

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV SOUTUJÄRVI 16:19



mars 2015

Innehåll

HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	3
Kapitel 3, Miljöbalken	3
Kapitel 4, Miljöbalken	3
Kapitel 5, Miljöbalken	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner och områdesbestämmelser	5
Kommunala beslut i övrigt	5
Riksintressen	6
Behovsbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER	7
Livs- och utomhusmiljöer	7
Bostäder och verksamheter	8
Exploatering	8
Transporter	9
Energi- vatten- avlopps- och återvinningssystem	9
Risker och störningar	10
GENOMFÖRANDE FRÅGOR	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Medverkande	12

HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

HH Ståd AB genom VD Helena Huru har tagit initiativ till att genom upprättande av ny detaljplan möjliggöra för exploatering av flerbostadshus i Skaulo, Gällivare kommun. (I gällande detaljplan tillåts bostäder i form av fristående hus). I och med framtagandet av dessa handlingar har samråd skett med myndigheter, särskilt berörda och allmänheten för att tidigt få in synpunkter och förankra exploateringen.

Syftet med upprättande av detaljplan för området är att möjliggöra för exploatering av flerbostadshus i tätorten Skaulo. Detta för att möta den efterfrågan som finns på lägenhetsboende i området. Även en villatomt föreslås, detta för att möjliggöra köp av fastighet samt utbyggnad av befintlig bostad.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Kapitel 3, Miljöbalken

Planförslaget anses vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna gällande hushållning av mark- och vattenområden enligt miljöbalkens 3:e kapitel. Detta eftersom planförslaget bedöms ta rimlig hänsyn till naturvärden.

Kapitel 4, Miljöbalken

Planförslaget berör inte de särskilda bestämmelserna gällande hushållning av mark- och vatten för vissa områden i landet enligt miljöbalkens 4:e kapitel.

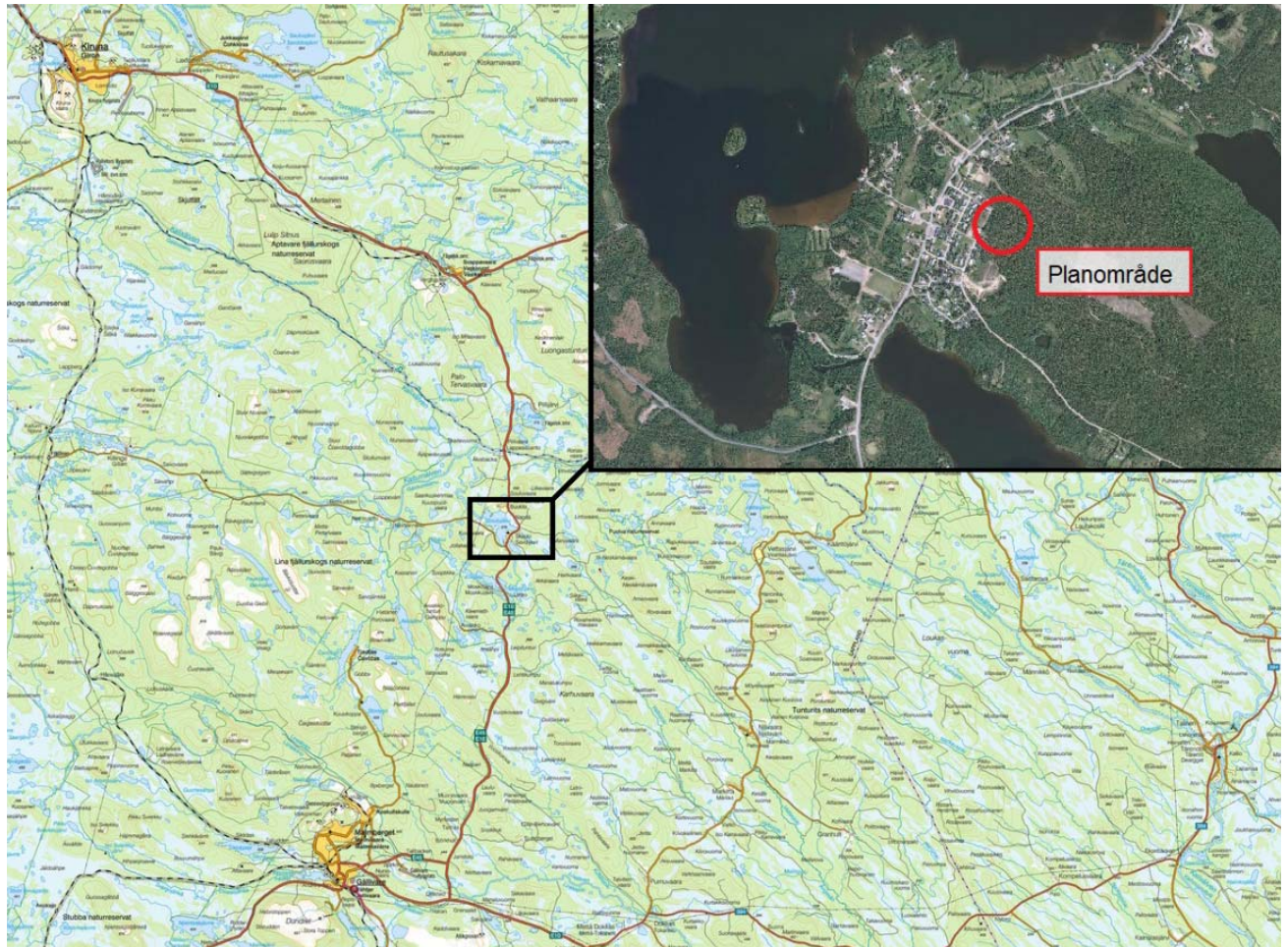
Kapitel 5, Miljöbalken

Planförslaget i sin helhet anses inte överskrida de miljökvalitets mål som efterfrågas enligt gällande miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning enligt miljöbalkens 5:e kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i direkt anslutning till den samlade bebyggelsen i den östra delen av Skaulo tätort. Skaulo ligger längs med väg E 10 mellan Gällivare och Kiruna (ca 5 mil norr om Gällivare och ca 7,5 mil sydöst om Kiruna.) Se *figur 1*. Närmsta större ort är Svappavaara som ligger ca 3 mil norr om Skaulo.



Figur 1 Planområdets placering i Skaulo.

Areal

Planområdet är ca 1,5 ha.

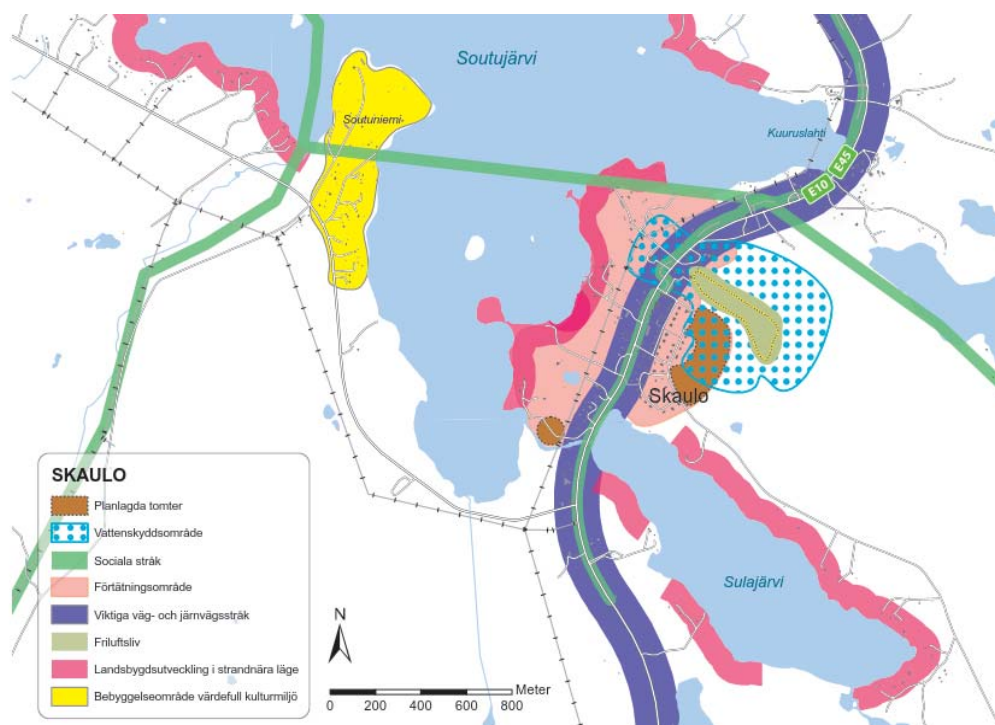
Markägoförhållanden

Den fastighet (Soutojärvi 16:19) som avses avstyckas i och med detaljplanens genomförande ägs av Gällivare kommun. Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan HH Städ AB och Gällivare kommun, daterat 2014-03-16. Avtalet reglerar försäljningen av den del av fastigheten som berörs. På angränsande fastigheter i sydväst finns idag bostäder i form av friliggande villor.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I november 2014 antogs Gällivare kommuns nya översiktsplan. I den nya översiktsplanen är planområdet reserverat för friliggande bostadshus. Området är även angivet som vattenskyddsområde. Närheten till gruvan i Svappavaara gör Skaulo till en bygd med god utvecklingspotential. Enligt översiktsplanen ska ny bostadsbebyggelse i första hand lokaliseras till kärnbyn och oexploaterade tomter ska prioriteras. Etableringen av flerbostadshus i Skaulo anses inte strida mot Gällivare kommuns översiktsplan.



Figur 2 utdrag ur Gällivare översiktsplan, Granskningshandling juni 2014.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt. Gällande detaljplan är antagen av Gällivare kommuns byggnadsnämnd 1982-06-22. Gällande detaljplan möjliggör för bostäder av typen fristående hus. Detaljplanen upptar 30 tomtplatser som har tomtstorlek på ca 900 m² och en byggrätt per tomt på 200 m². Även en transformatorstation och ett område för allmänt ändamål är planlagt.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott beslutade 2014-03-06 att godkänna upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan HH Städ AB och Gällivare kommun berörande del av Soutujärvi 16:19.

Förslag till markanvisningsavtal har upprättats innebärande att;

- Kommunstyrelsen godkänner markanvisningsavtalet.
- Fastighetsbildning kan genomföras.
- Detaljplan ändras och antas för område av Soutujärvi 16:19.
- Exploatören förbinder sig att byggnationen på området påbörjas senast 24 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft samt att exploatören i samråd med kommunen upprättar tidplan.

Riksintressen

Inga riksintressen finns på tilltänkt mark. Kring området finns dock några riksintresseområden. I figur 3 framgår hur gällande riksintresseområden är lokaliserade i förhållande till planområdet.

Natura 2000

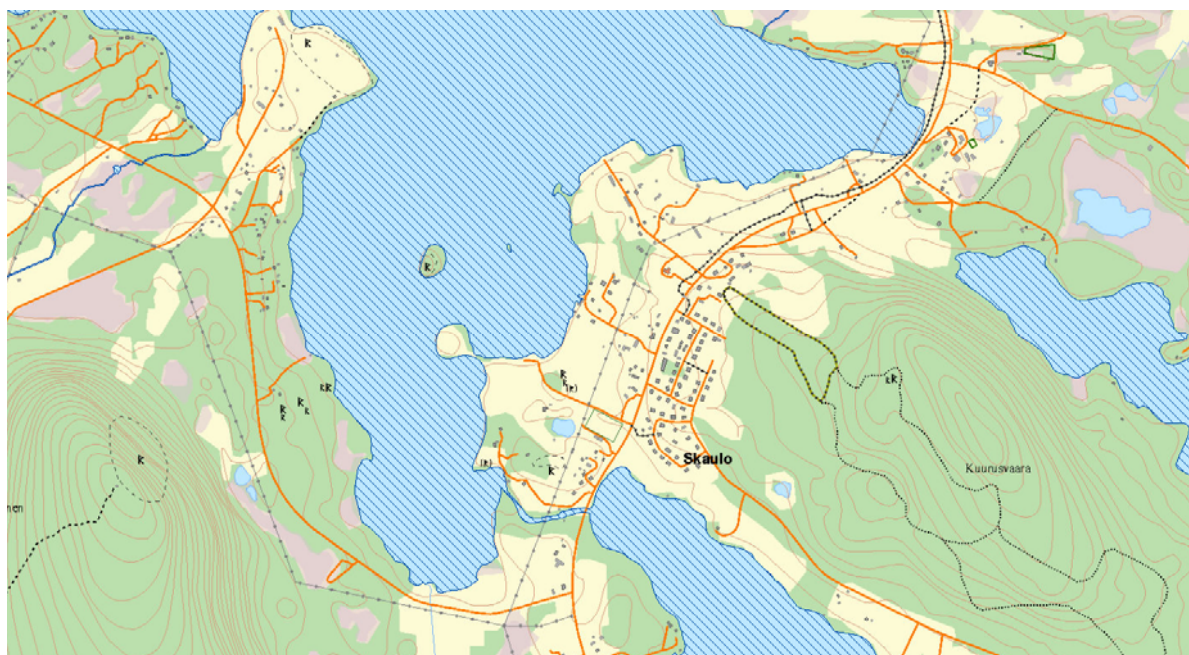
Kalix och Torne älvsystem är ett Natura-2000 område eftersom det utgörs av två stora outbyggda älvar. Älvsystemet är ett värdefullt exempel på ett stort naturligt vattensystem. Planområdet ligger ca 500 meter från de sjöar och vattendrag som skyddas som Natura 2000-område kring Skaulo.

Rennäringen

Området mellan Skaulo och Puoltikasvaara är en så kallad svår passage för rennäringen. Planförslaget anses inte påverka rennäringen i någon större utsträckning då exploateringen sker intill befintlig bebyggelse.

Väg E10

Planområdet ligger ca 200 meter från väg E10. Väg E10 ingår i det av EU utpekade Trans European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse.



Figur 3 Riksintressen Natura2000-område är markerad med blå ränder.

Behovsbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning

För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas. Bestämmelser för hur behovsbedömning ska ske finns i 6 kap. i Miljöbalken.

En sådan skickades till Länsstyrelsen i Norrbottens län den 25 juni 2014, där kommunen gör den sammanvägda bedömningen att denna planläggning inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsens svar den 11 juli 2014 lyder:

Med hänsyn till att bebyggelsen planeras inom vattentäktens primära skyddsområde, så krävs stor försiktighet vid såväl byggande som områdets framtida nyttjande. Oavsett om en MKB-process genomförs eller ej, så behöver försiktighetsåtgärder särskilt studeras och utredas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER

Livs- och utomhusmiljöer

Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

Planområdet ligger i lätt kuperad terräng vid den sydvästra foten av berget Kuurusvaara. Vegetationen består av gles skogsmark. Lägre upp på berget är lutningarna kraftigare och där finns tätare barrskog. I södra delen angränsar området till befintlig villabebyggelse. Marken består troligtvis av morän med bra grundläggningsförhållanden. Eftersom planområdet ligger inom primär- och sekundär skyddszon för Skaulos vattentäkt är det av stor vikt att ingen infiltration sker i området. Ytor som hårdgörs ska anläggas med täta skikt enligt gällande skyddsföreskrifter.

Planområdet ligger på en lägre höjd än den brunn som finns norr om området. I området för lokalgata finns en högsta marknivå bestämd. Detta för att säkerställa att terrängens lutning anläggs så att avrinning sker från området kring brunnen, och ner mot de dikesområden som finns inom planområdet. Dikesområdena inom planområdet ansluter vidare mot det lokala dikessystemet längs med Parkvägen. Högsta marknivå i området för lokalgata är bestämd till +400,0 meter med en vägglutning på ca 3,0 %. Koordinatsystem höjd RH 00.

Förorenad mark och radon

Enligt Sveriges Geologiska AB:s markradonutredningar ”Markradonutredning för Gällivare kommun” från 1990 råder ingen förhöjd risk för markradon inom planområdet. Inga andra kända markföroreningar finns i området.

Lek- och mötesplatser

Den fria ytan inom planområdet är stor (ca 50 %). Väderskyddade mötesplatser med möjlighet till möten och lek bör planeras inom området. Väster om planområdet finns en befintlig lekplats.

Naturmiljö och rekreation

Skaulo ligger i det fjällnära skogslandskapet som karakteriseras av orörd barrskog. Kring planområdet och i närområdet kring Skaulo finns mycket goda möjligheter att nyttja den unika naturmiljön. Sommar- och vintertid finns det på gångavstånd från området möjlighet till vandring, fiske, skoterleder, skidåkning mm. I direkt angränsning till planområdet i norr finns ett motionsspår som används sommar- och vintertid. Planförslaget innebär att tillgängligheten till naturmiljöer och rekreation ökar.

Mellan villabebyggelsen och flerbostadshusen har ett område på ca 40 meter planerats som naturmark [NATUR]. Naturmarken ska fungera som en naturlig skyddsbarriär mellan flerbostadshusen och de befintliga villorna. Området ska även fungera som grönområde för boende i Skaulo. Inom naturområdet ska även dikesområde anläggas för att hantera vatten som kommer från den norra samt södra delen av planområdet. Detta har beästs i plankartan med egenskapsbestämmelse [dike]. De diken som anläggs inom naturmarken ska ansluta till diket längs med Parkvägen.

Vattenområden

Väster om tätorten på andra sidan väg E10 finns sjön Soutujärvi. Andra sjöar som finns i närområdet är Kuurusjärvi och Sulajärvi.

Skaulos vattentäkt ligger ca 20 meter öster om planområdets nordligaste punkt. Planområdet ligger inom primär- samt sekundär skyddszon för Skaulos vattentäkt. Vid exploatering kan lokala grundvattensänkningar ske. Lokala skyddsföreskrifter gällande vattenskyddsområdet kommer gälla i området. *Se även kapitel dagvatten och snöhantering, samt kapitel risker och störningar – vattenskyddsområde.*

Jämställdhet och trygghet

Exploatering av lägenheter i Skaulo innebär ett större utbud av bostadstyper som finns på tätorten. Möjligheten att bo i lägenhet i Skaulo innebär att människor i olika åldrar eller livssituationer kan välja att bo på tätorten under olika skeden i livet. Kollektivtrafikförbindelser till tätorten finns, vilket bidrar till en ökad jämställdhet. Utemiljön kring byggnaderna ska vara belyst och med begränsad biltrafik för att skapa trygghet. Genomförande av detaljplanen bedöms medföra positiva effekter i linje med kommunens målsättning gällande jämställdhet.

Bostäder och verksamheter

Bostäder

Idag finns ca 100 bostäder i Skaulo. Mestadels friliggande villor samlade i kärnbyn. Planförslaget har utformats med flexibilitet för att det ska finnas möjlighet att anpassa bebyggelsen till den efterfrågan på bostäder som finns. Större delen av ytan i planområdet är planlagt som bostäder [B]. Planförslaget begränsar byggnadsarea för flerbostadshusen genom bestämmelsen [e2] som tillåter en maximal byggnadsarea på 35 % av användningsområdet bostäder. Den totala ytan för bostäder är ca 10 300 m². Vilket innebär att planförslaget medger en byggnadsarea för flerbostadshus på totalt ca 3600 m². Planen tillåter en våningshöjd för flerbostadshusen på två våningar [II]. Gällande exploateringsplaner innebär att ca 40 nya lägenheter planeras byggas. I kantområdet samt längs med lokalgatan är området prickat och markerade som dike, [dike]. I dessa område får marken ej bebyggas utan dike ska anläggas.

Planförslaget omfattar även en villatomt som planeras avstyckas och planläggs som bostad [B]. Maximal tillåten byggnadsarea för villatomten befästs genom planbestämmelsen [e1] som medger en total byggnadsarea på 210 m². Tomten som avsatts för friliggande hus är ca 900 m². Planförslaget medger en våningshöjd för friliggande hus på en våning [I]. Villatomten är belagd med egenskapsbestämmelsen friliggande hus [fril] för att anpassa bostadshuset till befintligt villakavarter. Planområdets södra del tangerar den villabebyggelse som finns i anslutning till området. Villatomten som planförslaget föreslår placeras i anslutning till det kvarter med friliggande hus som är befintligt och kommer att angöras från Parkvägen. Mot Parkvägen samt mot angränsande villatomt är ett kantområde prickat där marken ej får bebyggas.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

LKAB har planer på att öppna tre gruvor i Svappavara under de närmaste åren. Svappavaara ligger ca tre mil från Skaulo. LKAB har även en gruva i Vitåfors ca 4,5 mil från Skaulo. Det höga antalet gruvor i området kring Skaulo innebär att det finns en stor efterfrågan på arbetskraft och därmed bostäder i området.

Exploatering

Platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Skaulo tätort består av småskalig bebyggelse. Tätorten utgörs till största del av friliggande villor. Vid gestaltning och utformning av flerbostadshusen bör hänsyn tas till den omkringliggande bebyggelsen. Planbestämmelsen som reglerar maximal byggnadsarea och högsta antal våningar ska verka för att behålla den mindre skalan på orten.

Parkering, utfarter

Parkeringsbehovet ska dimensioneras efter hur bilbehovet ser ut i Skaulo. Det är viktigt att det finns möjlighet att parkera i garage/carport året om. Parkeringsytorna i området ska även fungera som uppställningsplatser/förråd för skoter.

Till de 40 lägenheter som byggs i området bedöms det behövas ca 70 parkeringsplatser fördelade på garage, carport, parkeringsplatser och skoterparkering/förråd. 70 st parkeringsplatser uppskattats uppta ca 1500 m² vilket är ca 15 % av den totala användningsytan för bostäder.

Offentlig och kommersiell service

I Skaulo finns en mataffär ca 250 meter från planområdet. Kommunen tillhandahåller hemtjänstservice i tätorten. I Skaulo finns en bensinstation. Närmaste grundskola ligger i Puoltikasvaara ca fyra kilometer från planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Transporter

Gatunät, gång-, cykel-, och skotertrafik

Genom tätorten Skaulo går väg E10. Större delen av byn ligger på vägens östra sida. Gatunätet i Skaulo består av mindre lokalgator och villakvarter. Mellan Skaulo och Puoltikasvaara finns en naturskön gång- och cykelväg skild från biltrafiken.

Bergvägen som leder upp till planområdet är i bra skick och ca sex meter bred. I planområdet planeras en lokalgata genom området. Längst in på den nya vägen planeras en vändplan. Längs med lokalgatan ska diken anläggas. Planförslaget är anpassat så att den lokalgata som anläggs genom bostadsområdet ska kunna ansluta till en ev. fortsättning, om ytterligare exploatering sker söder om planområdet. Planförslaget innebär även att det finns möjlighet att ansluta väg österut om det i framtiden blir aktuellt att exploatera högre upp på Kuurusvaara.

Skotertrafik inom området ska begränsas. Skotergarage kan med fördel placeras i den nordöstra delen av planområdet för att undvika genomfartstrafik i området samt för att boende lättare ska kunna ta sig ut till anslutande skoterleder.

Kollektivtrafik

Väg E10 trafikeras av busslinje mellan Gällivare och Kiruna. Ett flertal gånger om dagen stannar bussar med riktning mot Kiruna eller Gällivare vid busshållplatsen i Skaulo. Hållplatsen ligger ca 250 meter från planområdet.

Energi- vatten- avlopps- och återvinningssystem

Dagvatten och snöhantering

Då planområdet ligger inom primär samt sekundär skyddszon för Skaulos grundvattentäkt kommer lokala skyddsföreskrifter gälla i området. Föreskrifterna innebär att ingen verksamhet utöver bostäder ska finnas i området. Inom planområdet finns längs med den södra och nordöstra kanten samt längs med lokalgatan och i syd- nordriktning dikesområdet markerade som [dike]. Detta är för att förhindra att vattenavrinning sker till den brunn som ligger strax norr om området eller ut i de skyddszoner som finns kring planområdet. Dikena ska även förhindra att ytvatten från högre liggande områden rinner in i bostadsområdet. Dagvatten ska ledas i tätade dagvattendiken som ansluter till de diken som följer Parkvägen och Sågvägen söderut respektive västerut. Särskild hänsyn skall tas vid anläggning av dike i det syd-östa hörnet av planområdet för att säkerställa att lutningen anpassas så att avrinning sker mot anslutande diken och vidare ut från skyddszonen. Från E10 leds vattnet i ett 300 meter långt dike ner till sjön Soutujärvi. Det lokala dikessystemet i Skaulo är väl dimensionerat och bedöms utan problem kunna hantera flöden från tillkommande områden.

Snöupplag ska placeras så att de ligger nedströms vattentäkten. Halkbekämpning ska ske med största försiktighet och ska planeras med främst krossgrus eller annat naturligt material. *Se även kapitel Risker och störningar – vattenskyddsområde.*

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och avloppsnätet i Skaulo är i bra skick och väl dimensionerat. Det finns anslutningspunkter till stamnätet ca 50 meter från planområdet. Avloppsledningar i området ska vara täta så att ingen infiltration kan ske.

Avfall, återvinning

Gällivare kommuns Service- och teknikförvaltning ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Avfall med producentansvar placeras i återvinningsstationen intill planområdet.

El-anläggning

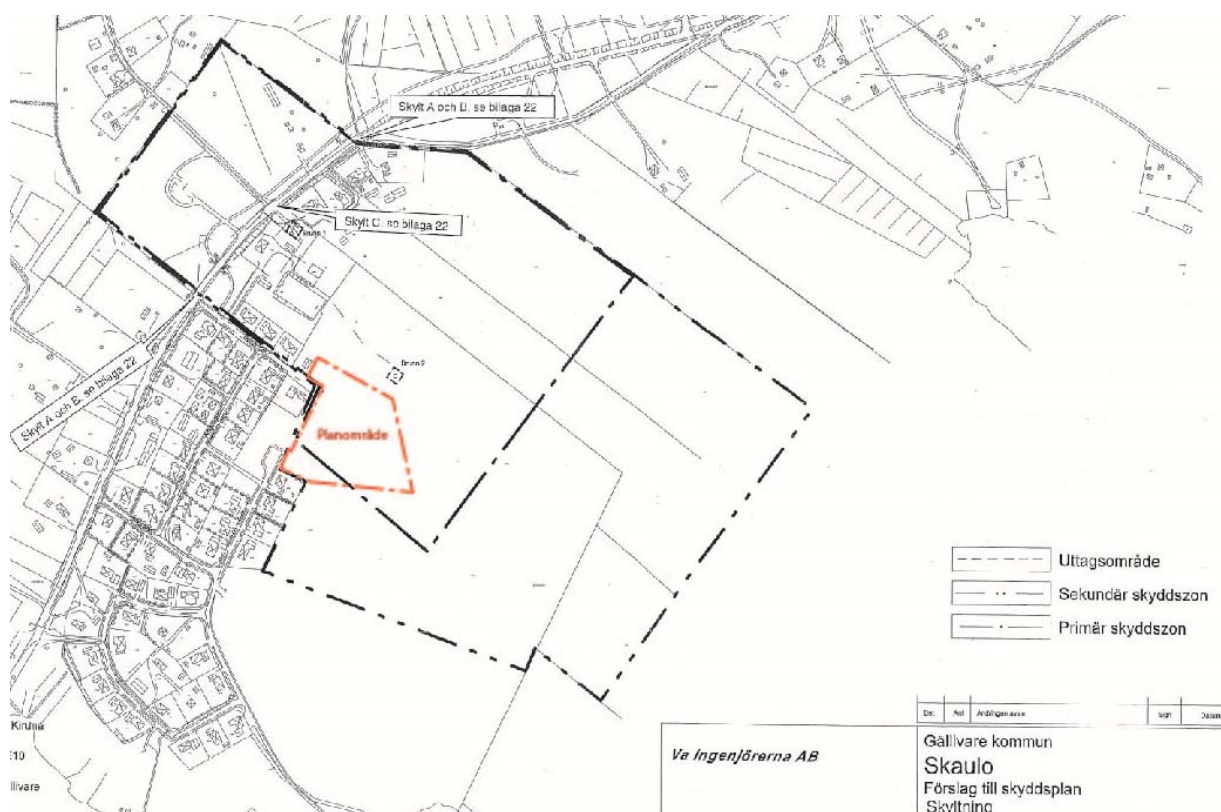
Vattenfall har el-anläggningar i närheten av planområdet. Det är viktigt att vid eventuell flytt eller förändring av el-anläggningar meddela ledningsägare i god tid. Eventuell flytt eller förändring av el-ledningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitör om ej annan överenskommelse finns.

Risker och störningar

Vattenskyddsområde

Kommunen och exploitören ska ta hänsyn till de föreskrifter som gäller för området, både under byggnadsfasen men även efter, när området ska användas. Det är av stor vikt att miljöbalkens hänsynsregler följs. Exploitören ansvarar för redogörelse av detta. *Se figur 4 för planområdets placering samt vattentäktens skyddszoner.*

Risk kan föreligga vid schaktning och ska ej ske utan tillstånd från miljö- och byggförvaltningen.



Figur 4 Vattenskyddsområde, med primär samt sekundär skyddszon i Skaulo. Föreslaget planområde är markerat i rött.

Hantering, lagring och användning av petroleumprodukter får ej förekomma annat än för bostadsfastighets oljeförsörjning, trädgårdsdrift, jord- och skogsbruk eller annan verksamhet som är tillåten enligt gällande föreskrifter. Ej heller andra kemikalier som kan vara skadliga för grundvattnet får hanteras, lagras eller användas inom området utan tillstånd och iakttagande från miljö- och byggnadsförvaltningen. Restriktioner ska införas för parkeringsplatser/garage så att tankning, oljebyte, reparationer eller biltvätt inte utförs inom området. Permanenta upplag av bark, timmer, flis och liknande får ej förekomma. För tillfälliga upplag kan miljö- och byggnadsförvaltningen ge tillstånd i det enskilda fallet. Hantering och lagring av växtnäringssämnen, bekämpningsmedel och träsnyddsmedel får ej förekomma.

Dagvattendiken ska utföras så att infiltration ej sker i området. Detta innebär att diken anläggs med täta material. Vid hantering av dagvatten ska hänsyn även tas till det natura2000-området som finns kring Soutujärvisjön. Infiltrationsanläggningar för hushållspillvatten och kommunalt dagvatten får ej anläggas. Avloppsledningar ska vara täta och får anläggas efter tillstånd av miljö- och byggnadsförvaltningen.

Lokalgata samt parkeringsytor ska anläggas med rena naturmassor och slitlagret ska vara tätt för att undvika infiltration och att därmed föroreningar når grundvattnet. Planförslaget innebär även att en högsta marknivå för lokalgata är bestämd, detta för att säkerställa att lutningar i området innebär att vatten rinner mot dikesområden och vidare mot Skaulos lokala dikessystem

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen handläggs med ett normalt planförfarande, samråd har skett i september 2014. Efter att inkomna yttranden har hanterats och handlingarna har justerats ställs planen ut i ca tre veckor för granskning. Målsättningen är att detaljplanen ska antas under våren 2015.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år. Tiden anses vara rimlig med tanke på den ökade efterfrågan på lägenhetsboende i Skaulo.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för hela planområdet, även den allmänna platsmarken. Fastighetsägare ansvarar därmed för skötsel av naturområdet. De befintliga gatorna i Skaulo har planmässigt ett enskilt huvudmannaskap därför anses det vara ett särskilt skäl för att även lokalgatan i planförslaget ska ha enskilt huvudmannaskap.

Exploateringssamverkan/avtal

2014-03-16 upprättades ett markanvisningsavtal mellan Gällivare kommun och HH Ståd AB genom VD Helena Huru. Avtalet reglerar villkoren för exploatering av område del av Soutujärvi 16:19. Enligt avtalet ska det i området uppföras bostäder i en- och flerbostadshus med hyresrätt.

Geoteknisk undersökning avses genomföras i samband med bygglov.

En Ansökan om tillstånd för byggande och drift av bostadshus inom skyddszon för vattentäkt på fastigheten Soutujärvi 16:19, Gällivare kommun har lämnats till kommunen i december 2014.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m

Fastighetsbildning sker efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Marken avstyckas till två fastigheter. En för flerbostadshus samt en för villatomten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanens upprättande och genomförande har bekostats av HH Stöd AB.

Medverkande

Förutom planarkitekt Frida Lindberg, Tyréns AB har miljökonsult Gunilla Ripa, Tyréns AB och geotekniker Eric Carlsson, Tyréns AB medverkat vid framtagande av planhandlingar tillsammans med kommunens tjänstemän.

mars 2015

Frida Lindberg, Tyréns AB

Planarkitekt