfattningen om att strandområdet bör utvecklas för att öka tillgängligheten och rekreativt värde. En bostadsutveckling inom området motverkar inte detta utan ger mer incitament för kommunen att tillgodose dessa behov för den breda allmänheten. En planläggning omfattar även frågor om markanvändning och ansvarsfördelning för underhåll av strandområdet. Den, i yttrandet föreslagna, utvecklingen till ett idrottsområde bidrar till ökad trafik i möjligen större omfattning än ett bostadsområde.

## **Förslag för alternativa områden för nybyggnation i stället för på Stranden**

### **Kring Råggatan**

- Norr om korsningen Råggatan-Havregatan. Ett mycket trevligt, lummigt och lugnt område.
- Väster om Råggatans södra del. Byggnation skulle ge bra ljusinsläpp över Råggatan som idag kraftigt skuggas av en hög granhäck.
- Mellan Råggatan och Råggatan 12A-B. Ett trevligt område med lugn atmosfär.

Samtliga ovanstående områden bedöms av synpunktslämnarna ha goda markförhållanden att bygga på.

Synpunkten ger även förslag på hur områdena skulle kunna trafikförsörjas med kollektivtrafik. Genom att busslinje 1 från Öjagatan korsar väg 374 in på Råggatan, som förses med hållplatser på lämpliga ställe. Bussen kör därefter Råggatan och svänger in på Patrons allé för att sedan korsa väg 374 in på Framnäsvegen. Det skulle även göra att bussen slipper göra en trafikfarlig vänstersväng från väg 374 in på Framnäsvegen. Området har även ett delvis omgjort och moderniserat vatten- och avloppssystem. Boende i detta område skulle ha mycket nära till skog och natur. Området ligger heller inte Norrbotniabanakoridoren. Bostadsutveckling skulle också öka antalet boende som befinner sig på ”rätt sida” av järnvägen med hänseende att de kan nyttja den nyligen förbättrade infrastrukturen från OK Öjebyn och Solanderskolan, vidare ned mot ICA/Coop Öjebyn/Pizzeria SOS etc.

#### Kommunens kommentar

Av de föreslagna alternativa bostadsområden som finns framförda i synpunkten är det några som är tänkbara. Vid Råggatan/Havregatan finns en detaljplan som medger allmänt ändamål som skulle kunna vara lämplig för bostadsbebyggelse och som skulle kunna prövas i en detaljplan. Emellertid betyder inte andra förslag på lämplig bebyggelse att området Stranden minskar i lämplighet. Därtill pågår det en konstant översyn av linjesträckning för kollektivtrafiken.

#### Prostgårdstomten

Synpunkten förordar Prostgårdstomten för bostadsbebyggelsen då läget är centralt, nära skola, hälsocentral, bibliotek, affärer etc. Boende på området får tillgång till en färdig och genomtänkt infrastruktur.

#### Kommunens kommentar

Kommunen pekar ut Prostgårdstomten som planerad bostadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för Öjebyn.

#### **Områdets nuvarande iordningställande**

Synpunktslämnarna gör gällande att ett antal boende efter Färjtorpsvägen och Rengatan har med gemensamma krafter på eget initiativ och med egna medel ägnat årtal åt att iordningsställa och upprätthålla de skick som Stranden och marken nedanför är i idag. Arbetet har skapat en granngemenskap och bidragit till ökad trygghet.

Utan detta privata initiativ och arbetsinsatserna skulle strandområdet varit belagt med sly och tät skog, vilket gjort att sikten ner till älven varit obefintlig. Skulle Stranden bebyggas med bostäder skulle allt detta arbete varit förgäves. Att det från Piteå kommuns håll har antytts att det gjorts åverkan på kommunens mark är närmast en förödmjukelse och skymf mot oss som så kraftfullt förhöjt livskvaliteten i området, utan att förstöra något alls. Den fina utsikt som boende själva tillskapat skulle tillfalla andra boende i de nya fastigheterna.

Skulle Stranden bebyggas skulle även de nuvarande boendes insatser för att röja i området upphöra och på 3–4 år skulle sly ha växt upp och varken älven eller andra sidan mot Hemlunda/Svensbyn skulle synas.

#### Kommunens kommentar

Det är viktigt att notera att eventuella åtgärder som har genomförts på kommunens mark har skett utan nödvändiga tillstånd. När det kommer till avverkning av sly och tät skog i området, är det också relevant att påpeka att denna växtlighet har ett betydande ekologiskt värde och spelar en viktig roll för att bevara den biologiska mångfalden. Vid en planläggning av Stranden är det också nödvändigt att noggrant överväga frågor om markanvändning och fördelningen av underhållsansvar för att säkerställa en hållbar och ansvarsfull utveckling. Detta inkluderar att identifiera och respektera befintliga

naturvärden samt att arbeta för att främja en hållbar samexistens mellan mänsklig bebyggelse och den omgivande naturen.

### **Frågeställning kring om ett särskilt boende för äldre skulle kunna vara aktuellt som bebyggelse på Stranden**

Det har kommit till synpunktslämnarnas kännedom att kommunen vid informationsmöte som PRO anordnat i Öjebyn skulle ha kommunicerat att ett äldreboende planeras på Stranden. Det skulle kunna bero på missförstånd men synpunktslämnaren kräver ett svar och förtydligande från kommunen i frågan.

#### Kommunens kommentar

Det föreligger inget förslag från Piteå kommun där Stranden är aktuellt för bebyggelse av ett nytt särskilt boende för äldre.

### **3.5.2 Synpunkt gällande förslaget för ny trafikplats på E4/Långskatavägen.**

Synpunktslämnaren menar att en trafikplats på E4/Långskatavägen skulle förstärka barriären som E4an utgör ytterligare, för Öjebyn och för de Öjebybor som bor på ömse sidor och E4an (Lillbo, Holmen).

#### Kommunens kommentar

Förslaget med en trafikplats vid E4 och Långskatavägen finns med för att lättare nå E4 från en eventuell utökning av Öns verksamhetsområde på Holmen. Med bil och lastbil kan verksamhetsområdet enkelt nås från E4 om en trafikplats anläggs här och behöver således i mindre utsträckning trafikera genom Öjebyns och dess lokalgator.

### **3.5.3 Synpunkt gällande förslag utredningsområde för verksamheter på Holmen kontra bostäder på Holmen**

Synpunktslämnaren gör gällande att förslaget för ett utredningsområde för verksamheter på Holmen ytterligare skulle förstärka barriärerna på ömse sidor om E4 (Lillbo, Holmen). Öjebyn skulle snarare behöva växa med fler bostäder och det här området skulle kunna möjliggöra en större etablering av flerbostadshus i Öjebyn. Området skulle då ha goda anslutningar till Långskatavägen och E4an med trafikplats vi såväl Boviken som Norra ringen. Området ligger ett stenkast till det populära friluftsområdet Grisberget, centrumnära till Öjebyns centrum, skola, förskola, vårdcentral. Vad som skulle kunna vara negativt med förslaget är avståndet till den kommande Norrbotniabanan och E4an, men med god planering så bär det inte vara några problem. Bostadsbebyggelse på Holmen skulle stärka både Öjebyn och Piteå och bidra till att nå befolkningsmålet om 50 000 invånare. Synpunktslämnaren föreslår att utredning av områden för verksamheter istället bör göras med koppling till trafikplats Boviken. Här finns stora områden som väl skulle lämpa sig som industrimark och goda vägkommunikationer. Låt människorna bo i samhällena och lägg industrierna i utkanterna.

#### Kommunens kommentar

Det råder stor ovisshet hur Norrbotniabanans dragning kommer att gå och hur den kommer att påverka möjligheterna för befintliga verksamheter att fortsätta bedriva verksamhet på Öns verksamhetsområde. Kommunen pekar därför ut ett utredningsområde för verksamheter på Holmen som en utökning av Öns verksamhetsområde för att skapa en framtida beredskap för befintlig företag och eventuella nya etableringar. Kommunen har även valt att låta det tidigare utpekade bostadsområdet på Holmen utgå för att området har mindre goda förutsättningar när det kommer till tillgång på infrastruktur och service, det är stora ytor med jordbruksmark i området och största delen ligger inom korridor för Norrbotniabanan.

### 3.5.4 Synpunkter på lokaltrafiken

Hastigheten på lokalbussens linje 2, föreslås sänkas till 30km/h samt anläggandet av en eventuellt avsmalnande väg genom Gran-området, då både barn och äldre, med minskad reaktionsförmåga, bor och vistas längst vägarna.

#### Kommunens kommentar

Det pågår en konstant översyn av linjesträckning för kollektivtrafiken. Kommunen påtalar även hastighetsöverträdelser på kollektivtrafiken som vi får till oss. Dock är det vi ser vid mätningar som utförs, att det sällan är överträdelser på kollektivtrafiken i Piteå.

### 3.5.5 Synpunkt på korsningen Färjtorpsvägen/Nya Älvvägen/järnvägen

Det framförs synpunkt om att korsningen Färjtorpsvägen/Nya Älvvägen/järnvägen måste byggas om till en planskild korsning för gående och cyklister där gångtunnel sannolikt är det mest relevanta. Korsningen väcker stor oro bland föräldrar vars barn färdas i korsningen till och från skolan, idrottsträningar etc. Det har i korsningen skett tillbud och trafikolyckor, redan med dagens trafik- och befolkningmängd.

#### Kommunens kommentar

Korsningspunkten Färjtorpsvägen/Nya Älvvägen/Granvägen utreds i dagsläget av Trafikverket. En så kallad åtgärdsvalsstudie (ÅVS) håller på att arbetas fram av Trafikverket.

### 3.5.6 Ornitologiskt perspektiv

Fågelrastplatser på Öjebyslätten är oerhört viktiga framförallt på våren men även numera på höstarna. Alla ingrepp i denna rastplats, kommunal eller statlig, genom Norrbotniabanan, riskerar att komma i konflikt med EU:s fågeldirektiv, som är av nationell och internationell betydelse.

#### Kommunens kommentar

Kommunen inställer i att Öjebyslätten är ett viktigt fågelområdet, det är i granskningshandlingen beskrivet i delen Planförslag. För att ytterligare understryka vikten av Öjebyslätten för fåglar finns i antagandehandlingen även en text som uttrycker detta i Planförslag, under Natur och vatten.

### 3.5.7 Biologisk mångfald

Piteå kommun måste tänka framsynt när det kommer till biologisk mångfald. En framtid utan en fungerande biologisk mångfald inte är värt namnet framtid. Under rubriken "Naturmiljö" är det glädjande att se att man har tagit fasta på begreppen naturvärdesträd! Där ska dock al och hägg nämnas. Inte minst utgör ett antal albestånd med diversifierad åldersstruktur en oerhört viktig komponent för biologisk mångfald. Både norra och södra Lomtjärn är oerhört fina exempel på en stadsnära och levande biologisk mångfald och dessa ska givetvis skyddas så långt det är möjligt. Det är praktisk politik och signalpolitik.

#### Kommunens kommentar

För att Piteå ska växa hållbart och möta invånarnas behov måste vi göra avvägningar mellan olika intressen när staden utvecklas. Det krävs kompromisser där ekonomiska, sociala och miljömässiga hänsyn tas. Detta kan generera olika åsikter, men det är en nödvändig del av att skapa en livskraftig stad.

Parkavdelningen är aktiv i att främja biologisk mångfald. som sköter många av de så kallade tätortsnära skogarna på kommunal mark jobbar aktivt med att gynna bärande träd, såsom al, hägg, rönn med flera i deras skötselåtgärder. De jobbar även på andra sätt för att gynna biologisk mångfald, genom att placera ut död ved i skog, lämna högstubbar där så är möjligt samt upprätta faunadepåer där det är lämpligt. De tänker på våra viktiga pollinatörer i många olika sammanhang. Exempelvis vid nyplantering av träd, genom att minska antalet intensivklippta gräsytor och att senarelägga slåtter med mera. Deras arbete med skötselåtgärder och bevarandeinsatser är en viktig del av stadens långsiktiga strategi för att skydda vår natur.

När det gäller Norra Lomtjärn, reflekterar den fördjupade översiktsplanen den politiska majoritetens prioriteringar, där behovet av ett verksamhetsområde anses väga tyngre än bevarandet av naturvärdena, i just det området. Södra Lomtjärn föreslås däremot, till skillnad från i gällande översiktsplan där delar pekas ut som verksamhetsområde, renodlas till Närnatur, särskild betydelse och Närnatur, strövområde, utflyktsområde.