

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Del av Robsam 1:3, Gällivare



HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser. Denna handling blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning (denna handling).
- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.
- Granskningsutlåtande (efter samråd och granskning).

Följande handlingar antas:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra att de byggnader som med tillfälligt bygglov är uppförda på fastigheten ska kunna få permanent bygglov och kunna utvecklas i sin användning.

Användningen ska vara bostäder för både permanent och tillfälligt boende med tillhörande komplement samt kontor. Inom området finns också ett område som vid fastighetsregleringen blir avsatt för genomfartstrafik till en uppförd transformatorstation.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom område av riksintresse för mineral enligt Miljöbalken kap 3 § 7. Denna plan bedöms dock inte påverka riksintresset inom en överskådlig framtid.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

I detta kapitel utpekas särskilt värdefulla områden som bör skyddas med hänsyn till sina natur- och kulturvärden. Planområdet berörs inte av dessa bestämmelser. Tillkommande markanvändning är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Gällivare tätort.

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Detta kapitel innehåller bland annat krav på att miljö kvalitetsnormer för luft inte överskrids. Anledningen är att planläggning inte ska vålla skada eller annan olägenhet på miljön eller människors hälsa. Planen bedöms inte överskrida några miljö kvalitetsmål.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

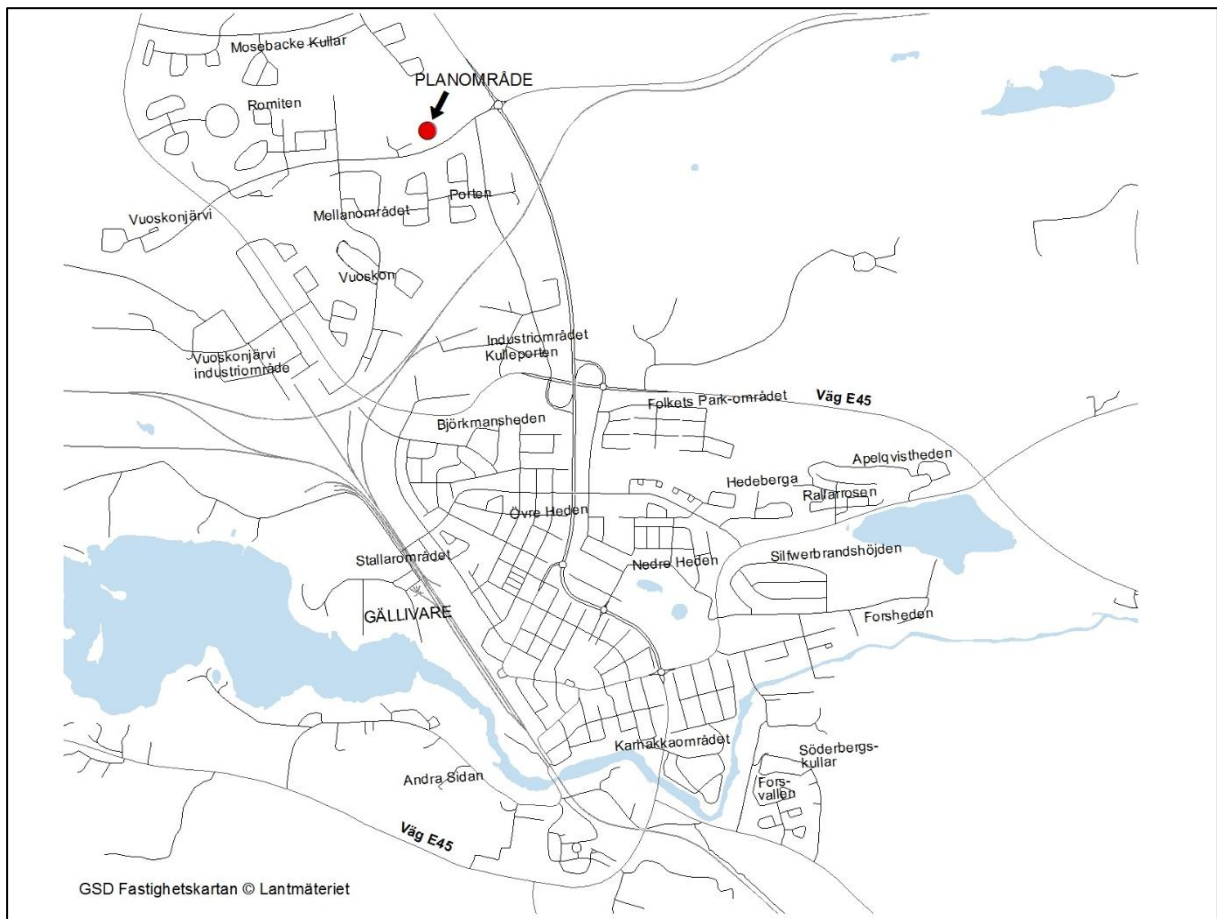
Planområdet, och den blivande fastigheten är belägen på det s k Mellanområdet mellan Gällivare och Malmberget, intill Mellanvägen och Tallbacka idrottsplats.

AREAL

Det aktuella området är cirka 6 200 m² stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken ägs idag av Gällivare kommun som upplåter den med arrende till Attraktiva bostäder i Norr AB. Avsikten är att, när detaljplanen vunnit laga kraft, marken ska avstyckas och säljas till Attraktiva bostäder i Norr AB till vid tillfället rådande prisbild.



Översiktskarta. Planområdet är markerat med röd prick.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet utgör del av Robsam 1:3 och ingår i fördjupade översiktsplan för Gällivare inom område med beteckningen B, bostäder.

PROGRAM

Det har inte upprättats något program för planen då planen avser en komplettering av befintlig bebyggelse som uppförts med tidsbegränsat bygglov. Exploateringen är relativt liten och bedömningen har gjorts att planen inte behöver föranledas av ett program.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Gällande detaljplan för området är plan för Mellanområdet (idrottsområde) antagen 1983. Användningen är Idrottsområde och Park eller plantering närmast Mellanvägen. I kanten av området finns även område för högspänningsledning. De nu uppförda husen tangerar område som inte får bebyggas (prickad mark) och den tänkta tomten sträcker sig över området för park och plantering.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

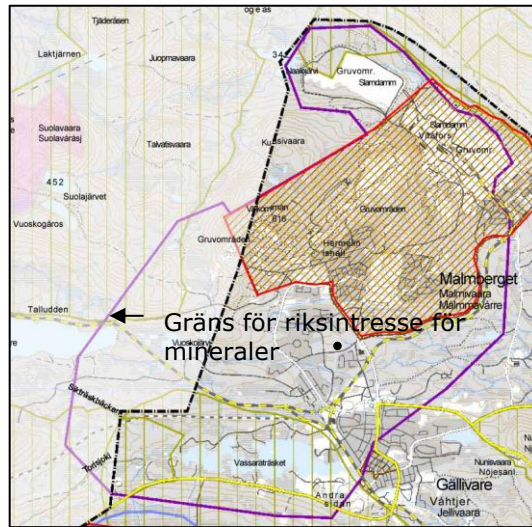
Byggnaderna har tillfälligt bygglov t o m den 1 december 2016. Lovet är utfärdat 2011 11 15 av miljö- och byggnadsnämnden.

Kommunstyrelsen har i beslut 2014 06 16 § 126 och 2015 04 27 § 113 medgett att plan får upprättas för bostadsändamål, boende av tillfällig karaktär, typ vandrarhem, och kontor.

Den intilliggande transformatorstationen har beviljats bygglov 2014 06 04 av miljö- och byggnadsnämnden.



Gällande plan med det aktuella området inringat.



Kartbild över riksintressen.

RIKSINTRESSEN

Området ingår i Riksintresseområde för mineraler. Riksintresset omfattar en stor del av Gällivare/Malmbergets tätort och området innehåller en stor andel etablerad bebyggelse.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En miljöbedömning skall göras för planer och planprogram om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

Inför denna plan har kommunen gjort den sammanvägande bedömningen att den inte ger upphov till betydande miljöpåverkan och ingen miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Dock bör hänsyn tas till närheten till högspänningsledning och transformatorstation.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Tomten är idag bebyggd med ett bostadshus på en tidigare anlagd asfalterad parkeringsplats som omgärdas av tallskog med inslag av björk och naturlig markvegetation. Runt själva huset är marken delvis fylld. När bygget permanentas måste fastighetens markplanering ses över så att behovet av tillgänglighet, parkering och grön- och friytor tillgodoses.

Innan området bebyggdes var marken ianspråktagen av parkering.

Geotekniska förhållanden

I samband med planarbetet utförs ingen geoteknisk undersökning. Dels då bostadshuset redan står på plats och dels därför att marken utgörs av tidigare etablerad hårdjord parkeringsyta.

Förorenad mark

Ingen känd förorenad mark finns i området. Ifall föroreningar skulle påträffas ska det omgående anmälas till miljö- och byggkontoret.

Radon

Marken är normalriskområde enligt Markutredning för Gällivare/Malmberget/Koskullskulle som gjordes 1990.

Lek, rekreation och mötesplatser

I samband med permanentandet av bygglov och användning ska friytorna i anslutning till byggnaden ses över och ytor för lek, rekreation och möten anordnas på ett tillfredsställande sätt och i erforderlig omfattning.

Planens genomförande medför att en parkeringsyta för Tallbacka idrottsplats försvinner. Denna yta är redan ianspråktagen i och med det tidsbegränsade bygglovet 2011. Denna yta används således inte idag för parkering.

Naturmiljö

I anslutning till fastigheten finns naturmiljö som de boende kan nyttja. Under snösäsongen finns närhet till kommunalt skidspår och både under snösäsong och barmarksäsong finns närhet till natur.

Området ligger i tallskogsområde med dess markvegetation. Genom etableringen tas ingen ny naturmiljö i anspråk då det mesta av etableringen ligger på yta som tidigare varit parkeringsyta. Planens genomförande påverkar alltså inte naturmiljön i närområdet.

Drygt 100 meter nordost från det uppförda huset finns en liten bäck som, enligt Miljö- och byggkontoret, är skyddad. Hänsyn till denna ska tas när dagvattenhanteringen utformas. Dagvatten ska infiltreras och inte tillåtas rinna ut i bäcken.

Planens genomförande påverkar inte vattenområdet då bäcken ligger relativt långt från etableringen.

Jämställdhet och trygghet

Etableringen kan bidra till ökad trygghet i området då det ligger i en tidigare obebyggt del av Mellanområdet men i en del där människor färdas på bilväg och gångväg mellan boende, centrum och andra delar av samhället.

Små lägenheter och/eller tillfälligt boende kan medföra ett segregerat boende med många unga och ensamstående. Men i grannskapet finns flera olika boendeformer så mindre lägenheter kan också bidra till en större mångfald av människor.

Området har närhet till butiker på Malmheden samt kollektivtrafik.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostäder

Ett permanentande av byggnaden som bostadshus innebär ett tillskott av, i nuläget, 30 lägenheter, 8 stycken 1 RoK och 12 stycken 2 RoK.

Planen medger bebyggelse i två våningar med användningen permanent eller tillfälligt boende samt kontor. Höjden på bostadsbebyggelsen regleras inte på annat sätt än genom antal våningar.

Fastigheten har redan vissa bostadskomplement i och utanför det uppförda huset men planen medger ytterligare komplement som kvarterslokal, fler lägenhetsförråd samt bilplatser under tak. För komplementbyggnader regleras byggnadshöjden till 3,5 meter.

Fler lägenheter i området torde vara positivt för de redan bosatta i området då det kan bidra till fler människor som nyttjar kollektivtrafik och gångstråk.

Ett område där nya byggnader inte får uppföras är reserverat i planen mellan huvudbyggnaden och kraftledningarna likaså mellan huvudbyggnaden och transformatorstationen. Det för att säkerställa

ett skyddsavstånd och för att inte bostäderna ska utsättas för starka magnetfält. Ytan utanför huvudbyggnadens befintliga fasadliv är anpassad för balkonger och liknande.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Då planen inrymmer både användningen bostäder och kontor kan den i något skede av sin livslängd innehålla arbetsplatser i form av kontor eller användas som tillfälligt boende typ vandrarhem.

Skyddsrum

Inget skyddsrum finns i fastigheten.

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Den uppförda byggnaden består av moduler sammansatta till 1 RoK samt 2RoK lägenheter. Lägenheterna är relativt små med litet kök och är kanske mest attraktiva för ungdomar och ensamboende äldre som vill ha ett lugnt boende. Platsen bildar ett eget litet område, avskilt med skog, från övrig bebyggelse på Mellanområdet.

Husen är i två plan och lägenheterna nås via loftgångar. Hiss saknas men kan på sikt byggas till om behov uppstår.

Området kan få karaktären av slutna gård omgärdad av byggnader. Planen bidrar till att denna typ av gårdsbildning går att genomföra. Gården kan också förädlas med planterade träd och belysning för att ytterligare förstärka trivselen.

Genomförandet av planen påverkar platsens karaktär på ett positivt sätt då det övergår från en asfalterad yta till en trivsam gård.

Tillgänglighet

Området är tillgängligt med bil och det finns även en gång- och cykelbana samt en hållplats för lokalbussen inom ett avstånd på cirka 600 meter. Nya anslutningar mellan befintliga gång- och cykelvägar och området kan behöva anordnas.

Etableringen påverkas inte allmänhetens tillgänglighet till skogsmarken i omgivningen.

Parkering, utfarter

Utfart för fordon från området sker till Mellanvägen via tillfartsväg som också betjänar Tallbacka idrottsplats och transformatorstation.

Ett utfartsförbud är reglerat i användningsgränserna som vetter mot Mellanvägen, detta är för att hindra att någon ytterligare utfart mot Mellanvägen skapas.

Offentlig service

Skola och barnomsorg finns i Tallbackaskolan på ett avstånd av cirka 700 meter. Skolan kan nås via gång- och cykelväg. Andra skolor finns tillgängliga med buss. Offentlig service finns i Gällivares och delvis i Malmbergets centrum.

Planens genomförande torde inte påverka behovet av utökad offentlig service i området då det rör sig om få lägenheter.

Kommersiell service

Kommersiell service finns dels på Malmhedenområdet samt i Gällivare och Malmbergets centrum. Dagligvaruhandel ligger närmast på Malmheden på ett avstånd av cirka 1,5 kilometer.

Den kommersiella servicen påverkas inte av planens genomförande.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Det föreligger inga risker för skred eller höga vattenstånd inom området.

TRANSPORTER

Gatunät, skidspår, gång-, cykel-, moped- och skotertrafik

Området ligger intill Mellanvägen och har goda vägförbindelser med övriga delar av samhället. Gång- och cykelvägar passerar både norr och söder om området men de kan behöva kompletteras med officiella anslutningar och/eller övergångsställen över Mellanvägen.

Cirka 150 meter norr om området prepareras kommunalt skidspår varje vinter. Det är den 2,1 mil långa skidkommunrundan som passerar. Den erbjuder längdskidåkning långa sträckor utan passage av vägar.

Området ligger inom skoterförbudsområde.

Kollektivtrafik

På Mellanvägen finns busshållplats för lokala busslinjer inom ett avstånd av cirka 600 meter.

Planens genomförande kan påverka behovet av att utöka gång- och cykelstråken i området för lättare åtkomst till busshållplatsen.

Varumottag

Användningen enligt detaljplanen inrymmer ingen verksamhet som kräver varumottagning eller transporter med stora varubilar. Används fastigheten för tillfälligt boende kan tillgänglighet för mindre transportbilar behövas för tvätt och eventuellt för livsmedel.

Vid utformandet av gården måste hänsyn tas till framkomlighet för sopbil och räddningsfordon. Detta är fullt möjligt enligt illustrationen på planförslaget.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Planens genomförande påverkar inte behovet då området redan är etablerat och i bruk. Vatten och avloppsmängden kan dock öka lite vid ett permanent boende.

Dagvatten, snöhantering

Hantering av dagvatten och snöhantering måste lösas i samband med fastighetens iordningställande. Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt enligt kommunala riktlinjer.

Energi och elförsörjning

Idag värms huset upp med direktverkande elradiatorer. Då huset erhållit permanent bygglov avser ägarna att konvertera till vattenburen värme i form av fjärrvärme eller, helst, bergvärme.

Fastigheten är ansluten till allmänt elnät.

Tele och opto

Idag finns inget fast telenät eller annan nätanslutning men anslutning till bredband är beställd. Detta påverkar inte planens genomförande.

Avfall, återvinning

Idag finns soptunnor för hushållsavfall uppställda inom området. Denna hantering permanentas i samband med att permanent bygglov beviljas och fastighet bildas. Vid planeringen av tomten måste hänsyn tas till åtkomst för sopbil.

Övrig återvinning måste de boende själva ombesörja till de kommunala återvinningsstationerna.

Planens genomförande påverkar inte sophantering.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Kraftledning

Cirka 20 meter från den uppförda byggnaden finns en 45 kV högspänningsledning och en 10 kV ledning i luft. Enligt mätningar ("Magnetfält och hälsorisker") uppgår då magnetfältet i mikrotesla till cirka 0,2µT vid huset. Normala värden i bostäder i mindre tätorter är ungefär 0,05µT och i större städer ungefär 0,1µT. 0,2µT bedöms som acceptabelt.

För att inte minska avståndet mellan bostäderna och kraftledningarna får ny bebyggelse inte uppföras mellan den befintliga huvudbyggnaden och ledningarna. Området mellan hus och kraftledning där bebyggelse ändå medges, är tänkt för eventuella balkonger och liknande.

I Vattenfalls yttrande för etableringen av bostadshuset anges att byggnader ska placeras minst 10 meter från ledningens närmaste fas. I övrigt är frågan inte belyst men försiktighetsprincipen för magnetfält ska tillämpas.

Bedömningen som görs är därmed att eventuella risker som finns är acceptabla.

Transformatorstation

Intill bostadshuset har en transformatorstation uppförts. Enligt uppgifter från Vattenfall rör det sig om en inkommande spänning till transformatorstationen på 10 kV och en utgående på 0,4 kV.

I bygglovbeslutet för transformatorstation finns inga skrivna resonemang om placeringen i förhållande till bostadshuset. Frågan om magnetfält har dock diskuterats och bedömningen, enligt försiktighetsprincipen, blev att exponeringen av magnetfält inte ökar vid bostadshuset p g a transformatorstationen. Räddningstjänsten hade heller ingen erinran mot etableringen.

För att inte minska avståndet mellan bostäderna och stationen får ny bebyggelse inte uppföras mellan den befintliga huvudbyggnaden och transformatorstationen. Området mellan hus och stationen där bebyggelse ändå medges, är tänkt för eventuella balkonger och liknande.

Bedömningen som görs är därmed att eventuella risker som finns är acceptabla.

Buller

Mellanvägen som finns intill planområdet har en årsmedeldygnstrafik på 2439 fordon/dygn (2013) och en tillåten hastighet på 50 km/h. Avståndet mellan Mellanvägen och huvudbyggnad är cirka 45 meter, vilket anses fullt acceptabelt i avseende på buller. Mot eventuella störningar i utemiljön från trafik på Mellanvägen kan komplementbyggnader bilda skärm. Vissa lägenheter kan påverkas av trafik till och från transformatorstationen men denna torde vara ringa.

Tillkomsten av området torde heller inte medföra några störningar för omgivande bebyggelse då området ligger avskilt och inte alstrar någon tung trafik.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenserna av planens genomförande blir inte så stora då bostadshuset redan finns på plats och används. Tomtplatsen kommer troligen att påverkas genom utbyggnad av bilplatser i carport och utvecklande av utemiljön.

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Hela Mellanområdet består av mindre bostadsenkla med partier av mer eller mindre orörd natur emellan. De förbinds av gång- och cykelvägar medan motorfordon måste köra längre sträckor. Detta ger trygghet inom det enskilda området men kan skapa en otrygghet vid transport mellan områdena. Ett nytt område mellan de befintliga bidrar till en ökad trygghet då det kommer att röra sig fler människor i området.

De olika kropparna på bostadshuset är placerade i vinkel och bildar en liten skyddad gård mot söder. Byggnaden och platsen i planområdet som efter förädlade bidra till en bra livsmiljö och en bra utomhusmiljö för de boende. Området som helhet utgör en bra livsmiljö genom närheten till naturen. Även närheten till Tallbacka idrottsplats kan vara berikande för området beroende på hur idrottsplatsen utvecklas i sin användning.

Hållbara bostäder och lokaler

De nyttillkomna lägenheterna är små och kan utgöra ett alternativ för små hushåll. Ett utvecklande av området med gemensamma lokaler kan bidra till en bättre boendemiljö.

Genom de små lägenheterna är huset även lämpligt att använda för tillfälligt boende för inhyrd arbetskraft eller turister.

Hållbar exploatering

Denna exploatering följer inte kommunens riktlinjer när det gäller prioriterade områden för exploatering då den inte ligger inom de områden som pekats ut som riktlinjeområden. Det ligger dock inom ett redan ianspråktaget och utbyggt område med färdig infrastruktur, där skola och barnomsorg finns på rimligt avstånd.

Hållbara transporter

Inom och till det nyetablerade området bör möjligheterna för gång- och cykeltrafik utvecklas. Speciellt bör passage över Mellanvägen till befintliga gång- och cykelstråk underlättas. För övrigt har området samma förutsättningar som andra bostäder på Mellanområdet.

Vid planerandet av tomten måste hänsyn tas till åtkomst för sopbil och räddningsfordon. Sopbilen ska inte behöva köra in på ytor för utevistelse och lek.

Hållbart energi-, vatten-, avlopps- och återvinningssystem

Idag uppfyller, enligt bygglovbeslutet, inte huset de nya krav på energiförbrukning som finns. Energideklaration är gjord. Energibesparande åtgärder torde vara möjliga att genomföra i samband med andra anpassningar och ombyggnader.

Nya byggnader på fastigheten ska uppfylla dagens lagkrav samt andra krav och riktlinjer för hållbart byggande.

Nya vatten- och avloppsanslutningar ska kopplas till det kommunala nätet och sophanteringens system.

I samband med att tomten i sin helhet tas i anspråk och iordningsställs ska plats för snöupplag tillgodose för undvikande av transportbehov.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen upprättas med standardförfarande och torde kunna antas under senhösten 2015.

Genomförandetid

5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att erhålla bygglov i enlighet med planbestämmelserna. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t ex förlorad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till den upphävs eller ändras.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planområdet innefattar endast kvartersmark. Det finns således ingen allmänplatsmark inom området. För åtgärder inom kvartersmarken ansvarar exploitören.

Exploateringssamverkan/avtal

Ett avtal har upprättats mellan Attraktiva Bostäder i Norr AB och kommunen som reglerar de olika åtagandena. Det finns också beslut från Kommunstyrelsen, 2014 06 16 § 126, att efter det att planen vunnit laga kraft, får Attraktiva bostäder köpa marken för fastighet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m

Idag ägs marken av Gällivare kommun som har för avsikt att avstycka och sälja till Attraktiva Bostäder i Norr AB när planen vunnit laga kraft. Frågan om rätten till genomfart till transformatorstationen måste lösas fastighetsrättsligt vid fastighetsbildningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Då planen avser att säkerställa en befintlig byggnads fortlevnad har inga tekniska utredningar genomförts i samband med planarbetet. De tekniska utredningar som krävs för att utveckla fastigheten åligger Attraktiva bostäder i Norr AB att genomföra och bekosta.

Samläggning av infrastruktur

Till bostadshuset är idag el, vatten och avlopp framdraget. Om fjärrvärme väljs vid konverteringen av värmesystem kan bredband och fjärrvärme gärna samordnas i tid.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av exploatören, Attraktiva bostäder AB. Fastighetsägaren har också ansvar för framtagande av eventuella tekniska utredningar samt för genomförandet av planen.

MEDVERKANDE

Arbetet med planhandlingarna har utförts av Arkitekten Inger Olsson AB genom Inger Olsson på uppdrag av Attraktiva bostäder i Norr AB. Handlingarna har upprättats i samråd med samhällsbyggnadsförvaltningen i Gällivare kommun. Lantmäterimyndigheten har upprättat grundkarta och fastighetsförteckning.

Gällivare 2015 06 30

Planförfattare:



Inger Olsson
Arkitekten Inger Olsson AB