

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN FÖR  
FRITIDSBEBYGGELSE ÖVER DEL AV  
FASTIGHETERNA GÄLLIVARE 25:1, 64:1 M FL  
VID VASSARATRÄSKET INOM GÄLLIVARE  
KOMMUN, AKT 25-P75/2



## 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 25:8 och 25:1, Savoli Alit och Göran Sjöberg, 2015-04-30 (dat 2015-04-25)
- Fastighetsägare Gällivare 64:23, Joachim Uppenberg, 2015-05-18
- Fastighetsägare Gällivare 64:27, Johanna och Håkan Gustafsson, 2015-05-04

## 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 fastigheterna Gällivare 25:1, 64:1 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun.

*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 med text 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 1974 och medger en byggnadsarea på totalt 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Tillåten byggnadshöjd för huvudbyggnad ändras till 3,5 m och för komplementbyggnader till 2,8 m. Detaljplanen omfattar 25 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 miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnorm 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, t ex 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 25:8 och 25:1, Savoli Alit och Göran Sjöberg, enligt skrivelse 2015-04-25**

Vi har i princip ingenting att invända mot en utökad byggrätt. Vi vill på grund av miljöskäl inte att någon väg ska tillåtas som är parallell med Porjusvägen och korsar Björnbäcken enligt aktuell plankarta. Detta område är en våtmark som är känslig ur biologisk synpunkt och detta är också anledningen till att vi arrenderar denna våtmark som en vildmarksträdgård. Det är också i Björnbäcken vi hämtar vårt vatten. En ny parallellväg fyller heller ingen funktion för någon av fastigheterna. Det finns redan en väg från Porjusvägen som ansluter till fastigheterna väster om Björnbäcken.

Vår fastighet fungerar som en sommarstuga och med tanke på att vi själva är bosatta i södra Sverige är vi endast i stugan sporadiskt, uppskattningsvis någon vecka per år. Tanken på att ansluta vår sommarstuga till något vatten och avloppssystem är därför väldigt avlägset för oss.

*Kommentar: Ärendet avser ändring genom tillägg till underliggande planhandlingar med syfte att tillåta ökad byggrätt och byggnadshöjd. Felaktigheter gällande exempelvis vägdragningar i planområdet åtgärdas inte.*

*En gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning, som är en typ av lantmåteriförrättning. 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 oskäligen kostnader.*

*Ett förtydligande avseende bildande av gemensamhetsanläggning har gjorts under rubriken Konsekvenser av planens genomförande, Fastighetsrätt. Yttrandet leder i övrigt inte till några förändringar i tillägget till planhandlingar.*

**Fastighetsägare Gällivare 64:23, Joachim Uppenberg, enligt skrivelse 2015-05-18**

Samrådsförslaget vill öka byggrätterna och ta bort begränsningar på antalet våningar/plan som byggnaderna kan ha. Detta påverkar sjöutsikten för fastigheter som ligger på andra raden i området (omr 3 i bifogad karta till yttrandet). Se följande slutgiltiga beslut från Mark och Miljödomstolen i Umeå, Mål P2908-13, Dok. Id 210877, sid 5-7.

Föreslår att fastigheterna närmast stranden får ha en högsta nockhöjd om 5,0 meter. Grusvägar skapas ner mot sjön i släppen mellan fastighetsgrupperna (visat på i karta i yttrandet) så att boende i fastigheter på andra raden (omr 3 på karta i yttrandet) kan nå stranden. Idag finns ingen grusväg. Denna bör bekostas av kommunen.

Vid någon eller några av de önskade vägarna ner mot sjön görs badplatser (visat på i karta i yttrandet), dessa bör bekostas av kommunen.

Föreslår att fastigheterna i andra raden får ha en byggnadshöjd om 8 meter och en nockhöjd om 10 meter.

*Kommentar: Ärendet avser ändring genom tillägg till underliggande planhandlingar med syfte att tillåta ökad byggrätt och byggnadshöjd. Det finns inte möjlighet att differentiera tillåten byggnadshöjd inom planområdet i denna planändring.*

*Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser råder i underliggande byggnadsplan. Detta kvarstår. Fastighetsägarna inom planområdet (samfällighetsföreningen) bestämmer hur allmän plats ska ordnas och underhållas.*

*Yttrandet leder inte till några förändringar i tillägget till planhandlingar.*

#### **Fastighetsägare Gällivare 64:27, Johanna och Håkan Gustafsson, enligt skrivelse 2015-05-04**

Tillägget till planbeskrivning bör justeras vad gäller tillåten byggnadsarea. Begränsningen upp till max 10 % av fastighetens/tomtplatsens areal bör utgå eftersom de mindre tomterna då får en liten total byggnadsarea. Begränsningen av den totala byggarean till 200 kvm bör kvarstå.

Vidare bör fastigheterna/tomtplatserna inte belastas med prickad mark 6 meter mot tomtgränserna eftersom området för väg/kommunal teknik redan är utlagt på ett 18 meter brett särskilt markområde genom hela detaljplansområdet.

I övrigt ser vi mycket positivt på att området får en ny detaljplan med utökade byggrätter.

*Kommentar: Begränsningen av tillåten byggnadsarea till max 10 % av fastighetens/tomtplatsens areal, dock max 200 kvm, har angetts för att fastigheterna inte ska kännas överexploaterade. En stor fastighet tål mer exploatering.*

*Ärendet avser ändring genom tillägg till underliggande planhandlingar med syfte att tillåta ökad byggrätt och byggnadshöjd. Prickad mark i underliggande planhandlingar kvarstår.*

*Yttrandet leder inte till några förändringar i tillägget till planhandlingar.*

## **MEDVERKANDE**

Upprättad juni 2015.

Antero Ijäs  
Chef Miljö- och byggförvaltningen  
Gällivare kommun