

Detaljplan för
GÄLLIVARE CAMPING
Del av Gällivare 76:1 och 76:7

Gällivare kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och planillustration
- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning
- Grundkarta

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syftar till modernisera detaljplanen för Gällivare campingplats. Campingplatsområdet är uppdelat på två detaljplaner varav byggrätten i den västra detaljplanen, till fullo är utnyttjad. Ny detaljplan medger att campingplatsområdet kan bebyggas med fler byggnader. Campingplatsen får då bättre utvecklingsmöjlighet. Idag har vissa byggnader i campingområdet endast tillfälliga byggnadslov eftersom dessa inte är helt förenliga med gällande planbestämmelser. I en ny detaljplan kan dessa bygglov permanentas. Planen medger endast småskalig bebyggelse i en våning. Området närmast riksväg E45 ska lämnas fritt från bebyggelse eftersom riksväg E45 är en farlig godsled.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt miljöbalkens 3 kap. ska mark- och vattenområden användas för de ändamål de är mest lämpade. Miljöbalkens kap. 4 innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t ex natur- och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Väg E45 gränsar till planområdet. Vägen är av riksintresse för kommunikationer och utgör rekommenderad väg för farligt gods. Vassaraälven är Natura 2000 vatten och därmed av riksintresse enligt Miljöbalkens 4 kap 8§.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t ex kväveoxider, kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar och ozon. Projektets omfattning och den markanvändning som föreslås i detaljplanen är inte av sådan art att ökade värden av miljö kvalitetsnormerna kan befaras.

Detaljplanen utformning och genomförande förväntas inte få en negativ påverkan på riksintresse väg och vattendrag. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

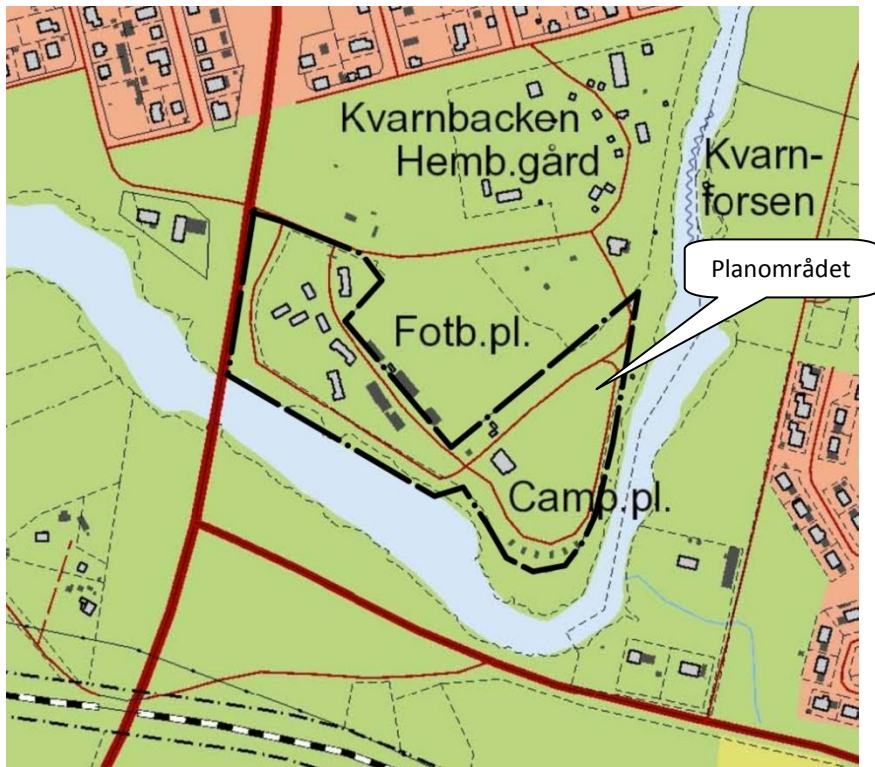
Det aktuella planområdet ligger intill väg E45, vid Vassaraälven. Området gränsar i väster till riksväg 45, i söder och öster mot Vassaraälven. I norr ligger Gällivare fotbollsplan och Kvarnbackens hembygdsområde.

Areal

Planområdets area är ca 4 hektar.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Gällivare kommun. Marken som används till camping upplåts med tomträtt.



Karta 1. Översiktsbild över planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällivare kommun har tagit fram en fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014-2032 som blev antagen 2014-05-19. På markanvändningskartan anges camping för det aktuella markområdet.

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner :

- Gällivare Kyrkstad (Vassaraparken), fastställd 12 november 1973 med beteckningen Rc= område för campingändamål och får bebyggas endast med därtill hörande servicebyggnader samt smärre övernattningsstugor. Inga begränsningar i exploateringsgrad och hushöjd.
- Del av Kvarnbacken, Del av Gällivare 76:1 och 76:7, laga kraft 2004-09-24. Detaljplanen täcker den västra delen av Gällivare camping. Markanvändningen är avsatt för friluftsområde, camping. Byggrätten inom planområdet är begränsat till 550 kvm. Hela byggrätten har idag används.

- Södra delen av Parkgatsleden mm, fastställd 19 augusti 1970. Denna detaljplan berör den norra och den västra delen av nuvarande planförslag. Befintlig väg omedelbart öster om riksväg 45 är byggd inom parkmarken.

Behovsbedömning

Enligt 6 kap § 11 Miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. För att veta om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

I området ligger en campingplats. Detaljplanen innebär endast en modernisering av planförhållandena samt smärre utökning av byggrätterna inom campingplatsområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11§. En miljöbedömning enligt MB 6 kap 11-18 §§ behöver därför inte genomföras.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ett genomförande av planförslaget inte torde medföra sådan betydande miljöpåverkan att en särskild MKB behöver upprättas.

De miljöfrågor som blir aktuella anser Länsstyrelsen bör kunna hanteras inom detaljplanen. Länsstyrelsen vill särskilt framhålla vikten av att Vassara älv inte får påverkas negativt av planens genomförande. Älvens miljöstatus finns kartlagd i Vatten Information System Sverige, VISS. Detta underlag bör användas vid bedömningar av vattenförekomsternas känslighet för olika typer av påverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken inom planområdet består av bebyggd öppen mark med enstaka trädgångar och buskar. Mellan byggnaderna finns anlagd gräsmatta. På den östra delen av området ligger idag en tältplats. Tältplatsen är bevuxen med gles tallskog. Området utstrålar sammantaget en grön och lummig karaktär, särskilt i den östra delen som är mindre påverkat av bebyggelse. Detaljplanen medger ny bebyggelse men inte i sådan omfattning att den gröna karaktären kommer att försvinna. Ny bebyggelse kan dock innebära att enstaka träd kan komma att avverkas.

Markradon

Enligt Sveriges Geologiska AB:s ”Markradonutredning för Gällivare kommun” daterad 1990-03-12, råder normalrisk för markradon i området Gällivare-Malmberget-Koskullskulle generellt.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom området består av tillfälliga övernattningsstugor och servicebyggnader för campingändamål. Bebyggelsestrukturen är oregelbunden, anpassad till det geografiska läget vid älven. Området är bebyggt med envåningshus där de flesta hus har sadeltal med relativt flacka taklutningar. De flesta hus har rödfärgade fasader med vita knutbrädor och fönsteromfattningar.

Detaljplanen medger att området kan förtätas. Enstaka byggnader får uppföras där det finns lediga områden vid befintliga vägar. Endast envåningsbyggnader får uppföras till byggnadshöjd av 4,5 meter. På plankartan illustration redovisas vilken byggnadsdensitet som detaljplanen medger.



Karta 2. Planillustrationen visar befintliga (bruna) byggnader och möjliga (rosa) nya byggnader.

Detaljplanen medger byggrätter som motsvarar den byggnadstäthet som redovisas på illustrationskartan. Planen utnyttjandegrad regleras genom planbestämmelser.

Landskapsbild

Campingplatsen ligger vid Vassaraälven och den är väl synlig i landskapet från flera håll. Planen medger endast en mindre förtätning vilken inte bedöms påverka landskapsbilden negativt.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet från planområdet till Gällivare centrum är ca 500 meter. Där finns all offentlig och kommersiell service. Där finns museum, bibliotek och järnvägsstation. Butiker och restauranger är framför allt samlade kring Storgatan. Utanför centrumtriangeln finns flera grundskolor, badhus och sporthall.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom campingplatsen finns ingen kulturhistorisk intressant bebyggelse. Området består av huvudsakligen av låga små rödfärgade småstugor som ligger utspridda över området i en oregelbunden struktur. Detaljplanen reglerar endast våningstal och byggnadshöjd för nya byggnader. Inga utformningsbestämmelser har övervägts eftersom byggnadsstrukturen är relativt oregelbunden samt att området saknar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Friytor för lek och rekreation

En lekplats är belägen centralt inom campingplatsområdet. Lekplatsen har en bra placering och kan ligga kvar på nuvarande plats. Det finns också fria obebyggda områden, främst i den östra delen som idag används till tältplats.

Ett kommunalt skidspår går genom campingområdet längs med Vassaraälven. Planen medger att ny bebyggelse får uppföras inom campingområdet. Planens utökade byggrätter är inte av sådan storlek

att det förhindrar möjligheterna att behålla skidspåret genom campingområdet. Konsekvenserna av nybyggnation kan dock bli att mindre anpassningar av skidspårets läge på marken måste göras.

Strandskydd

När området planlades första gången gällde inga strandskyddsbestämmelser. Strandskyddet återinträder automatiskt när underliggande detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras.

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområdena – genom allemansrätten – samt bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Planområdet omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken. Strandskyddet omfattar både land och vattenområdet till 100 meter från stranden. Strandskyddet kan upphävas i detaljplan om någon av följande punkter i Miljöbalken 7 kap 18§ c kan åberopas:

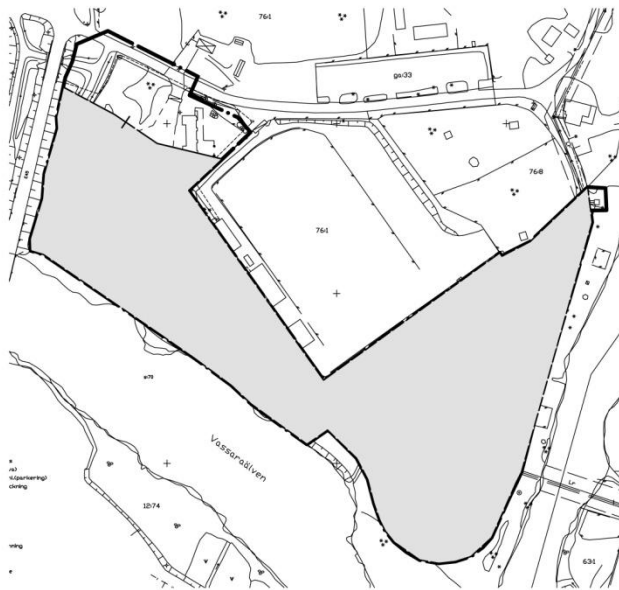
1. Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Upphävande av strandskyddet inom planområdet motiveras enligt punkt 1.

Marken är redan ianspråktagen av befintlig campingverksamhet. Området är sedan lång tid tillbaka planlagt för camping, och lokaliseringen är därmed prövad enligt gällande plan och bygglagstiftning. En avvägning mellan olika allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen har då genomförts när gällande detaljplaner fastställdes.

Marken inom planområdet är helt anpassat för människan och mänskliga aktiviteter. Vägen längs stranden ger allmänheten tillträde till strandområdet. Marken saknar betydelse för växt- och djurlivet.

Strandskyddet är upphävt på kvartersmarken för N, friluftsliv och camping inom strandskyddsområdet, 100 meter från strandlinjen.



Karta 3. Strandskyddet upphävs inom grått markerat område, med stöd av punkt 1 i Miljöbalkens 7 kap 18§ c.

Tillgänglighet

Nya byggnader ska utformas enligt gällande tillgänglighetskrav, så att de kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Planområdets läge i centrala Gällivare och den plana marken ger goda förutsättningar för god tillgänglighet till byggnaderna.

Gator och trafik

Campingplatsen är ansluten till lokalgata i norr som också trafikförsörjer fotbollsplanen och hembygdsområdet. En intern gata inom campingplatsen trafikförsörjer hela stugområdet.

Inom planområdet en gata som löper parallellt med Vassaraälven i söder. Gatan är körbar och den används som en intern körväg för husvagnsuppställning vid Vassaraälvens strand. Öster om fotbollsplanen inom campingplatser ligger en väg som löper från hembygdsområdet ner till Vassaraälven.

Allmänheten säkerställs tillträde till vägen genom att ett x-område (marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik) redovisas i detaljplanen. Även gångvägen i östra delen som löper parallellt med Vassaraälven redovisas som ett x-område i detaljplanen. Detaljplanens utformning medger att medborgarna får tillträde till Vassaraälvens strandområde.

I nordvästra delen ligger en gång och cykelväg som går i tunnel under E45.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Marken består av sandiga, bra infiltrationsjordar. Huvuddelen av marken är gräsplanterad, endast vissa mindre vägar i området är asfalterade. Inget dagvattenledningsnät finns i området. Naturlig markinfiltration kommer bestå även efter planens genomförande.

Värme

Byggnaderna värms med el.

EI

Det finns en transformatorstation i nordöstra delen av planområdet. Ett befintligt elledningsnät ligger i den östra delen av planområdet. Ledningsnätet säkerställs i detaljplanen genom att ett ledningsområde (u-område) redovisas som inte får bebyggas.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan. Kommunen ansvarar för avfallshämtning från området.

RISKER

Risker avseende transporter av farligt gods på E45

Väg E45 utgör rekommenderad transportled för farligt gods. Planförslaget innebär byggrätt för campingstugor och servicebyggnader på ett avstånd av 30 meter från E45. Endast envåningsbyggnader tillåts i detaljplanen.

Länsstyrelsen i Norrbotten har tagit fram rekommenderade skyddsavstånd till transportleder för farligt gods, se tabell 1, nedan.

Zonerna i tabellen representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods på väg och järnväg. Inom 30 meter från farlig godsled ska det inte finnas någon bebyggelse på grund av att detta utrymme behövs för eventuella räddningsinsatser.

För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleden och eventuell framtida förändring av denna är det viktigt att hänsyn tas till de risker som kan uppstå i aktuellt område. Konsekvensen av en olycka med farligt gods beror på i vilken utsträckning människor vistas inom riskzonen för utsläppet, status på personerna, deras förmåga att inse fara och möjligheten att själv påverka sin säkerhet samt deras kännedom om byggnader och området.

0-30 m	30-70 m	70-150 m	Över 150 m
Markanvändning bör avgränsas till icke stadigvarande vistelse. Det bör heller inte exploateras på ett sådant sätt att eventuella olycksförlopp förvärras.	Markanvändning bör endast innefatta få personer som alltid är i väkt tillstånd.	De flesta typer av markanvändning kan förläggas här med undantag av markanvändning som innefattar särskilt många personer eller personer som inte själva kan påverka sin säkerhet.	Praktiskt taget alla typer av markanvändning kan förläggas här då nyttan av ytterligare skyddsavstånd är svårt att påvisa.

<p>Exempel:</p> <ul style="list-style-type: none"> – odling – trafikytor – ytparkering – friluftsområden 	<p>Exempel:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bilservice – industri – mindre handel – tekniska anläggningar – parkering – lager 	<p>Exempel:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bostäder (högst 2 plan) – mindre samlingslokaler – handel – mindre kontor – kultur- och idrottsanläggningar utan betydande åskådarpåse 	<p>Exempel:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bostäder – vård – kontor i flera plan – hotell – skola – större samlingslokaler – kultur- och idrottsanläggningar med betydande åskådarpåse
--	--	--	---

Tabell 1. Markanvändning som normalt är möjlig utan särskild riskhantering. Avstånd gäller från väg- och rälskant.

Riskbedömning

Detaljplanen medger att byggnader får uppföras inom campingområdet till ett avstånd av 30 meter från riksväg E45. Det är ett längre byggnadsfritt avstånd än vad som anges i gällande detaljplan.

Förutsättningarna för riskbedömningen baserar sig på följande:

- Lastbil med farligt gods kör av vägen och ner mot flerfamiljshus pga (punktering, kollision, drogad förare, sjuk förare eller halt väglag).
- Hastighet på E45 i aktuellt område är 50 km/h.
- Avstånd till Räddningstjänsten är mindre än 10 min (ca 250 m).
- Transport av farligt gods utmed E45 från Jokkmokk till Gällivare eller vice versa enligt senaste mätningarna förekommer endast i mycket begränsad omfattning och i få klasser.
- Vägens beskaffenhet i aktuellt område klassas som god/mycket god.
- Inom 150 meter från E45 genom Gällivare finns en hel del befintliga flerfamiljshus.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har gjort en kartläggning av farligt godstransporter (med september 2006 som mätperiod). Kartläggningen visar att mängden transporter av farligt gods på E45 är liten:

0-270 ton klass 4.1 (Brandfarliga fasta ämnen, självreaktiva och okänsliggjorda explosiva ämnen)
 0-90 ton klass 6.1 (Giftiga ämnen)

Förekomst av transporter klass 3 (Brandfarliga vätskor, t ex bensin och diesel), kan inte utläsas av kartläggningen, då mängder under 100 ton inte redovisas. Trots detta är det rimligt att anta att sådana transporter förekommer längs E45.

Här ges en översiktlig beskrivning av potentiella konsekvenser i samband med en olycka.

Klass 3: Brännskador och rökskador till följd av pölbrand, värmestrålning eller giftig rök. Konsekvensområden för brännskador utbreder sig vanligtvis inte mer än omkring 30 m från en pöl. Rök kan spridas över betydligt större område. Bildandet av vätskepöl beror på vägutformning, underlagsmaterial och diken etc.

Klass 4: Brand, strålning och giftig rök. Konsekvenserna vanligtvis begränsade till närområdet kring olyckan.

Klass 6: Giftigt utsläpp. Konsekvenserna vanligtvis begränsade till kontakt med själva olycksfordonet eller dess omedelbara närhet.

Strandzonen och vägen vid Vassaraälven löper risk att översvämmas. Inga nya byggnader får placeras på de lägre nivåerna i campingområdet närmast älven.

Vatten och Miljöbyrå Luleå har i utredningen ” Vattennivåerna i Vassara vattensystem” konstaterat att visserligen kommer 100-årsflödena i framtiden att öka, men att de blir mer utdragna över tiden och de extrema flödestopparna kommer att bli mindre frekventerade.

Byggnaderna inom campingplatsen är av enklare sort, huvudsakligen uppförd på torpargrund. Vid höga flöden kan hotade byggnader skyddas genom invallning. Nya byggnader får uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse. Vid val av grundläggningsmetod bör torpargrund eller plintgrunder övervägas. Vid grundläggning bör höjdsättningen av nya byggnader beräknas med hänsyn till att höga vattenflöden kan förekomma.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Campingplatsen är etablerad och markanvändningens lämplighet är prövad när gällande detaljplan fastställdes. Ny detaljplan medger utökade möjligheter att bygga uthyrningsstugor på campingplatsen. En mindre förtätning av campingplatsen bedöms inte påverka stads- och landskapsbilden negativt.

Strandskyddet upphävs. Det påverkar inte växt- och djurlivet eftersom marken redan är ianspråktagen och den ursprungliga naturmiljön utplånades när campingplatsen anlades.

Campingplatsen ligger nära riksväg E45 som är en trafikled där farligt gods transporteras. Det är inga stora mängder farligt gods som går på vägen. Det finns ingen processindustri i närområdet. Endast låg enväningsbebyggelse tillåts och dessa får inte placeras närmare än 30 meter från vägen.

Campingplatsen är ansluten till kommunalt va-nät. Dagvattnet infiltreras i marken. Genomförandet av planen kommer inte att försämra vattenkvaliteten i Vassaraälven.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planen bedöms kunna gå ut på samråd i oktober 2014. Granskning/utställning tidigast december 2014. Antagande kan tidigast ske första kvartalet 2015.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år efter att planen vunnit laga kraft. Den långa genomförandetiden motiveras med att planens syfte är att ge campingplatsen goda utvecklingsmöjligheter. Utbyggnaden kan ske i långsam takt i takt när nya behov av bäddar uppstår.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kommunen har rätt att utarbeta en ny detaljplan med nya förutsättningar utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning pga av ny markanvändning eller minskade byggrätter

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget ska genomföras med kommunalt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken betecknat N i detaljplanen. Kommunen är ansvarig för drift och underhåll av allmänna platser som NATURMARK och GCM-VÄG. Kommunen ansvarar också för va-nätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att campingområdet får utökas mot Vassaraälven så att den asfalterade vägen som löper parallellt med älven införlivas i campingområdet. Gällivare Camping AB snöröjer vägen och använder den som en intern gata vid uppställningar av husvagnar och husbilar. Gällivare camping har även ställt i ordning del av marken på den östra udden till tältplats. Marken som campingplatsen ligger på ägs av Gällivare kommun och upplåts med tomträtt till Gällivare Camping AB.

Utvidgningen av campingområdet berör parkmark enligt gällande plan. Marken ägs av Gällivare kommun. Nuvarande tomträtt omfattande befintlig campingplats enligt gällande detaljplan, kan utvidgas i enlighet med planförslaget.

I campingområdet skall vissa vägar hållas tillgängliga för allmänt ändamål (x-områden) Dessa kan säkerställas fastighetsrättsligt via servitut. Det finns också ett ledningsområde (u-område) redovisat i detaljplanen. Detta u-område kan säkerställas via ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Gällivare Camping AB svarar för alla kostnader som uppstår i samband med planläggning, fastighetsbildning och exploatering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Gällivare kommun oktober 2014

Ulf Hedman
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen
Gällivare kommun

Sofie Rynbäck
Planarkitekt
Gällivare kommun

Mats Sandqvist
Plankonsult
MAF Arkitektkontor AB