

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN FÖR
FRITIDSBEBYGGELSE ÖVER DEL AV
FASTIGHETEN GÄLLIVARE 1:16 M FL VID
VASSARATRÄSKET, INOM GÄLLIVARE
KOMMUN, NORRBOTTENS LÄN, AKT 25-P78/52



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Förslaget till ändring av byggnadsplan daterad mars 2015 har varit på samrådsremiss under tiden 23 april till och med 18 maj 2015.

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 miljö- och byggförvaltningen samt på kommunens hemsida för granskning under samrådstiden.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit.

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2015-06-08
- Lantmäteriet, 2015-05-19
- Skanova, 2015-05-07
- Vattenfall Eldistribution AB, 2015-05-11
- Fastighetsägare Gällivare 1:41, Sten Gustavsson, 2015-05-18
- Fastighetsägare (inom 25-P78/52), Torbjörn Johansson, 2015-05-18

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har följande förändringar skett av ändring av byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Gällivare 1:16 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län.

Följande har förändrats/förtydligas i tillägg till planbeskrivning:

Ett förtydligande avseende Natura2000 -området Vassaraträsk har gjorts under rubriken Tidigare ställningstaganden, Riksintressen.

Under rubrik Förutsättningar och förändringar, Teknisk försörjning, Markbeskaffenhet har text om funktionella markzoner mot vatten lagts till.

Avsnittet under rubrik Förutsättningar och förändringar, Teknisk försörjning, Vatten och avlopp har kompletterats medtext angående vattenkvalitet i enskilda dricksvattenbrunnar, vassaraträskets status samt tillstånd för enskilda avlopp.

Ett förtydligande avseende bildande av gemensamhetsanläggning har gjorts under rubriken Konsekvenser av planens genomförande, Fastighetsrätt.

Följande har förändrats i tillägg till planbestämmelser:

Planbestämmelsen som införs under rubrik "§9 Villkor" gällande villkor för nyttjande av utökad byggrätt har ändrats till att gälla för bygglov istället för startbesked.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedanstående är ett sammandrag av de inkomna yttrande som följs av kommentarer. Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, miljö- och byggförvaltningen.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2015-06-05

Bakgrund

Gällivare kommun har påbörjat detaljplaneändringar i syfte att möjliggöra byggande av större och högre fritidshus på södra sidan Vassaraträsk. Det är 7 detaljplaner/ byggnadsplaner som omfattas av förslaget.

Kommunen har startat planarbetet redan 2009, men inte fullföljt detta p.g.a. oklarheter när det gäller VA-frågans hantering. Länsstyrelsen lämnade ett samrådsyttrande över behovsbedömning 2009-04-02.

Den detaljplan som gäller för detta område är från 1978 och medger en byggnadsarea på totalt 100 m² för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Byggnadshöjden för huvudbyggnad tillåts till 3,0 m och för komplementbyggnad 2,3 m. Kommunens nu aktuella planförslag innebär att det blir möjligt att bebygga 10 % av fastighetsarean/ tomtplatsen, dock maximalt 200 m². Tillåten byggnadshöjd för huvudbyggnad ändras till 3,5 m och för komplementbyggnader till 2,8 m. Detaljplanen omfattar 5 fastigheter.

Planförslaget bedöms inte strida mot den fördjupade översiktsplanen från 2014 som benämner området som ”strategiskt utvecklingsområde”.

Vassaraträsket ingår i Kalixälvens Natura-2000 område. Väg E45 som passerar söder om området utgör riksintresse för kommunikationer.

Samråd

Samråd har ägt rum med Länsstyrelsens enhet för miljöskydd, miljöanalys och naturvård.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL (SFS 210:900)

Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen enligt bestämmelserna i 11 kap.10 § plan- och bygglagen, då det inte kan uteslutas att ett genomförande kan innebära negativ påverkan på Natura 2000-område, att miljö kvalitetsnorm för vatten följs, eller att ett genomförande av planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen har inga principiella invändningar mot att byggnadsarean utökas, under förutsättning att en säker lösning på VA-frågan uppnås. Man måste beakta att större byggnadsarea brukar medföra att andelen permanentboende ökar, vilket i sin tur ökar belastningen på tekniska system såsom VA. Det är därför nödvändigt att planen säkerställer lösningar när det gäller VA-frågan så att inte Vassaraträskets Natura 2000- värden påverkas eller risk uppkommer för hälsoproblem p.g.a. förorenade vattentäkter.

Länsstyrelsen noterar att miljöförhållandena inom alla nu aktuella planområden beskrivs likartat. Länsstyrelsen gör bedömningen att liknande förhållanden inte råder inom varje detaljplan, bland annat mot bakgrund av resultaten i den avloppsinventering som anförs i samrådshandlingarna. Avloppsinventeringen visar att planområdena innehåller enskilda VA-lösningar med varierande status och funktion. Av handlingarna framgår även att vatten i

enskilda dricksvattenbrunnar allmänt har dålig vattenkvalitet och att det finns risk för påverkan från enskilda avlopp.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på 6 § Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster ("Vattentjänstlagen") med hänsyn till att kommunen redan konstaterat att bättre VA behövs för att försörja en klungvis relativt samlad bebyggelse, samt att det framgår att områdets enskilda brunnar är relativt dåliga och att det behövs en hög skyddsnivå för Natura 2000-område/recipienten samt att det bedöms som olämpligt att bevilja utökade bygggrätter utan förbättring av VA-situationen. Länsstyrelsen anser därför att det är angeläget att kommunen i första hand utreder problematiken med nuvarande situation, innan planeringen för utökade bygggrätter fullföljs.

Länsstyrelsen anser vidare att miljökonsekvenserna av ökade bygggrätter inte beskrivits tillräckligt i samrådsunderlaget. Planhandlingarna saknar uppgifter som visar att enskilda avloppslösningar som föreslås med minireningsverk blir acceptabla och att det finns förutsättningar för att tillstånd för dessa ska kunna beviljas. I de fall detaljplanen förutsätter enskilda avlopp bör det framgå att tillstånd kan beviljas med utgångspunkt från berörda skyddsvärden vilka i dessa fall utgörs av Vassaraträsket och befintliga dricksvattenresurser. Samrådshandlingarna förutsätter i deras nuvarande lydelse verksamheter som kräver tillstånd enligt både 9:e och 7:e kapitlet i miljöbalken.

Mot bakgrund av ovanstående vidhåller Länsstyrelsen sin tidigare syn att planändringarna sammantaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I den fortsatta planeringen behöver därför planhandlingarna kompletteras med:

- En miljökonsekvensbeskrivning med fokus på VA-frågor som närmare beskriver miljöförhållandena avseende påverkan på bland annat miljö kvalitetsnormer för berörda vatten, Natura 2000, miljöpåverkan från enskilda avlopp och risken att befintliga dricksvattenresurser påverkas av avlopp.
- VA-utredning som visar vilka planområden och fastigheter som planeras att försörjas med LTA-system, kommunalt vatten, minireningsverk eller en kombination av dessa. Länsstyrelsen har tidigare i samband med behovsbedömningen lämnat synpunkter gällande behovet av utökning av verksamhetsområdet för VA. I samrådshandlingarna framgår att VA-huvudmannen ska anvisa en anslutningspunkt för en gemensamhetsanläggning vars bildande ska initieras av kommunen. VA-utredningen bör beskriva dessa förutsättningar närmare så det kan förstås vilka delar som ska byggas och bekostas av enskild (gemensamhetsanläggningen) respektive av VA-huvudmannen.

Länsstyrelsen ser dock positivt på kommunens ambition att ansluta alla fastigheter på södra sidan av Vassaraträsket till en gemensamhetsanläggning med kommunal anslutningspunkt till avloppsledningsnätet på Andra Sidan. Länsstyrelsen är även positiv till att Gällivare kommun beslutat att hög skyddsnivå ska gälla för Vassaraträsket.

Anslutning till det kommunala avloppsledningsnätet är den bästa och långsiktigt hållbara lösningen för miljön. Det minimerar risken för näringsbelastning på Vassaraträsket. 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 miljö kvalitetsnorm är God ekologisk status 2015. En hög skyddsnivå avseende avlopp är därför viktigt med tanke på den redan stora och dessutom

ökande exploateringen av strandnära tomter. Hög skyddsnivå är särskilt angeläget med tanke på att sjön är skyddad enligt art- och habitatdirektivet, då den ingår i N2000-området Torne- och Kalix älvar.

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, tex från dagvatten. Naturliga kantzoner kan minska påverkan i den strandnära miljön.

Kommunen har kompletterat plankartan med en planbestämmelse (4 kap. 14§ PBL) som villkorar *startbesked* för utökad byggrätt med krav på att fastigheten skall ha anslutits till en anläggning för tillfredsställande avloppsrening. Bestämmelsen kan tillämpas på planarbeten som startats *efter* 2 januari 2015. Om det är så att planarbetet har inletts tidigare så gäller villkoret för *bygglov*.

Kommentar:

Miljöpåverkan

Kommunen vidhåller att planändringarna inte medför betydande miljöpåverkan. Miljö- och byggnämnden har beslutat att någon miljökonsekvensbeskrivning inte ska upprättas för planändringen.

Avloppslösningar

Redan idag krävs avloppslösningar som klarar hög skyddsnivå avseende miljö- och hälsoskydd. Någon VA-utredning som visar vilka planområden och fastigheter som planeras att försörjas med LTA-system, kommunalt vatten, minireningsverk eller en kombination av dessa har inte tagits fram. Dessa frågor kommer att utredas i ett senare skede. Även lokalisering av anslutningspunkt för eventuell gemensamhetsanläggning kommer utredas i ett senare skede i samband med projektering.

Kostnadsfördelning

Den principiella kostnadsfördelningen beskrivs i handlingen Tillägg till planbeskrivning. I dagsläget råder viss osäkerhet kring kostnader då arbetet med någon gemensamhetsanläggning eller projektering inte är påbörjat och det inte är känt vilka fastigheter som kommer att anslutas.

Planbeskrivningen har kompletterats med följande texter:

Rubrik "Tidigare ställningstaganden, Riksintressen":

Vassaraträsket ingår i Natura2000-området Torne- och Kalix älvar och är skyddad enligt art- och habitatdirektivet.

Rubrik "Förutsättningar och förändringar, Teknisk försörjning, Markbeskaffenhet":

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.

Rubrik "Förutsättningar och förändringar, Teknisk försörjning, Vatten och avlopp":

Enskilda dricksvattenbrunnar i området runt Vassara träsk har allmänt dålig vattenkvalitet och det finns risk för påverkan från enskilda avlopp.

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.

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

Tillägg till planbestämmelser

Den nya planbestämmelsen som införs i Tillägg till planbestämmelser under rubrik "§9 Villkor" gällande villkor för nyttjande av utökad byggrätt har ändrats till att gälla för bygglov istället för startbesked.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2015-05-13

Lantmäteriet har ingen att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras. Yttrandet leder inte till några förändringar i tillägget till planhandlingar.

Skanova, enligt skrivelse 2015-05-07

Skanova har inget att erinra mot de sju detaljplanerna vid södra Vassaraträskområdet.

Kommentar: Synpunkten noteras. Yttrandet leder inte till några förändringar i tillägget till planhandlingar.

Vattenfall Eldistribution AB, enligt skrivelse 2015-05-11

Vattenfall har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet i form av nätstationer, markförlagda kablar och luftledningar.

Vid planering och byggnation skall hänsyn tas till Vattenfalls riktlinjer som bl.a. utgår från ellagen, starkströmsföreskrifter, telestörningsnämnden, arbetsmiljö, fallrisk nära ledning och underhåll. Utifrån detta så har, för byggnader, ett skälighetsavstånd på 20 meter satts för regionnätet och 10 meter för lokalnätets friledningar.

Eventuell flytt/förändring/förstärkning av el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören om ej annan överenskommelse finns.

Kommentar: Synpunkten noteras. Ärendet avser ändring genom tillägg till underliggande planhandlingar med syfte att tillåta ökad byggrätt och byggnadshöjd. Yttrandet leder inte till några förändringar i tillägget till planhandlingar.

Fastighetsägare Gällivare 1:41, Sten Gustavsson, enligt skrivelse (ej daterad, inkom 150518)

Jag har bott i fastighet 1:41 och har bott här sedan 1987. Fastigheten har egen vattenbrunn och avloppslösning med sluten tank och infiltration. Det har fungerat bra i alla år.

Jag har inte några fast boende i närheten så det skulle bli långa avstånd till en gemensam anläggning med påföljden stora eventuella kostnader.

Däremot har jag inte något emot att fastighetsägare får bygga stort och nytt. Men de får ordna sina anläggningar på ett bra sätt. Då vill inte jag bli drabbad.

Sen vet jag inte hur det är tänkt med anslutningar och kostnader mm. Det vill man gärna veta.

Kommentar: Angående anslutningar och kostnader se kommentar till Länsstyrelsens yttrande, sid 5. Yttrandet leder inte till några förändringar i tillägget till planhandlingar.

Fastighetsägare (inom 25-P75/2), Torbjörn Johansson, enligt skrivelse 2015-05-15

Fastighetsägaren har skrivit ett omfattande yttrande. Nedan redovisas en sammanfattning av de delar i yttrandet som avser planändringen. Yttrandet i sin helhet finns tillgänglig på kommunen, miljö- och byggförvaltningen.

Kommentarer, tips, erfarenheter och frågor kring exempelvis tidigare samråd, krav på andra områden i Gällivare än aktuellt planområde samt kommunens prioriteringar och handläggning har inte behandlats i denna samrådsredogörelse.

Byggrätter

- Jag har inget emot att det byggs större fritidshus i området. Jag håller med om att tidigare totala byggrätt på 100m² var begränsande. Däremot ser jag inget behov att det dubblas.
- I planbeskrivningen står det att ”behovet av bostäder i Gällivare kommun är stort”, därför ska det vara möjligt att bygga större. Jag förstår inte riktigt hur detta ska vara en prioriterad åtgärd för att lösa bostadsfrågan i kommunen.
- Ingår Attefallshus i föreslagen byggnadsarea?

Vatten och avlopp

- Utifrån de dokument som finns är det svårt att i nuläget bedöma den lösning som samrådshandlingarna avser.
- Avloppsstationen (LTA-enhet) kräver relativt hög bygghöjd under backen. Det är inte möjligt på alla fastigheter beroende på markförhållande. Hur hanteras det?
- Samtliga fastigheter har inte el vad jag vet. Elslinga måste undvikas som frysskydd.
- Enskilda brunnar har dålig vattenkvalitet. Kommentar: Alltför generellt. Alla brunnar har inte dålig vattenkvalitet.
- Inom det område dit min fastighet tillhör är det stora avstånd mellan fastigheterna. Risken är minimal (finns inte) att enskilda vattentäkter förorenas av detta skäl.
- Det ska inte vara högre krav här jämfört med andra områden.

- Låter ok att kommunen för bygglov kräver godkända lösningar för vatten och avlopp. Enligt delar av samrådsunderlaget låter det som att alla påverkas och det känns inte ok.

Kostnader

- Kommunstyrelsen lär ha beslutat att Gällivare Kommun ska initiera bildandet av en gemensamhetsanläggning med lågtrycksavloppssystem (LTA) för Vassaras södra del. Innan det tas ett sådant beslut måste alternativa lösningsförslag utredas. Vad är kostnaden för investering och drift för varje enskild fastighetsägare, jämförelse för olika alternativ? En förprojektering inklusive grov kostnadskalkyl krävs innan nytt samråd och vägval.
- Kostnader för nya avloppsanläggningar är höga. Många har inte råd med det i ett fritidshus och blir därför tvingade att sälja. Vi måste kunna tillåta enklare stugor/bostadshus i vissa områden i Gällivare ex Vassarträsk. Hitta en lösning med succesiv övergång under längre tid för olika fastighetsägare, kopplat till behov och livsstil.

Övrigt

- Det nämns om ”omfattande exploatering” och att det av det skälet kräver att ledningsnät ska anslutas till Kommunens VA-lösning. Kommentar: Exploateringen är inte omfattande.
- Om detta område är så känsligt som det låter så känns det konstigt att E45 utgör rekommenderad väg för farligt gods. Är det riktigt?
- Vad avses med Allmänna platserna inom detaljplanen?
- Vägarna i plan 25-P 78/52 gäller inte. Viktigt att vid framtida ledningsdragning ha koll på var vägar går med hänsyn till snöröjning och frysrisk.

PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan Vassara träsk

- Viktigt att beakta markförhållandet. LTA-enheten kräver hög bygghöjd. Var placeras servisventiler?
- Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nytthet som avses med gemensamhetsanläggningen. Alla har inte detta påtagliga behov. Hur är frågan hanterad?
- Att fastigheter nyttjas få dagar per år tillsammans med sparsam vattenanvändning ger mindre mängd avloppsvatten är inte beaktat i planbeskrivningen eller i bifogat PM.
- WSP Samhällsbyggnad har gjort en utredning. Borde inte den ha bifogats då synpunkter ska ges? Dokumentet verkar ha varit styrande vid kommunstyrelsens beslut.
- Finns det LTA-lösningar på vår breddgrad och i så fall var? Dra lärdom och delge fastighetsägarna, bla. frysaspekten.

Kommentar:

Byggrätter

- *Synpunkten om ändring av byggrätt noteras.*
- *Möjligheten att bosätta sig permanent i området ökar i och med ökade tillåtna byggrätter. I antagen fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014-2032 är området utpekad som strategiskt utvecklingsområde där en möjlig utveckling kan vara bostäder.*

- *Attefallshus ingår inte i föreslagen bygggrätt.*

Vatten och avlopp

- *Planändringen omfattar inte projektering av avloppslösning. Detta avses genomföras i ett senare skede.*
- *Skrivningen är generell eftersom lokalisering av befintliga vattentäkter och avloppssystem inte framgår i planeringsunderlaget för planändringen.*
- *Kravet på hög skyddsnivå för miljö- och hälsoskydd gäller för området. Kommunen kommer kräva att avloppslösningar som inte uppfyller gällande krav moderniseras.*

Texten i planbeskrivningen under rubrik Förutsättningar och förändringar har redigerats: Enskilda dricksvattenbrunnar i området runt Vassara träsk har allmänt dålig vattenkvalitet och det finns risk för påverkan från enskilda avlopp.

Kostnader

- *Möjliga avloppslösningar för den aktuella platsen beskrivs i planbeskrivningen och PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan Vassara träsk.*
- *Grova kostnadskalkyler för alternativa avloppslösningar har legat till grund för kommunstyrelsens beslut att kommunen ska initiera bildandet av en gemensamhetsanläggning med lågtrycksavloppssystem för Vassaras södra del. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande, sid 5.*

Övrigt

- *Formuleringen "omfattande exploatering" kommer från kommunens antagna fördjupade översiktsplan.*
- *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:*
 - *anläggningen ska vara av väsentlig betydelse för flera fastigheter,*
 - *ekonomiska eller andra fördelar ska väga tyngre än de kostnader eller andra olägenheter som anläggningen medför,*
 - *fastighetsägarna ska inte tillsammans motsätta sig inrättandet av gemensamhetsanläggningen, om inte inrättandet anses synnerligen angeläget,*
 - *anläggningen skall utföras och förläggas så att den orsakar så små olägenheter som möjligt och inte medför oskäliga kostnader.*

Ett förtydligande avseende bildande av gemensamhetsanläggning har gjorts under rubriken Konsekvenser av planens genomförande, Fastighetsrätt.

- *Väg E45 utgör rekommenderad väg för farligt gods.*
- *Med allmänna platser menas områden för allmän plats enligt plankartan till underliggande byggnadsplan, akt 25-P 78/52.*
- *Ärendet avser ändring genom tillägg till underliggande planhandlingar med syfte att tillåta ökad bygggrätt och byggnadshöjd. Plankartan kommer inte användas som underlag vid projektering av vatten och avlopp i området.*

PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan Vassara träsk

- *Synpunkten ang markförhållande samt placering av ventiler noteras. Projektering avses ske i ett senare skede. Se även kommentarer under rubrik Vatten och avlopp ovan.*
- *Synpunkten angående behov av att ha tillgång till gemensamhetsanläggning noteras. Frågan är inte aktuell i detta skede då ingen gemensamhetsanläggning ännu är bildad.*
- *Synpunkten angående mängden avloppsvatten vid sparsam vattenanvändning och lågt nyttjande noteras.*
- *WSP:s utredning har legat till grund för kommunstyrelsens beslut. Utredningen kommer inte bifogas till planhandlingarna.*
- *Synpunkten ang önskad redovisning av erfarenhet av lågtrycksavlopp i Gällivares klimatförhållanden noteras.*

Utöver ovan nämnda redigering och förtydligande leder yttrandena inte till några förändringar i tillägget till planhandlingar.

MEDVERKANDE

Upprättad juni 2015.

Antero Ijäs
Chef Miljö- och byggförvaltningen
Gällivare kommun