

UTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR VASSARA 10 Flerbostadshus och kontor



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 24 april till och med 15 maj. En underrättelse har anslagits på kommunens anslagstavla.

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

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

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Följande bestämmelser har justeras/lagts till på plankartan:

- Plankartan har kompletteras med de handlingar och bilagor som tillkommit planen. Bullerutredning har korrigerats och Miljöteknisk Markundersökning (MMU) samt detta utlåtande har tillkommit.
- Bestämmelse avseende att säkerställa att erforderliga bulleråtgärder tas (m_1) har justerats i sitt ordval från ”bör” till ”ska minst”.
- Nya bullerkrav träder i kraft den 1 juli 2017 och därmed har bestämmelsen m_1 ändrats från 55 dB(A) till 60 dB(A). Detta medför att enbart det sydöstra området har regleras med m_1 och a_1 , då de övriga delarna av planområdet underskrider 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att bygglov inte får medges förrän markförorening har schaktats bort eller avhjälppts på annat erforderligt sätt (a_2) för att säkerställa att marken lämpar sig för bostäder.
- Allmännyttiga underjordiska ledningar finns i angränsande gata. För att säkerställa drift och skötsel av ledningarna har u-område säkerställs i planområdets norra samt östra del. Bestämmelse avseende u-område har kompletterats på plankartan.
- Diarienummer har lagts till på plankartan.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- Bestämmelse avseende att säkerställa att erforderliga bulleråtgärder tas (m_1) har justerats i sitt ordval från ”bör” till ”ska minst”.
- Nya bullerkrav träder i kraft den 1 juli 2017 och därmed har bestämmelsen m_1 ändrats från 55 dB(A) till 60 dB(A). Detta medför att enbart det sydöstra området har regleras med m_1 och a_1 , då de övriga delarna av planområdet underskrider 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Information från den kompletterande miljötekniska markundersökningen och föroreningssituationen har lagts till i planbeskrivningen. Den miljötekniska markundersökningen biläggs även planhandlingarna där den kan läsas i sin helhet.
- Planbeskrivningen är kompletterad med text avseende u-område.
- Planbeskrivning kompletterad med upplysande information om hur nybildning av ledningsrätter ansöks under fastighetsrättsliga frågor.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

YTTRANDEN

Följande yttranden har inkommit till och med 2017-05-15:

- Länsstyrelsen Norrbotten, 2017-05-12
- Miljö-, bygg- och räddningsnämnden, 2017-05-04
- Lantmäteriet, 2017-05-11
- Brf ASPEN, 2017-05-15

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

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2012-05-12

Planförslaget har ändrats i vissa avseenden sedan föregående planskede. Bl.a. framgår nu bebyggelsens lokalisering inom planområdet tydligare dels genom redovisningen på plankartan och dels genom att byggnadsarean reglerats.

Planbestämmelserna gällande den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden har förtydligats. Länsstyrelsen anser dock att innebörden av varsamhetsbestämmelsen som framgår av planbeskrivningen också bör framgå av bestämmelsetexten på plankartan.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att markföroreningssituationen inom området behöver utredas.

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:

Kommunen delar Länsstyrelsens uppfattning om att innebörden av varsamhetsbestämmelsen k behöver preciseras. Till antagandehandling har därmed varsamhetsbestämmelsen k preciseras på plankartan med vilka kulturhistoriska värden som ska bibehållas likt ursprungligt (fönstersättning, takutformning, fasadmateriäl och färagsättning).

Kompletterande miljöteknisk markundersökning (MMU) har genomförts 2017-05-04 för att identifiera omfattningen och läget av föroreningen, samt utreda hur markföroreningen kan åtgärdas för att området ska kunna bedömas som lämpligt att bebygga med bostäder. Det bedöms finnas två områden som är påverkade av förorenande ämnen i form av tunga aromatiska kolväten och PAH med medelhög till hög molekylvikt. Ett område i den nordvästra delen och ett i den sydvästra delen.

Planbeskrivningen har kompletterats med text som beskriver föroreningssituationen och den miljötekniska markundersökningen biläggs även planhandlingarna där dessa kan läsas i sin helhet. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att bygglov inte får medges förrän markförorening har schaktats bort eller avhjälpts på annat erforderligt sätt (a₂) för att säkerställa att marken lämpar sig för bostäder.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden, enligt skrivelse 2012-05-04

- Parkeringsfrågan behöver lösas innan detaljplanen antas, precis som det formuleras i granskningshandlingarna.
- Marken behöver saneras till KM (Känslig markanvändning) innan bostadshus bebyggs. Bidrag kan i vissa fall ges via länsstyrelsen för sanering av mark avsedd för bostadsändamål.
- Återanvändning av de massor som grävs ur bör vara restriktiv med hänsyn till de föroreningar som finns i marken.
- På sidan 10 står att fritidsgården återfinns på torgplatsen men i och med den lagakraftvunna detaljplanen för kunskapens hus, flyttas den. Det bör ändras i texten.
- I texten framgår på sidan 18 att " ... bör hälften av alla bostadsrum vändas mot en sida ... ". I förordningen står "bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids" och man bör därför förändra texten genom att lägga till minst hälften istället för hälften.

Kommentar:

Utredning pågår avseende ny lokalisering av kommunens personalparkering. Vid ett genomförande av föreslagen detaljplan måste beslut om ny placering tagits.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning (MMU) har genomförts 2017-05-04 för att identifiera omfattningen och läget av föroreningen, samt utreda hur markföroreningen kan åtgärdas för att området ska kunna bedömas som lämpligt att bebygga med bostäder. Det bedöms finnas två områden som är påverkade av förorenande ämnen i form av tunga aromatiska kolväten och PAH med medelhög till hög molekylvikt. Ett område i den nordvästra delen och ett i den sydvästra delen.

Planbeskrivningen har kompletterats med text som beskriver föroreningssituationen och den miljötekniska markundersökningen biläggs även planhandlingarna där dessa kan läsas i sin helhet. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att bygglov inte får medges förrän markförorening har schaktats bort eller avhjälppts på annat erforderligt sätt (a_2) för att säkerställa att marken lämpar sig för bostäder.

Hur massor får återanvändas eller inte hanteras och säkerställs i Miljöbalken och i separata processer. Bedöms inte som en detaljplanefråga och innebär därmed inte någon ändring av föreslagen detaljplan.

Planbeskrivningen är kompletterad med information om att fritidsgården i gamla Centralskolans gymnastiksal avses att rivas, och verksamheten flyttas till Alen 5, vid ett genomförande av detaljplanen för Kvarteret Nya skolan, fastigheterna Nya skolan 6 och 7.

Bestämmelse avseende att säkerställa att erforderliga bulleråtgärder tas (m_1) har justerats i sitt ordval från "bör" till "ska minst" på plankartan och i planbeskrivningen. Nya bullerkrav träder i kraft den 1 juli 2017 och därmed har bestämmelsen m_1 ändrats från 55 dB(A) till 60 dB(A) samt att enbart det sydöstra området regleras.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2012-05-11

Delar av planen som bör förbättras:

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Gemensamhetsanläggningar

Lantmäteriet kvarstår i sin kommentar att markreservat för gemensamhetsanläggning (g-område) kan förtydligas. Planbestämmelsen kan med fördel delas upp i två varvid respektive markreservat kan ges olika lokalisering i plankartan för att därigenom minska problematiken kring inlösenregler och begränsningen vid tillståndsprövning för lovpliktiga åtgärder. Markreservat för gemensamhetsanläggning med ändamål sophantering, innergård och markförlagd parkering kan då utläggas inom prickmark och korsmark och markreservat för gemensamhetsanläggning med ändamål underjordiskt garage kan utläggas inom hela planområdet.

Kommentar:

Markreservat med ändamål sophantering och innergård kan inte preciseras till prickmarken och korsmarken då tanken är att möjliggöra att sophantering kan inrymmas i tillkommande byggnader och inte förläggas som separata komplementbyggnader på gården. Av den anledningen är markreservatet för detta ändamål förlagt enligt tidigare redovisat förslag. Underjordisk parkering ska likaså få möjlighet att uppföras inom samma omfattning, men förlagt en våning under. En precisering av gemensamhetsanläggningen avses av den anledningen inte genomföras.

Ledningar

Enligt planbeskrivningen finns fjärrvärmeledningar inom planområdet. Vid framtagandet av en ny detaljplan bör befintliga ledningar som avses behållas säkras med markreservat. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) saknas i plankartan.

Genom att utlägga markreservat i plankartan ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att förlägga ledningar för allmänt ändamål på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar krävs dock normalt att ledningsrätt eller avtalsservitut upplåts till förmån för ledningshavaren och enligt planbeskrivningen kan ledningarna komma att säkras med ledningsrätt.

Kommentar:

Allmännyttiga underjordiska ledningar finns i angränsande gata. För att säkerställa drift och skötsel av ledningarna har u-område säkerställs i planområdets norra samt östra del. Bestämmelse avseende u-område har kompletterats på plankartan. Planbeskrivningen är kompletterad med text avseende detta.

PLANBESKRIVNING

Tomtindelning

Lantmäteriet kvarstår i sin kommentar angående tomtindelningen.

Tomtindelningsbestämmelserna bör upphävas i sin helhet i en separat process vid sidan om planprocessen. I planbeskrivningen bör redovisas att upphävandeprocessen är påbörjad.

Kommentar:

Upphävandeprocessen av de fastighetsindelningsbestämmelser som ligger utanför planområdet är ej påbörjad. Kommunen kan ej med säkerhet säga när denna process avses

genomförs. Fastighetsbestämmelserna för gällande planområde upphör att gälla i och med att detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Enligt planbeskrivningen kan ledningsrätt komma att bildas varvid avsnittet "Fastighetsrättsliga frågor" kan förtydligas med information att nybildning av ledningsrätt innebär en ledningsförrättning som ansöks hos Lantmäteriet.

Kommentar:

Planbeskrivning kompletterad med upplysande information om detta under fastighetsrättsliga frågor.

Planekonomi

I planbeskrivningen ska detaljplanens ekonomiska konsekvenser för såväl enskilda fastighetsägare och rättighetshavare som kommunen redovisas. Planekonomin är för knapphändigt redovisad i planförslaget. Redovisning av planekonomin underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar även att planen är ekonomiskt genomförbar. För att det ska vara möjligt att närmare följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten kan det vara lämpligt att på ett tydligt sätt redovisa exempelvis 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.

Brf ASPEN, enligt skrivelse 2012-05-15

Vi har mottagit nytt förslag på detaljplan för Vassara 10 och kan konstatera, att Ni hörsammat de klagande och ändrat detaljplanen till vissa delar och det är beaktansvärt.

Inom detaljplanområdet måste parkering för de boende ordnas, och vi har noterat, att utredning avseende ny placering av ca 120 parkeringsplatser pågår. Innan en godtagbar lösning presenterats, antingen markparkering eller parkering i underjordiskt garage, kan vi inte godkänna förslaget.

Trafikflöden:

Vi anser också, att den ökning av fordonsrörelser fr ca 220 i nuläget till ca 270 rörelser är för stor, och att trafiknätet kommer att belastas i centrum. Användningen innebär mer trafik, särskilt på helgerna i förhållande till nuläget.

Buller:

Ljudnivåerna på Föreningsgatan och Tingshugsgatan beräknas till ca 60 dB(A) resp. 55 dB(A). Riktvärdena för ljudnivåer vid fasader beräknas att överskridas. Förslag: Hastighetsbegränsning på båda gatorna.

Mot bakgrund av ovanstående godtar, vi undertecknade i styrelsen, ej detaljplaneförslaget som tillhör handlingarna.

Kommentar:

Utredning pågår avseende ny lokalisering av kommunens personalparkering. Vid ett genomförande av föreslagen detaljplan måste beslut om ny placering tagits.

Ökning på cirka 50 fordonsrörelser per dygn som planområdet genererar bedöms vara så liten att trafiksituationen inte bör påverkas i något större utsträckning oavsett om trafiken belastar Tingshusgatan eller Föreningsgatan. Yttrandet föranleder ingen ändring av föreslagen detaljplan.

Bestämmelse avseende att säkerställa att erforderliga bulleråtgärder tas (m_1) har justerats i sitt ordval från ”bör” till ”ska minst” på plankartan och i planbeskrivningen. Nya bullerkrav träder i kraft den 1 juli 2017 och därmed har bestämmelsen m_1 ändrats från 55 dB(A) till 60 dB(A). Detta medför att enbart det sydöstra området har regleras med m_1 och a_1 , då de övriga delarna av planområdet underskrider 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

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):

Bostadsrättsinnehavare på Tingshusgatan 5B;

Privatperson 1

Privatperson 2

Miljö, bygg- och räddningsnämnden

TOP bostäder

Brf ASPEN

Brf Vassara

Lantmäteriet

Socialdemokraterna

Teknikavdelningen, service- och teknikförvaltningen

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 2017-08-09