



# GRANSKNINGSHANDLING

Datum: 2014-09-24

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande

Detaljplan för

**Del av KOMMUNALHEMMET 1 M.M.**



GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Gällivare kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
982 81 Gällivare

0970-18000

## HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Detaljplanen har varit på samrådsremiss mellan den 5 juni 2014 och den 6 juli 2014. Samråd har skett genom remissförfarande med berörda statliga och kommunala instanser samt sakägare. Planhandlingarna har varit tillgängliga för allmän granskning på samhällsbyggnadsförvaltningen, Gällivare kommunhus, samt på kommunens hemsida [www.gallivare.se/detaljplan](http://www.gallivare.se/detaljplan).

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

- Länsstyrelsen, 2014-07-07
- Trafikverket, 2014-06-26
- Lantmäteriet, 2014-07-01
- Sveriges Kommunistiska Parti, 2014-06-17
- Skanova, 2014-06-23
- Vassaraälv Förening, 2014-06-11
- PRO (Gällivare, Malmberget, samorganisation)/Kommunpensionärerna/SPF, 2014-07-21
- Gällivare Skogssameby, 2014-09-15

## SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I SAMRÅDSHANDLINGARNA

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för *Kommunalhemmet 1:1 m.m., i Gällivare kommun, samrådshandling, daterad 2014-05-27*.

- Planbeskrivningen kompletteras angående att om byggnader högre än 20 m avses uppföras kan en flyghinderanalys behöva genomföras av LFV (Luftfartsverket). Dock gäller att högst 4 våningar tillåts byggas enligt detaljplanen, vilket med största sannolikhet innebär byggnader lägre än 20 m.

- Planbeskrivningen kompletteras med att skid-/motionsspår bör separeras i så pass stor grad så att det inte föreligger någon förhöjd olycksrisk.

- Planbeskrivningen kompletteras angående att behov av anmälan om vattenverksamhet inte torde bli aktuellt i samband med nu upprättad detaljplan, då en sådan anmälan endast blir aktuellt om grävning sker inom vattenområde (under högsta förutsägbara vattenstånd). Planbeskrivningen kompletteras ändå med ett observandum avseende denna fråga, om det av någon anledning blir aktuellt att förlägga någon form av dagvattensystem inom allmän platsmark. Skulle detta bli aktuellt, bör sådan anläggning inte förläggas inom område som riskeras att översvämmas - inom bedömd gräns vid ett 100-årsflöde - utifrån den översvämningsstudie som gjorts av SMHI. Då kan det bli fråga om anmälan om vattenverksamhet.

- Planbeskrivningen kompletteras angående att luftledning för tele genom området ska tas bort, utifrån muntligt besked från Skanova.

- Planbeskrivningen kompletteras med resultat mm från den geotekniska undersökningen som genomförts under sommaren 2014 i samband med planarbetet.

I övrigt är tillägg eller ändringar av planhandlingarna av mer redaktionell art.

## SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna skriftliga synpunkter följt av *kommentarer* till yttrandena. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av på kommunen. Yttranden har inkommit från följande:

### Länsstyrelsen:

Enligt skrivelse 2014-07-07.

Länsstyrelsen har inga principiella invändningar mot att det aktuella området planläggs för bostäder och vård.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

Man anser att de föreslagna totalhöjderna förefaller höga i förhållande till markens nivå och till det antal våningar som avses tillåtas. Så vitt Länsstyrelsen förstår så kan byggnader med en totalhöjd på omkring 25 m medges om befintliga marknivåer bibehålls. Om de höga nivåerna endast handlar om att förhålla sig till flygets höjdrestriktioner, så bör detta förtydligas. Om byggnader högre än 20 m avses uppföras kan en flyghinderanalys behöva genomföras av LFV.

*Kommentar: Det står i planbeskrivningen att de införda bestämmelserna om högsta totalhöjderna är med anledning av flygets höjdrestriktioner. Därmed är analysen genomförd i planen vad gäller högsta totalhöjd utifrån flygets krav. 4 våningar tillåts, vilket med största sannolikhet inte kommer att innebära byggnader högre än 20 m. Därmed får här anses att planen klarar flygets hinderrestriktioner. Dels med angivna totalhöjd samt tillåtet antal våningar. Planbeskrivningen kompletteras angående detta.*

För att planen ska kunna genomföras krävs att strandskyddet upphävs. Särskilda skäl krävs för detta. Länsstyrelsen anser att de skäl som kommunen angivit är tillämpliga för att motivera ett upphävande när det gäller kvartersmarken. För området nedanför kvartersmarken som betecknas allmän plats, natur, behöver särskilda skäl anges som motiv för upphävande, alternativt kan detta område fortsatt omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen anser att det är betydelsefullt vad som händer med mark och växtlighet i denna zon så att erosion undviks eller att "onaturliga" material förs ut i älven vid höga flöden.

*Kommentar: Det står tydligt på såväl plankartan som i planbeskrivningen att upphävande av strandskyddet gäller för kvartersmarken (B- och D-område). Strandskyddet ämnas således inte upphävas inom allmän plats mark (NATUR). Starkare stöd för mark och växtlighet med bestämmelsen NATUR ges i nu upprättad plan jämfört med i gällande plan från 1960 där området var kvartersmark.*

Länsstyrelsen anser att Boverkets rekommendationer för redovisning på plankartan av upphävande av strandskydd bör tillämpas. Ett beslut att upphäva strandskyddet bör anges i detaljplanen genom en administrativ bestämmelse och avgränsas på plankartan med administrativ linje. Bestämmelsen att strandskyddet är upphävt betecknas med bokstaven a, kompletterat med index.

**Kommentar:** På plankartan finns bestämmelse; "Strandskyddet upphör att gälla inom kvartersmark inom 100 m från strandlinjen då planen vinner laga kraft". Noterbart är att bestämmelsen anger att upphävandet gäller enbart inom kvartersmark. Denna redovisning torde vara godtagbar vad gäller tydligheten angående strandskyddsfrågan. Motsvarande bestämmelse och redovisningssätt har använts i intilliggande plan benämnd "Detaljplan för del av Kommunalhemmet 1, del av Gällivare 76:1" (detaljplan för vård/äldreboende, laga kraftvunnen 2013-07-10). En samstämmighet och konsekvent hantering av strandskyddet mellan dessa båda till varandra anslutande detaljplaner, torde vara lämplig enligt kommunens bedömning.

Närheten till Vassara älv med risk för påverkan på vattenkvalitén påtalas i planhandlingen. Vassara älv uppnår endast måttlig ekologisk status enligt den klassning som gjorts av vattenmyndigheten och det är viktigt att säkerställa att inte statusen eller Natura 2000-värdena påverkas negativt.

Med avseende på Vassara älv så anser Länsstyrelsen att ett genomförande av planförslaget kan innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att ytterligare utredning behövs för att säkerställa åtgärder som gör att älven inte påverkas vilket även framgår av planbeskrivningen som föreskriver såväl ytterligare utredning av dagvatten och geoteknik. Dessa frågor kan med fördel hanteras i en MKB där markanvändning närmast älven och dagvattenhantering är fokusområden. I planbeskrivningen tas olika möjliga skyddsåtgärder upp när det gäller t.ex. dagvatten och åtgärder för att skydda älven blir avgörande för "påverkansgraden" så kan de behöva villkoras i ett tillstånd enligt 7:28 MB ("Natura 2000-prövning"). Det är därför lämpligt att anpassa MKB:n så att den går att använda i en sådan prövning.

**Kommentar:** *Föreslagen dagvattenhantering med rening, skyddsåtgärder mm ger förbättrade, eller åtminstone inte försämrade, förutsättningar för Vassaraälvs framtida vattenkvalitet jämfört med dagens förhållanden. Alltså ökad kontroll mot idag till bättre nytta för miljön.*

*Dagvattnet belyses i övrigt i olika delar i planhandlingarna, bl a i avsnittet "Inverkan på miljön" under rubriken "Natura 2000". Avsnittet "Inverkan på Miljön" innehåller i sak motsvarande beskrivning som en MKB och får därmed ses som en tillräcklig hantering av påverkan gentemot Vassara älv.*

*Med bestämmelserna "Dagvatten skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark" och "Dagvatten ska renas innan utsläpp sker till vattendrag som utgör Natura 2000", tillsammans med naturmark mot Vassara älv, gör att infiltration sker innan dagvattnet når älven. Detta tillsammans med angivna genomförandeavtal torde säkerställa önskat resultat.*

*Planbeskrivningen anger exempel på åtgärder vad gäller dagvattenhanteringen. Åtgärd kan vara ett avskärande dagvattenstråk längs ny fastighetsgräns samt fördröjningsdamm och oljeavskiljare som anläggs inom B-område för att rena dagvattnet. Dagvattenstråket kan vara tätt dike, tät vall mm. Exempel på alternativa lösningar kan vara ett dike som är infiltrerande sista delen av diket, eller ett dike som är infiltrerande helt och hållet.*

*Dessutom gäller som nämnts ovan, i enlighet med införd bestämmelse på plankartan, att genomförandeavtal som reglerar dagvattenhanteringen och dess genomförande ska upprättas*

*innan bygglov ges för byggnation av bostäder mm i området. Detta med anledning av närheten till Natura 2000-område.*

*Mot bakgrund av detta är bedömningen att planförslaget kommer få ett säkerställande av önskad kvalitet i dagvattenhanteringen. Detta bevakas således i genomförandavtal och bygglovhantering med exploatör där dagvattenhanteringen skall redovisas och klaras på godtagbart sätt.*

*Det bör här nämnas att Länsstyrelsen förra året yttrade sig över intilliggande "Detaljplan för del av Kommunalhemmet 1, del av Gällivare 76:1" (detaljplan för vård/äldreboende, laga kraftvunnen 2013-07-10), enligt skrivelse 2013-03-18, där man meddelade att man ansåg att den planen inte innebar risk för betydande miljöpåverkan, samt att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behövde upprättas. Planområdets kvartersmark för den planen var endast ca 70 m längre ifrån älven än kvartersmarken i nu upprättad detaljplan. I planen från 2013 finns endast bestämmelse "Dagvatten skall fördröjas lokalt" avseende dagvattenhantering/åtgärder/villkor som berör Natura 2000-objekt (Vassara älv). Därmed ges nu säkerställda villkor och tydligare dagvattenhantering i nu upprättad detaljplan ett bättre sätt jämfört med planen från 2013.*

*Planbeskrivningen redovisar i nu upprättad detaljplan gemensam dagvattenlösning för äldreboendet i detaljplanen från 2013 samt för det planerade vård- och omsorgsboendet i nu upprättad plan. Detta ger bättre förutsättningar och en bättre kontroll för hela kvarteret, inklusive redan planlagda vård-/äldreboendet från 2013. Ovan beskrivna ger förutsättningar för att älven kan skyddas så att risken för att betydande miljöpåverkan inte sker och att en MKB därmed inte behöver upprättas.*

Beträffande behov av anmälan till länsstyrelsen enligt 11 kap. MB om vattenverksamhet så blir detta aktuellt endast om grävning sker inom vattenområde (under högsta förutsägbara vattenstånd).

**Kommentar:** *Synpunkten noteras. Utifrån Länsstyrelsens yttrande torde inte behov av anmälan om vattenverksamhet bli aktuellt i samband med nu upprättad detaljplan. Planbeskrivningen kompletteras ändock med ett observandum avseende denna fråga, om det av någon anledning blir aktuellt att förlägga någon form av dagvattensystem inom allmän platsmark. Skulle detta bli aktuellt, bör sådan anläggning inte förläggas inom område som riskeras att översvämmas - inom bedömd gräns vid ett 100-årsflöde - utifrån den översvämningsstudie som gjorts av SMHI. Då kan det utifrån ovan bli fråga om anmälan om vattenverksamhet.*

Det anges att det inte finns någon känd förorenad mark inom planområdet. Kommunen bör dock ha en beredskap och plan för hur man hanterar en förorening om man stöter på sådana. Det bör finnas en strategi, dvs. en beskrivning av de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan avseende förorenad mark.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen anger att om föroreningar skulle påträffas vid de geotekniska undersökningarna eller vid anläggning av området ska detta snarast anmälas till miljö- och byggförvaltningen som då tar ställning till lämpliga åtgärder för att sanera marken. Detta förfaringssätt sker generellt vid planarbeten/byggande i kommunen och det torde inte finnas behov av något annat förfaringssätt specifikt just för detta projekt/planering.*

När det gäller eventuell flytt av motionsspår och anläggande av skoterled vid Vassara älv anser Länsstyrelsen att dessa bör separeras i så pass stor grad så att det inte föreligger någon förhöjd olycksrisk pga. minskade ytor för detta enligt planförslaget.

**Kommentar:** *Längs Vassara älv har ett naturområde säkrats i planen via bestämmelse NATUR för att möjliggöra för skidåkning mm genom planområdet. Bredden på naturområdet är som minst 13-14 meter vid bron och som mest ca 25 meter. Bedömningen är att skidspår och skoterspår ryms inom denna remsa. Denna bredd ger möjlighet till att separera skid-/motionsspår och skoterled för att minska eventuell olycksrisk. Planbeskrivningen kompletteras utifrån Länsstyrelsens synpunkt enligt ovan.*

I planbeskrivningen redovisas att området ligger inom ”året runt-område” för rennärningen. Även om inte området nyttjas idag, så behöver kommunen samråda med berörd sameby.

**Kommentar:** *Samebyn har under planprocessen meddelat att man inte har något att erinra mot detaljplanen. Se samebyns yttrande nedan.*

Under förutsättning att planförslaget säkerställer att negativ påverkan på Vassara älv inte uppstår, har Länsstyrelsen inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap.10 § plan- och bygglagen.

**Kommentar:** *Synpunkten noteras. Se i övrigt kommunens kommentar och Länsstyrelsens synpunkt i frågan ovan i denna samrådsredogörelse.*

**Trafikverket:**

Ingen erinran enligt skrivelse 2014-06-26.

Trafikverket meddelar att man inte är väghållare för de allmänna vägarna som berörs av detaljplanen och har inget att erinra.

**Kommentar:** *Synpunkten noteras.*

Trafikverket vill endast göra kommunen uppmärksam på att vägnamnet Luleåvägen har hamnat fel i kartan på sidan 4.

**Kommentar:** *Bilden i planbeskrivningen redovisar Luleåvägen på rätt sätt. Luleåvägen är en längre gata som bl a leder förbi planområdets norra gräns. Ingen förändring görs på nämnda kartbild.*

**Lantmäteriet:**

Enligt skrivelse 2014-07-01.

Lantmäteriet har noterat att det i planen är avsatt markreservat på kvartersmarken för befintliga ledningar. I planbeskrivningen reserveras det för att viss justering av ledningars lägen kan komma att bli aktuell förutsatt att samtliga berörda parter är överens om detta. Från Lantmäteriets sida är det viktigt att upplysa om risken med att flytta allmänna ledningar inom kvartersmark utan att säkra dess läge med markreservat.

Eftersom den grundläggande användningen för kvartersmark är för enskilt ändamål är det planstridigt att förlägga allmänna ledningar i något annat läge än vad markreservatet redovisar - utöver vad som kan godtas som en mindre avvikelse. För att t ex bilda ledningsrätt för en ny ledning krävs det stöd i en u- eller l-bestämmelse. För befintliga ledningar där byggrätten inte inskränks och marken fortfarande kan användas som tomt kan Lantmäteriet ibland se det som mindre avvikelser från planen.

Att en ledningsrätt inte får upplåtas i strid mot planen framgår av 8 § ledningsrättslagen (LL).

Att det strider mot planen att upplåta ledningsrätt på kvartersmark för enskilt ändamål beror på att ledningsrätten är för ett allmänt ändamål. Det är därför u-området finns, för att kunna använda kvartersmarken för ett allmänt ändamål.

I juridisk mening spelar det ingen roll för prövningen enligt 8 § LL om ledningen är befintlig eller ska nyanläggas. Det blir istället prövningen av 6 § LL som kan få betydelse. Där sker en avvägning mellan olägenheterna och fördelarna med upplåtelsen eller olika alternativa upplåtelser. Ska ledningen läggas i något annat läge än vad som är utlagt som u-område i planen måste det vidtas extra försiktighet eftersom byggrätten redan begränsas av den utlagda prickmarken och ytterligare med en eventuell ny dragning av ledningsrätten.

Detta är regelverket som finns och som Lantmäteriet måste ta hänsyn till vid en framtida ledningsrättsförrättning. Om det i samråd med kommunen sedan kan bedömas som mindre avvikelse från planen återstår att prövas vid förrättningen.

**Kommentar:** Det stämmer som Lantmäteriet anger att det formellt är planstridigt att förlägga allmänna ledningar i något annat läge än vad markreservatet redovisar, utifrån de regelverk som finns.

*Genomförandeförslaget i planen medför dock en möjlighet att skapa en praktisk uppbyggnad och hantering avseende allmänna ledningar genom planområdet. Inget bestämt eller planerat projekt finns just nu, utan planen är öppen för olika förslag. Det är då inte helt bra att låsa fast u-områdena utan alternativa möjligheter. Syftet är att u-områdena inte blir styrande hur en framtida exploatering kan ske.*

*Avsikten med bestämmelsen och dess innebörd är således att om alternativt läge kan åstadkommas för ledning innebärande en mer ändamålsenlig byggrätt är detta att föredra trots lagstiftningen i en förrättning. Flyttning av ledning kan dock endast ske i överenskommelse med ledningsägare och med villkor att exploatören bekostar flytt. Därmed är såväl ledningsägare som exploatör införstådda med villkoren. En viss förändring av ledningssträckningar bör kunna ses som en mindre avvikelse.*

I övrigt har Lantmäteriet svårt att förutse och ha synpunkter på framtida fastighetsbildningsåtgärder eftersom planen är öppen för olika förslag beroende på vad den framtida exploatören/-erna önskar att göra.

**Kommentar:** Synpunkten noteras.

**Sveriges Kommunistiska Parti:**

Enligt skrivelse 2014-06-17.

Partiet meddelar att man inte ställer sig bakom byggnation av bostäder mellan det tilltänkta äldreboendet och Vassaraälven.

Man anser att området ska vara ett naturskönt rekreationsområde som kan nyttjas av de som bor i äldreboendet. Man menar också att Kommunala Pensionärsrådet (KPR) är av samma uppfattning.

***Kommentar:** I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle som antogs i maj 2014, anges markanvändningen generellt som bostäder för aktuellt område. Översiktsplanen utpekar även Gällivare tätort som förtätningsområde, vilket är i linje med aktuell planering. Detaljplanen upprättas nu enligt givna direktiv i fullmäktige.*

*Idag är planområdet formellt inte tillgängligt för allmänheten i den bemärkelsen då det är kvartersmark i gällande detaljplan från 1960. Detta innebär att marken idag kan inhägnas, göras otillgänglig för allmänheten mm. Nu upprättad plan innebär istället ett säkerställande av allmän tillgängligheten utmed Vassara älv.*

*I detaljplanen ges möjlighet att anordna promenadstråk genom B-området från planerade äldreboendet/vård- och omsorgsboendet till älven via bestämmelse x, Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*

*Kommunen anser att aktuellt planområde är ett lämpligt område för en blandning av olika boendeformer och i samverkan, oavsett typ av behov i sitt boende.*

*Planhandlingarna ändras inte utifrån inkommit yttrande.*

Partiet anser att nybyggnationer och förtätningar fördelaktigt istället byggs längs Norska vägen.

***Kommentar:** Synpunkten noteras. Se förra kommentaren ovan i övrigt.*

**Skanova:**

Enligt skrivelse 2014-06-23.

Man meddelar att man inte har något att erinra mot rubricerad plan.

Vidare meddelade Skanova muntligen till kommunen under samrådet att Skanovas luftledning för tele genom området ska tas bort.

***Kommentar:** Synpunkten noteras. Planbeskrivningen kompletteras angående luftledningen.*

**Vassaraälv Förening:**

Enligt skrivelse 2014-06-11.

Föreningen ifrågasätter att bostäder ska tillkomma inom strandskyddat område utefter Vassaraälv. Man anser att byggande på Repisvaara och förtätning i centrala staden bör prioriteras, även med flerbostadshus. Man ifrågasätter även om det är klokt att bygga bostäder omkring vård- och omsorgsboendet. Detta försvårar den utökning som med all sannolikhet



kommer att krävas av boendet. Har man verkligen gått igenom de framtida behoven vad gäller utökning av äldrevårdsplatser och konsekvenserna av avvecklingarna i Malmberget? Stämmer behoven som finns på sikt med dessa planer på att "bygga in" och därigenom förhindra en eventuell utbyggnad av äldreboendet? Vidare är man förvånade över den bristande kunskapen om strandskyddet och grunden för detta. Föreningen bilägger därför en kort sammanställning kring strandskyddet med förhoppning att det skall bidra till ökad kunskap om strandskyddet.

**Kommentar:** *Se kommunens kommentarer här nedan som följer till de uppräddade synpunkterna som Vassaraälv Förening inkommit med.*

Föreningen anser följande;

- Att Vassaraälvområdet skall bevaras som ett utsträckt parkområde, en "älvpark", som bevarar områdets karaktär genom hela staden. I detta ingår även Kvarnbacken, Hembygdsområdet och södra delarna ner mot Nunisvaara.

**Kommentar:** *I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle som antogs i maj 2014, anges markanvändningen generellt som bostäder för aktuellt område. Översiktsplanen utpekar även Gällivare tätort som förtätningsområde, vilket är i linje med aktuell planering. Detaljplanen upprättas nu enligt givna direktiv i fullmäktige.*

*Kommunen anser att aktuellt planområde är lämpligt område för en blandning av vårdändamål och bostadsändamål. En integrering av olika boendeformer får anses vara lämplig. Noterbart är att det i planen även har säkerställts naturmark längs älven så att allmän tillgänglighet till älven skapas. Idag är området däremot ej tillgängligt för allmänheten i den bemärkelsen då det är kvartersmark i gällande detaljplan från 1960. Detta innebär att marken i praktiken idag kan inhägnas, göras otillgänglig för allmänheten mm. Därmed torde tillgodose önskad tillgänglighet mm av älvstranden.*

- Att strandskyddet skall gälla för området. Inga nybyggnationer skall ske som inskränker på strandskyddet.

**Kommentar:** *Planområdet är sedan 1960 planlagt för kvartersmark. Strandskydd gäller därmed ej idag inom planområdet. Strandskyddslagen som trädde i kraft 1 augusti 2009 innebär att strandskyddsfrågan skall prövas varje gång en ny plan i strandskyddslagen skall ersätta en tidigare gällande plan – även om den tidigare planen inneburit att strandskyddet upphävts. Detta fall inträder vid nu upprättad ny detaljplan.*

*Ett upphävande av strandskyddet för kvartersmarken (för bostäder och vård) inom 100 m från stranden i planen behövs för att kunna genomföra aktuell planering. Kommunen anser att detta är lämpligt. För att planen ska kunna genomföras krävs då särskilda skäl att strandskyddet upphävs. Planbeskrivningen redovisar tydligt de särskilda skäl som bedöms omfattas i aktuell planering. Vidare kan konstateras att Länsstyrelsen anser att de skäl som kommunen angivit är tillämpliga för att motivera ett upphävande när det gäller kvartersmarken, se Länsstyrelsens yttrande.*

- Att Vassaraälvområdet som redan idag är ett omtyckt och väl frekventerat rekreativområde utvecklas till ett grönt parkområde genom det framtida Gällivare. Genom den förtätning som planeras kommer de flesta andra grönområden i Gällivare att bebyggas.

**Kommentar:** Området är ej tillgängligt för allmänheten ur planmässig synpunkt då det är kvartersmark i gällande detaljplan från 1960. Detta innebär att marken i praktiken idag kan inhägnas, göras otillgänglig för allmänheten mm. Längs Vassara älv har ett naturområde säkrats i nu upprättad plan via bestämmelse NATUR för möjliggöra för skidåkning, skotertrafik samt gångtrafik längs Kulturstigen mm genom planområdet. Kommunen anser utifrån detta att aktuell planering/utförning är lämplig och förenlig med framfört önskemål i yttrandet.

Vid förtätning inom en tätort, som är en grundläggande inriktning i Gällivare enligt gällande fördjupad översiktsplan för tätortsområdet, är det i princip ofrånkomligt att vissa grönytor behöver tas i anspråk.

- Att de byggnationer som planerats vid Vassaraälv istället planeras som förtätning i centrala Gällivare (inom triangeln Parkgatsleden, Lasarettsgatan, Malmbergsvägen), utökad bebyggelse på Repisvaara, nybyggnationer på Malmsta och i Koskullskulle.

**Kommentar:** Kommunen anser att såväl aktuellt planområde som t ex Repisvaara, Malmsta och Koskullskulle är områden som bör prövas för bostadsbebyggelse mm i detaljplaneprocesser. Detta går även att avläsa i kommunens fastlagda översiktsplan. Även andra delar av Gällivare tätort torde bli föremål för förtätningar, utifrån riktlinjerna i den gällande fördjupade översiktsplanen.

- Att det bör finnas plats för utbyggnad av äldreboendet på "Kommunalhemmet 1" och att ett parkområde bör lämnas ner mot Vassaraälv för att skapa ett attraktivt äldreboende.

**Kommentar:** I samband med detaljplanearbete som nyligen utfördes (år 2013) inom Kommunalhemmet 1 för äldreboende/vårdboende ("Detaljplan för del av Kommunalhemmet 1, del av Gällivare 76:1", laga kraftvunnen 2013-07-10), framkom att de ca 70 platser som planeras i samband med det projektet är tillräckligt. I samrådsredogörelsen för den planen redovisas även att en ökning till 90 platser kan ske (i kommunens kommentar till yttrande från Hemåt Gällivare AB i samrådsredogörelsen för den planen) enligt följande; "Den fastighet som nu disponeras bedöms kunna rymma en utökning av antal platser som föreslås".

Noterbart att även nu upprättad detaljplan medger ytterligare förutsättningar för byggande av vård- och omsorgsboende. Kvartersmarken för vård- och omsorgsboendet i nu upprättad plan är drygt 9000 m<sup>2</sup> stor. 50 % av fastigheten får bebyggas enligt nu upprättad detaljplan och byggnad får uppföras i 2 våningar.

Bedömningen är att de utbyggnadsmöjligheter som medges i området för äldreboende/vård- och omsorgsboende är lämplig med ett möjligt och önskat tillskott av vårdbostäder.

Samtidigt kan konstateras att konsekvenserna av avvecklingarna i Malmberget kan medföra ytterligare framtida utbyggnadsbehov för äldreboende/vård- och omsorgsboende, vilka kan komma att behöva lösas även på annan plats än inom planområdet.

Föreningens Bilaga 1, Om strandskyddet för Vassara älv;

Föreningen anser att något särskilt skäl enligt lagstiftningen för upphävande av strandskyddet inom tätorten inte finns. Man listar punkter på de krav som ställs för dispens från strandskydd samt föreningens kommentarer till varje punkt.

1. Området är redan ianspråktaget, t ex "hemfrids-zon". *Föreningens kommentar: Något sådant skäl föreligger inte.*

2. Området är avskilt från stranden av större väg/järnväg. *Föreningens kommentar: Något sådant skäl föreligger inte.*

3. Området behövs för anläggning som måste ligga vid vatten. *Föreningens kommentar: Något sådant skäl föreligger inte.*

4. Området behövs för att utvidga pågående verksamhet. *Föreningens kommentar: Någon sådan pågående verksamhet finns inte.*

5. Området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. *Föreningens kommentar: Det finns ett flertal områden där det angelägna allmänna intresset i form av bostäder kan tillgodoses utanför strandskyddat område, Repisvaara, östra Malmerberget, Koskullskulle etc.*

6. Området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. *Föreningens kommentar: I det här sammanhanget finns inga sådana intressen redovisade. Tex är planmässiga skäl eller ekonomiska skäl inte sådant angeläget intresse enligt förarbetena till strandskyddslagen.*

**Kommentar:** *Planbeskrivningen anger tydligt de särskilda skäl som kommunen anser tillämpliga för ett upphävande av strandskyddet inom del av kvartersmarken i planen, se planbeskrivningen. Kommunens uppfattning kvarstår kring detta.*

*Även Länsstyrelsen anser att de skäl som kommunen angivit är tillämpliga för att motivera ett upphävande av strandskyddet när det gäller kvartersmarken, se Länsstyrelsens synpunkt ovan i denna samrådsredogörelse.*

Övrigt: Vassara älv som sådan ingår i Natura 2000 som ger älven ett speciellt skyddsvärde. Dessutom utpekar Länsstyrelsen i Norrbotten i sin vatteninventering att älven är ett särskilt viktigt källflöde till Kalix älv, som är ett riksintresse.

**Kommentar:** *Kommunen delar synen på att Vassara älv är viktig. Därav att planbeskrivningen redovisar kring frågan om Vassara älv som Natura 2000-område mm. Se planhandlingarna.*

Till detta kommer riskerna för översvämningsproblem p g a framtida klimatförändringar.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen redovisar kring frågan om översvämningsrisk. Bl a har hänsyn tagits till s k 100-årsflöden enligt utförd översvämningsstudie av SMHI. En generell bestämmelse för bebyggelse om lägsta nivå för färdigt golv på 355,5 m ö h har därför införts på plankartan med anledning av översvämningsrisken. Se planhandlingarna.*

**PRO (Gällivare, Malmberget, samorganisation)/  
Kommunpensionärerna/SPF:**

Enligt skrivelse 2014-07-21.

Man informerar att de berörda föreningarna är verksamma i kommunens pensionärsråd (KPR) och representerar ca 5000 av kommunens drygt 5000 pensionärer. Man motsätter sig planförslaget att bygga hyreslägenheter på området Kommunalhemmet.

Pensionärer har varit representerade i en arbetsgrupp som utarbetade förslaget till äldreboenden på Kommunalhemsområdet. Arbetsgruppen uttalade sig om den yttre miljön och att området mellan Vassara älv och äldreboendet skall bli ett framtida område som möjliggör till utevistelse i naturvacker utemiljö för de äldre som kommer att bo i boendet.

**Kommentar:** I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle som antogs i maj 2014, anges markanvändningen generellt som bostäder för aktuellt område. Översiktsplanen utpekar även Gällivare tätort som förtättningsområde, vilket är i linje med aktuell planering. Detaljplanen upprättas nu enligt givna direktiv i fullmäktige.

Kommunen anser att aktuellt planområde är ett lämpligt område för en blandning av olika boendeformer och i samverkan, oavsett typ av behov i sitt boende.

Noterbart är att det i planen även har säkerställts naturmark längs älven så att allmän tillgänglighet till älven skapas. Idag är området däremot ej tillgängligt för allmänheten i den bemärkelsen då det är kvartersmark i gällande detaljplan från 1960. Detta innebär att marken i praktiken idag kan inhägnas, göras otillgänglig för allmänheten mm.

I detaljplanen ges möjlighet att anordna promenadstråk genom B-området från planerade äldreboendet/vård- och omsorgsboendet till älven via bestämmelse x, Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Planhandlingarna ändras inte utifrån inkommit yttrande.

Man anser att det är anmärkningsvärt att Samhällsbyggnadsförvaltningen kallar sitt framlagda förslag för "Samrådshandling" och ställer sig undrande med vem detta samråd har skett. Pensionärsorganisationer och dess medlemmar har inte givits möjligheter att lämna synpunkter på planförslaget. Man motsätter sig därför föreliggande förslag och anser att all framtida bebyggelse ska vara avsedd för och till de äldre boendes trivsel.

**Kommentar:** När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med olika intressenter. Vid den tidpunkt då kommunen anser sig ha ett konkret planförslag samråder man planförslaget med berörda statliga och kommunala instanser samt sakägare, via så kallad samrådsremiss. Handlingarna tillhörande planförslaget kallas "samrådshandlingar" i samrådsskedet. Nu upprättad detaljplan är i detta första skede, samrådsskedet, då ett första samråd sker med olika intressenter. Efter samrådsskedet följer granskningsskedet, då eventuella revideringar gjorts på planförslaget, där det ges möjlighet till ytterligare synpunkter mm från berörda m fl.

I övrigt se förra kommentaren.

**Gällivare Skogssameby:**

Enligt skrivelse 2014-09-15.

Samebyn meddelar att man inte har något att erinra mot detaljplanen.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

**ÖVRIGT**

Planbeskrivningen kompletteras med resultat mm från den geotekniska undersökningen som genomförts under sommaren 2014 i samband med planarbetet.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN/KONSULT**

Denna samrådsredogörelse har upprättats av Gällivare kommun.

Gällivare, 24 september 2014

Ulf Hedman  
Förvaltningschef