

GRANSKNINGSHANDLING

Ändring av byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av
Gällivare 25:1, 64:1 m fl
Vid Vassaraträsket

Gällivare kommun
Norrbottens län

Akt 25-P75/2, fastställd den 20 december 1974



Innehållsförteckning

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Behovsbedömning.....	3
Plandata	3
Lägesbeskrivning	3
Areal	3
Markägoförhållanden	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner/byggnadsplaner	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Riksintressen.....	5
Förutsättningar och förändringar	6
Natur.....	6
Teknisk försörjning	6
konsekvenser av planens genomförande	7
Fastighetsrätt.....	7
Ekonomi.....	7
Fastighetsägare.....	7
Vatten och avlopp.....	7
Riksintressen och skyddade områden	7
Mellankommunala intressen	7
Hälsa och säkerhet.....	7
Administrativa frågor	8
Organisatoriska frågor	8
Genomförandetid	8
Huvudmannaskap.....	8
Medverkande	8
TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER	9
§6 Byggnaders antal och storlek.....	9
§7 Våningsantal och byggnadshöjd	9
§9 Villkor	9
Medverkande	9

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Fastighetsförteckning
- PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan Vassara träsk, dat 150618

Av ovanstående handlingar är det endast tillägg till planbestämmelser som är juridiskt bindande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av gällande byggnadsplan är att göra det möjligt att bygga större fritidshus. Behovet av bostäder i Gällivare kommun är stort. Planen är 40 år gammal och kraven på fritidshusens storlek har ökat under åren. Gällande plan tillåter en byggnadsarea på totalt 80 kvm. Ändringen innebär att tillåten byggnadsarea utökas till 10 % av fastighetens/tomtplatsens areal dock maximalt 200 kvm. Tillåten byggnadshöjd ändras till 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,8 meter för komplementbyggnader. Ändringen genomförs som ett tillägg till gällande plan. Det innebär att planen fortsätter att gälla men med den ändrade byggrätten och byggnadshöjden.

Utökad byggrätt och byggnadshöjd motsvarar tidigare genomförda och antagna planändringar för detaljplaner på norra sidan av Vassara träsk.

Ändring av byggnadsplanen påbörjades 2009 men avbröts efter genomfört samråd i avvaktan på kommunalt beslut om VA-lösning.

Planändringen upprättas med normalt planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

BEHOVSBEDÖMNING

Planändringen innebär enbart en utökning av byggrätten.

Vid samråd 2009 om behov av miljöbedömning ansåg Länsstyrelsen att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas och att en MKB med fokus på VA-frågan för bebyggelseområdena runt Vassaraträsk bör upprättas. Länsstyrelsen ansåg vidare att kommunens planer på bebyggelse enligt översiktsplanen bör motivera till en helhetslösning när det gäller VA-frågan.

Befintliga avloppsanläggningar betraktas som pågående verksamhet och är undantaget tillståndsplikten som berör Natura 2000-områden (om verksamheten startats före 1 juli 2001). Länsstyrelsen understryker i sitt yttrande att om förändringar/utökningar sker av befintliga verksamheter kan det innebära att tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken krävs.

Vid samråd 2014 ansåg länsstyrelsen att arbetet fortsätter med normalt förfarande. Omtag görs med nytt samråd.

Miljö- och byggnadsnämnden har beslutat att ingen miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas för planändringen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

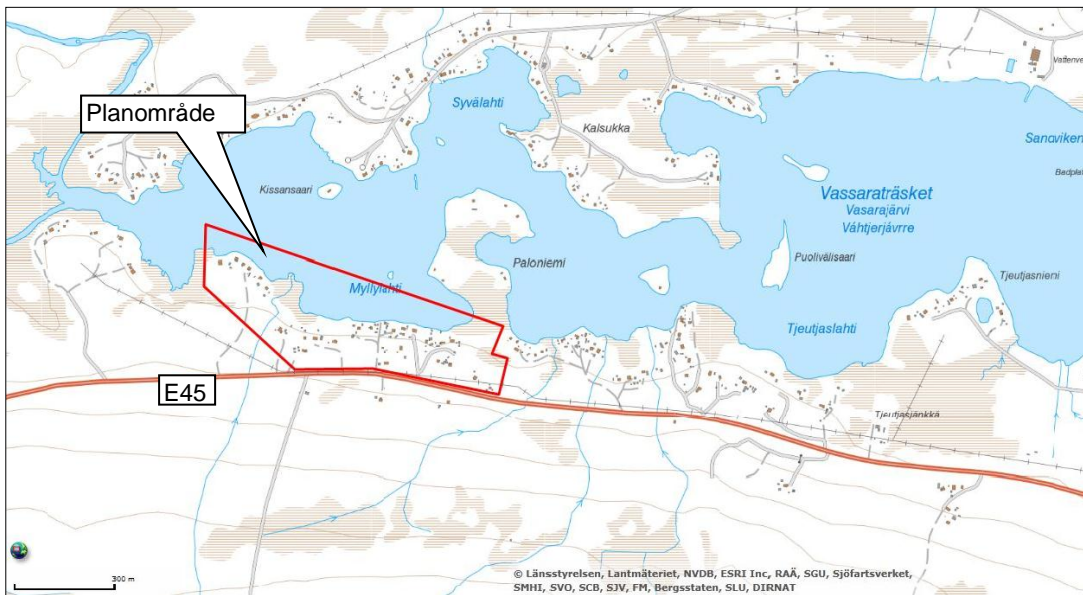
Planområdet ligger vid Vassaraträskets södra strand.

Areal

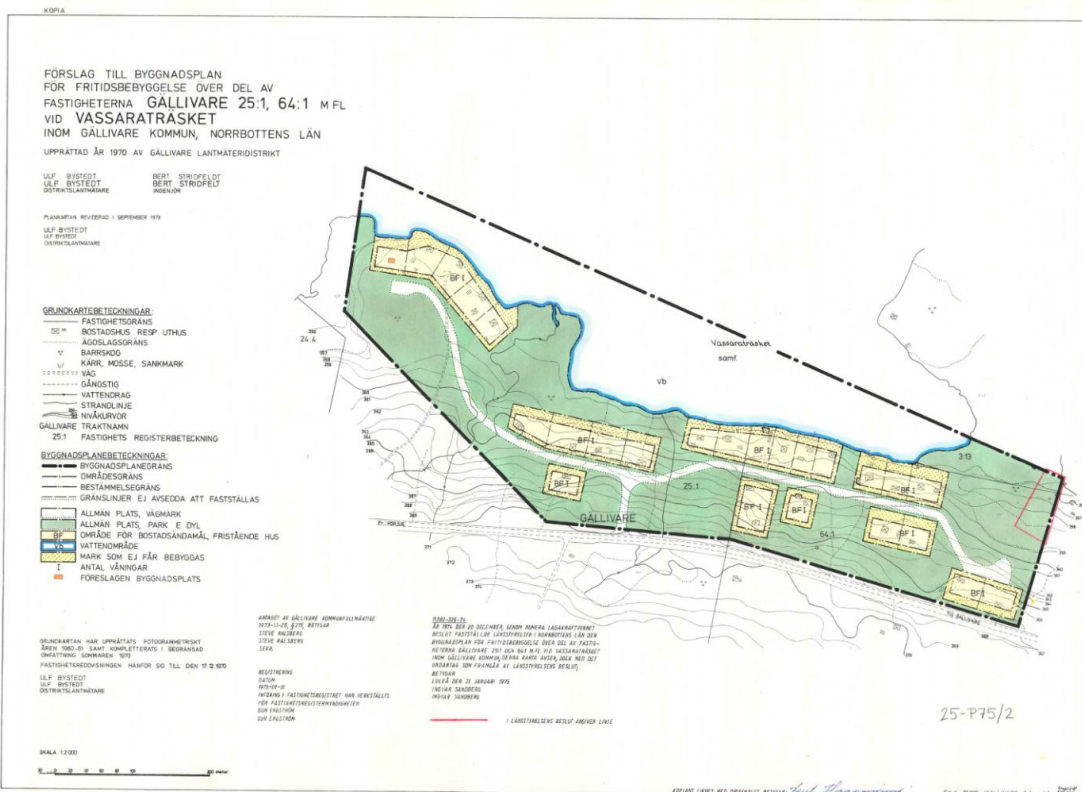
Planområdet omfattar ca 24 ha.

Markägoförhållanden

Fritidsfastigheterna inom planområdet är privat ägda. Gällivare 25:1 ägs av Svenska kyrkan.



Figur 1. Översiktsbild över planområdet.
(Källa: <https://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Norrbottn/Planeringsunderlag/>)



Figur 2. Plankartan till byggnadsplan akt 25- P 75/2

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

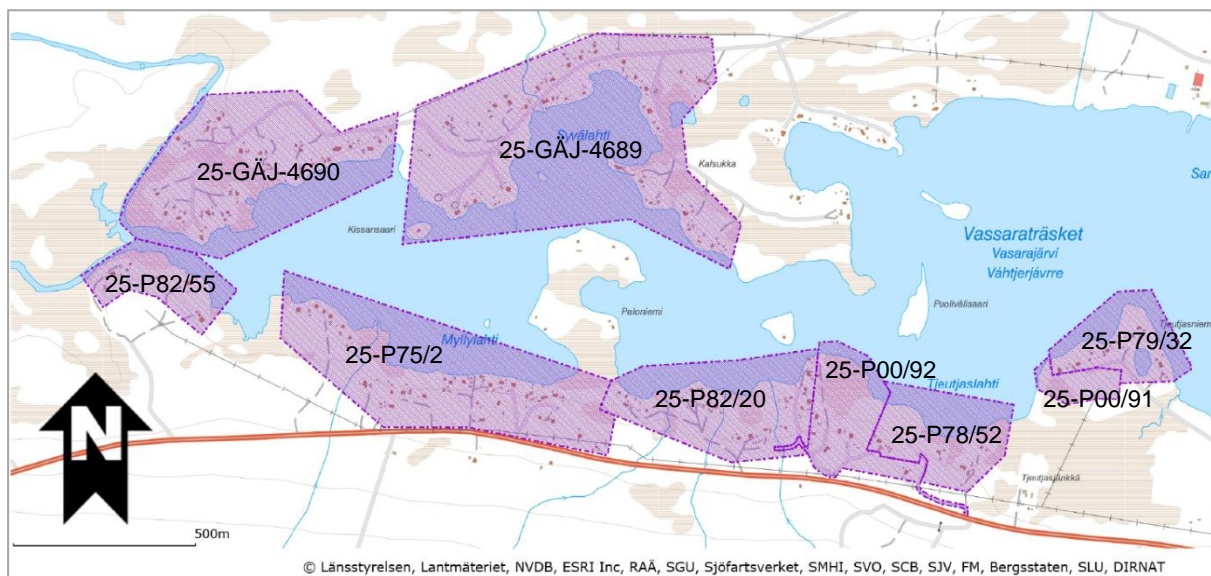
Fördjupad översiktsplan för Gällivare Malmberget och Koskullskulle 2014-2032 antogs av kommunfullmäktige i maj 2014. På markanvändningskartan anges B (bostäder) för det aktuella planområdet. Den fördjupade översiktsplanens rekommendationer för Andra sidan/Vassara träsk är att området vid omfattande exploatering på Vassara träsk bör anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät eller tillämpa annan hållbar VA-lösning.

Planändringen innebär enbart en utökning av byggrätten. Inga nya etableringar tillåts. Planändringen bedöms vara i enlighet med den fördjupade översiktsplanen

Detaljplaner/byggnadsplaner

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Fastställd	Laga kraft
25-GÄJ-4690	Gällivare 2:25 m fl vid Vassaraträsket		
25-GÄJ-4689	Gällivare 9:16 m fl vid Vassaraträsket		
25-P82/55	Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheterna Gällivare 24:4 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län	1982-08-23	1982-09-23
25-P75/2	Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheterna Gällivare 25:1, 64:1 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län	1974-12-20	1975-01-21
25-P82/20	Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Gällivare 64:1 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län	1982-04-01	1982-04-28
25-P00/92	Detaljplan för del av Gällivare 1:15, Spjällabo, Gällivare kommun, Norrbottens län		1998-07-16
25-P78/52	Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Gällivare 1:16 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län	1978-06-19	1978-08-07
25-P79/32	Förslag till byggnadsplan över del av fastigheten Gällivare 1:15 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län	1979-04-26	1979-04-26
25-P00/91	Detaljplan för del av Gällivare 1:15, Vassaraträsk, Gällivare kommun, Norrbottens län		1998-09-22



Figur 3. Översiktsbild gällande planer Vassara träsk

(Källa: <https://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Norrbotten/Planeringsunderlag/>)

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggförvaltningen har 2013-11-19 fått i uppdrag av kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott att fortsätta det påbörjade detaljplanearbetet för befintliga detaljplaner/byggnadsplaner (sju stycken) längs södra delen av Vassaraträsk med alternativa VA-lösningar.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-02-17 att Gällivare kommun ska initiera bildandet av en gemensamhetsanläggning med lågtrycksavloppssystem (LTA) för Vassaras södra del (sju stycken detaljplaner/byggnadsplaner).

Riksintressen

Vassaraträsket ingår i Natura2000-området Torne- och Kalix älvar och är skyddad enligt art- och habitatdirektivet. Väg E45 är av riksintresse för kommunikationer och utgör rekommenderad väg för farligt gods. Hela planområdet ligger inom riksintresse för värdefulla ämnen och material (mineral, järnmalm) (3:7). Ändringen innebär endast en utökning av byggrätten och bedöms inte medföra några större konsekvenser för en eventuell framtida brytning. Planområdet berör inte direkt några andra riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Markbeskaffenhet

Terrängen karaktäriseras av en skogsbevuxen, relativt kraftig norrsluttning mot Vassaraträsket och utgörs av mark som till övervägande del består av sandmaterial. Stranden är mestadels fast och av relativt god beskaffenhet.

I samband med exploatering är det viktigt att lämna funktionella kantzoner mot vatten för att förhindra påverkan på växt- och djurliv i den strandnära zonen, t ex från dagvatten. Naturliga kantzoner kan minska påverkan i den strandnära miljön.

Bebyggelseområden

Planområdet innehåller 25 fastigheter för bostadsändamål. Med fastighet jämställs illustrerad tomtplats i de fall avstyckning inte genomförts. Byggrätten är i gällande plan begränsad till totalt 80 kvm för huvudbyggnad och uthus. Ändring av planbestämmelser genomförs som ett tillägg till detaljplanen. Det innebär att tillåten byggnadsarea utökas till 10% av fastighetens areal, dock maximalt 200 m². Huvudbyggnad får ha en största byggnadsarea på 160 m² och komplementbyggnad 60 m².

Tillåten byggnadshöjd ändras till från 3,0 till 3,5 meter för huvudbyggnad och från 2,3 till 2,8 meter för komplementbyggnader.

Den minsta fastigheten inom planområdet har en areal på 1588 m² och den största omfattar 2328 m². Det innebär att tillåten byggrätt blir mellan 158 och 200 m².

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I området på södra sidan Vassaraträsket finns idag ingen kommunal VA-anläggning. Den bebyggelse som finns har enskilda VA-anläggningar, både för vatten och för spillvatten. Anläggningarnas ålder och status varierar kraftigt. **Enskilda dricksvattenbrunnar i området runt Vassara träsk har allmänt dålig vattenkvalitet och det finns risk för påverkan från enskilda avlopp.**

En översiktlig inventering av nuvarande avloppslösningar för fastigheter runt Vassara träsk, totalt ca 140 fastigheter, är genomförd 2010-2011. Inventeringen genomfördes genom utskick av enkäter och sammanställning av kommunens register för slamtömning. Resultatet av inventeringen visade att av samtliga fastigheter runt Vassara träsk (ca 140 st) hade 60 fastigheter sluten tank och 21 fastigheter slamavskiljare/infiltration. Andra förekommande avloppslösningar var minireningsverk, stenkista och torrtoalett. I inventeringen antogs att 48 fastigheter saknade avloppsrening (34 %). Avloppslösningarnas lokalisering framgår inte av inventeringen.

Vassaraträsket bedöms i dagsläget ha hög status avseende på näringsämnen, men måttlig status avseende sjöns närmiljö (strandnära exploatering). Nuvarande ekologisk status är därför måttlig och gällande miljökvalitetsnorm är God ekologisk status 2015.

Dålig rening av avloppsvatten från enskilda avlopp kan orsaka förorening av enskilda vattentäkter samt bidra till övergödning av Vassaraträsket. Kommunen kommer kräva att fastigheter med bristfälliga avlopp som inte uppfyller miljöbalkens krav moderniseras. Förnyade tillstånd enligt 7 kap 28a § MB kommer krävas för fastigheter med enskilda avloppsanläggningar som anlagts före den 1 juli 2001 då tillståndsplikten infördes.

Enligt kommunens policy krävs inom området hög skyddsnivå både för miljö- och hälsoskydd. Det innebär att kraven på nya avloppsanläggningar är höga. Möjliga avloppslösningar för den aktuella platsen är antingen gemensamt LTA-system (lågtrycksavloppssystem) med kommunal anslutningspunkt eller minireningsverk med efterbehandling. Se bilaga *PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan om Vassara träsk*.

Tillstånd för enskilda avlopp kan beviljas med utgångspunkt från berörda skyddsvärden, vilka i dessa fall utgörs av Vassaraträsket och befintliga dricksvattenresurser.

Kommunstyrelsen har beslutat att Gällivare kommun initierar bildandet av en gemensamhetsanläggning med lågtrycksavloppssystem (LTA) för Vassaraträskets södra del. Gemensamhetsanläggningen ansluts till det kommunala VA-nätet. Anslutna fastigheter får därmed en avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav. Lågtrycksavloppssystemet gör att anslutna fastigheter får tillgång till kommunalt vatten.

El

El finns framdraget till planområdet.

Gator och trafik

Planändringen innebär ingen förändring av befintligt vägnät och bedöms inte påverka trafikmängden i området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Fastighetsrätt

Inga nya fastigheter kommer att bildas. En eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas avseende lösningar för vatten och avlopp. **En gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning, som är en typ av lantmäteriförrättning. För att en gemensamhetsanläggning skall få inrättas måste, enligt anläggningslagen (1973:1149), flera villkor vara uppfyllda.**

Ekonomi

Gällivare kommun bekostar planändringen.

Kostnaden för anslutning av planerad gemensamhetsanläggnings VA-nät till det kommunala VA-nätet finansieras av kommunen (VA-taxan).

Kostnaden för anläggande av planerad LTA samt dragning av vattenledningar för koppling till det kommunala nätet bekostas av gemensamhetsanläggningens anslutna fastighetsägare.

Kostnad för alternativ vatten- och avloppslösning bekostas av den enskilde fastighetsägaren.

Fastighetsägare

Utökning av byggrätter kan på sikt leda till att fler fastighetsägare väljer att bosätta sig permanent. Trycket för permanentbosättning i området kring Vassara träsk är stort.

Fastigheterna är stora och har kapacitet att medge större byggrätter. De utökade byggrätterna bedöms därför inte skapa olägenheter för omgivande fastigheter.

Vatten och avlopp

Utökade byggrätter kan leda till ökad mängd avloppsvatten. För bygglov med eller utökad byggrätt kräver kommunen godkända lösningar för vatten och avlopp. Bifogad *PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan om Vassara träsk* redovisar möjliga avloppslösningar som klarar hög nivå avseende miljö- och hälsoskydd. Planens tillägg med utökade byggrätter påverkar inte vatten och avlopp på ett negativt sätt eftersom villkoret avseende godkända avloppslösningar gör att avloppssituationen förbättras.

Tillstånd för enskilda avlopp kan beviljas med utgångspunkt från berörda skyddsvärden, vilka i dessa fall utgörs av Vassaraträsket och befintliga dricksvattenresurser.

Riksintressen och skyddade områden

Planens tillägg med utökade byggrätter påverkar inte riksintressen på ett negativt sätt eftersom villkoret avseende godkända avloppslösningar gör att avloppssituationen förbättras och risk för utsläpp från enskilda avlopp minskar.

Mellankommunala intressen

Planens tillägg med utökade byggrätter påverkar inga mellankommunala intressen.

Hälsa och säkerhet

Bifogad *PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan om Vassara träsk* redovisar möjliga avloppslösningar som klarar hög nivå avseende miljö- och hälsoskydd. Villkoret avseende godkända avloppslösningar gör att avloppssituationen förbättras varför risken för förorening av vatten och grundvatten minskar. Planens tillägg med utökade byggrätter påverkar därmed inte hälsa och säkerhet på ett negativt sätt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Organisatoriska frågor

Planändringen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande.

Samråd med kommunala instanser, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda grannar har skett under våren 2015. Granskning kan ske under sommaren 2015. Planändringen beräknas bli antagen av Kommunfullmäktige hösten 2015 och vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs handläggningstiden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är fem år från den dag beslutet att anta planändringen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap föreligger för de allmänna platserna inom planen. Det är fastighetsägarna gemensamt som ansvarar för iordningsställande, drift mm av de allmänna platserna. Planändringen innebär ingen förändring av huvudmannaskapet.

MEDVERKANDE

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Gällivare kommun. Kommunens tjänstemän på Miljö- och byggförvaltningen och MAF Arkitektkontor AB har deltagit i planarbetet.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad juni 2015

Planförfattare:

Mats Sandqvist
Planarkitekt

Pia Brändström
Samhällsplanerare

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom detaljplan 25-P75/2, fastställd den 20 december 1974, laga kraft den 21 januari 1975.

§6 BYGGNADERS ANTAL OCH STORLEK

Ny planbestämmelse införs under rubriken "§6 Byggnaders antal och storlek" och ersätter tidigare planbestämmelse gällande största byggnadsarea inom fastighet.

Utgår:

"Mom 1. På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad uppföras."

"Mom 2. På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad och gårdsbyggnad tillsammans ej upptaga större areal än 80 m²."

Ersätts av:

Mom 1 Största tillåtna byggnadsarea är 10 % av fastighetens/tomtplatsens areal, dock maximalt 200 m² per fastighet/tomtplats. Huvudbyggnad får ha en största byggnadsarea på 160 m² och komplementbyggnad får ha en största byggnadsarea på 60 m².

§7 VÅNINGANTAL OCH BYGGNADSHÖJD

Ny planbestämmelse införs under rubriken "§7 Våningsantal och byggnadshöjd" och ersätter tidigare planbestämmelse gällande byggnadshöjd.

Utgår:

"Mom 1. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger."

"Mom 2. På med I betecknat område får huvudbyggnad och gårdsbyggnad ej uppföras till större höjd än 3,0 resp 2,3 meter."

Ersätts av:

Mom 1 Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,8 meter för komplementbyggnad.

§9 VILLKOR

Ny planbestämmelse införs under ny rubrik "§9 Villkor" gällande villkor för nyttjande av utökad byggrätt.

Bygglov för utökad byggrätt utöver 80 m² får inte ges förrän fastigheten anslutits till gemensamt lågtrycksavloppssystem (LTA) med kommunal anslutningspunkt alternativt anlagt minireningsverk med efterbehandling som klarar hög skyddsnivå avseende hälsoskydd och miljöskydd.

MEDVERKANDE

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Gällivare kommun. Kommunens tjänstemän på Miljö- och byggförvaltningen och MAF Arkitektkontor AB har deltagit i planarbetet.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad juni 2015

Planförfattare:

Mats Sandqvist
Planarkitekt

Pia Brändström
Samhällsplanerare