



GRANSKNINGSHANDLING

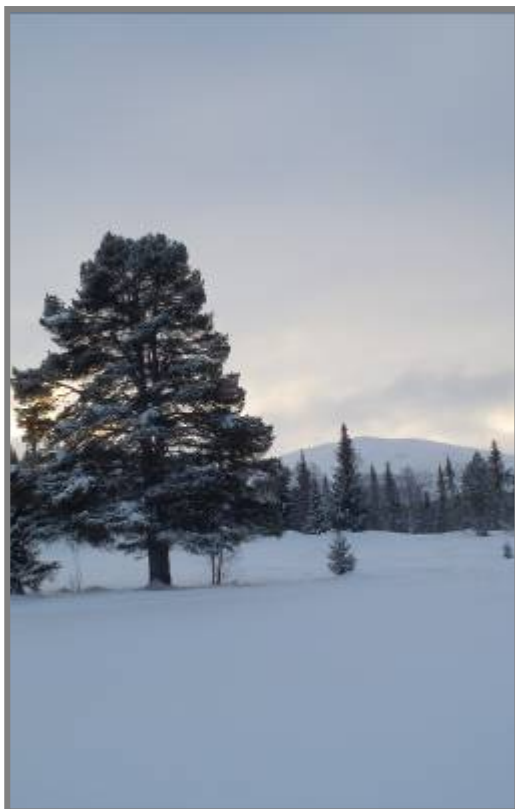
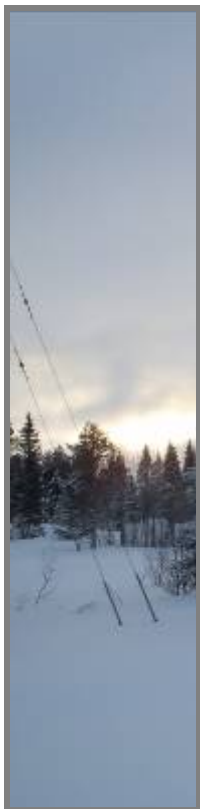
Datum: 2012-10-31

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande

Detaljplan för

Del av GÄLLIVARE 4:21 (Bryggeribacken, Andra sidan)



GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Gällivare kommun
Miljö- och byggkontoret
982 81 Gällivare

0970-18000

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Detaljplanen har varit på samrådsremiss mellan den 27 juni 2012 och den 10 augusti 2012. Samråd har skett genom remissförfarande med berörda statliga och kommunala instanser samt sakägare. Planhandlingarna har varit tillgängliga för allmän granskning på miljö- och bygghandlingarna samt kommunens hemsida www.gellivare.se/detaljplaner.

Allmänt samrådsmöte har genomförts den 2012-08-29 efter kallelse i ortstidningen mm.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit till Miljö- och bygghandlingarna.

- Länsstyrelsen, 2012-08-22
- Trafikverket, 2012-08-29
- Kommunledningskontoret, 2012-08-20
- Service- och teknikförvaltningen, 2012-08-21
- Räddningstjänsten, 2012-06-27
- Vattenfall, 2012-07-25
- Skanova, 2012-06-27
- G. Lantto, Gällivare 4:15, 2012-08-10
- P. Söderberg, Gällivare 4:17, 2012-08-10
- Fastighetsägare Gällivare 3:14, Gällivare 3:8, Gällivare 3:4, Gällivare 3:18, 2012-07-23 (Yttrande nr 1)
- T. Söderberg företrädare för samägande av Gällivare 3:12 och 3:13, inkom 2012-07-09
- V. Apelqvist, Gällivare 5:3, 2012-08-08
- J. Dahlin och J. Dahlin (f d Andersson), ägare till Gällivare 4:19 och arrendatorer till del av 4:18, 2012-07-23 (Yttrande nr 1)
- J. Dahlin och J. Dahlin (f d Andersson), ägare till Gällivare 4:19 och arrendatorer till del av 4:18, 2012-09-12 (Yttrande nr 2)
- Fastighetsägare Gällivare 3:14, Gällivare 3:8, Gällivare 3:4, Gällivare 3:18, 2012-08-31 (Yttrande nr 2)
- T. Karlsson och L. Larsson, Solvägen, 2012-09-09

Miljö och Byggnämnden beslutade 30 augusti 2012 att detaljplanen kan gå vidare i processen med granskningsskede/utställning av planen.

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I SAMRÅDSHANDLINGARNA

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för *Del av Gällivare 4:21 (Bryggeribacken, Andra Sidan), i Gällivare kommun, samrådshandling, daterad 2012-06-19.*

- Planbeskrivningen kompletteras med att Länsstyrelsen fattar beslut om upphävande av strandskydd då del av planområdet berör Natura 2000.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende skyddsbestämmelser för befintliga byggnader.
- Planbeskrivningen förtydligas angående parkeringsförutsättningar mm för minilivs.

- På plankartan korrigeras bestämmelse angående att det är bruttoarean och ej byggnadsarean som avses vad gäller ytan 60 m² utöver suterrängvåning för komplementbyggnad.
- Plankartan kompletteras med hänvisning - "(se planbeskrivningen)" - för bestämmelse avseende komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd om 3,5 m. Detta för att observera att syftet med bestämmelsen förklaras mer ingående i planbeskrivningen, t ex angående hur beräkning avses ske med anledning av terrängförhållandena i området.
- Plankartan förtydligas angående bestämmelse för placering av huvudbyggnad och komplementbyggnader där prickmark saknas.
- Planbeskrivningen kompletteras angående rennäringsen.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om dispensansökan för biotopskyddade öppna diken. Vidare kompletteras planbeskrivningen med tydligare material kring nuläget och tänkta förändringar avseende diken.
- Behovsbedömningen förtydligas vid aspekter som "kan påverkas" med att kommunens åsikt är att föreslagen detaljplan ej bedöms innebära betydande miljöpåverkan.
- Planhandlingarna korrigeras med att kommunen blir huvudman för allmänna platser. För bryggområde inom Natur och inom W-område föreslås dock gemensamhetsanläggning svara för drift och skötselansvar. Därför betecknas bryggområde som gemensamhetsanläggning.
- Planhandlingarna kompletteras med att kommunen bedömer det som lämpligt att beslut tas att aktuellt planområde kommer att ingå i verksamhetsområdet för VA.
- Planhandlingarna kompletteras angående brandpostnät.
- Planbeskrivningens avsnitt *Genomförandefrågor* kompletteras angående beaktande av elstolpe vid E45.
- Planbeskrivningen kompletteras angående magnetfält.
- På plankartan har E-område för nätstation utökats till ca 18 X 8 m och byggrätt om ca 60 m².
- Planbeskrivningens avsnitt *Genomförandefrågor* kompletteras med att avtal, där kostnader och ansvar regleras för anläggningsflytt av elledningar, bör göras med ledningsägare innan detaljplanen antas.
- Planbeskrivningens avsnitt *Genomförandefrågor* kompletteras med anvisningar om säkerhet, anläggningsarbeten mm avseende elledningar mm.
- Planbeskrivningens avsnitt *Genomförandefrågor* kompletteras angående beaktande av eventuellt smältvatten vid projektering/genomförande av planområdet.
- Planbeskrivningen förtydligas kring att gården på Gällivare 4:17 förutsätts vara kvar.
- Planhandlingarna kompletteras angående eventuella trafikåtgärder på Andra Sidanvägen, trafiksäkerhet vid föreslagen minilivs samt buller vid Gällivare 5:3.

- Planbeskrivningens avsnitt *Genomförandefrågor* kompletteras angående befintligt arrendeområde inom Gällivare 4:21.
- Plankartan har justerats något med anledning av snöhantering.
- Bostadsmöjlighet har tagits bort på arrendetomt vid infarten Bryggerivägen.
- Vägområdets bredd för lokalgator har ändrats från 10 m till 12 m, med hänsyn till utrymme för snöupplag, dagvattenhantering och gång- och cykeltrafik.

I övrigt är tillägg eller ändringar av planhandlingarna av mer redaktionell art.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna skriftliga synpunkter följt av *kommentarer* till yttrandena. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av på kommunen. Yttranden har inkommit från följande:

Länsstyrelsen

Enligt skrivelse 2012-08-22

Då del av planområdet berör Natura 2000 så är det Länsstyrelsen som fattar beslut om upphävande av strandskydd, efter ansökan från kommunen.

***Kommentar:** Planhandlingarna kompletteras med ovan synpunkt. Kommunen har ansökt om upphävande av strandskyddet till länsstyrelsen (2012-06-25).*

Länsstyrelsen har inga principiella erinringar mot att nya bostäder föreslås till det aktuella området. Länsstyrelsen anser dock att det är av betydelse hur den nya bebyggelsen utformas och lokaliseras, med hänsyn till att området har vissa kulturmiljövärden i form av öppet äldre odlingslandskap och genuin bebyggelse. Detta uppmärksammas i gällande områdesbestämmelser genom skyddsbestämmelser för bebyggelsen och i ambitionen att områdets öppenhet ska bevaras. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att vid utformningen av området beakta områdets nuvarande karaktär både när det gäller befintlig bebyggelse och när det gäller områdets öppenhet. Länsstyrelsen anser även att planbeskrivningen bör redovisa vilka befintliga äldre byggnader som idag omfattas av skyddsbestämmelser och som kommer att försvinna när planförslaget genomförs.

***Kommentar:** Planförslaget berör kulturlandskap - ett öppet odlingslandskap. I dag bedrivs inget jordbruk på den aktuella platsen men de igenväxta gräsmarkerna finns kvar. Det som tidigare var jordbrukslandskap har de senaste årtiondena förtätats med enfamiljshus av blandad karaktär kring planområdet. Områdesbestämmelserna från 1991 är till stor del inaktuella då omkringliggande områden nu är ianspråktagna av bostadsbebyggelse.*

Skyddsbestämmelser enligt gällande områdesbestämmelser gäller för byggnad centralt inom planområdet (inom Gällivare 4:21), liksom för bebyggelsegruppen inom Gällivare 4:17 och Gällivare 5:3, vilka ligger utanför planområdet. Bebyggelse som fanns centralt i området

inom 4:21 har rivits då den var i dåligt skick och ej längre bedömdes vara motiverad att bevara.

Kommunen anser sig inte kunna föreslå en utveckling av tätorten och samtidigt ha kvar områdets nuvarande karaktär, öppenhet mm. För kommunen handlar det i första hand om en prioritering av bostäder för ortens attraktivitet och överlevnad. Det finns starka skäl att ta aktuellt område i anspråk. Inte minst dess närhet till Gällivare centrala del. Samhällsnyttan av att bebygga området är större än att bevara områdets karaktär och öppenhet. Denna motivering görs med tanke på det behov av bostäder som finns i Gällivare med anledning av avvecklingen av Malmberget samt gruvverksamhetens utbredning mm.

Stora delar av Gällivare tätortsområde täcks av riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm) vilket delvis begränsar utvecklingsmöjligheterna i orten. Aktuellt område berörs inte av riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler, vilket ger förutsättningar för ny bebyggelse i området.

I den antagna fördjupade översiktsplanen 2008 för Gällivare med omgivande tätorter redovisas en strategi med förtätning i Gällivare. Aktuellt planområde är ett utpekade område som kommunfullmäktige beslutat som lämpligt bostadsområde i översiktsplanen. Vilket även accepterats av länsstyrelsen i översiktsplanprocessen.

Vidare anser kommunen det vara av stor vikt att kunna erbjuda ett brett utbud avseende bebyggelse typer mm för att kunna behålla nuvarande samt locka nya invånare till orten. Därav flexibiliteten i detaljplanen vad gäller bebyggelse typer mm.

Planbeskrivningen förtydligas avseende skyddsbestämmelser för befintliga byggnader.

Länsstyrelsen noterar kommunens ambition om en flexibel detaljplan som uttrycks genom att flera olika bestämmelser föreslås gälla för de olika delområdena. Länsstyrelsen ser dock en risk att planen blir svårtolkad och otydlig och även svårtillämpad när man har så många bestämmelser som gäller samtidigt. Det är också svårt för berörda att göra sig en bild av konsekvenserna av ett plangenomförande. T.ex. så visar illustrationen en tät radhusbebyggelse i nordväst, medan planen även medger friliggande villabebyggelse.

Kommentar: *Kommunen delar ej uppfattningen, utan anser att plankartan är tillräckligt tydlig redovisad avseende bestämmelser mm. Om en detaljplan ska vara flexibel, vilket är syftet med planen, krävs vanligtvis att flera bestämmelser och olika möjligheter gäller samtidigt.*

Vad gäller planens flexibilitet och möjligheter till olika alternativa bebyggelse typer inom ett och samma användningsområde/kvarter, är det endast längs lokalgatan i planens nordvästra del som detta gäller. Där kan tät radhusbebyggelse och/eller friliggande villabebyggelse uppföras enligt planens uppbyggnad. Planens illustration redovisar i samrådsskedet 14 radhuslägenheter samt 8 friliggande vilor. Vid jämförelse med alternativ med endast radhus längs gatan kan ca 8 tomter (radhuslägenheter) ytterligare tillkomma gentemot samrådshandlingens illustration. Konsekvenserna av plangenomförandet med alternativ byggnation skiljer sig inte på ett dramatiskt sätt för närboende eller områdets karaktär.

Ett område där minilivs medges, tillsammans med bostäder ligger i utkanten av området i sydost. Det framgår inte hur parkeringsbehovet kan tillgodoses inom aktuellt område.

Kommentar: Tanken är att tomten skall vara möjlig att använda för exempelvis minilivs/kiosk. Om det skulle visa sig efter planens antagande att det inte finns något intresse för handel kan tomten istället användas för bostadsändamål för friliggande hus.

Ytbehovet för parkering samt byggnad för minilivs-verksamhet inom tomten är relativt begränsat och torde inrymmas inom tomtmark enligt planens uppbyggnad.

Som jämförelse kan nämnas att i Gällivares parkeringsnorm för "butik, dagligvaror" gäller 45 parkeringsplatser per 1000 m² våningsyta. Aktuell tomt kan bebyggas med maximalt 310 m² byggnadsarea (250 m² för huvudbyggnad och 60 m² för komplementbyggnad). Minilivs förutsätts i en våning. Parkeringsbehovet blir enligt normen ca 11-12 parkeringsplatser (beräknat på 250 m² för huvudbyggnad). Dessa 11-12 platser torde kunna inrymmas inom de ca 830 m² som finns att tillgå utöver de 310 m² som får bebyggas, då 12 platser kräver mindre än 400 m² yta i anspråk. Planbeskrivningen förtydligas utifrån detta.

Länsstyrelsen anser vidare att vissa planbestämmelser är otydliga och att de behöver ses över. T.ex. så torde texten för e₂ om komplementbyggnad vara felaktig när det gäller byggnadsarea utöver suterrängvåning.

Kommentar: Länsstyrelsen menar sannolikt bestämmelse e₃ istället för e₂ på samrådshandlingens plankarta. Planbestämmelsen korrigeras med att det är bruttoarean och inte byggnadsarean som avses vad gäller ytan 60 m² utöver suterrängvåning för komplementbyggnad.

Det är svårt att tolka innebörden av byggnadshöjd mot entrésida.

Kommentar: Planhandlingarna förtydligas med att för komplementbyggnader gäller att byggnadshöjden ska vara högst 3,5 m.

Plankartan kompletteras med "(se planbeskrivningen)" tillsammans med aktuell bestämmelse för att observera att syftet med bestämmelsen förklaras mer ingående i planbeskrivningen, t ex angående hur beräkning avses ske med anledning av terrängförhållandena i området. Planhandlingarna i övrigt kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan.

När det gäller avstånd från fastighetsgräns så behöver förtydligande ske att det avser gränser där prickmark saknas.

Kommentar: Handlingarna förtydligas utifrån ovan synpunkter.

Området ligger i utkanten av område av riksintresse för rennärings i form av svår passage. Enligt planhandlingarna påverkas inte förhållandena för rennärings av planens

genomförande. Denna slutsats behöver motiveras bättre och berörda samebyar bör höras angående hur området används och vilka behov som kan finnas, samt om dessa kan tillgodoses trots att området bebyggs enligt planförslaget.

Kommentar: Kommunen bedömer att rennäringen redovisats samt att det i handlingarna har motiverats att ingen påverkan sker på rennäringen. Planområdet ligger beläget mellan två befintliga bostadsområdet i öster och i väster. I nordöst gränsar området mot Vassaraälven och i söder mot E45. Planområdet är en lucka i den annars bebyggda miljön på Andra Sidan som är en del av tätorten. Det nya bostadsområdet påverkar inte rennäringen då området inte används för flyttning av renar. Detta har behandlats och kommunicerats i bl a arbetet med den antagna fördjupade översiktsplanen 2008.

Rennäringen får anses sammantaget inte få påverkan genom förslaget.

Vidare kan noteras att inga synpunkter har inkommit under samrådet från samebyarna Unna Tjerusj (före detta Sörkaitum) eller Gällivare skogs-sameby. Fortsatt samråd kommer att ske med samebyar genom gransknings-/utställningsförfarande under planprocessen för aktuell detaljplan. Planbeskrivningen kompletteras utifrån ovan beskrivna.

Frågan om dagvattnets omhändertagande måste utredas vidare och redovisas i planen.

Kommentar: I planbeskrivningens avsnitt Genomförandefrågor anges att "Dagvattenutredning bör utföras under planprocessen". Kommunen avser därmed att göra en dagvattenutredning vilket överensstämmer med länsstyrelsens yttrande.

Dagvattnet belyses i övrigt i olika delar i planhandlingarna, bl a under rubriken "Dagvatten" samt i avsnittet "Inverkan på miljön" under rubrikerna "Natura 2000" och "Biotopskyddade objekt". Planhandlingarna anger även att "Genomförandeavtal som reglerar dagvattenhanteringen och VA upprättas innan bygglov ges för byggnation av bostäder mm i området" för att klarlägga dagvattenhanterings genomförande ytterligare.

På plankartan redovisas bestämmelser för att säkerställa dagvattenhanteringen.

Vad gäller de biotopskyddade öppna diken rekommenderas att dispensprövning genomförs parallellt med planarbetet och den klaras av innan detaljplanen antas. Dispensansökan ställs till Länsstyrelsen och bör innehålla följande uppgifter:

- Geografiskt läge (översiktskarta 1:50 000 + detaljkarta 1:5000 och/eller situationsplan med samtliga diken inritade)
- Fotografier, även av omgivningen
- Beskrivning av åtgärderna.
- Hänvisning till vilka särskilda skäl som åberopas för att göra ingrepp i biotopen/biotoperna.
- Omgivningens nuvarande markanvändning
- Gällande planer

Kommentar: Kommunen kommunicerar med Länsstyrelsen angående eventuellt förekommande biotopskyddade objekt. Planhandlingarna kompletteras i tillämpliga delar utifrån detta. Granskningshandlingarna kommer att ändras så att viktiga

vattenstråk etc som finns kommer att behållas, vilket förändrar behovet av dispens. Planhandlingarna kompletteras utifrån ovan.

När det gäller anspråken och planerna för väg E45 så är det viktigt att Trafikverkets synpunkter inhämtas.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se nedan för Trafikverkets yttrande.

Kommunen har med hjälp av en checklista bedömt planförslaget avseende betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen noterar att bedömningen "kan påverkas" gäller för flertalet av de bedömda aspekterna och att flera riksintressen berör området. Därför anser Länsstyrelsen kommunens slutsats att en miljöbedömning inte behöver genomföras som tveksam. En miljöbedömning behöver dock endast omfatta de aspekter där man bedömer att betydande påverkan kan uppstå.

Kommentar: Kommunens anser att planens genomförande inte torde medföra betydande miljöpåverkan i några avseenden. Även om flera aspekter ges bedömningen "kan påverkas" medför det inte automatiskt att det behöver innebära betydande miljöpåverkan. Det är graden av påverkan som är av vikt och kommunen menar att påverkansgraden inte är så stor i någon punkt att en betydande miljöpåverkan sker genom aktuell planering.

Den sammanlagda effekten bedöms därmed heller inte innebära betydande miljöpåverkan. I behovsbedömningen görs motiveringar till konsekvenser, grad av konsekvens och åtgärdsförslag i flera fall. En utförligare beskrivning finns under ett flertal rubriker i planbeskrivningen.

Dock förtydligas/kompletteras i tillämpliga delar i behovsbedömningens redovisning och slutsatser att föreslagen detaljplan inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. I planbeskrivningen finns även en ingående beskrivning med konsekvenser mm i avsnittet "Inverkan på miljön".

Under förutsättning att planförslaget inte innebär betydande påverkan på riksintresset för rennärning 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.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Trafikverket:

Enligt skrivelse 2012-08-29

E45 är av riksintresse med funktion att leda långväga trafik med höga hastighetsanspråk förbi tätorten för att också kunna upprätthålla god miljö och trafiksäkerhet i tätorten.

Planering i området och mot Dundret riskerar en utveckling där E45 övergår från förbifart till en genomfart med utformning som ej överensstämmer med dess funktion. Detta kan innebära

en barriär för den lokala trafiken och försämrade förutsättningar för gång-, cykel och kollektivtrafik om man inte tar höjd för detta och hittar lösningar med fortsatt framkomlighet.

Detaljplanen överensstämmer med fördjupad översiktsplan för tätorten men Trafikverket saknar helhetsbild av hur kommunen avser anpassa trafiksystemet till stadsutvecklingen.

I planen diskuteras olika utformningar av nuvarande anslutning till E45 och utrymme medges för annan utformning i planen. Trafikverket anser att både läge och utformning på anslutning bör ses över i ett sammanhang med hur man löser angöring av andra planerade bostadsområden, bl a Repisvaara, och för alla trafikslag. Hur kan gång- och cyklister ta sig mellan Repisvaara och eventuell handel eller förskola i Bryggeriområdet t ex. Nya områden med målpunkter skapar nya rörelsemönster.

Kommentar: *Genom Gällivare leds E45 delvis med lägre hastighetsbegränsningar, t ex 50 km/h (ca 1,5 km sträcka).*

E45 med trafik genom tätorten, med hastighetsbegränsningar mm bedöms inte kunna motsvara samma funktion som en traditionell förbifart avseende framkomlighet mm. E45 genom tätorten ser kommunen som en viktig förutsättning för stadens attraktivitet mm. Detta ställningstagande redovisade kommunen i samband med den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle (FÖP) som antogs 2008.

I den fördjupade översiktsplanen för tätorten anges bl a; "Översiktsplanen föreslår ingen övergripande förändring av vägnätet för Gällivare. Befintligt vägnät, med vissa mindre kompletteringar eller förbättringar skall klara av föreslagen expansion av staden". Med detta avsågs att kunna exploatera nu aktuellt planområde i kombination med befintligt vägnät. Dock med vissa kompletteringar. Detta har föreslagits i den här detaljplanen.

Vidare sägs i fördjupade översiktsplanen; "Trots föreslagen expansion av Gällivare har ingen så kallad "förbifart Gällivare" planerats. I regionen är det stora avstånd mellan tätorterna och orterna är relativt små. Behovet av att bekvämt och trafiksäkert komma in till tätorten för att nå serviceutbud m.m. är därför större än att enkelt kunna passera förbi. Vägnätet skall planeras för att klara denna kombination av trafik med lokala mål såväl som genomfartstrafik. Trafiknätet i en stad av Gällivares storlek kan tillgodose detta med bra detaljplanering och miljömedvetenhet". Kommunen bedömer att detta uppnås i den här detaljplanen.

Likaså redovisas i fördjupade översiktsplanen; "Framtida planering av bostäder och verksamheter intill dessa trafikleder skall utformas utifrån riktlinjer och föreskrifter för buller, avgaser, partiklar, skyddsavstånd m.m. Vägarna kan behöva förbättras för att uppnå en högre standard, framkomlighet och säkerhet." Kommunen bedömer att även detta uppnås i den här detaljplanen.

Kommunens uppfattning i samband med den fördjupade översiktsplanen kvarstår och klaras i föreslagen detaljplan.

Förbi aktuellt planområde leds enligt Trafikverkets hemsida ca 900 fordon/dygn (år 2006) och från Dundretvägen mot centrala delarna ca 2000 fordon/dygn. Längre in mot centrala delarna av Gällivare leds drygt 4000 fordon/dygn på E45.

Från planområdet beräknas översiktligt en fordonsmängd på ca 500-550 fordon/per dygn tillkomma. Trafiken ges möjlighet att ta sig via Andra Sidanvägen alternativt via E45 enligt planens uppbyggnad. Bedömningen är att de trafikmängder som genereras från planområdet via E45 inte är i den storleksordningen att E45 eller i övrigt påverkas på ett påtagligt sätt vad gäller framkomlighet, trafiksäkerhet, god miljö mm genom aktuell planering.

De aspekter som är viktiga i aktuell detaljplan är i samband med svängande trafik från E45, vilket också redovisas i planhandlingarna. Bl a sägs; "För att möta eventuella trafiksäkerhetsaspekter så har planen en bestämmelse som medger eventuellt byggande av ett särskilt körfält för högersvängande fordon för bilister som kommer österifrån på E45 och inom område med idag 70 km/h. Förprojektering av det extra svängande körfältet bör ske under planprocessen. Utrymme skapas även för vänstersvängfält västerifrån".

En planering i Dundret-/Repisvaaraområdet torde innebära helt andra trafikmängder än vid aktuell planering vid Bryggeribacken. Bryggeriområdet bedöms ej komma att utgöra någon målpunkt för boende mm i Dundret-/Repisvaaraområdet avseende förskola eller handel. Barnomsorg, handel mm torde planeras in i Dundret-/Repisvaaraområdet i samband med den planeringen. Någon direkt trafikkoppling mellan Dundret-/Repisvaaraområdet och Bryggeribacken ser kommunen ej som påtaglig. Trafikfrågor, eventuella trafikåtgärder mm vid Repisvaara får studeras i särskild ordning utöver den här planen.

Man tycker det är positivt att kommunen gör översyn av övergripande cykelnätet och att kommunen ser behov av strategiska ställningstaganden för gång- och cykelstråkens sträckning. Då är det viktigt att kommunen tar helhetsgrepp om trafikfrågor och skapar balans mellan trafikslagen och mellan tillgänglighet och andra kvaliteter. Ett bra sätt är att ta fram en trafikstrategi e dyl där sambandet mellan markanvändning, trafik och människors val av transportsätt lyfts fram och där kommunens avvägningar mellan olika trafikslag och kvaliteter tydliggörs.

Kommentar: Synpunkten noteras. Planen kompletteras angående ovan.

Andra Sidanvägen, som får mest trafik, passerar järnvägen i en plankorsning och ansluter till Kaitumvägen. Vid ökad trafik till områden söder om älven riskeras problem vid plankorsningen. Trafikverket har inga planer på planskildhet, varför man i planarbetet bör studera hur man kan ta om hand konsekvenser som kan uppstå.

Kommentar: Genomförandet av detaljplanen kommer att föregås av en översyn av bl.a Andra Sidanvägen. Beträffande passagen av järnvägen så är mängden av fordon p g a planerat bostadsprojekt inte så stor att en planskild korsning torde behöva utföras. Dock bör frågan bli aktuell att väcka om järnvägens eventuella upprustning för malmbanans behov kommer på tal.

Trafikverket förutsätter en fortsatt dialog kring trafikfrågorna och att eventuella behov av förändrade trafiklösningar föranledda av exploateringen bekostas av kommunen/exploatör.

Kommentar: Synpunkten noteras. Dialog med Trafikverket är viktig i det fortsatta arbetet med samhällsutvecklingen i kommunen.

Kommunledningskontoret:

Enligt skrivelse 2012-08-20

Enligt detaljplanen skall inte kommunen vara huvudman för område betecknat natur samt lokalgata. Rubricerat planområde är avsett för permanentboende. Övriga detaljplaneområden i tätorten har kommunalt huvudmannaskap för gator och VA. Ett avsteg från denna princip måste vara väl underbyggt och motiverat så att eventuella avsteg från denna princip inte framstår som godtycklig.

***Kommentar:** Planhandlingarna korrigeras angående huvudmannaskapet för allmänna platser utifrån kommunledningskontorets synpunkter. Kommunen blir därmed huvudman för allmänna platser såsom gator, natur och VA. Detta innebär bl a att gemensamhetsanläggningar inom allmänna platser utgår och det istället sköts och ansvaras av kommunen. För bryggområde inom Natur och inom W-område, i anslutning till samlingslokal/grillkåta som är gemensamhetsanläggning, föreslås dock gemensamhetsanläggning svara för drift och skötselansvar. Därför är bryggområde och samlingslokal fortsatt betecknat som gemensamhetsanläggningar i planen.*

Service- och teknikförvaltningen:

Enligt skrivelse 2012-08-21

Huvudmannen Gällivare kommun har bara skyldighet att leverera vatten och ta emot spill för hushållsändamål till anslutna fastigheter inom verksamhetsområdet.

Kommunens allmänna vatten- och avloppstjänster bedrivs inom ett fastställt geografiskt område, verksamhetsområdet. Uppgift om verksamhetsområdet finns hos huvudmannen för den allmänna VA-anläggningen.

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av gator och grönområden inom beslutat planområde.

Gator som icke är kommunala bör drifas av en vägförening, denna är att jämföras med ett bolag alternativt kommun. Drift och underhåll finansieras via avgift till föreningen. I vissa fall finns möjlighet att söka driftsbidrag för deltäckning av kostnaden. Vid erhållet vägbidrag får ej vägen blockeras av vägbom eller dylikt.

För att införliva även detta område i det kommunala ansvarsområdet behövs till att börja med ett kommunfullmäktigebeslut. Därefter skall ett genomförandeavtal som reglerar VA, gator och grönområden upprättas innan bygglov ges.

Frågor som rör huvudmannaskap för VA, gator och grönområden är av principiell karaktär och dessa bör förankras bredare i kommunen än i att enstaka tjänstemän yttrar sig i frågan.

***Kommentar:** Befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp omfattar befintlig bebyggelse i direkt anslutning till planområdet i norr, väster och öster (enligt uppgift från service- och teknikförvaltningens GVA/F-enhet). Kommunens anslutningspunkt för VA är vid Bryggerivägens anslutning med planområdet.*

Aktuellt planområde avses i samband med ett genomförande av planen ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det är därför lämpligt att beslut tas att aktuellt planområde kommer att ingå i verksamhetsområdet för VA.

Se även yttrande ovan från kommunledningskontoret angående huvudmannaskap, drift och skötsel mm.

Planhandlingarna kompletteras i lämpliga delar utifrån service- och teknikförvaltningens yttrande samt kommunens kommentar till förvaltningen.

Räddningstjänsten:

Enligt skrivelse 2012-06-27

Brandpostnät skall finnas i området. Högst 150 m mellan brandposterna.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med ovan synpunkter.

Vattenfall

Enligt skrivelse 2012-07-25

Vattenfall har ledningar i och i närheten av planområdet, bl a 130 kV luftledning, 10 kV-ledning och 0,4 kV-ledning. Karta medskickas. Jordlinor redovisas ej på kartan.

Enligt kundavtalet, Nät 2009 K § 7.3, får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Ingen förändring av markanvändning eller marknivå får göras i servitut/ledningsrättsområdet.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Kommentar: Ändringar avses ske för en av luftledningarna i området (0,4 kV-ledning). Elledningen i luft till Gällivare 4:17 behöver flyttas och förläggas i mark enligt planens uppbyggnad. Sista biten av ledningen till huset som fanns inom 4:21, men som numera har rivits, avses försvinna med anledning av rivningen.

Noterbart: Ledningsrätter finns inom planområdet enligt upprättad grundkarta. Dessa bedöms vara för VA-ledningar och ej för elledningar.

Synpunkterna i övrigt noteras.

Enligt gällande starkströmsföreskrifter skall säkerhetsavståndet till byggnad från spänningsförande ledare vara minst 10 m från yttersta fasen för en 130 kV-ledning.

Elektrifierade byggnader ska placeras minst 50 m (landsbygd) eller 20 m (tätort) från ledningens närmaste fas.

Kommentar: Byggrätt för samlingslokal/förråd/grillkåta är på minst 20 m avstånd från 130 kV-ledning vilket bedöms vara acceptabelt.

130 kV-ledningen har ett säkerhetsområde 6 m horisontellt och 4 m vertikalt från ledningens faser. Inom det området får inga maskiner, människor, redskap mm komma in.

Kommentar: Redovisat säkerhetsområde torde upprätthållas idag då det är allmänt tillgängligt strandområde mm i närheten av ledningarna. Bedömningen är att säkerhetsområdet även fortsättningsvis motsvarande idag kan hållas i förslagen planering.

Väg med dess vägområde och parkeringsområde ska placeras minst 10 m från ledningens närmaste fas, stolpar och stag.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Inget vägområde eller parkeringsområde planeras på så nära avstånd som 10 m från 130 kV-ledningen.

Noterbart att en stolpe för 0,4 kV ledning finns i söder nära vänganslutningen med E45. Enligt rapporten "Vägars och gators utformning (VGU)", Trafikverket, bör oeftergivliga föremål normalt inte förekomma i en säkerhetszon om 3 m från vägbana vid hastighetsbegränsningen 50 km/h. Stolpen kan vara kvar, men måste beaktas vid förprojektering av vänganslutning mellan E45 och föreslagen Lokalgata in till området.

Planbeskrivningens avsnitt "Genomförandefrågor" kompletteras med detta.

Se även i kommentar ovan angående flytt av elledning i luft/stolpar till Gällivare 4:17 mm.

Belysningsstolpar ska placeras på ett avstånd av belysningsstolpens totala höjd + 3 m till närmaste fas och med som minst 6 m mellan belysningsstolpens delar och närmaste fas. Placeras belysning inom 50 m (landsbygd) och 20 m (tätort) från ledningens närmaste fas ska matning till belysning förses med extra yttre isolation till isolationsnivån uppfylls, se TSN (Telestörningsnämnden). Detta gäller för alla elanläggningar i närheten av 130 k V-ledningar.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningens avsnitt "Genomförandefrågor" kompletteras.

Avstånd till upplag med brandfarlig vara, minst 30 m. Avstånd till anläggning med explosiv vara, minst 100 m.

Kommentar: Objekt och anläggningar enligt ovan finns ej eller planeras ej i området enligt planens uppbyggnad.

Avstånd utifrån försiktighetsprincipen för magnetfält förutsätts tillämpas då inga gränsvärden finns.

Kommentar: Avståndet till byggrätt för bostäder är på ca 95 m avstånd från 130 kV-ledning, vilket torde vara på betryggande avstånd. I rapporten "Magnetfält och hälsorisker", av Arbetsmiljöverket/Boverket/Elsäkerhetsverket/Socialstyrelsen/Strålsäkerhetsmyndigheten (2009), redovisas ett magnetfält på mindre än 0,1 μ T (microTesla) vid ett avstånd på ca 95 m från en 130 kV-ledning.

Planbeskrivningen kompletteras utifrån ovan.

För eventuell tillkommande 10 kV markkabel yrkas ett u-område med en bredd på minst 4 meter inom kvartersmark.

Kommentar: Elledningar bedöms finnas inom allmän platsmark samt fortsättningsvis även kunna förläggas inom allmän platsmark (Lokalgata, Natur mm) och ej inom kvartersmark. Därav har inget u-område införts i planen.

För näststation yrkas ett E-område på 15 X 15 m.

Kommentar: E-område på plankartan utökas till ca 18 X 8 m och en byggrätt om ca 60 m². E-områdets lokalisering begränsas något av en kulle för ytterligare utökning. Vattenfall ger synpunkter under gransknings-/utställningsskedet om ca 18 X 8 m yta för E-område är tillräckligt.

Horisontellt avstånd mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst 5 m. Tillfartsväg för arbetsfordon måste finnas.

Kommentar: Avståndet mellan byggrätt för nätstation och byggrätt inom kvartersmark för bostäder är 5 m enligt upprättad plan. Lokalgata leder fram till E-område.

Om anläggningsflytt behövs yrkar Vattenfall på att ett avtal, där kostnader och ansvar regleras, finns upprättat innan detaljplanen antas. Detta ska framgå av planhandlingarna.

Kommentar: Planhandlingarnas genomförandedel kompletteras utifrån ovan. Se vidare under tidigare kommentar angående flyttning av luftledning mm.

Vid sprängning i närheten av ledning ska Vattenfall Eldistributions handläggare kontaktas i god tid före arbete.

Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs erforderlig utbildning och utförande enligt ESA Entreprenör 2006, ESA E.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Anläggningarnas lägen är inte exakta då inmätning ännu inte är gjord. För att säkerställa kabels placering måste inmätning ske. Detta bekostas av Vattenfall.

Vid arbete nära våra anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid göras.

Det är av vikt att byggherre kontaktar Vattenfall i god tid för offert.

Vattenfall önskar ta del av den antagna detaljplanen

Kommentar: Synpunkterna ovan noteras. Planbeskrivningens avsnitt "Genomförandefrågor" kompletteras.

Skanova:

Ingen erinran enligt skrivelse 2012-06-27

Meddelar att man inte har något att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras

G. Lantto, Gällivare 4:15

Enligt skrivelse 2012-08-10

Med hänvisning till tidigare detaljplan för området uttryckte Länsstyrelsen att området skulle skyddas av bevarandeplan och att området skulle behålla sin karaktär, vidare så skulle ingen bebyggelse vara högre än 1,5 plan.

Av detaljplanen framgår det att det blir flerbostadshus närmast Gällivare 4:15, vilket man bestrider.

Kommentar: Det finns områdesbestämmelser som gäller för Andra Sidan från 1991. Områdesbestämmelserna är till viss del inte tidsenliga/relevanta, då det tidigare jordbrukslandskapet har förtätats av bostäder och de omkringliggande områdena är av en blandad villabebyggelse. Samt att den gamla bebyggelsen tagits bort. Områdesbestämmelsernas intention har därmed succesivt förändrats.

Ingen gällande detaljplan finns för området. Det aktuella planområdet angränsar däremot till två detaljplaner österut. Planerna vann laga kraft 1988 respektive 2005. Planerna avser byggande av bostäder.

Efter de nämnda detaljplanerna samt områdesbestämmelserna upprättades har en fördjupad översiktsplan tagits fram med beslut om kommunens mål och riktlinjer. I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle (FÖP) antagen 2008, anges markanvändningen bostäder för det aktuella området. Vassaraträsk benämns i FÖP:en som ett intressant område att utveckla och förtäta med bostadsbebyggelse. Bl.a för att närområdet redan är bebyggt med bostäder.

Därmed har genom den fördjupade översiktplanen kommunfullmäktige tagit ställning till aktuellt planområde, med riktlinjer om en utveckling/förtätning med bostäder av Andra Sidan-området. Länsstyrelsen har inte sagt emot denna utveckling.

Vad gäller flerbostadshus så har kommunen tillmötesgått på det sättet att bostadshusen i planen placeras ytterligare längre ifrån 4:15. Längre avstånd än vad 4:15 har till närmaste grannar i småhus. Noterbart är att de s.k. flerbostadshusen är i högst två våningar.

Anslutningsvägar mot Andra Sidanvägen bör begränsas p g a den redan höga trafikbelastningen på den smala bron över Vassaraälv.

Kommentar: *En ny direktanslutning mot Andra Sidanvägen samt en anslutning indirekt via Bryggerivägen medges i nu aktuell detaljplan. Dessutom ges en alternativ möjlighet för trafik att ta sig till/från området via en i planen föreslagen anslutningen från E45.*

Andra Sidanvägens koppling till centrala Gällivare bör studeras i samband med framtida utbyggnad av Andra sidan utöver den här detaljplanen. Tex konsekvenser vid plankorsningen med järnvägen vid en fortsatt utbyggnad av Andra sidan. Beträffande passagen av järnvägen så bedömer kommunen att mängden av fordon p g a nu planerat bostadsprojekt inte är så stor att en planskild korsning torde behöva utföras. Dock bör frågan bli aktuell att väcka om järnvägens eventuella upprustning för malmbanans behov kommer på tal med exempelvis ökade järnvägstransporter.

P. Söderberg, Gällivare 4:17:

Enligt skrivelse 2012-08-10

Anser att man inte ska bebygga det sista fina grönområdet som finns kvar. Man vill fortsätta att bo nära naturen utan grannar nära inpå.

Kommentar: *I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle (FÖP) som antogs 2008, anges markanvändningen bostäder för det aktuella området. Vassaraträsk benämns där som ett intressant område att utveckla och förtäta med bostadsbebyggelse. Frågan var uppe i planarbetet med översiktsplanen 2008 och kommunfullmäktige tog ett beslut att detta område skall utvecklas för bostäder.*

Därmed har genom den fördjupade översiktplanen kommunen tagit ställning till aktuellt planområde för bostäder. Detaljplanen upprättas nu enligt givna direktiv i fullmäktige.

Buller och avgaser från fordonsökning påverkar miljön negativt.

Kommentar: *Trafikökningen som uppstår genom aktuell planering påverkar ej miljön på ett oacceptabelt sätt. Planområdet bedöms inte vara utsatt för luft- eller bullerproblem så att miljö kvalitetsnormerna överskrids med anledning av detaljplanen.*

Fastighetsvärdet påverkas negativt.

Kommentar: Det kan också visa sig ett ökat värde i framtiden genom att området blir ett attraktivt område i ett centralt läge. Utbudet av fastigheter torde även vara avgörande för värdet. Se även kommentar i stycket ovan.

Då Gällivare 4:17 ligger lägre kommer smältvatten att rinna in på tomten p g a uppfyllnader vid vägbygge.

Kommentar: Projektering/genomförande av planområdet förutsätts ske på sådant sätt för vägar etc att det inte medför försämring eller olägenhet för fastigheten. Planbeskrivningens avsnitt "Genomförandefrågor" förtydligas med detta.

Äldre gårdar i området illustrerar ortens första tid som kyrkby och blomstring genom järnvägens tillkomst. Andra Sidan har haft och har i viss mån en tydlig kontrast till samhället.

Gården på Gällivare 4:17 är en av få med närmiljö kvar med tydlig tillkomst och blomstring. Andra gårdar har fått ny bebyggelse nära inpå eller delvis rivits.

Luftledning för el (vilken avses tas bort) hör till gamla gårdar.

Samlingslokal/grillkåta, bryggor och gång- och cykelväg passar ej in i landskapsbilden. Kulturlandskapet bevaras.

Kommentar: Se under kommentar ovan angående kommunens tidigare ställningstagande i den fördjupade översiktsplanen från 2008. Gården på 4:17 förutsätts även vara kvar. Beträffande samlingslokalen så bör den kunna byggas med den möjlighet som planen medger. Den bör ses som en möjlighet till social samvaro och skapa gemenskap i ett nytt bostadsområde. Planbeskrivningen förtydligas kring detta.

Tomten i korsningen Andra Sidanvägen/Bryggerivägen och lokalgatan kommer tangera infarten till gården. Gamla gårdar ska ha egen privat väg, vilket Gällivare 4:17 har idag via servitut. Detta har ej beaktats i handlingarna. Vägens dragning från Bryggerivägen accepteras ej, ej heller tomtens placering ur kulturmiljösynpunkt.

Kommentar: Vägens sträckning från Bryggerivägen till 4:17 är i sak som idag. Angöringen till 4:17 kommer inte i sak att förändras. Olägenheten bedöms inte vara av sådan art att det inte är lämpligt att bebygga denna del som planen anger.

Man accepterar ej att Gällivare 4:17 kommer att bli omringad av vägar, inklusive gång- och cykelväg med mopedtrafik, fyrhjulingar, snöskotrar mm såväl dag- som nattetid. Samlingslokal/grillkåta vid älven kommer att innebära oväsen med överförfriskade människor mm. Bryggor ger okynneskörningar med båtar, vattenskotrar mm, vilket händer idag.

Kommentar: Vid förändringar av samhällen sker olika påverkan på nuvarande bebyggelse, markområden etc. Kommunens inriktning är att sammantaget skall detta bli ett bra

bostadsområde. Det förutsätts att nämnda olika transportmedel inte skall vara till nackdel eller störande i området. Lokala trafikföreskrifter, ordningsregler mm gäller och det förutsätts att de hålls och respekteras av kommuninnevånarna. Vidare är avsikten enligt planen att samlingslokalen/grillkåtan samt bryggor ska utgöra gemensamhetsanläggning och nyttjas, ansvaras för, samt skötas av framtida boende inom aktuellt planområde, vilket torde vara fördelaktigt ur störningshänseende p g a det sociala nätverket och kännedom om varandra inom området.

Man undrar varför varenda gräsplätt måste bebyggas. Som uppvuxen i området känner man för området.

Kommentar: *Se under kommentar ovan angående kommunens tidigare ställningstagande i den fördjupade översiktsplanen. Tanken i planen är att kvarvarande grönområden skall ge ett positivt inslag med promenadstråk, vattenstråk, grönska inom ett välskött naturområde.*

Tidigare ägare till 4:21 har synpunkter på planeringen.

Kommentar: *Har tidigare ägare synpunkter på planen så förutsätts att man hör av sig skriftligt till kommunen.*

**Fastighetsägare Gällivare 3:14, Gällivare 3:8,
Gällivare 3:14, Gällivare 3:18:**

Enligt skrivelse 2012-07-23

Flera berörda fastighetsägare har ej fått planbeskrivningen hemskickade och handläggningstiden varit för kort och illa vald i semestertider.

Kommentar: *Kommunen kommer att föra vidare dialog med berörda fastighetsägare. Kommunen har kallat till samrådsmöte 2012-08-29 och fortsatt samråd kommer att ske med berörda genom gransknings-/utställningsförfarande under planprocessen för aktuell detaljplan. I gransknings-/utställningsskedet finns möjlighet till att ytterligare komma in med skriftliga synpunkter på förslaget. Detaljplanen har varit ute på längre remisstid än vanligt beroende på semestertider.*

Ytterligare veckor finns i planprocessen för inhämtande av synpunkter och dialog. Planen kommer att ställas ut för granskning i minst tre veckor.

Medföljande plankarta är ej tillräckligt tydlig för att urskilja t ex diken/bäckar. Man vill veta vilka som exakt kommer att flyttas.

Kommentar: *Tydligheten på plankartan är i delar kanske svår att avläsa. Det kan vara svårt att se kartbilden beroende på skala etc. Därför kompletteras planbeskrivningen med tydligare material kring nuläget och tänkta förändringar enligt framförda önskemål. Bl.a kommer viktiga vattenstråk att bevaras i den*

reviderade upplagan som ställs ut för granskning. Bl.a är diket kvar på 3:18 som idag.

Man anser det inte rimligt att Andra Sidan ska täcka så stor andel av behovet av bostäder i Gällivare, med tanke på påverkan på kulturlandskapet. Risken för snabba och ogenomtänkta beslut kan leda till konsekvenser som ej går att reparera. Bebyggelse högre upp på backen vid bryggeriet kan accepteras, t ex hyreshus. Kulturlandskapet kan då bevaras i enlighet med tidigare bevarandeplan som nu avses frångås. Andra Sidan har ansetts utgöra "kulturhistoriskt värdefull miljö samt har "bevarandevärd landskapsbild". Nu verkar man inte längre se det värdefullt att bevara. Andra områden i Gällivare finns, så att konsekvenser av nybyggnation sprids. Nuvarande landskapsbild och utsikt vill man inte få sämre på bekostnad av att nya boende få bättre sådan.

Kommentar: *Kommunen delar ej uppfattningen, utan anser att föreslagen planering är lämplig. Föreslagen bebyggelse täcker ej så stor andel av bostadsbebyggelse mot det verkliga behovet i framtiden. Se även kommentarer på motsvarande synpunkter ovan.*

Genom den fördjupade översiktplanen FÖP, har kommunen tagit ställning till aktuellt planområde, med riktlinjer om en utveckling/förtätning med bostäder av Andra Sidan.

Det är ofrånkomligt att landskapsbilden och utsiktsmöjligheterna påverkas och förändras. Påverkan på landskapsbilden mm beskrivs i planhandlingarna.

Bäcken mellan Gällivare 4:21 och berörda tomter förutsätts bli orörd. Den rinner delvis genom Gällivare 3:18 och är en naturlig bäck som leder från Dundret till Vassaraälv.

Gällivare 3:14 har haft översvämningssproblem p g a ingrepp i bäckens flöde. Länsstyrelsen meddelade att detta ej var tillåtet och man förutsätter därför att regelverket gäller fortsättningsvis.

Bäcken är naturligt tillhåll för en mångfald av djur och även fiskar. Växtligheten har även avskärmande funktion. Borttagande av andra diken kan påverka bäcken. Konsekvenserna av detta måste utredas.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med hanteringen av ovan lämnad synpunkt. Bl a avses nämnda dike med koppling till 3:18 bli kvar. Det förutsätts att nämnda översvämningssrisk på 3:14 inte mer uppstår. Ägaren av fastigheten har inte påtalat skriftligt om detta.*

Planbeskrivningen kompletteras med tydligare material kring nuläget och tänkta förändringar avseende diken.

Redan idag kan det bli långa köer vid järnvägsövergången till Andra Sidan. Problem uppstår ibland med bommarna. Ökad trafik ger ännu längre köer. Då får

man räkna med ökad belastning på vägen till gamla Bryggeriet mot E45, vilket boende vid Bryggeribacken behöver bli medvetna om.

Kommentar: Se kommentar ovan kring denna frågeställning om trafiken. Köer vid järnvägen kan uppstå som nämns. Vid en förändring kan olika saker uppstå, både positiva och negativa. Men vid en sammantagen avvägning av föreslagen förändring med möjlighet att erbjuda attraktivt boende bör nämnda olägenhet för trafiken vara acceptabel. Framför allt när annat alternativ erbjuds att nå Bryggeribacken från E45.

Man kräver bli kallade till fysiskt samrådsmöte. Att endast få möjlighet att inlämna synpunkter brevlades betraktar man inte som samråd utan skendemokrati. Kallelse till samråd sker rimligtvis till alla boende på Andra Sidan.

Kommentar: Kommunen har tillmötesgått synpunkten genom att man har kallat till samrådsmöte 2012-08-29.

T. Söderberg företrädare för samägande av Gällivare 3:12 och 3:13

Enligt skrivelse, inkom 2012-07-09

Det upplevs inte positivt att kommunen skickar ut handlingar i semestertid. Man anhåller om förlängd tid, förslagsvis till 10 september 2012.

Kommentar: Tidsmässigt har planen haft fler veckor för inhämtande av synpunkter. Kommunen har även kallat till allmänt samrådsmöte 2012-08-29 för att ytterligare samråda kring planförslaget.

V. Apelqvist, Gällivare 5:3:

Enligt skrivelse 2012-08-08

Upphävande av strandskyddet bör inte medges då möjlighet ges för hyresgäster att bygga samlingslokal på godkänd mark.

Särskilda skäl krävs för att få bygga inom strandskydd. Särskilda skäl anses saknas i aktuell planering.

Kommentar: Flera särskilda skäl redovisas i planhandlingarna, bl a under rubriken "Inverkan på miljön" och underrubriken "Strandskydd".

Som ägare till Gällivare 5:3 anses byggnationen komma för nära tomten. Man har tidigare givit mark till kommunen för anläggning av gångstig.

Kommentar: Avståndet mellan Gällivare 5:3 och föreslagen tomt/kvartersgräns för samlingslokal mm är ca 30 m och avståndet mellan bostadshuset på Gällivare 5:3 och tomt/kvartersgräns för samlingslokal mm är ca 80 m. Kommunen anser att föreslagen bebyggelse ej är för nära Gällivare 5:3.

Bullerstaket önskas vid tomtgräns då trafiken redan idag är tung. Vägen behöver breddas vid kurvan som idag är trafikfarlig, alternativt kan farthinder sättas upp.

Kommentar: Kommunen bedömer att bullerstaket eller andra bulleråtgärder ej behövs vid Gällivare 5:3. Enligt "Trafiknätsanalys Gällivare kommun - med trafikutredning för Gällivare centrum, 2005" var vid upprättandet av den rapporten trafikmängden vid Prästgatan/Kaitumvägen (något nordost om planområdet) 1040 fordon/dygn och på Andra Sidanvägen väster om planområdet 400 fordon/dygn. Utifrån dessa siffror är trafikmängden inte över 1000 fordon/dygn idag förbi Gällivare 5:3/planområdet. Planhandlingarna i nu upprättad plan anger att aktuell planering ger en fordonsmängd på ca 500-550 fordon/per dygn till och från området.

Total trafikmängd på Andra Sidanvägen efter aktuell planering uppgår till högst 1500 fordon/dygn (noterbart att en viss andel av trafiken tar sig sannolikt via E45 istället för Andra Sidanvägen). Enligt översiktlig beräkning i bullerprogram klaras ekvivalent nivå avseende riktvärden för buller från vägtrafik vid 20 m från vägmitt. Enligt beräkningen klarar bostadshuset ekvivalenta nivån ca 52 dBA vilket ska jämföras med riktvärdet 55 dBA. Riktvärden för maximal nivå, 70 dBA, klaras ej, men dessa riktvärden klaras ej heller idag. Enligt beräkningen blir den maximala nivån ca 76 dBA såväl för dagens förhållanden som vid en trafikmängd om ca 1500 fordon/dygn.

En breddning av vägen anser kommunen ej lämpligt då en sådan åtgärd torde ge förutsättningar för hastighetsökning. Planen motsäger ej att farthinder anordnas på vägen. Planhandlingarna kompletteras i lämpliga delar utifrån ovan.

**J. Dahlin och J. Dahlin (f d Andersson), ägare
till Gällivare 4:19 och arrendatorer till del av 4:18:**

Enligt skrivelse 2012-07-23

Man meddelar att man har arrende vid angränsande Gällivare 4:19. En genomfartsväg från Bryggerivägen till ny bebyggelse berör arrendet, vilket ej accepteras.

Kommentar: Anslutningsvägen till Bryggeribacken ordnas så att den ej inkräktar på nämnda arrendeområde.

I tidigare detaljplan 25-P/133 för området uttryckte Länsstyrelsen att området skulle skyddas av bevarandeplan och att området skulle behålla lantlig/gårdslignande karaktär med maximalt 1,5 plans bebyggelse. Denna uppfattning bör bestå.

Kommentar: Se kommentarer ovan kring motsvarande synpunkt som inlämnats.

Föreslagen lokaliseringen för bostad/minilivs är ej lämplig ur trafik- och parkeringssynpunkt, med tanke på siktförhållanden.

Kommentar: På plankartan har införts in- och utfartsförbud mot Andra Sidanvägen och Bryggerivägen vilket bör vara tillräckligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Projekteringen förutsätts även ordna denna del ur trafiksäkerhetssynpunkt. Planbeskrivningen kompletteras med detta.

Man ställer sig tveksam till att tänkta dikeslösningar klarar relativt höga grundvattennivåer mark som ianspråkats. Dikessystemet är biotopskyddat objekt och kräver vidare utredning.

Kommentar: Planbeskrivningen redovisar hanteringen av dikessystemet. Se under avsnitt om dagvattenhantering samt biotopskydd.

Planbeskrivningen kompletteras med tydligare material kring nuläget och tänkta förändringar avseende diken.

Anslutningsvägar mot Andra Sidanvägen bör undvikas p g a redan hög trafikbelastning tillsammans med smal väg, underdimensionerad bro över älven samt bristfälliga järnvägsövergången.

Kommentar: En ny direktanslutning mot Andra Sidanvägen samt indirekt via Bryggerivägen medges i aktuell detaljplan. Detta bör vara möjligt med de trafikmängder som finns i dessa avsnitt. Därutöver ges möjlighet för trafik att ta sig till/från området via E45.

Andra Sidanvägens koppling till centrala Gällivare bör studeras i samband med framtida utbyggnad av Andra sidan utöver den här detaljplanen. T ex konsekvenser vid plankorsningen med järnvägen vid en utbyggnad av Andra sidan. Beträffande passagen av järnvägen så bedömer kommunen att mängden av fordon p g a nu planerat bostadsprojekt inte är så stor att en planskild korsning torde behöva utföras. Dock bör frågan bli aktuell att väcka om järnvägens eventuella upprustning för malmbanans behov kommer på tal med exempelvis ökade järnvägstransporter.

J. Dahlin och J. Dahlin (f d Andersson), ägare till Gällivare 4:19 och arrendatorer till del av 4:18:

Enligt skrivelse 2012-09-12

Om flerbostadshus ska tillåtas bör dessa placeras i västra delen (enligt karta som bifogas). Där angränsar de inte till befintlig bebyggelse och skapar inte så stor kontrast och störning i landskapsbilden. Andra Sidan innehar mest av enplansvillor, är en del av kulturhistorisk värdefull miljö där odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildrar bevarandevärd landskapsbild. Detta nämns i områdesbestämmelserna.

Om flerbostadshusen ej omplaceras kommer de att skugga befintliga fastigheter. Avstånd till flerbostadshus borde vara minst 25 m.

Flerbostadshus enligt planens placering orsakar högre trafikbelastning, vilket medför buller och avgaser för närliggande fastigheter. Placering i väster är därför bättre, då trafiken kan styras via E45.

Kommentar: Ett av skälen till flerbostadshus i två våningar med planerat fyra lägenheter i varje hus i detta läge är bl.a att man får ett varierat utbud centralt i kombination med befintliga bostadsbebyggelsen och nya. Angöring för olika trafikslag anser kommunen vara bättre med läget enligt upprättad plan. Tillgängligheten och närheten till Gällivare centrala del blir även bättre för fler personer, än om det bara var villabebyggelse. Önskat avstånd blir uppfyllt i och med revidering av samrådshandlingarna. Beträffande områdesbestämmelserna, se tidigare kommentarer ovan i denna samrådsredogörelse.

Vassara älv ingår i Natura 2000. Sjukhuset har älven som reservvattentäkt och EU:s vattendirektiv säger att man ska vårda och förvalta vattendrag. Vidare sägs i planbeskrivningen att takavvattning ska ledas ovan mark och dagvatten ska ledas till dammar och infiltreras och resterande vatten ledas till Vassara älv. Likaså nämns att miljöbalken klassar dagvatten som avloppsvatten. Man ställer sig undrande till konsekvensen av ovan.

Kommentar: Föreslagen dagvattenhantering med rening i dammar mm ger förbättrade förutsättningar för Vassaraälvs framtida vattenkvalitet jämfört med dagens förhållanden. Alltså ökad kontroll mot idag till bättre nytta för miljön.

Dagvattnet belyses i övrigt i olika delar i planhandlingarna, bl a under rubriken "Dagvatten" samt i avsnittet "Inverkan på miljön" under rubrikerna "Natura 2000" och "Biotopskyddade objekt". Planhandlingarna anger även att "Genomförandeavtal som reglerar dagvattenhanteringen och VA upprättas innan bygglov ges för byggnation av bostäder mm i området" för att klarlägga dagvattenhanteringsens genomförande ytterligare.

På plankartan redovisas bestämmelser för att säkerställa dagvattenhanteringen.

Man undrar varför områdesbestämmelserna upphävs vid detaljplanens godkännande, då man antar att dessa bestämmelser är till för att skydda området/Andra Sidan mot överexploatering.

Kommentar: Om ny detaljplan som upprättas för aktuellt område vinner laga kraft, upphävs områdesbestämmelser automatiskt eftersom inte två planer samtidigt kan gälla.

Vidare kan poängteras att efter områdesbestämmelserna upprättades har en fördjupad översiktsplan tagits fram med beslut om kommunens mål och riktlinjer. I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle (FÖP) antagen 2008, anges markanvändningen bostäder för det aktuella området. Vassaraträsk benämns i FÖP:en som ett intressant område att utveckla och förtäta med bostadsbebyggelse. Bl.a för att närområdet redan är bebyggt med bostäder.

Därmed har genom den fördjupade översiktsplanen kommunfullmäktige tagit ställning till aktuellt planområde, med riktlinjer om en utveckling/förtätning med bostäder av Andra Sidan-området. Länsstyrelsen har inte sagt emot denna utveckling.

**Fastighetsägare Gällivare 3:14, Gällivare 3:8,
Gällivare 3:14, Gällivare 3:18:**

Enligt skrivelse 2012-08-31

Man påtalar att man lämnat synpunkter tidigare, skriftligt samt muntligt vid samrådsmötet. Man accepterar inte att ta bort bäcken på Gällivare 3:18. Att torrlägga bäcken får stora negativa konsekvenser. Det estetiska och ekonomiska värdet går ej att ersätta. Det innebär ett allvarligt ingrepp i den enskilda människans rätt att värna om sin egendom.

***Kommentar:** Planförslaget justeras så att diket fortsatt kan rinna genom Gällivare 3:18.*

Man accepterar inte att landskapsbilden förfulas för befintlig bebyggelse, för att försköna för det nya området.

***Kommentar:** Kommunen delar ej uppfattningen, utan anser att föreslagen planering är lämplig. Se även kommentarer på motsvarande synpunkter ovan som svar på inlämnade åsikter.*

Genom den fördjupade översiktplanen FÖP, har kommunen tagit ställning till aktuellt planområde, med riktlinjer om en utveckling/förtätning med bostäder av Andra Sidan.

Det är ofrånkomligt att landskapsbilden och utsiktsmöjligheterna påverkas och förändras. Påverkan på landskapsbilden mm beskrivs i planhandlingarna.

Bäcken har sitt ursprung i Natura 2000-området och måste därmed vara ett biflöde till detta.

***Kommentar:** Enligt beslut omfattas ej aktuell bäck/biflöde av Natura 2000-beslut. Se i planhandlingarna samt i denna samrådsredogörelse angående ställningstagande till Natura 2000, föreslagen dagvattenhantering för att förbättra förutsättningarna för Vassara älv, Natura 2000 etc.*

Tomtgränsen för Gällivare 3:18 går bortom bäcken och man kräver att Lantmäteriet tydligt markerar tomtgränsen. Man vill ej att träd börjar fällas e dyl för att sedan konstatera att misstag begåtts.

***Kommentar:** Tillräckligt tydliga tomtgränser på grundkartan visar att bäcken dels ligger inom Gällivare 4:21, dels inom Gällivare 3:18. Kommunen hävdar inget annat.*

Vidare anses avståndet till placering av föreslagen bebyggelse, i förhållande till tomtgränserna, är för kort. Istället föreslås att villor placeras i nedre delen av Bryggeribacken och flerbostadshusen etc högre upp på backen. Detta skulle bättre passa in med befintlig bebyggelse.

***Kommentar:** Kommunen delar ej uppfattningen, utan anser att föreslagen typ av bostadsbebyggelse är lämplig här. Av bl.a samma skäl som redovisats i annan kommentar ovan. En justering av bebyggelsens läge ses över inför den fortsatta planprocessen.*

Man anser att en viss förtätning av Andra Sidan är bra. Med hänvisning till upprättad kulturmiljöanalys i den fördjupade översiktsplanen angående Andra Sidan anser man dock att planförslaget ej kan genomföras i motsvarande utsträckning.

Kommentar: *I den antagna fördjupade översiktsplanen 2008 för Gällivare med omgivande tätorter redovisas en strategi med förtätning i Gällivare. Aktuellt planområde är ett utpekade område som kommunfullmäktige beslutat som lämpligt bostadsområde i översiktsplanen.*

Den fördjupade översiktsplanen redovisar kulturmiljöanalysen i huvudsak som ett underlagsmaterial i översiktsplanens del med planeringsförutsättningar. Kulturmiljöanalysens redovisning utgör inget beslut i den fördjupade översiktsplanens förslagsdel. I förslagsdelen i den fördjupade översiktsplanen anges bl a; "Generellt vid förtätning, förändring eller uppförande av ny bostadsbebyggelse inom planområdet skall det prövas via lämpligt planförfarande. Särskilt viktigt är det för Andra sidan". Vidare sägs att Andra sidans kulturhistoriska värde beaktas samt att kulturhistoriska värden skall anpassas vid uppförande av bostadsbebyggelse Kommunen anser dock att lämplig hänsyn tagits till kulturmiljön och att föreslagen planering är lämplig. Detta genom bl a följande bedömning:

Området används inte längre för jordbruk och riktlinjerna i bl a områdesbestämmelserna från 1991 är till stor del inaktuella då omkringliggande områden redan är ianspråktagna av bostadsbebyggelse. De gällande områdesbestämmelserna för området upphävs i samband med ett eventuellt antagande av denna detaljplan. Bebyggelse som fanns centralt i området inom 4:21 har rivits då den var i dåligt skick och ej längre bedömdes vara motiverad att bevara. Gårdsmiljön Gällivare 4:17 omfattas ej av planeringen utan bevaras i sin nuvarande omfattning.

Kommunen anser sig inte kunna föreslå en utveckling av tätorten och samtidigt ha kvar områdets nuvarande karaktär, öppenhet mm. För kommunen handlar det i första hand om en prioritering av bostäder för ortens attraktivitet och överlevnad. Det finns starka skäl att ta aktuellt område i anspråk. Samhällsnyttan av att bebygga området är större än att bevara områdets karaktär och öppenhet. Denna motivering görs med tanke på det behov av bostäder som finns i Gällivare med anledningen av avvecklingen av Malmberget samt gruvverksamhetens utbredning mm. Stora delar av Gällivare tätortsområde täcks av riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm) vilket delvis begränsar utvecklingsmöjligheterna i orten. Aktuellt område berörs ej av riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler vilket ger förutsättningar för ny bebyggelse i området.

Man föreslår att bäcken är kvar då den är av Natura 2000, alla biflöden till Kalix älvdal är av Natura 2000. Bäckens delvis genom privat fastighet (Gällivare 3:18) vilket den berörda fastighetsägaren motsätter sig. Boende på fastigheten Gällivare 3:14 blir då en "isolerad ö" med staketgrannar åt alla väderstreck, vilket inte kan vara möjligt. Om bäcken bibehålls kommer även boende på Solvägen få en naturremsa mellan tomter och ny bebyggelse. Då blir ingen fastighet en "isolerad ö" heller.

Kommentar: *Enligt beslut omfattas ej aktuell bäck/biflöde av Natura 2000-beslut. Se i planhandlingarna samt i denna samrådsredogörelse angående ställningstagande till Natura*

2000, föreslagen dagvattenhantering för att förbättra förutsättningarna för Vassara älv som Natura 2000 etc.

Planförslaget justeras så att vatten fortsatt kan rinna genom Gällivare 3:18 via befintligt dike enligt framförd önskan.

Åtkomst till fastigheten Gällivare 3:14, vilken befaras bli en "isolerad ö" med grannar på fyra sidor elimineras genom att planen justeras med ett naturområde mot 3:14 i samband med att dike i detta avsnitt bevaras.

Om hyreshus och radhus placeras närmast Porjusvägen och villor närmast Andra Sidanvägen stämmer det mer överens med det beslut som togs 2008 angående Andra Sidan.

Kommentar: Den fördjupade översiktsplanen redovisar ej möjliga typer bebyggelse, eller lokalisering av olika bebyggelsetyper, som kan bli aktuellt att bygga på Andra Sidan.

Bedömningen är att planen uppfyller översiktsplanens intentioner.

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle (FÖP) antagen 2008, anges markanvändningen bostäder för det aktuella området. Vassaraträsk benämns i FÖP:en som ett intressant område att utveckla och förtäta med bostadsbebyggelse. Bl.a för att närområdet redan är bebyggt med bostäder. Se i övrigt kommentarer i denna samrådsredogörelse.

ÖVRIGT

Justeringar har gjorts med anledning av snöhantering i området. Bl a har följande ändringar/kompletteringar gjorts med anledning av snöhantering.

- Område Natur har utökats i nordväst för att möjliggöra för snöupplag.
- Mindre justeringar har gjorts i södra delen där mindre område av föreslagen kvartersmark ersatts av område Natur.
- In- och utfartsförbud har införts på en mindre sträcka i sydost, nära Bryggeriet, med anledning av eventuellt snöupplag inom Lokalgata nära föreslagen bostadstomt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN/KONSULT

Denna samrådsredogörelse har upprättats av Gällivare kommun.

Gällivare 31 oktober 2012.

Sture Sundquist
Miljö- och byggchef