

UTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV GÄLLIVARE 12:74
SAMT GÄLLIVARE 5:13, REPISVAARA NORRA



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 6 juli till och med 17 augusti 2016. En underrättelse har anslagits på kommunens anslagstavla och en kungörelse har annonserats i de lokala tidningarna NSD och Norrbottens Kuriren inför granskning.

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.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Följande förändringar har efter granskning skett av detaljplan för del av Gällivare 12:74 samt Gällivare 5:13, Repisvaara Norra, Gällivare kommun, daterad 2016-07-01.

Plankarta: Inga ändringar.

Planbeskrivning: Texter avseende fastighetsrättsliga frågor på sid 41 har korrigerats utifrån Lantmäteriets synpunkt.

Texter om avtal på sid 40 har korrigerats utifrån hur genomförandeavtal slutits mellan kommunen och exploatören (LKAB) inför antagandet av detaljplanen.

Texter på sid 34 om dagvattenhanteringen har förtydligats om att vatten från gatumark samlas upp i svackdiken och avleds via brunnar till ledningsnät som mynnar i dike utmed väg E45.

YTTRANDEN

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden 2016-07-06 t.o.m. 2016-08-17:

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2016-07-20
- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2016-08-15
- Räddningstjänsten, 2016-07-15
- Socialnämnden, 2016-08-03
- Lantmäteriet, 2016-08-16
- Socialdemokraterna, 2016-08-16

Följande yttranden har inkommit efter granskningstiden:

- Trafikverket, 2016-08-19

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

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2016-07-20

Det nu aktuella planförslaget avviker endast till mindre del från föregående över vilket Länsstyrelsen yttrat sig 2013-11-04. Länsstyrelsen hade då inga synpunkter på planförslaget i enlighet med 5 kap. 22§ PBL. Länsstyrelsen uppfattning i det avseendet kvarstår även för det nu aktuella planförslaget.

Sedan föregående version av planförslaget har detaljeringsgraden ökat något, bl.a. har precisering skett när det gäller avgränsning mellan områden som får bebyggas och områden där sammanhängande natur skall bevaras. Länsstyrelsen anser att det är bra att reglering sker för att bevara sammanhängande naturområden, vilket är ett förtydligande gentemot föregående granskningskede. Kommunen har valt att redovisa preciseringen som kvartermark för bostäder med egenskapsbestämmelser om att natur ska bevaras. Länsstyrelsen anser dock att det valda redovisnings sättet kan ge upphov till tolkningsproblem och att det vore mer lämpligt och att redovisa områdena som allmän plats "natur" med *enskilt huvudmannaskap*. Detta ger en tydligare vägledning för områdets framtida utnyttjande och medger även att anläggningar för lek m.m. kan uppföras.

Av planbeskrivningen framgår att det kan bli aktuellt att befintliga kulturbyggnader kan flyttas till området. Länsstyrelsen önskar delta i samråd om förutsättningar för kulturbyggnadernas eventuella placering inom området.

Länsstyrelsen noterar att det inte är bifogat någon samrådsredogörelse till planförslaget, vilket inte är förenligt med plan- och bygglagen, PBL, 5 kap. 21§ som bl.a. säger att samrådsredogörelsen skall finnas tillgänglig under granskningstiden.

Kommunen har valt att övergå från "normalt planförfarande" som gällt för tidigare planskeden till "utökat förfarande". Detta är inte förenligt med Boverkets rekommendationer utifrån gällande övergångsbestämmelser. Enligt Boverket gäller för detaljplaner som har påbörjats före 1 januari 2015 fortfarande tidigare regler för planprocessen. Det innebär att kommunen ska fortsätta tillämpa de tidigare reglerna om planen påbörjats före 1 januari 2015 (Övergångsbestämmelser SFS 2014:900 p.2). Kommunen behöver motivera varför man väljer att ändra förfarandet.

Kommentar: Länsstyrelsens synpunkter noteras. Reglering av allmän plats med enskilt huvudmannaskap är intressant, men med tanke på att större ändringar av planförslaget inte bör göras efter granskningskedet görs ingen ändring. Det är i dagsläget inte heller klarlagt vilken enskild aktör som ska ta ansvar för denna naturmark, då en eller flera gemensamhetsanläggningar avses att bildas med de fastighetsägare som erhåller ersättningsfastigheter i planområdet.

I den underrättelse som gick ut fanns en felskrivning om förfarandet, dock inte i planhandlingen. Dessutom saknades samrådsredogörelsen liksom utlåtandet från granskningen år 2013 i utskicket. En uppdaterad underrättelse skickades därför ut 2016-07-25, med en förlängd granskningstid till 2016-08-17.

Länsstyrelsen ska kontaktas om det blir aktuellt att flytta kulturbyggnader till planområdet.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2016-08-15

Gällivare kommun har under perioden 6 juli till och med 1 augusti 2016 ställt ut förslag till detaljplan för del av Repisvaara, del av Gällivare 12:74 samt Gällivare 5:13 för granskning. Samrådsredogörelse och utlåtande saknades dock i kommunens granskningshandlingar och kommunen har därför valt att komplettera handlingarna med dessa handlingar och låta granskningen pågå fram t.o.m. 17 augusti 2016.

Länsstyrelsen har yttrat sig över kommunens planförslag 2016-07-15, dnr 402-9245-16.

Det kompletterade granskningsunderlaget föranleder ingen ändring av Länsstyrelsens tidigare yttrande från 15 juli 2016, utöver att Länsstyrelsen konstaterar att handlingarna är kompletta. Länsstyrelsen hänvisar därför i övrigt till det tidigare yttrande i ärendet.

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: Länsstyrelsens synpunkter noteras.

Räddningstjänsten, enligt skrivelse 2016-07-15

Det korta svaret är att det är positivt att man väljer att göra en detaljplan för ett större område (ca 20 hektar) och inte gör många enskilda detaljplaner för områden understigande 1 hektar. Man har också varit nysanserad i sin bedömning av riskerna med transporter av farligt gods och belyst riskerna men samtidigt öppet gjort bedömningen att riskerna kan anses acceptabla. Bedömningen delas i det avseendet.

Det lite längre svaret är att förslaget är ganska omfattande och många utredningar har utförts under framtagandet av planförslaget. Ett sådant arbete har tagit både tid och kostat pengar men frågan är om det verkligen har behövts? Det finns ett stort behov av bostäder i Gällivare p.g.a. avvecklingen av MalMBERGET och om man vill komma igång med byggandet är det viktigt att människorna får lov att bygga. I Översiktsplanen har man visat på hur man tänker sig att Gällivare ska utvecklas och i vissa fall finns inga alternativ utöver nollalternativet, d.v.s. att inte göra något. Vill man samtidigt att Gällivare ska utvecklas till "en arktisk småstad i världsklass" bör man hellre vara framåtsyftande och visa på hur samhället ska byggas och utvecklas än att söka efter begränsningar.

I plankartan har man gjort en skrivning att det ska krävas marklov för att fälla träd med större omfång än 50 cm. Detta är en detaljeringsnivå som känns mer hämmande än utvecklande. Kommunen är fastighetsägare i området och kommunen har planer för hur tätortsnära skogsbruk och hur parker och träd i gatu- och kvartersmiljö ska skötas. Eftersom det redan finns beslut om hur träd ska bevaras eller avvecklas på kommunens marker känns det väldigt onödigt att blanda in ytterligare en kommunal instans genom att kräva marklov för fällning av träd vars diameter överstiger 50 cm. Detaljplanen blir också gällande direkt efter att Kommunstyrelsens beslut vunnit laga kraft och att man därefter ska behöva betala åtminstone 1 100 kronor känns väldigt omständligt bara för att vilja fälla ett träd. Det är med andra ord bättre om man följer de regler eller överenskommelser man redan beslutat än att införa nya bindande regler.

Kommentar: En grundläggande kvalitet i planförslaget är att naturkaraktären ska bevaras som en del av bebyggelseområdet. Det har därför för denna detaljplan ansetts motiverat att

kräva marklov för trädfällning, bl.a. för att alla berörda parter ska veta att en förändring av naturkaraktären i området ska föregås av en lovprövning där man har rätt att yttra sig.

Socialnämnden, enligt skrivelse 2016-08-03

Socialnämnden har inget att erinra i ärendet.

Kommentar: Noteras

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2016-08-16

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor bör det stå att de nya fastigheterna ska bildas genom avstyckning. Även vem som ska betala förrättningskostnaderna kan skrivas under den rubrik.

I planen finns ett u-område upptaget, men frågan är om detta är tillräckligt för att möjliggöra bildandet av ledningsrätter som kan bli aktuella för exempelvis vatten- och avloppsledningar.

Vilka fastigheter är tänkta att delta i de nya gemensamhetsanläggningarna? Är det samtliga nybildade fastigheter?

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats avseende fastighetsrättsliga frågor på sid 41, utifrån Lantmäteriets synpunkt.

Syftet med u-område är avledning av kommunens vägdagvatten. Kommunen är idag markägare och det bör därför inte vara några problem att säkerställa ledningen i genomförandet och fastighetsbildningen.

Hur många gemensamhetsanläggningar som ska bildas och vilka bostadsfastigheter som ska ingå i respektive gemensamhetsanläggning är inte klarlagt i planskedet, utan påverkas av hur processen om ersättningsfastigheter fortskrider och hur fastighetsindelningen blir. En process som kommer att hanteras av LKAB i genomförandet och fastighetsbildningen.

Socialdemokraterna, enligt skrivelse 2016-08-16

Miljökonsekvensbeskrivningen och plankartan stämmer inte överens. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är det 1 500 kvm kommunal byggrätt, men i planhandlingarna står det att området är ca 15 000 kvm.

Utökad kvartersmark om 15 000 kvm på västra sidan av Norra Repisvaara bör ej bebyggas, då marken är klassad som sumpmark. Skolan bör placeras enligt tidigare förslag, d.v.s. i mitten av området. Den placering som nu är planerad är olämplig.

Kommentar: Tomtmarken har utökats i området med sumpskog och kommunen har erhållit dispens för borttagande av växtlokalen. Miljökonsekvensbeskrivningen, upprättad i november 2013, har bedömts som tillämplig för miljöbedömning av planförslaget även om ändringar, så som utökning av kvartersmarken i sumpskogen, har gjorts med det nya planförslaget. Numera medges 4 500 kvm byggnadsarea (30 % av 15 000 kvm) i det västra delområdet för behoven av kommunal service istället för 1 500 kvm i planförslaget från 2013. Med ut-/uppfyllnad av sumpskogen, där inga källarkonstruktioner heller får utföras, avses marken vara lämplig för byggnation. Här finns möjligheten att tillskapa en större, plan tomt för behovet av kommunal service. En placering som kommer att vara lätt att nå från Dundretvägen.

Trafikverket, enligt skrivelse 2016-08-19

Trafikverket har tagit del av handlingarna och har inget att erinra mot planförslaget då deras synpunkter under samrådet har tillgodosetts.

Kommentar: Noteras

NAMNLISTA

Följande intressenter, som inkommit med namn och adress, har helt eller delvis inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen:

- Länsstyrelsen (avseende enskilt huvudmannaskap för naturmark)
- Räddningstjänsten (avseende marklovplikt)
- Socialdemokraterna (avseende byggnation i den västra delen av planområdet samt placering av skolan)

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att föreslagna ändringar som gjorts efter granskningen ska ses som mindre justeringar och därmed inte är väsentliga för planförslaget. Dessa bedöms inte vara av sådan art att de påverkar miljön inom planområdet eller del av detta som är av betydande intresse för allmänheten. Ändringarna och justeringarna bedöms inte heller vara av påtaglig betydelse för sakägare eller andra inom området som berörs av ändringarna.

Beslut om att godkänna granskningsutlåtande med föreslagna ändringar (se sidan 2, ändringar efter granskning) samt att anta detaljplanen föreslås.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, Förvaltningschef, Gällivare kommun
Josefin Ekbäck, Planarkitekt, Gällivare kommun

Upprättad i augusti 2016