

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV
SILFWERBRANDSHÖJDEN
Gällivare kommun, Norrbottens län



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 15 november till och med 8 december 2016.

Planhandlingarna har varit tillgängliga för granskning på samhällsbyggnadsförvaltningen i Gällivare, samt på kommunens hemsida www.gallivare.se/detaljplan.

Meddelande om var handlingarna finns tillgängliga och innehållet i underrättelsen har skickats till samtliga kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter. Länsstyrelsen, Lantmäteriet har även fått planhandlingarna skickade till sig via post.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit under granskningsskedet:

- Socialdemokraterna, 2016-11-22
- Lantmäteriet, 2016-11-28
- Länsstyrelsen, 2016-12-12
- Miljö- och byggnämnden, 2016-12-08
- Fastighetsägare till Fjällsippan 7, 2016-11-30
- Fastighetsägare till Fjällsippan 3, 2016-12-06
- Fastighetsägare till Fjällsippan 5 och Smörblomman 5, 2016-12-08
- Fastighetsägare till Blåsippan 3, 2016-12-08
- Barn-, utbildning-och kulturförvaltningen 2016-12-19

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Inkomna synpunkter har ej föranlett några ändringar på plankarta eller planbeskrivning. Ändringar som skett är enbart av redaktionell karaktär.

GRANSNINGSYTTRANDEN

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

Socialdemokraterna, enligt skrivelse 2016-11-22

Socialdemokraterna har behandlat Detaljplanen och vill lämna följande synpunkter.

- Planen visar på en brist vad gäller parkeringsplatser, med endast 1 bilplats per hushåll, och ingen plats för besökare.
- Platser för snöhantering saknas.

Kommentar:

Se gemensam kommentar på sidan 6.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2016-11-28

Det saknas angivelse i planhandlingarna angående vilken lagstiftning som detaljplanen handläggs enligt. Om planarbetet startade 2015-01-01 eller senare handläggs detaljplanen enligt plan- och bygglag (2010:900).

I plankartan är en kombination av markreservat för underjordiska ledningar och markreservat för gemensamhetsanläggning utlagt på fyra mindre markområden (ug-områden). Detta innebär att två olika typer av rättigheter avses upplåtas på samma markområde. En redogörelse över kommunens bedömning att båda rättigheterna kan utövas samtidigt kan lämpligen redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar:

I planbeskrivningen har det tillagts vilken lagstiftning planen handläggs enligt. Se även gemensam kommentar på sidan 6.

Länsstyrelsen, enligt skrivelse 2016-12-12

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget i enlighet med 5 kap.22§ PBL.

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.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Miljö och byggnämnden, enligt skrivelse 2016-12-08

Har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Fastighetsägare till Fjällsippan 7, enligt skrivelse 2016-11-30

Fastighetsägaren är kritiskt till att parkområdet planläggs för bostäder. Fastighetsägaren befarar att de nya bostäderna kommer att skugga omgivande bebyggelse samt att fastighetsvärdena i området kommer att försämrans. Fastighetsägaren är kritiskt till att området bebyggs och menar att det finns andra större områden som är mer lämpliga att bebyggas. Fastighetsägaren menar att befintligt grönområde är lämpligt som lekplats för barnen. Är det

lämpligt att bebygga detta område som är en viktig resurs för hela bostadsområdet. Det är inte lämpligt att bygga den hustyp som planeras.

Fastighetsägaren anser att de boende norr om planområdet endast får se en baksida med carport. När området är bebyggt får de svårt att se Dundret. Lämna mer mellanrum mellan ny och befintlig bebyggelse. Hustypen är inte lämplig i området, med endast en bilplats per fastighet. Bilarna kommer att parkeras på gatan. Vem är beredd att köpa dessa små bostäder med små tomter. Här har människorna andra intressen och mer saker, bilar, skotrar, släp och husvagnar. Var ska dessa parkeras när denna form av bygge planeras. Grönområdet bör sparas. Byggande av detta område löser inte bostadskrisen i Gällivare. Gällivare behöver bygga fler lägenheter i flerfamiljshus när Malmberget avvecklas. Innan detta område börjar byggas bör en ordentlig inventering utföras som utreder om det finns någon marknad för den här typen av bebyggelse.

Kommentar:

Se gemensam kommentar på sidan 6.

Fastighetsägare till Fjällsippan 3, enligt skrivelse 2016-12-06

Fastighetsägaren anser att hela parkområdet ska bevaras och skötas i sin nuvarande utformning, inklusive lekpark och fotbollsplan.

Hela södra sidan av parkområdet är nu fritt för tillträde vilket inbjuder till att stiga in och vistas där. Barn som ökar i antal använder hela denna naturyta för lekar och aktiviteter. Låt barnen ha sin "egen" centralt belägna skogspark kvar för trygg lek och utevistelse utan stora vägar nära inpå.

Fastighetsägaren anser att hela parkområdet behövs användas till snöupplag vintertid.

Fastighetsägaren anser att de parhus som planeras inte passar in i området med de högre nockhöjderna. De får för små tillhörande ytor för att rymma allt en barnfamilj har behov för idag. Eftersom de små tomterna inte räcker till kommer hushållens bilar, släpvagnar mm att stå längs gatan, även vintertid. Många hushåll behöver mer än en bil. Det blir för trångt. Mer plats behövs mellan huskropparna både för bilplatser och snöupplag.

Kommentar:

Se gemensam kommentar på sidan 6.

Fastighetsägarna till Fjällsippan 5 och Smörblomman 5, enligt skrivelse 2016-12-08

Fastighetsägaren anser att det finns bättre områden att bebygga i Gällivare. Trafikmängden kommer att öka och bostadsområdet kommer att försämrats. Grönområdet behövs för lek och utevistelse för barn. Området ligger väl synligt vilket skapar trygghet. Rastning av husdjur görs inom området men det sköts på ett snyggt sätt. En del fastighetsägare har genom områdets beskaffenhet tillgång till dennes egna fastighets baksida för bl.a. bortforsling av trädgårdsavfall till återvinningsstationen, detta skulle efter förtätningen inte längre vara möjligt.

Fastighetsägaren anser att förtätning av bebyggelse innebär bara större problem med snöhanteringen inom området. Förtätning innebär en försämrad vy/utsikt över det som idag är ett skogsområde samt under årets mörka tid då solen står lågt över horisonten. Fastighetspriserna kommer att minska i området. Försämra inte ett villaområde som idag har allt och potential att förbättras med bibehållen struktur och en detaljplan som uppskattas av boende i området.

Kommentar:

Se gemensam kommentar på sidan 6.

Fastighetsägare till Blåsippan 3, enligt skrivelse 2016-12-08

Fastighetsägaren anser att förslaget ser mycket bra ut. Kommunen har lyssnat och gjort relevanta ändringar. På detta sätt kan både yngre o äldre barn ha aktiviteter både vinter och sommartid. Önskvärt är i första hand en underhållsfri sk. multiarena med sarg, inbyggda mål och basketkorg. Alternativt en vanlig sarg med asfalt/basketkorg, eller som ni skrev en bollplan som går o spola. På detta sätt skapas även yta för snöröjning på vintern.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen, enligt skrivelse 2016-12-19

Säkra skolvägar är något som måste ses över i varje nytt projekt. Det handlar både om förbättringar som behövs i och med nya bostadsområden, men även justeringar på befintliga skolvägar.

I och med skolstrukturförändringen kommer Hedskolan att bli den närmaste F-6-skolan för de boende i Silfwerbrandshöjden. Det betyder att barn boende på området samt omnejd kommer att gå längs gång- och cykelvägen som ansluter till tunneln under Nuolajärvivägen. Idag finns endast smala trottoarer längs vägarna, som dessutom inte snöröjs under vintern.

Både Silfwerbrandsvägen och Skogsvägen är i behov av att få bredare trottoar på ena sidan, som dessutom snöröjs på vintern för att säkerställa att barn inte promenerar på vägen. Förslagsvis att lägga in i de områdesvisa satsningarna. Ett ökat antal bostäder betyder ett ökat antal barn.

Vidare bör man även se över gång- och cykelvägsanslutningen över Luleåvägen vidare fram till gångtunneln under Luleåvägen. Då barn och unga ska passera över Luleåvägen för att kunna ta sig ner till Sjöparksskolan, centrum eller den planerade parken finns där inget övergångsställe eller farthinder. Det saknas även trottoar på andra sidan vägen. Det behöver ses över för att säkerställa en säker väg för barn och unga.

Kommentar:

Se gemensam kommentar på sidan 6.

Gemensam kommentar till samtliga yttranden:

Kommunen planerar bostäder på många ställen i samhället. På Repisvaara planeras främst bostäder i villor men även lägenheter i flerfamiljshus. På Andra Sidan planeras flertalet nya bostadsområden, främst villor men även radhus och parhus. I centrala delen av Gällivare nära järnvägsstation planeras ett nytt bostadsområde med ca 250 lägenheter i flerfamiljshus, och på flertalet andra platser i centrum planeras för bostadsbebyggelse. Kommunen ser över varje möjlig plats att kunna bebygga, och det pågår arbeten med flertalet detaljplaner, bland annat på skogsområdet vid Hedskolan, på Vägmästaren, på marken för kommunhusets parkeringar m.fl. Trots att det kommer byggas bostäder på många andra platser i centrum, på Repisvaara och kring Vassara älv, är varje möjlig bebyggelse nödvändig för att klara av Malmbergets avveckling. Kommunens planeringsberedskap är god. Många detaljplaner har vunnit laga kraft och går att bebygga.

Det planerade bostadsområdet på Silfwerbrandshöjden har en liten annan karaktär. Området planeras för småhus på en begränsad yta. Det innebär att en stor del av parkmarken kan behållas för lek och snöupplag vintertid. Varje husgrupp får tillgång till parkering i carport. Bostadsområdet är koncentrerat. Parkeringsytan som ska snöröjas är relativt liten. Snön kan ligga kvar på carportarnas tak under vintern. Snön kan läggas upp på tomterna, norr och söder om de planerade huskropparna. Det finns dessutom tre stycken avsedda snölagringsplatser inom området Silfwerbrandshöjden som ska tillgodose snöröjningen, och inget utav dem ligger inom detaljplanelagt område.

En stor del av grönområdet kan behållas och kan fortsatt vara tillgängligt för rekreation. Det nya bostadsområdet skuggor inte angränsande fastigheter i norr eller skymmer utsikten. Bollplaner och lekplatser kan flyttas och placeras i västra delen av grönområdet.

Andelen parkeringsplatser är lite mindre än vad som är vanligt i Gällivare. Det går dock att anordna mer parkeringsplatser vid uppfarten till parkeringsplatsen för de fastigheter som vetter mot körytan. Planområdet ligger centralt i samhället och ligger inom gångavstånd till många stora arbetsplatser. Många människor arbetar i centrum och i Gällivare sjukhus. Alla hushåll behöver inte två bilar. Gällivare kommun anser att det bra med olika typer av bostäder som attraherar olika typer av målgrupper. Familjesammansättningen förändras allt mer. Andelen singelhushåll ökar. Många äldre bor idag i villor på en alltför stor boendeyta. Genom att planera för olika typer av boenden kan flyttkedjor skapas så att en bättre rotation på bostadsmarknaden erhålls. Då är det bra att planera för ett varierat boende.

Infrastrukturen är utbyggd i området vilket ger god hushållning med redan gjorda investeringar i form av gator och ledningsnät. Nya bostäder i området ger bra underlag till den kommunala servicen i form av skolor och förskolor.

Säkra skolvägar är angeläget och bör utredas, dock inte i den här detaljplanen. En detaljplan är en juridiskt bindande handling som ger rättsverkningar inom planområdet. Detaljplanen reglerar endast markanvändningen inom ett begränsat markområde. Gång och cykelvägar sträcker sig långt utanför planområdet. Utformningen och sträckningen av gång och cykelvägar bör studeras på ett mer övergripande sätt, i ett sammanhang, inom hela centrala delen av Gällivare.

Marken upplåts via ett markanvisningsavtal. Enligt avtalet bekostar och uppför byggherren en lekpark enligt den standard som kommunen föreskriver, och det förefaller rimligt att bollplan även ingår inom ramen för "lekpark".

NAMNLISTA

Följande fastighetsägare, 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 granskningsutlåtande):

Fastighetsägare till Fjällsippan 3, 5, 7, 8
Fastighetsägare till Smörblomman 1 och 5
Fastighetsägare till Stormhatten 5, 6, 7, 9
Fastighetsägare till Daldockan 1, 2, 3, 4, 5
Fastighetsägare till Blåklockan 1, 2, 3, 4, 5, 6,
Fastighetsägare till Blåsippan 1
Fastighetsägare till Violen 1, 3, 4
Fastighetsägare till Gullvivan 3, 4, 7

STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av föreslagen detaljplan. De ändringar som skett är enbart av redaktionell karaktär.

Beslut om att godkänna granskningsutlåtandet samt att anta detaljplanen föreslås.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefin Ekbäck, Planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad 2017-01-19