

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR ANDRA SIDAN,
GÄLLIVARE 13:18 och 13:21



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2016-04 har varit på samrådsremiss under tiden 11 maj till och med 2 juni.

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 samt på kommunens hemsida (www.gallivare.se/detaljplan) under samrådstiden.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med 2016-06-02

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2016-05-31
- Lantmäteriet, 2016-05-17
- Trafikverket 2016-06-01
- Socialdemokraterna 2016-05-19
- Sverigedemokraterna 2016-05-26
- Socialnämnden 2016-05-12
- Räddningstjänsten 2016-05-31
- Miljö och byggnämnden 2016-05-19
- Barn,-utbildning och kulturförvaltningen 2016-05-27
- Skanova 2016-05-26
- Fastighetsägare väster om planområdet 2016-05-30

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för Andra sidan, Gällivare 13:18 och 13:21, Gällivare kommun, upprättad april 2016.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- Fastighetsrättslig beskrivning
- Huvudmannaskap, ägande förvaltning av mark
- Innehållet i exploateringsavtalet

Följande bestämmelser har justeras:

- Markhöjd, plushöjd ändrat bestämmelsetext ändrad till "Föreskriven höjd över nollplanet".

Följande har ändrats på planens illustration:

- Ändrad redovisning av slänter vid dike.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedanstående är ett sammandrag av de inkomna yttrande som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2016-05-31

Länsstyrelsen noterar att merparten av det område som nu planeras för bebyggelse inte utgörs av odlingslandskap, utan till övervägande del är skogbevuxet. Även om området delvis har förändrats sedan områdesbestämmelserna tillkom, så anser Länsstyrelsen att de värden som avses värnas med områdesbestämmelserna från 1993 fortfarande bör beaktas inom Andra Sidan-området vilket också hävdas i den fördjupade översiktsplanen från 2014. I denna rekommenderas att områdets utbyggnad bör föregås av en utvecklingsplan eller planprogram, något som Länsstyrelsen instämmer i och även framfört tidigare vid exploateringar inom Andra Sidan-området.

I planbeskrivningen redovisas bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte medför någon negativ påverkan på riksintresset för rennäring. Länsstyrelsen förutsätter att samråd sker med Unna Tjerusj sameby, för att bedöma vilken påverkan den aktuella förtätningen kan innebära för rennäringen och om det kan behövas åtgärder för att renskötseln även i fortsättningen kan bedrivas. Eventuella åtgärder behöver i så fall redovisas i detaljplanen.

Det är bra att området kommer att anslutas till kommunens VA-system, då detta minskar risken för påverkan på näraliggande vattenförekomst.

I underlaget anges under avsnitt "Massdisposition" att man ämnar nyttja friktionsmassor från gruvorna. Man bör närmare specificera vad som avses med friktionsmassor och även beakta eventuell förekomst av föroreningar i dessa massor.

Planbeskrivningen har utrett frågan om risk för översvämningar vid högsta högvattenstånd baserat på 100-årsflöden och redovisar att området inte kommer att påverkas av dessa. Planområdets förmåga att hantera stora regnmängder, givet de topografiska och geotekniska förutsättningarna bör även uppmärksammas. I den skyfallsanalys som Länsstyrelsen låtit utföra och som förmedlats till samtliga kommuner, framgår att det i det aktuella området finns förutsättningar för ansamling av vattenmängder vid kraftiga regn. Planförslaget bör även beakta detta och i förekommande fall ange åtgärder för att hantera stora nederbörds mängder i det aktuella området. Länsstyrelsen hänvisar till den skyfallsanalys som Länsstyrelsen låtit utföra för huvudtätorten Gällivare.

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: Inga förorenade massor får användas. Planområdet bedöms ha goda möjligheter att ta hand om stora regnmängden. Markens högsta punkt inom planområdet ligger i höjd med fastigheten Gällivare 13:21. Från den punkten sluttar marken ca 2,5 meter mot norr och cirka 1 meter mot söder. Jorden består av

sand, grusig sand samt moränjord. Goda möjligheter till infiltration. Andelen hårdgjorda ytor består av gata, samt hustak. Vattnet från taken infiltreras på tomten. Vattnet på gatan leds ner till angränsande dike där infiltration kan ske. Länsstyrelsen har tagit fram en skyfallsanalys över Gällivare. Planområdet ligger omedelbart utanför det kartområde som redovisas i skyfallsanalysen. Området ligger dock lite högre i terrängen. När detaljplanen genomförs kommer befintlig marknivå att förändras. Den grop som finns i området kommer att fyllas upp. Marken kommer att utjämnas. Gatan får en sådan höjdsättning att dagvattnet leds bort i olika riktningar, ner i angränsande diken. Övrig mark kommer till största delen att bestå av vegetationsytor med goda infiltrationsförhållanden. Risken för att stillastående dagvatten samlas på markytan är därför liten.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2016-05-17

Samrådsförfarandet förenklas om korrekt fastighetsförteckning bifogas samrådshandlingarna. Enligt planbeskrivningen skall kommunen vara huvudman för allmänna platser inom detaljplanområdet. Ett tydliggörande beträffande kommande markförvärv och dess konsekvenser för fastighetsägaren bör ske.

Kommentar: Fastighetsförteckning har tagits fram och handlingen är obligatorisk vid granskning. Planbeskrivningen förtydligas avseende vem som ska äga mark avsedd till allmän plats.

Av planbeskrivningen framgår att exploateringsavtal avses ingås med fastighetsägaren. I planbeskrivningen skall redovisas exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll samt ansvarsfördelningen vid detaljplanens genomförande.

Kommentar: Planbeskrivningen ska förtydligas med mer information om innehållet i exploateringsavtalet.

I planbestämmelserna anges att vägen inom detaljplanområdet skall utformas som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. I plankartan är användningsbestämmelse inte redovisat. Markområdet bör redovisas med grå färg och beteckningen LOKALGATA.

Kommentar: Marken redovisas som GATA vilket idag är Boverkets rekommendationer när det gäller kommunala gator. Preciseringar går att göra men är inte helt nödvändiga eftersom det inte får någon rättslig betydelse.

I planbeskrivningen anges att detaljplanen medger minst åtta stycken nya fastigheter. Förslag på hur dessa nybildade fastigheter kan komma att utformas ges i såväl illustrationskartan som plankartan. Detaljplanen syftar således att medge olika alternativa utformningar av de nybildade fastigheterna varvid flera möjliga lösningar skall finnas tillgängliga. Då illustration av föreslagna fastighetsgränser redovisas i plankartan riskeras dessa att sammanblandas med fastighetsindelningsbestämmelser. Fastighetsindelningsbestämmelser innebär att utformningen av de blivande fastigheterna är slutligt avgjorda i och med upprättandet av detaljplanen samt att alla andra alternativ blir otillgängliga vid en

kommande lantmäteriförrättning. De föreslagna fastighetsgränserna bör därför enbart redovisas i illustrationskartan, inte i plankartan.

Kommentar: Föreslagen fastighetsindelning redovisas endast på illustrationskartan.

Enligt planbeskrivningen finns befintliga ledningar inom planområdet. Planbeskrivningen anger även att ytterligare ledningar kommer att byggas vid genomförandet av detaljplanen. Vid nybildning eller förändring av ledningsrätter krävs att markreservat finns utlagt på de berörda markområdena för att Lantmäteriet skall kunna genomföra aktuella fastighetsbildningsåtgärder. Plankartan bör således tydligt visa de berörda markområdena och markreservat utläggas för respektive ändamål. Att vid genomförandet av detaljplanen förlägga ledningar i något annat läge än de utlagda markreservaten blir planstridigt. Även befintliga ledningar bör vid utarbetandet av en ny detaljplan säkras med markreservat.

Enligt planbeskrivningen skall nya vatten och avloppsledningar samt eventuell ny jordkabel anläggas inom området för LOKALGATA. U-område skall utläggas i plankartan. Där ett eventuellt nytt elnät samt eventuellt nytt bredband planeras anläggas skall u-område utläggas. Där eventuella fjärrvärmeledningar planeras anläggas skall u-område utläggas. Markreservat måste således utläggas för samtliga blivande ledningsrätter. Överväg även vilka markreservat som bör kombineras med prick- eller korsmark.

Kommentar: Ledningsnätet kommer i huvudsak att placeras i gatumark. Ledningsområden (u-områden) redovisas endast inom kvartersmark. För ledningar som ansluts till byggnader (servisledningar) redovisas aldrig u-områden. Fastighetsägaren får själv ansvara för dessa ledningar. För fjärrvärmeledningar som går över privatägda fastigheter och ansluts till byggnader får ledningsrättshavaren ansöka om ledningsrätt. En sådan ledningsrättsförrättning strider inte mot gällande detaljplan. Generellt gäller att u-områden endast bör redovisas där det finns ett starkt behov av att skydda ledningar. Det kan avse va-ledningar och fjärrvärmeledningar som passerar genom kvartersmark. För mindre elledningar krävs inga u-områden. Det är avsevärt lättare att flytta en el-ledning än vad det är att utarbeta en ny detaljplan. Vi vet heller inte exakt hur ledningsnätet kommer att byggas ut. Då är det vanskligt att begränsa byggrätten inom kvartersmark. Ledningsnätet kommer i huvudsak att placeras i gatumarken.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Lantmäteriet med stöd av detaljplanen genomföra de fastighetsbildande åtgärderna. Under fastighetsrättsliga frågor anges de åtgärder som kan bli aktuella vid genomförandet av detaljplanen. Enligt planbeskrivningen skall detaljplanen ge möjlighet till nybildning av ett antal bostadsfastigheter samt utökning av en befintlig bostadsfastighet. För att tydliggöra vad som åsyftas kan skrivningen justeras till exempelvis: "Genom avstyckning från fastigheten Gällivare 13:18 kan nya bostadsfastigheter bildas. Genom fastighetsreglering kan ett markområde överföras från Gällivare 13:18 till Gällivare 13:21." Observera även att såväl nybildning av fastigheter som bildandet av ledningsrätter innebär att lantmäteriförrättning måste sökas.

Kommentar: Texten under rubriken fastighetsbildning i planbeskrivningen kan förtydligas enligt Lantmäteriets önskemål.

Trafikverket enligt skrivelse 2016-06-01

Trafikverket har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Socialdemokraterna enligt skrivelse 2016-05-19

Har inget att erinra.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Sverigedemokraterna enligt skrivelse 2016-05-26

Vår enda undran är den omständighet att man inte avser att anlägga något dagvattennät utan menar att diken med makadam skall infiltrera eventuellt dagvatten. Man menar att detta skall räcka och att risk för att föroreningar skall nå Vassara träsk inte föreligger. Vi besitter inte sakkunskap för att motsäga detta men önskar ändå att man nogsamt tar alla "om fall" i beaktande innan man väljer en sådan lösning. I övrigt ser vi positivt på detaljplanen i fråga.

Kommentar: Dagvattnet infiltreras i jorden. Området ska bebyggas med bostäder och risken för att föroreningar ska nå Vassaraträsket är liten. Infiltration är betydligt bättre än dagvattenledningsnät eftersom vattnet då rinner rakt ut till närmaste recipient. Infiltration innebär en fördröjning av vattnet innan det når Vassaraträsket. Yttrandet påverkar inte detaljplanens utformning.

Socialnämnden enligt skrivelse 2016-05-12

Socialnämnden har inget att erinra i ärendet.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Räddningstjänsten enligt skrivelse 2016-05-31

Har inget att erinra.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Miljö och byggnämnden enligt skrivelse 2016-05-19

Dagvatten- och VA utredningen bör vara klar innan granskningsskedet och antagandet av detaljplanen antas. Högsta byggnadshöjden anges med två olika principer. Huvudbyggnad med nockhöjd och komplementbyggnad med byggnadshöjd. Detta är inte bra, båda två borde ha samma höjdbestämmelse. Komplement byggnadens nockhöjd bör vara minst 4m, Attefalls regler anger 4m som max höjd. Hanteringen av normal risk för radon görs i bygglovet. Radon undersökning är inte klar till samrådsförfarande men är viktigt att den genomförs.

Säker skolväg bör beaktas. Säkra övergångar för gång- och cykeltrafikanterna bör anordnas. Hastighetsgränsen på max 30km/t bör övervägas på vissa delar av Andra sidan vägen.

Kommentar: Någon va-utredning behövs inte eftersom området ska anslutas till kommunalt nät. Ingen särskild dagvattenutredning kommer att tas fram eftersom dagvattnet kommer att kunna infiltreras. Dagvattenfrågorna utreds under detaljplaneskedet. Beträffade hushöjder så rekommenderar Boverket idag att nockhöjder bör användas. Nockhöjder kan med fördel även användas till komplementbyggnader. Nockhöjden bör då bestämmas till 5 meter. Med komplementbyggnader menas främst bygglovpliktiga byggnader som garage och större förråd. Friggebodar och Attefallshus är redan reglerade i höjd enligt Plan och Bygglagen. Förekomst av radon ska undersökas under byggsamrådet.

När det gäller säkra skolvägar så är det svårt att hantera den frågan i den här detaljplanen. Närmaste gång och cykelväg ligger 450 meter bort, vid det gamla vandrarhemmet. Kommunen kan behöva utreda en fortsättning av gångvägen västerut. Om markåtkomst behöver säkerställas via detaljplan bör en detaljplaneprocess inledas när tiden är mogen att förlänga gångvägen.

Barn-, utbildning och kulturförvaltningen, enligt skrivelse 2016-05-27

I planbeskrivningen framgår att avståndet till närmaste för- och grundskola är ca 1,5 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 norr. 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 hela Andra Sidanvägen. Även säkra övergångsställen behöver anläggas, vilket helt saknas längs med hela Andra Sidanvägen.

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: Yttrandet påverkar inte detaljplanens utformning. En ny gång och cykelväg mot Gällivare centrum är beaktansvärt men frågan berör inte direkt den här detaljplanen. Området närmast Andra Sidanvägen har redovisats som grönområde med hänsyn till att vägområdet kanske måste breddas om en ny gång och cykelväg ska kunna dras fram förbi planområdet.

Byggande av gc-väg är nog mer en budgetfråga än en planfråga. En ny gång och cykelväg kan placeras i anslutning till befintlig bilväg och då bör det vara möjligt att bygga en gc-väg utan att behöva ta fram en ny detaljplan. Yttrandet påverkar inte detaljplanens utformning.

Skanova, enligt skrivelse 2016-05-26

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Fastighetsägare till fastigheterna Gällivare 13:50, Gällivare 13:51, Gällivare 13:55, Gällivare 13:57, Gällivare 13:59 och Gällivare 13:60, enligt skrivelse 2016-05-30.

Fastighetsägarna väster om planområdet har yttrat sig i en gemensam skrivelse enligt följande:

Som grund till synpunkterna är att de personer som har investerat på detta område på så kallade Andrasidan har till stor del gjort det för den låga exploateringsgraden och kulturlandskapet. Området används inte bara av de boende utan av många andra i Gällivare och turister som rekreation i form av promenad och cykling. Områdets genomsnittliga fastighetsyta är flera ha, landskapet är öppen ängsmark med inslag av skog. Att genomföra en sådan kraftig exploatering med 8-16 byggnader på 16 ha vore förödande för området och Andrasidan. Brist på grönytor!

Kommentar: Planområdet består till stor del av tidigare exploaterad mark i form av ett grustag. Endast området söder om fastigheten Gällivare 13:21 är opåverkad skogsmark. Skiftet saknar höga naturvärden, är inte särskilt promenad-; eller cykelvänligt. I södra delen inom planområdet finns ett natursläpp för att möjliggöra åtkomst till naturen söder om detaljplanelagt område.

Områdesbestämmelser 1993-06-07.

Kulturlandskapet skall bevaras orört! I detta förslag saknas orörda ytor helt, kulturlandskapet exploateras, inga grönytor, ingen skog. Ny väg bryts längs efter hela fastigheten och stänger inne framförallt 13:50 och 13:60 som redan har väg på västra sidan av deras fastighet.

Kommentar: Områdesbestämmelse har en direkt koppling till översiktsplan. Nuvarande områdesbestämmelser baserades på tidigare översiktsplan. Gällivare kommun antog 2014 en ny fördjupad översiktsplan för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle. Vassaraträsk/Andra Sidan benämns i FÖP:en som ett intressant område att utveckla och förtäta med bostadsbebyggelse. Det motiveras med att närområdet redan är bebyggt med bostäder. Områdesbestämmelserna är till viss del inte längre relevanta då området har förtätats av bostäder och planområdet har inte kvar sin karaktär av kulturlandskap eller öppen mark då planområdet till stor del är igenvuxen mark. När en detaljplan vinner laga kraft så upphävs samtidigt underliggande områdesbestämmelser. Idag har kommunen ambitioner att förtäta Andra Sidan för att stödja pågående samhällsomvandling. Kommunen måste kunna erbjuda mark till bostäder när Malmberget avvecklas. Planområdet ligger nära centrum och är lämpligt att bebygga med bostäder. Kommunen har investerat och byggt ut va-nätet i den här delen av samhället.

Samrådshandling är ofullständig

Saknas uppförda byggnader som kommer att påverkas. Saknas garage på 13:60, Garage på 13:50 och Hus + Garage 13:51. Vissa utsatta höjder på mark stämmer inte. Saknas redovisning för hur väg på norra delen skall anslutas till Fäbodstigen som ligger 3 m högre.

Kommentar: Det byggnader som inte finns med på grundkartan ligger utanför planområdet och påverkar inte planens utformning. Befintliga markhöjder redovisas på grundkartan. Nya markhöjder redovisas på gatan i form av planbestämmelse som plushöjd. Bestämmelsetexten bör förtydligas så att inga missförstånd uppstår. Marken kommer att planas ut. Gropen i området kommer att fyllas i nivå med gatan som ansluter till Fäbodstigen.

Dagvattenhantering

Området har en extremt hög grundvattennivå som vid vår ligger på höjd ca 356-357. Fastigheterna 13:56,13:57 och väg Fäbodstigen har redan idag stora problem med dagvatten framförallt vid vårmsältning. Genomförs det föreslagna infiltrerings dike på norra delen mot 13:50 och 13:60 kommer den redan höga grundvattennivån öka och skapa ännu större problem, även för 13:50,13:60. Den höga grundvatten nivån kommer att göra så dräneringsgraden i det tänkta infiltrerings diket kommer att bli undermålig och dagvatten kommer att bli stående i dagen. Föreslagen vägslänt mot 13:50 skulle enligt förslaget få en lutning ca 2:3 (D:B), vilket är alldeles för kraftig lutning. I handling står att sänka norr om befintlig bostad skall fyllas upp. Det är i dagsläge lägsta punkt vilket inneburit att dagvattnet kunnat infiltreras naturligt där. När den sänkan fylls kommer lutningen att ändras från som nu idag att dagvatten rinner mot öster till att det kommer rinna mot väster och fastigheterna på Fäbodstigen.

Kommentar: Området vid fastigheterna Gällivare 13:56,13:57, väster om planområdet är plant. Därför försvåras avrinningen av dagvattnet under våren.

Den nya gatan inom planområdet kommer att luta från högsta punkten vid fastigheten Gällivare 13:21 ca 2,5 meter mot anslutningspunkten i norr på Andra Sidan vägen. Väster om vägen placeras ett avskärande dike som samlar upp dagvattnet från planområdet. Andelen hårdgjorda ytor inom planområdet består av tak och en gata som asfalteras. Dagvattnet från taken infiltreras på tomtmarken. Vattnet från gatan leds ner till diket. Merparten av vattnet i diket kommer att infiltreras. Vid höga flöden under våren leds vattnet mot norr i diken från högsta punkten. I södra delen av planområdet leds dagvattnet söderut längs dike som anläggs vid gatan och vidare ut genom naturmarken. Dagvattnet tas omhand och leds vidare norrut och söderut. Planområdets dagvatten kommer inte att påverka angränsande fastigheter i väster. Planens illustration redovisar hur slänter och dike anordnas på ett tydligare sätt. Angivna gatuhöjder förtydligas också.

Snöröjning

Föreslaget snöupplag mitt på vid Fäbodstigen kommer att vara på högsta punkten. Lutningen därifrån blir mot 13:50,13:56 och 13:57 som ligger under i nivå och kommer att få problem. Vid plogning av den norra delen kommer snö att åka ner för slänten mot 13:50 och 13:60. Vid vårmsältning skulle föreslaget dike därför vara istäckt och inte kunna ta undan vatten från snösmältningen.

Kommentar: När detaljplanen genomförs så kommer markens terrängförhållanden att ändras. Marken kommer att luta mot norr. Dagvattnet leds bort via dike väster om gatan. Snösmältningen kommer inte att påverka angränsande område i väster.

NAMNLISTA

Följande fastighetsägare har yttrat sig och har helt eller delvis inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Joel Eriksson	Gällivare 13:50
Pia Holmberg	Gällivare 13:50
Tim Eriksson	Gällivare 13:51
Ann-Cathrine Sjöström	Gällivare 13:55
Johnny Larsson	Gällivare 13:57
Jeanette Larsson	Gällivare 13:57
Denise Fräki	Gällivare 13:59
Anders Åneskog	Gällivare 13:60
Anna Krigsman	Gällivare 13:60
Sammy Alatalo	Gällivare 13:60

Upprättad 2016-10-14

Lennart Johansson
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefin Ekbäck
Planarkitekt