

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

**DETALJPLAN FÖR DEL AV REPISVAARA
SÖDRA ETAPP 2**

Del av fastigheten Gällivare 6:5 M FL



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2016-05-02 har varit på samrådsremiss under tiden 4 maj till och med 29 maj 2016.

Kungörelse har förts in i de lokala tidningarna NSD och Norrbottens Kuriren och anslagits på kommunens anslagstavla inför samråd. 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 2016-05-30:

1. Socialnämnden, 2016-05-12
2. Lantmäteriet, 2016-05-16
3. Miljö- och byggnämnden, 2016-05-19
4. Socialdemokraterna, 2016-05-19
5. Skanova, 2016-05-23
6. Gällivare bysamfällighet, 2016-05-25
7. Gällivare räddningstjänst, 2016-05-25
8. Sverigedemokraterna, 2016-05-26
9. Trafikverket, 2016-05-26
10. Privatperson 1, 2016-05-26
11. Länsstyrelsen i Norrbottens län, 2016-05-30

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för del av Repisvaara södra etapp 2, Gällivare kommun, daterad 2016-05.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- Sammanhanget med aktuellt planförslag och övrig bebyggelse som planeras i anslutning tydliggörs med illustration och text.
- Tydliggörande kring olycksfallsrisker för barn med öppna diken i bebyggelseområden.
- De delar som är kopplat till genomförandet av planen ses över och förtydligas om så behövs, enligt Lantmäteriets synpunkter.
- Tydliggörande kring dagvattenfrågan samt konsekvenser av klimatförändringar.
- Nya riktlinjer enligt Svenskt Vatten P110 tillämpas och kompletteras planhandlingarna och tillhörande dagvattenutredning.
- Felaktig information gällande optokabeln justeras. Inom planområdet finns inte optokabel.
- Beskrivningen av naturmiljön förtydligas.
- Beskrivningen av våningstal och suterräng förtydligas.

Följande bestämmelser har justeras:

- Befintlig härd samt ett område 20 m runt om härden säkerställs inom planlagt naturområde.

- Plushöjder för gata kompletteras.
- Bestämmelsen för gemensamhetsanläggning (g) kompletteras för bostadskvarteren där flerbostadshus inryms.
- Bostadsparkeringens läge i söder justeras något så att befintlig väg ligger utanför kvartersmark.
- Bestämmelse om utseende ändras, minst 30 % av fasaderna ska utgöras av trä.
- Utöka tomternas storlek för att göra det möjligt att huvudbyggnadens långsida kan placeras mot gata. Detta gäller bostadstomterna i övre delen (norr om) längs hela gatunätet samt samtliga hörntomter. Föreslagen andel som får bebyggas, 25 % av fastighetens area bibehålls, vilket innebär att de större tomterna får en något högre byggrätt än de mindre tomterna.
- Transformatorstation (E) planläggs inom planområdet intill övre gatukurvan i nordost. Ett u-område för nya elledningar kompletteras i nordvästra delen av planområdet.
- Anpassa bestämmelser om utformning och utseende så att enstaka kulturhistorisk bebyggelse från Malmberget kan flyttas till området, till ett specifikt kvarter. Bestämmelse om taklutning och utseende tas bort.

Följande har förtydligas i miljökonsekvensbeskrivningen:

- Beskrivningen av naturmiljön.

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. Länsstyrelsens yttrande redovisas nedan i sin helhet.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2016-05-30

Bakgrund

Gällivare kommun har upprättat ett förslag till detaljplan i syfte att möjliggöra för ny bebyggelse på Repisvaaras sydvästra sluttning. Det aktuella planförslaget innebär att upp till 230 nya bostäder kan tillkomma inom planområdet. Planförslaget utgör etapp 2 i en större planerad exploatering om upp till ca 600 nya bostäder. Etapp 2 ligger väster om etapp 1. Detaljplanen för etapp 1 har vunnit laga kraft 2016-03-04.

Planområdet ligger ca 2 km söder om Gällivare centrum, mellan tätorten och Dundrets fritidsanläggning.

För området gäller områdesbestämmelser från 1990 med syfte att säkerställa området för rörligt friluftsliv och viss bebyggelse i enlighet med den då gällande översiktsplanen. Enligt översiktsplan, fördjupning 2014, är området nu föreslaget för bostäder.

Området omfattas av bestämmelser om riksintresse för rennäringen enligt miljöbalken, MB, 3kap 5§. Strax söder om planområdet ligger sjön Harrträsket som ingår i nätverket Natura 2000. Harrträsket utgör även reservvattentäkt.

En miljökonsekvensbeskrivning, MKB ingår i planhandlingarna.

Länsstyrelsens synpunkter

Bebyggelse

Den bebyggelsestruktur som avses gälla för området, är densamma som för etapp 1, d.v.s. en blandning mellan enbostadshus, radhus och flerbostadshus. I etapp 2 är det dock övervägande enbostadshus/radhus som möjliggörs, medan det i etapp 1 finns fler kvarter där det är möjligt att uppföra flerbostadshus.

Länsstyrelsen hade gärna sett att planområdets relation till övrig planering på Repisvaara tydligare redovisades eftersom det handlar om en direkt fortsättning på etapp 1 både när det gäller infrastruktur och bebyggelseområden. Det nu aktuella planområdet ingår i ett sammanhang och Länsstyrelsen tror att det skulle underlätta för förståelsen av hur kommunen avser att bebygga Repisvaara, om helheten tydligare illustrerades och beskrevs. Av samma anledning menar Länsstyrelsen att även övriga utbyggnadsplaner för Repisvaara bör belysas och illustreras. (Länsstyrelsen noterar dock att en skiss över hela området finns i MKB:n.)

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar Länsstyrelsens syn om att det är viktigt att planhandlingarna är tydliga och att det är lätt att förstå omfattningen av planerad exploatering av Repisvaara. Sammanhanget med aktuellt planförslag och övrig bebyggelse som planeras i anslutning tydliggörs därför med illustration och text i planbeskrivningen.

I likhet med etapp 1 innebär planområdets lokalisering till terräng med kraftig lutning att höga krav ställs vid exploateringen för att minimera ingreppen i naturen. I planbeskrivningen poängteras betydelsen av terränganpassning och vikten av att bevara naturmark inom området. Planförslagets utformning utöver hur bostadskvarteren lokaliseras och att naturmark föreslås mellan de olika kvarteren, reglerar inte hur anpassningen skall ske. För att undvika stora terrängingrepp och kunna bevara naturmark, behöver bebyggelse och vägar m.m. anpassas till de befintliga marknivåerna i så hög utsträckning som möjligt. Att detta fungerar får också stor betydelse för markens stabilitet när det gäller risk för ras, skred och erosion som kan bli effekten vid stora nederbördsmängder (se nedan). Länsstyrelsen menar därför att det finns anledning att kommunen lägger fast vissa marknivåer som exploatörer måste förhålla sig till. Detta har gjorts i viss mån för etapp 1 där höjder angivits för huvudgatan genom området. Eftersom denna gata fortsätter i etapp 2, så menar Länsstyrelsen att gatan bör höjdsättas även här. Länsstyrelsen hade också gärna sett ytterligare höjdsättning inom området för att i någon mån säkerställa terränganpassningen.

Kommentar:

I samrådshandlingarna för aktuellt planförslag framgår att plushöjder för gata ska kompletteras inför granskning, vilket fortsatt är tanken.

Dagvatten och förändrat klimat

Dagvattenutredning har utförts dels för etapp 1 och 2 tillsammans och senare har en komplettering/fördjupning skett för etapp 2. Där har det konstaterats att fördröjning av dagvattnet behöver ske för att undvika att flödesmängderna ut från området inte ökar jämfört med idag. Öppna diken längs vägarna som leder till fördröjningsmagasinen föreslås som en metod för att åstadkomma fördröjning av vattnet innan det lämnar området. Det bör dock beaktas i den fortsatta planeringen att öppna diken i bebyggelsemiljöer kan innebära olycksfallsrisk för lekande barn, särskilt i samband med hög vattenföring.

Kommentar:

Synpunkterna redogörs för i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen sägs att höjd tagits för kommande klimatförändringar i förslaget till utformning av dagvattenssystemet. Länsstyrelsen anser dock att planförslaget behöver kompletteras när det gäller överväganden och ställningstaganden beträffande hantering av kraftiga regn och stora dagvattenmängder, samt i övrigt när det gäller planering för hantering av konsekvenser av klimatförändringar.

Med hänvisning till PBL 4 kap. 12§ 1pkt. anser Länsstyrelsen att Gällivare kommun behöver utföra kompletterande dagvattenutredning baserad på rekommendationerna i Svenskt Vatten P110. Sådan utredning ska innehålla analys och beskriva åtgärder för att motverka risker för översvämning orsakad av stora dagvattenvolymer från kraftiga regn. Utredningen behöver också kompletteras med utredning och analys av risk för erosion i planområdet, givet de konsekvenser som följer av stora nederbördsmängder. Här bör även vägas in de förutsättningar som kan uppkomma i området vid snösmältning. Lämpliga förebyggande åtgärder för att eliminera erosion behöver anges.

Kommentar:

I planbeskrivning förtydligas kring konsekvenser av klimatförändringar, risker med erosion och ras. En tydligare beskrivning kopplat till skyfallsanalys etc. ska göras.

Samrådshandlingens dagvattenutredning (2015-07-02) anges att de senaste rekommendationerna från Svenskt Vatten använts. Så är inte fallet då Svenskt Vatten i de senaste rekommendationerna (P110) anger följande: *Baserat på kunskapsläget 2015 rekommenderas att en klimatafaktor på minst 1,25 bör användas för nederbörd med kortare varaktighet än en timme. För regn med längre varaktighet, upp till ett dygn, bör klimatafaktorn väljas till minst 1,2, se tabell 1.3. Klimatafaktorn är densamma för hela Sverige. Nya bedömningar kommer att göras av SMHI, varför klimatafaktorn kan komma att ändras.* Åtgärder som bedöms viktiga för att trygga området när det gäller risk för påverkan från höga flöden, såsom planbeskrivningens rekommendation om öppna diken och en begränsning när det gäller lutning på slänter, behöver säkerställas genom planbestämmelser.

Kommentar:

Ovan nämnda material (P110) fanns inte tillgängligt när utredningen gjordes. Nya riktlinjer enligt P110 tillämpas och kompletteras utredningen och detaljplanen.

SMHI har under hösten 2015 arbetat fram nya analyser över hur det framtida klimatet kan utvecklas i Norrbotten. Analysen innehåller bland annat års- och säsongsdata för nederbörd och temperatur samt maximal dygnsnederbörd (kraftig nederbörd). Den bebyggelse och infrastruktur som planeras för området har en livslängd som motsvaras av tidsperspektiven i dessa klimatscenarier (2021-2050 och 2069-2098).

För det fortsatta detaljplanarbetet samt i byggande- och anläggningsprocessen rekommenderar Länsstyrelsen att ovan nämnda underlag används. Länsstyrelsen kan förmedla detaljerat analysresultat från SMHI till Gällivare kommun.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta och återkommer till Länsstyrelsen när behov uppstår om ovan nämnda underlag.

Kulturmiljö

En lagskyddad fornlämning i form av en härd, finns inom planområdet. Denna behöver markeras som fornlämning på *plankartan*, både själva härden och ett område om 20 m runt

denna. Tillståndsprövning krävs hos Länsstyrelsen för åtgärder som kan beröra fornlämningen.

Kommentar:

Revidering av plankartan görs enligt Länsstyrelsens synpunkt gällande befintlig härd inom planlagt naturområde.

Naturmiljö

Beskrivningen av naturmiljön i etapp 2 behöver förtydligas. Det är oklart om planbeskrivningen beskriver naturmiljön i etapp 2 eller om beskrivningen gäller för båda etapperna. Detsamma gäller för beskrivningar i MKB:n. Ett exempel på detta är sid 9 i planbeskrivningen där det under avsnittet naturmiljö står att inventeringen påvisade sju objekt med naturvärdesklass 3. Kartan på sidan 21 i MKB visar endast ett klassat objekt i etapp 2. Även beskrivningen av konsekvenser av exploateringen i MKB:n riktar främst in sig på etapp 1. Planförslaget behöver kompletteras med det som är relevant för den nu aktuella planen.

Kommentar:

Beskrivningen av naturmiljön förtydligas i planbeskrivningen samt i MKB:n.

Samråd

Samråd har ägt rum med Länsstyrelsens enhet för miljöskydd, social hållbarhet och samhällsskydd, samt med enheterna för naturvård och rennäring.

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.

Trafikverket, enligt skrivelse 2016-05-26

Inga byggnader högre än trädtopparna planeras och hinderfriheten för luftfarten bedöms därför inte påverkas.

Malmbanan, E45 samt väg 825 bedöms inte påverka området avseende buller eller andra risker. Området kräver ingen ny anslutning mot väg 825 utan avses ansluta via etapp 1, mot vilken en tillfartsväg planeras.

Man kan konstatera att områdets utformning för trafiken - med serpentinväg och återvändsgränd - inte innebär särskilt god tillgänglighet för cyklister, då planen innebär att cyklisterna ska blandas med biltrafiken och ha lika lång väg. Detta överensstämmer inte med kommunens mål att trafikanter som cyklar, går och använder skidor, spark ska prioriteras.

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar Trafikverkets synpunkt om prioriterade trafikslag och planens utformning för trafiken.

Lantmäteriet, enligt Skrivelse 2016-05-16

Fastighetsförteckning saknas. Samrådsförfarandet förenklas om korrekt fastighetsförteckning bifogas samrådshandlingarna. I planbeskrivningen anges att Gällivare kommun äger fastigheterna inom detaljplanområdet. Lantmäteriet har noterat att Gällivare kommun ej är lagfarna ägare till de berörda fastigheterna Gällivare 6:5, 9:17 och 8:13 enligt utdrag ur fastighetsregistret 2016-05-16.

Kommentar:

Fastighetsförteckningen saknas inte för detaljplanen, men har dock inte skickats ut i samband med samrådsremissen, vilket inte är brukligt. Fastighetsförteckningen finns tillgänglig i planakten hos Samhällsbyggnadsförvaltningen. Samtliga fastigheter är köpta av kommunen då köpeavtal är underskrivna och köpeskillingar erlagda. Begäran om förrättning är inlämnad till Lantmäteriet men p g a kötid hos Lantmäteriet har detta ännu inte genomförts. Synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna.

I plankartan saknas ett flertal symboler och beteckningar. Bestämmelser om fastigheters största och minsta storlek bör betecknas med b i plankartan. Bestämmelser om byggnaders utformning och utseende bör betecknas med f i plankartan. Även symbolerna för högsta nockhöjd och takvinkel saknas i plankartan. Vägar är i plankartan redovisade som GATA. Överväg att istället använda beteckningen LOKALGATA.

Kommentar:

De bestämmelser som saknar symboler och beteckningar på plankartan gäller all bebyggelse inom hela planområdet, vilket också anges under rubriken PLANBESTÄMMELSER i legenden på plankartan. Fastigheternas storlek (största och minsta fastighetsstorlek) brukar regleras med beteckningen d enligt PBL 4 kap 18 § första stycket. Beteckningen b reglerar utförande och byggnadsteknik enligt PBL 4 kap 16 § punkt 1. I detta planförslag har inte beteckningen d använts utan minsta fastighetsstorlek anges i beteckningen för e, utnyttjandegrad och begränsningar av markens utnyttjande. Detta beror på att fastighetens storlek regleras olika beroende på vilken hustyp som byggs. Flera olika hustyper medges inom samma kvarter. Redovisningen och regleringen på detta vis fungerar plantekniskt och bedöms vara tydligt vid tolkning av planens bestämmelser.

Användningen GATA är enligt PBL 4 kap 5 § och benämns i enlighet med Boverkets allmänna råd (2014:5).

Synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna.

I planbeskrivningen anges att en befintlig skoterled korsar planområdet i sydväst samt att utredning för nya dragningar pågår. I plankartan bör dessa områden redovisas med beteckningen skoter på allmän platsmark alternativt markreservat z på kvartersmark. Det markområde som enligt planbeskrivningen skall finnas tillgängligt för anläggande av gångväg redovisas i plankartan med beteckningen gång. Om fler gångvägar skall anläggas bör även dessa markområden redovisas. Överväg även ifall berörda markområden bör kombineras med prickmark.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen är osäker vad Lantmäteriet hänvisar till i planbeskrivningen vad gäller att en skoterled korsar planområdet i sydväst. Detta stämmer inte. En skoterled inom planområdet föreslås inte i samrådshandlingen. Däremot har skoterangöring till bostadsparkeringen utretts inför granskning och föreslås nu tillåtas i planområdets södra del.

Det finns ingen anledning att reglera prickad mark för planerade gångvägar som ligger inom allmän plats, PARK eller NATUR. Särskilt inte när dessa inte är projekterade, dvs dess exakta lägen är för tidigt att låsa i planskedet. Synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna.

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. Redovisning av markreservat för ledningar saknas helt i plankartan. Varken dragningen av befintliga eller nya ledningar framgår tydligt i planbeskrivningen och det är därvid svårt att kommentera de exakta behoven av markreservat. För befintliga optokabel-ledningar bör u-område utläggas. Där den blivande fiberkabel-ledningen samt den blivande VA-ledningen skall byggas skall u-område utläggas. Där en eventuell blivande transformatorstation skall byggas skall ytterligare E-område utläggas. Markreservat måste även utläggas för eventuella övriga blivande ledningar. Överväg även vilka markreservat som bör kombineras med prickmark.

Kommentar:

Det står fel angivet i planbeskrivningen (samrådsskedet) avseende att det skulle finnas en optokabel i sydvästra delen av planområdet. Det finns inga befintliga ledningar inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak gå i gata, eventuellt inom naturmark. Det finns därmed ingen anledning att lägga ut u-områden för kommunala ledningar på allmän plats. Kommunen äger all mark inom allmän platsmark och avser vid anläggande söka om ledningsrätter vid behov hos Lantmäteriet. Vattenfall har dock framfört önskemål om att reservera mark för deras tillkommande elledning inom natur, vilket har säkerställts på plankartan med egenskap u. Justering av felaktig information gällande optokabeln justeras i planbeskrivningen.

Kvarteret i planområdets sydvästra del skall enligt planbeskrivningen användas för bostadsparkering med möjlighet till carport och garage. Under Fastighetsrättsliga frågor anges att gemensamhetsanläggning kan bildas. I plankartan saknas markreservat för gemensamhetsanläggning.

Kommentar:

Det finns inget hinder att gemensamhetsanläggning bildas även om plankartan saknar markreservat för detta. Ett g tydliggör dock vad som avses och kompletteras därför i plankartan.

Kvarteret i planområdets sydvästra del är redovisad med användningsbestämmelsen B. Beteckningen B används främst för boende med kompletteringsytor där kompletteringsytorna inte är av självständig karaktär. För självständig parkering på kvartersmark som avser att lösa parkeringsbehovet för omkringliggande fastigheter och kvarter kan lämpligen beteckningen Pg användas (g:et markerar att marken skall vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning). I enlighet med nuvarande plankarta bör markområdet kombineras med korsmark.

Planbeskrivningen anger även att gemensam parkering skall finnas inom respektive kvarter. Under Fastighetsrättsliga frågor anges att marksamfällighet kan bildas för dessa gemensamma parkeringsytor. I plankartan saknas redovisning av parkeringsytorna och marken är redovisad med användningsbestämmelsen B. För parkeringsplatser som avser att lösa parkeringsbehovet inom samma kvarter kan redovisning i planen ske inom ramen för ändamålet. I plankartan kan lämpligen beteckningen Bg parkering användas (g:et markerar att marken skall vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för parkering). Överväg även om markområdena för parkeringsyta bör kombineras med korsmark.

Kommentar:

Planförfattaren avser att inte låsa mark för bostadsparkering, varför en yta för boendeparkering inte har reglerats inom kvartersmarken för bostäder där flerbostadshus inryms. Oavsett reglering på plankartan ska parkeringsnorm uppfyllas vid bygglovsgivning. Tillräckligt utrymme för antalet parkeringsplatser baserat på en given parkeringsnorm, har givits i planen, vilket illustrationskartan redovisar. Planförfattarens skäl att inte låsa boendeparkering med exempelvis korsprickar beror på att användningen B inom dessa specifika bostadskvarter tillåter olika bostadstyper. I ett scenario där endast enbostadshus byggs inom dessa kvarter begränsas byggbar mark för parkering och inte för bostäder (som är detaljplanens huvudsakliga syfte). Det finns inga starka argument till att ändra ändamålet B (bostäder) till P (parkering) för kvarteret längst i söder. Ytan är i första hand avsedd för boendeparkering om flerbostadshus bebyggs i bostadskvarteren. Nuvarande utformning med planbestämmelser fungerar plantekniskt. Bestämmelse om gemensamhetsanläggning (g) kompletteras plankartan inom de tre kvarteren där flerbostadshus inryms.

Av planbeskrivningen framgår att markanvisningsavtal samt genomförandeavtal avses ingås. 2015-01-01 trädde nya regler beträffande exploateringsavtal i kraft. Då kommunen avser att ingå exploateringsavtal skall avtalets huvudsakliga innehåll redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar:

Vad gäller exploateringsavtal är avsikten inte att ingå exploateringsavtal i ordets rätta bemärkelse utan genomförandeavtal/marköverlåtelseavtal. Ett genomförandeavtal eller marköverlåtelseavtal ska redogöra för ansvars- och kostnadsfördelning parterna emellan kopplat till utbyggnad av området/genomförandet av planen. Markanvisning sker efter planens antagande. De delar i planbeskrivningen som beskriver detta ses över och förtydligas om så behövs.

En tydligare beskrivning av värme- och elförsörjning samt VA-försörjning bör ske i den slutliga planbeskrivningen.

Kommentar:

Kompletteringar ska göras inför granskning. Värmeförsörjning för området utreds fortsatt.

Efter att aktuell detaljplan har vunnit laga kraft utgör Lantmäteriets uppgift att med stöd av detaljplanen genomföra de fastighetsbildande åtgärderna. Enligt planbeskrivningen kommer fastighetsbildning ske genom avstyckning av ett antal nya fastigheter som sedan avses överlätas till exploatörer. Ett tydliggörande beträffande nuvarande ägarförhållanden samt eventuella markförvärv och dess konsekvenser för fastighetsägarna bör ske. Observera även att såväl nybildning av fastigheter som bildandet av ledningsrätter innebär att fastighetsbildningsåtgärder måste sökas hos Lantmäteriet. Ett tydliggörande beträffande aktuella fastighetsbildningsåtgärder samt överlåtelser av nybildade fastigheter bör ske.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta. Synpunkter, se ovan kommentarer.

Skanova, enligt skrivelse 2016-05-23

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Miljö- och byggnämnden, enligt skrivelse 2016-05-19

Plankartans naturområde bör justeras så att inte vägområdet ingår i naturområdet. Inga markhöjder är angivna på plankartan, se Mark och Miljö överdomsstolens beslut ang. Bryggeribacken.

Kommentar:

Det saknas bärande motiv för att omvandla befintlig väg till allmän plats, GATA med kommunalt huvudmannaskap. En sådan lösning innebär fördyrande kostnader för kommunen med drift, underhåll och eventuellt standardhöjande åtgärder. Befintlig väg får anses som en mindre skogsväg. Planlagd bostadsparkering justeras något så att befintlig vägsträckning inom planområdet ligger helt inom allmän plats. Vägen kan fortsatt nyttjas även om den ligger inom ändamålet NATUR. Vid anläggande och projektering av Repisvaara södra etapp 1 och 2 säkerställs tillgänglighet av befintlig väg. Markhöjder kompletteras inte på grundkartan. Däremot ska plushöjder kompletteras gatumark.

Säker skolväg bör beaktas. Hastighetsgränsen på max 30km/h bör övervägas.

Kommentar:

Hastighetsänkning regleras inte i en detaljplan, utan styrs med lokala trafikföreskrifter. Avsikten är dock att anpassa hastigheten i bostadsområdet. Inom Repisvaara södra, etapp 1 räknas planlagd matargata som säker skolväg med trottoar. Barn boende i etapp 2 kommer att gå via matagatan för att ta sig till skola/förskola. Synpunkten föranleder inga ändringar i planhandlingarna.

Socialnämnden, enligt skrivelse 2016-05-12

Socialnämnden har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Gällivare räddningstjänst, enligt skrivelse 2016-05-25

Kortversionen är att vi kan acceptera detaljplanen som den är föreslagen.

Det lite längre och mer nyanserade svaret är att vi ser det positivt att arbetet med detaljplaner går framåt och skapar möjligheter för ett ökat bostadsbyggande. Kommunen har ju planmonopol och därmed de enda som kan styra samhällets framtida utveckling i den aspekten och därmed är det viktigt att den processen inte är ett hinder för enskilda och entreprenörer.

Vi ser det som positivt att planområdet omfattar en förhållandevis större yta, i detta fall ca 30 hektar. Vi har sett många andra detaljplaneförslag som endast omfattar områden om några enstaka hektar och sådana begränsade planområden riskerar att snarare bli hinder för framtida förändringar än ett instrument för framtida utveckling.

På plankartan finns ingen notering om vilka höjder på byggnaderna som ska tillåtas. Kanske är det ett medvetet val att inte skriva in det eftersom området är ganska kuperat och man kommer att tillåta att byggnaderna utförs med suterrängvång för att ta upp dessa höjdskillnader. Det vore dock bra om ett sådant medvetet val återfinns i planbeskrivningen. När man ändå gör ett sådant förtydligande om suterrängvåningar vore det även bra att man är tydlig med vad man menar med begreppet eftersom det inte finns tydligt definierat. Boverket har gjort en utredning kring begreppet som man torde kunna sno lite text ifrån <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-avboverket/publikationer/2014/uppdrag-att-utreda-definitioner-pa-byggnadshoid-nockhoid-totalhoid-vindsuterrangvaning-och-kallare/>

Kommentar:

Byggnadshöjderna är reglerade med våningstal, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Ett tydliggörande kring vad som avses med våningstal och suterräng görs i planbeskrivningen.

Man har på några ställen i planbeskrivningen skrivit om tillgängligheten för räddningstjänst, speciellt gällande vägarnas utformning. Man skulle kunna byta ut begreppet räddningstjänst mot begreppet utryckningsfordon för att göra kopplingen tydligare mot PBL 8 kap 9§ 3.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar Räddningstjänstens synpunkt. En revidering av begreppet görs i planbeskrivningen inför granskning.

Under stycket om hållbara transporter skriver man om oskyddade trafikanter som ska prioriteras i planeringen. Den erfarenhet vi har från våra tillsyner av brandskyddet visar på att man många gånger har haft med brandsäkerhet när man planerat men för att säkerställa att säkerheten fungerar över tid behöver man även planera för drift och underhåll. Förhoppningsvis ser kommunen till att driften och underhållet av GC-vägar osv. även prioriteras under åren.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten och delar Räddningstjänstens syn. Synpunkten föranleder inga ändringar av detaljplanen.

Socialdemokraterna, enligt skrivelse 2016-05-19

Socialdemokraterna ser positivt på förslaget och har inget att erinra.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Gällivare bysamfällighet, enligt skrivelse 2016-05-25

Gällivare Bysamfällighet ser med tillfredsställelse att man i planen tar hänsyn till Spännajoki och intilliggande våtmarker.

Planbeskrivningen, sid 10, andra stycket, skriver man att under byggskedet kommer ovan nämnda objekt att beröras av föroreningar. Borde man inte därför innan schaktningarna börjar, se till så att föroreningar inte sker, genom att först bygga fördröjningsdammarna eller eventuellt en klarningsdamm.

Kommentar:

Planen beskriver endast vad som kan komma att bli en risk. I övrigt är detta en genomförandefråga och hanteras i projekteringsskedet. Synpunkten föranleder inga ändringar av detaljplanen.

Det framgår inte så tydligt enligt kartan hur långt området sträcker sig österut. Eftersom Bysamfälligheten har medlemmar som äger skiften i närheten vill vi inte att deras tillfarter till skiftena blir blockerade.

Kommentar:

På sidan 4 i planbeskrivningen beskrivs planområdets läge. Synpunkten föranleder inga ändringar av detaljplanen. En illustration ska kompletteras i planbeskrivningen som redovisar övriga bebyggelseplaner. Möjligt att den illustrationen tillgodoser byasamfällighetens önskemål om tydligare karta.

Trafiksituationen skulle förenklas betydligt, och bli säkrare, om man drog E 45 direkt mot industriområdet, innan Vassaraträsket. Man skulle därigenom få bort farliga godstransporter från centrala Gällivare.

Kommentar:

Frågan är aktuell, men hanteras inte i denna specifika detaljplan. Transporter av farligt gods och framtida trafikmatning hanteras i Gällivare kommuns pågående arbete med en trafikstrategi där helheten beaktas. Synpunkten föranleder inga ändringar av detaljplanen.

Sverigedemokraterna, enligt skrivelse 2016-05-26

Planen förefaller väl genomarbetad och vi har i nuläget endast ett par smärre invändningar mot detaljer i planen, vilka vi kommer att anföra nedan. I övrigt ställer vi oss positiva till planförslaget.

1: Vår uppfattning är att många av de planerade tomterna är i minsta laget. 700-900 kvm uppfattas av många som små tomter i ett samhälle där många önskar uppföra dubbelgarage, hundgårdar, carports för husvagnar och snöskotrar osv. Under tidigare tomtfördelningar har vi fått till oss klagomål just kring att det är alldeles för mycket små tomter som delas ut, ofta i kombination med att man endast fått uppföra 1-1,5 vånings fastigheter. Vi skulle gärna se en större spridning beträffande tomtstorlekarna.

Kommentar:

Planeringen av nya bostäder på Repisvaara bör ses som en exploatering av ny stadsdel i Gällivare tätort. Storleken på planerade bostadstomter är en relativt vanlig storlek för stadstomter. För att skapa balans och variation för invånarnas olika önskemål och behov bör landsbygden i Gällivare ses som ett komplement till de mer stadsmässiga områdena i tätorten, enligt översiktsplanen för Gällivare kommun (2014). Ekonomin har förstås en stor betydelse till varför tomterna är "mindre". Inför granskning har det dock utretts om det är möjligt att utöka tomternas storlek något för att göra det möjligt att huvudbyggnadens långsida kan placeras mot gata, vilket revideras på plankartan och illustrationskartan. Detta gäller främst

bostadstomterna i övre delen längs gatusträckningen samt samtliga hörntomter. I planområdet tillåts högst 2 våningar för enbostadshus och radhus.

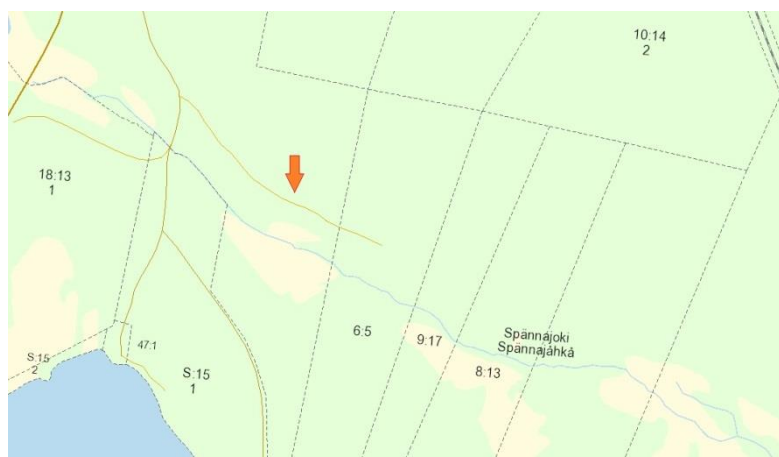
2: Vi har en invändning då det gäller regleringen av byggmaterial (fasad) som bottnar i ett önskemål om att "dova naturnära" färger skall användas och att minst 70 % skall utgöras av trä. Beaktat kringliggande natur så är det vår bestämda åsikt att fastigheter med en fasad av sten eller sådana byggprodukter som för betraktaren ser ut som sten/granit m.m. skulle kunna skapa en positiv och tilltalande variation bland utseendet på fastigheterna samtidigt som man knyter an till den rådande omgivningen.

Kommentar:

Bestämmelserna om bebyggelsens utseende följer omgivande bebyggelse (Repisvaara fritidsby, Repisvaara södra etapp 1 samt Dundret). I och med att all bebyggelse inte behöver utgöras med fasader av trä eftersträvas en viss variation i material och uttryck. Andelen av byggnaders fasad ändras till minst 30 % som får utgöras av trä.

Privatperson 1, enligt skrivelse 2016-05-26

Idag är vägen, se bild, under barmarkstiden körbar med personbil fram till kallkällan belägen på fastighet 9:17. Vägen skall kvarstå i nuvarande kvalitet då den är ett måste för transporter vid avverkning och övrigt arbete på skogsfastigheterna.



Kartbild som redovisar aktuell väg som privatperson hänvisar till.

Kommentar:

Planen hindrar inte att vägen kvarstår i nuvarande standard. Placeringen av planerad bostadsparkering justeras något så att befintlig väg ligger utanför kvartermark.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefin Ekbäck, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad i juni 2016