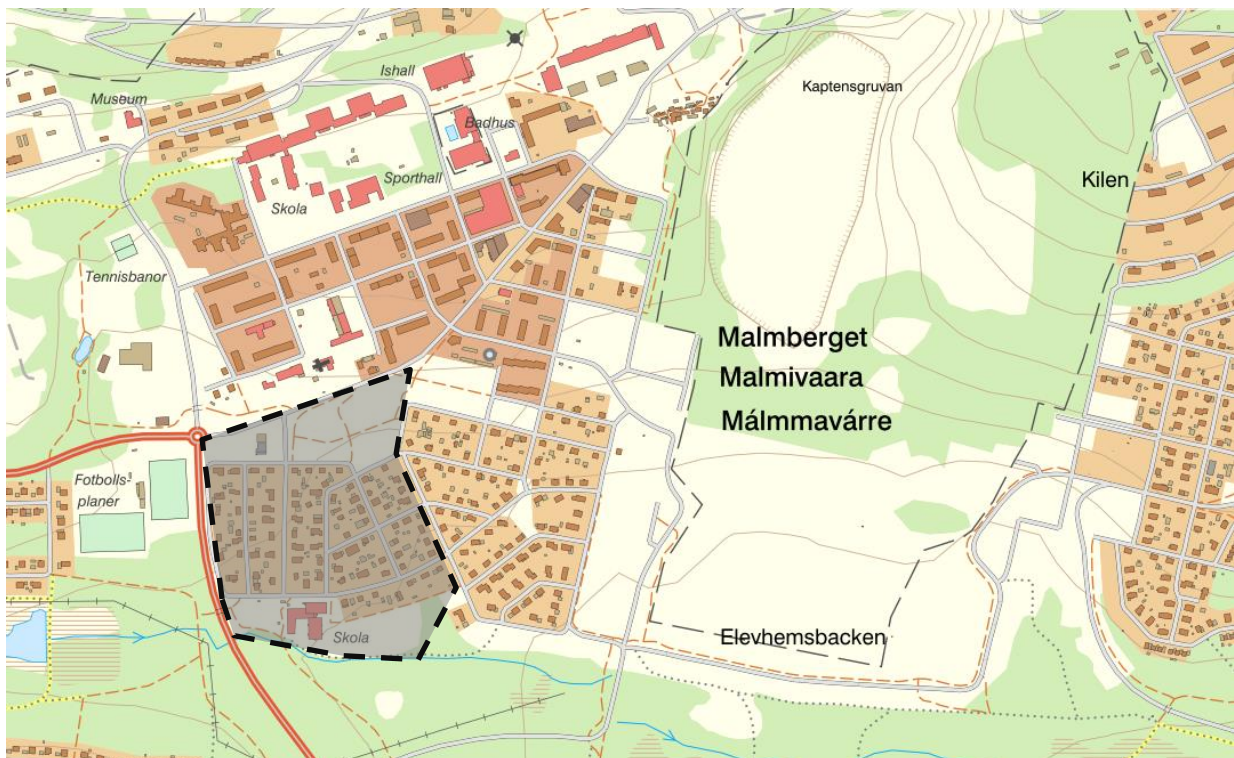


PLANBESKRIVNING

UPPHÄVANDE AV TOMTINDELNINGAR FÖR BÄCKENOMRÅDET I MALMBERGET Gällivare kommun



©Lantmäteriet

PLANPROCESSEN

Upphävandet av tomtindelningar sker med förenklat förfarande enligt PBL (2010:900). Förenklat förfarande kan användas för att ta bort planbestämmelser som anges i 4 kap. 18 § andra stycket punkt 1 eller 2 plan- och bygglagen, PBL. Det innefattar planbestämmelser som avser:

- Hur området ska vara indelat i fastigheter, och de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas.

Även motsvarande åtgärder enligt äldre bestämmelser omfattas, vilket innebär att det förenklade förfarandet även kan användas för att ta bort motsvarande bestämmelser i:

- Tomtindelningar enligt den upphävda byggnadslagen (1947:385)
- Fastighetsplaner enligt den upphävda plan- och bygglagen (1987:10).

Processtegen i ett förenklat förfarande består av samråd, samrådsredogörelse, beslut om ändring och laga kraft. Undantaget är om förslaget ändras väsentligt efter samrådet, då krävs en granskning innan beslut om ändring kan fattas. Processtegen är följande:

Samråd. Den största skillnaden jämfört med ett standardförfarande är att samrådsretsen får göras mindre än normalt. Kommunen behöver inte samråda med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området. Det berörda området är det geografiska område som omfattas av ändringen, vilket inte behöver vara detsamma som hela den gällande detaljplanen. Det är vanligt att borttagande av den här typen av bestämmelser bara omfattar en del av en detaljplan eller en detaljplan med tillhörande tomtindelning eller fastighetsplan. Det är därför viktigt att det av kommunens beslut framgår vad som utgör det berörda området. I undantagsfall kan det dock vara lämpligt att inkludera även angränsande fastigheter i samrådet.

Samråd förs med länsstyrelsen, lantmäteriet, kända sakägare och ev, boende, hyresgäster, föreningar med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Varken samrådstid eller formen för samråd är reglerad och får därför anpassas efter det enskilda ärendet.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet ska kommunen sammanställa eventuella synpunkter i en samrådsredogörelse. Redogörelsen ska innehålla en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna. Om det finns synpunkter som inte har tillgodosetts ska dessa ges en tydlig motivering.

Samrådsredogörelsen eller ett meddelande om var den finns tillgänglig ska så snart som möjligt skickas till de som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Beslut om ändring. Beslutet att genom ändring ta bort bestämmelser kan fattas efter det att kommunen har skickat samrådsredogörelsen. Om förslaget ändrats väsentligt efter samråd kan beslutet fattas först efter granskning genomförts. Processen är densamma som vid antagande av detaljplan.

Laga kraft. Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att det har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet. Beslutet att genom ändring ta bort bestämmelser får ingen genomförandetid utan gäller från den dag då det vinner laga kraft.

HANDLINGAR

I upphävandet ingår följande handlingar:

- Karta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

UPPHÄVANDETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med upphävandet är att ta bort äldre bestämmelser om tomtindelning som inte längre behövs. Upphävandet innebär att förändringar vid fastighetsbildning, framtida avveckling av Malmberget och utveckling av Gällivare underlättas.

I Gällivare och Malmberget pågår en omflyttning av människor på grund av att LKAB:s gruva i Malmberget brer ut sig. LKAB förvärvar fastigheter i Malmberget för att säkra markåtkomst och fortsatt gruvdrift. LKAB har tagit fram ersättningsprinciper som utgör grunden för överenskommelser mellan berörda sak- och fastighetsägare och LKAB. Sakägargrupperna utgörs av fastighetsägare, innehavare av bostadsrätter, hyresgäster och näringsidkare. Till fastighetsägare avser LKAB att i första hand erbjuda en ersättningsfastighet för den fastighet LKAB behöver förvärva och i andra hand en ekonomisk kompensation baserat på marknadsvärdet plus 25 %. Ersättning av funktion (EAF) betyder i korthet att LKAB byter ett nyuppfört hus mot sakägarens befintliga hus i Malmberget. För att detta ska vara möjligt krävs att en fastighetsreglering kan ske av berörda fastigheter. Fastighetsregleringen får inte strida mot gällande tomtindelning, därför ser nu kommunen över gällande tomtindelningar i Malmberget med syfte att upphäva dem.

BAKGRUND

Vid sidan av stadsplaner fanns fram till 1987 en planform som kallas tomtindelning. Som namnet antyder så reglerade tomtindelningen ett kvarters indelning i tomter (fastigheter). Fram till 1972 och tillkomsten av fastighetsbildningslagen var tomtindelningen en obligatorisk förutsättning för att inom ett stadsplanelagt område bilda fastigheter. Enligt plan- och bygglagen efter 2010 gäller fastighetsplan eller tomtindelningsplan som planbestämmelse kopplat till detaljplanen.

Ett alternativ till ersättning som LKAB erbjuder fastighetsägare som tvingas flytta på grund av gruvbrytningen är att denne får en ny fastighet på annan plats i samhället. När en fastighetsägare valt denna typ av ersättning görs sedan en

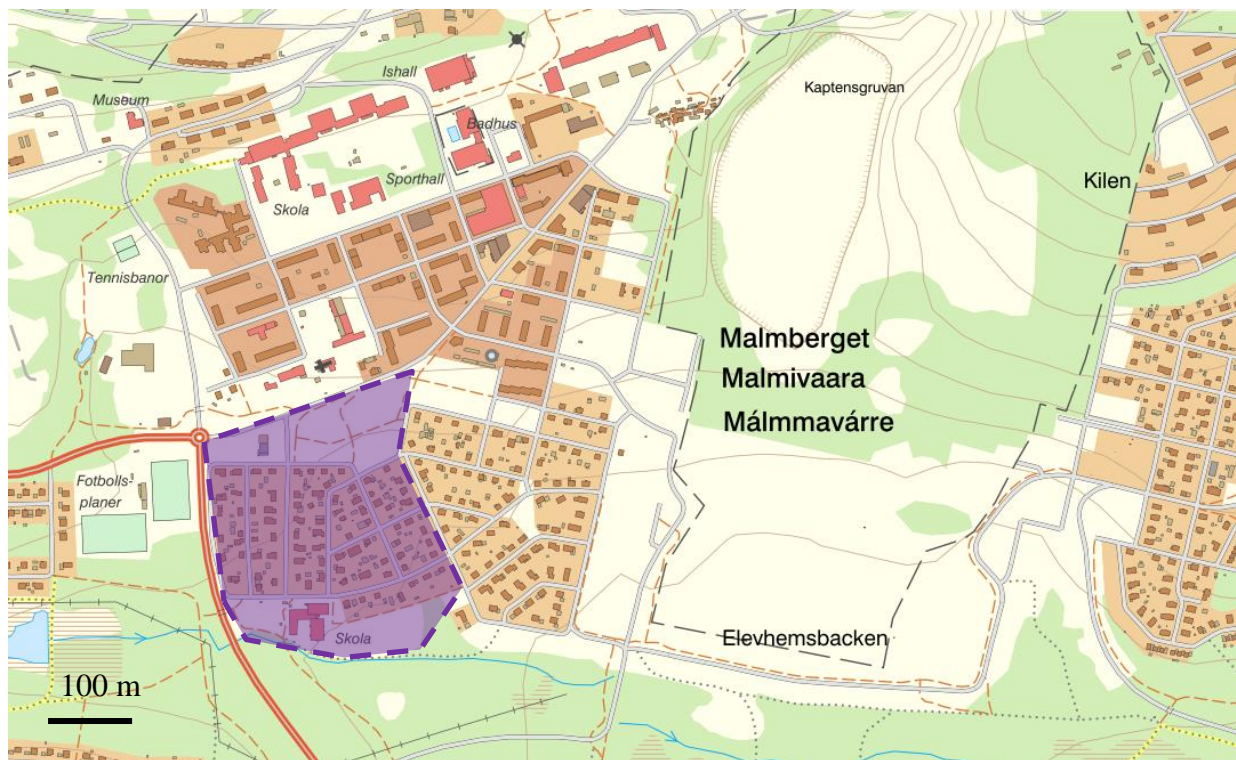
lantmäteriförrättning där fastighetsägarens fastighet i Malmberget byter plats med ersättningsfastigheten och fastigheten i Malmberget flyttas in i en av LKAB's fastigheter. Det är på detta sätt den ersatta fastighetsägaren blir ägare till den nya fastigheten. I de fall det finns en gällande tomtindelning på den fastighet som skall ersättas godkänns inte lantmäteriförrättningen.

I överenskommelsen med Gällivare kommun "Samarbetsavtal LKAB Gällivare kommun 2012, punkt 7.6" så är parterna överens om att detaljplaneändring för ett avvecklingsområde i Malmberget kan startas när "merparten av fastigheterna" i ett område är förvärvat. Det är på grund av ovan som man i detta fall väljer att som första steg i processen upphäva tomtindelningen i ett område. Är tomtindelningen upphävd finns inget hinder för att den fastighetsägare som blivit ersatt med en ny fastighet kan bli lagfaren ägare till ersättningsfastigheten innan detaljplanen är ändrad i området.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger direkt sydväst om centrala Malmberget.



Översiktsbild för aktuellt område markerat med lila. ©Lantmäteriet

AREAL

Område uppgår till cirka 16 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

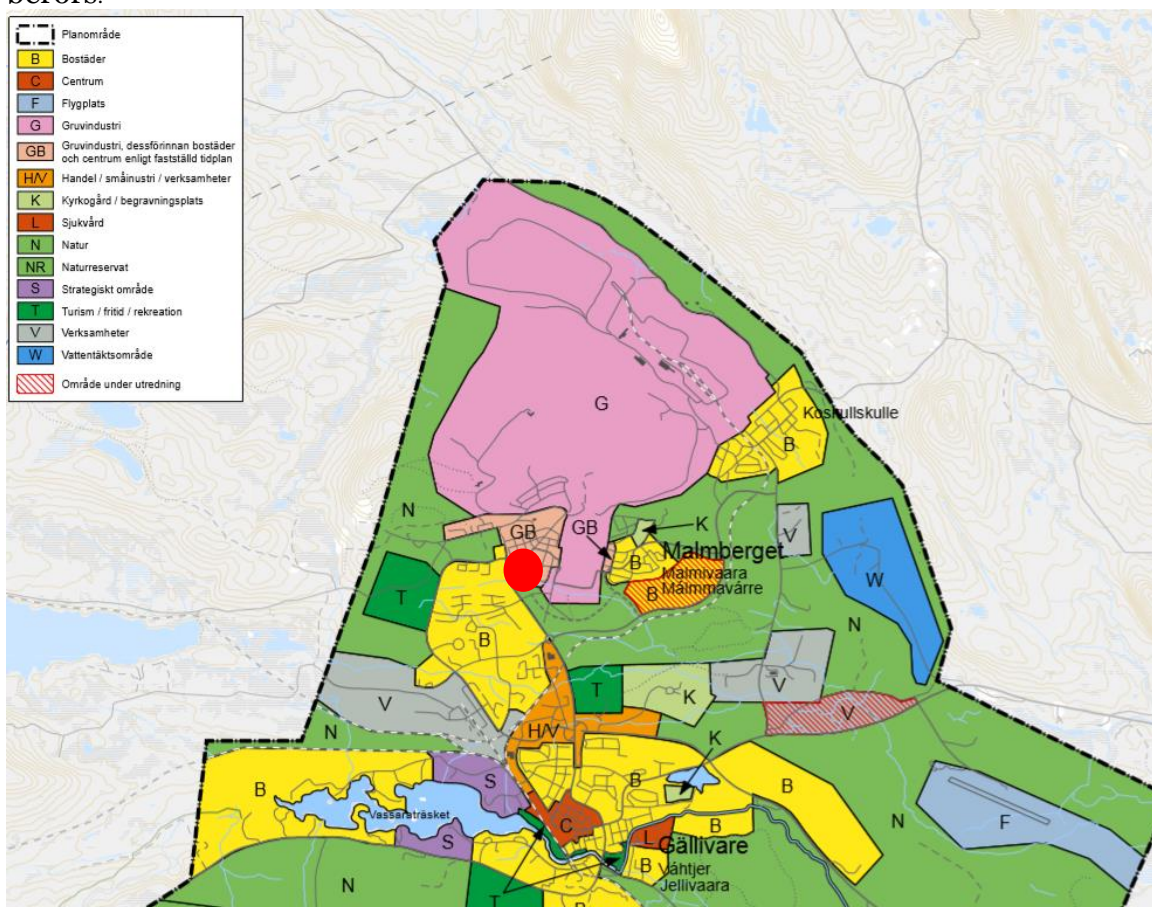
Majoriteten av berörda fastigheter ägs av privata fastighetsägare. Gällivare kommun och LKAB äger även fastigheter inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet omfattas av kommunens fördjupade översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014–2032, som antogs av Kommunfullmäktige 2014-05-19. Markanvändningen för aktuellt planområde är avsatt som område för gruvindustri, dessförinnan bostäder (GB).

Upphävande av tomtindelningarna bedöms inte strida mot den fördjupade översiktsplanen då upphävandet av tomtindelningar syftar till att ta bort administrativa bestämmelser, vilket innebär att pågående markanvändning inte berörs.



Figur 2. Utdrag ur markanvändningskartan från den fördjupade översiktsplanen. Planområdets läge är markerat med röd ring.

DETALJPLANER

Tomtindelningarna ligger inom detaljplanelagt område. Tomtindelningarna ligger inom områden som är utpekade som bostäder i gällande detaljplaner.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsens samhällsplanerings- och teknikutskott beslutade 2019-05-07 att ge positivt planbesked för upphävande av tomtindelningar i Malmberget.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av förändringar inom planområdet eftersom det rör sig om en administrativ åtgärd.

UNDERSÖKNING

Kommunen gör den sammanvägande bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Bedömning av behovet av strategisk miljöbedömning har gjorts baserat på PBL (Plan- och bygglagen 2010:900) och MB (Miljöbalken 1998:808). Ett förenklat förfarande är inte förenligt att använda när det är betydande miljöpåverkan. Kommunen anser med stöd av plan- och bygglagen (4 kap. 18 §) att ett förenklat förfarande ska tillämpas. Upphävandet bedöms enbart vara av administrativ karaktär.

Ett upphävande av tomtindelningarna:

- bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål
- bedöms inte ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten.
- bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- bedöms inte påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000, riksintressen eller naturreservat

Planförslaget är förenligt med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fastigheterna som berörs av tomtindelningar ligger inom riksintresseområden för kulturmiljö och mineralfyndigheter. Upphävandet av tomtindelningar bedöms inte påverka dessa riksintressen. Ett upphävande av tomtindelningarna påverkar inte befintlig markanvändning. De befintliga detaljplanerna fortsätter vara gällande trots upphävandet.

Ett undersökningssamråd angående betydande miljöpåverkan har genomförts under maj 2019. Länsstyrelsen i Norrbottens län och Miljö-, bygg- och räddningsnämnden delar Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningens bedömning att ett upphävande av tomtindelningar inom Bäckområdet inte innebär sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med MKB, behöver genomföras.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Tomtindelningarna ligger inom detaljplanelagt område. De detaljplaner som omfattas påverkas inte av att tomtindelningarna upphävs. Tidigare tomtindelningar som i dag likställs fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplan upphör att gälla, efter att upphävandet av tomtindelningarna vunnit laga kraft.

Upphävandet av tomtindelningsplaner ger förutsättningar att genomföra fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att fastigheter som LKAB har förvärvat ska kunna överföras till LKABs industrifastighet.

Ett upphävande av en tomtindelning påverkar inte gällande fastighetsgränser, fastighetsägande eller markanvändning utan är endast en administrativ åtgärd.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- Samråd sommaren 2019
- Beslut om ändring och laga kraft 4:e kvartalet 2019

Tidplanen är preliminär och kan komma att revideras under planprocessen.

Genomförandetid

Upphävandet gäller från den dag upphävandet vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Majoriteten av berörda fastigheter ägs av privata fastighetsägare. Gällivare kommun och LKAB äger även fastigheter inom området.

Tomtindelningar som berörs och upphävs vid laga kraft är:

Tomtindelning för kvarteret:	Aktnummer
Fjällgåsen	25-MBG-B264
Fjällgåsen	25-MBG-B580
Fjällgåsen	25-MBG-B726
Fjällgåsen	25-MBG-B860
Fiskmåsen	25-MBG-B723
Fiskmåsen	25-MBG-B775
Fiskmåsen	25-MBG-B263
Gulsparven	25-MBG-B214
Fjällripan	25-MBG-B636
Fjällripan	25-MBG-B842
Fjällripan	25-MBG-B1222
Flugsnapparen/Forellen	25-MBG-B637
Flugsnapparen	25-MBG-B747
Flugsnapparen	25-MBG-B1251
Gråsiskan	25-MBG-B266
Ritaren	25-MBG-B639
Ritaren	25-MBG-B895
Ritaren	25-MBG-B976
Målaren	25-MBG-B638
Snickaren	25-MBG-B640
Snickaren	25-MBG-115
Snickaren	25-MBG-B1133

Byggmästaren	25-MBG-B968
Smörjaren	25-MBG-B1215
Del av Stadsreglering för Malmberget	25-MBG-1

EKONOMISKA FRÅGOR

Processen med upphävande av tomtindelningar bekostas av LKAB.

MEDVERKANDE

I samband med planarbetet har kommunens tjänstemän Sofie Rynbäck, planarkitekt samt Marcus Zetterqvist, planeringschef från Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen medverkat. Konsult är Tyréns AB och Frida Feil är ansvarig planerare.

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, 2019-10-23

Lennart Johansson
Samhällsbyggnadschef
Gällivare kommun