

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR
REPISVAARA SÖDRA, ETAPP 1



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat augusti 2015 har varit på samrådsremiss under tiden 2 september till och med 25 september 2015.

Annonsering har skett i det lokala annonsbladet. 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 och på kommunens hemsida under samrådstiden.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med 2015-09-28:

1. Länsstyrelsen i Norrbottens län	2015-09-28
2. Räddningstjänsten	2015-09-07
3. Socialnämnden	2015-09-15
4. Miljö och byggnadsnämnden	2015-09-24
5. Vattenfall	2015-09-24 (+ 2 st kartor)
6. Trafikverket	2015-09-24
7. Lantmäteriet	2015-09-25
8. Skanova	2015-09-25
9. Barn-, utbildnings- och kulturförvaltningen	2015-09-25

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för Repisvaara södra, etapp 1 Gällivare kommun.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- Begreppet riksintresse för landskapsbildskydd har förtydligats.
- Beskrivning av alternativa grundläggningsmetoder har lagts in.
- Beskrivning av bestämmelser rörande utseende har lagts in.
- En beskrivning av att centrumområdet även kan användas för förskola/skola har kompletterats.
- En arkeologisk inventering har gjorts för området, planbeskrivningen kompletteras med en tabell och beskrivning över objekt som påträffats i samband med denna.
- Illustrationer av de olika bebyggelsetyperna har lagts in i planbeskrivningen.
- Beskrivning av avrinningsområdet för Repisvaara har revideras.
- Fastighetsrättsliga frågor har förtydligats.
- Att dikning kräver tillstånd enligt Miljöbalken har lagts in.

Följande har justeras på plankartan och illustration:

- Skoterangöringen har kopplats ihop med parkeringskvarteret.
- Höjddatan i grundkartan har bytts utför att säkerställa ett känt höjdsystem, nu redovisas höjder i RH 2000.
- Gång- och cykelbana längst Dundretvägen läggs in i illustrationen på plankartan för att visa en möjlig sträckning mellan Repisvaara och Dundret.

- Ett område för transformatorstation har lagts in enligt önskemål från Vattenfall.
- Bostadskvarter som ligger inom våtmark har justerats för att inte påverka våtmarken.
- Bestämmelsen minsta respektive största taklutning har ändrats till följande: minsta respektive största taklutning för komplementbyggnad ska vara 7 och 30 grader, minsta respektive största taklutning för huvudbyggnad ska vara 14 och 38 grader.
- Bestämmelser som reglerar utseende har lagts till. Minst 70 % av fasaden ska utföras som träfasad. Fasaderna ska färgas i matta dova naturanpassade kulörer. Takfärg ska vara matt svart, alternativt gröna beväxta tak.
- Begränsning av höjd på komplement byggnad har ändrats från 3,5 meter byggnadshöjd till 5 meter nockhöjd.
- Vägbredd har justerats för uppsamlingsgata upp mot övre anslutningsväg mot etapp 2.
- De påträffade objekten i den arkeologiska inventeringen har lagts in i illustrationen.
- Planområdet har minskats i den nordöstra delen, för att inte låsa fast anslutningen till etapp 2.
- Parkeringsytan tillhörande flerbostadsområdet i nordöst har justerats.
- Centrumbeteckningen har kompletteras med andamålet skola för att göra området mer flexibelt.

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 2015-09-28

Bebyggelse

Illustrationen till planförslaget redovisar en tämligen stereotyp utformning av de olika bebyggelsegrupperna. Planförslaget bekräftar illustrationen genom de begränsade bebyggelseområden som redovisas. Länsstyrelsen har svårt att se att ett genomförande i enlighet med illustrationen blir möjlig utan att stora terrängingrepp sker. Mot bakgrund av den stora terrängvariationen, med bitvis mycket branta lutningar anser Länsstyrelsen att det kan finnas anledning att mer i detalj studera gestaltningen av de olika kvarteren innan planens slutliga utformning fastställs. I planbeskrivningen framhålls betydelsen av att bevara naturmark samt att anpassning skall ske till rådande terrängförhållanden. I beskrivningen av de olika kvarterstyperna sägs att "Kvarter Large" som innehåller flerbostadshus "passar bäst i flackare terräng för att möjliggöra lägenheter i husens bottenvåning". Länsstyrelsen noterar att dessa hus föreslås kunna uppföras bl.a. i områdets nordvästra del, där terrängen förefaller vara som brantast. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver redogöra för hur området kan exploateras med de ambitioner som uttrycks i planbeskrivningen om att begränsa ingreppen i naturmarken. Det kan även finnas anledning att införa planbestämmelser som reglerar utformningen, för att säkerställa de kvalitéer man vill uppnå.

Kommentar: En relativt omfattande förprojektering av området har utförts där kommunen har tittat på gators utformning, grundläggning, VA, geoteknik, dagvatten, skredutredning m.m. Tunen har studerats i detalj. Planbeskrivningen kompletteras med bildillustrationer.

WSP och Monarken har tittat mer i detalj på vilka hustyper samt grundläggning som lämpar sig i de olika tunen. Dessa finns redovisade på sid 8 och 9 i planbeskrivningen. Planen är utformad med stora grönsläpp mellan tun och gator för att minska ingreppet i naturmark. Tomtstorleken för villor är bland annat begränsade till 900 m² för att bostadsfastigheterna inte ska ta för stort anspråk i naturmarken. Naturområdena i planen avser kommunen att förvalta, kommunen har ambitionen att bevara naturmarken och vegetationen i naturområden. Detaljplanen kompletteras med planbestämmelser om utseende som reglerar fasadmaterial, fasadfärg och takutformning.

Dagvatten

Av planbeskrivning och MKB. Framgår att hanteringen av dagvatten inom planområdet ska ske så att närliggande vattendrag inte påverkas negativt. Utöver att hanteringen bör säkerställas planmässigt eller genom avtal, anser Länsstyrelsen att beskrivningen behöver förtydligas i vissa avseenden. Det bör bl.a. framgå hur vattnet planeras ledas bort från de fördröjningsmagasin som planeras. Avskärande diken rekommenderas för att hindra att vatten från berget rinner in mot fastigheter och hus. Dikning kräver tillstånd enligt 11 kap 13 § miljöbalken, något som behöver framgå.

I MKB:n (på sidan 27) sägs att avrinningen från berget inte påverkar Harrträsket eftersom Harrträsket inte ingår i samma avrinningsområde. I planbeskrivningen står dock att Repisvaara ligger inom avrinningsområdet till Harrträsket. Förtydligande av vad som gäller behöver göras.

De åtgärder som föreskrivs i planbeskrivningen när det gäller att minska risken för erosion och påverkan från höga vattenflöden behöver också säkerställas, eftersom dessa har betydelse för områdets framtida säkerhet.

Kommentar: Våtmarker är naturliga dagvattenmagasin. Våtmarker bidrar till att på ett naturligt sätt rena dagvatten. Våtmarker kan tjäna som kvävefällor. Berörda våtmarker har inget naturskydd. I våtmarksinventeringen har de fått beteckningen klass III vilken är den lägre graden, där klass I har högst värde. Föreslagna dagvattenmagasin ligger högre i terräng än våtmarkerna. Dagvattnet leds till dagvattenmagasinen där vattnet infiltreras och sedan rinner vidare till våtmarkerna innan vattnet når Spännajoki. Genom infiltration och fördröjning renas vattnet på ett naturligt sätt på vägen ner till Spännajoki som avvattnar hela planområdet. Planen har utformats och anpassats till topografin i området och vattnets naturliga flöden.

Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen att dikning kräver tillstånd enligt 11 kap 13 § miljöbalken. Informationen i MKBn är korrekt Repisvaara ligger inte inom avrinningsområdet till Harrträsk. Planbeskrivningen revideras utifrån detta.

När det gäller erosion står detta i planbeskrivningen: "För att minska riskerna för erosion och koncentrerade dagvattenflöden rekommenderas att flera utsläppspunkter för dagvattnet tillämpas." Med detta avses att fler utsläppspunkter skall finnas i dagvattensystemet och att allt dagvatten ej skall kopplas ihop i en ledning. Detta för att undvika erosion kring

ledningssystemet. Detta är en fråga som hanteras i den kommande projekteringen av området.

Våtmarker

Av naturvärdesinventeringen framgår att på en av våtmarkerna, område E i naturvärdesinventeringen, finns delar med rikkärrsvegetation. Rikkärr är särskilt bevarandevärda då de ofta hyser en stor artrikedom och många av de för rikkärren typiska arterna är hotade. Bostadsbebyggelse på rikkärr är olämpligt.

Det bör framgå av planhandlingarna var rikkärrsdelarna på myren är belägna, hur/om rikkärrsdelarna kommer påverkas av bebyggelse, antingen direkt eller indirekt genom att hydrologin i våtmarken förändras.

Bostäder kommer enligt planritningen byggas på våtmarken i sydväst. Det bör framgå i planen hur detta avser genomföras och även om man avser att söka tillstånd för markavvattnings.

Kommentar: Planen omarbetas så att bostadskvarteret som berör myren flyttas. Gatan redovisas i en vidare båg och bostadskvarteret placeras på insidan av kurvan. Då kan våtmarken behållas.

Kulturmiljö

Delar av planområdet kräver en arkeologisk utredning. Det bästa är om utredningen är genomförd innan planen fastställs. Kommunen måste därför kontakta arkeologerna vid Länsstyrelsen för att samråda kring underlag och tid för genomförandet av utredningen.

Kommentar: En arkeologisk inventering har utförts. Det preliminära resultatet inarbetas i planbeskrivningen. Resultatet av inventeringen kommer senare att sammanställas i en rapport.

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

Under förutsättning att kommunen säkerställer åtgärder som minimerar risken för framtida risker för människors hälsa med hänsyn till olyckor beroende på ras, skred, eller erosion, har Länsstyrelsen 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.

Räddningstjänsten, enligt skrivelse 2015-09-07

Vid granskningen har Räddningstjänsten beaktat följande:

Erfarenheter från kommunens tillsynsverksamhet enligt lag (SFS 2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor (LBE) samt lag (SFS 2003:778) om skydd mot olyckor (LSO).

- Erfarenheter från kommunens räddningsinsatser enligt LSO.
- Kommunens möjligheter att planera och organisera räddningstjänsten för att genomföra effektiva räddningsinsatser enligt LSO.
- Kommunens skyldigheter att verka för att åstadkomma skydd mot andra olyckor än bränder.

Granskningen har inte resulterat några synpunkter från Räddningstjänsten som dock förutsätter att:

- gällande regelverk rörande brandvatten och brandvattenförsörjning följs vid anläggande av VA-anläggningar
- vägnätet utformas så att framkomlighet vid utryckning för räddningstjänstens fordon säkerställs (se Trafikverkets rapport "Utryckningstrafikens framkomlighet i tätort" för närmare information om räddningstjänstens särskilda förutsättningar gällande fordonsegenskaper och körsätt).

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen ändring av planutformningen.

Socialnämnden, enligt skrivelse 2015-09-15

Socialnämnden ej har några synpunkter över den framtagna detaljplanen.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen ändring av planutformningen.

Miljö och byggnadsnämnden, enligt skrivelse 2015-09-24

Miljö och byggnadsnämnden påpekar att landskapsbildsskydd är ett skydd för landskapsbilden med stöd av 19§ naturvårdslagen i dess lydelse före den 1 januari 1975. Landskapsbildsskyddet infördes innan begreppet riksintresse fanns för att på ett enklare sätt än genom reservatsbildning kunna skydda stora områden från större påverkan eller förändring. Det var framförallt de visuella upplevelsevärdena i landskapet som man önskade skydda.

Många kartor i planbeskrivningen saknar överensstämmelsen mot plankartan lokalgata och dess dragning. Gäller även andra figurer, kartskisser i planförslag och MKB.

Kommentar: Begreppet riksintresse för landskapsbildsskydd förtydligas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen redovisar hur planarbetet har växt fram. Det går att se hur planutformningen gradvis har förändrats genom att studera kartillustrationerna i planbeskrivningen. Detta har gjorts på ett medvetet sätt.

Miljö- och byggförvaltningen förordar att den västra lokalgatan inte utformas som en slinga så att genomfartstrafik möjliggörs. Den södra anslutningen mot huvudgatan bör därför utgå.

Kommentar: Gatan försörjer ganska få bostadsenheter. Den utgör ingen genväg för extern trafik som har mål utför bostadsområdet eftersom den både är smalare och mindre rak. Uppsamlingsgatan som löper genom området kommer därför att användas som huvudgata och för genomfartstrafik.

Sidan 12, Under rubrik Jämställdhet och trygghet, jämställdhet för funktionshindrade berörs inte i avsnittet. De föreslagna gångvägarna mellan gator och kvarter föreslås uppstå spontant för att sedan förbättras. Tillvägagångssättet uppfyller inte tillgänglighetsaspekten för funktionshindrade. Gångvägar bör planeras och anläggas i samband med att övriga infrastrukturåtgärder genomförs.

Kommentar: Separerata gång- och cykelbanor anordnas längst uppsamlingsgatorna. På de mindre lokalgatorna sker blandtrafik. Detta bedöms acceptabelt då det inte kommer förkomma någon genomfartstrafik på dessa gator (gatorna är utformade som återvändsgränder).

Snöupplag bör undvikas utan transporterats bort i samband med snöröjning och i de fall upplag blir aktuellt så ska de inte utgöra hinder för någon kategori av medborgare eller någon form av trafik.

Kommentar: Vanligtvis så transporterats snön bort i centrum där det råder tätbebyggelse och brist på friytor för att ge plats åt snöupplag. Planområdet är relativt glest med gott om plats för friytor. Ur miljösynpunkt är det bättre med naturlig infiltration än att via lastbilstransporter frakta bort snön och samla det i ett större snöupplag utanför planområdet. På sid 21 i planbeskrivningen finns att läsa: Utrymme för snöupplag finns dels inom vägområdet, dels mellan kvarteren och i slutet av bostadsgatorna.

Kommunens ambition är att alla byggnader skall förses med avfallskvarn för att minska transportererna. Miljö- och byggförvaltningen påminner om PBL 8:4.

8 kap 4 a § En kommun får inte i andra fall än som följer av 4 kap. 12 och 16 §§ eller i fall där kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, i andra ärenden enligt denna lag eller i samband med genomförande av detaljplaner. Om en kommun ställer sådana egna krav, är dessa krav utan verkan. Lag (2014:900).

Kommentar: Kommunens målsättning är att byggnaderna ska förses med avfallskvarn. Detta regleras inte i detaljplan i form av planbestämmelser. Kommunen är fastighetsägare och kan då i köpeavtal/markanvisningsavtal reglera detta, om så önskas. Detta är helt i enlighet med PBL 8:4.

I planförslaget visas tydligt att kvartersmark för bostäder planeras i direkt anslutning till våtmark. Det innebär att risken för negativ påverkan av våtmarkens hydrologi är överhängande. I planförslaget anförs att stor hänsyn till områdets topografi och naturvärden och intrång i orörd natur skall minimeras. Orörd natur i området ger mervärden i form av upplevelser och möjligheter att plocka bär av olika slag i anslutning till bostäderna. Dessutom är våtmarker ett viktigt inslag för att nå visionen om en arktisk småstad i världsklass. Det krävs tillstånd för markavvattning om det skulle behövas för kvartersmarken. Det redovisade sydöstra bostadskvarteret bör därför flyttas.

Kommentar: Planen omarbetas, se kommentar till länsstyrelsen under rubriken våtmarker.

Dagvattenmagasinet som ligger i direkt närhet till våtmarken bör flyttas för att minska påverkan av våtmarken. Föreslagen placeringen av dagvattenmagasinet och den ökade andelen hårdgjorda ytor, enligt planförslaget, ökar dagvattenflödena som först ska passera genom våtmarken och därigenom påverka hydrologin i våtmarken innan det slutligen bromsas upp i dagvattenmagasinet.

Kommentar: Våtmarker är naturliga dagvattenmagasin. Våtmarker bidrar till att på ett naturligt sätt rena dagvatten. Våtmarker kan tjäna som kvävefällor. Berörda våtmarker har inget naturskydd. I våtmarksinventeringen har de fått beteckningen klass III vilken är den lägre graden, där klass I har högst värde. Föreslagna dagvattenmagasin har placerats i lågpunkter i terrängen. Även våtmarker ligger i de lägsta terrängpartierna då de på ett

naturligt sätt får tillrinning från omgivande terräng. Föreslagna dagvattenmagasin ligger högre i terräng än våtmarkerna. Dagvattnet leds till dagvattenmagasinen där vattnet infiltreras och sedan rinner vidare till våtmarkerna innan vattnet når Spännajoki. Genom infiltration och fördröjning renas vattnet på ett naturligt sätt på vägen ner till Spännajoki som avvattnar hela planområdet. Planen har utformats och anpassats till topografin i området och vattnets naturliga flöden.

Tomternas utformning som tårtbitar försvårar exploateringen av marken vid anläggande av bostadshus och garage och tillgängligheten till dessa.

Kommentar: Planen ansluter till en gestaltungsidé som finns redovisad i kommunens utvecklingsplan samt är vidareutvecklad under planprocessen.

Kommunen bör inleda undersökningar för att hitta en ny reservvattentäkt istället för Harträsket så att begränsningar i exploateringsplaner av Repisvaara och Dundret inte påverkas av nuvarande reservvattentäkt.

Kommentar: Denna del av yttrandet föranleder ingen ändring i planutformningen.

Det bör även anläggas g/c vägsanslutningar mot Repisvaara fritidsby och dess lokalgator, detta saknas i samrådshandlingarna. Vidare bör g/c vägar anläggas och anslutas mot centrala delar av Gällivare.

Kommentar: Repisvaara fritidsby har ett enskilt huvudmannaskap på dess gator. Det är inte lämpligt att ansluta kommunala gång- och cykelbanor till gator som har ett enskilt huvudmannaskap. En gång- och cykelförbindelse mellan Repisvaara och de centrala delarna av Gällivare planeras.

Kostnaderna för att anlägga infrastruktur under marknivå, med hänvisning till jordlagrens tjocklek och jordmån, för att uppnå en frostfri installation för rör och ledningar bör beaktas. Tillåten hastighet på väg 825 mot Dundrets anläggningar bör justeras ned till en lägre tillåten hastighet än nuvarande.

Kommentar: Denna del av yttrandet föranleder ingen ändring i planutformningen. Hastigheten på väg 825 kan inte ändras genom planbestämmelse med stöd av PBL.

Vattenfall, enligt skrivelse 2015-09-24

Vattenfall Eldistribution AB har en 10 kV luftledning som passerar genom planområdet. För ny nätstation yrkar Vattenfall på ett E-område på 5x5 meter. För ny kabel till ny nätstation yrkar Vattenfall på u-område om kabel förläggs inom kvartersmark.

Kommentar: Luftledningen passerar över naturmark som inte ska bebyggas. Ledningen kan ligga kvar i sitt ursprungliga läge. Ett nytt område för transformatorstation läggs in i plankartan efter Vattenfalls önskemål.

Trafikverket, enligt skrivelse 2015-09-24

Trafikverket är av den uppfattningen att de åtgärder som kan behövas vidtas till följd av kommunens planer i området ska föregås av en analys av behoven på systemnivå och med utgångspunkt från alla trafikslag och åtgärdestyper (enligt fyrstegsprincipen) och med en medveten strategi för trafiken.

Kommunens planer på exploatering av Repisvaara, även utanför aktuell detaljplan, med sammanlagt ca 800-900 nya bostäder kommer att öka trafiken på de statliga vägarna E45 och väg 825, Dundretvägen. Enligt den fördjupade översiktsplanen beräknas motorfordons- trafiken öka med totalt ca 3900 bilresor till och från området. Kommunen ser ett behov av åtgärder med anledning av buller och försämrad framkomlighet på E45, där sänkt skyltad hastighet nämns som trolig åtgärd.

Kommunen har samtidigt mål att minska biltrafiken till förmån för gång, cykel, skidor, spark och buss, enligt den prioritetsordning som beslutats i utvecklingsplanen, och beskriver bland annat behovet av ett attraktivt gång- och cykelnät. Kommunen planerar en ny gång- och cykelväg längs med den östra sidan av väg 825, och den ska ansluta till planområdet via en befintlig väg som stängs för biltrafik.

Detta är mycket bra men borde sättas i ett systemperspektiv där åtgärder för alla trafikslag hanteras på ett konsekvent sätt. Trafikverket avvaktar och ser fram emot den samlade bild som kommer att presenteras i kommunens trafikstrategi som pågår i riktning mot ovan nämnda.

Kommentar: Trafikstrategin är färdig enligt trastguiden steg 1-5. Ambitionen är att förankra mål och visioner politiskt hösten/vintern 2015. Först efter det kan arbetet fortsätta med framtagandet av trafikstrategin och dess genomförande.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2015-09-25

Lantmäteriet har ingen erinran gällande förslag till detaljplan för Repisvaara Södra etapp 1.

Kommentar: kommunen noterar detta.

Skanova, enligt skrivelse 2015-09-25

Skanova har kablar genom planområdet och önskar ett u-område för dessa. Under förutsättning att så sker har Skanova inget att erinra mot rubricerad plan.

Kommentar: En dialog angående detta har förts med Skanova. Telekabeln som passerar centrumområdet kommer hanteras med en ledningsrätt. Telekabeln som hamnar inom ett bostadskvarter kommer att flyttas, kommunen bekostar flytten av denna ledning. Det ekonomiska ansvaret för flytt av ledningar finns beskrivet under rubriken planekonomi i planbeskrivningen.

Barn-, utbildnings- och kulturförvaltningen, enligt skrivelse 2015-09-25

Barn-, utbildnings- och kulturförvaltningen ser positivt på detaljplanen ur ett barn- och ungdomsperspektiv när det gäller beskrivningen av trafiksäkerhet, infrastruktur i form av gång och cykelbanor, samt ytor för aktiviteter och lek. Tills en eventuell skola är på plats inom Repisvaara-området, kommer det att finnas behov av skolskjuts i form av busstrafik för att elever ska kunna ta sig till skolor inom Gällivare/Malmberget. När bostadsbyggandet är färdigställt och inflyttningen av boende är påbörjad, bör det också finnas en förskola i området. Detta innebär att en förstudie av ny förskola bör planeras i enlighet med tidsplanen för Repisvaara.

Kommentar: En tomt för förskola är planerad i detaljplanen för norra Repisvaara som ännu inte är antagen. Denna detaljplan medger också att en förskola/skola får byggas i centrumkvarteret. Förskolan måste då vara avskild från trafik och det måste gå att anordna en solbelyst friyta på förskolans/skolans område.

MEDVERKANDE

Mats Sandqvist, MAF arkitektkontor

Sofie Rynbäck, Gällivare kommun

Upprättad

Gällivare, oktober 2015