

# UTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV  
SILFWERBRANDSHÖJDEN  
Gällivare kommun, Norrbottens län



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 14 februari till och med 8 mars 2018. En underrättelse har anslagits på kommunens anslagstavla och funnits tillgänglig under granskningstiden på kommunens hemsida.

Planhandlingarna har varit tillgängliga för granskning på samhällsbyggnadsförvaltningen i Gällivare, samt på kommunens hemsida [www.gallivare.se/detaljplan](http://www.gallivare.se/detaljplan).

Planhandlingarna och innehållet i underrättelsen har skickats till samtliga kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter via post eller mail.

## ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter under granskningsskedet har följande förändringar skett av detaljplan för del av Silfwerbrandshöjden:

Plankarta: Byggnadshöjden 5 meter för gårdshusen inom det område som avses ingå i gemensamhetsanläggning ändras till 5 meters nockhöjd.

Planbeskrivning:

Planbeskrivning kompletteras angående ändringen för höjden på gårdshusen.

Förtydligande har gjorts avseende den allmänna va-anläggningens verksamhetsområde.

Övriga ändringar är enbart av redaktionell karaktär.

## INKOMNA YTTRANDEN

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden ....

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2018-02-28
- Lantmäteriet 2018-02-16
- Miljö-, bygg- och Räddningsnämnden, 2018-02-15
- Trafikverket, 2018-02-14
- Ägare till fastigheter med adress Skogsvägen 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 och 14 samt Curteliusvägen 21 2018-03-08
- Service och teknikförvaltningen 2018-03-02
- Ägare till fastighet med adress Silfwerbrandsvägen 32, 2018-02-26

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna yttranden som följs av kommentarer.

Yttrandena i sin helhet finns tillgängligt på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

### **Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2018-02-28**

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

### *Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § 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: Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.*

### **Lantmäteriet enligt skrivelse 2018-02-16**

På två ställen i plankartan har krysset på kombinationsgränsen försvunnit.

*Kommentar: Detaljplanen är ritad med planprogrammet Focus Detaljplan som används av cirka hälften av landets kommuner. Plankartan är redovisad i skala 1:500 och när det blir korta linjer som brytas av andra linjer så blir det svårt att få tvärlinjer att synas. Det är en brist i programvaran som vi får leva med. Det är dock inte svårt för experter från tex lantmäteriet att tolka planens innebörd. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget*

### **Miljö-, bygg- och Räddningsnämnden, enligt skrivelse 2018-02-15**

För att minimera omgivningspåverkan för närboende i området bör gemensamhetsanläggningsytorna begränsas vad gäller den totala nockhöjden. Med en byggnadshöjd på 5 m utan begränsning på takvinkel ökar risken att gemensamhetsanläggningarna ger ett stort och avskärmande intryck.

*Kommentar: Byggnadshöjden ändras till 5 meters nockhöjd.*

### **Trafikverket, enligt skrivelse 2018-02-14**

Trafikverket har inget att tillägga till samrådsyttrandet och har ingen erinran mot planförslaget.

*Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget*

### **Ägare till fastigheter med adress Skogsvägen 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 och 14 samt Curteliusvägen 21 enligt skrivelse 2018-03-08**

Gångtunnlarna till skolorna går ej att använda vår och höst p.g.a att det finns stora vattensamlingar i tunnlarna samt vintertid ishalka.

En ny bostadsförsörjningsplan måste upprättas, enär vi under 2017 minskat i antal personer i kommunen. Vi har minussiffror ändå sedan 1960-talet.

Kommunen erbjuder tomter till försäljning på Repisvaara, varför inte bygga mindre hus där? Det finns även ett flertal färdiga detaljplaner att bygga på. Vår åsikt är att låta vår fina park med fina träd ej skövlas, då skogen är viktig för vårt välbefinnande. Vi tycker det är märkligt att länsstyrelsen inte ställer krav på kommunen att göra en miljökonsekvensutredning.

Kommunens påstående att lägga upp snö på den egna fastighetens tomtmark, förutsätter att det finns så stor tomtmark att all den myckna snön ryms. Man måste ju kunna se ut genom fönstren, utan att man har stora snöhögar som skymmer utsikten. Hur kommer det att bli om ni tänker bygga i Silverbrandsparken, små tomter endast parkering för en bil per hushåll?

Den naturliga gångstigen, i hjärtat av parken östlig-västlig riktning försvinner om man tänker bygga hus i parken. Angående kommunens sol/skuggstudier är i hög grad inte relevant, efter som husen är tänkt att bygga i två våningar.

Befolkningsminskningen har ju pågått en länge tid, ändå sedan 1960-talet. Under denna tid har kommunen fått bidrag av staten för att riva hus. Vi befärrar att liknande situation uppstår, vem skall då betala notan? Är det kommunens skattebetalare som får stå för den notan? Lägg ner detta projekt att bygga i Silverbrandsparken.

*Kommentar: Beträffande gångtunnlar så är det ordningsfrågor som inte påverkar detaljplanens utformning. Eftersom Malmberget avvecklas så behövs nya bostäder på flera platser i kommunen. Ny bostadsbebyggelse i denna del av samhället ger bättre underlag för närliggande skolor och förskolor.*

*Vid snörika vintrar kan det uppstå brist på plats för snöupplag. Då får kommunen frakta bort en del snö till kommunens snötippor.*

*Skuggstudierna redovisar de byggnadsvolymer som detaljplanen medger. Avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse norr om planområdet är betryggande. Någon skuggbildning mot befintliga uteplatser kommer inte att uppstå enligt skuggstudien. Möjligtvis kan befintlig skog i grönområdet mellan bostadskvarteren bidra till viss skuggning.*

*Detta bostadsprojekt finansieras helt i privat regi. Kommunens skattebetalare behöver därför inte befärra att några kostnader ska uppstå till följd av detta bostadsprojekt vid eventuell befolkningsminskning.*

*Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.*

### **Service och teknikförvaltningen, enligt skrivelse 2018-03-02**

Föreningar av dagvatten och snö borde begränsas vid källan. Systemet för dagvatten bör utformas så att en så stor del som möjligt av föreningarna avskiljs och bryts ned under dagvattens väg till recipienten. Direktutsläpp av dagvatten till Vassara älv genom det befintliga dagvattensystemet borde undvikas.

Projekt och samordningsavdelningen har inget övrigt att erinra gällande vatten och avlopp samt avfall och återvinning.

*Kommentar: Infiltration är möjligt på den del av tomten som lämnas obebyggd. En del av dagvattnet från planområdets hårdgjorda ytor kommer att rinna ner i det kommunala dagvattenledningsnätet. Planområdet ligger inom den allmänna va-anläggningens verksamhetsområde. Detta innebär att behovet av vattentjänster som bland annat innefattar omhändertagande av dagvatten ska tillgodoses. Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen avseende den allmänna va-anläggningens verksamhetsområde.*

## **Ägare till fastighet med adress Silfwerbrandsvägen 32, enligt skrivelse 2018-02-26**

Kommunen har i den nya detaljplanen gjort en sol och skuggstudie där det vid 3 olika månader, 20 mars, 23 september samt 21 juni gjorts mätningar. Där påstås det att inga skuggbildningar uppstår klockslagen 12.00 samt 15.00 på uteplatserna på Silfwerbrandsvägen. Detta kan säkert stämma att solen dessa tidpunkter klarar att lysa ovanför de planerade 2 våningshusen. Jag kan med säkerhet säga att solen inte kommer att kunna lysa på våra fastigheter övrig tid då mätningar inte gjorts.

Det framgår även i den nya detaljplanen att det redan finns 2 våningshus på området som redan är ganska höga. Det stämmer men de som är byggda på detta sätt är inte byggda på högsta punkten och med den skymmande vägg som kommer att bli med 2 våningshus och carport mellan husen. De flesta av 2 våningshusen på området är i suterrängstil vilket gör att de inte blir så höga.

Vi motsätter oss starkt till att den kvarvarande delen av skogen som kommunen betecknar som grönområde inte kommer att fungera som sådant. Området som blir kvar är alldeles för litet och eventuellt nyttjande blir precis utanför allas tomtgränser.

I planbeskrivningen anges att de boende får lägga upp sin snö på sina tomter. Hur skall detta gå till för de som bor på norra delen av huset.

*Kommentar: Skrivelsen är rubricerad som ett överklagande men eftersom kommunen ännu inte fattat något antagandebeslut finns inget kommunalt beslut att överklaga. Kommunen tolkar därför den inkomna skrivelsen som ett planyttrande.*

*Sol/skuggstudierna undersöker hur uteplatserna norr om planområdet kommer att påverkas. Solen rör sig över himlavalvet ett helt cirkelvarv från norr till norr vid sommarsolståndet. Gällivare ligger ovan norra polcirkeln och har då midnattssol. Solstudierna redovisar de tidpunkter då solen står i syd och sydväst. Endast vid dessa tidpunkter finns risk att närliggande uteplatser norr om planområdet påverkas av skuggbildning, varav dessa tidpunkter har undersökts. Uteplatserna är placerade söder om befintliga bostadshus och dessa ligger då exponerade mot planområdet och mot planerad bebyggelse.*

*Det är inte meningsfullt att undersöka övriga tidpunkter eftersom befintliga uteplatser är placerade i söderläge söder om den egna bostaden. När solen står i norr, väster och öster skuggar det egna huset då vanligtvis befintliga uteplatser.*

*Planerad bebyggelse orsakar ingen skuggbildning på uteplatserna vid bostadshuset belägna norr om planområdet vid vår/höstdagjämningen 20 mars/23 september och vid sommarsolståndet 21 juni, vid klockslagen 12 och 15.*

*Detaljplanen medger att ny bostadsbebyggelse får uppföras med 10 meters nockhöjd. Befintlig bebyggelse torde ha en nockhöjd mellan 5-10 meter beroende på takkonstruktion. Marken är relativt plan i området.*

*Merparten av snön kommer att hamna på taken. Det blir en relativt liten yta som måste snöröjas. Snön får då läggas upp på egen tomt.*

*Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.*

## 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 granskningsutlåtande):

- Ägare till fastigheter med adress Skogsvägen 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16
- Ägare till fastigheten med adress Curteliusvägen 21
- Ägare till fastigheten med adress Curteliusvägen 11
- Ägare till fastighet med adress Silfwerbrandsvägen 24, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35 och 36
- Socialdemokraterna, Gällivare

## STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att föreslagna ändringar som gjorts efter granskningen ska ses som mindre justeringar och är därmed inte väsentliga för planförslaget. Dessa bedöms inte vara av sådan art att de påverkar miljön inom planområdet. Justeringarna bedöms inte heller vara av påtaglig betydelse för sakägare eller andra inom området som berörs av ändringarna.

Detaljplanen föreslås att antas tillsammans med granskningsutlåtandet med föreslagna ändringar av kommunstyrelsen den 28 maj 2018.

Gällivare april 2018

Lennart Johansson  
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen