

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR DEL AV ÖVERLÄRAREN 1

Bostäder



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2017-02-23 har varit på samrådsremiss under tiden 2017-03-10 till 2017-03-31. Lantmäteriet har haft dialog med kommunen om att lämna in deras yttrande 2017-04-04.

Kungörelse har förts in i de lokala tidningarna NSD och Norrbottens Kuriren och anslagits på kommunens anslagstavla inför samråd. Handlingarna har skickats till samtliga sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter för att samla in synpunkter. Handlingarna har även funnits tillgängliga för allmänheten på samhällsbyggnadsförvaltningen samt på kommunens hemsida (www.gallivare.se/detaljplan) under samrådstiden.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med 2017-04-04:

- Länsstyrelsen Norrbotten, 2017-03-31
- Miljö-, bygg- och räddningsnämnden, 2017-03-23
- Skanova, 2017-03-27
- Sverigedemokraterna, 2017-03-30
- Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen, 2017-03-31
- Trafikverket, 2017-03-31
- Lantmäteriet, 2017-04-04

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för del av Överläraren 1, Gällivare kommun, daterad 2017-02-23.

Följande bestämmelser har justeras/lagts till på plankartan:

- Bestämmelse avseende att säkerställa att erforderliga bulleråtgärder tas har lagts till (**m₁**). Att detta säkerställs innan bygglov får ges har likaså lagts till på plankartan (**a₁**).
- Planområdet har indelats i två olika områden för att tillåta en variation av maximala höjder.
- Med hänsyn till ovan reglering har därmed bestämmelser avseende exploateringsgrad justerats för att gälla för hela planområdet och redovisas därmed inte som bestämmelse **e₁** och **e₂** på plankartan, utan enbart i planbestämmelserna.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- Trafik- och parkeringsutredning för planområdet och andra pågående förändringar i närområdet har genomförts och kompletterats handlingarna. Planbeskrivning har kompletterats med hänsyn till detta kompletterats med information med hänsyn till dess resultat.
- Bullerutredning har genomförts och kompletterats handlingarna. Planbeskrivning har kompletterats med hänsyn till detta kompletterats med information med hänsyn till dess resultat.
- Dagvattenutredning har genomförts och kompletterats handlingarna. Planbeskrivning har kompletterats med hänsyn till detta kompletterats med information med hänsyn till dess resultat.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om att kommunen bekostar lantmåteriförrättningar.
- Planbeskrivningen har kompletterats med perspektivbilder som visar hur en möjlig placering av byggnadernas volymer kan påverka stadsbilden. Planbeskrivningen har även kompletterats med en utförligare beskrivning avseende påverkan på stadsbilden samt förtydliganden över föreslagen reglering ur stadsbildssynpunkt.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text avseende bedömning av risk för störande bullernivåer med bostäder i närheten till befintlig skolgård.
- Felaktiga återgivningar om avstånd från planområdet till väg E45 har justerats i planbeskrivningen.
- Under fastighetsrättsliga frågor har det justerats till att enbart avstyckning av ny fastighet krävs. Fastighetsreglering krävs inte och har därmed tagits bort.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedanstående är ett sammandrag av de inkomna yttrande som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2017-03-31

Kommunen har valt att gå ut med ett samrådsförslag som saknar underliggande utredningar av betydelse för bedömningen av markens lämplighet för bostäder. Det hade därför varit önskvärt att kommunen inväntat dessa innan detaljplanen skickats ut för samråd. Länsstyrelsen kan därför komma att ha synpunkter i granskningsskedet på kommunens kommande bedömning gällande mark-, trafik- och bullerfrågor vilket i sin tur kan innebära att kommunen behöver ställa ut detaljplanen på nytt. Länsstyrelsen utgår från att kommunen i kommande trafik- och bullerutredning även tar hänsyn till en framtida förmodad trafikökning i området, i och med fler elever på Hedskolan samt fler bostäder och en ny fritidsanläggning i närområdet.

Kommentar:

En parkerings- och trafikutredning har genomförts där framtida kända exploateringar och förändringar tagits med. Dessa omfattar främst Hedskolans omorganisation och dess planerade ombyggnation, pågående detaljplan för Vägmästaren 1 och del av Gällivare 76:1, samt aktuell detaljplan för del av Överläraren 1. Trafikutredningen har även baserats på en trafikmodell framtagen av WSP (Trafikutredning Roslingsvägen mm. i centrala Gällivare 2015) där samhällsomvandling till följd av utvidgande gruvnäring i Malmberget samt byggnation av ishall i Sjöparken utretts.

Trafik- och parkeringsutredningen har studerat och bedömt hur framtida trafikflöden förändras vid ett genomförande av ovan nämnda förändringar och nyexploateringar. De bedömda framtida trafikflödena i närområdet har sedan legat till grund för en bullerutredning som tagits fram inför granskning av aktuell detaljplan. Dessa två utredningar ligger nu till grund för granskningshandling och biläggs handlingarna. Planbeskrivningen är kompletterad med information avseende utredningarnas resultat, bedömda förändringar i närområdet och konsekvenser. Med hänsyn till förändrade trafikflöden och bedömda bullernivåer har bestämmelse avseende att säkerställa att erforderliga bulleråtgärder lagts till (m_1). Att detta säkerställs innan bygglov får ges har likaså lagts till på plankartan (a_1).

I behovsbedömning anger kommunen bland annat att påverkan på stadsbilden ska utredas vidare i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att denna fråga, trots att den har bedömts vara viktig att utreda, getts ett sparsamt utrymme i planbeskrivningen. Länsstyrelsen saknar exempelvis illustrationer som visar bostädernas volymer och disposition i sektion. Ett alternativ till detta är att ta fram enklare fotomontage. Ovan efterfrågade illustrationer kan med fördel utvidgas till att även omfatta den närliggande bebyggelsen sett från olika siktvyer för att vidare kunna underbygga kommunens bedömning av planförslagets påverkan på landskapsbilden (sid 13 och 17 i planbeskrivningen). Enligt plan- och bygglagen ska en planbeskrivning innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

Länsstyrelsen anser att det finns goda skäl för kommunen att i stället för att uttrycka en önskan om att behålla så mycket av den befintliga trädvegetationen som möjligt genomföra en särskild utredning som ser över möjligheten att genom planbestämmelse säkerställa att träd kommer att finnas kvar i området.

En sådan utredning kan med fördel även användas vid bedömning av påverkan på stadsbilden då det bättre kan förutses hur stor del av trädvegetationen som kommer att finnas kvar, och på vilken plats, i de fall en planbestämmelse införs. Ytterligare ett skäl för att ta fram en utredning är att den sammanfaller med kommunens viljeinriktning om att gröna kilar ska beaktas vid all planering.

Kommentar:

För att öka förståelsen för hur stadsbilden bedöms förändras har planbeskrivningen, i enlighet med Länsstyrelsens yttrande, kompletterats med illustrationsbilder som visar hur området kan disponeras och hur byggnadernas volymer förhåller sig till omkringliggande bebyggelse.

I planarbetet har planområdets östra gräns placerats med hänsyn att fortsatt ge förutsättningar för att bevara en grönkil mellan tillkommande bostadsbebyggelse och Hedskolan. Inom planområdet har inte bevarandet av särskilda träd ansetts som nödvändigt att reglera med bestämmelse. Ett genomförande av föreslagen detaljplan ses som en förtätning av den befintliga bebyggelsestrukturen. Närområdets uttryck är i nuläget en blandning av små bostadshus och större offentliga byggnadsstrukturer. En flexibel reglering avseende tillkommande bostadsbebyggelse har bedöms som lämplig med hänsyn till den redan i nuläget varierade strukturen.

En reglering avseende tillkommande byggnaders höjd och maximal exploateringsgrad anses som tillräcklig att säkerställa. Planområdet har till granskningshandling indelats i två olika områden för att tillåta en variation av maximala höjder. Med hänsyn till ovan reglering har därmed bestämmelser avseende exploateringsgrad justerats för att gälla för hela planområdet och redovisas därmed inte som bestämmelse e_1 och e_2 på plankartan, utan enbart i planbestämmelserna.

Ett genomförande av aktuell detaljplan innebär att befintliga träd kan komma att avverkas och ersättas med annan växtlighet eller träd anpassad till bostadsbebyggelsen. Detta bedöms innebära en stor förändring på stadsbilden i och med att uttrycket och växtlighet förändras, men det kan likaså bedömas som positivt vid ett gott genomförande. Påverkan på stadsbilden har i granskningshandlingen tydligare beskrivits och motiverats.

Som det får tolkas av planbeskrivningen så kommer ett genomförande av detaljplanen inte att innebära ett problem för dagvattenförsörjningen i området. Huruvida den bedömningen tar hänsyn till ett förändrat klimat med ökad risk för översvämningar och skyfall framkommer inte och bör därför tydliggöras.

Kommentar:

Dagvattenutredning har genomförts och kompletterats handlingarna. Utredningen kan även i sin helhet läsas som bilaga. Utredningen tar hänsyn till ett förändrat klimat. Detaljplanen ger förutsättningar för att erforderliga lösningar för hantering av dagvatten ska kunna ske inom fastigheten vid dimensionerande regn. Möjliga lösningar redovisas i dagvattenutredningen.

Vid häftiga regn, större än dimensionerande, finns risk att mängderna ökar. Avledning av ytvatten på vägytor utanför planområdet bör med hänsyn till detta säkerställas. Gällande detaljplan möjliggör för uppförande av lämpliga åtgärder inom allmän platsmark, gata. Exakt lösning för dagvattenhanteringen regleras inte i detaljplanen, utan hanteras som en separat process, både inom gata och inom fastigheten.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § PBL.

Kommentar:

Kommunen noterar detta.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden, enligt Skrivelse 2017-03-23

- Trafiksituationen påverkar både bullernivåerna men också damning från trafiken. Detaljplanen är bristfällig i detta och kommer enligt planförslaget att kompletteras.
- Det står i texten att dagvattenfördröjning bör ske för att minimera påverkan på kringliggande fastigheter. Det finns dock inget konkret förslag och är heller inte markerat i kartan. På den skiss över bostäderna som finns på plankartan, saknas dagvattenfördröjning. Det vore därför önskvärt att få del av förslag på hur dagvattenfördröjningen ska ske.

Kommentar:

En parkerings- och trafikutredning har genomförts där Hedskolan, pågående detaljplan för Vägmästaren 1 samt del av Gällivare 76:1 och Överlärares 1 setts i ett sammanhang där framtida kända expolateringar och förändringar tagits med. De bedömda framtida trafikflödena i närområdet har sedan legat till grund för bullerutredning. Båda dessa utredningar ligger till grund för granskningshandling och biläggs handlingarna. Med hänsyn till förändrade trafikflöden och bullernivåer har bestämmelse avseende att säkerställa att erforderliga bulleråtgärder lagt till (m_1). Att detta säkerställs innan bygglov får ges har likaså lagts till på plankartan (a_1). En ökning av den biltrafik som föreslagna detaljplan möjliggör för bedöms inte ge upphov till att miljö kvalitetsnorm för luft överskrids.

Dagvattenutredning har genomförts och kompletterats handlingarna. Utredningen kan även i sin helhet läsas som bilaga. Utredningen tar hänsyn till ett förändrat klimat. Detaljplanen ger förutsättningar för att erforderliga lösningar för hantering av dagvatten ska kunna ske inom fastigheten vid dimensionerande regn. Möjliga lösningar redovisas i dagvattenutredningen. Vid häftiga regn, större än dimensionerande, finns risk att mängderna ökar. Avledning av ytvatten på vägytor utanför planområdet bör med hänsyn till detta säkerställas. Gällande detaljplan möjliggör för uppförande av lämpliga åtgärder inom allmän platsmark, gata. Exakt lösning för dagvattenhanteringen regleras inte i detaljplanen, utan hanteras som en separat process, både inom gata och inom fastigheten.

Skanova, enligt skrivelse 2017-03-27

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

Kommentar:

Kommunen noterar detta. Synpunkten föranleder ingen ändring av föreslagna detaljplan.

Sverigedemokraterna, enligt skrivelse 2017-03-30

Sverigedemokraterna har tagit del av den dokumentation som distribueras i samband med samrådsprocessen i ärendet som beskrivs i rubriken. Sverigedemokraterna motsätter sig å det bestämdaste de planer på att uppföra bostadsfastigheter på Överlärares 1 så som beskrivs i detaljplanen.

Överlärares 1 är att betrakta som ett ”naturliknande” parkområde intill Hedskolan (F-9 skola) som när slutsatserna av skolstrukturutredningen genomförts kommer att vara Gällivares största F-6 skola. Området utnyttjas redan idag av barn och ungdomar som bygger kojor och liknande bland träden och med fler barn i de lägre skolåldrarna och färre (inga) i högstadiesålder håller vi för sannolikt att området kommer att nyttjas i större omfattning än

vad som är fallet idag. Lekande barn i 6-12 års ålder har också en tendens att stoja och låta mycket när de spontanlekar och att uppföra flerfamiljshus alldeles invid Hedskolan så som presenteras i planförslaget anser vi vara direkt olämpligt.

Sverigedemokraterna förkastar därför planen i sin helhet och kommer att verka för att avslå den i kommunfullmäktige och för att den inte skall vinna laga kraft.

Kommentar:

Ett genomförande av föreslagen detaljplan innebär en konsekvens i att Hedskolans elever kommer mista den skog som de i nuläget i viss mån använde. I och med den skolomorganisation som ska genomföras i framtiden, behöver Hedskolan bygga ut sin verksamhet. Detta innebär både utbyggnad med mer lokaler och också ombyggnation av både befintliga lokaler och utemiljö. Utbyggnation innebär att den befintliga öppningen, som ger närhet och god tillgänglighet till att använda skogen, avses byggas igen med en ny byggnad. I och med detta kommer skolgården bli tydligt avgränsad och tallskogsområdet inte lika tillgängligt som i nuläget. Friytor för barnen på Hedskolan kommer vara tillräcklig efter ombyggnationerna utifrån nuvarande krav på utemiljö tillhörande skolverksamhet. Skolgården utformning ses över och utformas för att klara skolans nya behov. Hedskolan ligger i närhet till större rekreationsområden, norr om skolan, och tillgänglighet till att använda detta område har studerats i detaljplanearbete avseende ny friidrottsarena och bostäder. Detaljplanen har kompletterats med text som tydliggör detta. Synpunkten föranleder dock ingen förändring av detaljplaneförslaget.

Hedskolan planeras att byggas ut och därmed avses den öppning mellan befintliga byggnaderna byggas igen. Detta medför att byggnaderna i sig bedöms kunna verka som en bullerdämpande åtgärd. Skolverksamheten bedrivs under dagtid. Samlad bedömning är att lekande barn på skolgården inte bör utgöra sådan störning som påverkar människors hälsa menligt. Planbeskrivningen har kompletterats med text avseende denna bedömning.

Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen, enligt skrivelse 2017-03-31

Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen anser att förslaget att anlägga en gång- och cykelväg mellan planområdet och Hedskolan är mycket bra både utifrån tillgänglighet och trafiksäkra skolväg.

Två av barn-, utbildning- och kulturförvaltningens verksamheter finns i direkt anslutning till planområdet: Hedskolan och Hedens förskola. Hedens förskola är idag en förskola med två avdelningar dagtid. Från och med hösten 2017 kommer även barnomsorg på obekvämtid att inrymmas i lokalen. Det medför att trafikflödet, både gångtrafikanter och trafikanter med andra transportmedel, till och från Hedens förskola, med infart och parkeringar vid Wennerströmsvägen, kommer finnas dygnet alla timmar. Säker skolväg omfattar även trafiksäkerhet till och från förskolor.

Trafiksäkerheten vid byggnationer och arbeten i direkt anslutning till verksamheter med barn och elever är av yttersta vikt. Framförallt under byggnationstiden ser barn-, utbildning- och kulturförvaltningen att trafiksituationen är av särskilt stor vikt. Tunga fordon kommer vistas inom och i angränsning till planområdet. Många barn och elever kan fascineras av dessa fordon och arbetet som pågår inom området. Av den anledningen är trafiksäkerhet och säkerhetsåtgärder i största allmänhet kopplade till markarbete och byggnationen av stor betydelse. Samverkan med närliggande verksamheter välkomnas för att gemensamt se över trafiksäkrade lösningar.

Kommentar:

Det framtida behovet av parkeringsplatser för Hedskolan och Hedens förskola, och förändrade trafikflöden, har studerats i den tillhörande trafik- och parkeringsutredningen som biläggs planhandlingarna. Trafiksäkerhet tillhörande skolans verksamhet och säker skolväg har indirekt hanterats i planarbetet genom att bedömningar gjorts om markens lämplighet för den föreslagna exploateringsgraden för bostäder utifrån de förändringar och konsekvenser som detta medför. I planarbetet och utformandet av detaljplanen har hänsyn tagits till att fortsätta möjliggöra anläggande av trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter. Detta genom att anpassa plangränserna och omfattningen av bostadsexploatering till det aktuella förslaget. Trafiksäkerhet vid byggnationer i närheten till skolverksamhet bedöms inte som en detaljplanefråga utan hanteras i samband med byggnation.

Trafikverket, enligt skrivelse 2017-03-31

Trafikprognoser och risk för störningar

Den bullerutredning som avses utföras och komplettera planhandlingarna bör förutom trafikökning till följd av denna plans exploatering även ta hänsyn till andra planer i området som genererar trafik.

Norr om Messhedsvägen pågår planarbete för bostäder och friidrottsarena och söder om planområdet finns parkeringsplatser tillhörande Hedskolan. Ny skolstruktur uppges vara på väg att implementeras hösten 2018 och antalet elever stiga från 280 till 450 år 2020. Även andra planerade större målpunkter som förväntas alstra trafik bör finnas med i prognoser om trafikökningar, t ex den is- och evenemangsarena som planeras i Sjöparken. Den största delen av trafiken bedöms angöra denna från E45.

Trafikverket anser med anledning av ovan att det krävs en heltäckande trafikutredning för tätorten där alla planer för tätorten finns med, bland annat:

- *Detaljplan för Vägmästaren 1 samt del av Gällivare 76:1, Friidrottsarena och bostäder*
- *Detaljplan för kvarteret Nya skolan, fastigheterna Nya skolan 6 och 7, Kunskapshuset*
- *Detaljplan för del av Gällivare 76:1, del av Sjöjungfrun 2 och del av Sjöjungfrun 3, Is- och evenemangsarena*
- *Detaljplan för del av Gällivare 12:74 samt Gällivare 5:13, Norra Repisvaara*

Övrigt

I planbeskrivningen, sidan 14, uppges att avståndet till E45/ Malmbergsleden är 140 meter, och på sidan 3 i kapitlet om miljöbalken uppges avståndet vara 65 meter. Det sistnämnda stämmer bättre med verkligheten.

Kommentar:

En trafik- och parkeringsutredning har genomförts som omfattar följande kvarter i kommunens centralort:

- *Vägmästaren 1 och del av Gällivare 76:1 (benämns vidare enbart som Vägmästaren)*
- *Överlärares 1 (benämns vidare enbart som Överlärares)*
- *Hedskolan*

Som underlag till den förändring som bedöms ske i tätorten i övrigt har trafikmodell framtagen av WSP (Trafikutredning Roslingsvägen mm. i centrala Gällivare 2015) där effekter i trafiksystemet till följd av den utvidgade gruvnäringen i Malmberget samt byggnation av ishall i Sjöparken har simulerats. Trafikmodellen tar inte hänsyn till att Vägmästaren och Överläraren kommer att bebyggas samt att Hedskolan kommer att expandera varvid en trafik- och parkeringsutredning genomförts som komplement till de pågående detaljplanearbetena för Vägmästaren och Överläraren. Trafik- och parkeringsutredningens resultat (samlad bedömning) har använts som underlag till föreslaget detaljplaneförslag till granskningshandling.

Kommunen noterar synpunkten gällande avståndet från detaljplaneområdet till E45/Malmbergsleden. Avståndet har korrigerats i planbeskrivningen.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2017-04-04

Fastighetsbildning

Det anges på s. 18 i planbeskrivningen att en ny fastighet ska skapas genom avstyckning och fastighetsreglering. Eftersom avstyckning används för att bilda en ny fastighet när marken kommer från en och samma fastighet, kan det vara bra att det framgår av planbeskrivningen vad som är anledningen till att det även behövs en fastighetsreglering.

Genomförandeavtal ev. aktuellt

I planbeskrivningen anges att ett genomförandeavtal kan tecknas vid behov. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för. Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet bedömer att skrivningarna om de åtaganden som exploatören ska uppfylla bör redovisas på ett mer samlat sätt i planhandlingarna så att åtagandena blir lättare att överblicka.

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar:

Ny fastighet avses enbart avstyckas från befintlig fastighet Överläraren 1. Detta har reviderats i planbeskrivningen.

Kommunen har angivit de i dagsläget kända åtaganden som exploatören ska uppfylla och anser att detta är tillräckligt redovisat i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen redovisar vilket ansvar och bekostande av olika åtgärder som en exploatör åtar sig vid ett genomförande av detaljplanen kan komma att medföra. Planbeskrivningen har kompletterats med text om att kommunen bekostar lantmäteriförrättningar.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefin Ekbäck, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad 2017-04-24