



UTSTÄLLNINGSHANDLING 2

Datum: 2016-03-08

UTLÅTANDE 1 ÖVER UTSTÄLLNING AV PLANEN 2013-09-16 T.O.M. 2013-10-16

tillhörande

Detaljplan för
Förmannen 6 (Logegården)

GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Diarienummer: 2009.430. 214.

Gällivare kommun
Miljö- och byggkontoret
982 81 Gällivare

0970-18000

UTLÅTANDE 1

Rubricerad detaljplan, daterad 2013-02-20, har varit utställd under tiden 2013-09-16 till och med 2013-10-16. Annonsering inför utställningen har skett i det lokala annonsbladet i enlighet med PBL. Planhandlingarna har varit tillgängliga för allmän granskning på Miljö- och byggförvaltningen i Gällivare, på biblioteket i Gällivare samt på kommunens hemsida www.gellivare.se/detaljplan.

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.

Handlingarna som ställs ut är följande med datering 2016-03-08.

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (behåller sitt datum 2013-02-20 då den inte ändrats).
- Utlåtande 1 (Detta dokument)

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.

ÄNDRINGAR EFTER UTSTÄLLNING 2013-09-16 T.O.M. 2013-10-16

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningsskedet har främst följande förändringar skett av utställningshandlingarna daterade 2013-02-20.

Planhandlingarna har ändrats efter utställningen enligt följande;

Plankartan

- På plankartan har användningsbestämmelsen "K₁, Kontor, Föreningsverksamhet" kompletterats med att även "Bostäder" tillåts inom fastigheten. Ny beteckning på plankartan är "KB₁, Kontor, Föreningsverksamhet, Bostäder".

- Plankartan har kompletterats under rubriken "Upplysningar" avseende hastighetsbegränsning.

- Plankartan har kompletterats under rubriken "Markens anordnande" med bestämmelsen; "Parkeringsplatser skall anordnas inom fastigheten för respektive verksamhet/ändamål".

- På plankartan, under rubriken "Markens anordnande", har bestämmelse kompletterats om angöringstrafik inom tomten.

- Plankartan har kompletterats under rubriken "Markens anordnande", med bestämmelse angående att parkering får anordnas inom hela planområdet, även på prickmark. Detta för att tydliggöra att parkeringsplatser även får anläggas på prickmark.

- På plankartan har genomförandetiden ändrats från 10 år till 5 år.

- Planbestämmelse har införts under rubriken "Störningsskydd" på plankartan angående att riktvärden för buller enligt trafikbullerförordning gäller vid eventuell etablering av bostäder inom planområdet.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken "Gator och trafik" avseende förordnande av hastighetssänkning på Hedebergavägen. Likaså har information kring nya trafikmätningar införts.

- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken "Parkering, utfarter" med att parkeringsplatser skall anordnas inom fastigheten för respektive verksamhet/ändamål (kontorsverksamhet, föreningsverksamhet eller bostadsändamål) samt beräkning av antalet parkeringsplatser för respektive verksamhet/ändamål.

- Planbeskrivningen har kompletterats angående angöringstrafik under rubriken "Parkering, utfarter".

- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken "Parkering, utfarter" med en illustration med exempel på utformning med ca 30 parkeringsplatser mm.

- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken "Störningar" med att det förutsätts att aktiviteter kopplade till Logegården sker på ett sådant sätt att barnperspektivet respekteras. Samt att verksamhetsansvarig tar ett stort ansvar så att detta beaktas.

- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken "Störningar/Buller från vägtrafik – påverkan på planområdet" angående redovisning av buller, t ex riktvärden, bedömningar, hantering mm vid eventuell etablering av bostäder inom planområdet.

Genomförandebeskrivningen

- I genomförandebeskrivningen under rubriken "Genomförandetid" har genomförandetiden ändrats från 10 år till 5 år.

- Genomförandebeskrivningen har kompletterats under rubriken "Tekniska frågor" angående redovisning av hantering kring bullerfrågor vid eventuell etablering av bostäder inom planområdet.

I övrigt har endast redaktionella gjorts i planhandlingarna efter utställningen 2013-09-16 – 2013-10-16.

Planhandlingarna har efter utställningen (se datum ovan) reviderats och erhåller nu dateringen 8 mars 2016 i den nya utställningen. Nya utställningen avses ske under våren 2016.

YTTRANDEN

Under utställningsskedet 2013-09-16 – 2013-10-16 har följande lämnat skriftliga yttranden till kommunen och Miljö- och byggförvaltningens kontor. Därutöver hänvisas här även till yttranden som inkommit under samrådsförfarandet. Se samrådsredogörelsen daterad den 20 februari 2013. Dessa yttranden redovisas nu i den nya utställningen av planen.

- Länsstyrelsen Norrbottens län
- Trafikverket

enligt skrivelse 2013-10-04
inget yttrande har inkommit
under utställningstiden

- L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4 enligt skrivelse 2013-10-14
- B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6 enligt skrivelse 2013-10-13
- B-I. Backman och J. Eriksson, Förmannen 7 enligt skrivelse 2013-10-15
- C. Sundström och C. Sundström, Förvaltaren 2 enligt skrivelse 2013-10-15
- J. Lahti och M. Lahti, Förmannen 5 enligt skrivelse 2013-10-13
- K-O. Persson och G. Apelqvist Persson, Förmannen 4 enligt skrivelse 2013-10-16
- M. Yngman, Hedebergavägen 2, enligt skrivelse 2013-10-16

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna skriftliga synpunkter under utställningsskedet 2013-09-16 – 2013-10-16 följt av **kommentarer** till yttrandena. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av på kommunen. Övriga yttranden går att läsa i samrådsredogörelsen.

Noterbart är att under utställningsskedet har främst två punkter särskilt påtalats:

1. Störningar p g a aktiviteter/uthyrningsverksamhet
2. Parkering - trafik

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2013-10-04

Länsstyrelsen har inga synpunkter på innehållet i planförslaget.

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver provas enligt bestämmelserna i 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Trafikverket, inget yttrande har inkommit under utställningstiden 2013-09-16 – 2013-10-16

L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4, enligt skrivelse 2013-10-14

Man anser att inget förändrats i planhandlingarna efter samrådet. Samtidigt har det dragit ut på tiden med fortsatt verksamhet i Logegården. Logegården har därmed haft verksamhet i ca 16 år, varav 6 år utan bygglov. Det verkar som att man från kommunens sida tycker att man som boende i området får "stå ut" med Logegårdens verksamhet. Man anser även kommentarer i Behovsbedömningen om bl a buller och trafik vara oriktiga.

Kommentar: Det är inte bra med en verksamhet som inte överensstämmer med detaljplanen. Avsikten är därför att planlägga området och klarlägga förutsättningarna och användningen för fastigheten Förmannen 6. Vidare att då se över möjligheterna att på ett ordnat sätt klara förhållandet mellan närboende och Logegården. Som det är nu, är det inte reglerat på ett godtagbart sätt. Därav ny detaljplan på Förmannen 6.

Angående Behovsbedömningen är det en bedömning som kommunen gör och som delas av Länsstyrelsen. Samtidigt har kommunen respekt för framförda syn från boende. Men sammanvägt är de åtgärder som nu redovisas en förbättring. Se vidare i detta utlåtande om föreslagna åtgärder.

Behovsbedömningens kommentarer och redovisningar är i huvudsak baserade på erfarenhetsmässigt gjorda bedömningar, samt utifrån gällande förordningar, regler mm. Noterbart att samråd har skett med Länsstyrelsen över Behovsbedömningen. Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på Behovsbedömningen. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planförslaget inte torde medföra någon betydande miljöpåverkan. Dock, givetvis under förutsättning att besökare till

Logegården följer lagar och gällande regler. Här bör även tilläggas att gängse praxis bör tillämpas angående lämpliga stängningstider, motsvarande övriga arrangemang i orten. Verksamhetsutövaren är ansvarig för ordningen.

Man anser att området är avsett för bostäder. En lokal för fester och föreningsverksamhet är inte förenligt med villaområdet. Att säkerställa planområdet till kontor stämmer varken överens med nuvarande aktiviteter (föreningslokal, festlokal etc) eller att området ska vara för bostäder. Man undrar vad syftet är att kalla Logegården för kontor?

Kommentar: I användningen "Föreningsverksamhet" på plankartan avses ingå arrangemang, såsom festarrangemang, mötes- och föreningsaktiviteter. Planen medger likaså kontorsverksamhet utöver föreningsaktiviteter, vilket ger en flexibilitet inom aktuell fastighet. Därav valda benämningar på plankartan. Även om kontor inte finns idag är det ett möjligt användande även i ett villaområde. Kontor bör inte enbart vara hänvisade till centrum eller verksamhetsområden.

Benämningen "Föreningsverksamhet" torde även stämma överens med hur anläggningen drivs idag, av medlemmar i en ideell förening. Kommunen bedömer att kontors- och föreningsverksamhet kan medges inom aktuell fastighet. Parkeringssituationen/logistiken behöver dock ses över och ordningsregler måste följas.

Se vidare nedan i detta yttrande för kommunens kommentarer angående parkeringsfrågan/logistiken.

Avseende festligheter, ordningsregler mm, se kommentarer i övrigt i detta utlåtande samt i samrådsredogörelsen som tillhör detaljplanen.

På planen kompletteras användningsbestämmelsen "K₁, Kontor, Föreningsverksamhet" med att även "Bostäder" tillåts inom fastigheten. Ny beteckning på plankartan är "KB₁, Kontor, Föreningsverksamhet, Bostäder". Gällande detaljplan anger "Bostäder" som användning och nu upprättad detaljplan kommer därmed att medge "Bostäder" även i fortsättningen.

Man menar att det finns oklarheter i handlingarna vad gäller förändringarna i detaljplanen, och tycker därför att det är ett dåligt underlag för att fatta ett beslut.

Kommentar: Användandet i förslaget torde inte vara oklart på det sätt som redovisats. Förklaringar och förbättringar utvecklas än mer i detta utlåtande.

Vidare undrar man om kommunen besökt området eller mätt trafiken? Användarna av Logegården står för större delen av trafiken, uppskattningsvis ca 80 %. Man bifogar bilder för att visa situationen i området.

Hade barnfamiljer bott i början av Hedebergavägen hade man aldrig godtagit dagens biltrafik, ur riskhänseende. Att ha Messhedsvägen som referens vad gäller trafiken på Hedebergavägen är inte relevant. Hedebergavägen är utformad som återvändsgata för att minska genomfartstrafik. Man undrar vilket beslutsunderlag man haft i behovsbedömningen angående "Effekter på miljön" och "Hälsoeffekter"?

Kommentar: Messhedsvägen är den gata som har mest trafik i närområdet och den gata som har uppmätt trafikmängd i området enligt trafiknätsanalysen från 2005, därav redovisning av denna gatas trafikmängd i planbeskrivningen. Detta som ett jämförelsemått och upplysning.

Ingen mätning av trafikmängd har gjorts på Hedebergavägen. Trafikmängderna som genereras av aktuell verksamhet, tillsammans med övrig trafik i området torde vara acceptabel. Däremot är det inte acceptabelt att besökare till Logegården utgör en upplevd fara för de närboende. Detta måste hanteras av verksamhetsutövaren av Logegården tillsammans med de besökande.

Parkeringssituationen och trafikrörelserna behöver därför lösas så att den fungerar bättre i området. Kring detta redovisas nedan.

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. Planbeskrivningen kompletteras angående detta. Detta införs även under rubriken "Upplysningar" på plankartan, vilket uppmärksammar denna åtgärd om hastighetsbegränsning.

Parkeringsplatserna är mycket otillräckliga, vilket leder till att man parkerar där man inte bör parkera. Att försöka lösa parkeringssituationen genom att kalla verksamheten för kontor är att göra enkelt för sig.

Kommentar: Syftet med kontorsbestämmelsen är inte annat än att i framtiden, om så önskas, kunna nyttja fastigheten till kontor.

Kommunen är medveten om att 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. Planhandlingarna kompletteras därför med krav på att parkering ska anordnas inom fastigheten.

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 nästa tabell.

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 normal 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.

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
Samlings- Total (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 av Gällivare kommuns parkeringsnorm.

På plankartan under rubriken "Markens anordnande" införs bestämmelse med texten; "Parkeringsplatser skall anordnas inom fastigheten för respektive verksamhet/ändamål" (kontorsverksamhet, föreningsverksamhet eller bostadsändamål). Planbeskrivningen har kompletterats med text utifrån kommunens kommentar till detta yttrande angående beräkning av antalet parkeringsplatser.

Angöringstrafik (t ex taxi) får ske inom fastigheten. På plankartan, under rubriken "Markens anordnande", har bestämmelse införts om angöringstrafik inom tomten. Även planbeskrivningen har kompletterats angående detta under rubriken "Parkering, utfarter".

Illustration med exempel på utformning med ca 30 parkeringsplatser, liksom 1 bussplats samt ett par platser för angöring (t ex av- och påstigning för taxi nära entrén) redovisas på nästa bild. Denna illustration kompletteras även till planbeskrivningen under rubriken "Parkering, utfarter".

På plankartan, under rubriken "Markens anordnande", har likaså 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).

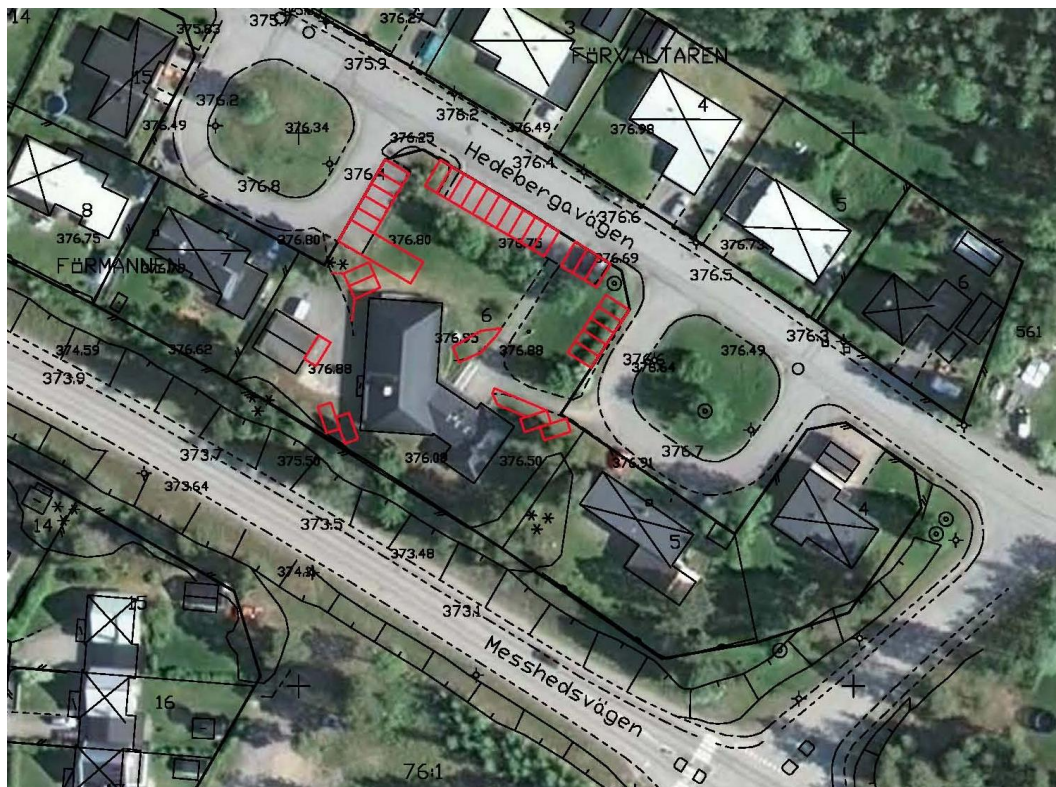


Illustration med exempel på utformning med ca 30 parkeringsplatser, liksom 1 bussplats samt ett par platser för av- och påstigning (nära entrén för t ex taxi) inom Förmannen 6.

Krogarna på stan stänger vid bestämda tider men på Logegården kan verksamheten pågå till morgonen. Verksamheten pågår hela veckan. Eftersom aktiviteterna på Logegården är fritidsverksamhet innebär det att de nästan till hundra procent bedrivs även under boendes fritid.

Logegården har på senare tid hyrts ut till ungdomar. Festerna har varit mycket störande med fylla, skrik och skrån, bilar som kört hela natten, polisutryckningar mm.

Logegårdens regler för uthyrningsverksamheten efterlevs ej, inte ens av logerna själva.

Man upplever miljön som otrygg och man är rädd att få saker förstörda på tomterna då skadegörelse skett på området.

Man tycker inte kraven är orimliga då Logegården är på fel plats. Man vill att det ska vara ett vanligt bostadsområde, vilket nuvarande detaljplan föreskriver.

Kommentar: Se även tidigare kommentarer. I planbeskrivningen anges att Logegården används som möteslokal samt för förenings- och kontorsverksamhet. Detaljplanen medger via planbestämmelse

föreningsverksamhet, kontor och nu även bostäder. Någon begränsning hur lokalen nyttjas utöver denna redovisning, t ex om den hyrs ut till fest etc, går ej att styra via detaljplan. Vidare kan en detaljplan enligt Plan- och bygglagen (PBL) inte göra någon skillnad på huruvida en lokal ägs, hyrs ut, arrenderas etc.

De olägenheter som uppkommer i samband med olika festarrangemang är något som man från arrangörshåll måste hantera med hänsyn till grannar. Det förutsätts att man uppträder med respekt gentemot grannar vid festarrangemang. Detta är inget som kan styras via detaljplan, utan är en ordningsfråga. Kommunen förutsätter att ansvariga för verksamheten och arrangemang tar ansvar för och visar respekt för närboende. Upplevelser enligt yttrande måste tas med allvar av verksamhetsutövaren.

Generellt kan vid vissa tillfällen olägenheter mm upplevas från verksamheten vad gäller störningar mm. Ur ett helhetsperspektiv anser kommunen dock att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planförslaget inte torde medföra någon betydande miljöpåverkan.

Vidare önskar man ett möte med miljö- och byggnämnden och representanter från Logeården.

Kommentar: Möte genomförs den 3 april 2014 enligt framfört yttrande.

B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6, enligt skrivelse 2013-10-13

Man motsätter sig förslaget att säkerställa nuvarande användning av lokalen i detaljplan. Lokalen används i huvudsak som festlokal. Kontorsverksamhet och föreningsaktiviteter kan betecknas som ringa eller försumbart förekommande. Därför anser man kommunens material och benämning av verksamheten som vilseledande.

Kommentar: Se ovan för kommunens kommentarer till yttrandet från L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt i övrigt i detta utlåtande.

Man anser att lokalens läge är olämpligt för festligheter då den är störande, så som fylleri med tillhörande skrån, hög musik samt intensiv trafik till och från lokalen. Parkeringsproblematik uppstår då antalet parkeringsplatser för verksamheten är för få.

Man ifrågasätter kommunens uppfattning om att förslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan, åtminstone lokalt och under kväll och natt när festligheter pågår. Trafik- och tomgångskörning är ett miljöproblem och nattsömnen störs.

Kommentar: Se ovan för kommunens kommentarer till yttrandet från L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt i övrigt i detta utlåtande.

För tomgångskörning gäller kommunens lokala trafikföreskrifter, regler som gäller inom detaljplanelagda områden i tätorten. Dessa regler förutsätts följas även i detta område.

Man ifrågasätter lämpligheten att befästa nyttjandet av lokalen till festlokal i ett egnahemsområde. Man känner oro för vad framtida förvaltare kan åstadkomma med fastigheten om nuvarande ordning fastställs i planen.

Kommentar: Se ovan för kommunens kommentarer till yttrandet från L. A. Eriksson, A. C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt i övrigt i detta utlåtande.

Generellt torde det vara möjligt med en lokal som Logegården även i ett villaområde. Dock måste man, som vid all typ av verksamhet, hålla sig till lagar och förordningar samt visa respekt. Verksamhetsutövaren har här ett stort ansvar.

B-I. Backman och J. Eriksson, Förmannen 7, enligt skrivelse 2013-10-15

Lokalen används som samlings- och festlokal, främst kvällar och helger. Ibland större delen av kvällarna och nätterna både inom- och utomhus. Det förekommer ofta berusade människor, skrik, hög musik, nedskräpning och skadegörelse. Vid flera tillfällen har människor utträttat sina behov på området.

Vid möten och fester ökar biltrafiken markant på området och ofta under sena kvällar och nätter. En del bilar kör med hög hastighet. Då det finns för få parkeringsplatser på Logegårdens tomt står oftast många bilar, ibland även bussar, parkerade utmed vägen vid fester mm. Bilarna är ibland parkerade på trottoarerna och på båda sidorna av vägen och även i kurvorna.

Det bor många barn på området. Man anser att det är en mycket stor trafiksäkerhetsrisk med den ökade biltrafiken. Oljud i samband med biltrafik, möten och fester är störande. Det är tråkigt att framförallt barn ska behöva se och höra berusade människor som uppför sig oacceptabelt. Det kan jämföras med att bo granne med en krog som saknar lag- och tidstyrning.

Hedebergaområdet är avsett för bostäder. Verksamheten som bedrivs på Logegården passar inte i ett bostadsområde.

Man godtar inte förändringarna enligt detaljplanen. Man anser att underlaget som beskrivs i detaljplanen är för dåligt för att ett beslut ska kunna fattas. Det är viktigt att hänsyn tas till boende och barn som bor på Hedebergaområdet.

Man anser att det skulle vara bra med ett möte mellan boende, representanter för Logegården och miljö- och byggnämnden.

Kommentar: Se kommunens kommentarer till yttrande från L. A. Eriksson, A. C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt från B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6, samt i övrigt i detta utlåtande.

C. Sundström och C. Sundström, Förvaltaren 2, enligt skrivelse 2013-10-15

Man anser att inget förändrats i planhandlingarna efter samrådet. Samtidigt har det dragit ut på tiden med fortsatt verksamhet i Logegården.

Man menar att många gånger som det pågår aktiviteter på Logegården, på vardagar och helger, får man ta in barnen, då det är farlig trafiksituation med bilar till och från Logegården samt parkering av bilar båda sidor vägen. Dessutom kör man via gångstigen mellan Hedebergavägen och Domänvägen.

Riskerna ökar under vinterhalvåret då plogvallarna är höga och vägen blir smal. T ex skulle en brandbil ej kunna komma fram p g a utrymmesbrist på vägen.

Man menar att man behöver hålla barnen inne vid fester som startat tidigt på kvällen och pågår långt in på natten med berusade, högljudda personer inne i villaområdet. Barnens trygghet är inte säker med dagens aktiviteter i Logegården.

Man menar att det finns oklarheter i handlingarna vad gäller förändringarna i detaljplanen, och tycker därför att det är ett dåligt underlag för att fatta ett beslut.

Vidare önskar man ett möte med miljö- och byggnämnden och representanter från Logegården.

Kommentar: Se kommunens kommentarer till yttrande från L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt från B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6, samt i övrigt i detta utlåtande.

J. Lahti och M. Lahti, Förmannen 5, enligt skrivelse 2013-10-13

Man anser att det behövs ett förtydliganden av begreppen "möteslokal och föreningsverksamhet", d v s om det ingår en omfattande extern uthyrning av lokalerna till festverksamhet.

Kommentar: Se kommunens kommentarer till yttrande från L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt från B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6, samt i övrigt i detta utlåtande.

Detaljplanen styr inte omfattningen eller vem som nyttjar lokalen. Detaljplanen prövar lämpligheten för angivet användningsändamål som planbestämmelserna redovisar. Dessutom finns det lagar och regler i övrigt som måste följas.

Man motsätter sig bedömningen på sidan 2 (Kapitel 5 Miljöbalken) att verksamheten inte vållar olägenheter, vilket den definitivt gör.

Kommentar: *Nämnda bedömning om olägenheter i planbeskrivningen handlar om miljökvalitetsnormer. Ibland kan olägenheter upplevas vid olika verksamheter vad gäller bullerpåverkan mm. Planen bedöms dock inte överskrida några miljökvalitetsnormer eller vålla skada på miljön eller människors hälsa på ett oacceptabelt sätt. Länsstyrelsen delar kommunens syn.*

Man anser att det inte är jämförbart att ta skolverksamheten som intäkt att rättfärdiga verksamheten på Logegården inne i ett i översiktsplanen utpekat område för bostäder.

Man anser det önskvärt att beskrivningen stämmer överens med verkligheten d v s att kommunen anser att, utöver beskrivning också är förenligt att lokalerna kan hyras ut till omfattande festarrangemang.

Kommentar: *Planbeskrivningen avser att poängtera att det är möjligt med inslag av andra markanvändningar än bostadsändamålet i detta område som markeras som "B, Bostäder" i översiktsplanen.*

Se kommunens kommentarer till yttrande från L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt från B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6 samt i övrigt i detta utlåtande angående användningen av lokalen, uthyrning mm.

Problemet med trafiksituationen i bostadsområdet har i beskrivningen förminskats/negligerats. I verkligheten är det i princip så att när som helst kör 30-50 fordon in på området flera gånger i veckan, flera gånger om dagen. Uthyrningsverksamheten ökar allt mer och det är fester i stort sett alla helger och ofta både fredag och lördag.

Festligheter innebär att det är mycket stökigt i området med fylla, nedskräpning, urinerung utomhus mm. Hemfriden respekteras inte då Förmannen 5 används som genväg av personer till och från lokalen.

Barnperspektivet har inte beaktats i beskrivningen. Antalet småbarn blir fler i området. Trafikrisker, ständigt berusade personer, tombuteljer och burkar i området är knappast lämpligt.

Man anser att nuvarande verksamhet inte är lämplig i bostadsområdet och bör avvecklas.

Kommentar: Se kommunens kommentarer till yttrande från L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt från B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6, samt i övrigt i detta utlåtande.

Kommunen delar synen på att barnperspektivet är viktig. Det får dock, 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.

K-O. Persson och G. Apelqvist Persson, Förmannen 4, enligt skrivelse 2013-10-16

Man informerar att tidigare kontorsverksamhet lades ner och efterträddes några år av telefonbaserad verksamhet samt att området ändrat karaktär. Från att varit ett lugnt bostadsområde för barnfamiljer och yrkesarbetande har uthyrning till allmänheten av Logegården medfört betydande olägenheter för grannfastigheter. Man har i princip inte blivit tillfrågad av Logegården eller kommunen om man som kringboende accepterar att bo granne med en festlokal för uthyrning. Logegården har inte berättat att man tänkt förvandla kontorsverksamheten till festlokal.

Kommentar: Se kommunens kommentarer till yttrande från L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt från B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6, samt i övrigt i detta utlåtande.

Planprövningen görs nu för att lyfta upp alla frågor och klargöra förutsättningarna i området. Sammanfattningsvis för att ge tydligare spelregler om vad som gäller.

Området skräpas ner och utsätts för höga ljudnivåer från fester utan hänsyn till kringboendes behov av god inomhus- och utomhusmiljö och av vila och sömn. Biltrafiken är mycket störande, under alla veckans dagar, under dagtid, kvällstid och nattetid. Det finns begränsat utrymme för bilparkering och man anser sig kunna parkera på trottoarer, framför infarter och i rondeller mm. Området blir svårtillgängligt.

Störningarna har inte upphört eller avtagit sedan uppstarten av verksamheten i Logegården. Man skickar med bilagor dels på störningstillfälle från 1999 samt bilder på nedskräpning vid festligheter som nyligen ägt rum.

Lagfarna ägarna till Förmanen 4 begär att området som helhet återtar den skepnad det hade före 1971 med detaljplan för bostadsbebyggelse och att Logegårdens verksamhet, som ej skulle godkännas av kringboende eller kommunen, upphör.

Det förefaller som om Logegården inte hanterar uthyrningsstörningarna och saknar att tillhålla hyresgäster att iaktta god sed och god ordning vid uthyrningstillfällena. Identifierbar operativ ledning och ordningsvaktsansvarig förefaller saknas i verksamheten.

Man motsätter sig förslaget om ändrad användning, från bostäder till kontors- och föreningsverksamhet. Markanvändning för bostadsändamål ska gälla.

Kommentar: Se kommunens kommentarer till yttrande från L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt från B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6, samt i övrigt i detta utlåtande.

En kombination av bostäder och föreningslokaler o.dyl är traditionellt acceptabelt i flerbostadsområden och i centrala delar av en stad. Detta borde även kunna kombineras i ett villaområde, en kombination som inte är ovanligt förekommande i svenska orter. Dock givetvis under ordnade former som nämnts i detta utlåtande.

M. Yngman, Hedebergavägen 2, enligt skrivelse 2013-10-16

Man anser att området är avsett för villaområde. Man vill inte ha festlokal i villaområde. Störningar i form av trafik, buller och fylleri uppkommer vid sammankomster på Logegården. Biltrafiken är farlig då det är otillräckliga parkeringsplatser. Man motsätter sig förslaget om ändrad användning i detaljplan.

Kommentar: Se kommunens kommentarer till yttrande från L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4, samt från B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6, samt i övrigt i detta utlåtande.

Övrigt

Genomförandetiden har ändrats från 10 år till 5 år. Eftersom fastigheten är av mindre yta och redan bebyggd är bedömningen att 5 års genomförandetid är mest tillämpbar. Förändringen görs på plankartan under rubriken "Administrativa bestämmelser". Denna justering görs även i genomförandebeskrivningen under rubriken "Genomförandetid".

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 utlåtande):

- L A. Eriksson, A C. Apelqvist, Förvaltaren 4
- B. Koorem och E. Koorem, Förvaltaren 6
- B-I. Backman och J. Eriksson, Förmanen 7
- C. Sundström och C. Sundström, Förvaltaren 2
- J. Lahti och M. Lahti, Förmanen 5
- K-O. Persson och G. Apelqvist Persson, Förmanen 4
- M. Yngman, Hedebergavägen 2

Ställningstagande

Kompletteringar har utförts efter utställningen 2013-09-16 – 2013-10-16 och bedömningen är att planen behöver ställas ut ytterligare en gång.

Miljö- och byggnämnden beslutar att ställa ut **Detaljplan för FÖRMANNEN 6 (Logegården), Gällivare kommun**, med dateringen 2016-03-08.

Gällivare den 8 mars 2016.

Antero ljäs
Förvaltningschef, Miljö- och byggförvaltning