



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Datum: 2013-02-20

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande

Detaljplan för Förmannen 6 (Logegården)

GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Diarenummer: 2009.430. 214.

Gällivare kommun
Miljö- & byggkontoret
982 81 Gällivare

0970-18000

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande (efter utställning av detaljplan)

Bilaga

- Behovsbedömning

Noterbart: Den 2 maj 2011 kom en ny Plan- och bygglag (PBL). Aktuellt planarbete påbörjades dock före den 2 maj 2011 och hanteringen, benämningar på handlingar mm följer därför den tidigare PBL.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Dagens markanvändning inom planområdet (kontor, möteslokal och föreningsverksamhet) har ej stöd i gällande detaljplan där användningen är bostäder. Syftet med planen är att säkerställa användningen inom planområdet till kontor och föreningsverksamhet. Maximal byggnadsarea sätts till 600 m² och maximal byggnadshöjd till 4,2 meter.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Kapitel 3

Inga riksintressen finns i det aktuella planområdet. Riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm) finns något väster om planområdet.

Kapitel 4

I detta kapitel utpekas särskilt värdefulla områden, som bör skyddas med hänsyn till sina kultur- och naturvärden. Planen omfattas ej av något område som utpekas i kap 4 Miljöbalken.

Kapitel 5

Detta kapitel innehåller krav på att inga miljökvalitetsnormer skall överskridas. Anledningen till dess krav är att planläggning inte skall vålla skada eller olägenheter på miljön eller människors hälsa. Planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer eller vålla skada på varken miljön eller människors hälsa.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget nordost om Gällivare centrum. Området avgränsas av Hedebergavägen i norr, Messhedsvägen i söder, fastigheten Förmannen 7 samt Hedebergavägen i väster och fastigheten Förmannen 5 samt Hedebergavägen i öster.



Planområdets läge i Gällivare (rödmarkerat område).

Areal

Planområdet är cirka 3 000 m².

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar fastigheten Förmannen 6 som idag ägs av Logegården Hedeberga.

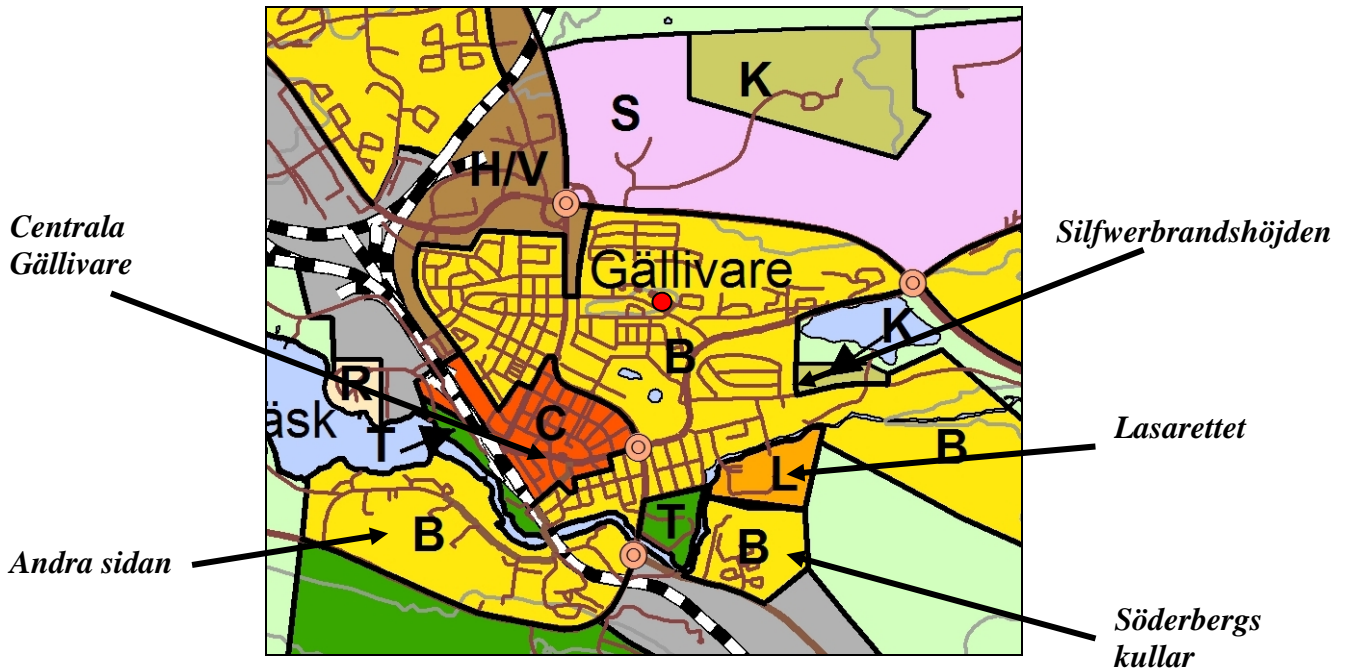
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare tätort (antagen november 2008) ingår planområdet i ett större område där markanvändningen redovisas som bostäder (B), se nästa sida. Den *huvudsakliga* användningen ska därmed vara bostäder i detta område som markeras som B. Dock är det möjligt med inslag av andra markanvändningar som är förenliga med bostadsändamålet. T ex finns

skolverksamhet i direkt närhet inom det i den fördjupade översiktsplanens område som betecknas med B.

Kommunens åsikt är att inom detta begränsade område som planområdet utgör, är inslag av verksamhet för kontor, möteslokal och föreningsverksamhet förenlig med bostadsändamålet. Idag används planområdet som kontor, möteslokal och föreningsverksamhet.



Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen. Beteckningen "B" innebär huvudsakliga användningen bostäder. Aktuellt planområde inom röd ring.

Detaljplaner och Bygglöv

Planområdet omfattas av stadsplanen Hedeberga m.m. (fastställd 1971-06-03), där användningen är bostäder.

Användningen inom området avses säkerställas i nu upprättad detaljplan till kontor och föreningsverksamhet - till dagens verksamhet, vilken alltså ej har stöd i gällande detaljplan.

Program

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen om de anser att det behövs, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Detaljplanen är i linje med den fördjupade översiktsplanen för tätorten, därför bedöms inte ett särskilt program för området som nödvändigt.

Förordnanden mm

Planområdet ligger strax väster om riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler, men området ligger ej inom riksintresset.

Runt flygplatsen finns områden som begränsar byggnadshöjder som bör skyddas för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Planområdet ligger mittemellan restriktionsgränserna för högsta flyghinderhöjd +357,9 m ö h och +457,9 m ö h. Planområdet är på ca +377 m ö h och planen medger 4,2 m som högsta byggnadshöjd. Ingen påverkan bedöms ske på flygsäkerheten.

Ingen registrerad fornlämning finns inom planområdet.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall, enligt 6 kap Miljöbalken upprättas om en detaljplan medger betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. En behovsbedömning har utförts och en checklista har använts för att kontrollera om en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet. Se behovsbedömning *bilaga 1*.

Planändringen bedöms inte påverka miljön nämnvärt då marken redan är detaljplanerad och ianspråktagen.

Eftersom detaljplanens huvudsakliga syfte är att planmässigt säkra den gällande markanvändningen i detaljplanen och alltså inte medge någon ny, omfattande exploatering, gör att påverkan på miljön bedöms bli relativt liten. En eventuell mindre expansion innebär enbart mindre miljöpåverkan. Kommunen anser att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planförslaget inte torde medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

2009-10-29 (§369) beslutade Miljö- och byggnämnden att medge att upprättande av detaljplanen får prövas i en planprocess med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Det finns en riklig och varierad vegetation inom planområdet/tomten, i form av löv- och barrträd, buskvegetation, planteringar och gräsmatta. Övrig mark är asfalterad. Planområdet ligger 3 meter högre än Messhedsvägen i söder.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av en moränrygg.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen klassad natur berörs.

Ingen geoteknisk undersökning planeras i och med den nya planen då marken redan är ianspråktagen och bebyggd. Dock bör vid eventuella förändringar som påverkar de geotekniska förhållandena en geoteknisk undersökning utföras.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Om föroreningar skulle påträffas ska detta snarast anmälas till miljö- och byggkontoret som då tar ställning till lämpliga åtgärder för att sanera marken.

Radon

Befintliga förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska AB:s markradonutredningar 1990 för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle råder normal risk för markradon inom planområdet. Ingen mätningpunkt finns dock i direkta närheten.

Förändringar enligt planförslaget

På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske enligt Boverkets publikation åtgärder mot radon i bostäder, upplaga 2:2, 2007. Vid nybyggnationer inom planområdet bör därmed ett radonskyddat byggande ske i enlighet med Boverkets rekommendationer, om inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

Fornlämningar och kulturmiljö

Befintliga förhållanden

Inga kända fornlämningar finns i området.

Ingen klassad kulturmiljö finns inom eller i närheten av planområdet. Närmsta bebyggelse som utpekats i Bevarandeplanen från 1985 är ca 250 m öster om planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Länsstyrelsen har ej påtalat om något behov av arkeologisk undersökning under samrådsskedet.

Om man vid byggnation eller markarbeten påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen). Byggnadsarbetet måste då omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Inom planområdet ligger en 465 m² stor huvudbyggnad, Logegården, som ägs av medlemmarna i Birgittalogen, Rebeckalogen, Minera Ferrorum och Odd Fellow. Logegården används som möteslokal samt för förenings- och kontorsverksamhet. En tillhörande 75 m² stor förråds- och garagebyggnad finns också inom planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Användningen inom området säkerställs i nu upprättad detaljplan till kontor och föreningsverksamhet.

I aktuell detaljplan medges en högsta byggnadsarea om 600 m², vilket innebär möjlighet för en mindre utökning i jämförelse med dagens totala byggnadsarea. Högsta byggnadshöjd sätts till 4,2 meter.

Offentlig och kommersiell service

Befintliga förhållanden

Ett par hundra meter väster om planområdet ligger Hedskolan.

Ett större utbud i övrigt av service finns i Gällivare centrum, ca 1 km från planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses ske i och med planändringen.

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Marken inom planområdet är relativt plant.

Förändringar enligt planförslaget

God tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga eftersträvas både i inom- och utomhusmiljön. Idag finns två ramper till huvudbyggnaden.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintliga förhållanden

Fastigheten gränsar till Hedebergavägen i norr. Strax söder om planområdet leder Messhedsvägen.

För gatorna gäller skyltad hastighet om 50 km/h. Enligt "Trafiknätsanalys Gällivare kommun - med trafikutredning för Gällivare centrum, 2005" var vid upprättandet av den rapporten trafikmängden längs Messhedsvägen 3200 fordon/dygn.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar av gatorna avses i och med ändringen av detaljplanen.

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

Närmsta busshållsplatser för lokaltrafiken finns cirka 600 meter väster om planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses i och med ändringen av detaljplanen.

Parkering, utfarter

Befintliga förhållanden

Idag finns ca 15 parkeringsplatser med motorvärmare.

Som jämförelse kan nämnas att Gällivare kommuns parkeringsnorm för centrala Gällivare anger 22 parkeringsplatser per 1000 m² våningsyta för kontorsverksamhet. Nu upprättad plan medger total byggnadsarea om 600 m², vilket motsvarar ett parkeringsbehov på 13 platser.

Förändringar enligt planförslaget

Tillfart till området sker likt tidigare från Hedebergavägen. En bestämmelse med förbud mot utfart läggs mot Messhedsvägen.

Behovet av parkeringsplatser löses inom fastigheten.

Då byggnaden används för föreningsverksamhet kan vid vissa tillfällen behov av parkering utanför fastigheten - längs gator mm - komma att uppstå. Detta bedöms vara acceptabelt då det endast sker vid vissa tillfällen.

Störningar

Störningar från verksamhet, trafik mm

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

I den gällande detaljplanen från 1971 är området avsett för bostäder. Syftet med denna nya detaljplan är att ändra användningen för planområdet från bostäder till förenings- och kontorsverksamhet. Detaljplanen skall således planmässigt säkra den nu gällande användningen.

Verksamhet med föreningslokal kan vid vissa tider innebära störningar för omgivningen, t ex vad gäller trafik. Verksamheten i övrigt sker främst inomhus. Konsekvenser av planens genomförande när det gäller störning från trafik bedöms inte vara av sådan störningsnivå eller så ofta att föreslagen planbestämmelse inte är tillämpbar.

Kommunen anser att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planförslaget inte torde medföra någon betydande miljöpåverkan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga förhållanden

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses i och med ändringen av detaljplanen.

Dagvatten

Befintliga förhållanden

Fastigheten är ansluten till kommunens dagvattenssystem, vilket innebär att dagvatten från fastighetens hårdgjorda ytor rinner ner i de kommunala dagvattenbrunnarna.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses i och med ändringen av detaljplanen.

Energi och elförsörjning

Befintliga förhållanden

Längs Hedebergavägen leder fjärrvärmeledning.

Området är kopplat till det befintliga elnätet. Servisledning till aktuell fastighet finns från Messhedsvägen till byggnaden på Förmannen 6.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses i och med ändringen av detaljplanen. Då det endast är servisledningar för el till förmån för aktuell fastighet inom planområdet, har inga s k "u-områden" införts.

Tele

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns teleledningar, dessa är anslutna till den befintliga byggnaden.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses i och med ändringen av detaljplanen. Då det endast är servisledningar för tele till förmån för aktuell fastighet inom planområdet, har inga s k "u-områden" införts.

Avfall

Befintliga förhållanden

Omhändertagandet av avfall sker och ska ske enligt kommunens policy för avfallshantering.

Förändringar enligt planförslaget

Se ovan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen handläggs med ett normalt planförfarande. Ett samråd ägde rum under hösten 2010. Efter inkomna synpunkter och revideringar ställs planen ut för granskning i minst tre veckor, vilket beräknas ske under sommaren 2013.

Målsättningen är att planen sedan kommer att antas snarast därefter.

Noterbart: Den 2 maj 2011 kom en ny Plan- och bygglag (PBL). Aktuellt planarbete påbörjades dock före den 2 maj 2011 och hanteringen, benämningar på handlingar mm följer därför den tidigare PBL.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är angiven till 10 år.

Gällande detaljplans genomförandetid har gått ut.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom detaljplanens gränser, endast kvartersmark som fastighetsägaren ansvarar över. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av planen. Fastigheten Förmannen 6 ägs idag av Logegården Hedeberga.

Avtal

Eventuella åtgärder för genomförande av planen bör ske genom avtal mellan berörda.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning avses ske i och med den nya planen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Eventuella byggnads- och anläggningsarbeten på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för.

Tekniska frågor

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Förmannen 6 är likaså ansluten till kommunens dagvattenssystem, vilket innebär att dagvatten från fastighetens hårdgjorda ytor rinner ner i de kommunala dagvattenbrunnarna.

Vattenfall har under planprocessen meddelat att man har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Byggnader får inte uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men

bekostas av exploatören. Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten ska kabelutsättning begäras.

Planen bedöms inte innebära att några elledningar behöver flyttas. Då det endast är servisledningar för el (även för tele) till förmån för aktuell fastighet inom planområdet, har inga s k "u-områden" införts.

Behovet av parkeringsplatser löses inom fastigheten.

I planen har en bestämmelse med förbud mot utfart införts mot Messhedsvägen.

Vid nybyggnationer inom planområdet bör ett radonskyddat byggande ske utifrån resultat från markradonutredningar 1990 för tätorten.

Länsstyrelsen har ej påtalat om något behov av arkeologisk undersökning under samrådsskedet.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har inledningsvis bedrivits av Arkitekthuset Monarken, där samrådshandlingar tagits fram. Därefter har kommunen med dess tjänstemän övertagit planarbetet med hjälp av Planteamet AB, Bengt Gustavsson och AG Arkitekter, Johannes Nilsson.

Antero Ijäs
Miljö- och byggchef, Gällivare kommun

Bilaga 1

BEHOVSBEDÖMNING

INLEDNING

Denna checklista används som hjälpmedel när det kommer till att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Checklistan används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som ska finnas med i planbeskrivningen. Denna checklista kan behöva omvärderas om nya företeelser som berör miljön stöts på i planarbetet.

BEHOVSBEDÖMNING

	Kan påverkas	Påverkas ej	Kommentarer
GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN			
Förordnanden/skydd	X		Planområdet omfattas av stadsplanen Hedeberga m.m. (fastställd 1971-06-03), där användningen är bostäder. Användningen avses säkerställas i nu upprättad detaljplan till kontor och föreningsverksamhet (till dagens verksamhet)
Riksintressen		X	Riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm) ligger något väster om planområdet.
Naturvårdsplan, klassad natur mm		X	Det finns ingen klassad natur e dyl inom planområdet.
Fornlämningar och kulturmiljö		X	Inga kända fornlämningar finns på platsen. Ej heller finns någon värdefullt klassad kulturmiljö.
Skyddsavstånd		X	Bedöms ej beröras.
EFFEKTER PÅ MILJÖN			
Mark		X	Marken är ianspråktagen av tomtmark.
Luft och klimat		X	Planen bedöms ej göra upphov till någon nämnvärd påverkan på luft och klimat.
Vatten		X	Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt dagvattensystem.
Vegetation, djurliv	X		Vid utbyggnad mm kan viss vegetation på tomten påverkas. Ingen klassad natur finns.
Landskapsbild		X	Den befintliga byggnaden får marginellt ändras, vilket betyder att ingen väsentlig påverkan på landskapsbildningen sker.
Miljöpåverkan från omgivningen		X	Bullernivåerna från omgivande gators trafik bedöms som acceptabla för föreslagen markanvändning.

HÄLSOEFFEKTER			
Utsläpp, buller, vibrationer	X		Verksamhet med föreningslokal kan vid vissa tider innebära störningar för omgivningen, t ex vad gäller trafik. Verksamheten i övrigt sker främst inomhus. Konsekvenser av planens genomförande när det gäller störning från trafik bedöms inte vara av sådan störningsnivå eller så ofta att föreslagen planbestämmelse inte är tillämpbar.
Ljus	X		Kvällstid vissa dagar kan ljus från fordons strålkastare påverka omgivningen något. Ingen nämnvärd påverkan bedöms dock ske angående ljus.
Säkerhet	X		Vid nybyggnationer inom planområdet bör ett radonskyddat byggande ske utifrån resultat från markradonutredningar 1990 för tätorten.
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER			
Mark- och vattenanvändning		X	Planområdet är redan ianspråktaget.
Naturresurser		X	Området är redan är exploaterat.
Transporter	X		Trafiken bedöms ej bli så stor att föreslagen markanvändning inte är tillämpbar.
Rekreation		X	Ingen påverkan.
MILJÖBALKEN			
3 & 4 kap. Hushållsbestämmelser och miljö kvalitetsmål		X	Ingen påverkan sker på kapitel 3 och 4 i Miljöbalken i och med den nya planen.
5 kap. Miljö kvalitetsnormer		X	Planen bedöms inte överskrida några miljö kvalitetsmål.
Anmälan, tillstånd		X	Bedöms ej behövas.
ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL			
Nationella och regionala miljö mål		X	Planen bedöms inte motsätta de nationella miljö målen.
Kommunala miljö mål		X	Gällivare kommun har inga lokalt utformade miljö mål.

SLUTSATSER

Den aktuella detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte vara nödvändig att upprätta.

En översiktlig redovisning av konsekvenser har gjorts i planbeskrivningen.