

Förslag till

# Detaljplan för SJÖJUNGFRUN 10 Gällivare

Gällivare kommun, Norrbottens län

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser. Denna handling blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning (denna handling).
- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse (efter samråd).
- Granskningsutlåtande (efter granskning).

### Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I Gällivare råder för närvarande stor brist på både permanenta bostäder och bostäder för tillfälligt boende.

Planens syfte är att möjliggöra påbyggnad av befintlig byggnad å fastigheten Sjöjungfrun 10. Påbyggnaden är tänkt att med vandrarhem och bostäder komplettera befintlig verksamhet på bottenvåningen. Ny byggrätt blir maximalt tre våningar.

Utformningen av planen medger att bygga på det befintliga huset på höjden och samtidigt ge möjlighet att bygga trapphus, hissar, entréer och göra eventuella förstärkningar av konstruktionen utanför befintligt husliv.

Därutöver avsätts två områden som medger byggande av garage alternativt carport, uthus samt parkering.

### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

#### Kapitel 3 i miljöbalken

Planområdet berör inte något riksintresse enligt kapitel 3 i miljöbalken.

#### Kapitel 4 i miljöbalken

I detta kapitel utpekas särskilt värdefulla områden som bör skyddas med hänsyn till sina natur- och kulturvärden. Planområdet berörs inte av dessa bestämmelser. Tillkommande verksamhet är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Gällivare tätort.

## Kapitel 5 i miljöbalken

Detta kapitel innehåller bland annat krav på att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids. Anledningen är att planläggning inte ska vålla skada eller annan olägenhet på miljön eller människors hälsa. Planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsmål.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet består av fastigheten Sjöjungfrun 10 och är belägen i centrala Gällivare. Tillfart till fastigheten sker från Vallmovägen öster om fastigheten. Omgivande bebyggelse utgörs av flerbostadshus, radhus samt bensinstation och närbutik. Väster om fastigheten ligger Sjöparken.

### Areal

Planområdet omfattar fastigheten Sjöjungfrun 10 som har en yta på cirka 7 150 kvm.

### Markägoförhållanden

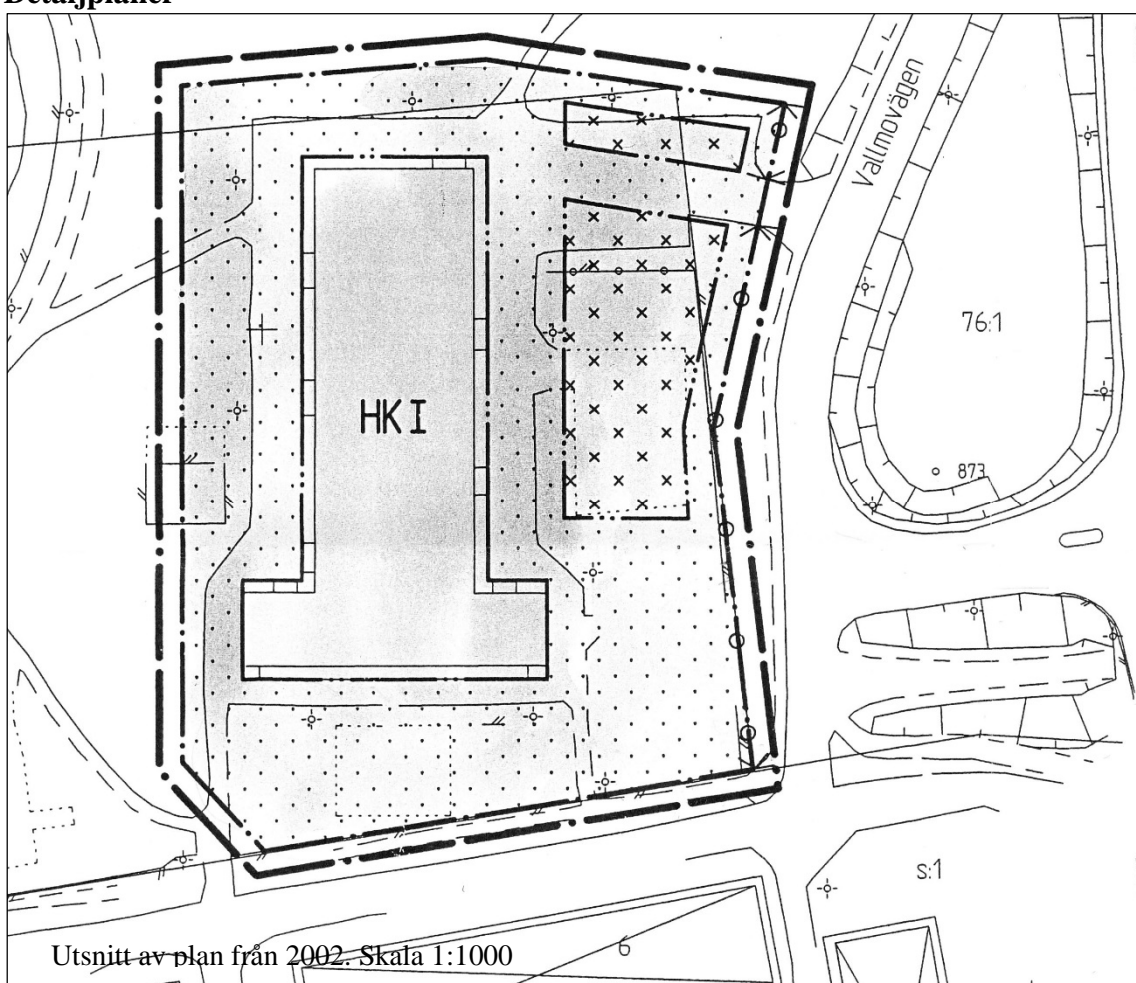
Fastigheten ägs av ATS Nordic Gällivare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

För området gäller fördjupad översiktsplan för tätorten Gällivare/Malmberget/ Koskullskulle som antogs av kommunfullmäktige den 3 november 2008. I översiktsplanen anges bostäder som huvudsaklig markanvändning.

### Detaljplaner



Utsnitt av plan från 2002. Skala 1:1000

För fastigheten finns ”Detaljplan för del av fastigheten Sjöjungfrun 2 m fl” Upprättad 2002 05 24, antagen 2002 08 22 och lagakraftvunnen 2002 09 23. Nr 182 i den kommunala numreringen. Planförslaget har samma avgränsning som denna plan.

Den medger handel och kontor i ett plan för den byggnad som stått på fastigheten sedan tidigare. Det finns även ett område som medger byggande av uthus och garage.

Nu gällande plan anger en tillfart från fastigheten mot Vallmovägen medan resten av fastighetsgränsen har utfartsförbud.

### **Behovsbedömning**

Enligt 6 kap §11 i Miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Om genomförandet medför stor miljöpåverkan ska en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) upprättas.

Efter behovsbedömningen för detta förslag är bedömningen att ingen MKB behöver göras.

### **Kommunala beslut**

Miljö- och byggnämnden i Gällivare kommun har 2012 10 25 §154 beslutat att medge att detaljplan får upprättas.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Fastighet**

Planen påverkar till största delen endast mark inom fastigheten. Ny tillfart ger viss påverkan på allmän plats d v s trottoaren efter Vallmovägen.

Högre höjd på byggnaden innebär att den kommer att bli synligare i stadsbilden. Läget är dock centrumnära och höjden är vanligt förekommande i centrumbebyggelse. På den närmaste grannfastigheten finns byggnader i tre till fyra våningar.

### **Bebyggelse**

Nyttjandet av den befintliga byggnaden är i överensstämmelse med nu gällande detaljplan.

Planförslaget innebär att byggrätten utökas i höjd för att möjliggöra byggande av bostäder och vandrarhem. Byggrätten i plan är inte avgränsad till en specifik yta men avsikten är inte att bebygga hela fastigheten utan endast att marken i anslutning till befintlig byggnad ska kunna nyttjas för entréer och så att de övre planen blir tillgängliga via trappor och hiss samt för eventuella konstruktioner för att bära de övre planen. Detta för att undvika ingrepp i befintlig byggnad. Den befintliga byggnaden, som ursprungligen varit skola, har en del med förhöjd våningshöjd vilket troligen även påverkar påbyggnaden genom en förhöjd del i den södra delen.

Användningen för handel och kontor är i överensstämmelse med nu gällande plan och kvarstår medan användning för bostäder och vandrarhem tillkommer.

Den i nu gällande plan avsatta ytan för uthus och garage kommer att utökas då mer byggd yta kräver mer parkering. För att få flexibilitet i planen upptar denna egenskapsyta i stort sett hela behovet av parkering och uthus. Ytan är i gällande plan cirka 858 m<sup>2</sup>. Planförslagets yta är cirka 1750 m<sup>2</sup>.

### **Obebyggda ytor**

Fastighetens obebyggda ytor består idag av asfalt-, grus- och gräsytor. Detta kommer inte att ändras nämnvärt. Då bostäder byggs uppkommer dock behov av lekplats och eventuella andra platser för utevistelse. Dessa behov kan tillgodoses inom tomten väster om byggnaden. Friytorerna kan nås från bostäderna utan att passera trafikytorna. Trafik som kan behöva förekomma väster

om byggnaden och som kan påverka friytor är nyttotrafik för fastighetens behov och utryckningsfordon.

### **Teknisk försörjning**

Fastigheten ligger inom Gällivare tätort och den tekniska försörjningen av el, vatten, avlopp, värme och avfallshantering är möjliga att tillgodose.

Enligt tillgängligt grundmaterial finns allmänna ledningar inom den del av fastigheten som kommer att medge byggande av uthus. Ledningarna berör dock enbart fastighetens försörjning av vatten och avlopp och då föreligger egenintresse i att inte bygga på dessa. Följs illustrationens placeringar av uthus störs inga kända allmänna ledningar.

På fastigheten finns även ledningar för fjärrvärme. Även denna ledning avser fastighetens försörjning och ligger så till att det är möjligt att inte bygga ovanpå ledningen.

### **Störningar och risker**

Största delen av fastigheten ligger något lägre än den angränsande vägen vilket medför att utfart vid den befintliga tillfarten sker i lätt uppförsläge. Fastigheten på Vallmovägen är dock inte så hög på grund av vägens utformning. För att kunna nyttja tomten bättre innehåller planen ytterligare en tillfart just där vägen i princip svänger 90°. Placeringen bildar en trevägskorsning. Sikten vid den nya tillfarten är bra åt bägge håll. Den på grundkartan markerade utfarten från bostadsområdet söder om fastigheten är avstängd och används endast av gående. Vallmovägen har trottoar på sidan mot Sjöjungfrun så försiktighet gentemot gående måste under alla förhållanden iakttas.

Om de föreslagna åtgärderna enligt planförslaget inte genomförs innebär det ingen ytterligare belastning från denna fastighet på närmiljön då endast verksamheterna på fastigheten fortsätter som nu.

Detaljplanens genomförande kan marginellt öka miljöpåverkan på den närmste omgivningen då påbyggnaden medför ökad trafik i närområdet. Men då läget är centralt med närhet till butik kan trafikmängden möjligen begränsas då behovet av att använda bilen i vardagen minskas. Var helst det byggs inom tätorten så påverkas trafiken.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### Tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande. Planhandlingarna kan skickas ut på samråd i september-oktober 2014 och för granskning tidigast under december 2014 och kan troligen tidigast antas första kvartalet 2015. Planen vinner normalt laga kraft cirka en månad efter antagandet om inte planen överklagas.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Åtgärden som planen syftar till är relativt komplicerade och kostsamma för fastighetsägaren. Det kan också bli aktuellt med att genomföra åtgärderna i etapper.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att erhålla bygglov i enlighet med planbestämmelserna. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t ex förlorad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till den upphävs eller ändras.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Planområdet består endast av en fastighet. Ägaren är också huvudman.

### **Ekonomiska frågor**

Detaljplanen upprättas av, och alla kostnader för detta läggs på, ägaren till Sjöjungfrun 10. Fastighetsägaren har också ansvar för framtagande av eventuella tekniska utredningar för planens genomförande.

### **MEDVERKANDE**

Arbetet med planhandlingarna har utförts av Arkitekten Inger Olsson AB genom Inger Olsson på uppdrag av ATS Nordic Gällivare. Handlingarna har upprättats i samråd med miljö- och byggnämnden i Gällivare kommun. Lantmäterimyndigheten har upprättat grundkarta och fastighetsförteckning.

Gällivare 2014 09 23

Planförfattare:

Inger Olsson  
Arkitekten Inger Olsson AB