

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

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



## HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2016-05-09 har varit på samrådsremiss under tiden 30 juni till och med 3 augusti 2016.

Kungörelse har anslagits på kommunens anslagstavla inför samråd. 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 ([www.gallivare.se/detaljplan](http://www.gallivare.se/detaljplan)) under samrådstiden.

## INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen under samrådsremissen:

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2016-08-17
- Skanova, 2016-07-01
- Barn-, utbildning- och kulturnämnden, 2016-07-06
- Trafikverket, 2016-07-08
- Socialnämnden, 2016-08-03
- Lantmäteriet, 2016-08-03
- Privatpersoner, 2016-08-02

## SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförandet har främst följande förändringar skett av *Detaljplan för del av Gällivare 3:13, Andra Sidan, Gällivare kommun, samrådshandling*, daterad 2016-05-09.

- Planbestämmelsen på plankartan om nivå för färdigt golv har justerats från 358 m ö h till 358,5 m ö h.

- Planbeskrivningen har under rubriken ”Översvämningsrisk” kompletterats med redovisning från rapport som upprättades i samband med gjord översvämningsstudie för Vassara.

- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken ”Tele, opto” och delen *Genomförandefrågor* har kompletterats under rubriken ”Tekniska frågor” avseende teleledningar.

- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken ”Kollektivtrafik” angående framtida säker busshållplats.

- Planbeskrivningens del *Genomförandefrågor* har ändrats angående andelstal för befintliga gemensamhetsanläggningen ga:6.

- På plankartan har bestämmelse NATUR förtydligats med att det är ett område för vegetation.

- På plankartan har bestämmelse om gemensamhetsanläggning (g<sub>1</sub>) på allmän platsmark (NATUR), utgått. Samtidigt har planbeskrivningens del *Genomförandefrågor* justerats angående gemensamhetsanläggning samt hanteringen av område NATUR.

- I planbeskrivningens del *Genomförandefrågor* har kompletteringar/justeringar gjorts angående ansvaret för dagvattensystem (dagvattenstråk från trumma vid Andra Sidanvägen genom B-område samt dagvatten-område inom allmän platsmark).

- På plankartan har prickmarken (mark som inte får förses med byggnad) utökats mot Gällivare 2:13. I denna del har även korpickad mark (mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader) införts.

- På plankartan har stråket längs befintligt dike genom området – en remsa med prickmark och egenskapsbestämmelser – tagits bort. Se under rubriken ”Övrigt” i denna samrådsredogörelse kring borttagna bestämmelser mm.

- På plankartan har bestämmelse under ”Störningsskydd” redaktionellt kompletterats så att även den ekvivalenta nivån vad gäller buller från trafik inbegrips i bestämmelsen.

- På plankartan, under ”Utförande”, har generell dagvattenbestämmelse redaktionellt justerats med att det avser infiltration inom respektive tomt.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

## SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna skriftliga yttranden som följs av kommentarer.

Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.
--

### Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2016-08-15

I ett framtida förändrat klimat, påverkat av växthuseffekten, kan Gällivare kommun utsättas för ökade nederbörds mängder, förändrad periodicitet för nederbörd och ökade temperaturer. Detta påverkar förutsättningarna för samhällsplanering. Ett villkor för en hållbar livsmiljö är att man planerar för att kunna hantera de risker som finns och de som kan uppstå.

I planhandlingen redogörs för översvämningssrisk och hur negativa effekter av översvämning skall undvikas. Utgångspunkten är översvämningssstudie gjord av SMHI. Den nivå som SMHI angett för 100-årsflödet är 357,58 m ö h. Kommunen rekommenderar en lägsta nivå för färdigt golv i byggnaderna på 358 m ö h i RH2000. Det innebär en marginal på ca 40 cm, vilket inte kan anses vara tillräckligt med tanke på att det med stor sannolikhet kan antas att bebyggelsen skadas allvarligt om den utsätts för vattennivåer på ca 40 cm under färdigt golv. Det kan heller inte uteslutas att vattennivåerna vid ett 100-årsflöde når högre än precis 357,58 m ö h. Marginalerna för översvämningssäkring bör även inbegripa vattennivåer som kan uppstå i ett framtida förändrat klimat.

Länsstyrelsen anser utifrån det som framförts ovan, att en mer ingående analys av översvämningsrisken behöver göras samt att rekommendationer, för att negativa konsekvenser inte skall uppstå, utformas med större marginal än vad förslaget nu anger. Analys och rekommendationer ska även omfatta förhållanden till följd av ett framtida förändrat klimat.

*Kommentar: Planbestämmelsen som berör färdig golvnivå på plankartan justeras från 358 m ö h till 358,5 m ö h. D v s en höjning med en halv meter ytterligare för färdig golvnivå. Denna nivå (358,5 m ö h) för färdigt golv gäller i bl a närliggande antagna detaljplan för Gällivare 4:18 m.fl. Föreslagen justering bedöms därför som tillräcklig ur översvämnings synpunkt även i nu upprättad detaljplan. Noterbart att endast källarlösa hus tillåts i nu upprättad detaljplan.*

*En rapport upprättades i samband med gjord översvämningsstudie för Vassara; "Vattennivåer i Vassara vattensystem, Vassara vattensystem, Gällivare kommun", Vatten & Miljöbyrå, 2013. Rapporten anger att vattenstudien inte behandlar alla olika scenarier, utan syftar till att beskriva det "värsta fall" (100-årsflöde) som uppkommer när ett stort flöde sker genom vattensystemet.*

*Rapporten anger att Kalixälvens 100-årsflöde kommer att vara relativt stabilt fram till år 2050, men att därefter minska med ca 15 % fram till år 2098 (Larsson, 2013).*

*Likaså redovisas att det lokala 100-årsflödet under århundradet generellt kommer att minska samt att den totala 100-årstillrinningen i Gällivare kommun, d.v.s. det ackumulerade flödesbidraget från uppströms avrinningsområden, visar på en liten ökning (<5 %) under 2021-2050, och därefter minskade flöden i de södra delarna (där Vassara vattensystem ligger) och ökade i de norra delarna (Larsson, 2013).*

*Utifrån ovan torde föreslagna åtgärder i planen vara tillfyllest. Planbeskrivningen kompletteras utifrån ovan.*

Länsstyrelsen anser att kommunen vid framställande av plankartan med tillhörande bestämmelser bör använda sig av Boverkets allmänna råd samt beteckningssystem.

Egenskapsbestämmelser för gemensamhetsanläggning ( $g_1$  och  $g_2$ ), mark för underjordiska ledningar ( $u_1$  och  $u_2$ ), mark för allmän gångtrafik (x), mark för luftledningar (l) samt trafik till angränsande fastighet (z) är administrativa bestämmelser och bör således redovisas under den rubriken i legenden över planbestämmelser.

Länsstyrelsen föreslår också för ökad tydlighet att lagstöd för planbestämmelserna redovisas i anslutning till planbestämmelserna.

*Kommentar: De allmänna råd och beteckningssystem som Boverket anger är endast rekommendationer. Vissa justeringar och förtydliganden görs på plankartan utifrån ovan. Se vidare under rubriken "Övrigt" angående bestämmelser som utgår mm.*

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.*

#### **Skanova, enligt skrivelse 2016-07-01**

Skanova har luftledningar genom planområdet.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att luftledningarna i området utgör teleledningar.*

*Kontakt har tagits med Skanova efter samrådsskedet vad gäller eventuella teleledningar i området. Skanova har meddelat att man inte har ledningar i mark, utan endast har två telestolpar med kabel närmast Andra Sidanvägen (inom l-området i planen). Skanova har även meddelat att det funnits servisledningar i luft genom planområdet. Då det är en viss osäkerhet om servisledningarna kan ha grävts ner i mark kompletteras planhandlingarna med att eventuella servisledningar för tele i mark bör beaktas vid ett genomförande. Detta kompletteras i planbeskrivningen under rubriken "Tele, opto" samt i delen Genomförandefrågor under rubriken "Tekniska frågor".*

#### **Barn-, utbildning- och kulturnämnden, enligt skrivelse 2016-07-06**

I planbeskrivningen framgår att avståndet till närmaste för- och grundskola är ca 1 km. Vad som inte framgår är att det saknas gång- och cykelbana i direkt anslutning till planområdet samt att barn och elever behöver passera flera hårt trafikerade vägar samt spår- och stationsområde vid Gällivare bangård för att ta sig mellan planområdet och närmast lokaliserade för- och grundskolor. (se Utredning av parkeringssituationen i Gällivare kommun, KS 2015:583).

Planområdet ansluter direkt till Andra Sidanvägen i söder. I dagsläget saknas separat gång- och cykelväg i direkt anslutning till planområdet. För att kunna garantera en säker skolväg från planområdet fram till befintlig gång- och cykelväg vid Barnhemsvägen behöver befintlig gång- och cykelbana förlängas längs med Andra Sidanvägen.

*Kommentar: Planbeskrivningen anger att det finns en gång- och cykelväg längre österut längs med Andra Sidanvägens norra sida fram till vandrarhemmet. Likaså att det därifrån och vidare västerut mot planområdet saknas gång- och cykelväg.*

*Ett samlat grepp kring gång- och cykelvägar inom Andra Sidan pågår i kommunen.*

*Utredningen syftar till att klargöra åtgärder som behövs i samband med utvecklingen av Andra Sidan-området.*

Andra Sidanvägen har idag en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Vid utökad bebyggelse i området kommer det medföra ökat trafikflöde. Längs Andra Sidanvägen finns flertalet utfarter och mindre avtagsvägar, vilket ger upphov till dolda hinder. Barn och ungdomar är särskilt utsatta i trafiken. Under vintertid är det därför av extra stor vikt att Andra Sidanvägen med sin blygsamma vägbredd (se Trafikstrategi för Gällivare kommun, KS 2014:257) prioriteras för vinterväghållning samt att områdets offentliga belysning ses över i syfte att skapa trygghet och säkerhet.

*Kommentar: Om Andra Sidan framöver utvecklas med ett större antal bostäder som anges i den fördjupade översiktsplanen, bör förutsättningarna för gång- och cykeltrafiken på Andra Sidan studeras i kommande planarbeten. Detta ur trafiksäkerhetssynpunkt. Arbeta med trafikstrategi för bl a Andra Sidan pågår för närvarande. Aktuell planering med relativt få hushåll bedöms kunna tillkomma med den trafiksituation som råder idag.*

Barn och elever är till stor del beroende av kollektivtrafik för att ta sig till och från förskola, fritidshem, grund- och gymnasieskola samt fritidsaktiviteter. Då det i dagsläget inte finns någon lokal kollektivtrafik som trafikerar Andra Sidan, bör det tas med som ett utvecklingsbehov i det fortsatta arbetet med att utveckla Andra Sidanområdet.

*Kommentar: Planbeskrivningen anger att en bebyggelseutveckling av Andra Sidan liksom Dundret-området redovisas i gällande fördjupad översiktsplan. Vidare säger planbeskrivningen att pågående detaljplaneläggning i närområdet, bör motivera kollektivtrafik från Gällivare till dessa delar samt att samordnad busstrafik skulle då kunna vara möjligt för bl a Andra Sidan i närheten av aktuellt planområde.*

Som ett komplement till lokal kollektivtrafik finns även rätt till skolskjuts för de grundskoleelever som uppfyller kraven i Gällivare kommuns riktlinjer för skolskjuts. I syfte att kunna säkerställa säker skolväg för det som nyttjar skolskjuts anser barn-, utbildning- och kulturförvaltningen att det i anslutning till planområdet måste upprättas en säker av- och påstigningsplats. Då det inte finns lokal kollektivtrafik med busshållplats i närområdet, saknas en naturlig på- och avstigningsplats. Av- och påstigningsplatsen bör vara säkert utformad med övergångsställe, anslutande gångbana, bra belyst samt vara en prioriterad plats för vinterunderhåll.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras utifrån ovan synpunkt.*

*Hållplatser bedöms i framtiden kunna anordnas längs Andra Sidanvägen i nära anslutning till planområdet, utan att särskild bestämmelse e dyl för busshållplats behöver införas i planen. I tätorter är det numera vanligt med s k "körbanehållplatser", "stoppållplatser" (timglashållplatser) eller "klackållplatser". Dessa kräver mindre utrymme än traditionella "fickållplatser" och torde vara säkrare då övriga fordon får stanna bakom bussen då denna stannar vid hållplatsen.*

#### **Trafikverket, enligt skrivelse 2016-07-08**

Trafikverket har tagit del av handlingarna avseende rubricerat och har inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

#### **Socialnämnden, enligt skrivelse 2016-08-03**

Socialnämnden har inget att erinra i ärendet.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

### **Lantmäteriet, enligt skrivelse 2016-08-03**

Lantmäteriet har följande noteringar angående följande detaljplan.

Angående l-område så finns det bara i vänstra delen av kvartersmarken och går inte efter hela området, ska inte luftledning gå efter hela området eller berörs bara den delen?

*Kommentar: Luftledning för tele finns endast i västra delen av kvartersmarken. Därefter löper ledningen söderut över Andra Sidanvägen. Därför har l-område inte införts för östra delen av planområdet.*

Angående gemensamhetsanläggningar och så är området för natur inte en väsentlig del som behövs för fastigheterna men det går att bilda genom att överenskommelse med fastighetsägarna när den ska bildas.

Sen är det väldigt oklart om hur många fastigheter som ska bildas och ifall det ska skapas en gemensamhetsanläggning krävs det åtminstone två fastigheter som bildas för att man ska kunna räkna det för gemensamt bruk för fastigheterna.

*Kommentar: Avsikten är att kommunen inte ska vara huvudman för allmän platsmark. Den allmänna platsen för natur avses förvaltas via enskilt huvudmannaskap. Förvaltaren har därmed ansvaret för hur naturmarken tas omhand. Se vidare i planbeskrivningens del "Genomförandefrågor" och under rubriken "Ansvarsfördelning och huvudmannaskap" för redovisning kring detta.*

*Till granskningsskedet utgår bestämmelse om gemensamhetsanläggning, benämnt g i planbestämmelsen, för allmän platsmark (NATUR). Även bestämmelse om gemensamhetsanläggning på kvartersmark (g<sub>2</sub>) utgår till granskningsskedet. Se vidare under rubriken "Övrigt".*

I planbeskrivning står det att aktuell planering kan eventuellt innebära viss förändring av ga:6 vad gäller andelstal. Andelstalen i ga:6 är inaktuella och behöver förnyas genom en anläggningsförrättning.

I övrigt inga erinringar.

*Kommentar: Synpunkten noteras. Planhandlingarna kompletteras och justeras utifrån ovan.*

### **Privatpersoner (5 sakägare), enligt skrivelse 2016-08-02**

Länsstyrelsen i Norrbotten har upphävt strandskyddsdispensen som Miljö- och byggnämnden i Gällivare Kommun beviljade del av Gällivare 3:13 för uppförande av tre hus på tre tomter (diarienummer 526-11635-15) daterat 2015-11-30.

*Kommentar: Ovan hänvisar till den tidigare strandskyddsdispensen för tre hus som markägaren sökte. Länsstyrelsen har då även meddelat, att området behöver utredas i en detaljplaneprocess, vilket nu genomförs.*

Om åtgärden kan lokaliseras utanför strandskyddsområde ska den lokaliseringen väljas. En förutsättning för att kunna upphäva strandskyddet inom en detaljplan är att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

Dispens mot strandskyddet kan medges om åtgärden inte strider mot förbudets syfte och om särskilda skäl finns enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §.

*Kommentar: Länsstyrelsens synpunkter har inkommit i samband med planprocessen. Länsstyrelsen meddelar ingen avvikande syn på kommunens bedömning om särskilda skäl i samband med bl.a strandskyddsfrågan. Se planbeskrivningen och avsnitt om särskilda skäl mm om strandskydd och motiv för planen. Kommunens bedömning kvarstår.*

Undertecknade sakägare anser att detsamma gäller anläggning av allmän plats (NATUR) då en förutsättning för att kunna upphäva strandskyddet inom en detaljplan är att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. De allmänna intressena tillgodoses redan idag av närliggande befintliga områden såsom Sandviken och Kulturstigen.

*Kommentar: Upphävande av strandskydd sker endast inom kvartersmark, område B. Strandskyddet kvarstår således inom område NATUR. Därmed ingen skillnad mot idag i denna del av området. Beträffande föreslagen lokalisering av bostäder finns stöd i FÖP 2014 och motiverat mm i planhandlingarna. Länsstyrelsen har inte meddelat avvikande syn på kommunens vilja att planlägga området för bostäder.*

Sandviken och Kulturstigen har stor potential att utökas ytterligare med grillplatser och sittbänkar samt förtäta med fler badvänliga platser och utomhusaktiviteter som klarar av att ta emot ett stort antal invånare under längre utomhusvistelser i flertalet timmar och som inte påverkar befintligt boende i närheten.

*Kommentar: Se även kommentarer ovan. En utökning av grillplatser mm som nämns har rimligen inget samband eller betydelse i sak på det nu föreslagna område NATUR.*

Vårt ställningstagande är att möjligheterna bör utredas och lokaliseras om en fortsatt förtätning är möjlig på Andra Sidan och Vassarträsk, för att spara den unika strandskyddade lucktomt som utgör fri passage till och från Vassarträsk.

Undertecknade sakägare anser att det finns marker på Andra Sidan och Vassarträsk att bebygga som inte är strandskyddade för att tillgodose den akuta bostadsbrist som Gällivare Kommun åberopar.



*Kommentar: Genom beslut i kommunfullmäktige FÖP 2014 innebär det att en fortsatt planering är i linje med synpunkten ovan. Nu upprättad plan är en mindre del i det beslutet. Ytterligare planläggning i området kan bli aktuell utifrån FÖP 2014. Dock beroende på politiska beslut i frågan.*

*Synpunkten om "fri passage", som man vill spara till Vassarträsk, kvarstår även i planförslaget då område NATUR ansluts till Andra Sidanvägen.*

Aktuella markägare/exploatörer har flera skiften som ingår i Gällivare 3:13  
En av markägarna/exploatörerna har en enorm mark i direkt anslutning till Andra Sidan.  
Undertecknade sakägare föreslår att se över möjligheterna att förtäta Gällivare 1:15.

*Kommentar: Se kommentarer ovan. Sakägarnas synpunkt ligger i sak i linje med vad FÖP 2014 anger. Huruvida dessa områden skall planläggas eller inte är ett politiskt ställningstagande som ligger utanför hanteringen av den nu aktuella planen.*

Undertecknade sakägare föreslår att Gällivare Kommun överväger att finna det lämpligt och hög prioriterande att förlänga Gällivare Kommuns befintliga vatten- och avloppsledning fram till Gällivare 1:15 Vassarträsk - då befintlig kommunal anslutningspunkt är inom rimligt avstånd.

*Kommentar: Se kommentar ovan. En eventuell planläggning av ovan nämnda område innebär automatiskt behov av förlängning av befintlig vatten- och avloppsanläggning.*

Var vänlig notera att fastighet Gällivare 2:13 har tio stora fönster (B9SxH130 cm) i vardagsrum och sovrum samt altan som vetter direkt mot den tilltänkta samlingsplatsen allmän plats (NATUR).

*Kommentar: Som nämnts ovan kvarstår område NATUR motsvarande idag. Befarad insyn är ingen förändring mot idag. Planhandlingarna anger inte på någon sätt att det skall bli en samlingsplats i område NATUR.*

Undertecknade sakägare saknar en nulägesbeskrivning med effekter och konsekvenser som utför inverkan för befintliga sakägare och villaägare på Andra Sidan.  
Enligt Miljöbalken skall detaljplanen vara utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande

*Kommentar: Bedömningen är att kommunen tar skälig hänsyn och beskriver effekteter och konsekvenser, vilket går att avläsa i handlingarna.*

Undertecknade sakägare anser att det finns ingen anledning att anlägga en allmän plats med gemensamhetsanläggning - utanför fastighet Gällivare 2:13 fönster och altan - och generera hemfridszonen och skapa förutsättningar för intrång - då tomten inte är insynsskyddad eller staketutstakad - då det finns en lång Kulturstig att vistas på.

*Kommentar: Vad gäller kulturstig, se kommentarer ovan. Område NATUR förtydligas med att det är ett område för vegetation. Detta med införande av planbestämmelsen vegetation. Avsikten är att förtydliga att man bibehåller området som idag med vegetation.*

*Gemensamhetsanläggning är inte en fysisk anläggning/byggnad etc utan en ansvarsbenämning kring områdets hantering av två eller flera parter gemensamt.*

*Se även kommunens kommentar till Lantmäteriets yttrande i denna samrådsredogörelse angående planbestämmelse för gemensamhetsanläggning mm.*

Undertecknade sakägare befarar även riskerna för befintligt villaområde - att okända människor kommer att lockas att vistas i området och passera eller korsa villatomterna för att ta sig till den allmänna platsen.

*Kommentar: Att byggande enligt planen skulle locka till sig fler människor än idag känns som en mycket tveksam bedömning. Tillgängligheten till NATUR torde snarare minska än öka. Att "okända människor" skulle göra intrång på privata tomter för att nå område NATUR är rättsligt inte möjligt genom privat villatomt.*

Risken för inbrott ökar av tillgängligheten. Bullernivån torde öka i området då ljudnivån kommer att kännas störande när det samlas stora grupper för samkväm flera timmar på den allmänna platsen.

*Kommentar: Planområdet är i praktiken allemansrättsligt tillgängligt idag. I nu upprättad detaljplan är syftet och målsättningen att hela området inte ska privatiseras av tomtmark fram till sjön. Därför har område närmast sjön säkerställts som allmän platsmark (område med bestämmelse NATUR). Inga lokaler, båt- eller brygganläggningar anvisas i upprättad detaljplan. Område NATUR bedöms inte komma att besökas frekvent av allmänheten bl a med tanke på områdets läge på Andra Sidan, eller i Gällivare i stort. Området kan inte bli någon särskilt utpekad mötesplats eller målpunkt längs sjön. Bl a saknas passagemöjlighet längs sjön österut från planområdet p g a bostadstomt Gällivare 2:13 som har tomt ända ned mot vattnet. Säkerställande av NATUR i detaljplanen torde inte innebära nämnda störningar eller olägenheter gentemot omgivningen, så att aktuell planering inte skulle vara lämplig. För att ytterligare förtydliga användningen av området NATUR kompletteras bestämmelsen med vegetation. Detta i syfte att bevara området som idag i denna del.*

*Eftersom det enligt planförslaget innebär att fler bostäder tillkommer, och fler människor som kommer att bo i området, är det högst osäkert om risken för att okända människor skulle röra sig inom området ökar. Detaljplanens utformning bedöms ej innebära nämnvärda risker gentemot omgivningen så att aktuell planering inte skulle vara lämplig.*

Enl. PBL (2010:900) 8 kap § 9 skall en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

*Kommentar: Kommunen delar den uppfattningen och att planen ger förutsättningar för det.*

I den fördjupade översiktsplanen 2014 på sidan 59 under rubriken konsekvenser står:

- Andra Sidan utgör ett kulturhistoriskt viktigt område.
- Vid exploatering med bostäder bedöms en negativ påverkan ske.
- Delar av det öppna landskapet som vittnar om jordbruksbygden föreslås att sparas.
- Genom att bibehålla delar av den värdefulla och karaktäristiska kulturmiljön bedöms den negativa påverkans på miljön minimeras.

*Kommentar: Kommunens bedömning är att planens utformning tar lämplig hänsyn till stads-/landskapsbilden. Se planhandlingarna.*

*Planförslaget bedöms ta rimlig hänsyn till naturvärden. Ingen särskilt värdefull eller klassad natur, utöver sjön av Natura 2000, berörs av planförslaget. Åtgärdsförslag ges avseende sjön som Natura 2000. Strandområdet säkerställs via bestämmelse NATUR i planen. Kommunen bedömer att aktuell planering kan genomföras samt att hantering av dagvatten är tillfyllest, utan att betydande miljöpåverkan sker på de naturmiljöer eller arter som avses skyddas vid Vassaraträsket som är av Natura 2000. Djur- och växtlivet bedöms ej nämnvärt påverkas. Se redovisning i planhandlingarna.*

*Planförslaget bedöms ta rimlig hänsyn kulturvärden. Planområdet är numera i stora delar igenvuxen mark, med bl a lövskog (framförallt björk och salix) i sydvästra halvan av planområdet. I vissa andra delar har buskvegetation och sly vuxit upp. Planområdet har därmed inte kvar sin karaktär av odlings-/kulturlandskap. Kommunens bedömning är att sammantaget torde ingen nämnvärt avgörande miljöpåverkan på kulturlandskapet ske genom föreslagen planering. Se redovisning i planhandlingarna. Länsstyrelsen har inte haft någon synpunkt avseende påverkan på natur-/eller kulturmiljöer mm, se även Länsstyrelsens yttrande ovan.*

Vassaraträsk omfattas av Natura 2000. I den fördjupade översiktsplanen 2014 sid. 57 står även att Vassara Älv är ett viktigt strandområde och ekologiskt viktiga strandområden bör identifieras och skyddas från exploatering. Vidare på sidan 101-102 nämns det även på att fler översvämningar i och med ett förändrat klimat kan få stora ekonomiska konsekvenser för byggnader och infrastruktur om detta inte beaktas tidigt vid planering och byggande samt vid underhållsåtgärder. Det står även att ett förändrat klimat innebär för Gällivare att det blir varmare och blötare. Det innebär vidare en risk för att det totala vattenflödet kommer att öka med fler flödestoppar. Kunskapsläget avseende Gällivares förutsättningar är bristfälligt för att kunna göra en exakt bedömning var risk för översvämning och stabilitetsändringar finns. Det står vidare att fortsatt utredning bör ske innan exploatering i strandnära lägen - ett arbete som pågår hos kommunen ang. nivåstudie för Vassara vattensystem - hur ser resultatet ut på den studien i dagsläget?

*Kommentar: En översvämningssstudie har gjorts av SMHI längs Vassaraträsk/Vassara älv i kommunen. Den redovisas i delar i planhandlingen. Detaljplanens utformning och föreslagna åtgärder i planen har tagit hänsyn till upprättad studie. Se Länsstyrelsens yttrande samt kommunens kommentar ovan kring mindre justering som föreslås avseende nivå för färdigt golv. Föreslagna åtgärder i planen bedöms som tillräckliga ur översvämningssynpunkt.*

Under ekologiska konsekvenser står att buskvegetation och örtsamhällen som finns mot vattnen ska lämnas då de dels minskar utflödet av näringsämnen men också ger skugga och skydd för fisk. Lövträd och buskar är också helt nödvändiga för produktionen i våra nordliga vatten.

*Kommentar: Se ovan för kommunens kommentarer angående djur- och naturvärden.*

Med anledning av ovanstående och att Gällivare Kommun är huvudman för EU-projektet "ReBorn" - så anser vi undertecknade sakägare att förslag till detaljplan för del av Gällivare 3:13 (Andra Sidan) bör prövas mot EU:s ramdirektiv för vatten - "vattendirektivet" - som syftar till att uppnå en långsiktigt hållbar förvaltning av våra vattenresurser.

*Kommentar: Planens utformning med föreslagen åtgärd för dagvattenhanteringen bedöms vara lämplig och ger förbättring vad gäller påverkan på sjöns kvalitet mm. Länsstyrelsen har inga invändningar mot föreslagen dagvattenhantering i anslutning till Vassaraträsk av Natura 2000 mm, se Länsstyrelsens yttrande.*

Enligt PBL (2010:900) 2 kap 1 § skall hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen - befintliga förhållanden. Även om samrådshandlingarna anser att samhällsnyttan av att bebygga området är större än att bevara områdets karaktär så bör PBL (2010:900) 2 kap §3 enligt punkt 1 ha en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse beaktas.

*Kommentar: Kommunen delar önskemålet om att bebyggelsen bör få en estetiskt tilltalande utformning. Det bör tilläggas att dagens bebyggelse på Andra Sidan består av hus tillkomna under olika perioder och av blandad karaktär. Då ingen enhetlig karaktär finns i omgivningen har ingen särskild styrning utöver de bestämmelser som är införda i planen gjorts. Planens utformning bedöms som lämplig.*

I den fördjupade översiktsplanen 2014 på sidan 55 (3.2.2) beskrivs Andra Sidan som en: glesbebyggelse längs med Vassara älv, vid Dundrets fot. Bebyggelsen i området är mycket blandad med äldre gårdar och nyare villor omgivna av lövskog och ängar. Gällivares första tid som jordbrukande kyrkby illustreras bland annat i odlingslandskapet på Andra Sidan och att hela området är attraktivt för boende med vackra miljöer, sjöutsikt och närheten till centrala Gällivare.

Den fördjupade översiktsplanen 2014 på sidan 101-102 under rubriken ekologiska och ekonomiska konsekvenser påtalar att närheten till naturen bidrar till en attraktivare boendemiljö och därmed till en ekonomisk värdeökning av bostaden och att attraktiva boenden bidrar till att fler väljer att bosätta sig i Gällivare. Undertecknade sakägare anser att det är allmänt känt vid värderingar av mäklare i Sverige att risken är stor för hög värdeminskning av befintliga villor, när man blandar olika boende-former i ett redan befintligt villaområde.

*Kommentar: Det kan också visa sig ett ökat värde i framtiden genom att området blir ett attraktivt område i Gällivare. Utbudet av fastigheter i stort torde även*

vara avgörande för värdet. Se även planbeskrivningen som redovisar kring odlingslandskapet.

Att den fördjupade översiktsplanen 2014 hänvisar till att förtäta med en blandad bostadsbebyggelse anser undertecknade sakägare torde gälla större markytor som inte redan är bebyggda och där strandskydd ej råder.

*Kommentar: FÖP 2014 specificerar ej platser som kan vara lämpliga att förtäta på Andra Sidan. Det anges rent generellt att Andra sidan ska prioriteras för förtätning med upp till 450 bostäder inklusive de redan planerade bostäderna på Bryggeribacken (drygt 100 lägenheter). Se tidigare kommentar angående bebyggelse inom strandskydd.*

*FÖP:en talar om att en blandning av villor, radhus och flerbostadshus bör eftersträvas liksom att en tätare bebyggelse kan tillåtas på Andra Sidan. Aktuellt planområde omfattas av utpekat område som kommunfullmäktige beslutat som lämpligt bostadsområde i översiktsplanen. Nu upprättad detaljplan medger en flexibilitet vad gäller val av bebyggelsestyp. Planens utformning bedöms som lämplig.*

Undertecknade sakägare anser att det avsedda syftet med planen och de olika illustrationsritningarna inte kan genomföras utan att enskilda intressen åsidosätts på ett sätt som uppenbart inte motsvarar en rimlig avvägning.

*Kommentar: Kommunen bedömer att avvägning mellan enskilda och allmänna intressen har skett på ett rimligt sätt i planen som det redovisas.*

Undertecknade sakägare anser att illustrationskartan med fyra mindre flerbostadshus och fyra komplementbyggnader (garage) kan direkt uteslutas då det endast är ansökt om strandskyddsdispens för tre hus enligt planbeskrivningen tillhörande detaljplan för del av Gällivare 3:13 (Andra Sidan).

*Kommentar: Se ovan för kommunens kommentar angående tidigare ansökan om strandskyddsdispens för tre hus mm. Ansökan är nu "satt ur spel" med anledning av nu pågående detaljplanprocess.*

Undertecknade sakägare anser att innan man fortsätter att förtäta med bebyggelse på Andra Sidan måste infrastrukturen säkerställas. När beräknas aktuell gång- och cykelväg efter Andra Sidanvägen vara klar för användning?

Undertecknade sakägare anser att det är av stor vikt att höja trafiksäkerheten för de boende och blivande boende på Andra Sidan - när fortsätter den långsiktiga infrastrukturens utbyggnaden på Andra Sidan?

Varför finns inte den planerade gång- och cykelväg efter Andra Sidanvägen med i den här samrådshandlingen för del av Gällivare 3:13 då den också är i anslutning till Andra Sidanvägen?

*Kommentar: Arbete med trafikstrategi för bl a Andra Sidan pågår för närvarande. Aktuell planering med relativt få hushåll bedöms kunna tillkomma med den trafiksituation som råder idag.*

*Om Andra Sidan framöver utvecklas med ett större antal bostäder som anges i den fördjupade översiktsplanen, med mer trafik som följd, bör förutsättningarna för gång- och cykeltrafiken på Andra Sidan klarläggas i ett större grepp*

*Se även kommunens kommentarer till Barn-, utbildning- och kulturnämnden.*

Undertecknade sakägare vill få borttaget ordet "idag" under effekter på miljön, djurliv på sidan 37 i aktuell samrådshandling där det står att österut från planområdet finns idag ingen möjlighet till passage längs Vassaraträsk, då befintlig bostadstomt sträcker sig ända ner till sjön.

*Kommentar: Ordet "idag" används i planbeskrivningen för att ge tydlig information om att det saknas passage längs sjön österut från planområdet (p g a bostadstomten Gällivare 2:13). Det är således en nulägesbeskrivning hur verkligheten är. Ingen ändring görs i planhandlingarna.*

Sammanfattningsvis är undertecknade sakägares ställningstagande att möjligheterna bör utredas och lokaliseras om en fortsatt förtätning av Andra Sidan och Vassaraträsk är möjlig.

*Kommentar: FÖP 2014 anger fortsatt förtätning. Således är inriktningen klar. Se även planhandlingen beskrivning i frågan.*

Notera att undertecknade sakägare inte accepterar allmän plats (NATUR) under några omständigheter.

*Kommentar: På det sätt den här samråddogörelsen beskriver hanteringen av område NATUR torde det ge ett förtydligande över områdets nyttjande.*

Med hopp om bästa möjliga utveckling och förtätning av bostäder för alla generationer - både här och nu och i framtiden.

*Kommentar: Ett särskilt möte för utbyte av information har hållits med boende (2016-09-15). I övrigt se ovan för kommunens kommentarer samt i planhandlingarna i övrigt.*

## ÖVRIGT

På plankartan har prickmarken (mark som inte får förses med byggnad) utökats mot Gällivare 2:13. I denna del har även korspickad mark (mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader) införts. Åtgärderna är bl a med hänsyn till närliggande bostadshus inom Gällivare 2:13.

I planbeskrivningens del *Genomförandefrågor* har kompletteringar/justeringar gjorts angående ansvaret för dagvattensystem (dagvattenstråk från trumma vid Andra Sidanvägen genom B-område samt dagvatten-område inom allmän platsmark).

På plankartan har bestämmelse om gemensamhetsanläggning ( $g_1$ ) på allmän platsmark (NATUR), utgått. Samtidigt har planbeskrivningens del *Genomförandefrågor* justerats angående gemensamhetsanläggning samt hanteringen av område NATUR.

Generell dagvattenbestämmelse under ”Utförande” på plankartan har redaktionellt justerats med att det avser *infiltration* inom respektive tomt.

På plankartan har stråket längs befintligt dike genom området – en remsa med prickmark och egenskapsbestämmelser – tagits bort. Skälet är att förenkla och skapa olika möjligheter i genomförandet av B-området. I samband med detta har bl a följande egenskapsbestämmelser tagits bort;

**u2**, Marken skall vara tillgänglig för underjordiskt dagvattenstråk.

**x**, Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

**z1**, Skotertrafik tillåts till angränsande fastigheter inom planens kvartersmark.

**g2**, Kvartersmark som skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Planbestämmelsen som berör färdig golvnivå på plankartan justeras från 358 m ö h till 358,5 m ö h.

Bestämmelse under ”Störningsskydd” har redaktionellt kompletterats så att även den ekvivalenta nivån vad gäller buller från trafik inbegrips i bestämmelsen.

## MEDVERKANDE

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

Upprättad 6 oktober 2016