

# UTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR VÄGMÄSTAREN 1 SAMT  
DEL AV GÄLLIVARE 76:1

Frïidrottsarena och bostäder



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 2017-03-28 till och med 2017-04-20. Trafikverkets har inkommit sent med sitt yttrande men detta har godtagits av kommunen. 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).

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.

## ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Följande bestämmelser har justeras/lagts till på plankartan:

- Korrigerad linje för plangräns under planbestämmelser.
- Bestämmelse avseende att säkerställa att erforderliga bulleråtgärder tas (**m<sub>1</sub>**) har justerats i sitt ordval från ”bör” till ”ska”.
- Plankartan har kompletteras med markanvändningsbestämmelse **E<sub>2</sub>** (Teknisk anläggning, transformatorstation) inom kvartersmark för friidrottsarenan (**R<sub>1</sub>**).
- Största tillåtna bygnadsarea för teknisk anläggning är reglerad till 15 kvadratmeter (**e<sub>315</sub>**) inom kvartersmark för friidrottsarenan (**R<sub>1</sub>**).
- Plankartan har kompletterats med administrativ bestämmelse (**a<sub>2</sub>**) som reglerar att startbesked inte får ges innan markföreningar har schaktats bort eller avhjälppts på annat erforderligt sätt.
- Plankartan har kompletterats med de handlingar och bilagor som tillkommit planen.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- I kapitlet *Föreнад mark* har det förtydligats att om förorenade massor hittas måste detta anmälas. Planbeskrivningen är kompletterad med information avseende förorenade områden inom planområdet, omfattning samt förslag på åtgärder.
- Det är även förtydligat att startbesked inte får ges innan markföreningar har schaktats bort eller avhjälppts på annat erforderligt sätt (PBL 4 kap 14 §) (**a<sub>2</sub>**) under rubriken *Regler och tillstånd*.
- Planbeskrivningen är kompletterad med text som tydliggöra ansvarsfördelningen och huvudmanskäpet inom planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med text för att tydliggöra att bygglov inte får ges innan erforderliga bulleråtgärder har säkerställts (PBL 4 kap 14 §) (**a<sub>1</sub>**) under rubriken *Regler och tillstånd*.
- Planbeskrivningen är kompletterad med information om att exploateringssamverkan/avtal kan tecknas mellan kommunen och exploatör vid behov.
- Planbeskrivningen är kompletterad med rubriken *Tekniska anläggningar* där förklarande text beskriver vilka och vart tekniska anläggningar finns inom planområdet.

Följande har förtydligats/justerats i samrådsredogörelsen:

- Kommunen har haft dialog med Miljö-, bygg- och räddningsnämnden gällande deras yttrande i samrådsredogörelsen och detta är nu justerat i samrådsredogörelsen.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

## YTTRANDEN

Följande yttranden har inkommit till och med 2017-04-25:

- Länsstyrelsen Norrbotten, 2017-04-12
- Lantmäteriet, 2017-04-06
- Miljö- Bygg- & Räddningsnämnden, 2017-04-20
- Privatperson 1, 2017-04-20
- Trafikverket, 2017-04-25

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna yttranden som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängligt på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

### **Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2017-04-12**

Planförslaget har ändrats i flera avseenden sedan föregående planskede. Bl.a. har innehållet en precisering skett av planförslaget som tidigare var ganska flexibelt till sitt innehåll. Dels har exploateringsgraden och byggnadshöjder inom planområdet förtydligats dels har andelen naturmark som bibehålls i norra delen av planområdet har utökats väsentligt.

Plankartan har även kompletterats med bestämmelse avseende byggnads placering med hänsyn till trafikbuller från angränsande vägar. Länsstyrelsen anser att ordet "bör" behöver ersättas med "skall" då de bullernivåer som redovisas i bullerutredningen är så höga att reglering av bebyggelsens placering torde bli nödvändig.

#### *Kommentar:*

*Kommunen delar Länsstyrelsens åsikt gällande ordval i bestämmelse  $m_1$  och "bör" har justerats till "ska".*

Området är tidigare sanerat för markanvändningen industrimark (mindre känslig markanvändning). Om markanvändningen ska vara möjlig för bostäder måste det säkerställas att marken är tillräckligt sanerad för detta ändamål, vilket torde innebära att en ny utredning måste göras. Det behöver även vara säkerställt att inte klorerade lösningsmedel kan ha använts vid vägstationen. Länsstyrelsen vill passa på att upplysa om att det finns möjligheter att söka statligt bidrag för sanering inför bostadsbyggande.

<http://www.naturvardsverket.se/efterbehandling-infor-bostadsbebyggelse> Ta kontakt med Anna-Karin Marklund eller Anneli Persson för information.

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:*

*Kompletterande miljöteknisk markundersökning har genomförts och biläggs handlingarna. I kapitlet Förerenad mark har det förtydligats att om förerenade massor hittas måste detta anmälas. Planbeskrivningen är kompletterad med information avseende förerenade områden inom planområdet, omfattning samt förslag på åtgärder. Det är även förtydligt i planbeskrivningen att startbesked inte får ges innan markföreningar har schaktats bort eller avhjälpts på annat erforderligt sätt (PBL 4 kap 14 §) ( $a_2$ ) under rubriken Regler och tillstånd. Detta har säkerställts genom att lägga till bestämmelse ( $a_2$ ) på plankartan.*

## Lantmäteriet, enligt skrivelse 2017-04-06

Delar av planen som bör förbättras

### PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

- Lantmäteriet kvarstår i sin kommentar angående planområdesgränsen. Planområdesgränsen är enligt det planförslag vi tagit del av fortfarande felaktigt redovisad i listan med planbestämmelser.
- Enligt planbeskrivningen ska en transformatorstation anläggas inom kvartersmark utlagd med markanvändningsbestämmelse R Friidrottsarena. Lantmäteriet menar att aktuellt markområde bör säkras med markreservat alternativt utläggandet av markanvändningsbestämmelse E Teknisk anläggning.
- I listan med planbestämmelser finns administrativ bestämmelse som anger att kommunen är huvudman för allmänna platser i enlighet med huvudregeln i 4 kap. 7 § PBL. När huvudmannskapet följer huvudregeln blir en uttrycklig planbestämmelse obehövlig. Uttrycklig planbestämmelse om huvudmannskap behövs enbart när huvudmannskapet är enskilt alternativt delat.

*Kommentar:*

*Plangränsen är korrigerad till antagandehandling i sitt utseende under planbestämmelser.*

*Plankartan har kompletteras med markanvändningsbestämmelse E<sub>2</sub> (Teknisk anläggning, transformatorstation) inom kvartersmark för friidrottsarenan (R<sub>1</sub>) för att säkerställa kvartersmark åt detta ändamål. Även största tillåtna byggnadsarea för teknisk anläggning är reglerad till 15 kvadratmeter (e<sub>3</sub>I5) inom kvartersmark E<sub>2</sub>R<sub>1</sub>.*

*Exakt utformning och placering av friidrottsarena, parkeringslösningar, teknisk anläggning och andra ytor som krävs för idrottsanläggningen regleras inte i detaljplanen. Med hänsyn till detta samt att man vill möjliggöra för att samnyttja hårdgjorda ytor och ev. integrera teknisk anläggning gestaltningsmässigt med övrig bebyggelse har inte specifik placering reglerats inom E<sub>2</sub>R<sub>1</sub>. Lämplig placering ska utredas vidare i projektering.*

*Detaljplanen förtydligas och ger en ökad förståelse genom att ange huvudmannskapet.*

### PLANBESKRIVNING

#### *Planekonomi*

Lantmäteriet kvarstår i sin kommentar att planekonomin är förknapphändigt redovisad. Detaljplanens ekonomiska konsekvenser för kommunen samt planområdets påverkan på kommunens investeringsbudget bör förtydligas för att visa att detaljplanen är ekonomiskt genomförbar. Det kan därvid vara lämpligt att exempelvis redovisa vilka avdelningar inom kommunen som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

*Kommentar:*

*Kommunen anser att planekonomin är tillräckligt redovisad. Synpunkten föranleder inga ändringar av föreslagen detaljplan.*

## **Miljö- Bygg- & räddningsnämnden, enligt skrivelse 2017-04-20**

I samrådsredogörelsen noterades felaktigheter gällande miljö-, bygg- och räddningsnämndens yttrande.

### *Kommentar:*

*Kommunen har haft dialog med Miljö-, bygg- och räddningsnämnden gällande deras yttrande i samrådsredogörelsen och detta är nu justerat i samrådsredogörelsen. Kommunen bedömer att trots fel referens att yttrandets innehåll bemöttes i samrådsredogörelsen och felaktigheten har inte inneburit någon ändring av detaljplanen.*

Framtida trafikflöden och bullernivåer har utretts och visar på att riktvärden för buller vid fasad för bostäder kommer att överskridas vilket går att lösa genom att ha tyst sida. Det är också viktigt att säkerställa att arenan inte medför för höga ljudnivåer vid fasaden på de närmast liggande byggnaderna. Det kan vara ljud från fläktar, evenemang och annat som påverkar ljudbilden.

### *Kommentar:*

*När det gäller buller från andra källor går det att hantera vid bygglovskedet. Planbeskrivningen kompletterades med information om detta inför granskningshandlingarna.*

En kontroll av efterbehandling av saneringen av området har genomförts 2013. Efterbehandlingen har skett i samråd med Miljö- och Byggförvaltningen i Gällivare kommun. Det övergripande åtgärds målet för efterbehandlingen var att sanera området till nivåer som är lämpliga för en industrifastighet. Sanering av den förorenade jorden till nivåer som motsvarar mindre känslig markanvändning bör utredas och saneras för bostäder i enlighet med naturvårdsverkets generella riktvärden.

### *Kommentar:*

*Kompletterande miljöteknisk markundersökning har genomförts och biläggs handlingarna. I kapitlet Förorenad mark har det förtydligats att om förorenade massor hittas måste detta anmälas. Planbeskrivningen är kompletterad med information avseende förorenade områden inom planområdet, omfattning samt förslag på åtgärder. Det är även förtydligat i planbeskrivningen att startbesked inte får ges innan markföroreningar har schaktats bort eller avhjälpats på annat erforderligt sätt (PBL 4 kap 14 §) (a<sub>2</sub>) under rubriken Regler och tillstånd. Detta har säkerställts genom att lägga till bestämmelse (a<sub>2</sub>) på plankartan.*

Byggnader får bör till maximalt fyra våningar, men det är önskvärt att byggnadernas våningsantal är minst tre våningar. Husen med tre eller flera våningar måste utrustas med hiss för att uppfylla tillgänglighetskraven.

### *Kommentar:*

*Högsta byggnadshöjd motsvarar 6 våningar i planområdets mittersta del inom Bostäder (B) och resterande yta inom Bostäder (B) har reglerats till en högsta byggnadshöjd som motsvarar 4 våningar. Exakt utformning och placering av byggnaderna hanteras i projektering och bygglovsansökan. Synpunkten föranleder inga ändringar av föreslagen detaljplan.*

Åtgärder för säker skolväg bör vidtas så att skolbarnen och övrig befolkning från närliggande områden kan på ett säkert sätt ta sig till friidrottshallen via sammanhängande gång och cykelvägar.

En planfri övergång av Messhedsvägen till friidrottshallen bör anordnas för elever som deltar i idrott och gymnastik i friidrottshallen.

*Kommentar:*

*I trafik- och parkeringsutredningen har åtgärder för att hantera i nuläget kända problematiker i närområdet utretts och förslag på åtgärder presenterats. Detaljplanen har säkerställt att trafiksäkerhetshöjande åtgärder är möjliga att uppföra inom de lokalgator som detaljplanen omfattar. Att ta beslut om trafiksäkerhetshöjande åtgärder hanteras i en separat process och säkerställs därmed inte av föreslagen detaljplan. Frågan tas vidare inom kommunen och i projekteringen för friidrottsarenan kan det finnas möjlighet att samordna åtgärderna för höjd trafiksäkerhet.*

Friidrottsarenan blir så pass stor att det kommer att krävas möjligheter till flera olika angreppsvägar för räddningstjänsten och uppställningsplatser för höjdfordon men detta finns inte med på illustrationskartan. Kravet på framkomlighet gäller även under vintern och man bör ha med detta i planeringen för snöröjning och snöupplag.

*Kommentar:*

*Detaljplanen säkerställer att tillräcklig yta finns för angreppsvägar för räddningstjänsten, uppställningsplatser för höjdfordon och snöröjning samt snöupplag. Exakt utformning och placering av dessa hanteras i projektering och bygglovsansökan.*

### **Privatperson 1, enligt skrivelse 2017-04-20**

Överklagar föreslagen detaljplan med hänvisning till de ökade bullernivåer nämnda detaljplan skulle orsaka fastigheten.

Mätningarna visar på en ökning med ca 10 %, men där har inte framtida planerad bebyggelse på grannfastigheten tagits med i %.

Utöver det har inte den tidigare utökade etableringen av Malmhedens påverkan på Vinbärvägen någonsin utretts? Den expansionen ökade trafiken på Vinbärvägen betydligt från rondellen och till Messhedsvägen. Det kanske finns gamla mätningar som visar på dom ökningarna?

Stora delar av Gällivareborna använder Vinbärsvägen för att ta sig till Malmheden i dag och fler blir det ju mer Gällivare växer.

Sillen 3 utsätts redan i dag med allt för höga dB både från Vinbärsvägen och Malmbergsleden. Hela fastigheten har mer än 55 dB oavsett om det är mot vägen eller innergården,

Sillen 3 har inte några möjligheter att flytta sovrum mot områden som har >55 dB eller lägre. Vilket kommunen själva föreskriver för nyproduktion inom detaljplanen.

Betänk då att dessa Igh byggs med moderna mtrl, och minst 4.5 m från tomtgräns. Beaktas bör att bägge dessa vägar används som gasaremsor hela sommarperioden, Med start från rondellen vid Cirkel K första avfarten mot 45:an genom rondelen och upp efter vinbärsvägen ett varv på stan och sen om igen.

Och de må nu vara... men detta gör att dB nivåerna tidvis garanterat är över 70 dB på hela fastigheten under HELA dygnet.

Ohållbart för oss nu och värre blir det för varje procents ökning.

*Kommentar:*

*Trafikflödena som bullerutredningen utgår ifrån är baserad på nulägesituationen och de kända förändringar som kommer att ske i närområdet. Bland annat byggnation av bostäder och utbyggnad av Hedskolan inom fastighet Överläraren 1 är medräknat, exploatering av ishall vid Sjöparken och flytt av bostäder från Malmberget. Kommunen har en trafikmodell (Trafikutredning Roslingsvägen mm. i centrala Gällivare 2015) som visar att det sannolikt kommer att bli en mindre risk för genomfart från Vinbärsvägen och Roslingsvägen till Sjöparken när bostadsområdena flyttar från Malmberget till de södra kommundelarna. Trafikflödena förväntas att flyttas om så att det blir betydligt mer trafik i Gällivares södra områden.*

*I bullerutredning har även nollalternativet (enbart framtida trafikflöden utan genomförande av föreslagen detaljplan) utretts med hänsyn till förväntade bullernivåer i området. Ett genomförande av detaljplanen ger ökad trafik, men detta innebär inte någon påtaglig ökning på de bullernivåer som de framtida trafikflödena kommer ge upphov till (jämför nollalternativet mot bebyggelseförslagen). Skillnaden mellan nollalternativet och förslagen detaljplan är nästan obefintlig och därmed anses inte förslagen detaljplan vara den väsentliga faktorn till ökade bullernivåer.*

*Detaljplanen reglerar och förhåller sig till rådande lagstiftning gällande bullernivåer inom planområdet. Befintliga byggnader utanför detaljplaneområdet hanteras ej i förslagen detaljplan, utan kan hanteras i en separat process. Det är möjligt att göra en förfrågan till Service och tekniknämnden om separata bulleråtgärder för fastighetsägare, men detta är en separerat process utanför detaljplaneprocessen.*

#### **Trafikverket, enligt skrivelse 2017-04-25**

Trafikverket har inget ytterligare att tillföra sedan samrådet avseende förslaget till detaljplan.

*Kommentar: Kommunen noterar detta.*

## 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):

Fastighetsägare Koskullskulle 2:34

Fastighetsägare Cellon 3

Socialdemokraterna

Lantmäteriet

Miljö- Bygg & Räddningsnämnden

Fastighetsägare Cellon 2

Fastighetsägare Sillen 1, 3 och 5

## 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.

Beslut om att godkänna granskningsutlåtande med föreslagna ändringar (se sidan 2, Ändringar efter granskning) samt att anta detaljplanen föreslås.

## MEDVERKANDE

Lennart Johansson, chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefin Ekbäck, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad 2017-05-15