

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

DETALJPLAN FÖR GÄLLIVARE 82:2, och del av  
GÄLLIVARE 12:74



# HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2017-11-30 har varit på samrådsremiss under tiden 28 december till 22 januari.

Handlingarna har skickats till samtliga sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter för att samla in synpunkter. Handlingarna har även funnits tillgängliga för allmänheten på samhällsbyggnadsförvaltningen samt på kommunens hemsida ([www.gallivare.se/detaljplan](http://www.gallivare.se/detaljplan)) under samrådstiden.

## INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med 2018-01-22:

- Trafikverket, 2018-01-19
- Lantmäteriet, 2018-01-19
- Vattenfall Eldistribution AB, 2018-01-22
- Skanova, 2018-01-10
- Miljö-, bygg- och räddningsnämnden, 2018-01-18
- Vassaraälv förening, 2018-01-17
- Fastighetsägare Gällivare 82:15, 2018-01-12
- Fastighetsägare Duvan 19, 2018-01-17
- Fastighetsägare Berguven 19, 2018-01-21
- Fastighetsägare Berguven 18, 2018-01-19
- Fastighetsägare Berguven 18, 2018-01-19
- Fastighetsägare Berguven 17, 2018-01-19

Utöver dessa har även synpunkter inkommit efter samråd tidens slut från:

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2018-01-26
- Fastighetsägare Diakonen 1, 2018-01-23
- Fastighetsägare Drillsnäppan 1, 2018-02-05
- Fastighetsägare Drillsnäppan 3, 2018-02-05
- Fastighetsägare Drillsnäppan 4, 2018-02-05
- Fastighetsägare Beckasinen 9, 2018-02-05
- Fastighetsägare Ankan 14, 2018-02-05
- Fastighetsägare Albatrossen 17, 2018-02-05
- Fastighetsägare Duvan 2, 2018-02-05
- Fastighetsägare Duvan 4, 2018-02-05
- Fastighetsägare Duvan 6, 2018-02-05
- Fastighetsägare Duvan 33, 2018-02-05
- Fastighetsägare Duvan 35, 2018-02-05
- Fastighetsägare Blåsippan 2, 2018-02-05
- Fastighetsägare Berguven 9, 2018-02-05
- Fastighetsägare Fjärdingsmannen 7, 2018-02-05
- Fastighetsägare Doppingen 55, 2018-02-05

- Boende på fastigheten Duvan 32, 2018-02-05
- Boende på fastigheten Duvan 37, 2018-02-05
- Boende på fastigheten Doppingen 1, 2018-02-05
- Dundrets förskola på fastigheten Kälken 1, 2018-02-05
- Boende på fastigheten Sjöjungfrun 5, 2018-02-05
- Boende på fastigheten Gällivare 5:17, 2018-02-05

## SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för GÄLLIVARE 82:2, och del av GÄLLIVARE 12:74 Gällivare kommun, daterad 2017-11-30.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen förtydligas i kapitlet om Bebyggelse när det gäller bestämmelsen om tillkommande bostadsbebyggelse.
- Planbeskrivningen förtydligas när det gäller det kommunala verksamhetsområdet för VA och att föreslagen bebyggelse skall anslutas till det kommunala nätet.
- Planbeskrivningen kompletteras med bättre karta av översvämningsskarteringen samt en tydlig förklaring av innebörden av den. Samt på vilket sätt kommunen beaktat detta i planen.
- Kommunens ställningstagande samt bedömning av bullerpåverkan understöds av en bättre motivering samt med en beskrivning av trafikmängder och hastigheter i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgifterna om att det ska ha funnits ett sågverk i området. Samt eventuella risker för markföroreningar härifrån.
- Kapitlet om Naturmiljö i planbeskrivningen stryks och befintliga naturmiljö beskrivs under mark- och vegetation.
- Planbeskrivningen kompletteras med texten om att om markavvattning blir aktuellt måste tillstånd sökas.
- Genomförandebeskrivningen revideras om att det handlar om en avstyckning av 10-15 stycken tomter.

Följande bestämmelser har justeras på plankartan:

- Bestämmelsen  $f_3$  justeras i enlighet med länsstyrelsen yttrande.
- Bestämmelsen  $f_4$  justeras i enlighet med länsstyrelsen yttrande.
- Planbestämmelsen  $p_2$  tas bort i den del där den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen är tänkt och plankartan justeras med ett område försett med bestämmelsen om att byggnader inte får uppföras(prickmark) mellan den nya bebyggelsen och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.
- Kommunen inför en bestämmelse om lägsta nivå för grundläggning samt för vilken nivå gc-väg skall ligga på.
- Bestämmelsen om högsta totalhöjd byts mot en reglering av högsta nockhöjd samt en reglering av takvinkeln i den västra delen av planområdet.
- Planbestämmelse  $p_2$  om att garage ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns har justerats.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

## SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedanstående är ett sammandrag av de inkomna yttrande som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

### **Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2018-01-26**

Det är ett attraktivt läge i samhället som kommunen avser att tillgängliggöra för nya bostäder. Området är strandnära med relativt god tillgänglighet till centrum. Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen avser att flytta kulturbyggnader till området, som får en exponerad placering i förhållande till tätorten. Flyttade kulturbyggnader med höga arkitektoniska värden ger ett gestaltningssmässigt tillskott till området och samhället samt är ett sätt att ta vara på de kulturhistoriska värden som byggnaderna representerar.

När det gäller flytt av byggnader är det viktigt att ta hänsyn till den tidigare placeringen i någon mån försöka efterlikna tomtens karaktär och storlek, husens plats på tomt och vid gata, samt gatornas sträckning. I övrigt behöver det säkerställas att aktuellt område ska bli luftigt. Tomterna bör ha plats för ekonomibyggnad som följer med en huvudbyggnad. Dessa råd och fler slutsatser finns också i Kulturmiljöanalysen för Malmberget, etapp 2 demonterade byggnader. Det framgår inte i detaljplanen vilken byggnad som ska placeras var, men Länsstyrelsen förordar att byggnaderna B10 och B18 som liknar varandra står som två tillsammans på kanten närmast vattnet. Bakom dessa bör B11 placeras i väster med B12 i bakre del (större än övriga) och B 20 öster om dessa. Alla byggnaderna är troligen vridna så att det står med långsida mot vägen och de bör ha eventuell balkong med utsikt mot vattnet som anpassning till den nya tomten. Entréer måste dock placeras med koppling till gata, antingen långsida eller gavel. De flesta av byggnaderna verkar ha flera entréer men bara B12 innehåller flera lägenheter. Så det beror delvis på vilken sida huvudentrén är, hur byggnaden kan placeras.

*Kommentar: Illustrationskartan ändras så att byggnad B10 och B18 är placerade vid varandra. Upplysningstext om att Kulturmiljöanalysen bör användas som stöd vid uppförandet av de kulturhistoriska byggnaderna införs på plankartan.*

Både plankarta och planbeskrivning behöver bli tydligare. Av planbeskrivning förstår man avsikten att flytta nedmonterade byggnader till det nya området. Av planbeskrivningen framgår även att det inte idag finns någon bebyggelse, samtidigt som planbestämmelsen f<sub>3</sub> hänvisar till ”den på platsen ersatta byggnaden”. Länsstyrelsen utgår från att det som avses är att den byggnad som monteras upp i största möjliga mån ska efterlikna det utseende den haft på tidigare plats. Gäller volym, takform, fasadmateriäl, färgsättning, fönsterform och fönstersättning samt farstukvistar.

*Kommentar: Förtydligande görs i bestämmelsen f<sub>3</sub> samt planbeskrivningen i enlighet med länsstyrelsens synpunkter.*

Det är av stor betydelse hur byggnaderna placeras. Länsstyrelsen anser att det bör regleras att byggnad ska placeras i längdriktning i förhållande till infartsvägen. Man bör

även vara klar över hur byggnaderna ska vridas med entréer etc.

*Kommentar: Placering av de kulturhistoriska byggnaderna regleras på plankartan genom p<sub>3</sub> - Entréer på huvudbyggnader ska vara placerade i enlighet med den tidstypiska orienteringen med hänsyn till väderstreck och vägstruktur. Planen avses att vara flexibel och ge förutsättningar att uppföra flerbostadshus om inte de kulturhistoriska byggnaderna kan uppföras på denna plats.*

På illustrationskartan bör byggnadernas id som B10, B11, B12, B18 och B20 sättas ut. Bestämmelse f 4 kan ändras till ”Komplementbyggnader ska anpassas efter den uppmonterade byggnaden de hör ihop med, i volym, färgsättning och typ av fasadpanel”.

*Kommentar: Kommunen noterar synpunkten och förtydligar bestämmelsen samt inför byggnadernas id på illustrationen.*

Plankartan bör kompletteras med en upplysning med hänvisning till Kulturmiljöanalys, Malmberget, etapp 2 demonterade byggnader, där information om dessa byggnader med hantering finns.

*Kommentar: Upplysningstext och fotografier på byggnaderna införs i anslutning till plankartan.*

Det är även viktigt att i framtiden skydda den uppförda bebyggelsen från rivning och förvanskning. Därför bör detaljplanen efter att byggnaderna kommit på plats, ändras så att skyddsbestämmelser införs. Denna avsikt bör framgå av planbeskrivningen.

*Kommentar: Kommunen noterar synpunkten om ändring av detaljplan efter den planerade flytten av bebyggelsen och tar med denna i beaktning inför framtiden.*

Länsstyrelsen anser vidare att det skulle vara bra med en distans, t.ex. i form av ett ängsområde/ grönområde, mellan området med äldre bebyggelse och den nya som tillkommer. Eftersom det inte regleras hur den nya bebyggelsen ska utformas skulle ytterligare grönska och avstånd mellan de båda områdesdelarna vara logisk, då de kan komma att ha helt olika uttryck.

*Kommentar: Kommunen anser att det är begränsat med utrymme för ett större ängs- eller grönområde som länsstyrelsen föreslår men reviderar plankartan med ett område försett med bestämmelsen om att byggnader inte får uppföras(prickmark) mellan den nya bebyggelsen och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.*

Planområdet ligger ca 100 m från väg E45 och slutsatsen i planbeskrivningen är att området inte kommer att utsättas för bullerstörningar från trafiken. Även om slutsatsen förefaller rimlig med hänsyn till avståndet, anser Länsstyrelsen att den bör understödjas av ett resonemang där även trafikmängd och hastighet ingår.

*Kommentar: Kommunen noterar länsstyrelsens synpunkter om att bedömning av buller kan behöva understödjas av en bättre motivering samt med en beskrivning av trafikmängder och hastigheter. Planbeskrivningen kompletteras.*

Enligt planbeskrivningen saknas kännedom om markföroreningar inom området. Länsstyrelsen har dock en uppgift om att det kan ha funnits sågverk eller brädgård i området. Kommunen behöver göra en inventering utifrån de uppgifterna och om det finns risk för föroreningar behöver området provtagas. Fyllningar i området innebär också alltid en risk för föroreningar.

*Kommentar: I detaljplanen från 1959 står det att ett sågverk tidigare funnits där planen reglerar "småindustri". Det står att det tidigare funnits industri på platsen. Såganläggningen har alltså rivits någon gång före 1959 och troligtvis har den legat där i kring var Karlgrens slakteri ligger idag. Sågverket hade inte heller dopning/impregnering.*

*Planbeskrivningen kompletteras med uppgifterna om att det ska ha funnits en såganläggning i närområdet.*

Länsstyrelsen tolkar planbeskrivningen som att det kommer att inrättas kommunalt VA för det berörda området. Andra lösningar anser Länsstyrelsen vara olämpliga, med hänsyn till risk för påverkan av omgivande vattenområden. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver vara tydligare när det gäller denna fråga.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att kommunen avser att utöka det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp med tanke på att bebyggelsen inom förslaget planområdet ska kunna anslutas till det kommunala VA-nätet.*

I kommunens behovsbedömning 2017-10-27 anges att bl.a. dagvattenhantering och översvämningsrisker i samband med höga flöden i Vasara älv ska utredas i samband med planarbetet. När det gäller dagvattenhanteringen går det inte att utläsa att hänsyn tagits till förändrade/ökade nederbörds mängder. Planhandlingen behöver kompletteras i detta avseende. Se rekommendationer av Svenskt vatten P 110 "Avledning av dag-, drän- och spillvatten."

*Kommentar: Kommunen har genom WSP gjort en förenklad dagvattenutredning som inarbetats och bilagts handlingarna. Dimensionerande nederbördsintensiteten har i den förenklade dagvattenutredningen beräknats i enlighet med rekommendationer från Svenskt Vattens publikation P110 vilket fastställer ett minimikrav på fördröjning av ett 10-årsregn för "gles bostadsbebyggelse". Planbeskrivningen har kompletterats utifrån resultatet i den förenklade dagvattenutredningen.*

Vad gäller hantering av översvämningsrisker, anser Länsstyrelsen att skrivningen i planhandlingen är otydlig och otillräcklig. Det anges att planområdet delvis ligger inom och nära beräknat vattenstånd för 100-års flöde. Planhandlingen behöver kompletteras med karta som tydligt visar utbredning och vattendjup, tillsammans med en beskrivning hur eventuella risker med översvämning ska undvikas.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med bättre karta samt en tydlig förklaring av den samt hur beaktande och förebyggande åtgärder vidtagits genom bestämmelser m.m..*

Vad gäller den föreslagna GC-vägen som är tänkt att fungera som skyddsvall, presenteras inga beräkningar eller redovisningar av funktion. Planhandlingen behöver kompletteras med sådana, samt att man beskriver hur vatten ska hanteras som ev. kan passera vallen och bli instängt i området. Länsstyrelsen anser även att lägsta nivå för

grundläggning behöver fastställas. Länsstyrelsen noterar även att fig. 16 saknar förklaring vad gäller de vattenståndsmått som anges.

I avsnitt ”Höga flöden och översvämning” s.20, anges att ”Beräknade översvämningdjup i samband med 100-årsregn och framtida 100-årsregn visar att lågpunkterna i området kommer att översvämmas.” Till detta stycke visas två figurer (19,20). Planområdet uttritat på felaktig plats i figurerna och det har även skett en sammanblandning av olika naturolycksbegrepp. Figurerna visas i sammanhanget och under rubriken ”Höga flöden och översvämning”. Det figurerna avser är översvämningssituationer till följd av kraftiga regn. Dessa uppgifter kan användas vid exempelvis planering av dagvattenavrinning. Kommunen behöver revidera och förtydliga planhandlingen i detta avseende.

*Kommentar: Vad gäller gc-vägens utformning och funktion som skyddsvall är något som redovisas i projekteringen. Kommunen förtydligar och reviderar utifrån länsstyrelsens synpunkter i planbeskrivningen vad gäller kartan och dess redovisning. Kommunen inför bestämmelser om lägsta nivå för grundläggning samt för vilken nivå gc-väg skall ligga på.*

Det saknas även en beskrivning av naturmiljön i planbeskrivningen. På sidan 11 finns rubriken med men under den står det bara om rekreativmöjligheter, de behöver beskriva hur det ser ut där idag.

*Kommentar: Kommunen noterar och reviderar beskrivningen.*

Eftersom området utgörs av gammal odlingsmark kan det finnas biotopskyddade diken i området, detta behöver redovisas och om så är fallet behöver dispensansökan göras. Om markavvattning blir aktuell kan behov finnas av tillstånd för detta. Det behöver också framgå av planbeskrivningen.

*Kommentar: Kontakt tas med naturvårdsenheten på länsstyrelsen om eventuella biotopskyddade diken. Synpunkten föranleder dock ingen förändring i detaljplanen.*

*Planbeskrivningen kompletteras med texten om att om markavvattning blir aktuellt måste tillstånd sökas.*

### **Trafikverket, enligt skrivelse 2018-01-19**

Området planeras att angöras per bil via Odlingsvägen. Inom planområdet finns även en föreslagen gång- och cykelväg, som ansluter i sydöst till befintlig gång- och cykelväg längs E45.

Tanken är att gc-vägen skall ha en enklare utformning med grus och stensmjöl som beläggning. Den statliga cykelvägen är belagd varför anslutande cykelvägar också bör vara det sett ur ett hela resan perspektiv.

Dessutom finns ingen kollektivtrafik i närheten av området som alternativ till bilen. Gång- och cykelvägen borde av den aspekten och med anledning av bättre genhet än för bil, utföras med högre standard så att cykeln väljs som alternativ till bilen. Uppskattningsvis är det ca 1 km kortare med cykel än med bil till torget – förutom tidsvinster i att inte behöva söka parkering.

Detta skulle vara i linje med kommunens övergripande riktlinjer och strategi i den fördjupade översiktsplanen och i trafikstrategin.

Trafikverket förutsätter att detaljplanen genomförs i sin helhet.

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

*Kommentar: Kommunen noterar trafikverkets synpunkter. Kommunen bedömer att en enklare karaktär av gc-väg passar bättre i området. Det finns dock inget i detaljplanen som hindrar en högre standard om det längre fram skulle visa sig vara bättre.*

## **Lantmäteriet, enligt Skrivelse 2018-01-19 Plankarta och bestämmelser**

### *Generella*

- Vissa beteckningar i plankartan redovisas med fet stil. Planbestämmelserna redovisar inga beteckningar med fet stil.
- Fastighetsgränser saknas i grundkartan.

*Kommentar: Kommunen reviderar plankartans bestämmelser som har fått en fet stil samt att grundkartan ses över.*

### *Administrativa bestämmelser*

- Markreservat
  - Inom planområdet går befintliga ledningsrätter för vatten- och avloppsledningar till förmån för Gällivare kommun. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.
- 

*Kommentar: De kommunala VA-ledningarna är förlagda i området som är utlagt som allmän plats natur eller gång- och cykelväg varför inget u-område är nödvändigt.*

## **Planbeskrivning**

### Planförutsättningar

- Teknisk försörjning
  - o Vatten och avlopp
- Vid anslutning till kommunalt VA, kommer anslutningsavgifter att tas ut för de blivande fastigheterna?

*Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om anslutningsavgift för de blivande fastigheterna.*

### Genomförande

- o Fastighetsrättsliga
- Servitut

Hur ska det befintliga servitutet avseende väg hanteras? Då flera fastigheter kommer att använda vägen fram till allmän väg är gemensamhetsanläggning att föredra.



*Kommentar: Kommunen anser inte att det är nödvändigt med någon gemensamhetsanläggning. Odlingsvägen och den nya gatan har kommunalt huvudmannaskap.*

o Ekonomiska

- Planbeskrivningen anger att "Fastighetsregleringen av de 10-15 nya tomterna inom... I detta fall bildas det nya fastigheterna genom avstyckning.

*Kommentar: Genomförandebeskrivningen revideras i denna del.*

- I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförande och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanen genomför för den aktuella fastigheten. Konsekvenserna saknas för Gällivare s:70 som avstår mark till allmän plats.

*Kommentar: Konsekvenserna för Gällivare S:70 förtydligas i planbeskrivningen. Gällivare S:70 avstår dock inte mark till allmän plats eftersom användningen W – Vattenområde varken är kvartersmark eller allmän plats.*

### **Vattenfall Eldistribution AB, enligt Skrivelse 2018-01-22**

Vattenfall har elanläggningar inom planområdet vilket visas på bifogad karta, bilaga 1, där 10 kV är markerat med röda streck och 0.4 kV med blå streckad linje.

Den ena 10 kV kabeln (den norra kabeln i bilaga 1) behöver förnyas, men vi har i dagsläget inte påbörjat beredning och tillståndsprocessen, förslag på tänkbar sträckning bifogas, bilaga 2.

Vattenfall yrkar på att vår befintliga 10kV markledning (den södra kabeln i bilaga 1), inom planområdet, skyddas med ett u-område med bredd 4 meter. Inmätning måste ske för att säkerställa läget.

*Kommentar: Kommunen för dialog med Vattenfall om omläggning och läge för ny ledning.*

För eventuell tillkommande nätstation behövs ett E-område på 10x10 meter. När E-området för nätstation planeras ska det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst fem meter, enligt gällande starkströmsföreskrifter. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas. Byggnader som kräver grundläggning skall placeras på ett minsta avstånd av fem meter till markkabelns närmaste fas.

*Kommentar: Efter dialog med Vattenfall framkom att inget nytt område för nätstation behöver reserveras inom planområdet.*

Vägbankant för parallell väg bör placeras minst 0,5 meter horisontellt avstånd från markkabelns närmaste fas. Vid ny väg över kabel skall kabel rörläggas.

Enligt kundavtalet, Nät 2009 K § 7.3, får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören om ej annan överenskommelse finns.

*Kommentar: Kontakt tas med Vattenfall i frågan om befintliga ledningar och ledningsrätter och kostnader.*

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid för offert.

*Kommentar: Noteras*

### **Skanova, enligt Skrivelse 2018-01-22**

Skanova har inget att erinra mot rubricerade plan.

### **Miljö- bygg- och räddningsnämnden, enligt Skrivelse 2018-01-19**

- Efter granskning av samrådshandlingarna lämnas följande synpunkter:

Se över ifall elleveranser tillgodoses inom området eller behövs det något E-område för tekniska anläggningar.

*Kommentar: Kommunen har varit i kontakt med Vattenfall och fått besked att det finns en nätstation i närområdet med god kapacitet att ansluta föreslagna bostäder.*

*Planbeskrivningen revideras utifrån dessa förutsättningar.*

- Miljö, bygg- och räddningsnämnden delar länsstyrelsens bedömning ang. att det behöver utredas att inte Vassara älv, som utgör Natura 2000-område, påverkas negativt.

*Kommentar: WSP har genomfört en enklare dagvattenutredning som inarbetas och biläggs handlingarna.*

- Området närhet till Vassara älv tillsammans med att det är låglänt gör att det finns risk för påverkan vid 100-års flöde, det finns skäl att anta att markhydrologin kan påverkas med områdets behov av markavvattning.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om att det är tillståndspliktigt om åtgärder för markavvattning vidtas.*

- Att möjliggöra i detaljplanen att angöra en allmän brygga längs gångstråket för tillgång till flera mötesplatser.

*Kommentar: Noteras men leder inte till någon förändring i detaljplanen.*

- Att se över om det finns behov av att reglera utformningen gällande våningstal och/alt. takvinkel då gällande förslag medger tre våningar och i vissa fall 4 våningar.

*Kommentar: Plankartan revideras vad gäller nockhöjd samt maximal takvinkel.*

- Att beskriva eventuell negativ påverkan från närliggande charkuteriverksamhet.

*Kommentar: Föranleder ingen reglering i planen. Planbeskrivningen kompletteras med risk för negativ påverkan av lukt från närliggande charkuteriverksamhet.*

- Att se över Placering p<sub>2</sub> då det kan vara beroende hur uppfart anordnas till fastighet och för området som är omringat av lokalgator kan omöjliggöra placering av garage.

*Kommentar: Planbestämmelsen revideras för att ge bättre planmässiga förutsättningar för byggnation inom enskilda tomter.*

- Att i detaljplanen överväga att ange plushöjd på GC-väg samt fastigheter som är lokaliserade mot Vassara älv för att klara eventuellt 100-års flöde, alt styra höjd på färdigt golv på kvartersmarken.

*Kommentar: En bestämmelse om lägsta nivå för grundläggning samt för vilken nivå gc-väg skall ligga på läggs in på plankartan.*

- Att upplysa om att röd cirkel på sid. 19 samt s. 20 är felplacerad.

*Kommentar: Figurerna i planbeskrivningen justeras.*

- Att utreda och beskriva eventuell negativ påverkan från avloppspumpstation som finns i närheten.

*Kommentar: Inom en 50 meters radie från avloppspumpstationer bedöms det inte lämpligt att placera bostadsbebyggelse. Förslagen bostadsbebyggelse är utanför detta påverkansområde och några olägenheter bedöms det därför ej bli.*

#### **Vassaraälv förening, övriga fastighetsägare och boende, enligt skrivelse 2018-01-17 t.o.m. 2018-02-05.**

**Ägare till fastigheterna Berguven 9, 17, 18, 19, Duvan 2, 4, 6, 19, 33, 35, Diakonen 1, Drillsnäppan, Drillsnäppan 3, Drillsnäppan 4, Beckasinen 9, Ankan 14, Albatrossen 17, Blåsippan 2, Fjärdingsmannen och Doppingen.**

**Boende på fastigheterna Duvan 32, 37, Doppingen 1, Sjöjungfrun 5, Gällivare 5:17 och Dundrets förskola på fastigheten Kälken.**

Motsätter sig planförslaget och framför följande synpunkter

- Att Vassaraälvområdet skall bevaras som ett utsträckt parkområde, en "älvpark", som bevarar områdets karaktär genom hela staden. I detta ingår även "Sågen", Kvarnbacken, Hembygdsområdet och södra delarna ner mot Nunisvaara.
- Att strandskyddet skall gälla för området. Inga nybyggnationer skall ske som inskränker på strandskyddet.
- Att Vassaraälvområdet som redan idag är ett omtyckt och väl frekventerat rekreatiomsområde utvecklas till ett grönt parkområde genom det framtida Gällivare. Genom den förtätning som planeras kommer de flesta andra grönområden i Gällivare att bebyggas.

- Att de kulturbyggnader som avses flyttas vid Vassaraälv i första hand flyttas till kvarteret gamla skolan(området där minigolfbanan är) och ett centralt samlat område med kulturhus skapas i kvarteret. Alternativt kan kulturhusen flyttas närmare järnvägen, utefter Odlingssvågen, om kraftledningen som förhindrar detta grävs ner.
- Övrig villabebyggelse skapas som utökad bebyggelse på Repisvaara och nybyggnationer i Koskullskulle.
- Att området i övrigt slyröjs och iordningsställs som naturligt park- och strandområde utefter Vassaraälv.

*Kommentar: Planförslaget har i den del som angränsar mot vattnet föreslagit allmän plats NATUR samt gång- och cykelväg, för att beakta strandskyddet syften om att bevara goda villkor för växt och djurlivet samt ge allmänheten tillträde till stranden. Kommunen har även tänkt sig en enklare karaktär av gång- och cykelvägen samt belysning t.ex. av träden och byggnaderna i dess närhet för att skapa en attraktiv plats att vistas på. Kommunen avser även att uppföra en allmän grillplats i anslutning till gång- och cykelvägen. Planen medger även en flytt av kulturhistorisk värdefulla hus med lägenheter till området. Med placering närmast vattnet och med en lite glesare karaktär i området bidrar dessa också till att skapa en attraktivare plats att vistas på och göra området mer tillgängligt än det är idag.*

*Kommunen har förståelse för viljan att bevara Vassaraälvsområdet i sin nuvarande form. Kommunen har i sin översiktsplan utrett och tagit beslutet att detta är ett område för framtida utvecklingsområde för bostäder Kulturmiljöanalys, MalMBERGET, etapp 2 demonterade byggnader pekar också på att detta område är bra lämpat för de kulturhistoriska byggnaderna som kan inrymma bostäder. Marken är sedan tidigare till viss del planlagd som kvartermark men här finns även gällande områdesbestämmelser som värnar om det öppna jordbrukslandskapet. Det öppna jordbrukslandskapet har till stor del förlorat sitt värde när områdena slutar att brukas och växer igen.*

*Handlingarna har skickats till samtliga sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter för att samla in synpunkter. Handlingarna har även funnits tillgängliga för allmänheten på samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens hemsida under samrådstiden. Enligt kommunens avgränsning är inte ovan nämnda privatpersoner sakägare för detaljplan för Gällivare 82:2 och del av Gällivare 12:74 och har därför inte fått handlingarna skickat till sig via post.*

### **Fastighetsägare till Gällivare 82:15, enligt Skrivelse 2018-01-12**

Vilket framgår av bifogat protokoll (Bilaga 1), upprättat av Lantmäteriet daterat 2015-06-26, att Gällivare kommun samt markägare Sven-Erik Möller, Gällivare 82:2 yrkar på att föreslagen VA-ledning mot Repisvaara ej skall belasta Gällivare 82:2. Ledningen är idag i huvudsak förlagd längs östra gränsen på vår mark 82:15.

2017-11-08 kontaktades vi av Joel Ahlquist, representant för Sweco på uppdrag av Gällivare kommun, gällande föreslagen ledningsrätt för Fjärrvärmeledning(Se Bilaga 2 och 3). Förslaget innebär att den skall förläggas på vår mark och inte heller den belasta Gällivare 82:2. Det skall dock noteras att förslaget ej i skrivande stund ligger ute på samråd.

I egenskap av privata markägare har vi ingen ambition att hindra utvecklingen av Gällivare men vi känner oss förbigångna i en detaljplanediskussion som tydligen pågått under längre tid.

### **Summering**

Mot ovanstående bakgrund och fakta kan vi konstatera att det under en längre tid bedrivits en systematisk planering av infrastrukturförberedelser inom området som uppenbart i huvudsak belastar vår mark 82:15. Det uppfattas också som uppenbart att man i så liten utsträckning som möjligt vill belasta rubricerat detaljplaneområde med inkommande serviser och ledningsrätter vilket i sin tur begränsar eventuella byggmöjligheter.

I egenskap av privata markägare har vi ingen ambition att hindra utvecklingen av Gällivare men vi känner oss förbigångna i en detaljplanediskussion som tydligen pågått under längre tid.

Vi vill därför snarast ha ett möte med företrädare inom Gällivare kommun för att diskutera bl. följande:

1. Av vilken anledning har inte vi informerats om pågående konkreta detaljplaneförslag?
2. Vi har tack vare rådande markområdesbestämmelser daterat 1993 ej kunnat agera gentemot markintressenter och ej heller, med tanke på U-klassningen, trott det vara möjligt att bygga något i egen regi.
3. Vi anser det oskäligt att i huvudsak vår mark skall nyttjas för servis- och ledningsrätter vilket i sin tur begränsar möjligheten för framtida exploatering.
4. Ni beskriver att de kulturhistoriska byggnaderna som skall flyttas bör ges en gles struktur för att knyta an till Malmbergets bolagsområde. Tänker ni begränsa exploateringsmöjligheterna på vår mark tack vare detta?
5. Hur tänker Ni benämna Gällivare 82:15 i stadsplanen om föreslagen detaljplan vinner laga kraft?

*Kommentar: Synpunkterna noteras och kontakt har tagits med fastighetsägaren till Gällivare 82:15 för att diskutera ovanstående synpunkter och frågor.*

## **MEDVERKANDE**

Lennart Johansson, förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Josefin Ekbäck, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Christina Eneris, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad 2018-03-23