

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR ANDRA SIDAN,
GÄLLIVARE 13:18 och 13:21



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 15 november till och med 29 november 2016.

Planhandlingarna har varit tillgängliga för granskning på samhällsbyggnadsförvaltningen i Gällivare, samt på kommunens hemsida www.gallivare.se/detaljplan.

Meddelande om var handlingarna finns tillgängliga och innehållet i underrättelsen har skickats till samtliga kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter. Länsstyrelsen, Lantmäteriet har även fått planhandlingarna skickade till sig via post.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden:

- Socialdemokraterna, 2016-11-22
- Lantmäteriet, 2016-11-24
- Miljö- och byggnämnden, 2016-11-25
- Trafikverket, 2016-11-28
- Privatpersoner, 2016-11-29
- Länsstyrelsen, 2016-11-30

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Inkomna synpunkter har ej föranlett några ändringar på plankarta eller planbeskrivning. Ändringar som skett är enbart av redaktionell karaktär.

GRANSKNINGSYTTRANDEN

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 2016-11-30

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget i enlighet med 5 kap.22§ PBL.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Trafikverket, enligt skrivelse 2016-11-28

Förslaget till detaljplan har efter samrådet inte ändrats i nåt avseende som gör att Trafikverket har något ytterligare att tillföra. Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2016-11-24

I samrådsyttrandet anförde Lantmäteriet att förtydliganden kring markförvärv och dess konsekvenser för fastighetsägaren bör ske. I granskningshandlingarna har angetts att kommunen har rätt att lösa in all mark inom planområdet som är avsedd för allmän plats. Skrivningen angående inlösen av allmän plats kan lämpligen förtydligas ytterligare så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt till tvångsinlösen av den allmänna platsen utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Markreservat

I samrådsyttrandet efterfrågade Lantmäteriet en tydligare beskrivning av lokaliseringen för eventuellt blivande vatten- och avloppsledningar, elnät samt bredband. I granskningshandlingarna har förtydliganden skett som anger att nya vatten- och avloppsledningar samt eventuellt nytt elnät och bredband förläggs inom gatumark.

Gällande markreservat för ledningar kvarstår Lantmäteriet i tidigare framförda synpunkter. Lantmäteriet menar att markreservat skall utläggas inom såväl kvartersmark som allmän platsmark samt att såväl befintliga som blivande ledningar bör säkras med markreservat. Syftet med markreservaten är att möjliggöra bildandet av ledningsrätt i de fall då ledningshavaren vill säkra sin rätt till det aktuella markområdet genom ledningsrätt istället för avtal. Bildandet av ledningsrätt kan exempelvis bli aktuellt om den allmänna platsmarken inte löses in av Gällivare kommun och fastighetsägaren inte frivilligt tecknar markupplåtelseavtal.

Bildandet av ledningsrätt kan också bli aktuellt om markupplåtelseavtal tecknas med nuvarande fastighetsägare utan inskrivning i fastighetsregistret och det aktuella markområdet därefter överläts till ny fastighetsägare. Ett annat tillfälle då ledningsrätt kan bli aktuellt är då ledningarna överläts till annan ledningsägare än kommunen.

I samrådsredogörelsen anger Gällivare kommun att markreservat inte krävs för mindre elledningar samt servisledningar inom kvartersmark. Lantmäteriet ifrågasätter detta uttalande och anför att markreservat krävs för att bilda ledningsrätt oavsett ledningarnas storlek eller vilken markanvändning som anges i detaljplanen. I enlighet med kommentaren i tidigare samrådsyttrande anför Lantmäteriet att markreservat krävs för att kunna genomföra eventuellt

framtida ledningsförrättningar samt att markreservat för såväl befintliga som blivande ledningar därför bör utläggas i plankartan.

I granskningshandlingarna anges att nya vatten- och avloppsledningar samt eventuellt nytt elnät och bredband förläggs i gatumark vilket innebär att byggrätterna inom kvartersmark inte begränsas av dessa markreservat.

I samrådsyttrandet efterfrågade Lantmäteriet en tydligare beskrivning av lokaliseringen för eventuellt blivande fjärrvärmeledningar. I granskningshandlingarna är frågan kring fjärrvärme fortfarande oklar. För att kunna utlägga markreservat bör således eventuella fjärrvärmeledningars lokalisering klarläggas innan detaljplanens antagande.

I samrådsredogörelsen anger Gällivare kommun att framtida ledningshavare kan ansöka om ledningsrätt samt att ledningsförrättningen inte strider mot detaljplanen. Samtidigt anger kommunen att fjärrvärmeledningar inom kvartersmark kräver markreservat. Detta blir något motsägelsefullt och Lantmäteriet ifrågasätter uttalandena. I enlighet med ovan fört resonemang menar Lantmäteriet således att markreservat krävs för att kunna genomföra en eventuell framtida ledningsförrättning samt att markreservat därför bör utläggas i plankartan.

I samrådsyttrandet framförde Lantmäteriet även att en ledningsrätt för vatten och avlopp (akt 25-F1979-1213.1) samt en ledningsrätt för starkström (akt 25-F1996-157.1) finns inom planområdet. Lantmäteriet kvarstår i tidigare framförd synpunkt att markreservat bör utläggas på de berörda markområdena.

Kommentar:

Vatten och avloppsledningar placeras i gatumark. En anslutningspunkt placeras i gatumark i anslutning till de bostadsfastigheter som avses att bildas. Fastighetsägaren till respektive bostadsfastighet ansvarar för servisledningen mellan bostadshus och anslutningspunkt. Elledning placeras i gatumark och ansluts till elskåpet till varje byggnad. Elföretaget ansvarar för kabeln fram till kabelskåpet. Det råder osäkerhet om villaområdet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet eftersom anslutningspunkten ligger 1 km utanför planområdet.

Idag vet vi inte hur varje hus kommer att placeras på respektive tomt. Vi vet inte vilka hustyper som väljs. Vi vet inte heller hur planlösningen kommer att ordnas i respektive hus. Vi vet inte hur respektive ledningsnät kommer att anslutas mot respektive byggnad. Då är det svårt att redovisa markreservat som hamnar på rätt ställe.

Det ligger i respektive fastighetsägares intresse att vårda och underhålla sin egen servisledning eftersom det är fastighetsägarens ansvar. Det behövs inget markreservat för servisledningar eftersom ledningen ligger på egen fastighet.

Det går bra att bilda ledningsrätt i efterhand till förmån för respektive ledningsföretag om de vill skydda sina ledningar. Intrångsersättning utgår då till respektive fastighetsägare i samband med ledningsrättsförrättningen.

Det är olämpligt att bilda markreservat för mindre ledningar i detaljplanen eftersom det minskar planens flexibilitet och försvårar för markägare att genomföra detaljplanen. Markreservat i form av u-områden bör endast bildas för större ledningar vilket kräver en snabb åtkomst vid läckage. Detaljplanen huvuduppgift blir då att säkerställa att inte marken

ovan ledningen bebyggs. Fastighetsägaren/exploatören till stamfastigheten bygger ut vatten och avloppsledningsnätet i gatumark på egen fastighet. Kommunen kommer att teckna ett genomförandeavtal med fastighetsägaren. Villkor för övertagande av ledningsnät regleras i avtalet.

Miljö- och byggnämnden, Gällivare kommun enligt skrivelse 2016-11-25

Dagvattenutredningen är nödvändig att ta fram för att undvika risken för överklagningar med icke godkända detaljplaner som följd, detta skedde i närområdet. Samrådsyttrandet från miljö- och byggnämnden om säker skolväg bör beaktas. Säkra övergångar för gång- och cykeltrafikanterna bör anordnas. Hastighetsgränsen på max 30km/t bör övervägas på vissa delar av Andra sidan vägen.

Kommentar:

Dagvattenhanteringen är utredd i detaljplanen. På plankartan redovisas höjdmarklutningen i området. Halva området lutar mot norr och halva området lutar mot söder. Detaljplanen medger endast en begränsad exploatering som omfattar ca 8 nya tomtplatser. Det finns begränsade möjligheter att reglera dagvattenflöden och dagvattenhantering via planbestämmelser enligt PBL.

Föreliggande detaljplan bekostas av exploatören/markägaren och planområdet täcker endast berörd enskild exploateringsfastighet. Gång och cykelvägar mot Gällivare måste utredas av kommunen i ett större sammanhang.

Socialdemokraterna i Gällivare enligt skrivelse 2016-11-22

Socialdemokraterna har behandlat detaljplanen, vi har inget att erinra mot förslag till detaljplan.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Fastighetsägare till fastigheterna

Gällivare 13:50, Gällivare 13:51, Gällivare 13:55, Gällivare 13:56, Gällivare 13:57, Gällivare 13:59, Gällivare 13:60 enligt skrivelse 2016-11-29

Dagvatten/grundvattennivå - Vi är inte geologiska experter men vi vet att grundvattennivån redan idag påverkar våra fastigheter negativt vid vårsmältning. Grundvattennivån är redan idag i samma nivå som våra fastigheters. Kommer grundvattennivån höjas så innebär det att det kommer uppstå skador på våra fastigheter. Kan exempelvis infiltrering av vägdken påverka grundvattennivån?

Grönområden - Idag har hela området bestått av skogsmark av höga naturvärden för boenden och även andra människor utifrån som uppskattat området. Vad vi kan se på planförslaget behålls inget grönområdet med skog eller träd. De grönområden som är redovisade på detaljplanen är en dikesslänt och en snötipp. Förslagsvis borde det avsättas mer mark mellan föreslagen väg och fastigheterna till väster om planområdet. Det skulle också minska risken för att snö kommer över på grannfastigheterna vid snöröjning. Och ge ett bättre informationsområde.

Snöhantering - När kommunen snöröjer Fäbodstigen idag används de mark på planområdet till väster som snöupplag. Det är inte redovisat vart snön från Fäbodstigen som tidigare tippats i planområdet till väster om planområdet nu skall läggas upp.

Kommentar: Planens genomförande kommer inte att leda till några större förändringar av grundvattnet i området. Detaljplanen genomförande innebär endast att 8 nya tomtplatser tillkommer. Det finns en vattendelare mitt i planområdet. Det innebär att halva området avvattnas mot norr och halva avvattnas mot söder. Andelen hårdgjorda ytor består av gata och uppfarter mot garage. Resterande del består av mjuka ytor, företrädesvis gräsmattor. Dagvattnet infiltreras här i marken. Ett avskärande dike placeras väster om gatan. Det samlar upp dagvattnet och förhindrar flöde mot angränsande fastigheter i väster.

Exploateringsområdet består av ett smalt skifte på en liten yta, då är det svårt att motivera mer grönområden eftersom lönsamheten i projektet då starkt reduceras. Enligt plankarta är naturområde avsatt för dike cirka 7 meter, enligt illustrationskarta är det 10 meter från angränsade fastigheter till gata, vilket torde räcka för snöröjning.

Tidigare har snö från Fäbodstigen tippats inom planområdet. Snötippningen måste upphöra när planen genomförs. Snön från Fäbodstigen måste placeras inom gemensamhetsanläggningens gatumarksområde eller på angränsande stamfastighet.

NAMNLISTA

Följande fastighetsägare, som inkommit med namn och adress, har helt eller delvis inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen:

Joel Eriksson	Gällivare 13:50
Tim Eriksson	Gällivare 13:51
Ann-Catrine Sjöström	Gällivare 13:55
Pia Holmberg	Gällivare 13:56
Johnny Larsson	Gällivare 13:57
Jeanette Larsson	Gällivare 13:57
Denise Fräki	Gällivare 13:59
Anders Åneskog	Gällivare 13:59
Anna Krigsman	Gällivare 13:60
Sammy Alatalo	Gällivare 13:60

STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av föreslagen detaljplan. De ändringar som skett är enbart av redaktionell karaktär.

Beslut om att godkänna granskningsutlåtandet samt att anta detaljplanen föreslås.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefin Ekbäck, Planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad 2017-01-19