

UTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV GÄLLIVARE 82:2
OCH DEL AV GÄLLIVARE 12:74



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 30 april till och med 22 maj 2018. En underrättelse har anslagits på kommunens digitala anslagstavla och funnits tillgänglig under granskningstiden på kommunens hemsida.

Planhandlingarna har varit tillgängliga för granskning på samhällsbyggnadsförvaltningen i Gällivare, samt på kommunens hemsida www.gallivare.se/detaljplan.

Meddelande om var handlingarna finns tillgängliga och innehållet i underrättelsen har skickats till samtliga kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter. Länsstyrelsen, Lantmäteriet har även fått planhandlingarna skickade till sig via post eller mejl.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter under granskningsskedet har följande förändringar skett av detaljplan för del av Gällivare 82.2 och del av Gällivare 12:74

Plankarta:

- *Bestämmelser som ger förutsättningar att befintlig skoterled kan ansluta till planområdet över naturmarken tillförs plankartan.*

Planbeskrivning:

- *Planbeskrivningen har förtydligats i avsnittet om mark och vegetation om eventuella biotopskyddade diken.*
- *Planbeskrivningen och kapitlet om Förorenad mark har reviderats när det gäller tillförsel av fyllnadsmassor till området.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med riskerna för lukt från närliggande charkuteri, synpunkten innebär i övrigt ingen ändring eller reglering av planen.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med de uppgifter som framkommit under granskningen vad gäller avgränsningsbeslutet och undantaget från det generella strandskyddet.*
- *Planbeskrivning kompletteras med en text om hur ett förslag till belysning av gång- och cykelvägen kan vara.*

Övriga ändringar är enbart av redaktionell karaktär.

YTTRANDEN

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden 30 april till 22 maj 2018

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2018-05-21
- Trafikverket, 2018-05-16
- Miljö-, bygg- och räddningsnämnden, 2018-05-18
- Fastighetsägare Berguven 18, 2018-05-16
- Vassaraälv förening, 2018-05-16
- Fastighetsägare Berguven 17, 2018-05-17
- Lantmäteriet, 2018-05-22
- Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen, 2018-05-21

- Fastighetsägare Duvan 19, 2018-05-18
- Sverigedemokraterna, 2018-05-22

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna yttranden som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängligt på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2018-05 -21

Sedan samrådsskedet har planförslaget ändrats i några avseenden. Bl.a. har en anpassning skett i enlighet med Länsstyrelsens samrådssynpunkter, för att bättre anpassa planområdet till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som planeras flyttas till planområdet.

I samrådsyttrandet framförde Länsstyrelsen att det kan ha funnits ett sågverk eller brädgård i området, samt att kommunen behöver göra en inventering utifrån de uppgifterna och om det finns risk för föroreningar behöver området provtagas. I yttrandet framhölls även att fyllningar i området alltid innebär en risk för föroreningar. Efter samrådet har planbeskrivningen kompletterats med uppgifterna om att det ska ha funnits en såganläggning i området. Enligt vad som framkommit har ingen dopping/impregnering skett, dock har ingen miljöprovtagning utförts som ytterligare kan styrka detta. Det framgår inte om några provtagningar planeras att utföras. Även om inga direkta misstankar finns att området skulle vara förorenat på grund av sågverksamheten kan det vara av vikt att detta bekräftas genom provtagning. Vid valet av en sådan screeninganalys bör hänsyn även ta till om fyllningsmassorna har okänt ursprung. Detta för att få en tydligare bild av eventuell föroreningsförekomst.

I samrådsyttrandet uppmärksammade Länsstyrelsen kommunen på att eftersom planområdet utgörs av gammal odlingsmark, kan det finnas biotopskyddade diken i området och att detta behöver redovisas och om så är fallet behöver dispensansökan göras.

Ingen redovisning avseende odlingsdiken har gjorts och kommunen bör utreda om det är ett öppet dike tvärs över ängsmarken och även beskriva detta i planbeskrivningen. Om det är ett biotopskyddat dike behöver en dispensansökan inlämnas till Länsstyrelsen. Om inte dispens provas i samband med detaljplanen behöver det göras vid exploateringen.

Länsstyrelsen har inga övriga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL. Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver provas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommentar: Kommunen motiverar sitt ställningstagande till att inte göra några provtagningar av eventuella markföroreningar i området med att de uppgifter kommunen har i gällande detaljplanen från 1959, där det står att ett sågverk tidigare funnits där planen reglerar "småindustri". Det står att det tidigare funnits industri på platsen. Såganläggningen har alltså rivits någon gång före 1959. Eftersom såganläggningens verksamhet inte hade dopping/impregnering har den i den lista över branscher som ska inventeras och identifieras i efterbehandlingsarbetet med stöd från naturvårdsverket en branschklass 4, risken för allvarliga föroreningar torde inte vara särskilt stor. Skulle det påträffas några markföroreningar vid exploateringen så skall kontakt tas direkt med tillsynsmyndigheten. Fyllnadsmassor som kan komma att behövas i området skall säkerställas vara helt utan föroreningar innan tillförsel till området.

Kommunen noterade länsstyrelsen yttrande vid samrådet om att det möjligen finns biotopskyddade diken i området. Kommunen har varit på plats och inventerat och finner inget dike som det på flygfotot visar. Planbeskrivningen har förtydligats i avsnittet om mark och vegetation.

Trafikverket, enligt skrivelse 2018-05-16

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna och har inget ytterligare att tillföra sedan samrådet. Trafikverket har ingen erinran.

Miljö-, bygg-, och räddningsnämnden, enligt skrivelse 2018-05-18

Att möjliggöra att skotertrafik tillåts för att ansluta till befintlig skoterled.

Efter granskningen framför följande synpunkter:

- Att upplysa om att närbelägen charkuteriverksamhet förvarar sitt gödsel på sin fastighet 82:15, ca 30 m från närmsta planerade hus enligt illustrationskartan. Det framgår inte heller i texten de förändringar som samrådsredogörelsen anger dvs. att negativ påverkan i form av lukt kan uppstå.
- För att säkerställa möjlighet till brandsläckning behövs en säker vattentillgång. Under åren har detta lösts med brandposter utplacerade på strategiska ställen och med max 150-300 meters avstånd mellan. Ett alternativ till detta skulle vara att istället långsiktigt bygga upp tillgången till släckvatten i samhället via vattenkiosker (superbrandposter) där man kan hämta större mängder vatten med tankbil och köra ut det dit där det behövs. Besparingar som kan göras genom att färre brandposter monteras i ledningssystemet i gatan samt en klenare dimensionering på ledningsnätet för enskilt område kan föras över till den dyrare investeringen av en vattenkiosk.

Sammantaget för samhället skulle en sådan lösning vara billigare, driftsäkrare och även ge bättre vattenkvalité för kommuninnevånarna genom att omloppstiden för dricksvatten minskar.

Kommentar: Bestämmelser som ger förutsättningar att befintlig skoterled kan ansluta till planområdet över naturmarken tillförs plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med riskerna för lukt från närliggande charkuteri, synpunkten innebär i övrigt ingen ändring eller reglering av planen.

Övrig synpunkt om brandposter och vattenkiosker är något som ligger utanför framtagandet av denna detaljplan. Förutsättningarna för brandposter finns men det är i kommande detaljprojektering som det beaktas och planeras.

Fastighetsägare Berguven 17,18 och Duvan 19 samt Vassaraälv förening, enligt skrivelser 2018-05-16, 2018-05-22

Vi ser det mycket angeläget att det skapas nya bostäder i Gällivare, men vi ifrågasätter att dessa skapas inom strandskyddat område utefter Vassaraälv. Vi anser som tidigare att ett byggande på Repisvaara och förtätning i centrala staden bör prioriteras. Det finns även möjligheten att bygga utefter Odlingsvägen (utanför strandskyddszonen) och kulturhusen skulle passa väl där.

Vi anser att gällande strandskydd omöjliggör att detaljplanen kan antas i dess nuvarande form. Det som lyfts fram som särskilt skäl "tätortsutveckling" är inget särskilt skäl utifrån lagtextens tolkning av Naturvårdsverket. På Naturvårdsverket finns tolkningen av "särskilda skäl". Se länk; <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-milioarbetet/VaQledninQar/Skvddad-natur/Strandskydd/Sarskilda-skal-for-strandskyddsdispens/>. Sista stycket om "Angeläget allmänt intresse" säger nämligen "Om intresset kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet ska dispens inte medges". Det finns ingen brist på byggbar mark i Gällivare Kommun. Det går t.ex. att bygga utanför strandskydds-zonen utefter Odlingsvägen, 100 m bort. Det finns ett antal prejudikat på denna tolkning av dispenser.

Vi ifrågasätter även det kloka i att bygga strandnära i en översvämningsszon med tidvis upp till 2 m högvatten. Området där kulturhusen skall placeras är låglänt och kraftigt översvämningssdrabbat. Titta på gamla Porjusbron hur högt vattnet brukar gå. Gamla Porjusbron (gamla E10 bron) fungerar som en damm vid högvatten och högvattnet är betydligt högre än teoretiskt beräknade värden. Klimatförändringen kommer dessutom att ge kraftigt ökade vårfloder i området, området NV om Gällivare beräknas få betydligt ökade nederbörds- och snömängder. Se Länsstyrelsens rapport, klimatförändringarna i Norrbottens län - länk; <http://www.lansstyrelsen.se/Norrbotten/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/milio%20och%20klimat/Klimatrapport%20Norrbotten%202016%20reviderad.pdf>

En byggnation kommer att innebära ett betydande ingrepp i Vassaraälven utifrån att djupfåran följer stranden där planförslaget gäller. Det är direkt ca. 2 m djupt vid stranden. Detta innebär att en byggnation utefter älven kommer att kräva kraftig förstärkning och utfyllnad i strandzonen och det troliga är att djupfåran delvis fylls med fyllnadsmassor. Fyllnadsmassor kommer direkt att läcka ut i älven och en utfylld strömfåra kommer att ge ännu kraftigare översvämningar i området.

- Att Vassaraälvområdet skall bevaras som ett utsträckt parkområde, en "älvpark", som bevarar områdets karaktär genom hela staden. I detta ingår även "Sågen", Kvarnbacken, Hembygdsområdet och södra delarna ner mot Nunisvaara.
- Att strandskyddet skall gälla för området. Inga nybyggnationer eller andra åtgärder skall ske som inskränker på strandskyddet.
- Att Vattendirektivets, Art- och habitatdirektivet och Natura 2000 krav på skydd av vattenmiljön skall tillgodoses för Vassara älv och dess tillrinningsområde.
- Att Vassaraälvområdet som redan idag är ett omtyckt och väl frekventerat rekreationsområde utvecklas till ett grönt parkområde genom det framtida Gällivare. Genom den förtätning som planeras kommer de flesta andra grönområden i Gällivare att bebyggas.
- Att de kulturbyggnader som avses flyttas vid Vassaraälv i första hand flyttas till kvarteret gamla skolan (området där minigolfbanan är) och ett centralt samlat område med kulturhus skapas i kvarteret. Alternativt kan kulturhusen flyttas närmare järnvägen, utefter Odlingsvägen, om kraftledningen som förhindrar detta grävs ner.
- Övrig villabebyggelse skapas som utökad bebyggelse på Repisvaara och nybyggnationer i Koskullskulle.

- Att området i övrigt slyröjs och iordningsställs som naturligt park- och strandområde utefter Vassaraälv.

Kommentar: Under granskningstiden har det framkommit att med stöd av 15§ tredje stycket naturvårdslagen beslutade länsstyrelsen i Norrbotten 1999-06-11 (dnr 231-6276-97) bland annat att vattendrag som inte finns redovisade på Norrbottenskartan i skala 1:500 000 (lantmäteriets karta 505) inte ska omfattas av strandskydd. För vattendraget Vassaraälv där det rinner förbi planområdet har länsstyrelsen med sitt avgränsningsbeslut undantagit det från det generella strandskyddet.

Kommunen har dock med planförslagets utformning med naturmark och en gång- och cykelväg närmast stranden gett förutsättningarna att bevara goda villkor för växt och djurlivet samt ge allmänheten tillträde till stranden. Kommunen har tänkt sig en enklare karaktär av gång- och cykelvägen med belysning i form av pollare längs med. Kommunen avser även att uppföra en allmän grillplats i anslutning till gång- och cykelvägen. Planen medger även en flytt av kulturhistorisk värdefulla mindre hus med lägenheter till området. Med placering närmast vattnet och en med en lite glesare karaktär i området bidrar dessa också till att skapa en attraktivare plats att vistas på och göra området mer tillgängligt än det är idag. Platsen bedöms inte idag vara en del av den sociala miljön och ett område som människor söker sig till för rekreation.

Kommunen har förståelse för viljan att bevara Vassara älv-området i sin nuvarande form. Kommunen har i sin översiktsplan tagit beslutet att detta är ett område för framtida utvecklingsområde för bostäder Kulturmiljöanalys, Malmerget, etapp 2 demonterade byggnader pekar också på att detta område är bra lämpat för de kulturhistoriska byggnaderna som kan inrymma bostäder.

För att säkerställa att bebyggelsen inte påverkas av höga flöden som ibland kan uppstå i Vassara älv finns en bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå angetts på plankartan. Gång- och cykelvägen har även den en lägsta nivå den ska uppföras till för att ha funktionen av en skyddsvall. Ingen byggnation kommer ske så nära älven att det finns risk för att fyllnadsmassor kommer att läcka ut i älven och fylla ut strömfåran.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2018-05-22

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets granskningshandlingar och har inget att erinra.

Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen, enligt skrivelse 2018-05-21

Under rubriken Lek, rekreation och mötesplatser framgår att lekmöjligheter är tänkta i direkt anslutning till bostaden. I planbeskrivningen inledning framgår att planen omfattar 30 - 40 bostäder. Ur ett barnperspektiv är lekens betydelse mycket viktig för att utvecklas och skapa social samvaro. Trygga lekmiljöer där barn tillåts vara nyfikna och kreativa är av stor betydelse för utvecklingen av ett attraktivt område ur ett barnperspektiv. I dagsläget saknas allmänna lekplatser på Andra sidan-området. Närmaste lekplats är vid Gällivare camping och Gällivare centrum. Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen anser att möjligheten att anlägga en allmän lekplats inom området bör planeras in. Dels skapar det en större attraktivitet att vistas inom området dagtid, men skapar även möjligheter för medborgare från andra delar av Andra sidan att ta sig till området för lek och samvaro. Under rubriken Transporter framgår att det föreslås en gång- och cykelväg som ansluter till befintlig gång- och cykelväg längs med E45. Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen ser mycket positivt på förslaget om GC-väg och har inget att anmärka på förslaget om materialval. Däremot

framgår det inte om GC-vägen ska vara belyst. Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen anser att det är av mycket stor betydelse ur ett barn- och ungdomsperspektiv samt ur ett trygghet- och jämställdhetsperspektiv att GC-vägen är belyst. GC-vägen ska även snöröjas vintertid då den ska kunna möjliggöra för gångtrafikanter att använda den oavsett väglag.

Under rubriken Detaljplaner och områdesbestämmelser framgår att planområdet omfattas av tidigare områdesbestämmelser som redovisar området som kulturhistoriskt värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en landskapsbild värd att bevaras. Det framgår att marken inom detta område enbart får användas på ett sådant sätt att kulturlandskapet bevaras. Vid antagande av föreslagen detaljplan upphör dessa områdesbestämmelser att gälla inom området. Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen ser att det finns en stor kulturhistorisk betydelse att dessa kulturhistoriska miljöer bevaras, då det just är av kulturhistoriskt intresse och visar på hur markanvändningen varit genom historien. Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen ser gärna att det i området markeras på något sätt, i samband med allmän grillplatsen eller dylikt, information om områdets användning genom historien. På så vis knyts områdets historia ihop med nutid, genom planerad bebyggelse och allmän information. Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen vill även påtala behovet av att bevara de delar som återstår av den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Förvaltningen har all förståelse för samhällsomvandlingens betydelse och behov, men när samhällen omvandlas så ska inte alla spår av historiskt betydelsefulla områden raderas ut.

Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen ser positivt på förslaget att uppföra de föreslagna kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området.

I övrigt har barn-, utbildning- och kulturförvaltningen inget att tillföra.

Kommentar: Lekmöjligheter är en viktig förutsättning vid planering av bostäder i de centrala delarna där inte naturliga lekmiljöer ges. Föreslagen bostadsbebyggelse ligger i anslutning till centrala Gällivare men här ges goda förutsättningar till lek i naturliga miljöer. Vid ytterligare förtätning och exploatering tar kommunen i beaktande behovet av anordnandet av en iordningställd allmän lekplats.

Detaljplanen reglerar inte utformning och belysning av gång- och cykelvägen, den ger förutsättningar att anlägga en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen är under kommunalt huvudmannaskap, utformning och belysning blir i enlighet med den kommunala standarden.

Detaljplanen upphäver äldre gällande planer och områdesbestämmelser men tar i beaktande om det finns värden av kulturhistoriskt perspektiv. I detta område finns inte dessa värden kvar och kommunen har i översiktsplanen pekat ut området för ett utvecklingsområde för bostäder. Förutsättningarna kvarstår dock att skylta upp med en berättelse om det kulturhistoriska vid en eventuell grillplats. Det är inget som planen reglerar men förslag om detta har lagts till i planbeskrivningen.

Sverigedemokraterna, enligt skrivelse 2018-05 -22

Vi kan inte utläsa att det är planerat för någon bilväg utan enbart en GC-väg. Vår uppfattning är att trafiksituationen vidare behöver genomlysas och Trafikverkets synpunkter särskilt beaktas. Detta gäller också valet av beläggning på GC-vägen.

Avsaknaden av egen bilväg kommer att generera ökad trafik förbi Karlgrens slakteri vilket torde vara negativt. Detta är dessutom en väg med en järnvägsövergång som inte är planskild. Vår emotses också att den planerade GC-vägen som planeras närmast vattnet utformas så att den utgör en barriär mot vattnet vid höga vattenflöden. Då området är fuktigt och beläget nära ett vattendrag som tidvis har höga flöden är det viktigt att säkerställa att byggnaderna inte kommer att skadas vid sådana höga vattenflöden som vi idag inte kan förutse. (100-årsflöden) Detta är synnerligen viktigt då byggnaderna som avses att flyttas dit har ansetts värda att bevara för framtiden.

Kommentar: Boende inom planområdet kommer att ansluta till området med bil via Odlingsvägen från två håll. Antingen från väster, förbi Karlgrens Slakteri eller från öster, från Nattavaaravägen. Inom planområdet reserveras mark för allmän plats GATA. Omfattningen av en ökad trafik som det nya bostadsområdet bidrar med torde inte vara ett så stort problem att en egen väg bör anläggas till området.

Detaljplanen reglerar inte vilken beläggning som gång- och cykelvägen ska ha. Gång- och cykelvägen har dock gets en plushöjd i planen för att den skall ha en funktion att skydda bebyggelsen mot höga vattenflöden.

NAMNLISTA

Följande intressenter, som inkommit med namn och adress, har helt eller delvis inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen (se även yttranden samt kommentarer i samrådsredogörelsen utöver detta granskningsutlåtande):

Länsstyrelsen, Vassaraälv förening, Sverige demokraterna, Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen, Ägare till fastigheterna Berguven 9, 17, 18, 19, Duvan 2, 4, 6, 19, 33, 35, Diakonen 1, Drillsnäppan 1,3,4, Beckasinen 9, Ankan 14, Albatrossen 17, Blåsippan 2, Fjärdingsmannen 7 och Doppingen 55.

Samt Boende på fastigheterna Duvan 32, 37, Doppingen 1, Sjöjungfrun 5, Gällivare 5:17 och Dundrets förskola på fastigheten Kälken 1.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ändringar som gjorts efter granskningen ska ses som mindre justeringar och är därmed inte väsentliga för planförslaget, ingen ny granskning behövs. Tillsammans med granskningsutlåtandet och de föreslagna ändringarna föreslås detaljplanen att antas av kommunstyrelsen den 11 juni 2018.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, förvaltningschef, Gällivare kommun
Josefin Ekbäck, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christina Eneris, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad 2018-05-28