

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN  
GÄLLIVARE 76:1, Kvarnbacksvägen



# HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2023-03-13 har varit på samrådsremiss under tiden 3 april 2023 till och med 30 april 2023.

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](http://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 fastigheten Gällivare 76:1, Kvarnbacksvägen Gällivare kommun.

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen har under rubriken dagvatten kompletterats med rekommendation om markbeläggning bör ske med genomsläppligt material som exempelvis grus på parkeringsyta.
- Planbeskrivningen har under rubriken markanvisning kompletterats med information om innehåll i markanvisningsavtal.
- Information om justering av planområdets storlek har kompletterats i planbeskrivningen.

Plankarta:

- Planområdet har justerats. Den södra planområdesgränsen har flyttats 2 meter norrut. Sen södra egenskapsgränsen har flyttats en meter norrut. Planområdet har därmed minskat i omfattning
- Planbestämmelsen  $e_1$  har justerat så att utnyttjandegraden har ökat till 45%.
- Plankartan har kompletterats med datum för upprättande.
- Plankartan har justerats med utformningsbestämmelse om att byggnad ska uppföras i trä och fasaderna ska vara omålade eller målas med falurödfärg.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

# INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit under samrådstiden 3 april 2023 till 30 april 2023.

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2023-04-26
- Trafikverket, 2023-04-14
- Lantmäteriet, 2023-04-24
- Skanova, 2023-04-19
- Vattenfall Eldistribution AB, 2023-04-06
- Ungdomsrådet, 2023-04-26
- Naturskyddsföreningen i Gällivare, 2023-04-27
- Gällivare Sockens Hembygdsförening, 2023-04-27
- Gällivare Sportklubb, 2023-04-28

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, enligt skrivelse 2023-04-26**

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter

Råd enligt 2 kap. PBL

*Naturmiljö*

Planområdet har minskats sedan undersökningssamrådet och endast en liten del av skogsområdet berörs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att nyckelbiotopen inte påverkas negativt då det är så liten del av den som berörs och dessutom en del med lägre värden.

*Vatten*

Det finns två recipienter för dag- och avloppsvatten, vattendraget Vassaraälven (WA51673597 / SE745666-171386) samt grundvattenförekomst SE745590-170808.

Vassaraälven har beslutade Miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status, god ekologisk status och god kemisk status. För grundvattenförekomsten gäller de beslutade Miljökvalitetsnormer god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Miljökvalitetsnormer för vatten fastställs med stöd av 5 kap MB, enligt vattenförvaltningsförordningen och Havs- och vattenmyndighetens forskrift HVMFS (HVMFS 2019:24 samt HVMFS 2019:25). Normerna är ett rättsligt verktyg och ställer krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt. Huvudregeln för MKN är att alla vattenförekomster ska minst uppnå normen god ekologisk och kemisk status eller god potential och att statusen inte får försämrats (Weserdomen C-461/13).

Försämringsförbudet gäller även på kvalitetsfaktornivå för så kallade övriga vatten som inte är vattenförekomst. Om status är sämre än god vid den bestämda tidpunkten, kan årtalet för när normen ska uppnås flyttas fram med en tidsfrist eller få ett mindre strängt krav än god status, två

så kallade undantag. Därutöver kan det förekomma särskilda krav i vissa typer av skyddade områden.

En detaljplan får inte medföra försämring av ekologisk status för någon kvalitetsfaktor i berörd vattenförekomst. Enligt 5 kap 4 § miljöbalken får verksamheten inte heller äventyra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer i berörd vattenförekomst.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att Miljökvalitetsnormer för grundvatten och ytvatten inte påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen. Planförslaget innebär ingen betydande miljöpåverkan på strandmiljöer. Planområdet ligger utanför strandskyddsområde, cirka 170 meter norr om Vassaraälvs strandkant. Länsstyrelsen tycker det är bra att det finns möjlighet att ansluta den nya fastigheten till det kommunala vatten- och avloppsnätet (VA-ledningsnätet).

#### *Dagvatten*

Dagvattenhantering inom planområdet sker idag via naturlig infiltration via grön- och grusytor. Detaljplanens genomförande kommer öka mängden hårdgjorda ytor och dagvattenmängden. När naturmark exploateras ändras regnvattnets naturliga avrinningsförhållanden eftersom vattnet hindras från att tas upp av växtlighet och från att infiltrera ner i marken och transporteras vidare till grundvattnet.

Som kommunen angett finns en mindre lågpunkt i området vilket innebär risk för vattenansamling och för att undvika skador på planerad bebyggelse vid kraftiga regnsituationer behöver marken därför höjas i samband med anläggande av byggnad. Kommunen behöver ange markhöjd för att åtgärden ska bli tillräcklig.

Enligt planbeskrivning ska dagvatten hanteras inom den egna fastigheten genom lagen om lokalt omhändertagande av dagvatten. För att minska hårdgjorda ytor och dagvattenavrinningen som kan leda till potentiell ökad belastning av olika föroreningsämnen skulle det vara bra att lämna så mycket av den befintliga vegetationen som möjligt. Användning av genomsläppligt material till exempel grus som markbeläggning för parkering rekommenderas.

#### *Kommentar:*

*Marken idag är i huvudsak obanad terräng. Större delen av den mark som framstår som en lågpunkt är troligen ett resultat av att ytan använts som upplag eller parkering. Kommunen anser att markens höjdsättning kan hänvisas till bygglovet, då planområdet är så litet och det kan förväntas att marken närmast vägen kommer hårdgöras.*

*Planbeskrivningen har under rubriken dagvatten kompletterats med rekommendation om markbeläggning bör ske med genomsläppligt material som exempelvis grus på parkeringsyta.*

#### **Trafikverket, enligt skrivelse 2023-04-14**

Trafikverket bedömer att föreslagen exploatering inte kommer påverka väg E45 negativt

#### *Kommentar:*

*Noterat.*

## Lantmäteriet, enligt Skrivelse 2023-04-24

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### **MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE**

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal har upprättats, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3st. 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 planbeskrivning. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara korrekt kring:

- Vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- Vilka fysiska anläggningar 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
- Om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelning mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av plan är det tillräckligt att kommunen:

- Redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- Redovisar intentioner om vad detta avtal avser innehålla
- I planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverk vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via

Delar av planen som bör förbättras

### **ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR ISTÄLLET**

Genomförandetiden bör anges i antal år istället för i antal månader i plankartan. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att anges genomförandetiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geofataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformning av specifikationerna var dock avsikten att:

- Genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- Omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp information till NGP.

## **FAST ANTAL PROCENT TILLÅTEN EXPLOATERING ANGIVEN PER FASTIGHET**

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten inom användningsområdet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser eller bestämmelse om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmark delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarea inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

## **DATUM SFÖR UPPRÄTTANDE SAKNAS**

I plankarta saknas datum för när detaljplanen är upprättad.

### *Kommentar:*

*Planbeskrivningen har under rubriken markanvisning kompletterats med information om innehåll i markanvisningsavtal.*

*Plankartan har kompletterats med datum för upprättande.*

*Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bebyggelse där Malmbergets Missionsförsamling kan bedriva sin verksamhet i framtiden och därmed är det endast en fastighet som kommer finnas inom aktuellt planområde. Kommunen ser inte anledning att ha en bestämmelse om minst eller största fastighetsstorlek.*

## **Skanova, enligt Skrivelse 2023-04-19**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

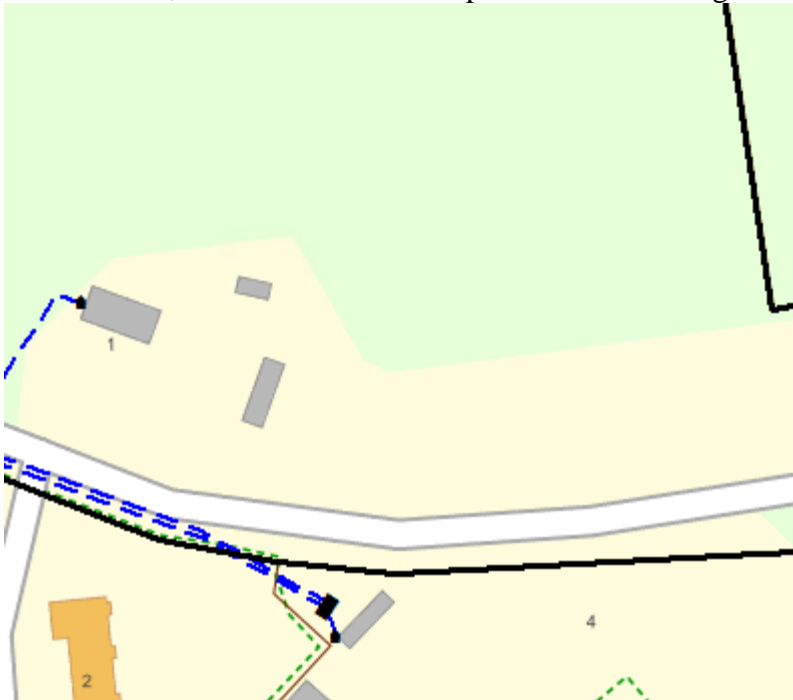
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

### *Kommentar:*

*Noterat*

### **Vattenfall Eldistribution AB, enligt Skrivelse 2023-04-06**

Vattenfall Eldistribution AB har inga elanläggningar inom planområdet och har inget att erinra mot rubricerat ärende. Utanför planområdet finns 0,4 kV markkabel, blå streckad linje i kartan nedan, men den bedöms inte påverkas av föreslaget till detaljplan.



*Kommentar:*

*Noterat.*

### **Ungdomsrådet, enligt Skrivelse 2023-04-26**

Ungdomsrådet har inget att invända mot förslag till beslut.

*Kommentar:*

*Noterat*

### **Naturskyddsföreningen i Gällivare, enligt Skrivelse 2023-04-28**

Naturskyddsföreningen i Gällivare (NSF) vill inte att skogen på Hembygdsområdet ska påverkas som är i förslaget i planen.

Skogsstyrelsen har för ca 10 – 12 år sedan gjort en inventering där och hittat flera rödlistade arter och föreslagit att ingen avverkning ska göras där. Hembygdsområdet är klassad som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen. Skälet är den rikliga förekomsten av äldre tallskog, varav flera månghundraåriga träd. Skogsstyrelsens rekommendation är att området lämnas orört i framtiden.

NSF anser att det är felaktigt att bara anse att den 400-åriga tallen är nyckelbiotop, hela den skogen som nu står kvar där en nyckelbiotop då det finns tallar där som är 200- över 400 år gamla. Det är olämpligt att ta bort träd där, då öppnar man upp för solvärmen på sommaren och vinterkylan och blåst på vintern.

Den biologiska mångfalden som finns där skulle få betydande störningar av denna påverkan då detta skogsområde inte är så stort.

Hembygdsgårdsområdet med alla träden och byggnader bildar en sån fin harmoni och bör hållas intakt och vi anser att dom gamla träden är en bidragande orsak till upplevelsen.

*Kommentar:*

*Kommunen gör bedömningen att förslagen användning är den mest lämpliga inom aktuellt område. Detaljplanens förslag innebär att en byggnad kommer uppföras intill Kvarnbacksvägen och det kommer endast vara ett fåtal träd närmast skogskanten som riskerar att tas ned.*

### **Gällivare Sockens Hembygdsförening, enligt Skrivelse 2023-04-27**

- Vi anser att ett bygge av en modern kapellbyggnad bryter mot den enhetliga karaktär som för övrigt finns på området. På hembygdsgårdsområdet finns idag gamla byggnader i traditionell stil som speglar vår kommuns kultur och historia. Campingplatsens röda stugor av nyare årsmodell, har anpassats till områdets karaktär och faller väl in i omgivningen.
- Vi kan förutse ett kommande behov av att rädda äldre hus när samhällsomvandlingen fortgår. Därför anser vi att detta markområde bör sparas för placering av äldre, passande byggnader.
- Vi anser att hembygdsföreningens framtida verksamhet på området kommer att påverka och begränsas om en byggnad uppförs på platsen. Den verksamhet som planeras flytta till den nya byggnaden, kommer också att kräva utrymme i form av plats för bilparkering mm.
- Vi ser också att området redan idag har ett begränsat antal parkeringsplatser vid större arrangemang och de platser som finns bör behållas. Även campingplatsens planer på utveckling med bl a bygge av bassäng eller kallbadhus, kommer att kräva utrymme och tillgång fler parkeringsplatser.
- Det privata gamla huset i början av Kvarnbacksvägen påminner om Karhakkatorgets bebyggelse, som är en del av Gällivares historia och värd att bevara. Vi anser att en nybyggnation mellan det gamla huset och Engelskabaracken påverkar och förstör bilden av ett hembygdsgårdsområde.
- Området är ett populärt strövområde bl a för naturintresserade barnfamiljer. Skogsstyrelsen har bedömt tallskogen som skyddsvärd med tanke på trädens ålder och deras skadbarhet. Därför är det olyckligt om man har för avsikt att fälla tallar i samband med byggnation.
- På Hembygdsgårdsområdet finns bl a Gällivare gamla Missionshus, där kyrksalen är helt intakt. Hembygdsföreningen har upplåtit kyrksalen till ekumeniska gudstjänster under somrarna.
- Vi anser att hembygdsgårdsområdet och dess närmaste omgivning förlorar delar av sin karaktär och sitt värde som kulturområde, om man uppför nybyggnation enligt detaljplanen. Detta riskerar även att påverka och begränsa föreningens kulturverksamhet på sikt.

Gällivare sockens Hembygdsförening anser därför att det inte är lämpligt att upplåta mark och bevilja bygglov för nybyggnation på Kvarnbacksvägen.



Hembygdsföreningen önskar även ha ett fysiskt samrådsmöte med Gällivare kommun kring frågan inom rimlig tid.

*Kommentar:*

*Plankartan har justerats med utformningsbestämmelse om att byggnad ska uppföras i trä och fasaderna ska vara omålade eller målas med falurödfärg. Detta med hänsyn till omkringliggande bebyggelse främst på hembygdsgårdsområdet.*

*Parkering för aktuellt område ska lösas inom den egna fastigheten och finns beskrivit i planbeskrivningen.*

*Detaljplanens förslag innebär att en byggnad kommer uppföras intill Kvarnbacksvägen och det kommer endast vara ett fåtal träd närmast skogskanten som riskerar att tas ned, i övrigt kommer skogen inte påverkas negativt.*

### **Gällivare Sportklubb, enligt Skrivelse 2023-04-28**

#### **STÄLLNINGSTAGANDE**

Gällivare Sportklubb motsätter sig helt ifrågavarande planidé och styrelsen är eniga i sitt ställningstagande.

Gällivare Sportklubb äger Gällivare Camping AB, som bedriver stor och framgångsrik verksamhet i området (fastigheten ligger i anslutning till Idrottsplatsen). Efter samråd med bolagets företrädare kan vi också uttala samstämmt att vi som ägare av Campingbolaget även i denna del är helt emot denna planidé.

Det finns bra alternativ för beskriven etablering.

#### **SAMMANFATTNING AV BAKGRUND OCH MOTIVERING**

Här finns det en hel del att framföra men i detta läge ska kortfattat de viktigaste och bärande delarna redovisas.

Ifrågavarande område och intilliggande delar vid Vassaraälven är en fantastisk centralt belägen "lunga" i det nya Gällivare. Vi har varit starka företrädare för att hela området disponeras och utvecklas för idrotts-, fritids- och kulturändamål inkl. besöksnäringen i form av campingen som hör hemma på ett naturligt sätt i området. Detta har vi fört fram vid ett otal möten och skrivelser 2010, 2012, 2013, 2014, 2016 och 2017.

Pandemin satte stopp för viktiga möten med kommunledning m fl. där vi önskade diskutera våra kommande planer och satsningar. Inte heller efter pandemin har möten kommit till stånd.

**Det starkaste argumentet mot denna planidé är att området där idrottsplatsen ligger tillsammans med campingen är förhållandevis begränsat till ytan. Området är inringat av älven, bostadsområde och större väg.**

Gällivare Sportklubb har bedrivit idrott på Idrottsplatsen sedan 1929 och vi äger idrottsplatsen sedan 2017. Vi bildade Campingbolaget och köpte campingen av kommunen 2003 och därefter har campingen utvecklats till en stor åretruntverksamhet. På Campingområdet har det investerats och kommer att investeras tiotals miljoner kr. Motsvarande mångmiljoninvesteringar har gjorts och planeras på Idrottsplatsen av Gällivare Sportklubb.

Vi har planer och ambitioner tillsammans och detta har vi visat genom nämnda

satsningar. Till grund för föreningens satsning och utveckling ligger vår projektplan "Framtidsresan" som togs fram och fastställdes 2017 i samband med att vi blev ägare till Idrottsplatsen efter gåva av kommunen. Vi gav en utfästelse om utveckling och det lever vi upp till.

Stöttar kommunen oss i våra satsningar och ambitioner för Gällivares barn och ungdomar och den viktiga besöksnäringen??

**Den s.k. klon i det starkaste argumentet mot efter bakgrundsbeskrivningen ovan är att våra nuvarande fastigheter inte räcker. Det måste i framtiden för området och närområdet finnas utrymme för idéer, planer och ambitioner där vår verksamhet (tex campingen) och vår föreningsverksamhet kan utvecklas och växa i samråd och i samarbete på bästa sätt. Mark för lokaler, anläggningar och arrangemang. Att med denna kunskap och vetskap liksom våra visade planer och ambition bygga igen och förstöra för kommande satsningar är vansinnigt. Det är befintliga aktörer i detta "begränsade" område som i DIALOG ska ha företräde i området eller genomföra "gemensamma projekt" där naturligtvis även kommunen kan vara part, anser vi.**

Vi har inte haft någon dialog om detta och VÅRA planer.

Några exempel:

- Gällivare Sportklubb behöver parkeringsplatser mittemot portalen - viktigt. Detta har framförts.

- Dessa parkeringsplatser kan t ex också användas av badande i nya utomhusbadet på gamla OKQ8 tomten. Vart tog det projektet vägen?

Detta är viktigt och **bra för Gällivareborna särskilt våra barn och ungdomar och för besöksnäringen**. Platsen ligger centralt och utomordentligt bra för ett realistiskt planerat bad. Minskad olycksrisk då man inte behöver hoppa från gamla bilbron.

Man använder fjärrvärmereturer för uppvärmning (fantastisk och unik möjlighet för gratis uppvärmning) och tar bort infartsvägen, vilket med dagens ökade trafik blir ett mycket stort plus. Detta har vi framfört och utvecklat i en skrivelse redan 2013.

- Ytterligare ett exempel på ett bra kulturprojekt - kan passa bra i detta område - är en utomhusscen med tak, ett antal hundra möjliga sittplatser och serveringsmöjligheter.

Detta vore **bra för Gällivareborna och besöksnäringen**. Befintliga och nya parkeringsplatser mittemot portalen kan nyttjas.

I de båda sistnämnda projekten finns stora samarbetsmöjligheter.

- Gällivare Sportklubb behöver ytor utanför Idrottsplatsen för framtida behov och idrottsändamål liksom för campingbolagets behov.

- En utvecklad lägerverksamhet där våra anläggningar och kommunens anläggningar kan brukas ligger i framtida planer och är redan efterfrågat. Dessa idéer och behov finns redovisat i vårt projekt "Framtidsresan". Detta är **bra för Gällivare, för besöksnäringen och för föreningen**. Detta har hög prioritet hos oss och här kommer

*Kommentar:*

*Kommunen gör bedömningen att förslagen användning är den mest lämpliga inom aktuellt område. För aktuellt område finns också ett markanvisningsavtal, daterad 2021-10-12 mellan Gällivare kommun och MalMBERGETS Missionsförsamling för området.*

*Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.*

## MEDVERKANDE

Diana Lindström, planarkitekt, Sweco AB  
Ola Rosenqvist, planarkitekt, Sweco AB

Sofie Rynbäck, plansamordnare, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen  
Magnus Mathiasson, t.f. planeringschef, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen

Upprättad 2023-12-18