

UTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV ÖVERLÄRAREN 1

Bostäder



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 11 maj till och med 2 juni 2017. En underrättelse har anslagits på kommunens anslagstavla.

Planhandlingarna har varit tillgängliga för granskning på samhällsbyggnadsförvaltningen i Gällivare, samt på kommunens hemsida www.gallivare.se/detaljplan.

Meddelande om var handlingarna funnits tillgängliga och innehållet i underrättelsen har skickats till samtliga kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter. Länsstyrelsen och Lantmäteriet har även fått planhandlingarna skickade till sig via e-post.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Följande bestämmelser har justeras/lagts till på plankartan:

- Plankartan har kompletteras med de handlingar och bilagor som tillkommit planen. Bullerutredning har korrigerats och detta utlåtande har tillkommit.
- Nya riktvärden för utomhusbuller träder i kraft den 1 juli 2017 som innebär att nuvarande 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad ändras till 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Därmed har bestämmelsen m_1 samt a_1 tagits bort från plankartan då ekvivalent ljudnivå vid fasad ej överskrider de nya bullerkraven.
- Diarienummer (Dnr) har lagts till på plankartan.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har korrigerats genom att text gällande de gamla riktvärdena för utomhusbuller tagits bort och ersatts med text utifrån de nya riktvärdena.
- Planbeskrivningen har korrigerats med information om att ledningsrätt för optoledning ej finns och att vid ett genomförande av föreslagen detaljplan behöver befintliga optoledningen genom planområdet flyttas samt att en ledningsrätt upprättas.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

YTTRANDEN

Följande yttranden har inkommit till och med 2017-06-01:

- Länsstyrelsen Norrbotten, 2017-06-01
- Socialdemokraterna Gällivare, 2017-05-30
- Miljö-, bygg- och räddningsnämnden, 2017-06-01
- Lantmäteriet, 2017-06-01

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna yttranden som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängligt på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2017-06-01

Planförslaget har ändrats i vissa avseenden sedan föregående planskede. Bl.a. är det nu möjligt att uppföra högre bebyggelse i planområdet norra del. Planbestämmelse som reglerar bullernivåerna har införts och även en administrativ bestämmelse om att erforderliga bulleråtgärder skall vara genomförda innan bygglov ges. Planförslaget har även kompletterats med utredningar avseende trafik, buller, geoteknik, dagvatten samt skuggstudier.

När det gäller redovisning av högsta bullernivåer i en planbestämmelse vill Länsstyrelsen hänvisa till Boverkets rekommendationer som säger att: *Om det finns särskilda skäl får kommunen i detaljplan bestämma högsta tillåtna värden för bland annat buller. Möjligheterna att införa högsta tillåtna värden för buller är dock begränsade eftersom det krävs särskilda skäl för regleringen. Sådana skäl kan vara att detaljplanen avser särskilt störningskänslig verksamhet, till exempel vissa typer av vårdinrättningar, en skola för särskilt känsliga personer eller ett laboratorium för störningskänslig verksamhet. Den här typen av bestämmelser ska alltså inte användas vid planläggning av exempelvis bostäder. (jfr prop. 1985/86:1 sid 164 f och 584 f)* Boverket menar istället att planförslaget skall vara så anpassat genom olika åtgärder, t.ex. lokalisering av bebyggelse, organisering av lägenheter etc. att förslaget ska uppfylla rekommendationerna om högsta bullervärden. Länsstyrelsen konstaterar även att bestämmelsen m₁ inte är komplett. Det som anges som högsta värde under nattetid ska vara maxvärden och inte som det anges i bestämmelsen på plankartan, ekvivalent ljudnivå.

Länsstyrelsen vill också uppmärksamma kommunen på att regeringen 11 maj 2017 beslutat om ändrade riktvärden för utomhusbuller. Beslutet innebär en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar enligt följande:

- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå
- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Eftersom de aktuella bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt, gäller övergångsbestämmelsen till den bestämmelsen. Detta innebär att de nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015. Noteras bör att ändringarna inte träder i kraft förrän 1 juli 2017.

Länsstyrelsen har inga övriga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har 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.

Kommentar:

Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad underskrider det nya riktvärdet på 60 dB(A) enligt tillhörande bullerutredning. Med hänsyn till regeringens beslut om ändrade riktvärden för utomhusbuller har bestämmelsen m_1 (Där ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 55 dB(A) ska hälften av alla bostadsrum i lägenheten vändas mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids mellan 22.00–06.00 (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)) samt a_1 (Bygglov får inte ges innan erforderliga bulleråtgärder har säkerställts) tagits bort från plankartan. Föreslagen detaljplan anses uppfylla de krav som ställs avseende buller vid ny bostadsbebyggelse i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Detta regleras slutgiltigt i bygglovet.

Socialdemokraterna Gällivare, enligt skrivelse 2017-05-30

Vi anser att del av Överläraren 1 enligt detaljplanen inte skall bebyggas. Området är den enda grönyta som blir kvar eftersom det planeras att bygga bostäder på Vägmästaren, samt att Östra delen av Hedskolan byggs ut.

Vi anser att grönytan skall få vara kvar för eleverna på Hedskolan, grönytan är perfekt för spontana lekar, men även en bra plats för pedagogisk undervisning.

Med bakgrund av ovanstående anser vi att grönytan Överläraren 1, Gällivars Kommun inte skall bebyggas.

Kommentar:

Vid ett genomförande av föreslagen detaljplan kommer grönyta att försvinna, men norr om Hedskolan ligger större rekreationsområden och tillgänglighet till dessa områden från planområdet bedöms som goda. Friytor för barnen på Hedskolan kommer vara tillräckliga efter ombyggnationerna utifrån nuvarande krav på utemiljö tillhörande skolverksamhet. Skolgårdens utformning ses över och utformas för att klara skolans nya behov i en separat process utanför föreslagen detaljplan. Olika intressen har vägts mot varandra där bebyggelse av bostäder vägts tyngre än ovan beskrivna intressen för detta område. Synpunkten föranleder ingen förändring av detaljplaneförslaget.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2017-06-01

Ert ärende: Dnr saknas i planhandlingarna.

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2017-04-24) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka en ny fastighet och ev. bilda ledningsrätt för optokablar i dess nya läge.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ledningsrätt saknas för optokablar i dess nuvarande läge

På s. 33 i planbeskrivningen anges att "Befintlig ledningsrätt för optoledningen genom planområdet måste ändras vid ett genomförande... ". Lantmäteriet konstaterar att det inte finns något lantmäteribeslut om ledningsrätt för annat än VA-ledningar som belastar Överläraren 1. Texten behöver ändras så att en läsare inte uppfattar det som att det finns en sådan ledningsrätt.

Kommentar:

Diarienummer (Dnr) har lagts till på planhandlingarna.

Kommunen samtycker att Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka en ny fastighet och ev. bilda ledningsrätt för optokablar i dess nya läge.

Planbeskrivningen har korrigerats så att det nu framstår att det inte finns någon ledningsrätt, men att vid ett genomförande av föreslagen detaljplan behöver en ledningsrätt upprättas.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden, enligt skrivelse 2017-06-01

En trafikökning med nästan 1000 fordon per dygn är en markant ökning för närboende som redan bor på plats. Även om de 1000 fordonen är uppdelade på olika fastigheter kommer de att påverka boende i närheten.

Kommentar:

För att få ett samlat grepp kring hur trafiken i området påverkas av kända planer har en trafik- och parkeringsutredning genomförts. Vid exploatering av denna detaljplan, det pågående detaljplanearbetet för fastigheten Vägmästaren 1 och del av Gällivare 76:1 samt exploatering av Hedskolan (vilket också är en del av fastigheten Överläraren 1) bedöms de tillsammans ge en ökad trafikalstring på 910 fordonsrörelser under ett vardagsdygn. Utredningen tar även hänsyn till samhällsomvandling till följd av utvidgande gruvnäring i Malmberget samt byggnation av ishall i Sjöparken, där bedömningen är att ingen ökning förväntas på Messhedsvägen eller Vinbärsvägen söder om Messhedsvägen, medan en liten ökning förväntas på Vinbärsvägen norr om Messhedsvägen.

Förelagen detaljplan bedöms generera cirka 145 fordonsrörelser under ett vardagsdygn vid fullständig exploatering. Påverkan antas blir störst utmed de gator som redan idag har hög trafikmängd, Messhedsvägen och Vinbärsvägen. Vilken av dessa två vägar som belastas mest beror på vart utfart från planområdet läggs. Påverkan på Messhedsvägen, Vinbärsvägen, samt övriga vägar i trafiknätet bedöms som liten vid ett genomförande av denna detaljplan. Synpunkten föranleder ingen förändring av detaljplaneförslaget.

På sidan 25 i planbeskrivningen skrivs att hälften av alla rum ska vändas mot en tyst sida när bullernivåerna överskrider riktvärdet om 55 dB(A). I lagstiftningen står minst hälften vilket borde ändras i texten.

Kommentar:

Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad underskrider det nya riktvärdet på 60 dB(A) enligt tillhörande bullerutredning. Med hänsyn till regeringens beslut om ändrade riktvärden för utomhusbuller har bestämmelsen m_1 (Där ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 55 dB(A) ska hälften av alla bostadsrum i lägenheten vändas mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider mellan 22.00–06.00 (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)) samt a_1 (Bygglov får inte ges innan erforderliga bulleråtgärder har säkerställts) tagits bort från plankartan. Föreslagen detaljplan anses uppfylla de krav som ställs avseende buller vid ny bostadsbebyggelse i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Detta regleras slutgiltigt i bygglovet.

NAMNLISTA

Följande intressenter, som inkommit med namn och adress, har helt eller delvis inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen (se även yttranden samt kommentarer i samrådsredogörelsen utöver detta granskningsutlåtande):

Länsstyrelsen Norrbotten
Miljö, bygg- och räddningsnämnden
Socialdemokraterna Gällivare
Sverigedemokraterna

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att föreslagna ändringar som gjorts efter granskningen ska ses som mindre justeringar och är därmed inte väsentliga för planförslaget. Dessa bedöms inte vara av sådan art att de påverkar miljön inom planområdet. Justeringarna bedöms inte heller vara av påtaglig betydelse för sakägare eller andra inom området som berörs av ändringarna.

Beslut om att godkänna granskningsutlåtande med föreslagna ändringar (se sidan 2, Ändringar efter granskning) samt att anta detaljplanen föreslås.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Josefin Ekbäck, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Upprättad 2017-08-09