



UTSTÄLLNINGSHANDLING 2

Datum: 2016-03-08

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande

Detaljplan för Förmannen 6 (Logegården)

GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Diarenummer: 2009.430. 214.

Gällivare kommun
Miljö- & byggförvaltningen
982 81 Gällivare

0970-18000

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande 1 (upprättat efter utställningskede 1)

Bilaga

- Behovsbedömning

Fortsatt process: Detaljplanen ställs nu ut ännu en gång för att få in synpunkter på utförda ändringar av detaljplanen med anledning av de närboendes synpunkter som framförts under processen. Bl.a gäller det påtalandet att planen skall medge bostadsändamål. Med anledning av detta, tillsammans med att det gått en relativt lång tid sedan utställningen genomfördes, behöver en ny utställning av planen genomföras innan ställningstagande av planen slutligen sker i politisk instans i kommunen.

Efter nya utställningen upprättas ett nytt utlåtande, "Utlåtande 2", som behandlar bl.a inkomna synpunkter under nya utställningen. Utlåtande 2 tillsammans med övriga handlingar i ärendet blir då underlag för slutligt politiskt ställningstagande i kommunen över planärendet.

Noterbart: Den 2 maj 2011 kom en ny Plan- och bygglag (PBL). Aktuellt planarbete påbörjades dock före den 2 maj 2011 och hanteringen, benämningar på handlingar mm följer därför den tidigare PBL.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Dagens markanvändning inom planområdet (kontor, möteslokal och föreningsverksamhet) har ej stöd i gällande detaljplan där användningen är bostäder. Syftet med planen är att säkerställa användningen inom planområdet till kontor och föreningsverksamhet. Likaså tillåts bostadsändamål inom fastigheten i nu upprättad detaljplan, i likhet med gällande detaljplan från 1971. Maximal byggnadsarea sätts till 600 m² och maximal byggnadshöjd till 4,2 meter.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Kapitel 3

Inga riksintressen finns i det aktuella planområdet. Riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm) finns något väster om planområdet.

Kapitel 4

I detta kapitel utpekas särskilt värdefulla områden, som bör skyddas med hänsyn till sina kultur- och naturvärden. Planen omfattas ej av något område som utpekats i kap 4 Miljöbalken.

Kapitel 5

Detta kapitel innehåller krav på att inga miljö kvalitetsnormer skall överskridas. Anledningen till dess krav är att planläggning inte skall vålla skada eller olägenheter på miljön eller människors hälsa. Planen bedöms inte överskrida några miljö kvalitetsnormer eller vålla skada på varken miljön eller människors hälsa.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget nordost om Gällivare centrum. Området avgränsas av Hedebergavägen i norr, Messhedsvägen i söder, fastigheten Förmannen 7 samt Hedebergavägen i väster och fastigheten Förmannen 5 samt Hedebergavägen i öster.



Planområdets läge i Gällivare (rödmarkerat område).

Areal

Planområdet är cirka 3 000 m².

Markägoförhållanden

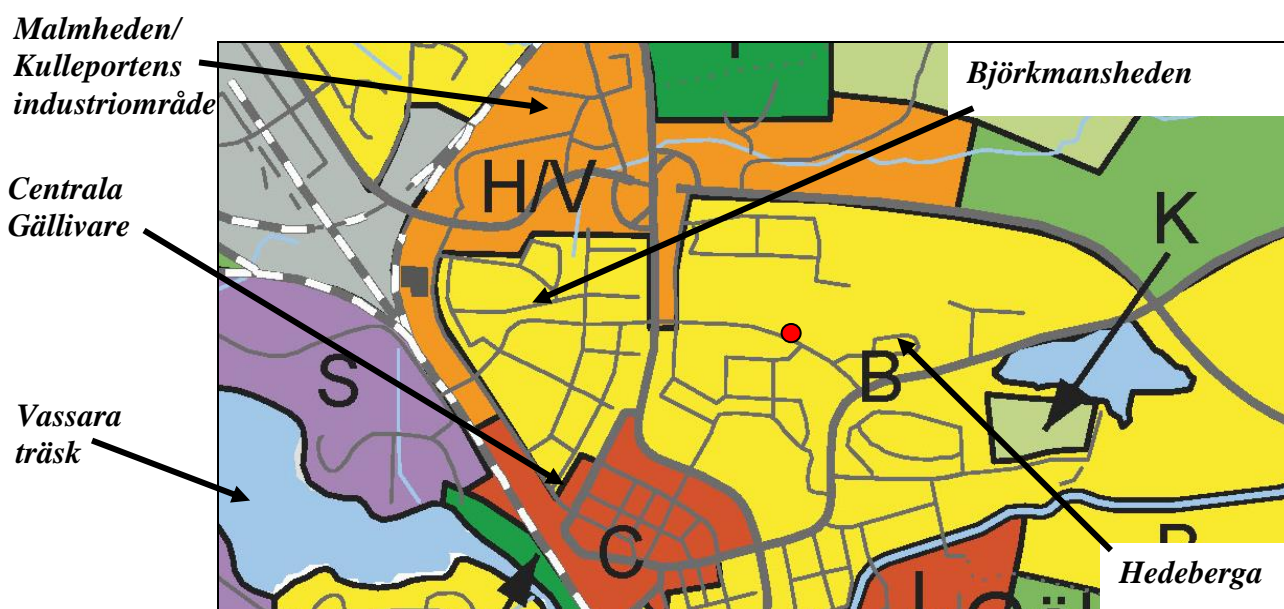
Planområdet innefattar fastigheten Förmannen 6 som idag ägs av Logegården Hedeberga.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare tätort (antagen i Kommunfullmäktige maj 2014) ingår planområdet i ett större område där markanvändningen redovisas som bostäder (B), se nästa sida. Den *huvudsakliga* användningen ska därmed vara bostäder i detta område som markeras som B. Dock är det möjligt med inslag av andra markanvändningar som är förenliga med bostadsändamålet. T ex finns skolverksamhet i direkt närhet inom det i den fördjupade översiktsplanens område som betecknas med B.

Kommunens åsikt är att inom detta begränsade område som planområdet utgör, är inslag av verksamhet för kontor, möteslokal och föreningsverksamhet förenlig med bostadsändamålet. Idag används planområdet som kontor, möteslokal och föreningsverksamhet.



Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen (antagen 2014). Beteckningen "B" innebär huvudsakliga användningen bostäder. Aktuell planområde inom röd ring.

Detaljplaner och Bygglov

Planområdet omfattas av stadsplanen Hedeberga m.m. (fastställd 1971-06-03), där användningen är bostäder.

Användningen inom området avses säkerställas i nu upprättad detaljplan till kontor och föreningsverksamhet - till dagens verksamhet, vilken alltså ej har stöd i gällande detaljplan. Även användningen bostäder tillåts, i likhet med gällande detaljplan.

Program

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen om de anser att det behövs, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Detaljplanen är i linje med den fördjupade översiktsplanen för tätorten, därför bedöms inte ett särskilt program för området som nödvändigt.

Förordnanden mm

Planområdet ligger strax väster om riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler, men området ligger ej inom riksintresset.

Runt flygplatsen finns områden som begränsar byggnadshöjder som bör skyddas för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Planområdet ligger mittemellan restriktionsgränserna för högsta flyghinderhöjd +357,9 m ö h och +457,9 m ö h. Planområdet är på ca +377 m ö h och planen medger 4,2 m som högsta byggnadshöjd. Ingen påverkan bedöms ske på flygsäkerheten.

Ingen registrerad fornlämning finns inom planområdet.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall, enligt 6 kap Miljöbalken upprättas om en detaljplan medger betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. En behovsbedömning har utförts och en checklista har använts för att kontrollera om en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet. Se behovsbedömning *bilaga 1*.

Planändringen bedöms inte påverka miljön nämnvärt då marken redan är detaljplanerad och ianspråktagen.

Eftersom detaljplanens huvudsakliga syfte är att planmässigt säkra den gällande markanvändningen i detaljplanen och alltså inte medge någon ny, omfattande exploatering, gör att påverkan på miljön bedöms bli relativt liten. En eventuell mindre expansion innebär enbart mindre miljöpåverkan. Kommunen anser att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planförslaget inte torde medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

2009-10-29 (§369) beslutade Miljö- och byggnämnden att medge att upprättande av detaljplanen får prövas i en planprocess med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Den aktuella tomten innehåller löv- och barrträd, buskvegetation, planteringar och gräsmatta. Viss mark är asfalterad. Planområdet ligger ca 3 meter högre än Messhedsvägen i söder.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av en moränrygg.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen klassad natur berörs.

Ingen geoteknisk undersökning planeras i samband med den nya planen då marken redan är ianspråktagen och bebyggd. Dock bör vid eventuella förändringar som påverkar de geotekniska förhållandena en geoteknisk undersökning utföras.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Om föroreningar skulle påträffas ska detta snarast anmälas till miljö- och byggförvaltningen som då tar ställning till lämpliga åtgärder för att sanera marken.

Radon

Befintliga förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska AB:s markradonutredningar 1990 för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle råder normal risk för markradon inom planområdet. Ingen mätningpunkt finns dock i direkta närheten.

Förändringar enligt planförslaget

På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske enligt Boverkets publikation åtgärder mot radon i bostäder, upplaga 2:2, 2007. Vid nybyggnationer inom planområdet bör därmed ett radonskyddat byggande ske i enlighet med Boverkets rekommendationer, om inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

Fornlämningar och kulturmiljö

Befintliga förhållanden

Inga kända fornlämningar finns i området.

Ingen klassad kulturmiljö finns inom eller i närheten av planområdet. Närmsta bebyggelse som utpekats i Bevarandeplanen från 1985 är ca 250 m öster om planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Länsstyrelsen har ej påtalat om något behov av arkeologisk undersökning under planprocessen.

Om man vid byggnation eller markarbeten påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen). Byggnadsarbetet måste då omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Inom planområdet ligger en 465 m² stor huvudbyggnad, Logegården, som ägs av medlemmarna i Birgittalogen, Rebeckalogen, Minera Ferrorum och Odd Fellow. Logegården används som möteslokal samt för förenings- och kontorsverksamhet. En tillhörande 75 m² stor förråds- och garagebyggnad finns också inom planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Användningen inom området säkerställs i nu upprättad detaljplan till kontor och föreningsverksamhet. Likaså tillåts "Bostäder" inom fastigheten i nu upprättad detaljplan, i likhet med gällande detaljplan från 1971.

I aktuell detaljplan medges en högsta byggnadsarea om 600 m², vilket innebär möjlighet för en mindre utökning i jämförelse med dagens totala byggnadsarea. Högsta byggnadshöjd sätts till 4,2 meter.

Offentlig och kommersiell service

Befintliga förhållanden

Ett par hundra meter väster om planområdet ligger Hedskolan. Ett större utbud i övrigt av service finns i Gällivare centrum, ca 1 km från planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses ske i och med planändringen.

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Marken inom planområdet är relativt plan.

Förändringar enligt planförslaget

God tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga eftersträvas både i inom- och utomhusmiljön. Idag finns två ramper till huvudbyggnaden.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintliga förhållanden

Fastigheten gränsar till Hedebergavägen i norr. Strax söder om planområdet leder Messhedsvägen.

För gatorna gäller skyltad hastighet om 50 km/h. Enligt "Trafiknätsanalys Gällivare kommun - med trafikutredning för Gällivare centrum, 2005" var trafikmängden längs Messhedsvägen 3200 fordon/dygn vid upprättandet av den rapporten. Under 2013 gjordes ett par mätningar, under några dagar i augusti månad, längs Messhedsvägen. Mätresultaten redovisas på Trafikias websida; "vtr.trafikia.se". En av mätningarna utfördes vid Hedskolan, ca 350 m väster om planområdet. Vid denna mätpunkt var trafikmängden 3171 fordon/dygn (varav tung trafik 174 st, eller motsvarande ca 5 %). Den andra mätningen gjordes nära Apelqvistvägen, ca 250 m sydost om planområdet. Vid denna mätpunkt var trafikmängden 2903 fordon/dygn (varav tung trafik 24 st, motsvarande ca 1 %). Logegården ligger mellan de båda mätpunkterna. Utifrån ovan bedöms trafikmängden på Messhedsvägen vid Logegården uppgå till ca 3000 fordon/dygn varav ca 5 % tung trafik.

Inga uppgifter finns om trafikmängder finns för Hedebergavägen.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar av gatorna avses i och med ändringen av detaljplanen.

I svenska städer börjar det bli allt mer vanligt att föreskriva hastighetsskyltning till 30-40 km/h istället för 50 km/h i bostadsområden ur trafiksäkerhetssynpunkt. Det vore fördelaktigt med sänkning av hastighetsbegränsningen till 30 km/h på Hedebergavägen. Även under rubriken "Upplysningar" på plankartan har införts angående detta.

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

Närmsta busshållsplats för lokaltrafiken finns cirka 600 meter väster om planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses i och med ändringen av detaljplanen.

Parkering, utfarter

Befintliga förhållanden

Idag finns ca 20 parkeringsplatser på tomten.

Förändringar enligt planförslaget

Tillfart till området sker likt tidigare från Hedebergavägen. En bestämmelse med förbud mot utfart läggs mot Messhedsvägen.

Parkeringssituationen behöver lösas så att den fungerar bättre i området. Principen bör generellt vara att varje verksamhet/fastighet löser parkeringen på den egna fastigheten. Så är parkeringssituationen inte löst idag. Nu upprättad detaljplan avser förbättra parkeringssituationen i området.

På plankartan har bestämmelse införts enligt följande; "Parkeringsplatser skall anordnas inom fastigheten för respektive verksamhet/ändamål" (kontorsverksamhet, föreningsverksamhet eller bostadsändamål). Se vidare här nedan för beräkning av antalet parkeringsplatser för respektive verksamhet/ändamål.

På plankartan finns även bestämmelse om angöringstrafik inom tomten. Likaså har bestämmelse införts angående att parkering får anordnas inom hela planområdet, även på prickmark. Detta för att tydliggöra att anlagda parkeringsplatser även får anläggas på prickmark (ej byggbar mark).

Gällivare kommuns parkeringsnorm från 1981 (se utsnitt från parkeringsnormen i nästa tabell) anger 22 parkeringsplatser per 1000 m² våningsyta för kontorsverksamhet. Idag är det ca 20 parkeringsplatser på tomten. Våningsytan är mindre än 1000 m². Parkeringsbehovet för kontorsverksamhet kan därmed klaras inom tomten. För bostäder anges i normen 11 parkeringsplatser per 1000 m² våningsyta för bostadsändamål. Parkeringsbehovet för bostadsändamål klaras likaså inom tomten.

"Föreningsverksamhet" anges inte i kommunens parkeringsnorm. Lokaltypen "Samlingslokal" finns med i kommunens parkeringsnorm, en lokaltyp som torde vara mest jämförbar med föreningsverksamhet. Gällivares parkeringsnorm anger 175 parkeringsplatser per 1000 m² våningsyta för samlingslokal. Dock anges i normen att;

"Behovet bör dock undersökas särskilt i varje enskilt fall". Se inringat i rött på utsnittet av parkeringsnormen i nedan tabell.

BEHOVSTAL GÄLLIVARE

Tabell 1

Antal bilplatser per 1000 m² våningsyta uppdelade på boende/arbetande och besökande

Lokaltyp	1979	1985	1990	1995	2000	Planverk normalv 1990	Tidigare Gällivare-norm (4)
Bostad	8+1=9	8+2=10	8+2=10	8+2=10	9+2=11	13	13
Industri	12	13	14	14	14	20	-
Skola ⁽¹⁾	4	4	5	5	5	5	5
Kontor	14+3=17	17+3=20	17+4=21	18+4=22	18+4=22	30	30
Butik dagl varor	4+27=31	5+33=38	6+37=43	6+38=44	6+39=45	60	55
Butik spec varor	4+15=19	5+18=23	5+21=26	5+22=27	5+22=27	60	50
Service ⁽²⁾	8+15=23	10+18=28	11+20=31	12+20=32	12+20=32	-	-
Hotell	3+17=20	3+18=21	3+18=21	3+18=21	3+18=21	30	27
Restaurang	11+52=63	12+58=70	13+62=75	13+65=78	13+67=80	120	100
Samlingslokal ⁽³⁾	120	145	165	170	175	250	200

(1) Med elever under 18 år.

(2) Bl a post, bank, försäkringskassa, arbetsförmedling, bensinstation, bibliotek, läkarmottagning.

(3) Behovet bör dock undersökas särskilt i varje enskilt fall.

(4) Relaterad till biltätheten 500 bilar/1000 invånare.

Utsnitt från Gällivare parkeringsnorm från 1981.

Parkeringsnormen är av äldre slag, från 1981, så en jämförelse med andra kommuner med mer tidsenliga parkeringsnormer torde vara lämplig att göra. En jämförelse har därför gjorts med Kirunas parkeringsnorm från 2007. Ett utdrag ur Kirunas parkeringsnorm är enligt följande;

"Samlingslokaler

I denna kategori räknas fritidsgårdar, festlokaler och liknande samlingsplatser. I jämförelse med andra kommuner varierar siffran mellan 15-52 per 1000 m². Här föreslås en sänkning från tidigare parkeringsnorm men utvecklingen av samhället har lett till att användandet av samlingslokaler har förändrats till det mindre på senare år vilket medför ett mindre parkeringsbehov. Här föreslås medel normtalet 34."

Kirunas normalt på 34 platser för 1000 m² skulle för Förmannen 6 ge ett behov på ca 30 parkeringsplatser då våningsytan är mindre än 1000 m². Minst 30 parkeringsplatser bedöms vara ett rimligt antal parkeringsplatser som ska anordnas inom Förmannen 6. Noterbart att det inom fastigheten därutöver finns 3 garageplatser som därmed ger möjlighet för ytterligare parkering för verksamheten. Se exempel på eventuella parkeringsplatser på tomten på nästkommande bild.

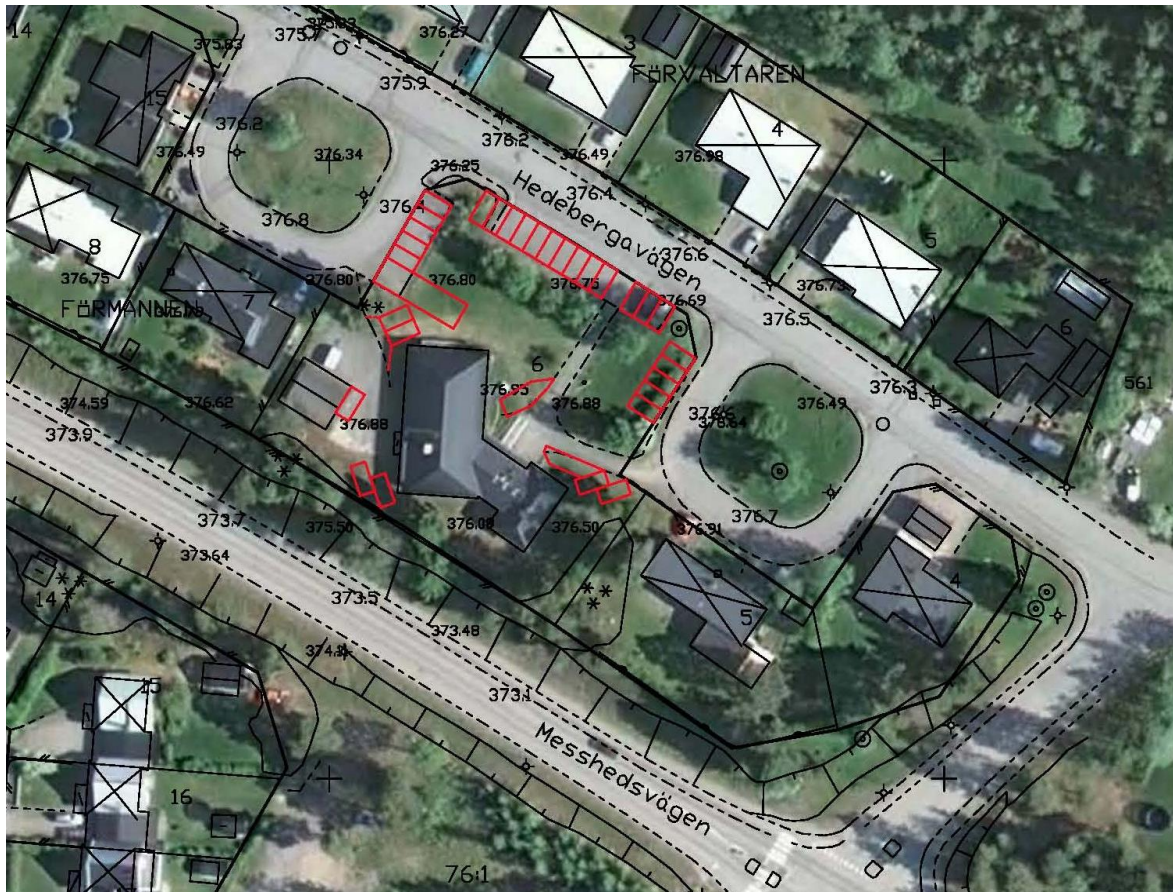


Illustration med exempel på utformning med ca 30 parkeringsplatser, liksom 1 bussplats samt ett par platser för av- och påstigning (nära entrén för t ex taxi) inom Förmannen 6.

Störningar

Störningar från verksamhet, trafik mm

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

I den gällande detaljplanen från 1971 är området avsett för bostäder. Syftet med denna nya detaljplan är att även säkerställa användningarna förenings- och kontorsverksamhet, utöver bostäder, inom planområdet. Detaljplanen skall således planmässigt säkra den nu gällande användningen.

Verksamhet med föreningslokal kan vid vissa tider innebära störningar för omgivningen, t ex vad gäller trafik. Verksamheten i övrigt sker främst inomhus. Konsekvenser av planens genomförande när det gäller störning från trafik bedöms inte vara av sådan störningsnivå eller så ofta att föreslagna planbestämmelser inte är tillämpliga. Dock bör parkeringssituationen åtgärdas, se under föregående rubrik.

Det får, som i samhället i övrigt, förutsättas att aktiviteter kopplade till Logegården sker på ett sådant sätt att barnperspektivet respekteras. Samt att verksamhetsansvarig tar ett stort ansvar så att detta beaktas.

Kommunen anser att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planförslaget inte torde medföra någon betydande miljöpåverkan.

Buller från vägtrafik – påverkan på planområdet

Befintliga förhållanden

I planen tillåts bostadsändamål i nu upprättad detaljplan, i likhet med gällande detaljplan från 1971 (även föreningsverksamhet och kontorsverksamhet medges i nu upprättad detaljplan). Genom att bostäder medges behöver buller från trafik på framförallt Messhedsvägen uppmärksammas. För bostäder gäller nedan riktlinjer vad gäller buller:

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (*Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*). Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

Buller från vägar bör inte överskrida;

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ovan ljudnivåer ändå överskrids bör;

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå enligt ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Förändringar enligt planförslaget

Under ovan rubrik "Gator och trafik" redovisas att trafikmängden på Messhedsvägen vid Logegården bedöms uppgå till ca 3000 fordon/dygn varav ca 5 % tung trafik. Enligt översiktlig beräkning i bullerprogram (Trivector 8.6) behövs generellt ett avstånd på ca 20 m från vägmitt för att klara 55 dB(A) ekvivalent nivå vid en trafikmängd på 3000 fordon/dygn, 5 % tung trafik, hastigheten 50 km/h, vid en mottagarhöjd på 2 m.

Maximal nivå 70 dB(A) överskrids vid byggbar mark närmast Messhedsvägen och klaras generellt först vid ca 30 m avstånd från vägmitt vid 50 km/h hastighetsbegränsning.

Planområdets byggrätt är på ca 20 m avstånd från vägmitt (Messhedsvägen). Logegården är på högre mottagarhöjd än nämnda 2 m, vilket kan ge något högre bullernivåer. Men samtidigt ligger Messhedsvägen i 2,5-3 m skärning, vilket innebär dämpning av bullernivåer.

Om det skulle bli aktuellt med bostadsändamål inom planområdet är bedömningen att det är möjligt att lösa bullerfrågorna. Planlösningar, sovrum och uteplatsers placeringar/utförande mm (t ex eventuellt behov av delvis inglasning av uteplats, eller anordnande av alternativ uteplats som är bullerdämpad e dyl), behöver dock studeras i samband med bygglovsskedet så att lämplig lösning nås och för att minimera risken för eventuella olägenheter för framtida boenden i området. Byggande skall ske med ovan redovisade trafikbullerförordning som förutsättning.

Om det avses etableras bostäder behöver bullerfrågorna studeras och en lämplig lösning redovisas i bygglovsskedet, så att byggande av bostäder ska kunna ske med god boendekvalitet inom planområdet.

Planbestämmelse har införts under rubriken "Störningsskydd" på plankartan enligt följande; *Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande". De riktvärden för buller som gäller enligt nämnda förordning redovisas i inledningen under denna rubrik.*

Noterbart att gällande detaljplan från 1971 medger bostäder i området, vilket innebär att ställningstagande sedan tidigare har tagits till bostäder inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga förhållanden

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses i och med ändringen av detaljplanen.

Dagvatten

Befintliga förhållanden

Fastigheten är ansluten till kommunens dagvattensystem, vilket innebär att dagvatten från fastighetens hårdgjorda ytor rinner ner i de kommunala dagvattenbrunnarna.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses i och med ändringen av detaljplanen.

Energi och elförsörjning

Befintliga förhållanden

Längs Hedebergavägen leder fjärrvärmeledning.

Området är kopplat till det befintliga elnätet. Servisledning till aktuell fastighet finns från Messhedsvägen till byggnaden på Förmannen 6.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses i och med ändringen av detaljplanen. Då det endast är servisledningar för el till förmån för aktuell fastighet inom planområdet, har inga s k "u-områden" införts.

Tele

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns teleledningar, dessa är anslutna till den befintliga byggnaden.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses i och med ändringen av detaljplanen. Då det endast är servisledningar för tele till förmån för aktuell fastighet inom planområdet, har inga s k "u-områden" införts.

Avfall

Befintliga förhållanden

Omhändertagandet av avfall sker och ska ske enligt kommunens policy för avfallshantering.

Förändringar enligt planförslaget

Se ovan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen handläggs med ett normalt planförfarande. Ett samråd ägde rum under hösten 2010. Efter inkomna synpunkter och revideringar ställdes planen ut för granskning under hösten 2013 (under tiden 2013-09-16 till och med 2013-10-16).

Detaljplanen ställs nu ut ännu en gång för att få in synpunkter på utförda ändringar av detaljplanen med anledning av de närboendes synpunkter som framförts under processen. Bl.a gäller det påtalandet att planen skall medge bostadsändamål. Med anledning av detta, tillsammans med att det gått en relativt lång tid sedan utställningen genomfördes, behöver en ny utställning av planen genomföras innan ställningstagande av planen slutligen sker i politisk instans i kommunen.

Målsättningen är att planen kommer att antas under fjärde kvartalet 2016.

Noterbart: Den 2 maj 2011 kom en ny Plan- och bygglag (PBL). Aktuellt planarbete påbörjades dock före den 2 maj 2011 och hanteringen, benämningar på handlingar mm följer därför den tidigare PBL.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är angiven till 5 år.

Gällande detaljplans genomförandetid har gått ut.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom detaljplanens gränser, endast kvartersmark som fastighetsägaren ansvarar över. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av planen. Fastigheten Förmannen 6 ägs idag av Logegården Hedeberga.

I övrigt är verksamhetsutövaren ansvarig för att ordningsregler efterlevs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning avses ske i och med den nya planen. Dock kan det bli aktuellt vid eventuell etablering av bostadsändamål.

Ekonomiska frågor

Eventuella byggnads- och anläggningsarbeten på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för.

Tekniska frågor

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Förmannen 6 är ansluten till kommunens dagvattensystem, vilket innebär att dagvatten från fastighetens hårdgjorda ytor rinner ner i de kommunala dagvattenbrunnarna.

Vattenfall har under planprocessen meddelat att man har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Byggnader får inte uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten ska kabelutsättning begäras.

Planen bedöms inte innebära att några elledningar behöver flyttas. Då det endast är servisledningar för el (även för tele) till förmån för aktuell fastighet inom planområdet, har inga s k "u-områden" införts.

Behovet av parkeringsplatser löses inom fastigheten. Planbestämmelse kring parkering samt angöringstrafik finns infört i planen.

I planen har en bestämmelse med förbud mot utfart införts mot Messhedsvägen.

En sänkning av hastighetsbegränsningen till 30 km/h bör ske på Hedebergavägen.

Vid nybyggnationer inom planområdet bör ett radonskyddat byggande ske utifrån resultat från markradonutredningar 1990 för tätorten.

Länsstyrelsen har ej påtalat om något behov av arkeologisk undersökning under planprocessen.

Om det avses etableras bostäder behöver bullerfrågorna studeras och en lämplig lösning redovisas i bygglovsskedet, så att byggande av bostäder ska kunna ske med god boendekvalitet inom planområdet. Planbestämmelse har införts under rubriken "Störningsskydd" på plankartan enligt följande; *Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande".* De riktvärden för buller som gäller enligt nämnda förordning redovisas i planbeskrivningen under rubriken "Störningar" och underrubriken "Buller från vägtrafik – påverkan på planområdet".

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har inledningsvis bedrivits av Arkitekthuset Monarken, där samrådshandlingar tagits fram. Därefter har kommunen med dess tjänstemän övertagit planarbetet med hjälp av Planteamet AB, Bengt Gustavsson och ÅF Infrastructure, Johannes Nilsson.

Antero Ijäs
Förvaltningschef, Miljö- och byggförvaltning

Bilaga 1

BEHOVSBEDÖMNING

INLEDNING

Denna checklista används som hjälpmedel när det kommer till att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Checklistan används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som ska finnas med i planbeskrivningen. Denna checklista kan behöva omvärderas om nya företeelser som berör miljön stöts på i planarbetet.

BEHOVSBEDÖMNING

	Kan påverkas	Påverkas ej	Kommentarer
GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN			
Förordnanden/skydd	X		Planområdet omfattas av stadsplanen Hedeberga m.m. (fastställd 1971-06-03), där användningen är bostäder. Planens syfte är att säkerställa användningarna förenings- och kontorsverksamhet (dagens verksamhet), utöver bostäder, inom planområdet.
Riksintressen		X	Riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm) ligger något väster om planområdet.
Naturvårdsplan, klassad natur mm		X	Det finns ingen klassad natur e dyl inom planområdet.
Fornlämningar och kulturmiljö		X	Inga kända fornlämningar finns på platsen. Ej heller finns någon värdefullt klassad kulturmiljö.
Skyddsavstånd		X	Bedöms ej beröras.
EFFEKTER PÅ MILJÖN			
Mark		X	Marken är ianspråktagen av tomtmark.
Luft och klimat		X	Planen bedöms ej göra upphov till någon nämnvärd påverkan på luft och klimat.
Vatten		X	Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt dagvattensystem.
Vegetation, djurliv	X		Vid utbyggnad mm kan viss vegetation på tomten påverkas. Ingen klassad natur finns.
Landskapsbild		X	Den befintliga byggnaden får marginellt ändras, vilket betyder att ingen väsentlig påverkan på landskapsbilden sker.
Miljöpåverkan från omgivningen	X		Bullernivåerna från omgivande gators trafik bedöms som acceptabla för förenings- och kontorsverksamhet. <u>Om</u>

			det avses etableras bostäder behöver bullerfrågorna studeras och en lämplig lösning redovisas i bygglovsskedet, så att byggande av bostäder ska kunna ske med god boendekvalitet inom planområdet. Planbestämmelse har införts under rubriken "Störningsskydd" på plankartan.
HÄLSOEFFEKTER			
Utsläpp, buller, vibrationer	X		Verksamhet med föreningslokal kan vid vissa tider innebära störningar för omgivningen, t ex vad gäller trafik. Verksamheten i övrigt sker främst inomhus. Konsekvenser av planens genomförande när det gäller störning från trafik bedöms inte vara av sådan störningsnivå eller så ofta att föreslagen planbestämmelse inte är tillämpbar.
Ljus	X		Kvällstid vissa dagar kan ljus från fordons strålkastare påverka omgivningen något. Ingen nämnvärd påverkan bedöms dock ske angående ljus.
Säkerhet	X		Vid nybyggnationer inom planområdet bör ett radonskyddat byggande ske utifrån resultat från markradonutredningar 1990 för tätorten.
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER			
Mark- och vattenanvändning		X	Planområdet är redan ianspråktaget.
Naturresurser		X	Området är redan är exploaterat.
Transporter	X		Trafiken bedöms ej bli så stor att föreslagen markanvändning inte är tillämpbar. Parkeringsituationen behöver lösas. Parkeringsplatser skall anordnas inom fastigheten för respektive verksamhet/ändamål (kontor, föreningsverksamhet eller bostäder).
Rekreation		X	Ingen påverkan.
MILJÖBALKEN			
3 & 4 kap. Hushållsbestämmelser och miljökvalitetsmål		X	Ingen påverkan sker på kapitel 3 och 4 i Miljöbalken i och med den nya planen.
5 kap. Miljökvalitetsnormer		X	Planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.
Anmälan, tillstånd		X	Bedöms ej behövas.
ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL			
Nationella och regionala miljömål		X	Planen bedöms inte stå i motsättning till de nationella miljömålen.

Kommunala miljömål		X	Planen bedöms inte stå i motsättning till de kommunala miljömålen.
--------------------	--	---	--

SLUTSATSER

Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte vara nödvändig att upprätta. En översiktlig redovisning av konsekvenser har gjorts i planbeskrivningen.