



GRANSKNINGSHANDLING

Datum: 2013-09-17

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande

Detaljplan för

Del av KOSKULLSKULLE 2:70 M.FL (Solbacken)



GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Gällivare kommun
Miljö- och byggförvaltningen
982 81 Gällivare

0970-18000

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Detaljplanen har varit på samrådsremiss mellan den 13 maj 2013 och den 31 maj 2013. Samråd har skett genom remissförfarande med berörda statliga och kommunala instanser samt sakägare. Planhandlingarna har varit tillgängliga för allmän granskning på miljö- och byggförvaltningen i Gällivare, på Myranskolan i Koskullskulle, på biblioteket i Gällivare samt på kommunens hemsida www.gellivare.se/detaljplan.

Allmänt samrådsmöte har genomförts den 2013-05-21 i Myranskolan, Koskullskulle, efter kallelse i ortstidningen.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit till Miljö- och byggförvaltningen.

- Länsstyrelsen, 2013-06-04
- Trafikverket, 2013-05-30
- Lantmäteriet, 2013-05-30
- Skanova, 2013-05-29
- J. och S.Örn, Opalvägen 2, 2013-05-31
- K.Girling, Gällivarevägen 7, Malmberget, 2013-05-29

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I SAMRÅDSHANDLINGARNA

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för **Koskullskulle 2:70 m.fl. (Solbacken), i Gällivare kommun, samrådshandling, daterad 2013-03-21.**

- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om elektromagnetiska fält.
- Plankartan justeras söder om Opalvägen 2 med bredare naturmark.
- Plankartan kompletteras med 7 ytterligare tomter samt återvändsgator tas bort.
- Plankartan kompletteras med text om kulturbyggnader under rubriken *Upplysning*.
- Planbeskrivningen kompletteras angående hantering av kulturbyggnader.
- Plankartan justeras med att det sydvästra området för pumpstation (E-område) flyttas något åt nordväst för att få kortare sträcka för ledningar, bl a ur kostnadssynpunkt.
- Plankartan ändras med att det andra området för pumpstation tas bort, då den inte behövs utifrån upprättad förprojektering av vatten och avlopp.
- Plankartan kompletteras med ett u-område genom parkeringsområde i sydväst (korsprickat område) för att säkerställa utlopp för dagvatten genom nämnda område.
- Skid- och motionsspåret behöver flyttas på en sträcka av ca 100 m pga nya tomter.
- Delen *Genomförandefrågor* i planbeskrivningen kompletteras angående skäl till bildande av gemensamhetsanläggning inom område *PARK* som idag kommunen är huvudman för.

I övrigt är tillägg eller ändringar av planhandlingarna av mer redaktionell art.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna skriftliga synpunkter följt av *kommentarer* till yttrandena. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av på kommunen. Yttranden har inkommit från följande:

Länsstyrelsen:

Enligt skrivelse 2013-06-04.

Länsstyrelsen anser att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som omfattas av riksintresse kulturmiljövård, med tidstypisk utformning av en blandning av låga, nätta envåningshus med flack taklutning och hus med branta tak över en vindsvåning bör på något sätt bevaras. Att ge byggrätter för två våningar inom hela planområdet är olyckligt då det riskerar att radera ut variationen som idag karakteriserar området. Länsstyrelsen förslår en utformnings- eller varsamhetsbestämmelse som säkerställer en fortsatt hög arkitektonisk kvalitet för bebyggelsen.

***Kommentar:** Önskemål om ökad byggrätt har framförts av boende. Gällande plan är från 1959. Dagens behov och byggande är inte i fas med en så gammal detaljplan. Det är viktigt att bostäderna är ändamålsenliga utifrån dagens önskemål.*

Av de ca 70 st befintliga bostäderna inom planområdet i Solbacken medges i gällande detaljplan (från 1959) 2 våningar för 30 av tomterna. För 21 av tomterna medges 1 våning samt vind (i princip 2 våningar) och för 19 av tomterna medges 1 våning utan vind. Med nu föreslagen bestämmelse kommer variationen att bestå, då det inte är sannolikt att alla som idag inte har 2 våningar kommer att höja sina hus med en våning. De som har önskemål att höja sitt hus med en våning bör få möjlighet till detta. I likhet med de övriga 30 tomterna i området. Man skall inte behöva flytta från sin sociala miljö då behov uppstår av större bostadsyta. Behov av större bostadsyta kan bara tillgodoses med att bygga ytterligare våning då tomterna är för små att bygga ut på annat sätt.

Planförslaget bör inte påverka bebyggelsen negativt i Koskullskulle. Bostadsområdet kan givetvis komma att påverka områdets karaktär något. Dock övervägs fördelarna med en eventuell upprustning av området med bl.a en förlängd livslängd på byggnaderna.

På den södra sidan av Genvägen inom planområdet finns 8 stycken bostadshus från 1907-1912 (ytterligare 4 st finns direkt utanför planområdet). Husen är med i Gällivare kommuns Bevarandeplan från 1985. Byggnaderna anges i bevarandeplanen som 1 1/2-planshus, 1 3/4-planshus samt ett 2-planshus. Övriga 60-talet befintliga hus i Solbacken tillkom under 1960-talet. Dessa hus finns inte med i bevarandeplanen från 1985.

En varsamhetsbestämmelse skulle eventuellt kunna vara tillämpbar för de 8 nämnda husen. Tvingande, formella bestämmelser är dock inte alltid till godo och kan omvänt innebära att man som fastighetsägare får inskränkningar i sitt boende och en kostnadsbild för bevarandet som inte motiverar en investering i bevarandet etc. Detta kan vara negativt för byggnadernas fortbestånd. Däremot kan en upplysning på plankartan ange hänvisning till beskrivningen som ges följande text:

”Vid utvändiga underhållsarbeten för de 8 husen utmed Genvägen inom Malmberget 8:17, så skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med

originalutförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaderna bör ej rivras.

Bygglov bör finnas för utbyte av fasadmaterial, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar, takmaterial, omfärgning av fasad samt utbyte av fasaddetaljer”.

Sammantaget bedöms riksintresset för kulturmiljövården ej påverkas på ett oacceptabelt sätt genom ovan redovisade och hantering i bygglovskedet.

Planbeskrivningen kompletteras med texten ovan. Plankartan kompletteras med rubrik "Uppllysning".

I planen anges att det ligger inom LKAB:s ansvarsområde att förebyggande och avhjälpande åtgärder vidtas för att damningen från Vitåfors inte ska påverka människors hälsa. Länsstyrelsen vill understyrka kommunens ansvar när tillkommande bebyggelse planläggs nära en befintligt miljöfarlig verksamhet.

Kommentar: *Kommunen delar uppfattningen att såväl LKAB som kommunen har ansvar för tillkommande bebyggelse vid miljöfarlig verksamhet.*

Samtidigt torde bostadsbebyggelse i aktuellt planområde vara lämpligt utifrån ställningstaganden som tagits vid tidigare miljödom som gäller sökt miljötillstånd till miljödomstolen för befintlig och utökad verksamhet vid Malmberget/Vitåfors gruvverksamhet av LKAB. En miljödom för denna utökade verksamhet godkändes av miljödomstolen. I detta sammanhang bör här påtalas vad Staten/länsstyrelsen meddelat i tidigare planering i Malmberget som t ex;

"Miljödomen har genom sitt tillstånd ansett att boendemiljöerna i östra och västra Malmberget är godtagbara samtidigt som gruvans verksamhet kan fortgå och utökas. Länsstyrelsen övergripande syn på verksamheten (i sitt yttrande till miljödomen) är att det bör vara möjligt att förena en godtagbar boendemiljö i östra och västra Malmberget med en fortsatt gruvbrytning".

Då aktuellt bostadsområde i nu upprättad detaljplan är längre ifrån gruvverksamheten än östra och västra Malmberget som beskrivs i miljödomen, och även längre ifrån gruvverksamheten än större delen av Koskullskulle, torde det även vara lämpligt med bostäder inom aktuellt planområde utifrån myndigheters tidigare ställningstagande och beslut.

Det anges att inga prognostiserade markdeformationer redovisas nå Koskullskulle utifrån prognoser för år 2020 respektive för år 2030. När det gäller bostadsbebyggelse bör tidsperspektivet var längre än så.

Kommentar: *Planhandlingarna redovisar de prognoser på markdeformationsgränser som finns tillgängliga. Markdeformationer efter nämnda årtal är ovisst i nuläget. Dialog har förts med LKAB, som är både markägare för delar av planområdet och samtidigt verksamhetsutövare för gruvdriften, vilka anser aktuell planering som lämplig.*

Samtidigt kan här konstateras att LKAB har yttrat sig över pågående fördjupad översiktsplan "Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2013-2032", samrådshandling.

I yttrandet daterat 2013-09-02 skriver man; "LKAB föreslår att möjligheterna att bebygga Östra Malmberget sydost Nya Malmsta skolan/Ormkullen skall finnas i den nya översiktsplanen för Gällivare kommun ". Man skriver vidare att; "Risken för framtida gruvbrytning är obefintlig då det ej finns malmförekomster i området. Upplevda damm och vibrationsproblem kommer att avta med tiden då malmer i närområdet antingen upphör eller har en riktning/sträckning från området västerut".

Med anledning av ovan görs bedömningen att markdeformationer inte når Koskullskulle med dagens kunskap och LKAB:s uttalande.

Samtidigt är det inte möjligt för kommunen att förutsäga framtiden i ett längre tidsperspektiv. Planeringssituationen är ovisst och föränderlig i Gällivare och man bör ha i åtanke Länsstyrelsens yttrande över "Detaljplan för Del av Robsam 1:1 mm (Ny väg mellan Koskullskulle och Östra Malmberget)", yttrande daterat 2010-02-03; "För att de stora förändringar som är på gång i Malmfältssamhällena skall bli framgångsrika och hållbara, måste medborgare, kommuner och LKAB vara överens om och klara över det faktum att Malmfältssamhällena måste flyttas och kanske flyttas igen. Det vill säga en över tiden kontinuerlig flytt av samhällena där de till slut kanske finns på helt nya platser".

Detta torde alla parter vara införstådda med.

I planhandlingarna bör klargöras om omnämnd transformatorstation och kraftledning medför att boende utsätts för förhöjd exponering av elektromagnetiska fält. Däribland bör förekomst av fält överstigande 0,4 microtesla redovisas.

Kommentar: *En kraftledning i luft (11 kV) finns strax utanför planområdet i mellersta/södra delen. Inom planområdet, är ledningen förlagd i mark fram till transformatorn och vidare förbi de befintliga tomterna i Solbacken. Inga nyplanerade hus/tomter inom planområdet ligger i närheten av högspänningsledning.*

För 40 kV (samt 20 kV) kan utläsas i tabell i broschyren "Magnetfält och hälsorisker", utgiven av Socialstyrelsen m fl myndigheter att 0,4 microtesla uppnås vid ca 13-14 m avstånd från kraftledning (intolkat enligt tabell). För så låga styrkor som 11 kV finns ingen redovisning i tabell, men ett avstånd på några meter kortare än för 40kV/20 kV torde vara rimligt avseende avståndet för 0,4 microtesla. De avstånd som anges i myndigheternas broschyr torde gälla för kraftledningar i luft. En nedgrävd ledning minskar normalt elektromagnetiska fält. Inom aktuellt planområde är högspänningsledningen nedgrävd. Till de bostäder (byggda hus, ej planerade) som ligger närmast ledningen i mark är ett avstånd på ca 11 meter från markledningen. Utifrån ovan redovisat torde bostadshusen vara på lämpligt avstånd från den markförlagda högspänningsledningen.

Planbeskrivningen kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan.

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: Synpunkterna noteras.

Trafikverket:

Ingen erinran enligt skrivelse 2013-05-30.

Meddelar att man inte har något att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras

Lantmäteriet:

Enligt skrivelse 2013-05-30.

I planbeskrivningen framstår det som att genomförandet av detaljplanen ska kunna ske enbart genom avtal.

Kommentar: Det stämmer för vissa delar, precis som beskrivs i planbeskrivningen. Avtal t.ex. måste alltid träffas då det är olika markägare inom planområdet. Planbeskrivningen tar upp resonemang kring hur planen avses genomföras, möjliga genomförandeåtgärder mm, men den är inte en juridisk handling. Det anges exempel på saker som kan behöva avtalas om i planbeskrivningen.

Det bör påminnas om att ett uttalande om frivilliga lösningar troligen innebär att man inte senare kan gå över till ett tvångsförfarande. Så som planförslaget redovisas krävs att Lantmäteriet i framtiden inrättar gemensamhetsanläggningar på parkområden som kommunen idag är huvudman för. Man vill uppmärksamma på att det inte är självklart att gemensamhetsanläggningen kan genomföras om det inte finns överenskommelser på detta, d v s det är inte säkert att parkområdet kan inrättas med tvång.

Kommentar: Det finns inget juridiskt bindande i planbeskrivningen och dess text. Däremot är plankartan med sina bestämmelser grunden för ett juridiskt genomförande som lantmäteriet bör kunna hantera inom sina befogenheter. Åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning mm avses ske via lantmåteriförrättning. I denna förrättning bildas bl a gemensamhetsanläggningar som avses enligt planen, samt avgörs vilka som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Planbeskrivningen bör kompletteras med hur tillfart till de två planerade parkeringsplatserna, utfartsmarken som idag ser ut att vara avsedd för naturområde.

Kommentar: Tillfart till parkeringsområdena regleras med bestämmelser, se plankartan.

Redovisningen av gemensamhetsanläggningen för parkområde bör förtydligas. Det saknas information om vilka fastigheter som anläggningen är tänkt att betjäna och motivering - särskilda skäl - till att parken övergår till enskilt huvudmannaskap.

Kommentar: *Se kommentar till första yttrandet ovan. Dessutom finns redovisat i delen "Genomförandefrågor" i planbeskrivningen angående gemensamhetsanläggning. Skälet till gemensamhetsanläggning är bl.a att de boende själva kan skapa en gemensam park utifrån deras gemensamma önskan med innehåll etc. Vidare kan exempelvis skotertillåtelse lättare kunna ges och hanteras inom ramen för beslut i gemensamhetsanläggningen.*

Planbeskrivningen kompletteras med ovan.

Skanova:

Ingen erinran enligt skrivelse 2013-05-29.

Meddelar att man inte har något att erinra.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

J. och S.Örn, Opalvägen 2:

Enligt skrivelse 2013-05-31

Man är emot att det byggs två tomter direkt bakom sin tomt. Man anser det vara konstigt att klämma in 6 tomter bakom Opalvägen. Endast en tomt, Opalvägen 2, får hus bakom sig. Man köpte huset för att tomten har skog på två sidor. Med små barn är läget perfekt, med väg endast en sida om tomten.

Kommentar: *I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle som antogs 2008, anges markanvändningen som bostäder i befintliga Solbacken-området, liksom en viss utvidgning utanför befintlig bebyggelse i Solbacken, bl a i det område vid Topasvägens förlängning där 6 nya tomter föreslås i nu upprättad detaljplan.*

Översiktsplanen anger även Koskullskulle som förtätningsområde, vilket är i linje med aktuell planering. Detaljplanen upprättas nu enligt givna direktiv i fullmäktige.

Det finns full förståelse för att man vid byggande i närheten till sin fastighet känner det negativt.

Vid förändringar av samhällen sker olika påverkan på nuvarande bebyggelse, markområden etc. Vissa förändringar och konsekvenser för befintlig bebyggelse är ofrånkomligt vid komplettering av ny bebyggelse i direkt anslutning till befintlig. Enstaka hus får nya bostadstomter nära inpå. Planförslaget redovisas en remsa natur på 6 meters bredd mellan tomten på Opalvägen 2 och ny tomt.

I den nya versionen av planen justeras avståndet till ca 12 meter till tomten söder om Opalvägen 2.

Plankartan justeras utifrån ovan.

Det är redan mycket trafik idag och många kör väldigt fort och man undrar hur det blir med ytterligare en väg. En ny väg och nya tomter medför väldigt mycket tung trafik, damm och buller.

Kommentar: Den föreslagna gatan i planen - Topasvägens förlängning - är en tillfart till nya föreslagna tomter. Det finns ytterligare en tillfart till de nya tomterna från Genvägen, "Förrådsvägen" (grusvägen till förrådsbyggnaderna), vilken ger alternativ tillfart till området.

I detaljplanen har en komplettering av 7 tomter gjorts efter samrådsskedet. En komplettering av ytterligare tomter, enligt skiss i slutet på den här samrådsredogörelsen, ger kontakt mellan gamla och nya området. Se även motiv till de ytterligare tomterna under rubriken "SAMRÅDSMÖTE MM" längre ned. Flertalet av de nya tomterna inom planområdet har nära till Genvägen via "Förrådsvägen", vilket torde innebära att en stor andel väljer den tillfarten istället för gatan i Topasvägens förlängning förbi Opalvägen 2.

En ökning av fordon på Topasvägen med anledning av de nu tillkomna ytterligare tomterna torde bli relativt begränsad. Sammantaget bör det innebära förhållandevis låga trafikmängder förbi Opalvägen 2. Vidare torde tung trafik i princip inte finnas eller passera genom det nya området via ny väg förbi Opalvägen 2. Störningar från vägtrafikbuller eller damm från föreslagen gata bedöms därmed inte bli så stora att föreslagen planering kan anses vara olämplig. Tex klaras riktvärde för vägtrafikbuller ekvivalent nivå (55 dBA vid fasad, utomhus) för befintligt hus på Opalvägen 2 - från trafik på ny gata i Topasvägens förlängning - med god marginal med de trafikmängder som genereras av nya bostäder.

Hastighetsbegränsningen är 50 km/h på Opalvägen mm vilket motsvarar normalt vedertagen hastighetsbegränsning i villaområden i Gällivare mm. Den verkliga hastigheten som bilister mm håller är ingen fråga som kan regleras i detaljplanen.

Det finns mycket skog kring Koskullskulle. Viss mark tillhör LKAB men eftersom det är på grund av gruvverksamheten det är bostadsbrist kan Gällivare kommun söka tillstånd av LKAB att bygga på deras mark. Man undrar om man inte kan bygga mot soptippen, vid "Krogen i skogen" eller mot Tjautjas.

Kommentar: Se första kommentaren ovan i detta yttrande angående att aktuellt område är utpekade i den fördjupade översiktsplanen mm.

Även andra områden i Koskullskulle-området än aktuellt planområde kan bli aktuella för bostadsbebyggelse. Detta är också redovisat i den gällande fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle som antogs 2008.

Kommunen anser att aktuellt planområde är lämpligt område för bostäder.

Man undrar vidare hur marknadsvärdet på huset påverkas med bebyggelse direkt inpå.

Kommentar: Hur marknadsvärdet påverkas av föreslagen planering är osäkert. Det kan visa sig ett ökat värde i framtiden genom att området blir ett ökat attraktivt område i Koskullskulle. Föreslagna utökning av byggrätter brukar öka värdet på fastigheter.

Man anser att detaljplanen borde förkastas. De 21 personer som sedan länge arrenderar mark och har verksamhet av olika slag i sina garage måste beaktas. Man anser vidare att man borde hitta en bättre plats att bygga på och inte mark som redan används.

Kommentar: Borttagande av förrådsbyggnader inom Malmberget 8:17 (sydvästra delen av planområdet) krävs vid ett genomförande. LKAB äger marken, privatpersoner arrenderar marken, och privatpersoner äger förrådsbyggnader. Ett borttagande måste överenskommas mellan berörda.

Med anledning av att borttagande av förrådsbyggnader krävs vid ett genomförande har i detaljplanen ersättningsområde införts i planens sydvästra del. Tanken är att nya förrådsbyggnader kan byggas inom ersättningsområdet, eller om möjligt flytta befintliga förrådsbyggnader till detta ersättningsområde (korsprickad mark, där det betecknas "B" samt "g" i detaljplanen).

Avseende synpunkten om bättre platser att bygga på än aktuell plats, se yttrande från J. och S.Örn samt kommunens kommentar till det yttrandet.

Det påpekas att LKAB:s staket nyligen flyttats så nära aktuellt planområde att det säkert inom en snar framtid (50 år) även kommer att beröra planområdet.

Kommentar: Se yttrande från Länsstyrelsen samt kommunens kommentar till Länsstyrelsen ovan i denna samrådsredogörelse angående framtida malmförekomster, markdeformationsgränser mm.

Om detaljplanen antas vill man som arrendator av ett av garagens mark få mark inom detaljplanen för att kunna bygga. Byggnad som kan tänkas är hyreshus med 4-12 lägenheter.

Kommentar: Se första kommentaren ovan i detta yttrande angående förrådsbyggnader, arrende mm.

Hyreshus enligt önskemål är inte föreslaget eller aktuellt i detta område. Det som efterfrågas här är småhusbebyggelse.

SAMRÅDSMÖTE MM

Vid mötet med allmänheten framfördes önskemål om fler bostäder i området.

Kommentar: För att se om önskemålet går att tillmötesgå har en översyn av området resulterat i att ytterligare tomter kan vara möjliga söder om de 6 föreslagna husen. Se bild nedan.

Fördelen med detta förslag är bl.a att slippa återvändsgator. Kontakten mellan gamla och nya området hänger mer ihop och blir bättre. Karaktären på området blir mer sammanhållen det befintliga området. Exploateringsekonomi förbättras dessutom. Därutöver skapas en mer ombonad egen park centralt för småbarnslek mm. Öppningar med promenadstråk mellan husen tillskapas som även kan ge förutsättning för skoter ut i naturmarken från respektive småhustomt.

Plankartan revideras enligt nedanstående skiss. Kontakt tas med boende utmed Topasvägen/Opalvägen 1-2 om förändringen av planen.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN/KONSULT

Denna samrådsredogörelse har upprättats av Gällivare kommun.

Gällivare 17 september 2013

Antero Ijäs
Förvaltningschef