



Detaljplan för del av
fastigheten
GÄLLIVARE 76:1,
Kvarnbacksvägen
Gällivare kommun, Norrbottens län

Standard planförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-03-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1	SYFTE	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
2.1	PLANPROCESSEN	4
2.2	HELA DETALJPLANEN	5
2.3	GENOMFÖRANDETID	5
2.4	KVARTERSMARK	6
2.5	BEFINTLIGT	6
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR.....	7
	<i>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK</i>	7
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</i>	7
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
4.1	KOMMUNALA.....	9
4.1.1	DETALJPLAN.....	9
4.1.2	PLANBESKED	10
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN.....	10
4.2	RIKSINTRESSEN.....	11
4.2.1	TRAFIKKOMMUNIKATION.....	11
4.2.2	NATURA 2000	11
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN	12
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER.....	12
4.4.1	LUFT.....	12
4.4.2	VATTEN	12
4.4.3	BULLER.....	13
4.5	MILJÖ	13
4.5.1	MARKFÖRORENINGAR.....	13
4.5.2	DAGVATTEN.....	13
4.5.3	NATUR	13
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	15
4.6.1	OMGIVNINGSBULLER.....	15
4.6.2	RISK FÖR OLYCKOR	16
4.6.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	16
4.6.4	RADON.....	16
4.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
4.8	KULTURMILJÖ.....	17
4.9	FYSISK MILJÖ	17
4.10	SOCIALA ASPEKTER.....	18
4.10.1	TILLGÄNGLIGHET	18
4.10.2	BARNPERSPEKTIVET.....	18
4.10.3	JÄMSTÄLLDHET.....	18
4.11	TEKNIK.....	19
4.11.1	VATTEN OCH AVLOPP	19
4.11.2	ENERGI OCH ELFÖRSÖRJNING	19
4.11.3	TELE OCH OPTO	19
4.11.4	AVFALL OCH ÅTERVINNIG.....	19
4.12	SERVICE	20
4.13	TRAFIK	20
5	PLANERINGSUNDERLAG	21

5.1 KOMMUNALA.....	21
5.1.1 DETALJPLAN.....	21
5.1.2 GRUNDKARTA.....	21
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....	21
5.2 UTREDNINGAR	21
6 KONSEKVENSER.....	22
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	22
6.2 NATUR.....	22
6.2.1 NATUROMRÅDEN.....	22
6.2.2 LANDSKAPSBILD.....	23
6.3 MILJÖ	23
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	23
6.3.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAPITLET 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	23
6.3.3 DAGVATTEN.....	24
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....	24
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	24
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	24
6.5.2 ÖVERSVÄMNING.....	24
6.5.3 OLYCKOR.....	24
6.5.4 EROSION, RAS OCH SKRED.....	25
6.5.5 RADON.....	26
6.6 SOCIALA ASEPKTER.....	26
6.6.1 BARN.....	26
6.6.2 TILLGÄNGLIGHET	26
6.6.3 JÄMSTÄLLDHET.....	26
6.7 RIKSINTRESSE	26
6.7.1 TRAFIKKOMMUNIKATION.....	26
6.7.2 NATURA 2000	26
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN	26
6.9 TRAFIK	26
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	27
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV.....	27
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	27
7.2.1 Förändrad fastighetsindelning	27
7.3 TEKNISKA FRÅGOR.....	27
7.3.1 Utbyggnad vatten och avlopp	27
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR.....	27
7.4.1 Planekonomisk bedömning.....	27
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	27
7.5.1 Exploateringsavtal.....	27
7.5.2 Markanvisning	28
7.5.3 Tidplan	28
7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	28

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bebyggelse där Malmbergets Missionsförsamling kan bedriva sin verksamhet i framtiden. Planen ska medföra en viss flexibilitet för att marken vid behov ska kunna nyttjas på annat sätt som kompletterar användningen i närområdet.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 PLANPROCESSEN

Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan vid flera tillfällen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan reglerar markanvändningen som utformningen av bebyggelse, vägar och grönstruktur för ett område. När detaljplanen vunnit laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument för efterföljande beslut såsom bygglov.

Om planen inte är av betydande intresse för allmänheten, inte strider mot kommunens översiktsplan och inte kan medföra en betydande miljöpåverkan får planen tas fram enligt standardförfarandet. I annat fall ska ett utökat förfarande tillämpas.

Planen hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och följer den process som beskrivs i bilden nedan.

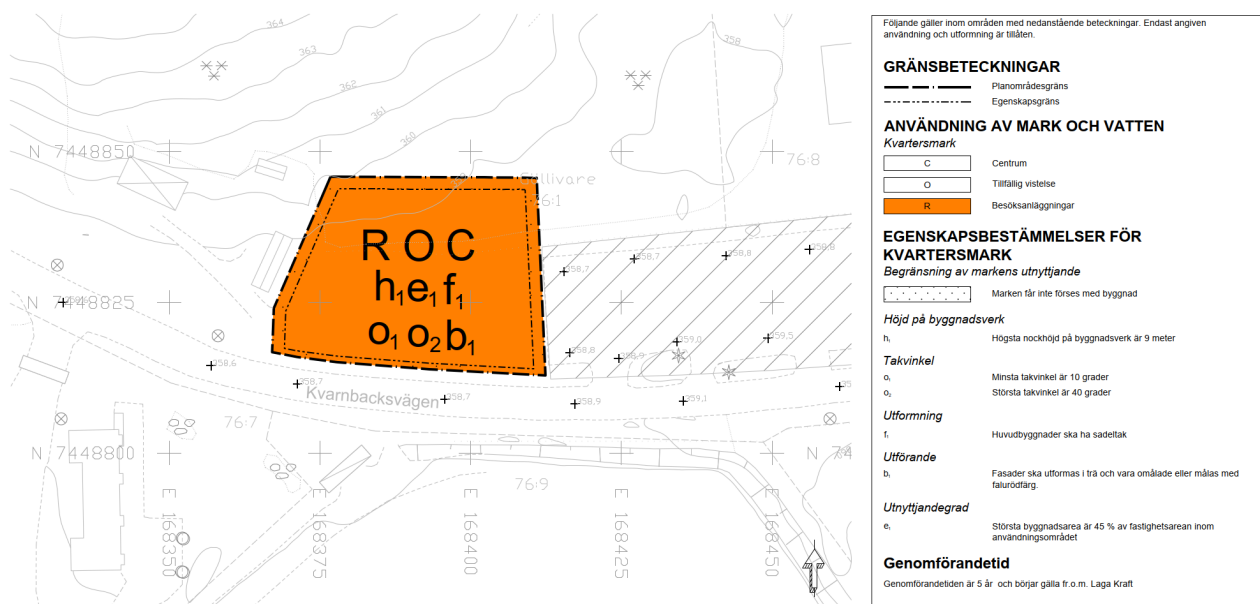
Standardförfarande



2.2 HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen omfattar 1 290 kvadratmeter av nuvarande Gällivare 76:1, invid Kvarnbacksvägen. Idag äger Gällivare kommun marken. Fastigheten avses avstyckas och säljas till Malmbergets Missionsförsamling som ska bedriva kyrklig verksamhet med tillhörande utrymmen för samling och gudstjänst på platsen, samt delvis annan verksamhet som t.ex. scoutverksamhet.

För att möjliggöra ändamålet regleras fastigheten i aktuellt planförslag med R – besöksanläggning, O – tillfällig vistelse och C – centrumändamål. Bestämmelserna medger ett brett användningsområde. Men den förhållandevis lilla fastigheten kommer ha en begränsad byggrätt som motverkar större etableringar. Syftet med de breda bestämmelserna är att möjliggöra önskad markanvändning om religiös anläggning för Missionskyrkan med tillhörande övernattningsmöjlighet samt att i framtiden möjliggöra andra verksamheter som kan komplettera och utveckla närområdets verksamheter inom idrott, camping och turism.



Figur 1: Plankarta

2.3 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader) från den dag planen fått laga kraft.

2.4 KVARTERSMARK

Kvartersmark inom planområdet medger besöksanläggning, tillfällig vistelse samt centrumändamål. Planförslaget föreslår en exploateringsgrad om 45 procent av fastighetsarean. Planområdet är 1 290 kvadratmeter, vilket medger en byggrätt om cirka 580 kvadratmeter. Byggnader inom planområdet får uppföras med en nockhöjd av 9 meter, två våningar. Huvdbyggnader ska ha sadeltak med en takvinkel mellan 10 och 40 grader. Vidare ska fasader utformas i trä eller vara omålade eller målas med falurödfärg. Byggnader får inte uppföras mindre än 4,5 meter från fastighetsgräns, vilket regleras med prickmark.

2.5 BEFINTLIGT

Planområdet ligger i den södra delen av Gällivare tätort och omfattar del av fastigheten Gällivare 76:1. Planområdet omfattar en areal av 1 290 kvadratmeter och ägs av Gällivare kommun. Planområdet består idag till största delen av skogsmark med undantag i den södra delen där det är en grönbeväxt yta. I öster angränsar planområdet till hembygdsområdet, i söder till Kvarnbacksvägen och Gällivare camping samt Gällivare sportklubbs fotbollsplan. Norr om planområdet finns ett större skogsområde och cirka 125 meter väster om planområdet löper Europaväg 45 i nord-sydlig riktning.



Figur 2: Ortofoto, där planområdet är markerat med röd linje.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kapitlet 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

R - BESÖKSANLÄGGNING: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra besöksanläggning, företrädesvis anläggningar för religiöst ändamål och samlingslokal. Motiv till användningen är att möjliggöra detaljplanens syfte samt att göra det möjligt för befintliga samt kommande verksamheter att vidareutvecklas.

O – TILLFÄLLIG VISTELSE: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra tillfällig vistelse i form av vandrarhem och konferensboende. Motiv till användningen är att möjliggöra detaljplanens syfte samt att göra det möjligt för befintliga samt kommande verksamheter att vidareutvecklas.

C – CENTRUM: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumändamål. Lämpliga ändamål kan vara café, restaurang och träningslokal. Motiv till användningen är att möjliggöra detaljplanens syfte samt att göra det möjligt för befintliga samt kommande verksamheter att vidareutvecklas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

h₁ – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter: Bestämmelsen anger nockhöjd inom planområdet. Inom planområdet tillåts nockhöjd upp till 9 meter.

o₁ – Minska takvinkel är 10 grader. Motiv till egenskapsbestämmelsen är att för att motverka platta tak för att klara snölaster och harmoniera med befintlig bebyggelse.

o₂ – Största takvinkel är 40 grader: Motiv till egenskapsbestämmelsen är att för att motverka platta tak för att klara snölaster och harmoniera med befintlig bebyggelse.

f₁ – Byggnader ska ha sadeltak. Motiv till egenskapsbestämmelsen är att för att motverka platta tak för att klara snölaster och men också för att samspela med befintlig bebyggelse i området.

e₁ – Största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom användningsområdet: Motivet till denna reglering är att begränsa hur stora byggnader inom får vara i enlighet med att samspela med befintlig bebyggelse i kvarteret, samtidigt som det ges en viss flexibilitet för var de ska placeras inom byggrätten.

b₁ – Fasader ska utformas i trä och vara omålade eller målas med falurödfärg. Motivet till denna bestämmelse är att tillkommande bebyggelse ska harmoniera med sin omgivning.

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad. Motivet till prickmark närmast gata är att behålla en byggnadsfri zon mot gata och allmän plats. Motivet till prickmark mot angränsande naturmark är att minska risken för, eller känslan av, privatisering av naturmark genom att byggnader inte får placeras i direkt anslutning till gränsen mot naturmark.

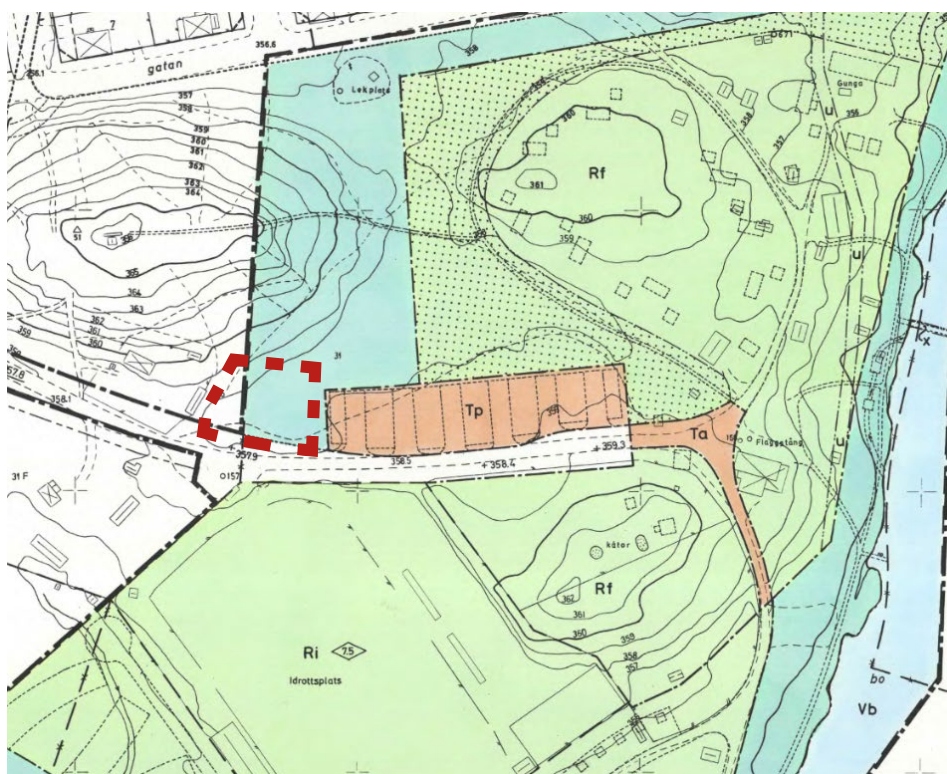
Genomförandetid – Genomförandetiden är 60 månader (5 år) och börjar gälla fr.o.m. den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden är 5 år efter den har fått laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet omfattas av två detaljplaner. Dels gäller Stadsplan för Gällivare kyrkstad (Vassaraparken), fastställd 1973-12-14. Aktuellt planområde är i den gällande detaljplanen planlagt för park eller plantering.



Figur 3: Utklipp ur gällande detaljplan, planområdet är markerat med rött.

Den andra detaljplanen som gäller inom planområdet är Stadsplan för Södra delen av Parkgatsleden med mera, fastställd 1970-08-19. Aktuellt planområde är i gällande detaljplan planlagt för park eller plantering.



Figur 4: Utklipp ur gällande detaljplan, planområdet är markerat med rött.

Om förslag till detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

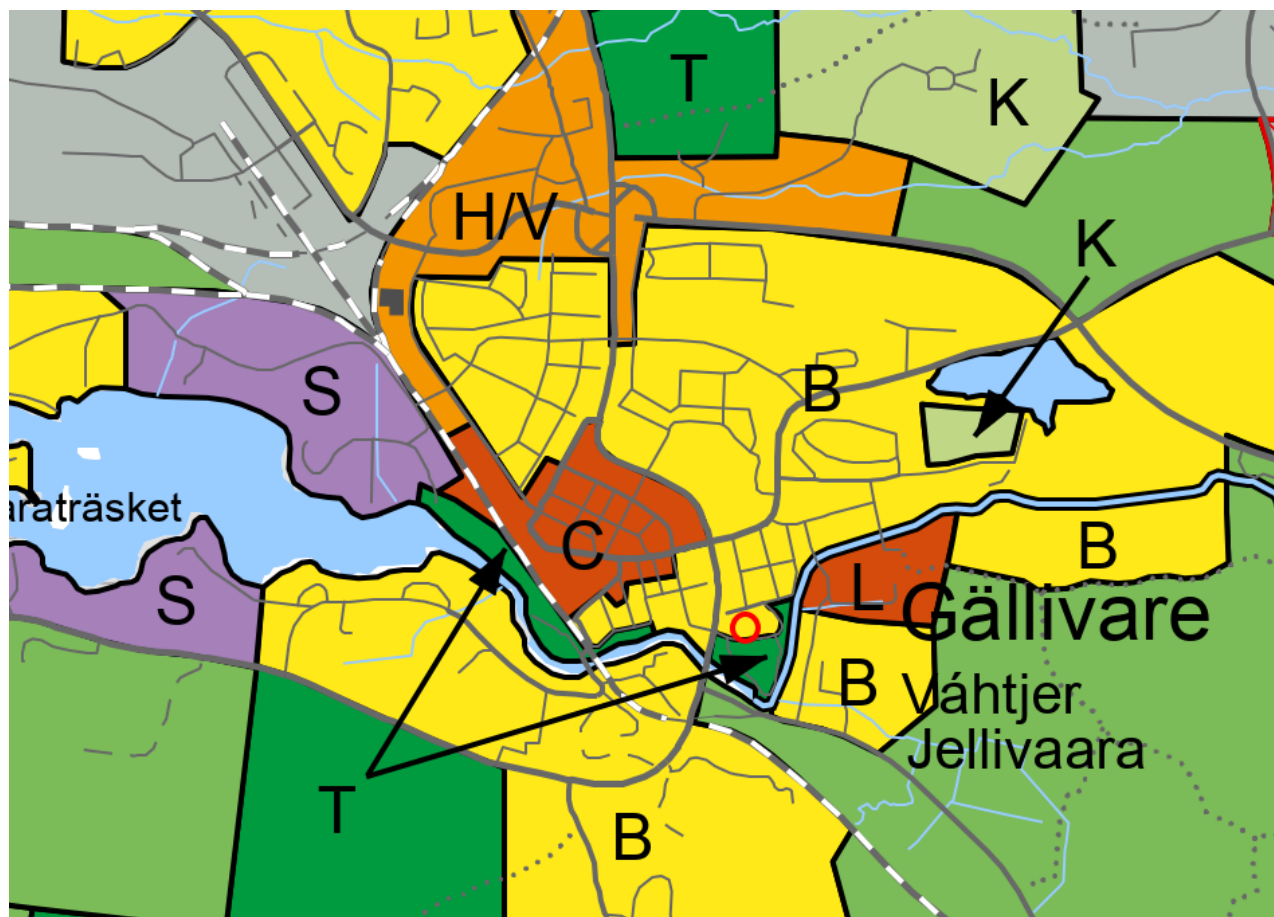
4.1.2 PLANBESKED

Inget beslut om planbesked har tagits i detaljplaneprocessen. Planprocessen har startats genom markanvisning beslutad i kommunstyrelsens samhällsplanerings- och teknikutskott 21-10-12 § 175.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I Gällivares översiktsplan 2014, antagen 2014-11-17, beskriver kommunen att tätorten bör prioriteras vid större etableringar av bostäder, handel och övriga verksamheter. I Gällivare ska förutsättningar ges för en tät och sammanhållen stad med ett myllrande stadsliv.

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014–2032, antagen 2014-05-19, är aktuellt planområde utpekade för B – Bostäder. Till bostäder räknas även viss kompletterande service, till exempel skolor, mindre handel, icke störande verksamheter.



Figur 5: Utklipp ur fördjupad översiktsplanen för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014 – 2032. Planområdet är markerat med en röd punkt.

Detaljplanen stämmer överens med den kommunala översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanens intentioner.

4.2 RIKSINTRESSEN

Detaljplanen omfattas inte av några riksintressen.

4.2.1 TRAFIKKOMMUNIKATION

Cirka 120 meter väster om planområdet löper Europaväg 45/ Parkgatan som omfattas av riksintresse för kommunikationer.

4.2.2 NATURA 2000

Planområdet ligger cirka 170 meter norr om Natura 2000 område för Torne och Kalix älvsystem.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN

Miljöbalkens 3:e kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden som är av betydelse för vissa allmänna intressen.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 5 kapitlet 1 § miljöbalken (1998:808) får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Enligt 2 kapitlet 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande. Arbetet med miljökvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljökvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag. Det finns miljökvalitetsnormer för luft, vatten och omgivningsbuller.

4.4.1 LUFT

För att skydda människors hälsa finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM 10 i utomhusluft (inhalering av partiklar med en diameter mindre än 10 mikrometer). Partiklarna uppstår vid förbränning men också slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) samt industrier.

Luftkvaliteten inom planområdet påverkas framför allt av vägtrafik och eventuell vedeldning. Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnorm för luft ska överskridas.

4.4.2 VATTEN

Planområdet omfattas av grundvattenförekomsten för Kalixälven. Grundvattenförekomsten har en god kemisk status samt kvantitativ status. Kvalitetskravet är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Planområdet ligger cirka 170 meter norr om Vassaraälv som ingår i Kalixälvens huvudavrinningsområde och omfattas av miljökvalitetsnorm för ytvatten. Vattenförekomsten bedöms ha en god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status på grund av atmosfärisk deposition av kvicksilver och bromerande difenyleter som är ett problem för alla undersökta vattendrag i Sverige. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver och bromerad difenyleter.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten och ytvatten bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen.

4.4.3 BULLER

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller gäller för kommuner med fler än 100 000 invånare samt för de mest trafikerade vägarna och järnvägarna. Aktuellt planområdet berörs inte av miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller.

4.5 MILJÖ

4.5.1 MARKFÖRORENINGAR

Enligt länsstyrelsens EBH (efterbehandling av förorenade områden) databas finns inga misstänkta föroreningar inom planområdet. Närmaste förorening finns cirka 180 meter väster om planområdet på fastigheten Gällivare 76:1. Föroreningen på fastigheten är i identifieringsskede och omfattar en drivmedelsanläggning och en viss sanering har genomförts. Risken för förorening inom planområdet bedöms som låg och ingen undersökning av markföroreningar bedöms som nödvändigt inom ramen för planarbetet.

Om föroreningar skulle påträffas vid till exempel markarbeten ska tillsynsmyndighet genast underrättas enligt 10 kapitlet miljöbalken.

4.5.2 DAGVATTEN

Dagvattenhantering inom planområdet sker idag via naturlig infiltration via grön- och grusytor.

4.5.3 NATUR

Precis norr om planområdet finns ett större naturområde bestående av skogsvegetation. Området omfattas av nyckelbiotop, barrskog. Biotopenskaraktär är att området har brunnit tidigare och har brandspår. Det finns rikligt med grova träd i området med bland annat en tall som är cirka 400 år gammal. Det finns kulturhistoriska värden och rikligt med senvuxna träd.



Figur 6: Bild tagen från naturområde precis norr om planområdet



Figur 7: Bild på 400 år gammal tall i naturområdet precis norr om planområdet.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

I 2 kapitlet plan- och bygglagen beskrivs människors hälsa och säkerhet samt risker och störningar som allmänna intressen. Vid planläggning finns därmed kravet på att bebyggelse och byggnader lokaliseras på mark som kan säkerställa människors skydd mot bland annat risk för olyckor och bullerstörningar. I 9 kapitlet 3 § miljöbalken preciseras att störningar inte får innebära olägenheter för människors hälsa. För att en störning ska uppfattas som en olägenhet ska denna enligt medicinsk eller hygienisk bedömning påverka hälsan menligt och ha en viss varaktighet.

4.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter den 1 juli 2017, innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt vid planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA maximal dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.
- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA ekvivalent maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dBA i bostadsrum.

4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger cirka 130 meter öster om Europaväg 45/ Parkgatan som är rekommenderad transportled för farligt gods. Enligt "*Riktlinjer för fysisk planering - skyddsavstånd till transportled för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län*" (2019) kan det krävas säkerhetshöjande åtgärder om bebyggelse planeras inom riskhanteringsområdet om 150 meter från transportled för farligt gods. Därför görs en bedömning kring detta under kapitlet 6.5.3 Olyckor. När det gäller att bedöma skyddsavstånd för förändrad markanvändning nära transportled för farligt gods, är planerad verksamhets känslighet en viktig utgångspunkt. Principen för riskhänsyn är att de mest känsliga verksamheterna ska placeras på längst avstånd från transportleden i fråga.

4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Antalet skyfall kommer sannolikt att öka de närmaste åren utifrån pågående klimatförändringar. Länsstyrelsernas rekommendationer för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100 års regn (Regnvolym för ett så kallat 100 års regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn minst 50 millimeter per timme eller 1 millimeter i minuten).
- Risken för översvämning från ett 100 års regn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktioner kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

Inom aktuellt planområde finns en lågpunkt i den södra delen av planområdet.

4.6.4 RADON

Radon är en osynlig och luktfri gas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. När gasen i sin tur sönderfaller bildas så kallade radondöttrar, som är radioaktiva metallatomer. Radondöttrarna fastnar på damm som vi andas in och kommer på så sätt ner i luftrör och lungor. Radon kan orsaka lungcancer.

Radon finns överallt, i marken, luften och vattnet. Radon i bostäder kan komma från tre olika källor:

- Marken under och runt huset
- Byggnadsmaterialet
- Vattnet som används i hushållet.

4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består marken inom planområdet till största delen av isälvsediment, sand med undantag för ett område i den norra delen som består av morän.

4.8 KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas inte av några kända fornminnen eller fornlämningar. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med till exempel markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (SFS 1988:950) ska Länsstyrelsen i Norrbotten kontaktas.

Planområdet omfattas heller inte av några byggnadsminnen.

Cirka 100 meter öster om planområdet ligger Gällivare hembygdsgård med dess äldre byggnader. Området vid hembygdsgården bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.



Figur 8: Byggnad precis öster om planområdet invid infart till Hembygdsgården.

4.9 FYSISK MILJÖ

Inom planområdet finns en mindre grönyta som sammansluter med naturområdet som ligger precis norr om aktuellt planområde. Naturområdet bjuder in till rekreation och spontan lek. Naturområdeområdet tillsammans med hembygdsgården skapar tillsammans ett naturligt gångstråk för både besökare och boende i området. Precis söder om planområdet finns ett idrottsområde med fotbollsplan.

4.10 SOCIALA ASPEKTER

4.10.1 TILLGÄNGLIGHET

Krav på tillgänglighet regleras i plan- och bygglagen, PBL samt i plan- och byggförordningen, PBF och förtydligas bland annat genom Boverkets byggregler, BBR.

Syftet med regleringarna är att människor ska ha möjlighet att delta i samhället på lika villkor, oavsett om personer har full rörlighet eller nedsatt rörelseförmåga/ orienteringsförmåga. Tillgänglighetskravet gäller byggnader och vissa bygglovspliktiga anläggningar och finns som utformningskrav, tomtkrav och tekniska egenskapskrav. Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls.

Planområdet är idag oexploaterat. I samband med bygglovsprövning ska tillgänglighetsfrågor beaktas.

4.10.2 BARNPERSPEKTIVET

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, pojkar och flickor i alla åldrar. Lagen (2018:1197) om förenta nationernas konvention om barnets rättigheter trädde i kraft den 1 januari 2020. Beslutet innebar ett förtydligande av att domstolar och rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av barnkonventionen. Barns rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn.

En inkorporering av barnkonventionen bidrar till att synliggöra barnens rättigheter. Det är ett bra sätt att skapa en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet.

Detaljplanen berör barn och unga som besöker fastigheten inom planområdet av olika anledningar. Längs med Kvarnbacksvägen saknas det idag en gång- och cykelväg men trafikmängden bedöms som låg, vilket ändå gör att vägen bedöms som säker. Precis intill planområdet finns en idrottsplats och hembygdsgård. Resecentrum finns cirka 1,1 kilometer väster om planområdet som barn och unga kan gå längs med trottoarer och gång- och cykelvägar.

4.10.3 JÄMSTÄLLDHET

Alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, handla, möjligheterna till aktiviteter, möjligheter för ett boende för hela livet med mera.

Aktuellt planområdet ligger i de centrala delarna av Gällivare, vilket gör det möjligt för människor att nå planområdet med olika transportsätt. Det kommer finnas parkeringsmöjligheter inom planområdet. Gång- och cykelväg saknas längs med Kvarnbacksvägen men finns parallellt med Parkgatan. Resecentrum finns cirka 1,1 kilometer väster om planområdet.

4.11 TEKNIK

4.11.1 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet har idag inget vatten och avlopp och ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningen/anslutningspunkt ligger cirka 120-150 meter öster om planområdet. I samband med exploatering av planområdet med byggnad kommer den att anslutas till kommunalt vatten och avlopps nät.

4.11.2 ENERGI OCH ELFÖRSÖRJNING

Vattenfall AB är ansvarig för elledningar som löper utanför planområdet. I samband med exploatering kommer byggnad att anslutas till elledningar. Uppvärmning planeras att ske genom bergvärme. Anmälan eller tillståndsprövning för värmepumpar krävs alltid och ansöks till Miljö, bygg- och räddningsförvaltningen. Borrhål för fjärrvärme bör ha ett avstånd om minst 20 meter mellan varandra, 5 meter mellan borrhål och ledningar, samt 4 meter mellan byggnad och borrhål.

4.11.3 TELE OCH OPTO

Det finns fiber framdraget längs med Kvarnbacksvägen.

4.11.4 AVFALL OCH ÅTERVINNING

Idag sker ingen avfallshantering inom planområdet. Närmaste återvinningscentral (Kavaheden) ligger cirka 4,7 kilometer nordöst om planområdet och den närmaste återvinningsstationen finns cirka 300 meter väster om planområdet vid Garvaregatan. I samband med byggnation inom planområdet ska avfall hanteras enligt Gällivare kommuns föreskrifter om avfallshantering.

Från 2027 gäller nya regler om fastighetsnära insamling som innebär insamling av förpackningar (glas, papper, plast och metall) ska lösas inom den egna fastigheten. Handbok från Avfall Sverige, handbok för avfallsutrymmen – Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, beskriver både om utformning av avfallsutrymmen samt framkomlighet för inhämtningsfordon och personal samt arbetsmiljö för hur hämtning av avfall kan ske.

4.12 SERVICE

Planområdet ligger inom Gällivare tätort där såväl kommersiell som offentlig service finns. Det finns en högstadieskola 7 – 9 och två grundskolor för årskurs F – 6, Hedskolan och Mariaskolan och ett gymnasium. Det finns flera förskolor. Den kommersiella servicen finns till stor del i centrum, främst längs Storgatan, Malmbergsvägen, Hantverkaregatan samt vid torget. Inom planområdet tillskapas en viss service.

4.13 TRAFIK

Planområdet ligger invid Kvarnbacksvägen som löper i väst-östlig riktning. Gatan är en lokalgata som västerut ansluts till Parkgatan/ Europaväg 45. Parkgatan löper genom Gällivare samhälle i nord-sydlig riktning. Precis öster om planområdet finns en större parkering.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Stadsplan för Gällivare kyrkstad (Vassaraparken), fastställd 1973-12-14 och Stadsplan för Södra delen av Parkgatsleden med mera, fastställd 1970-08-19.

5.1.2 GRUNDKARTA

En grundkarta är upprättad för planområdet, daterad 2022-10-20 i plansystemet SWEREF 99 18 45 och höjdsystem RH2000.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Gällivares översiktsplan 2014, antagen 2014-11-17 och fördjupad översiktsplanen för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014–2032, antagen 2014-05-19.

5.2 UTREDNINGAR

Inga utredningar har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

I samband med detaljplanens genomförande kommer en lantmäteriförrättning för avstyckning från fastigheten Gällivare 76:1 genomföras.

6.2 NATUR

6.2.1 NATUROMRÅDEN

Detaljplanen bedöms inte påverka intilliggande naturområde och nyckelbiotop negativt. Hänsyn har tagits till den 400 år gamla tallen som ligger precis utanför planområdet för att inte riskera att trädet och dess rötter skadas. Exploatering inom nyckelbiotopen sker i dess södra utkant och inte i själva naturområdet där de högre naturvärdena finns.



Figur 9: Bild från naturområde precis norr om planområdet.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden kommer påverkas i samband med detaljplanens genomförande. Aktuellt planområde är idag oexploaterat och kommer bebyggas med en byggnad som är max 9 meter hög, två våningar.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kommunen gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

6.3.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAPITLET 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Enligt 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen och 6 kapitlet 3 § miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanearbete. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen daterad 2022-06-29.

En undersökning har upprättats utifrån de kriterier som finns i Miljöbedömningsförordningen (2017:966). Nedan redovisas en sammanställning av vad undersökningen konstaterade.

Ett genomförande av planen:

- Bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Bedöms inte ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten etcetera.
- Bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Bedöms inte påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus till exempel Natura 2000, riksintressen eller naturreservat.

Länsstyrelsen har tagit del av undersökningen och inkom den 29 augusti 2022 med ett yttrande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas.

6.3.3 DAGVATTEN

Planen innebär ökad hårdgöring av fastigheten vilken innebär ytterligare ytvatten som behöver ledas bort. Området ligger idag i en lågpunkt, vilket innebär risk för vattenansamling. Marken behöver därför höjas något i samband grundläggning. Dagvatten ska hanteras inom den egna fastigheten genom lagen om lokalt omhändertagande av dagvatten. För att minska behovet av omhändertagande av dagvatten rekommenderar kommunen att kvartersmarken utformas med genomsläppliga material exempelvis grus på parkeringsyta.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplanen bedöms inte påverka förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Mer om miljö kvalitetsnormer går att läsa under planeringsförutsättningar.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planområdet påverkas av buller från Parkgatan/Europaväg 45 som ligger cirka 120 meter väster om planområdet. Parkgatan/Europaväg 45 har en hastighetsbegränsning på 50 km/timmen och ett uppmätt ÅDT (årsdygnstrafik) på 4716 fordon. För Kvarnbacksvägen saknas ÅDT men har ett betydligt lägre ÅDT än Parkgatan/ Europaväg 45 och bedöms därmed inte tillföra något buller.

Planområdet bedöms utifrån en översiktlig beräkning i Boverkets "hur mycket bullrar vägtrafiken" att ligga på 61 – 62 dBA för bebyggelse närmast mot Europaväg 45 men tar då inte hänsyn till naturområdet närmast mot vägen. Utifrån naturområdet och den förslagna användningen gör kommunen bedömningen att det inte behöver upprättas någon bullerutredning. Bullernivåerna kommer klaras i samband med exploatering.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Planområdet ligger på ett betryggande avstånd från närmste vattenförekomst Vassaraälven. Någon översvämning på grund av höga flöden bedöms därför som osannolikt inom planområdet. Däremot finns som för alla hårdgjorda områden risk för påverkan vid häftiga skyfall. Dock kan detta minskas med en god hantering av dagvatten. Fastigheten ligger i ett område där dagvatten idag infiltreras naturligt. Eventuellt översvämmande vatten kan avrinna från fastigheten utan att skada den planerade bebyggelsen.

6.5.3 OLYCKOR

I text nedan redovisas den kategorisering av markanvändning som används för att bedöma skyddsavstånd. Den görs i bebyggelsezonerna A – D, beroende på verksamhetens känslighet. Den verksamhet som planeras klassas som zon C (normalkänslig verksamhet) eftersom det är centrum, tillfällig vistelse och besöksanläggning.

Zon A (okänslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
<p>Zon A avser platser där det endast finns ett fåtal människor, vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen:</p> <p><i>P – Parkering (ytparkering)</i> <i>T – Trafik</i> <i>L – Odling</i> <i>N – Friluftsområde (t.ex. motionsspår)</i> <i>E – Tekniska anläggningar</i></p>	<p>Zon B avser sådan bebyggelse och markanvändning som omfattar få och vakna personer:</p> <p><i>H – Handel (< 3 000 m²)</i> <i>J – Industri</i> <i>Z – Fordonsservice</i> <i>Z – Lager</i> <i>P – Parkering</i></p>
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
<p>Zon C avser sådan bebyggelse och markanvändning som omfattar färre personer än Zon D, som har god lokal kännedom och får vara sovande:</p> <p><i>B – Bostäder (småhusbebyggelse)</i> <i>H – Handel</i> <i>K – Kontor</i> <i>O – Hotell</i> <i>Z – Lager</i> <i>R – Idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats)</i> <i>C – Centrum</i> <i>R – Kultur</i></p>	<p>Zon D avser sådan bebyggelse och markanvändning som omfattar utsatta eller många personer:</p> <p><i>B – Bostäder (i flera plan)</i> <i>D – Vård</i> <i>S – Skola</i> <i>R – Idrotts- och sportanläggningar (med betydande åskådarplats)</i></p>

Figur 10: Kategorier för markanvändning, Riktlinjer Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods, länsstyrelsen Norrbotten.

Av riktlinjerna framgår att om det planeras bebyggelse inom den del av riskhanteringsavståndet som ligger bortom rekommenderade skyddsavstånd (om avstånd mellan transportleden för farligt gods och planerad bebyggelse är längre än 55 meter till väg, 65 meter till järnväg eller 90 meter till väg i ort med gruvdrift men kortare än 150 meter) betraktas risken normalt sett som tillfredsställande låg. Det kan dock råda särskilda omständigheter som kräver längre skyddsavstånd eller andra skadebegränsande åtgärder. Detta behöver bedömas och redovisas.

Planområdet ligger inom tätortsmiljö och relativt långt från riskkällan med ett skogområde mellan planområdet och riskkällan. Kommunens bedömning är därmed att risken bör bedömas som tillfredsställande låg.

6.5.4 EROSION, RAS OCH SKRED

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts och bedöms heller inte som nödvändig i planskedet. Gällivare kommun bedömer att marken är lämplig för sitt ändamål. Grundläggningsfrågor kan hänvisas till projekteringskedet.

6.5.5 RADON

Marken är den vanligaste radonkällan. Enligt en markradonutredning som genomfördes 1990 råder normalrisk för radon inom planområdet. Vid bygglovsprövning finns möjlighet att ställa krav på att byggnader och ombyggnationer ska utföras radonsäkert med god ventilation, om det finns misstanke om att det eventuellt skulle kunna förekomma höga radonvärden.

6.6 SOCIALA ASEPKTER

6.6.1 BARN

Detaljplanen berör barn och unga som besöker fastigheten inom planområdet av olika anledningar. Längs med Kvarnbacksvägen saknas det idag en gång- och cykelväg men trafikmängden bedöms som låg, vilket ändå gör att vägen bedöms som säker. Precis intill planområdet finns en idrottsplats och hembygdsgård. Resecentrum finns cirka 1,1 kilometer väster om planområdet som barn och unga kan gå längs med trottoarer och gång- och cykelvägar.

6.6.2 TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är idag oexploaterat. I samband med bygglovsprövning ska tillgänglighetsfrågor beaktas.

6.6.3 JÄMSTÄLLDHET

Aktuellt planområdet ligger i de centrala delarna av Gällivare, vilket gör det möjligt för människor att nå planområdet med olika transportsätt. Det kommer finnas parkeringsmöjligheter inom planområdet. Gång- och cykelväg saknas längs med Kvarnbacksvägen men finns parallellt med Parkgatan. Resecentrum finns cirka 1,1 kilometer väster om planområdet.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 TRAFIKKOMMUNIKATION

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

6.7.2 NATURA 2000

Kommunen gör bedömningen att Natura 2000 området inte kommer påverkas negativt av detaljplanen.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN

Planområdet omfattas inte av något i 3:e kapitlet miljöbalken.

6.9 TRAFIK

Trafik och gator bedöms inte påverkas negativt i samband med detaljplanens genomförande. Kvarnbacksvägen har en låg trafikmängd idag och bedöms få en marginal ökning vilket inte kommer leda till några problem för varken fordonstrafik eller gång- och cykeltrafikanter.

Parkering ska ske inom den egna fastigheten och hänsyn behövas tas till infart till stuga i den västra delen. Vid ett ökad behov av parking finns möjlighet att använda befintlig parkeringsplats intill planområdet som kan samutnyttjas med befintliga verksamheter.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Gällivare kommun avser att sälja del av fastigheten Gällivare 76:1 till Malmbergets Missionsförsamling. Detta är reglerat i ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Malmbergets Missionsförsamling.

7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planområdet består av del av fastigheten Gällivare 76:1 som ägs av Gällivare kommun. I samband med detaljplanens genomförande kommer en lantmäteriförrättning att ske för avstyckning till en mindre fastighet.

Detaljplanen omfattas av ett avtalsservitut som omfattar en kraftledning och nyttjanderätt för tele. Det finns inget underlag för ledningarnas exakta läge och därför har inga markreservat för underjordiska ledningar lagt till i plankartan.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

I samband med detaljplanens genomförande kommer fastigheten att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Planen upprättas med syfte att kunna stycka av och sälja mark till en exploatör, Malmbergets Missionsförsamling, detta efter upprättat markanvisningsavtal. Upprättande och genomförande av detaljplanen bekostas av exploatör. Lantmäteriförrättningar bekostas av exploatör.

Planavgift kommer inte tas ut vid byggnation enligt detaljplan.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal kommer upprättas i samband med detaljplanen.

7.5.2 MARKANVISNING

Gällivare kommun har upprättat ett markanvisningsavtal med Malmbergets Missionsförsamling i Gällivare, daterad 2021-10-12. Markanvisningsavtalet redovisar plats mark av en areal av cirka 1500 kvadratmeter inom fastigheten Gällivare 76:1 i Gällivare vid Hembygdsområdet som bestäms vid upprättande av detaljplan. Markanvisningsavtalet redovisar vidare att Malmbergets Missionsförsamling ska erätta kommunen för samtliga kostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning inkluseive utredningar inom markområdet. Vidare ska kommunen och Malmbergets Missionskyrka vara överens om bebyggande samt köpeskilling och övriga villkor för överlåtelse av mark.

7.5.3 TIDPLAN

Samråd: Våren 2023

Granskning: Vintern 2024

Antagande: Våren 2024

Laga kraft: Tre veckor efter att antagandebeslutet är anslaget på kommunens anslagstavla.

Tidplanen förutsätter att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas inom ovanstående tidplan.

7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Detaljplanen kommer inte prövas enligt någon annan lagstiftning.

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen

POSTADRESS Gällivare kommun, 982 81 Gällivare

BESÖKSADRESS Tingshuset 8 – 10, 982 21 Gällivare TFN 0970 – 818 000

E-POST post@gallivare.se WEBBPLATS www.gallivare.se