

# SAMRÅDSHANDLING

## Ändring av detaljplan för **Del av Gällivare 1:15 Vassaraträsk**

### **Gällivare kommun** Norrbottens län

Akt 25-P00/91, laga kraft den 22 september 1998, ändrad akt 25-P03-133, laga kraft den 22 april 2003.



## Innehållsförteckning

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING .....	3
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Behovsbedömning.....	3
Plandata .....	3
Lägesbeskrivning .....	3
Areal .....	3
Markägoförhållanden .....	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner .....	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Riksintressen.....	5
Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur.....	6
Teknisk försörjning .....	6
konsekvenser av planens genomförande .....	7
Fastighetsrätt.....	7
Ekonomi.....	7
Fastighetsägare.....	7
Vatten och avlopp.....	7
Riksintressen och skyddade områden .....	7
Mellankommunala intressen .....	7
Hälsa och säkerhet.....	7
Administrativa frågor .....	7
Organisatoriska frågor .....	7
Genomförandetid .....	7
Huvudmannaskap.....	7
Medverkande .....	8
TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER .....	9
Utformning .....	9
Utnyttjandegrad .....	9
Villkor .....	9
Medverkande .....	9

# TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

---

## HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Fastighetsförteckning
- PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan Vassara träsk

Av ovanstående handlingar är det endast tillägg till planbestämmelser som är juridiskt bindande.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av gällande detaljplan är att göra det möjligt att bygga större fritidshus. Behovet av bostäder i Gällivare kommun är stort. Planen är över 15 år gammal och kraven på fritidshusens storlek har ökat under åren. Gällande plan tillåter en byggnadsarea på totalt 100 kvm. Ändringen innebär att tillåten byggnadsarea utökas till 10 % av fastighetens/tomtplatsens areal dock maximalt 200 kvm. Tillåten byggnadshöjd ändras till 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,8 meter för komplementbyggnader. Ändringen genomförs som ett tillägg till gällande detaljplan. Det innebär att detaljplanen fortsätter att gälla men med den ändrade byggrätten och byggnadshöjden.

Utökad byggrätt och byggnadshöjd motsvarar tidigare genomförda och antagna planändringar för detaljplaner på norra sidan av Vassara träsk.

Detaljplanearbetet påbörjades 2009 men avbröts efter genomfört samråd i avvaktan på kommunalt beslut om VA-lösning.

Planen upprättas med normalt planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

## BEHOVSBEDÖMNING

Planändringen innebär enbart en utökning av byggrätten.

Vid samråd 2009 om behov av miljöbedömning ansåg Länsstyrelsen att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas och att en MKB med fokus på VA-frågan för bebyggelseområdena runt Vassaraträsk bör upprättas. Länsstyrelsen ansåg vidare att kommunens planer på bebyggelse enligt översiktsplanen bör motivera till en helhetslösning när det gäller VA-frågan.

Befintliga avloppsanläggningar betraktas som pågående verksamhet och är undantaget tillståndsplikten som berör Natura 2000-områden (om verksamheten startats innan den 1 juli 2001). Länsstyrelsen understryker i sitt yttrande att om förändringar/utökningar sker av befintliga verksamheter kan det innebära att tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken krävs.

Vid samråd 2014 med länsstyrelsen ansåg länsstyrelsen att detaljplanearbetet fortsätter med normalt förfarande. Omtag görs med nytt samråd.

Miljö- och byggnadsnämnden kommer att fatta beslut i frågan om miljökonsekvensbeskrivning för planändringen ska upprättas.

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

Planområdet ligger vid Vassaraträskets södra strand.

### Areal

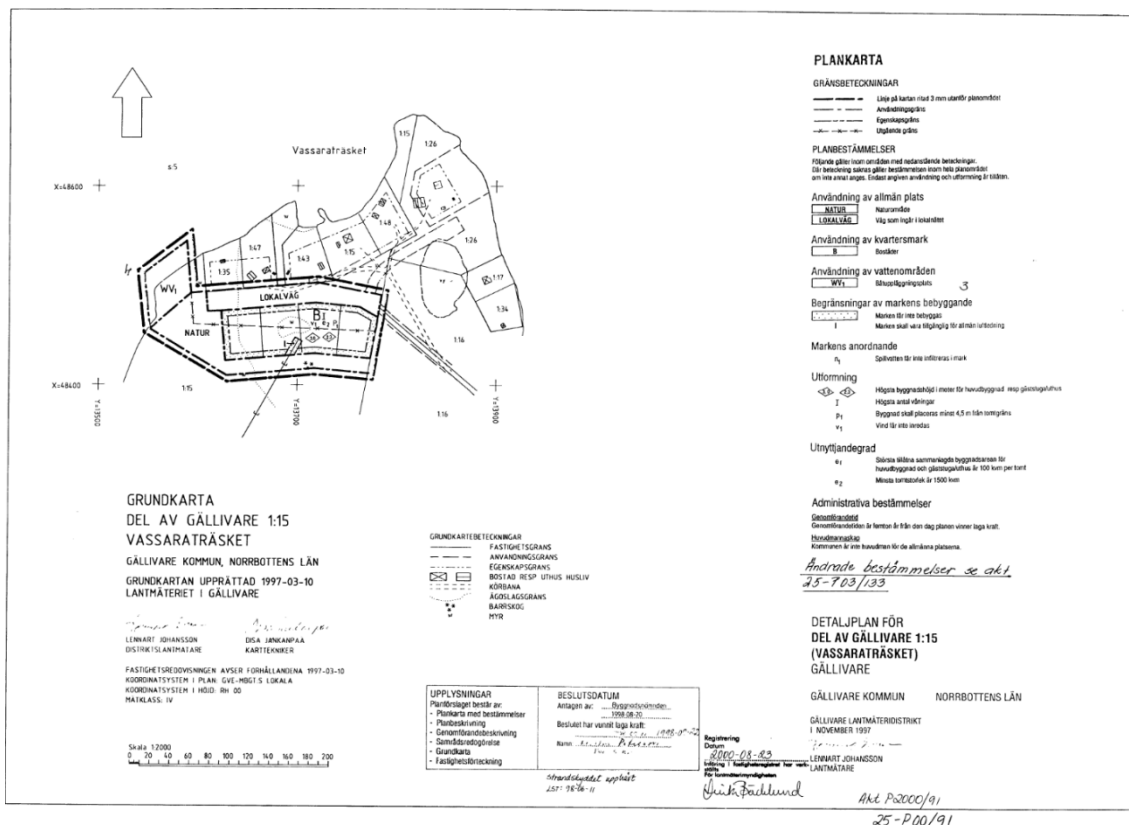
Planområdet omfattar ca 2 ha.

### Markägoförhållanden

Fritidsfastigheterna inom planområdet är privat ägda.



Figur 1. Översiktsbild över planområdet.  
(Källa: <https://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Norrbottn/Planeringsunderlag/>)



Figur 2. Plankartan till detaljplan akt 25- P 00/91

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

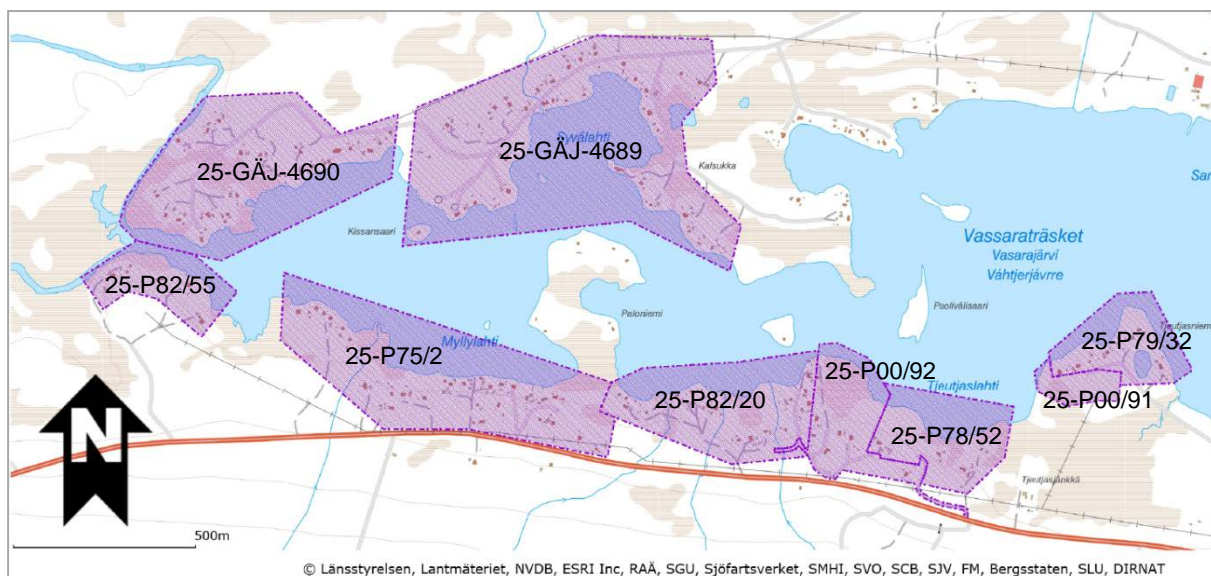
Fördjupad översiktsplan för Gällivare Malmberget och Koskullskulle 2014-2032 antogs av kommunfullmäktige i maj 2014. På markanvändningskartan anges S (strategiskt utvecklingsområde) för det aktuella planområdet. Den fördjupade översiktsplanens rekommendationer för Andra sidan/Vassara träsk är att området vid omfattande exploatering på Vassara träsk bör anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät eller tillämpa annan hållbar VA-lösning.

Planändringen innebär enbart en utökning av byggrätten. Inga nya etableringar tillåts. Detaljplaneändringen bedöms vara i enlighet med den fördjupade översiktsplanen

## Detaljplaner

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Fastställd	Laga kraft
25-GÄJ-4690	Gällivare 2:25 m fl vid Vassaraträsket		
25-GÄJ-4689	Gällivare 9:16 m fl vid Vassaraträsket		
25-P82/55	Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheterna Gällivare 24:4 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län	1982-08-23	1982-09-23
25-P75/2	Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheterna Gällivare 21:1, 64:1 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län	1974-12-20	1975-01-21
25-P82/20	Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Gällivare 64:1 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län	1982-04-01	1982-04-28
25-P00/92	Detaljplan för del av Gällivare 1:15, Spjällabo, Gällivare kommun, Norrbottens län		1998-07-16
25-P78/52	Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Gällivare 1:16 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län	1978-06-19	1978-08-07
25-P79/32	Förslag till byggnadsplan över del av fastigheten Gällivare 1:15 m fl vid Vassaraträsket inom Gällivare kommun, Norrbottens län	1979-04-26	1979-04-26
25-P00/91	Detaljplan för del av Gällivare 1:15, Vassaraträsk, Gällivare kommun, Norrbottens län		1998-09-22



Figur 3. Översiktsbild gällande planer Vassara träsk

(Källa: <https://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Norrbotten/Planeringsunderlag/>)

### Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggförvaltningen har 2013-11-19 fått i uppdrag av kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott att fortsätta det påbörjade detaljplanearbetet för befintliga detaljplaner (sju stycken) längs södra delen av Vassaraträsk med alternativa VA-lösningar.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-02-17 att Gällivare kommun ska initiera bildandet av en gemensamhetsanläggning med lågtrycksavloppssystem (LTA) för Vassaras södra del (sju stycken detaljplaner).

### Riksintressen

Vassaraträsk utgör Natura 2000-område (Habitat). Väg E45 är av riksintresse för kommunikationer och utgör rekommenderad väg för farligt gods. Hela planområdet ligger inom riksintresse för värdefulla ämnen och material (mineral, järnmalm) (3:7). Ändringen innebär endast en utökning av byggrätten och bedöms inte medföra några större konsekvenser för en eventuell framtida brytning. Planområdet berör inte direkt några andra riksintressen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Markbeskaffenhet

Området där bostadsbebyggelsen avses lokaliseras är bevuxen med barrskog som domineras av gran. Områdena som i gällande detaljplan har avsatts som park och båtuppläggningsplats utgörs till huvuddelen av impediment och utgörs av mark som till övervägande del består av sandmaterial. Stranden är med undantag av några mindre myrpartier mestadels fast och av relativt god beskaffenhet.

#### Bebyggelseområden

Planområdet innehåller fyra fastigheter för bostadsändamål. Med fastighet jämställs illustrerad tomtplats i de fall avstyckning inte genomförts. Byggrätten är i gällande plan begränsad till totalt 100 kvm för huvudbyggnad och uthus. Ändring av planbestämmelser genomförs som ett tillägg till detaljplanen. Det innebär att tillåten byggnadsarea utökas till 10% av fastighetens areal, dock maximalt 200 kvm. Huvudbyggnad får ha en största byggnadsarea på 160 kvm och komplementbyggnad 60 kvm.

Tillåten byggnadshöjd ändras till från 3,0 till 3,5 meter för huvudbyggnad och från 2,3 till 2,8 meter för komplementbyggnader.

Den minsta fastigheten inom planområdet har en areal på 1762 kvm och den största omfattar 1980 kvm. Det innebär att tillåten byggrätt blir mellan 176 och 198 kvm.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

I området på södra sidan Vassaraträsket finns idag ingen kommunal VA-anläggning. Den bebyggelse som finns har enskilda VA-anläggningar, både för vatten och för spillvatten. Anläggningarnas ålder och status varierar kraftigt och enskilda brunnar har dålig vattenkvalitet.

En översiktlig inventering av nuvarande avloppslösningar för fastigheter runt Vassara träsk, totalt ca 140 fastigheter, är genomförd 2010-2011. Inventeringen genomfördes genom utskick av enkäter och sammanställning av kommunens register för slamtömning. Resultatet av inventeringen visade att av samtliga fastigheter runt Vassara träsk (ca 140 st) hade 60 fastigheter slutna tank och 21 fastigheter slamavskiljare/infiltration. Andra förekommande avloppslösningar var minireningsverk, stenkista och torrtoalett. I inventeringen antogs att 48 fastigheter saknade avloppsrening (34 %). Avloppslösningarnas lokalisering framgår inte av inventeringen.

Dålig rening av avloppsvatten från enskilda avlopp kan orsaka förorening av enskilda vattentäkter samt bidra till övergödning av Vassaraträsket. Kommunen kommer kräva att fastigheter med bristfälliga avlopp som inte uppfyller miljöbalkens krav moderniseras. Förnyade tillstånd enligt 7 kap 28a § MB kommer krävas för fastigheter med enskilda avloppsanläggningar som anlagts före den 1 juli 2001 då tillståndsplikten infördes.

Enligt kommunens policy krävs inom området hög skyddsnivå både för miljö- och hälsoskydd. Det innebär att kraven på nya avloppsanläggningar är höga. Möjliga avloppslösningar för den aktuella platsen är antingen gemensamt LTA-system (lågtrycksavloppssystem) med kommunal anslutningspunkt eller minireningsverk med efterbehandling. Se bilaga *PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan om Vassara träsk*.

Kommunstyrelsen har beslutat att Gällivare kommun initierar bildandet av en gemensamhetsanläggning med lågtrycksavloppssystem (LTA) för Vassaraträskets södra del. Gemensamhetsanläggningen ansluts till det kommunala VA-nätet. Anslutna fastigheter får därmed en avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav. Lågtrycksavloppssystemet gör att anslutna fastigheter får tillgång till kommunalt vatten.

#### El

El finns framdraget till planområdet.

#### Gator och trafik

Planändringen innebär ingen förändring av befintligt vägnät och bedöms inte påverka trafikmängden i området.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Fastighetsrätt

Inga nya fastigheter kommer att bildas. En eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas avseende lösningar för vatten och avlopp.

### Ekonomi

Gällivare kommun bekostar planändringen.

Kostnaden för anslutning av planerad gemensamhetsanläggnings VA-nät till det kommunala VA-nätet finansieras av kommunen (VA-taxan).

Kostnaden för anläggande av planerad LTA samt dragning av vattenledningar för koppling till det kommunala nätet bekostas av gemensamhetsanläggningens anslutna fastighetsägare.

Kostnad för alternativ vatten- och avloppslösning bekostas av den enskilde fastighetsägaren.

### Fastighetsägare

Utökning av byggrätter kan på sikt leda till att fler fastighetsägare väljer att bosätta sig permanent. Trycket för permanentbosättningar i området kring Vassara träsk är stort.

Fastigheterna är stora och har kapacitet att medge större byggrätter. De utökade byggrätterna bedöms därför inte skapa olägenheter för omgivande fastigheter.

### Vatten och avlopp

Utökade byggrätter kan leda till ökad mängd avloppsvatten. För bygglov med eller utökad byggrätt kräver kommunen godkända lösningar för vatten och avlopp. Bifogad *PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan om Vassara träsk* redovisar möjliga avloppslösningar som klarar hög nivå avseende miljö- och hälsoskydd. Planens tillägg med utökade byggrätter påverkar inte vatten och avlopp på ett negativt sätt eftersom villkoret avseende godkända avloppslösningar gör att avloppssituationen förbättras.

### Riksintressen och skyddade områden

Planens tillägg med utökade byggrätter påverkar inte riksintressen på ett negativt sätt eftersom villkoret avseende godkända avloppslösningar gör att avloppssituationen förbättras och risk för utsläpp från enskilda avlopp minskar.

### Mellankommunala intressen

Planens tillägg med utökade byggrätter påverkar inga mellankommunala intressen.

### Hälsa och säkerhet

Bifogad *PM Möjliga avloppslösningar för området på södra sidan om Vassara träsk* redovisar möjliga avloppslösningar som klarar hög nivå avseende miljö- och hälsoskydd. Villkoret avseende godkända avloppslösningar gör att avloppssituationen förbättras varför risken för förorening av vatten och grundvatten minskar. Planens tillägg med utökade byggrätter påverkar därmed inte hälsa och säkerhet på ett negativt sätt.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Organisatoriska frågor

Planändringen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande.

Samråd med kommunala instanser, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda grannar beräknas ske under mars/april 2015. Granskning kan ske under maj/juni 2015. Detaljplanen beräknas bli antagen av Kommunfullmäktige hösten 2015. Planen vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs handläggningstiden.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Genomförandetiden för planändringen är fem år från den dag beslutet att anta planändringen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap föreligger för de allmänna platserna inom detaljplanen. Det är fastighetsägarna gemensamt som ansvarar för iordningsställande, drift mm av de allmänna platserna. Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring av huvudmannaskapet.

## **MEDVERKANDE**

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Gällivare kommun. Kommunens tjänstemän på Miljö- och byggförvaltningen och MAF Arkitektkontor AB har deltagit i planarbetet.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad mars 2015

Planförfattare:

Mats Sandqvist  
Planarkitekt

Pia Brändström  
Samhällsplanerare



# TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

---

Följande gäller inom detaljplan 25-P00/91, laga kraft den 22 september 1998, ändrad akt 25-P03/133, laga kraft den 22 april 2003.

## UTFORMNING



Ny planbestämmelse införs under rubriken "Utformning" och ersätter tidigare planbestämmelse gällande byggnadshöjd.

### Utgår:

"  Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad resp gäststuga/uthus"

" | Högsta antal våningar"

### Ersätts av:

  Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,8 meter för komplementbyggnad.

## UTNYTTJANDEGRAD

Ny planbestämmelse införs under rubriken "Utnyttjandegrad" och ersätter tidigare planbestämmelse gällande största sammanlagda byggnadsarea inom tomt.

### Utgår:

"e<sub>1</sub> Största tillåtna sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnad och gäststuga/uthus är 100 kvm per tomt"

### Ersätts av:

e<sub>1</sub> Största tillåtna byggnadsarea är 10 % av fastighetens/tomtplatsens areal, dock maximalt 200 m<sup>2</sup> per fastighet/tomtplats. Huvudbyggnad får ha en största byggnadsarea på 160 m<sup>2</sup> och komplementbyggnad får ha en största byggnadsarea på 60 m<sup>2</sup>.

## VILLKOR

Ny planbestämmelse införs under ny rubrik "Villkor" gällande villkor för nyttjande av utökad byggrätt.

Startbesked för utökad byggrätt utöver 100 m<sup>2</sup> får inte ges förrän fastigheten anslutits till gemensamt lågtrycksavloppssystem (LTA) med kommunal anslutningspunkt alternativt anlagt minireningsverk med efterbehandling som klarar hög skyddsnivå avseende hälsoskydd och miljöskydd.

## MEDVERKANDE

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Gällivare kommun. Kommunens tjänstemän på Miljö- och byggförvaltningen och MAF Arkitektkontor AB har deltagit i planarbetet.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad mars 2015

Planförfattare:

Mats Sandqvist  
Planarkitekt

Pia Brändström  
Samhällsplanerare