



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden
Gällivare kommun, Norrbottens län



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2023-09-21 har varit på samrådsremiss under tiden 2023-11-10 – 2023-12-04.

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 samhällsbyggnadsförvaltningen samt på kommunens hemsida (www.gallivare.se/detaljplan) under samrådstiden.

Samrådsmöte har genomförts den 21 november i Folkets hus Gällivare kl. 18.00-19.00. Under samrådsmötet deltog tre tjänstepersoner från kommunen, en representant från Norconsult AB samt tre privatpersoner. Under samrådsmötet presenterades planförslaget med dess tänkta tidplan samt information kring planerad verksamhet och projekt.

Synpunkter som lyftes under samrådsmötet avsåg höjd på ny bebyggelse, avstånd till fastighetsgränser, användningsbestämmelser samt markförhållanden. Under samrådsmötet informerades det om att för att räknas som en inkommen synpunkt så måste en skriftlig handling skickas in till kommunen under tiden för samråd.

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för del av Gällivare 12:4, Björkmansheden.

Följande har förtydligats i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har kompletterats med motiv till ianspråktagande av allmän platsmark
- Planbeskrivningen har kompletterats med text under kapitlet Konsekvenser avsnitt – Dagvatten samt Hälsa och säkerhet hämtad från framtagna PM Dagvatten och skyfall

Följande bestämmelser har justerats:

- Bestämmelsen om användningen vård [D] har utgått och ersatts med bestämmelsen om användningen gruppboende [B₁]
- Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek har justerats [a₁] och [a₂]
- Bestämmelser om markhöjder har tillkommit på plankartan [n₁] och [n₂]
- Bestämmelse om att dike ska anordnas har tillkommit på plankartan [n₃]
- Bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁] har tillkommit på plankartan
- Bestämmelse om lägsta tillåtna färdig golvnivå har tillkommit på plankartan [b₂]
- Bestämmelse om markens genomsläpplighet har tillkommit på plankartan [b₃]
- Bestämmelsen om största byggnadsarea [e₁] för gruppboende har justerats
- Bestämmelse om genomförandetid har ändrats från månader till år

Övriga ändringar är främst redaktionella.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med 2023-12-04:

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2023-12-04
- Trafikverket, 2023-11-24
- Lantmäteriet, 2023-11-20
- Vattenfall Eldistribution AB, 2023-11-23
- Skanova, 2023-11-27
- Stöd- och utvecklingsförvaltningen, Gällivare kommun, 2023-11-27
- Privatperson 1 och 2, 2023-12-03

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna yttranden som följs av kommunens kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen.

Länsstyrelsen Norrbotten, 2023-12-04

Länsstyrelsen har inkommit med följande yttrande;

Länsstyrelsen har i nuläget inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för mineral enligt miljöbalken 3 kap 7§ - områden som innehåller värdefulla ämnen och material. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt då den planerade byggnationen planläggs inom de centrala delarna av Gällivare tätort.

Råd enligt 2 kap. PBL

Ändrad markanvändning

Kommunen behöver komplettera med motiv till ianspråktagande av allmänplats för bebyggelse, exempelvis varför sparades området i tidigare detaljplaner?

Klimatanpassning

Kommunen beskriver att delar av planområdet ligger lägre än intilliggande bostadsfastigheter och gatumark. Det finns inga diken i anslutning till aktuellt planområde som möjliggör uppfångande av dagvatten som rinner längs de hårdgjorda ytorna inom allmän platsmark. Skyfallsanalys visar att planområdet riskerar att översvämmas vid befintliga markförhållanden när vatten rinner från angränsande fastigheter mot föreslaget planområde.

På plankartan finns inget angivet om sockelhöjd eller om iordningställande av markyta. För att undvika översvämningsrisk ska höjdsättning av sockelhöjd för ny bebyggelse finnas med som en planbestämmelse på plankartan.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver genomföra utredning avseende markhydrologiska effekter (dagvattenflöden vid kraftigt regn samt snösmältningseffekter) för nuvarande klimat och för ett framtida förändrat klimat. Utredningen ska analysera och belysa hur planområdet och närliggande områden kan påverkas. Därefter behöver bedömning göras av adekvata åtgärder för att minska eller eliminera översvämningens risker för människa, miljö och egendom. Hur markytan ska iordningsställas för att undvika instängda områden så att avrinning kan ske vid behov utan omgivningspåverkan. Dessa åtgärder ska anges i planbeskrivningen och regleras på plankarta.

Planhandlingar

Redovisad reglering i plankarta överensstämmer inte med text i planbeskrivningen. I planbeskrivningen anges att reglering av bostädernas sockelhöjd är en förutsättning för planerade bostäder med hänvisning till risk för översvämning. Bestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek i plankarta, här har kommunen missat att precisera bestämmelsen om den gäller för sammanbyggda småhus eller friliggande hus.”

Kommunens kommentar:

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med motiv till ianspråktagande av allmän platsmark.

Till granskning har ett PM för dagvatten och skyfall tagits fram i vilket det ges förslag på hur dagvatten samt skyfall kan hanteras för att inte öka utgående dagvattenflöde från planområdet efter exploatering av planområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med text kring dagvatten och skyfall.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser som möjliggör yta där vatten kan härbärgas i den östra delen av planområdet. Plankartan har även kompletterats med bestämmelse om att ett dike ska anordnas i anslutning till planområdets södra gräns samt bestämmelse om lägsta färdig golvnivå.

På plankartan har även bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek justerats så att det nu framgår vilken fastighetstorlek som avses beroende på om det är sammanbyggda småhus eller friliggande hus.

Trafikverket, 2023-11-24

Trafikverket har inkommit med följande yttrande;

”Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.”

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar att Trafikverket inte har något att erinra mot detaljplanen.

Lantmäteriet, 2023-11-20

Lantmäteriet har inkommit med följande yttrande;

”Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Lantmäteriet konstaterar att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet. De aktuella gränspunkterna finns inte uppdaterade i den digitala registerkartan.

Det är av stor vikt att förbättringarna även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning.

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. De nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen 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 informationen till NGP.

I planbeskrivningen finns på sidan 13-14 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner.”

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkt om uppdaterade gränspunkter till den digitala registerkartan.

Genomförandetiden har ändrats från månader till år.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om vad som sker med gällande detaljplan som omfattas av aktuellt planområde när detaljplanen vinner laga kraft.

Vattenfall Eldistribution AB, 2023-11-23

Yttrande från Vattenfall Eldistribution AB har inkommit enligt följande;

”Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 0,4 kV markkabel, blå streckad linje i kartan nedan. Utanför planområdet finns 11 kV markkabel som går längst

Egnahemsvägen. Den 0,4 kV markkabel som berörs av detaljplanen ligger inom område som inte får bebyggas, varvid Vattenfall Eldistribution inte har något att erinra.”

Kommunens kommentar:

Kommunen har till granskning kompletterat plankartan med bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar [u₁] för det område som omfattas av ledningar.

Skanova, 2023-11-27

Yttrande från Skanova har inkommit enligt nedan;

”Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande

läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.”

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar inkomsten synpunkt. Kommunen har till granskning kompletterat plankartan med bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar [u₁] för det område som omfattas av ledningar.

Stöd- och utvecklingsförvaltningen, 2023-11-27

Stöd- och utvecklingsförvaltningen har inkommit med följande yttrande;

Allmänt om placering, byggnad och nyttjande

Det är positivt att detaljplan tas fram för ett nytt LSS-boende. Ett LSS-boende bör förläggas till vanliga bostadsområden för att undvika institutionell prägel. Verksamhet enligt LSS ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för de personer som omfattas av lagen med målet att de boende ges möjlighet få leva som andra. Placering av boendet är därför viktigt för att ge förutsättningar för aktivt deltaganden i samhällslivet. Detta boende planeras just utanför centrum och handelsområdet Malmheden, dock finns goda möjligheter för de boende att använda befintliga trottoarer, anslutande gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik för att nå service och affärer. I planbeskrivningen saknas information om närmaste kollektivtrafikhållplats för möjlighet nyttja kollektivtrafiken.

Det är bra att LSS-boendet planeras byggas i en våning för en god tillgänglighet i hela byggnaden. Det är av vikt att beakta tillgänglighet i både ute- och inomhusmiljö. Framgår inte vilken typ av LSS-boende det ska vara då LSS-boende kan vara gruppboende och serviceboende eller annan särskilt anpassad bostad men att det planeras inrymma sex lägenheter. Det bör bo tre till fem personer i en gruppboende, ytterligare någon om alla kan tillförsäkras goda levnadsvillkor. I en serviceboende bör antalet boende begränsas så serviceboendet integreras i bostadsområdet. Vidare framkommer i detaljplanen att det ska finnas ett personalutrymme men inget om gemensamhetslokal för gemensam samvaro för de boende.

Om LSS-boendet ska vara ett boende för barn behöver särskild hänsyn för barn tas.

Parkering

Det går inte att ur planbeskrivningen utläsa verksamhetens förväntade parkeringsbehov och hur parkering är tänkt att lösas. Vilket parkeringstal för bil och cykel gäller för det aktuella planområdet? I en detaljplan får kommunen, enligt PBL, 4 kap 13 §, ställa krav på utrymmen för, placering och utformning av parkering. Med tanke på de politiska mål som finns om fossilfri fordonsflotta och att ge förutsättningar för en livsstil som minskar miljö- och klimatpåverkan är det viktigt att i den fortsatta processen kring planområdet ge förutsättningar för både parkering av cykel (under tak) och parkering och laddning av elbil i carport.

Den planbestämmelse som anges för att "möjliggöra plats för biluppställning mot gatan" i ett område där byggnad inte får uppföras behöver alltså ses över.

Översvämningsrisk

Som framgår av planbeskrivningen utgör aktuellt planområde en lågpunkt i kvarteret och skyfallsanalysen visar att området riskerar att översvämmas. Hårdgörande av ytor i planområdet kommer att öka översvämningsproblematiken. Utöver planerade åtgärder bör detaljplanen ställa krav på genomsläppliga ytor alternativt en hög grönytefaktor för att ta om hand så mycket vatten som möjligt inom planområdet."

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om närmaste hållplatsläge.

Den typ av gruppbostad som idag kan vara aktuell att bygga inom planområdet är avsedd för personer över 18 år.

I detaljplanen regleras största byggnadsarea för användningen gruppbostad till 850 m² och den totala arean för planområdet uppgår till 2240 m². Byggrätten möjliggör ytor för cykelförråd, carportlösningar etc. detta hanteras i samband med bygglov. De bedöms även finnas friytor för att både tillgodose parkeringar och utemiljö.

Kommunen har till granskning låtit ta fram ett PM för dagvatten och skyfall i vilket det ges förslag på hur dagvatten samt skyfall kan hanteras för att inte riskera att försämra översvämningsituationen för befintlig bebyggelse samt att försämra situationen vid studerat skyfall. Plankartan har bland annat kompletterats med en bestämmelse om markens genomsläpplighet samt bestämmelser om markens höjdsättning.

Privatperson 1 och 2, 2023-1

Privatperson 1 och 2 har inkommit med följande synpunkter;

" Vi bor på Raattamaavägen, sedan oktober 2002 och kommer att beröras som närmast part till föreslagen lokalisering.

Av det framtagna föreslaget har vi synpunkter att det inte är genomfört någon geoteknisk undersökning av markförhållanden. Av våra "äldre" grannar som har varit bosatt i området sedan området bebyggdes kring 1969 har det framkommit uppgifter om att det finns en kalkkälla på angiven tomt Gällivare 12:74 och att det till och med är ett barn på ca 5 år som tragiskt har drunknat i denna. Peab har vid renovering av området med avloppsrör, fiber etc för ca 5 år sedan använt denna tomt som stationsplats med baracker, material och maskiner. I samband med detta fylldes områdets upp med stenmaterial ca 50 cm för att det överhuvudtaget skulle vara möjligt att belasta med tyngre material. Innan dess var marken vattensjuk där till och med kommunens egna fyrhjulsdrivna gräsklippare fastnade med jämna mellanrum. Därför är det av största vikt att en geoteknisk undersökning genomförs innan detaljplan fastställs.

Eftersom området tidigare har varit "vattensjuk" har det orsakat att vår tomt också fått ta del av dessa biverkningar. Problemet blev värre för oss när Peab använde tomten. Detta fick vi hjälp av kommunen efter att Peab lämnat området genom att en grävmaskin gjorde ett mindre avrinningsdel så att det inte svämmade över till vår tomt. Om man bebygger tomten måste en ordentlig dränering genomföras så att det inte påverkar grannar negativt.

Av underlaget framgår att angiven tomt ligger lägre än övrig bebyggelse, detta är inte helt korrekt eftersom Peab höjde marken ca 50 cm och tomten är högre än vår tomt.

Det framgår också en föreslagen nockhöjd på 7 meter för att matcha omgivande befintliga enplanshus. Alla hus som finns i tomtens närområde är halva denna höjd och därför är föreslagen nockhöjd inte relevant för området."

Kommunens kommentar:

Kommunen har till granskning låtit ta fram ett PM för dagvatten och skyfall i vilket det ges förslag på hur dagvatten samt skyfall kan hanteras. Plankartan har bland annat kompletterats med bestämmelser som innebär att planområdet utformas för att inte öka utgående dagvattenflöde från planområdet efter exploatering av planområdet.

För att möjliggöra uppförande av gruppbostad med teknik- och fläktrum på taket behöver nockhöjden uppgå till 7 meter.

MEDVERKANDE

I samband med planarbetet har tjänstepersoner från Gällivare kommun medverkat. Sofie Rynbäck, plansamordnare, Magnus Mathiasson, tf planeringschef, Mattias Heikkilä, projektledare Gruppbostad samt Mats Marquardt, projektledare Gruppbostad.

Planhandlingarna är upprättade av Norconsult AB med Malin Eriksson som handläggande planarkitekt och Linnea Isaksson som uppdragsledare.

Upprättad 2024-03-26