

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV GÄLLIVARE 3:13
(ANDRA SIDAN)



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 14 november till och med 7 december 2016. En kungörelse har anslagits på kommunens anslagstavla och funnits tillgänglig under granskningstiden på kommunens hemsida.

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.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter under granskningsskedet har följande förändringar skett av detaljplan för *Detaljplan för del av Gällivare 3:13, Andra Sidan, Gällivare kommun, granskningshandling*, daterad 2016-10-06.

Plankarta:

- Planbestämmelse har kompletterats om antal lägenheter samt bestämmelse om högsta nockhöjd (8,5 meter) på byggnad. Samtidigt tas bestämmelse om antal våningsplan bort.
- Egenskapsgräns för u- samt l-område har redaktionellt kompletterats med administrativ gräns på planen.
- Planen ändras så att det är kommunalt huvudmannaskap som ska gälla för allmän platsmark (NATUR₁) inom planområdet.
- Planbestämmelsen om lovplikt/genomförandeavtal utgår då huvudmannaskapet nu ändras till kommunalt, i enlighet med PBL 4 kap 14§.

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen kompletteras och justeras utifrån ovan förändringar på plankartan. I samband med att det ändras till kommunalt huvudmannaskap i planen innebär det justeringar under framförallt rubriken ”Ansvarsfördelning, huvudmannaskap” i planbeskrivningens del ”Genomförande frågor”.
- Planbeskrivningen kompletteras med information med vilken lagstiftning som detaljplanen handläggs.

Övriga ändringar är enbart av redaktionell karaktär.

Planhandlingarna har efter granskningsskedet (tidigare utställning) *endast redaktionellt justerats* och behåller därmed dateringen 2016-10-06. Detta granskningsutlåtande erhåller dateringen 2017-02-13.

YTTRANDEN

Följande yttranden har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen under granskningstiden 14 november till och med 7 december 2016.

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2016-12-07
- Trafikverket, 2016-11-28
- Lantmäteriet, 2016-12-07

- Miljö- och byggnämndens arbetsutskott, 2016-11-24
- Socialdemokraterna, 2016-11-22
- Gällivare Bysamfällighet, 2016-11-30
- Privatpersoner (5 sakägare, boenden på Gällivare 2:13, 2:51, 2:62 samt 64:2), enligt skrivelse 2016-12-04 (inklusive bilaga till sakägares yttrande med namnteckningar från 53 st privatpersoner)
- Privatpersoner, fastighetsägare Gällivare 2:37, enligt skrivelse 2016-12-06

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna yttranden som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängligt på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2016-12-07

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

Länsstyrelsen har 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: Synpunkterna noteras.

Trafikverket, enligt skrivelse 2016-11-28

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

Kommentar: Synpunkten noteras.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2016-12-07

Plan- och bygglagen

På plankartan hänvisas till PBL. För att underlätta för den som inte är insatt i terminologin kan det vara bra att någonstans på plankartan förtydliga vilken lag som menas med förkortningen PBL samt ange lagens SFS-nummer. Det saknas därutöver angivelse i planhandlingarna angående vilken lagstiftning som detaljplanen handläggs enligt. Om planarbetet startade 2015-01-01 eller senare handläggs detaljplanen enligt plan- och bygglag (2010:900).

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information med vilken lagstiftning som detaljplanen handläggs.

Plankartans utformning

Under förutsättning att detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglag (2010:900) (PBL) bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa rekommendationer på nedan beskrivna områden:

Rubriker

Rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark" saknas. Även ett antal underrubriker bör justeras för förtydligande samt överensstämmelse med rekommendationerna.

Kommentar: Det finns inget krav på att rubriker ska se ut som Lantmäteriet anger. Det är endast rekommendationer. Den redovisning som görs på plankartan är vanlig i detaljplanesammanhang. Ingen ändring görs i planen utifrån synpunkten. Syftet och andemeningen framgår tydligt som nu är redovisat.

Bestämmelsen för bebyggandets utformning är inte formulerad enligt rekommendationerna. Angivelse av antalet våningsplan bör inte finnas. Reglering av högsta byggnadshöjd i meter sker genom bestämmelse om bebyggandets omfattning.

Kommentar: Planen justeras utifrån ovan med en bestämmelse om nockhöjd på högst 8,5 meter.

Ändrad lovplikt

Bestämmelsen för ändrad lovplikt överensstämmer inte med reglerna i PBL och är inte formulerad enligt rekommendationerna.

Kommentar: Genom att planen nu ändras till kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark kan bestämmelsen om ändrad lovplikt utgå. Genomförandeavtal behöver därmed ej upprättas i enlighet med PBL 4 kap 14§.

Gränser

Administrativ gräns saknas i plankartan. Markreservat är en administrativ bestämmelse och ska därmed enligt rekommendationerna vara omgivet av administrativa gränser. Där administrativ gräns sammanfaller med egenskapsgräns skall en kombination av gränserna användas.

Kommentar: Egenskapsgräns för u- samt l-område kompletterats redaktionellt med administrativ gräns på planen utifrån ovan önskemål.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark inom planområdet har enskilt huvudmannaskap med hänvisning till förekomsten av särskilda skäl i enlighet med PBL samt rättspraxis. Lantmäteriet noterar att planområdet omfattar en stor andel allmän platsmark i förhållande till andelen kvartersmark och ifrågasätter huruvida markområdet utgör en funktionell skötselyta för kvartersmarkens behov. Valet av huvudman får konsekvenser för såväl kommunen och fastighetsägarna som allmänheten. Förutom ekonomiska konsekvenser får valet av huvudman även konsekvenser vad gäller exempelvis genomförbarhet, handlingskraft, tillgänglighet och tillträde.

Kommentar: Kommunen delar Lantmäteriets grundsyn i sak. Planen ändras till att kommunen blir huvudman för allmän plats, NATUR₁.

Ekonomiska konsekvenser

Vid plangenomförandet innebär anläggandet och utbyggnaden av den allmänna platsmarken ett finansiellt ansvar för huvudmannen. Efter plangenomförandet innebär huvudmannaskapet ett finansiellt ansvar för förvaltningen med underhåll och drift av den allmänna platsen.

Kommentar: Kommunen delar Lantmäteriets notering. Se även kommentar ovan.

Genomförbarhet och handlingskraft

Vid enskilt huvudmannaskap ligger ansvaret för allmänna platser på fastighetsägarna. Detta innebär att ansvaret för såväl anläggandet som underhåll och drift ligger på berörda fastigheter. PBL innehåller inte några bestämmelser om ansvaret för underhåll och drift av allmänna platser och ett etablerat ansvarsförhållande för förvaltningen uppstår således först när en anläggningsförrättning är genomförd. Vid anläggningsförrättningen utreds vilka fastigheter som är berörda samt deras inbördes förhållanden i enlighet med anläggningslagen (1973:1149) (AL) varvid en gemensamhetsanläggning bildas och berörda fastigheter tilldelas andelstal. Kostnader för den allmänna platsens anläggande och framtida förvaltning fördelas sedan utefter andelstalen. Den allmänna platsmarken i detaljplanen utgörs av naturmark. Vad gäller naturmark är möjligheterna att med hjälp av AL bilda gemensamhetsanläggning och med tvång tilldela fastigheter andelstal begränsade. Ett naturområde utgör inte ett sådant ändamål av väsentlig betydelse som medför att tvångsåtgärder kan användas. Detta innebär att det krävs en överenskommelse mellan fastigheterna i den blivande gemensamhetsanläggningen. I enlighet med planbeskrivningen är det således inte säkert att en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken kan bildas vid en anläggningsförrättning om inte de berörda fastigheterna är överens. Noteras bör således att det finns en risk att den allmänna platsen inte får någon fungerande förvaltning och att detaljplanens intentioner avseende den allmänna platser därmed inte uppfylls.

För att förenkla och/eller möjliggöra bildandet av gemensamhetsanläggningen kan anläggningsförrättningen lämpligen ske i samband med plangenomförandet och övrig fastighetsbildning, innan överlåtelsen av de blivande fastigheterna till nya fastighetsägare. Om avstyckning sker av ett flertal bostadsfastigheter för friliggande enbostadshus alternativt parhus eller radhus kan dessa tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningen. Om enbart avstyckning sker av en fastighet för flerbostadshus blir fastighetsägaren huvudman för den allmänna platsmarken och gemensamhetsanläggning blir obehövligt.

Kommentar: Kommunen delar i sak innebörden i Lantmäteriets synpunkter. Slutsatsen är att kommunalt huvudmannaskap införs för område NATUR₁.

Tillgänglighet och tillträde

Vad gäller tillgänglighet finns det inte några regler avseende utbyggnadstakten för en allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Om det däremot bildas en gemensamhetsanläggning ska det vid anläggningsförrättningen bestämmas inom vilken tid anläggningen ska vara utförd.

Kommentar: Se kommentarer ovan angående huvudmannaskap.

Vad gäller allmänhetens tillträde till allmän plats med enskilt huvudmannaskap och gemensamhetsanläggning är läget något oklart. En gemensamhetsanläggning är i grunden en

privat anläggning till vilka allmänheten kan hävda sin rätt till tillträde endast med stöd av allemansrätten. Allmänheten anses ha en viss rätt att vistas på allmän plats med enskilt huvudmannaskap men denna rätt är inte lika långtgående som vid kommunalt huvudmannaskap. Lantmäteriet rekommenderar därför att kommunalt huvudmannaskap tillämpas i de fall där allmänhetens tillträde till den allmänna platsen är viktigt.

Kommentar: Boenden har under planprocessen framfört tveksamhet att naturområdet blir alltför tillgängligt. Samtidigt är det bl.a. ur strandskyddssynpunkt angeläget att allmänheten kan nå strandområdet som idag. Vilket varit en viktig del i dialogen med länsstyrelsen.

Planens utformning torde efter övervägande vara mest lämplig med kommunalt huvudmannaskap, innebärande allmänhetens rätt att vistas inom område natur.

Justering görs under bl.a. rubriken "Ansvarsfördelning, huvudmannaskap" i planbeskrivningens del "Genomförandefrågor".

Konsekvenser vid ändrad markanvändning

En ytterligare konsekvens vid enskilt huvudmannaskap med gemensamhetsanläggning är att problematik kan uppstå vid framtida ändring av markanvändningen. De fastigheter som är delägare i gemensamhetsanläggningen har en rätt att använda den allmänna platsmarken. Rättigheten måste således upphävas genom en ny anläggningsförrättning innan marken kan användas för ett nytt ändamål. Samtliga delägare i gemensamhetsanläggningen är rättighetshavare och därmed sakägare i anläggningsförrättningen vilket innebär att de kallas till lantmäterisammanträde samt har rätt att överklaga beslutet om upphävande. Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening kan föreningen företräda delägarna. Vid ett överklagande uppkommer onödig osäkerhet och fördröjning av den nya planläggningen och Lantmäteriet rekommenderar därför att kommunalt huvudmannaskap tillämpas i de fall där det i framtiden kan bli aktuellt med en ändring av markanvändningen från allmän platsmark till kvartersmark.

Kommentar: Se kommentarer ovan angående införande av kommunalt huvudmannaskap.

Dagvattenhantering vid enskilt huvudmannaskap

Uppmärksammas bör att den rättsliga situationen blir komplicerad när kommunen inte ansvarar för dagvattenhanteringen på allmän platsmark. Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) är inte tillämplig och det uppstår en avgränsningsproblematik om det är AL:s regler eller miljöbalkens och lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhets (LSV) regler om markavvattning som blir tillämpliga. Av 1 § AL framgår uttryckligen att anläggningslagen inte gäller en allmän va-anläggning (som regleras av LAV). Vidare framgår att AL inte gäller i de fall där fråga om inrättande av anläggning gemensamt för flera fastigheter kan prövas av domstol eller annan myndighet enligt bestämmelser i annan författning än FBL. Exempel på sådana författningar är LSV och miljöbalken. Detta innebär således att det rättsliga läget är oklart vad gäller hanteringen av anläggningar för dagvatten belägna inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Kommentar: Kommunen är införstådd i ovan. Kommunalt huvudmannaskap införs i stället. Se även kommentarer ovan.

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelse (akt 25-P93/68) gäller inom planområdet. Enligt planbeskrivningen avser Gällivare kommun upphäva delarna av områdesbestämmelserna inom planområdet alternativt hela områdesbestämmelserna. Lantmäteriet noterar att det vore lämpligt att hela områdesbestämmelsen upphävdes genom beslut i kommunfullmäktige.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Upphävande av gemensamhetsanläggning

I planbeskrivningen anges att Andra Sidan vägen utgör en allmän väg med Gällivare kommun som väghållare. Samtidigt finns en gemensamhetsanläggning med beteckningen Gällivare ga:6 på vägen. Lantmäteriet menar att Gällivare ga:6 bör upphävas då vägen numera utgör en allmän väg. Genom att formellt ändra till kommunalt huvudmannaskap för vägen kan därefter gemensamhetsanläggningen upphävas och vägföreningen upplösas. Lantmäteriet menar att Gällivare kommun lämpligen bör utreda huvudmannaskapet för hela vägnätet på Andra Sidan och därefter upprätta ny detaljplan för vägnätet. Vid utredningen framgår även huruvida ytterligare gemensamhetsanläggningar inom det nya planområdet bör upphävas. Upphävandet av gemensamhetsanläggningar sker vid en anläggningsförrättning enligt AL och kan initieras av Gällivare kommun alternativt någon av de berörda gemensamhetsanläggningarnas vägförening eller delägande fastigheterna.

Kommentar: Synpunkten noteras och i övrigt se kommentarerna i detta utlåtande.

Genomförandeavtal

Av planbeskrivningen framgår att avtal för genomförandet av detaljplanen avses ingås mellan huvudmannen och exploatör. Lantmäteriet vill påminna att avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser skall redovisas i planhandlingarna redan vid samrådsskedet.

Kommentar: Nu ändrat huvudmannaskap föranleder inte ett genomförandeavtal på sätt som tidigare förslag. Planen justeras i detta.

Fastighetsrättsliga frågor

Eftersom detaljplanen är flexibel vad gäller möjligheten till fastighetsbildning inom planområdet blir det svårt att ge några generella rekommendationer för plangenomförandet. Avstyckning av ett flertal bostadsfastigheter för friliggande enbostadshus alternativt parhus eller radhus kan ske. Avstyckning av en fastighet för flerbostadshus kan ske. Noteras kan att någon anläggningsförrättning för att förnya andelstalen i den befintliga gemensamhetsanläggningen Gällivare ga:6 inte bedöms nödvändig eftersom Andra Sidan vägen utgör en allmän väg och gemensamhetsanläggningen bör upphävas.

Gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken kan som nämnts bildas i det fall mer än en fastighet bildas vid plangenomförandet och fastighetsägarna är överens om bildandet av en gemensamhetsanläggning. I enlighet med vad som angivits i planbeskrivningen kan gemensamhetsanläggning bildas inom kvartersmarken i det fall mer än en fastighet bildas vid plangenomförandet och gemensamma ytor för exempelvis komplementbyggnader och garage anläggs.

Kommentar: Synpunkten noteras. Detta innebär att gemensamhetsanläggning inom NATUR₁ inte längre är aktuell. I övrigt se kommentarer om bl.a. huvudmannaskap.

Miljö- och byggnämndens arbetsutskott, enligt skrivelse 2016-11-24

Miljö- och byggnämndens arbetsutskott har ingen erinran över detaljplaneförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Socialdemokraterna, enligt skrivelse 2016-11-22

Partiet anser att det är viktigt dagvattenhanteringen fungerar under byggskedet.

Kommentar: Planens utformning bedöms vara lämplig och ger en förbättring mot idag, inte minst ur miljöskäl. Detta innefattar även lämplig hantering under byggtiden. Ansvaret för och hanteringen av dagvattnet redovisas i planhandlingarna.

Gällivare Bysamfällighet, enligt skrivelse 2016-11-30

Gällivare Bysamfällighet motsätter sig inte exploateringen av Gällivare 3:13, men vill understryka vikten av att inte, särskilt under byggtiden, sediment rinner ut i Vassaträsket. Sjön är redan starkt förorenad och tål inte mer föroreningar, och riskerar att bli helt igenvuxen. På grund av markens beskaffenhet och närheten till sjön är det olämpligt med dagvatten som rinner ut i sjön utan det borde anslutas till kommunens ledningar.

Kommentar: Se kommentarer ovan.

Privatpersoner (5 sakägare, boenden på Gällivare 2:13, 2:51, 2:62 samt 64:2), enligt skrivelse 2016-12-04

Man menar att det efter samrådsmötet per den 2016-09-15, som skedde på Samhällsbyggnadsförvaltningens lokaler med undertecknade sakägare samt representanter från kommunen och markägaren, skedde en överenskommelse med markägaren. Denna innebar att del av Gällivare 3:13, Andra Sidan Gällivare Kommun, endast skall förtätas med villor - ej hustyperna radhus, parhus eller små flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per hus. Samt att markägaren instämde att man har andra marker på Andra Sidan att bebygga med lägenheter, marker som troligtvis kommer att planläggas i framtiden.

Kommentar: Mötet enligt ovan initierades av exploatör och kommunen. Kommunen bjöd in för en dialog och diskussion med sakägare. Mötet är, i en planprocess, inte beslutande utan en diskussion om planförslaget. Viktigt är att notera att diskussion i frågan skulle fortsätta mellan sakägare och exploatör vilket också genomfördes (se nedan).

Ett nytt förslag på villor presenterades på plats vid aktuellt planområde 2016-10-10 och man var alla överens att två en och en halvplansvillor skulle byggas närmast fastighet Gällivare 13:18, då det i dagsläget inte finns några befintliga fastigheter som får sin utsikt skymd mot Vassaraträsk. Vidare att två enplansvillor skulle byggas närmast fastighet Gällivare 2:51 och 2:13 för att inte skymma nuvarande utsikt över Vassaraträsk för fastigheter som t ex Gällivare 64:3 och 64:2, eller skymma dagsljusinsläppet till fastighet Gällivare 2:13.

Kommentar: Mötet genomfördes enligt ovan. Vid slutliga sammantagna överväganden, inför granskningskedet, är bedömningen av kommunen tillsammans med exploatören (se planbeskrivningen mm) att på det sätt som planen nu är uppbyggd, så är det en rimlig och lämplig exploatering som inte menligt försämrar för sakägare att området inte skulle kunna bebyggas som nu föreslås.

Därför är det med stor förvåning och besvikelse undertecknade sakägare tar del av den reviderade detaljplanen och samrådsredogörelsen som Gällivare Kommun presenterar. Fortfarande är det med illustrationskartor på radhus, parhus eller små flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per hus, fastän alla inblandade parter var överens om fyra villor med fyra garage. Undertecknade sakägare är väl medvetna om att Gällivare Kommun har planmonopol men det torde vara viktigt att lyssna på befintliga villaägare tillika kommuninvånare som bor på Andra Sidan i Gällivare och respektera deras intressen och önskemål, då bl.a. trafiksituationen påverkar befintliga villaägare efter Andra Sidanvägen. Andra villaägare på Andra Sidan delar uppfattningen, se bif. bilaga med namnteckningar.

Kommentar: Vad gäller trafiksituationen, se kommentar nedan. Syftet med detaljplanen är, utifrån den gällande översiktsplanens intentioner, att komplettera och förtäta med bostäder inom Andra Sidan. Kommunen anser också att det är bra med en varierad bebyggelse och olika typer av bostäder som attraherar olika typer av målgrupper.

Redan 2014-09-03 kallade Gällivare Kommuns service- och teknikförvaltning till samrådsmöten med berörda fastighetsägare längs Andra Sidanvägen, då kommunen ansåg att Andra Sidanvägens trafiksituation var allvarlig och farlig. Bl a framkom att en två meter bred trottoar med upphöjda övergångsställen med blinkande sensorbelysning skulle anläggas. Nu när man går in i år 2017 har fortfarande har inga faktiska åtgärder skett. Trafiksituationen måste åtgärdas snarast (det räcker inte att Gällivare Kommun hänvisar till att arbete med Andra Sidans trafikstrategi för närvarande pågår) då det är flera detaljplaner på Andra Sidan som är under pågående process och som kommer att anslutas till Andra Sidanvägen, vilket kommer att medföra ett ytterligare ökat trafikflöde och fara för de som promenerar samt svårigheterna som redan råder idag vid möten mellan två bilar efter Andra Sidanvägen.

Kommentar: Kommunen är väl införstådd med problematiken kring trafikfrågorna. Därav arbetet med trafikstrategin. Många parter är inblandade och det är inte heller möjligt att på en gång åtgärda alla delar i trafiksituationen. Vid en utbyggnad av Andra sidan med bostäder bör dock trafiksituationen ses över och lämpligen åtgärdas.

Om det blir fyra fastigheter med fyra flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per hus dvs. 16 lägenheter, utifrån förslaget i detaljplanen, skulle det innebära minst 16 bilar, om inte 32 bilar då det är vanligt med två bilar per hushåll. Dessa skall samsas om en utfart- och infartsväg från/till Andra Sidanvägen. Andra Sidanvägen har redan flertalet utfarter och

mindre avtagsvägar med dolda hinder samt problematiken kring plankorsningen vid järnvägen som inte är löst. Redan idag trafikeras Andra Sidanvägen med tung trafik till och från pågående markförberedelser på Andra Sidan. Med anledning av förtätningen på Andra Sidan som är aktuell lär den tunga trafiken öka avsevärt och försämra ytterligare trafiksituationen.

Kommentar: Planeringen och de beslut om förtätning av Andra Sidan som tagits av Kommunfullmäktige innebär som sakägare framför, en förändring som succesivt kommer att hanteras, exempelvis trafikfrågorna. Nämnade antal lägenheter innebär en ökning av fordon. Men ökningen är av den storleksordningen att det går att hantera nu och i den framtida utvecklingen av området.

Undertecknade sakägare anser att den reviderade detaljplanen och samrådsredogörelsen är så omfattande och svår att tolka.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Undertecknade sakägare har noterat att en förändring har skett vad gäller dagvattenhanteringen för avledning ner mot Natura 2000. Det framkommer inte i planen hur omfattande flödena kommer att bli från alla nybyggnationer. Det saknas höjdangivelser i planskrivningarna för högsta höjd för byggnationerna, det anges endast lägsta nivå för färdigt golv.

Kommentar: Planen kompletteras med höjdangivelse för högsta nockhöjd mm.

En förbättring av dagvattenhanteringen mot Natura 2000 sker genom planläggningen på det sätt som beskrivs. Flöden kommer på ett naturligt sätt styras, som planen anger. Från befintlig dagvattentrumma vid Andra Sidanvägen som leds till område för dagvattenhantering bland annat. Avledningsmetodiken beskrivs i planhandlingen. Noterbart är att det inte blir mer dagvatten i mängd beroende på byggnationen.

Undertecknade sakägare tycker inte att Gällivare Kommun med den reviderade detaljplanen bemött tidigare frågeställningar i samrådet på ett korrekt sätt. Man godkänner därför inte detaljplanen i dess nuvarande form. Undertecknade sakägare vill att Gällivare Kommun gör om detaljplanen för att överensstämna med tidigare samråd och överenskommelse om att inte bebygga aktuell kvartersmark med radhus, parhus eller flerbostadshus. Denna uppfattning delas även med 53 st andra villaägare och sakägare på Andra Sidan i Gällivare, se nedan.

Kommentar: Kommunen har förståelse att förändringar i sakägares närområde kan kännas negativt. Liksom att andra villaägare mm ger solidariskt uttryck för motsvarande. Man måste se alla värden och aspekter, därutöver tagna demokratiska beslut, översiktsplan, om inriktningen i ett område som Andra Sidan. Kommunen planerar bostäder på många ställen i samhället, och ser över varje möjlig plats att kunna bebygga. För att klara av MalMBERGETS avveckling är också varje möjlig bebyggelse nödvändig, och privata exploatörers initiativ uppmuntras därför. För att ytterligare förtydliga, kompletteras planbestämmelsen om antal lägenheter samt högsta nockhöjd på byggnad.

Då den reviderade detaljplanen i princip är likvärdig med den tidigare detaljplanen så står undertecknade sakägare fast vid sina ståndpunkter enligt tidigare samrådsskrivelse.

Kommentar: Se kommentarer ovan.

Bilaga till sakägares yttrande:

Privatpersoner, 53 st, enligt skrivelse 2016-11-20

Som boende på Andra Sidan i Gällivare delar man aktuella sakägares uppfattning. Man vill inte att detaljplanen för del av Gällivare 3:13 Andra Sidan Gällivare Kommun skall ge möjlighet att uppföra radhus, parhus eller små flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per hus. Om aktuell mark skall bebyggas vill man att så sker endast med villor. Man vill att det beviljas bygglov för max fyra villor med tillhörande garage. Helst enplansvillor som inte skuggar dagsljusinsläpp och skymmer utsikten över Vassara Älv för närliggande fastigheter.

Kommentar: Se kommentarer till yttrandet ovan från privatpersoner (5 sakägare) samt i Granskningsutlåtandet samt planhandlingarna i övrigt.

Privatpersoner, fastighetsägare Gällivare 2:37, enligt skrivelse 2016-12-06

Man vill överklaga bebyggelse på Gällivare 3:13, Andra Sidan, som är högre än en våning. Man menar att sjöutsikten från den egna fastigheten skulle förstöras vid högre bebyggelse.

Kommentar: Se kommentarer ovan samt i planhandlingarna i övrigt.

NAMNLISTA

Följande intressenter, som inkommit med namn och adress, har helt eller delvis inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen (se även yttranden samt kommentarer i samrådsredogörelsen utöver detta granskningsutlåtande):

- Lantmäteriet
- 2 st fastighetsägare Gällivare 2:13
- 1 st fastighetsägare Gällivare 2:51
- 1 st fastighetsägare Gällivare 2:62
- 1 st fastighetsägare Gällivare 64:2
- 2 st fastighetsägare Gällivare 64:3
- 1 st fastighetsägare Gällivare 3:10
- 2 st fastighetsägare Gällivare 2:16

STÄLLNINGSTAGANDE

Endast redaktionella kompletteringar har utförts efter granskningsskedet (tidigare utställning) och bedöms inte vara av den väsentligheten eller storleksordningen att ytterligare samråd behöver ske.

Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott (KSSU) föreslår Kommunstyrelsen att anta **Detaljplan för del av Gällivare 3:13, Andra Sidan, Gällivare kommun**, daterad 2016-10-06 tillsammans med detta granskningsutlåtande daterat 2017-02-13.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Josefin Ekbäck, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad 13 februari 2017