

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR DEL AV GÄLLIVARE 5:14
- Kulturhusområde Repisvaara, Gällivare kommun



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2022-04-04 har varit på samrådsremiss under tiden 2022-05-10 – 2022-05-31.

Handlingarna har skickats till kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter för att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget. Handlingarna har även funnits tillgängliga för allmänheten på samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen och på kommunens hemsida (www.gallivare.se/detaljplan) under samrådstiden.

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för del av Gällivare 5:14 - Kulturhusområde Repisvaara, Gällivare kommun, daterad 2022-04-04.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- Planområdet har minskats, kvartersmarken söder om byggvägen har tagits bort.
- Placeringsutredningens alternativ 2 kommer att gälla för området varför alternativ 1 har tagits bort.
- Syftet med detaljplanen har justerats.
- Avsnittet *Dagvattenhantering* har uppdaterats.
- En stycke om siktlinjer har tillkommit.

Följande bestämmelser har justeras:

- Planområdet har minskats, kvartersmarken söder om byggvägen har tagits bort.
- Plangränsen i väster är justerad för att följa befintlig plangräns i väster. Detta medför att naturområde och gata utökas mot väster.
- Byggrätten (byggnadsarea) har minskats då planområdet nu utgör ett mindre område.
- Grundkartan har kompletterats med rättighetsområden.
- Ett E-område har lagts till för att möjliggör för transformatorstation.
- Största tillåtna byggnadsarea (300 m²) för centrumverksamhet har lagts till.
- Område för fördröjning av dagvatten har tagits bort.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med 2022-05-31:

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2022-05-31
- Trafikverket, 2022-05-31
- Lantmäteriet, 2022-05-31
- Vattenfall Eldistribution AB, 2022-05-23
- Skanova, 2022-05-11
- Ungdomsrådet, 2022-05-18
- Barn- och utbildningsförvaltningen, 2022-05-19
- Miljö-, bygg och räddningsförvaltningen, 2022-06-16
- Privatperson/fastighetsägare 1, 2022-05-23
- Privatperson/fastighetsägare 2, 2022-05-30
- Privatperson/fastighetsägare 3, 2022-05-23
- Privatperson/fastighetsägare 4, 2022-05-31
- Privatperson/fastighetsägare 5, 2022-05-31
- Styrelsen för samfällighetsförening Repisvaara Mitt, 2022-05-31

Nedanstående är ett sammandrag av de inkomna yttrande som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen.

Länsstyrelsen Norrbotten, 2022-05-31

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för rennäringen (3 kap 5 § MB) och riksintresse totalförsvaret (3kap 9§ MB) som avser öppna områden av betydelse.

Riksintresse kulturmiljö

Nedmonteringen av kulturbyggnader som återuppförs på annan plats utgör kompensation för den skada som samhällsomvandlingen orsakar på Riksintresset för kulturmiljö på Malmberget.

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ambition att skapa förutsättningar för att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen från Malmberget ska kunna bevaras. Eftersom planförslaget är mycket flexibelt när det gäller bebyggelsens lokalisering så säkerställs inte bevarande av naturmarkspartier eller befintliga träd som enligt planbeskrivningen är viktiga att spara. Positivt att kommunen avser att ersätta med planterade träd.

Utformningen av ytor och tomter ska vara enkel som inom Bolagsområdet i Malmberget. Den enkla karaktären bör beskrivas alternativt att planhandlingen hänvisar till en beskrivning.

I byggskedet ska antikvariskt sakkunnig delta. Det gäller frågor som rör såväl placering som återuppförande och i byggprocessen bör egenkontrollen stärkas avseende kulturvärden. Det bör säkerställas att placeringsförslaget som utarbetats av Tyréns också verkställs av kommunen eftersom det är ett genomarbetat förslag som tar hänsyn till de aspekter som lyfts fram som de viktiga.

För att skydda den flyttade bebyggelsens kulturvärden från bland annat rivning och förvanskning på den nya platsen så kommer detaljplanen behöva kompletteras i efterhand med lämpliga bestämmelser.

Riksintresse rennäring

Kommunen har endast redogjort för tillkommande skotertrafik och hur denna kan störa renskötseln. För att få en helhetsbild av situationen på/vid Dundret bör kommunen också redogöra för redan befintlig skotertrafik, turism, rörligt friluftsliv m.m. och hur dessa faktorer inverkar på renskötseln. Finns det några åtgärder som kommunen kan vidta för att minska påverkan i denna del?

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Under rubriken Huvuddrag på s.3 kan det tydliggöras att nedmonteringen av byggnader för återuppförande på annan plats utgör kompensation för den skada som samhällsomvandlingen/gruvbrytningen orsakar på Riksintresset för kulturmiljö.

Utformningsbestämmelserna för de enskilda byggnaderna är i huvudsak hämtade från *Kulturmiljöanalys vid flytt av byggnader från Malmberget etapp 2* vilket är bra. Den generella hänvisning som finns inledningsvis på s. 12 ger riktning till vad som gäller för återuppförandet beskrivet för varje byggnad under "*Nya förhållanden*" i kulturmiljöanalysen. Det kan inte nog understrykas vikten av att det sparade materialet återanvänds fullt ut och en hänvisning eller inarbetning av vad det innebär mer detaljerat bör finnas i planhandlingen.

För Bolagsvägen 12 möjliggörs en invändig ombyggnad till 15 lägenheter. Innan planhandlingen möjliggör detta bör det säkerställas att den sparade stommen vid återuppförande inte innebär någon begränsning. Invändiga ändringar måste anpassas till byggnadens stomme och övriga förutsättningar. Vid ändrad funktion ska en anpassning ske utifrån byggnadens egna förutsättningar och kulturvärde (inte värde).

Planhandlingen redovisar två alternativa placeringar för Bolagsvägen 12 (s. 19) Länsstyrelsen har i ett tidigt skede i *Projektgruppen kulturbyggnader Malmberget 2021-06-18* förordat alternativ två eftersom det förväntas ge bättre ljusförhållanden till byggnaden. Notera också att skissen saknar det runda uthuset.

Trafikbuller

För de fastigheter som kommer att ligga närmast Dundretvägen är förslaget att uppföra uteplatser med inglasning eller bullerskyddsskärmar. Vid val av bullerreducerande åtgärder är det viktigt att tänka på vad som blir bäst för att kunna nyttja hela fastighetens utemiljö och vad som passar bäst för fastigheten och dess omgivning.

Naturmiljö

Det går inte att bedöma om detaljplanen är förenlig med artskyddet. Det verkar inte ha genomförts några inventeringar med avseende på skyddade och skyddsvärda/rödlistade arter. Kommunen anger att inga arter har rapporterats in i artportalen, men att det inte finns fynd i artportalen säger egentligen ingenting om förekomst av arter i området.

En beskrivning och bedömning av artskyddet behöver göras; förekomst av skyddade arter, skyddsåtgärder, behov av artskyddsdispens etc. Bifogat dokument (Bilaga) kan användas som stöd för hur en utredning kan göras.

Klimatanpassning

I planbeskrivning beskrivs dagvattenhantering inom området och att fördröjningsdamm ska anläggas i nordvästra hörnet av planområdet. För beräkning av vattenvolymer har klimatfaktor använts. Detta är positivt.

De hus som ska flyttas till planområdet står idag på relativt plan mark (enligt vad som framgår av fotografier). I aktuellt planområde kan marklutningen vara runt 10%, vilket förutsätter en grundläggning som kompenserar detta genom användande av fyllnadsmaterial. I ett framtida förändrat klimat kommer kraftiga nederbördstillfällen att bli vanligare och det finns även risk för att intensiteten i regnen/nederbörden ökar. I MSB:s Vägledning för skyfallskartering anges följande: *”Det rekommenderas att ta höjd för klimateffekter genom att använda en klimatfaktor på de valda regnen. Lämplig klimatfaktor för ett regn från 100 till 1000 års återkomsttid är utifrån dagens kunskapsläge 1,2 till 1,5. Det innebär att man ökar regnvolymer med 20–50 procent.”* Till detta ska adderas att jordlagren i området består av sandig morän, vilket innebär att marken är erosionskänslig. (SGI/MSB-utredning daterad 20160215, Gällivare kommun Förstudie och översiktlig kartering av stabiliteten i raviner och slänter i morän och grov sedimentjord). Vid kraftig nederbörd kan det innebära bortspolning av fyllnadsmaterial vid grunder.

En annan aspekt som behöver tas med i planerings- och åtgärdsprocessen är eventuellt tillkommande dagvatten från området som gränsar till aktuellt planområde och är högre beläget.

Ovan nämnda förhållanden behöver utredas och i förekommande fall, om risk för människa, miljö eller egendom uppstår, åtgärdas genom anvisningar i planbeskrivning och plankarta.

Barnperspektivet

Om det inte kommer att planläggas en lekplats inom aktuellt planområde kan det nämnas i planbeskrivningen var närmaste anlagda lekplats finns.

Övrigt

En översiktskarta för bättre orientering kan med fördel placeras på plankartan.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats med hänvisning till utredning som beskriver hur sparade material ska återanvändas full ut. Framtaget placeringsförslag avses följas men något ytterligare säkerställande av detta kommer inte att göras i detaljplanen däremot har markprojektör tittat på förslaget för att säkerställa att slänter och marklutningar fungerar. Någon detaljprojektering är inte gjord varför det inte bedöms lämpligt att låsa byggnaderna till en specifik plats i plankartan.

Samråd och hantering av riksintresse rennäringsområdet pågår inom planprocessen för detaljplanerna vid Dundret. Här hanteras även en större helhetsbild av situationen i området.

Någon ytterligare hantering kommer därigenom inte att ske inom ramen för aktuell planprocess eftersom inverkan bedöms vara marginell.

Vad gäller kulturmiljö har planbeskrivningen förtydligats i enlighet med länsstyrelsens yttrande. Kommunen vill förtydliga att Bolagsvägen 12 inte möjliggörs för 15 lägenheter. Inom hela planområdet planeras cirka 15 lägenheter.

Planbeskrivningen har kompletterats med foton från planområdet för att tydliggöra att planområdet sedan tidigare är påverkat av mänsklig aktivitet. Kommunen står fast vid bedömningen om att detaljplanens inverkan på naturmiljön inte bedöms bli betydande.

Avsnittet Dagvattenhantering har uppdaterats i planbeskrivningen för att tydliggöra frågorna i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Lekparker finns vid Repisvaara nordväst samt Repisvaara södra, detta har uppdaterats i planbeskrivningen.

Trafikverket, 2022-05-31

Tillgänglighet, Trafiksäkerhet

Till vattenverkstomten finns en anslutningsväg från Dundretvägen. Denna befintliga anslutning avser man att nyttja för aktuell planläggning. Även om det är en befintlig anslutning så kommer exploateringen av området generera en annan trafik som belastar anslutningen än tidigare till vattenverket. Dessutom innebär gång- och cykelvägen längs Dundretvägen samt det korta avståndet till nästa korsning ökad exponering för risker.

Trafikverket anser med anledning av detta att kommunen bör överväga att samordna anslutningen till området med den för det närliggande området (Pelikangatan).

Dagvatten

Det är inte tillåtet att leda dagvatten till Trafikverkets anläggning och system för avvattning, eftersom Trafikverkets anläggning endast är dimensionerat för vägen och omgivningens påverkan av vägen. Kommunen måste visa att dagvattenhanteringen inte innebär negativ påverkan på Trafikverkets anläggningar, både vad gäller dagvattenhantering, höga flöden och skyfall. Flödesberäkningen ska utgå ifrån minst ett 50-årsregn.

Det måste klargöras vad som gäller för trummorna under samt diken vid Dundretvägens anläggning och hur de får användas eller inte till detta planområde. Om det innebär påverkan på Trafikverkets anläggning ska avtal tecknas avseende genomförande och underhåll innan planen antas. Där ska det tydligt framgå vad som gäller, ansvarsfördelning etc. så att inte Trafikverkets hålls ansvariga för det som sker på grund av avvattningen från planområdet. Avtal om bevakningsuppdrag måste tecknas med Trafikverket.

Trafikbuller

Kommunen bedömer att aktuell planläggning inte kommer att påverkas av trafikbuller nämnvärt. Gällande riktvärden vid fasad kommer inte att överskridas medan riktvärden vid uteplats för de byggnader som ligger närmast Dundretvägen inte kommer att klaras utan bullerskydd.

Trafikverket anser att detta ska säkerställas genom reglering i plankartan.

Väghållarskap

Planen utgör en del i utbyggnad av Repisvaara enligt framtagen utvecklingsplan. Området Repisvaara har successivt byggts ut med bostäder och Dundretvägen har med anledning av detta på delar av sträckan getts ny utformning av vägrummet för att anpassas till de anspråk på tillgänglighet och trafiksäkerhet som tillkommit på vägen. Kommunen har beräknat att trafiken har och kommer att öka till ca 5000 ÅDT från tidigare ca 800 ÅDT. Gång- och cykelväg, säkra passager och busshållplatser har tillkommit längs vägen som mer anpassats till stadsgata/lokalgata.

Ovan sammantaget bedömer Trafikverket att kommunen eftersträvar tättbebyggt område enligt trafikförordningen för att säkerställa trafiksäkerhet mm. Detta befäster att väg 825 borde vara en kommunal gata då det inte föreligger någon funktion för allmän samfärdsl. Enligt en principöverenskommelse mellan SKL, REV och Trafikverket från hösten 2012 bör kommunerna ha huvudansvaret för väghållningen i tätort med undantag för det övergripande statliga vägnätet. Kommunala väghållningsområden bör omfatta planlagda områden i tätorten och områden i och intill tätorten som planeras för exploatering inom de närmaste åren (3-5 år).

Kommentar: Trafikökningen i samband med ett genomförande av detaljplanen bedöms bli försumbar. Efter att markprojektör tittat på områdets lutningar har ny anslutningsvägsväg föreslagits. Detaljplanen har därför uppdaterats utifrån nytt förslag på anslutning.

En inventering av vägtrummor samt kapacitetberäkningar har genomförts. Avsnittet Dagvattenhantering har uppdaterats i planbeskrivningen för att tydliggöra frågorna.

Inom planområdet finns platser som inte är påverkade av trafikbuller, dessa områden kan användas för uteplatser alternativt kan bullerskydd sättas upp inom utsatta platser för att nå gällande riktvärden. En planbestämmelse som säkerställer detta kommer inte att regleras då riktvärdena kan nås genom relativt enkla åtgärder.

Kommunen är medveten om väghållarskapet och kommer att lyfta frågan med trafikverket i ett större sammanhang (ej inom ramen för denna detaljplan).

Lantmäteriet, 2022-05-31

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Lite för otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Gällivare kommun och LKAB innan detaljplanen antas. Det anges också att exploitören bland annat ska ansvara för bekostande av anläggande av anslutningsväg och eventuella anpassningar vid passage av GC-väg. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär.

Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken "*Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL*" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Anslutning till befintliga gemensamhetsanläggningar, för vatten- och avlopp

I anslutning till och i södra delen av planområdet finns befintliga gemensamhetsanläggningar, Gällivare ga:1 (väg), Dundret ga:8 (vatten) och Dundret ga:9 (avlopp). I planbeskrivningen på s. 31 framgår att det finns kommunala vatten- och avloppsledningar dit planområdet kommer anslutas. Det som inte står beskrivet är om det kommer bli aktuellt att ansluta planområdet till Dundret ga:8 och ga:9 för att därigenom få tillgång till vatten och avlopp, eller om planområdet ska anslutas med nya ledningar till kommunens anslutningspunkt. Det bör förtydligas.

Hur påverkas befintliga gemensamhetsanläggningar?

I planbeskrivningen bör det tydliggöras hur befintliga gemensamhetsanläggningar kommer påverkas av planförslaget. Förutom Dundret ga:8 och ga:9 som tas upp ovan, finns även Gällivare ga:1 (väg) i anslutning till planområdet. Det bör tydligare framgå om planområdet ska anslutas till Gällivare ga:1 eller om det finns andra alternativ för att ordna utfart.

I plankartan ser det även ut som att Dundret ga:8 och ga:9 går rakt igenom planerad kvartersmark enligt planförslaget. Se urklipp nedan. Konsekvensen med nuvarande planläggning är att gemensamhetsanläggningarna blir planstridiga eftersom området nu planeras med byggrätt för bostäder och centrum. Det bör därför framgå hur planförslaget kommer påverka vatten- och avloppsledningarna.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

I grundkartan saknas redovisning av befintliga gemensamhetsanläggningar. Dessa kan vara bra att ha med i grundkartan för att lättare kunna göra bedömning av hur de kommer påverkas av planförslaget.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Av planbeskrivningen framgår på s. 21 vilken befintlig detaljplan som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplan berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med ytterligare information om exploateringsavtalet, ytterligare information kommer att kompletteras inför antagandet.

Förtydligande har gjorts angående hur omkringliggande gemensamhetsanläggningar påverkas av planläggningen.

Grundkartan har uppdaterats med gemensamhetsanläggningar.

På sidan 23 i planbeskrivningen framgår att aktuell del av gällande detaljplan kommer att ersättas i samband med aktuell planläggning.

Vattenfall Eldistribution AB, 2022-05-23

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, 12 kV transformatorstation, 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp.

Vattenfall Eldistribution önskar ett E-område för transformatorstation inom planområdet, storlek 10x10 meter. Stationen bör placeras någonstans i mitten av planområdet och behöver vara lättillgänglig. Någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen och inte heller på ett närmare avstånd än 2 meter från E-områdesgränsen.

Kommentar: Ett E-område om 10x10 meter har säkerställts i plankartan. Inga byggnader planeras närmare än cirka 20 meter (i enlighet med framtaget placeringsförslag, se sidan 19 i planbeskrivningen) även om detta inte säkerställs med planbestämmelser i plankartan. Någon detaljprojektering av området är inte gjord varför det inte bedöms lämpligt att låsa gata och byggnaderna till en specifik plats i plankartan.

SKANOVA, 2022-05-11

Har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: -

Ungdomsrådet, 2022-05-18

Ungdomsrådet finner förslaget vara mycket bra då husen har historiska och kulturella värden samt finner det positivt att de uppförs på ny plats. Ungdomsrådet finner det även positivt att man tänkt försöka efterlikna en miljö, en känsla, likt den på Johannesområdet i Malmberget (ursprungsplatsen) med sin lummiga grönska och träd.

Kommentar: -

Barn- och utbildningsförvaltningen, 2022-05-19

Barn- och utbildningsnämnden vill understryka vikten av trafiksäkra gång- och cykelvägar. Från planerade och befintliga bostäder bör gång- och cykelvägar vara väl upplysta och vegetationen röjd för god sikt och framkomlighet. Gång- och cykelvägarna bör vara överblickbara så att det är lätt att förstå vart dessa leder och att det finns en anpassad hastighetsbegränsning i anslutning. Farthinder bör finnas där gång- och cykelvägar korsas, eventuellt blinkande ljus när någon närmar sig.

I övrigt har Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Kommentar: Informationen noteras och kommer att säkerställas vid projektering/exploatering av området.

Miljö-, bygg och räddningsförvaltningen, 2022-06-16

Miljö-, bygg och räddningsförvaltningen har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerad detaljplan. Förvaltningen har granskat samrådshandlingarna och har följande synpunkter;

- Det behöver till området säkerställas tillgång till brandposter med kapacitet enligt *P114 Distribution av dricksvatten*.
- Om räddningstjänsten planeras nyttjas som alternativ utrymningsväg från flerbostadshus behöver uppställningsplatser och eventuella räddningsvägar beaktas.
- Av planbeskrivningen framgår att en antikvarisk kunnig har varit med och skissat på placering av kulturbyggnaderna inom planområdet för att säkerställa att utrymme finns kopplat till kulturvärdena. I planbeskrivningen framgår vidare att det vid placering av byggnaderna är viktigt att ta hänsyn till markhöjder, väderstreck och kopplingen mellan bebyggelsen. Önskvärd/eventuell placering framgår emellertid endast genom illustrationsbilder. För att underlätta vid framtida bygglovshantering vad avser bl.a. kulturvärden, men också för att närboende ska få en uppfattning av den exploatering som tillåts, är det önskvärt att en avgränsning vad avser placering av byggnadsverk inom kvartersmarken görs.
- Högsta tillåten byggnadsarea om 3000 kvm gäller inom hela planområdet (med undantag för naturmark och gata). En sådan reglering, dvs. en reglering utan egenskapsgränser, kan resultera i att bebyggelsen samlas inom en viss del av planområdet (och ex. påverkar närliggande fastigheter på ett sätt som inte är önskvärt) medan en annan del förblir obebyggt.
- En förutsättning för att bevilja bygglov är att åtgärden är förenlig med planens syfte. Av syftet i planbeskrivningen framgår specifikt vilka kulturbyggnader och tillhörande komplementbyggnader som avses att flyttas till fastigheten/-er inom planområdet. Om

syftet med planen inte är att exkludera andra kulturbyggnader än de som framgår av planen bör en annan syftesbeskrivning göras.

- I bullerutredningen framgår att cirka 15 lägenheter planeras att uppföras inom planområdet vilket skulle alstra en ÅDT om cirka 26 bilar (uppräknat till prognos år 2030). Hänsyn tas emellertid inte till att planen tillåter verksamheter (exempelvis restaurang eller café) som resulterar i ytterligare trafik.
- Enligt utredningen kommer riktvärden vid uteplats i anslutning till bostad inte att uppfyllas för de byggnader som ligger närmast Dundretvägen. För att säkerställa att uteplatser skyddas från buller bör kommunen se över möjligheten att med planbestämmelser reglera utförandet genom särskilda tekniska lösningar (PBL 4 kap 16 § och Boverkets föreskrifter (1010:5) om detaljplan – 7 kap 10 §).
- Höjdsättning saknas i planområdet vilket kan innebära att dagvattnet avrinner åt annat håll än planerat.
- Av planbeskrivningen beskrivs att man behöver säkerställa att diken och trummor längs Dundretvägen och Porjusvägen har tillräcklig kapacitet. Det är något som behöver säkerställas innan planen antas.
- I planbeskrivningen anges att man kommer använda sig av befintlig anslutningsväg vid planläggningen men den är inte reglerad till väg i plankartan.

Kommentar: Frågor rörande brandposter och kapacitet samt uppställningsplatser för räddningstjänsten kommer att hanteras i projekteringsskedet.

På sidan 19 i planbeskrivningen illustreras 2 olika förslag på utformningen av området. Inför granskningskedet har alternativ 1 plockats bort i enlighet med länsstyrelsens yttrande. Framtaget placeringförslag avses följas men något ytterligare säkerställande av detta kommer inte att göras i detaljplanen däremot har markprojektör tittat på förslaget för att säkerställa att slänter och marklutningar fungerar. Någon detaljprojektering är inte gjord varför det inte bedöms lämpligt att låsa byggnaderna till en specifik plats i plankartan. Planområdet har efter samrådet förminskats vilket ytterligare minskar flexibiliteten inom området.

Syftet med detaljplanen har justerats i enlighet med Miljö-, bygg och räddningsförvaltningens yttrande.

Centrumverksamhet planeras endast i byggnad från Bolagsvägen 8 – Tuoddarvillan. Av denna anledning har en planbestämmelse lagts till för att säkerställa att byggnadsarea för centrumverksamhet inte överstiger 300 m². Centrumverksamhet om 300 m² byggnadsarea alstrar ingen betydande trafikmängd.

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser. Inom planområdet finns platser som inte är påverkade av trafikbuller, dessa områden kan användas för uteplatser alternativt kan bullerskydd sättas upp inom utsatta platser för att nå gällande riktvärden. En planbestämmelse som säkerställer detta kommer inte att regleras då riktvärdena kan nås genom relativt enkla åtgärder.

Avsnittet Dagvattenhantering har uppdaterats i planbeskrivningen för att tydliggöra frågorna. Den naturliga topografin inom planområdet kommer att bibehållas varför dagvattenhantering hänvisas till områden där marknivån är lägst, frågan säkerställs ytterligare i exploateringsavtalet. Några markhöjder kommer inte att regleras i plankartan då detaljprojektering inte gjord varför det inte bedöms lämpligt att låsa byggnaderna till en specifik plats i plankartan. Markprojektör har tittat på förslaget för att säkerställa att slänter och marklutningar fungerar.

En inventering av vägtrummor samt kapacitetberäkningar har genomförts. Avsnittet Dagvattenhantering har uppdaterats i planbeskrivningen.

Plangränsen i väster har justerats för att följa befintlig detaljplan, området för gata har därigenom utökats mot väster.

Privatperson/fastighetsägare 1, 2022-05-23

Saknar någon form av grusad kulturstig/gångstig så man kan gå in via Dundretvägen som planerat och ut på tex. vid Talgoxevägen.

Tror man knyter ihop befintliga kulturhus på området med dessa kulturhus på ett bättre sätt för gående/turister annars blir det mer som en återvändsgränd.

Kommentar: Den finns gång- och cykelbana (GC-väg) längst Dundretvägen. Någon ytterligare GC-väg planeras inte inom planområdet. Det är däremot möjligt att i framtiden bygga om byggvägen, som går söder om planområdet, till GC-väg.

Privatperson/fastighetsägare 2, 2022-05-30

Vi är en av dem som kommer drabbas av erat nya område. När vi satt ner med LKAB och valde mellan tomter, föll vi genast för den här. En stor anledning var utsikten mot dundret, men också vyn mot Vassarträsket och inga hus bakom oss. Vi gillade även att det var ett skogsparti nedanför våran bakgård, det fick oss att känna oss nära naturen, precis som det ska kännas här på Repisvaara. Vi ville också att våra barn skulle kunna leka i skogen nedanför. Vi frågade LKAB om det kommer byggas någonting på den skogsytan nedanför oss och fick till svar att det inte skulle det. Dem sa att det ska finnas ett visst "grönområde" mellan olika bostadsområden och att det inte får byggas där. Vi litade på dem och det gör oss väldigt besvikna att se att detta är på väg att ske ändå, trots att dem sa att det inte skulle bli så.

Vi känner oss även väldigt lurade eftersom anledningen till att vi valde tomten var för att det inte skulle byggas nedanför oss. Vissa av dem husen ni har tänkt flytta är 2,5 planshus, vilket påverkar våran vackra utsikt markant.

Vi undrar vad det är som ändrats på dessa korta åren från att vi valde tomt när vi fick information om att man inte fick/skulle byggas tills nu när det helt plötsligt ska byggas?

Vi har även pratat med flera av våra grannar och alla har fått samma information, att det inte ska byggas nedanför oss. Om det byggs nedanför våra hus så kommer marknadsvärdet troligtvis att sjunka på våra fastigheter eftersom det tar bort både utsikt samt närheten till naturen.

Varför måste allt pressas in på just Repisvaara? Är det inte ett bättre alternativ att flytta dessa gamla hus till Koskullskulle eftersom det redan finns massor med äldre hus där?

Kommentar: Vid den tidpunkt LKAB sålde fastigheterna längst Fjällbrantsgatan visste ingen om planerna på att placera kulturbyggnader i området. Gällande detaljplan reglerar idag främst naturmark inom aktuell planområde och aktuell planprocessen syftar till att pröva markanvändningen bostäder.

Kulturbyggnaderna (med undantag för Bolagsvägen 8) var tidigare planerade vid södra sidan av Vassara älv inom Detaljplan för del av Gällivare 82:2 och del av Gällivare 12:74, 2018-12-04. Nu bedöms aktuellt område vara en bättre plats för kulturhusen då bland annat omgivningen och den sluttande terrängen bättre återspeglar Bolagsområdet i Malmberget. En placering på Repisvaara skapar också en mer sammanhållen kulturhusbebyggelse i och med kulturhusgatan på Repisvaara Norra.

Planbeskrivningen har kompletterats med siktlinjer och sektioner för att tydliggöra inverkan på utblickarna från omkringliggande villatomter. Planområdet har därutöver minskats. Inom planområdet kommer befintliga träd så långt som möjligt att bevaras och kompletteras med nya träd/buskar för att återskapa liknande förhållanden som på Malmbergets Bolagsområde.

Planområdet utgörs av cirka 1,5 ha sammanhållen gles yngre tallskog och är en del av den skogskorridor som avgränsar Repisvaara Norra och Repisvaara Mitt. Kommunens bedömning är att planläggning av området inte påverkar möjligheten till rekreation med hänseende till områdets storlek och närheten till Dundretvägen. Större sammanhängande skogsområden finns fortsatt öster om planområdet.

Privatperson/fastighetsägare 3, 2022-05-23

Vi motsätter oss byggandet av kulturhus i närliggande skog nedanför vår tomt. Det var därför vi valde vår tomt, för att det inte fanns några planer på att bygga nedanför i skogen.

Låt den lilla skog som finns vara kvar. Vi anser att det blir en sämre utsikt då det kommer att vara hustak i vägen. Det leder samtidigt till en lägre värdering på tomterna.

Skogen fungerar samtidigt som en barriär mot närliggande väg. Vi har levt i damm och buller under väldigt lång tid i Repisvaara. Vår förhoppning var att i och med att byggandet var klart så skulle vi slippa det. Vi vill inte fortsätta ha damm och buller i 5 år till. Det finns andra tomter på Repisvaara ni kan välja att bygga kulturhusen på.

Kommentar: Se kommentarer till fastighetsägare 2.

Privatperson/fastighetsägare 4, 2022-05-31

Jag motsätter byggande av kulturhus i närliggande skog nedanför vår tomt. När vi fick tomten så lovades det att det inte skulle byggas nedanför servicevägen. Därför valde vi tomten. Låt den lilla skog få vara kvar. Skogen fungerar samtidigt som en barriär mot närliggande väg.

Kommentar: Se kommentarer till fastighetsägare 2.

Privatperson/fastighetsägare 5, 2022-05-31

Våra åsikter är att vi vill ha kvar naturområdet och att ingen bebyggelse sker på Gällivare 5:14. Det är ett naturområde som är högt skattad av vår familj och som vi nyttjar hela året. Detta naturområde vill vi ha obebyggt. Vi ser också att många andra människor nyttjar området på olika sätt inom alla årstider. Vi har en känsla att bo ute i skogen, nära till naturen och våra fritidsintressen. Det var den stora anledningen varför vi köpte huset för ett och ett halvt år sedan.

Blir det bebyggelse på naturområdet känns det som livskvalitén för vårt boende och våra naturupplevelser försämras. Skogen är bullerdämpande för vår fastighet. Bebyggelsen kommer att skymma vår utsikt. Det kan även innebära att värdet på huset kan minska.

När vi köpte huset så fick vi information av mäklaren, de som sålde huset och grannar att det finns ett löfte, det ska finnas naturområden mellan de olika områdena och att Gällivare 5:14 inte skulle bebyggas.

Kommentar: Se kommentarer till fastighetsägare 2.

Styrelsen för samfällighetsförening Repisvaara Mitt, 2022-05-31

Styrelsen har inkommit med följande synpunkter:

- Att kulturhusen inte skymmer och tar bort utsikt för de hus som står efter Fjällbrantgatan, eftersom vissa av kulturhusen har två våningar plus ett vindsutrymme högst upp.
- Att tomterna anpassas efter terrängen så att naturupplevelsen att bo fjällnära inte försvinner. Några av husen är höga och bör placeras så de inte skymmer.
- Att innan kulturhusen flyttats har ett övertagande till kommunal huvudmannaskap för hela Repisvaara Mitt skett.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med siktlinjer och sektioner för att tydliggöra inverkan på utblickarna från omkringliggande villatomter.

På sidan 12 i planbeskrivningen framgår bland annat att kulturhusen och dess tomtplatser ska anpassas till terrängen och rådande markförhållanden.

Övertagandet av kommunalt huvudmannaskap för Repisvaara Mitt hanteras inte inom processen för aktuell detaljplan. Dialoger och planering pågår med intentioner att kommunen ska ta över huvudmannaskapet på Repisvaara Mitt.

MEDVERKANDE

Marcus Zetterqvist, planeringschef
Josefin Ekbäck, planarkitekt

Dan Johansson, tf. förvaltningschef
Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen
Gällivare kommun

Upprättad 16 september 2022