

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR DEL AV
SILFWERBRANDSHÖJDEN
Gällivare kommun, Norrbottens län



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat november 2017 har varit på samrådsremiss under tiden 14 november 2017 till och med 6 december 2017.

Kungörelse har förts in i ortstidningarna 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 information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget. 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 under samrådsskedet:

- Länsstyrelsen 2017-11-22
- Gällivare Energi 2017-11-17
- Lantmäteriet 2017-11-17
- Trafikverket 2017-11-22
- Curteliusvägen 11 2017-11-24
- Skogsvägen 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16 2017-11-24
- Silfwerbrandsvägen 24, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35 och 36 2017-11-28
- Skogsvägen 5 2017-11-29
- Socialdemokraterna 2017-12-01
- Skanova 2017-11-30
- MBR 2017-12-04
- Silfwerbrandsvägen 33 2017-12-06

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för Gällivare 76.1, Gällivare kommun.

- Planbeskrivningen kompletteras med sol/skuggstudier.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter från markanvisningsavtalet. En utförligare beskrivning av planens genomförande infogas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletterats gällande information om va-kapacitet.
- Planbeskrivningen kompletteras med rubrik gällande allmänna och enskilda intressen.
- I detaljplanen säkerställs så att inga bygglov pliktiga byggnader får uppföras närmare än 5 meter från transformatorstationen.
- I detaljplanen ändras vissa gränslinjer från egenskapsgränser till administrativ/egenskapsgräns.

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 2017-11-22

Länsstyrelsen konstaterar att de förändringar av planförslaget som skett sedan den tidigare detaljplaneprocessen, innebär att tillåten totalhöjd för bebyggelsen minskas från 12 till 10 meter, samt att en bebyggelsefri zon föreslås i planområdets gräns mot naturmarken. I övrigt överensstämmer planförslaget med det som tidigare presenterats.

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Gällivare Energi 2017-11-17

Gällivare Energi har fjärrvärmeledningar inom planområdet men de ligger i det område som finns markerat på detaljplanen. Därför ser vi inga hinder med den nya detaljplanen.

Lantmäteriet 2017-11-17

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal har tecknats, men ingen ytterligare information anges om innehållet i avtalet. 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 konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå men bedömer att planhandlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Plankarta och planbestämmelser

Markreservat för underjordisk ledning samt gemensamhetsanläggning är en administrativ planbestämmelse. Administrativ gräns saknas dock i plankartan. Där administrativ gräns sammanfaller med egenskapsgräns ska en kombination av gränserna användas.

Genomförande tiden är satt till 5 år. Lantmäteriet vill framföra fundering huruvida denna tid är tillräcklig för att genomföra detaljplanen. Korsmark är beskrivet som "Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras. Endast 50 % av ytan får bebyggas". Användandet av begreppet "Endast" skulle kunna bytas ut mot exempelvis "Maximalt" för att undvika missförstånd.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen anges att dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till kommunalt dagvattenledningsnät. Det kan med fördel anges huruvida detta ledningsnät är beläget i Skogsvägen eller någon annan stans.

Kommentar : Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om utformningen av markanvisningsavtalet och hur detaljplanen ska genomföras. Gränsredovisningen justeras på vissa linjer från egenskapsgräns till kombinationsgräns - administrativ/egenskapsgräns.

Formuleringen "endast", är vanligt förekommande vid utformning av planbestämmelser och används i standardtexter i dataprogram och anvisningar från Boverket. En kort genomförandetid är bra med hänsyn till att planen då kan förnyas om projektet blir svårt att genomföra i närtid. Detaljplanen gäller fram till dess att en ny detaljplan upprättas över området. Detaljplanen kan därför genomföras efter planens genomförandetid. Planbeskrivningen har förtydligats angående dagvattennätet.

Trafikverket 2017-11-22

Trafikverket har tagit del av handlingarna och har ingen erinran.

Curteliusvägen 11 2017-11-24

1. Önskvärt att tonvikt vid byggandet läggs på att bevara mesta möjliga av det fina beståndet av tallar och andra träd i området.
2. Vad som står om gångvägar och tillgänglighet gäller inte till 100%. Sommartid, ja. Men skolbarnen går inte mycket på barmark. Vid snöigt väglag kan trottoarerna på detta område vara oframkomliga. Som bilist behöver man vara mycket uppmärksam i detta område på om barn är på körbanan och detta torde komma att gälla än mer efter planerat nybygge.

Kommentar: Planbeskrivningen beskriver de fysiska förutsättningarna när det gäller förekomsten av gångvägar, inte underhåll och skötselfrågor eftersom detta kan variera över tid. En detaljplan är en markanvändningsplan som reglerar tillkomst och förändring av bebyggelse. Underhåll och skötsel regleras i ett annat sammanhang.

Skogsvägen 2, 4, 6 mfl. 2017-11-24

Vi säger nej till detaljplanen för del av Silwerbrandshöjden, som medger ny bebyggelse. Vi kräver att kommunen upprättar en ny bostadsförsörjningsplan. Kommunen hänvisar till en plan som är gjord för 5 år sedan och är inaktuell i dagsläget, då vi minskat drygt 400 personer i kommunen under dem 5 sista åren, bara i år -81 personer.

Vi befarar att kommunen med alla detaljplaner som är på gång, blir som tidigare att man måste riva bostäder som ex Tallbacka, Myråsen, Bäckåsen samt Forsheden där 2 fem våningshus revs och har byggts upp igen.

Är det ekonomiskt försvarbart, att förstöra en park för några parhus. Vi menar att kvarstående del av parken, sedan parhusen är byggda är obefintlig.

Kommunens påstående att man kan nå den från östra o västra sidan är inte sant. Bästa delen av parken som har en gångstig som löper i mitten i östlig o västlig riktning försvinner. Hela projektet att bygga i parken borde slopas, där även miljön påverkas mycket negativt, då trafiken ökar markant. Idag har dem flesta två bilar, plus husvagn, släpvagn och snöskotrar.

Möjlighet till parkering är för liten för varje hushåll, och vi befärrar att parkering kommer att ske efter Skogsvägen. Vart ska all snö läggas upp vintertid?

En förändring av takhöjderna, i den nya detaljplanen, förändrar inte grundförutsättningarna för de boende på kvarteret Fjällsippan. Vi har i det tidigare förslaget hänvisat till platser där man kan bygga fler bostäder, med bättre ekonomi om det nu behövs fler bostäder i framtiden, då vi minskar i antal personer i kommunen. Många som flyttar från Malmberget väljer att bosätta sig på andra orter.

Avloppsledningen efter Skogsvägen är den dimensionerad för fler hushåll? Det varit stopp i den ett flertal gånger och slambilen måste anlitas för att åtgärda problemet.

Kommentar: Kommunen anser att det är positivt om människor kan erbjudas olika boendeformer eftersom det då finns större förutsättningar att människor vill bo kvar i kommunen. Målgruppen för detta område är mindre hushåll. Det råder ett underskott av småhus i kommunen. De försvinner fler småhus i Malmberget än det som hitintills har planlagts för i Gällivare.

Planområdet ligger ganska centralt med gång/cykelavstånd till större arbetsplatser i centrum samt Gällivare sjukhus. Planområdet har en begränsad yta och då kan inte bilar och utrusning få ta så stor plats. Kommunen vill också behålla en så stor del som möjligt av kvarstående parkmark.

Det finns två anvisade snötippor på Silfwerbrandshöjden. Det tillkommer inga nya gator i projektet, därför bedöms inte snöröjningen av gatorna påverkas i större grad av projektet. Snön från respektive fastighet får läggas upp på respektive tomt. Det blir en relativt begränsad yta som måste snöröjas eftersom en stor del av ytan täcks av byggnader t ex carport.

Angöringen till parken kan ske från väster. Gångväg in till parkområdet kommer att utformas utifrån dessa förutsättningar.

Det finns tillräcklig kapacitet i va-systemet för att kunna ansluta 14 stycken nya hushåll.

Silfwerbrandsvägen 24, 26 ,27 mfl. 2017-11-28

Som tidigare framförts är platsen belägen på högsta punkten på bostadsområdet. Bygghöjden från eventuellt 10 till 12 meter är av mindre betydelse när det ändå är olämpligt att bygga denna form av byggnader med dessa höjder på aktuell plats. Detta kommer avsevärt att ändra områdets karaktär. Detta framkom klart då Mark o Miljödomstolen tog sitt beslut att avslå projektet.

Punkter som motsäger sig projektet att bygga:

1. Kommunen har inte beaktat motstående intressen gällande synpunkter som boende i närheten framfört.
2. Hela områdets karaktär ändras eftersom det företräddelsevis enplansvillor i området och där det är 2 våningar är det oftast byggt i suterrängstil.
3. Sikten/ljusförhållande ändras radikalt för boende norr om de planerade husen. Detta eftersom höjden blir ännu mer påtaglig då husen på Silfwerbrandsvägen är i lägre höjdläge än de planerade husen.
4. Grönområdet försvinner/minskas radikalt. Det lilla område som blir kvar med lekpark, bollplan är inte förenligt med kommunens planering av nya områden, exempelvis Repisvaara. Där planeras väl tilltagna ytor för dessa ändamål. Skogdelen som blir kvar norr om de planerade husen är inte anpassade att användas som grön, strövområde. Det går inte att ansluta till någon park genom att gå via skogen från öster som kommunen uppger, med exempelvis ett litet barn eller barnvagn.
5. Personlig integritet påverkas för de boende på Silfwerbrandsvägen samt även för de nya boende om ett s.k grönområde förläggs direkt i anslutning till tomtgränserna.
6. Trafiken/parkeringsmöjligheterna är inte anpassade för denna form av byggnation. Det kommer att bli problem för de nya boende att parkera mer än en bil vilket kommer att resultera i trafikproblem på gatan, främst under vintertid med snöröjning.
7. I planbeskrivningen skriver kommunen att planförslaget gäller 5 år med rätt att utarbeta en ny detaljplan med nya förutsättningar. Vad gäller om detta ändras. Finns risk för annan bebyggelse och då även ännu högre hus, exempelvis lägenheter. Detta kan väl inte vara rimligt. Vi motsäger oss starkt detta.
8. Forskning visar att det finns hälsoaspekter med att bevara och ha kvar ordentliga grönområden/strövområden. Detta måste väl enligt Gällivare slogan Friska Gällivare var förenligt med deras budskap.
9. Fastigheterna närmast den planerade byggnationen kommer att tappa i attraktion samt värde på grund av de planerade husens utformning.
10. Silfwerbrandshöjden är sedan många år tillbaka ett av kommunens mesta attraktiva bostadsområden. Vi kräver att det finns en väl fungerande ny större lekpark samt område att röra sig på för barnen. Detta är väl ett rimligt krav att det finns ett sådant på ett så stort villaområde där det hela tiden kommer nya boende, främst barnfamiljer.

11. Kommunen bör undersöka en dimensioneringsplan samt även en ordentlig undersökning om intresset att köpa denna form av boende som planeras. I dagsläget byggs det på flertal platser i Gällivare. Det verkar även som om fler flyttar ut än från kommunen än som flyttar in. Behovet att förstöra detta område med boenden som kanske kan bli överflödiga bör bedömas innan något startas. Behovs och proportionalitetsprincipen bör beaktas.

Kommentar:

1. *Kommunen anser att en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har beaktats i denna detaljplan.*
2. *Att blanda en- och tvåvåningsbebyggelse är vanligt förekommande inom tätorter. Grönområdet minskar men en stor del av parken kommer behållas. Marken är värdefull, därför kan en högre exploateringsgrad motiveras.*
3. *En ny sol/skuggredovisning redovisas i planbeskrivningen. Den visar inga problem med skuggbildning mot befintliga angränsande uteplatser.*
4. *Grönområdet minskar men funktioner som bollplan och lekplats kan återställas. Det blir också kvar en grön ridå mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse norr om planområdet.*
5. *Planerad bebyggelse ligger lite avskilt från befintlig bebyggelse. Tomterna omges av skogsmark. De nya bostäder angränsar mot ett grönområde, detta kan ses som en kvalité för de som bosätter sig i området.*
6. *Trafikökningen blir förhållandevis måttlig vilket redovisas i planbeskrivningen. Parkering kommer att ske inom kvarteret. Det finns även möjlighet att parkera vid infarten till respektive område på egen fastighet, närmast gatan.*
7. *Genomförandetiden är fem år. Under den tiden har markägaren rätt att exploatera området när planen har vunnit laga kraft. Efter 5 år när genomförandetiden har gått ut, så kan kommunen fritt ändra detaljplanen utan att behöva ersätta markägaren för förlorade byggrätter.*
8. *Grönområdet försvinner inte helt. Samma funktioner kan återskapas.*
9. *Byggande brukar inte leda till försämrade fastighetsvärden. Det är i de kommuner som har en hög byggtakt som fastighetsvärdet ökar mest.*
10. *Se punkt 8.*
11. *Om det inte finns någon efterfrågan för denna typ av boende så kommer området inte att bebyggas. Det är alltid slutkonsumenten, de som önskar köpa en bostad som avgör om bostadsbyggande kan komma till stånd. Planbeskrivningen har kompletterats med rubrik angående allmänna och enskilda intressen.*

Skogsvägen 5 2017-11-29

Undertecknande boende på skogsvägen 5, tillstyrker förtätning i området och ställer sig bakom kommunens planbeskrivning i sin helhet.

Socialdemokraterna 2017-12-01

Planen medger 14 nya hushåll till Gällivare vilket i sig är positivt men vi anser att planen inte är genomtänkt och bör planeras på ett bättre sätt. De bekymmer vi ser är följande;

- Planen visar på en brist vad gäller parkeringsplatser, för såväl boende som besökare.
- Man bygger in problem med dålig lösning när 4 hushåll ska samsas om samma in och utfart, här kommer snöhanteringen att bli ett problem.

Kommentar: Kommunen har gjort en avvägning mellan å ena sidan förtäta området och få plats med så många bostäder som möjligt inom detta begränsade område och å andra sidan spara så mycket som möjligt av parkmarken. För att uppnå dessa motstridiga målsättningar måste plats för bilar, husvagnar, snöskotrar mm uppta så liten yta som möjligt. Snön får läggas upp på respektive tomt. Det blir en relativt begränsad yta som måste snöröjas eftersom en stor del av ytan täcks av byggnader t ex carport.

Skanova 2017-11-30

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden 2017-12-04

Detaljplanen måste säkerställa att avståndet mellan transformatorstation och bebyggelse måste uppfylla gällande säkerhetsavstånd.

Kommentar: Byggrätten för uthusbyggnader begränsas närmast transformatorstationen. Detta förhindrar dock inte att icke bygglov pliktiga byggnader t ex friggebodar kan komma att uppföras närmare transformatorstationen är de 5 meter som föreskrivs.

Silfwerbrandsvägen 33 2017-12-06

Barnens lekmiljö försämras om planen genomförs. Kommunen bör bli bättre på att ta hand om sina lekplatser med snöröjning och belysning vintertid.

Om man bygger på anvisad plats drabbas närliggande fastigheter av skugga i tre månader vilket kan anses som negativt och påverka fastighetspriser i negativ riktning, vilket inte är kommunens uppdrag att verka för att befintliga fastighetsägare ska drabbas ekonomiskt av nyetablering.

Om förslaget på 10m bygghöjd går igenom kommer några fastigheter att få en rejäl nockhöjd i jämförelse med de gamla nästan 12 meters skillnad. Mao bygg inte på högsta punkten.

Kommentar: I planbeskrivningen redovisas en sol/skuggstudie som visar att befarad skuggpåverkan mot befintlig bebyggelse inte kommer att medföra några olägenheter. I detaljplanen redovisas att högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,5 meter och högsta nockhöjd är 10 meter. Detaljplanen medger att tvåvåningsbyggnader kan uppföras med måttliga taklutningar, t ex sadeltak med ca 20 grader.

Omgivande befintlig bebyggelse är mestadels 1 våningshus. Nockhöjden i befintlig bebyggelse bedöms i de flesta fall ligga mellan 6-8 meter. Några bostadshus är dock enligt gällande definitioner tvåvåningshus. Nockhöjden är här högre ca -8-10 meter.

Tvåvåningshus som detta fall placeras lite avskilt från befintlig bebyggelse påverkar inte skuggbildningen, insyn mot angränsande fastigheter på ett negativt sätt. Norr om planområdet kan befintlig skog behållas.

Gällivare januari 2018

Lennart Johansson
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen