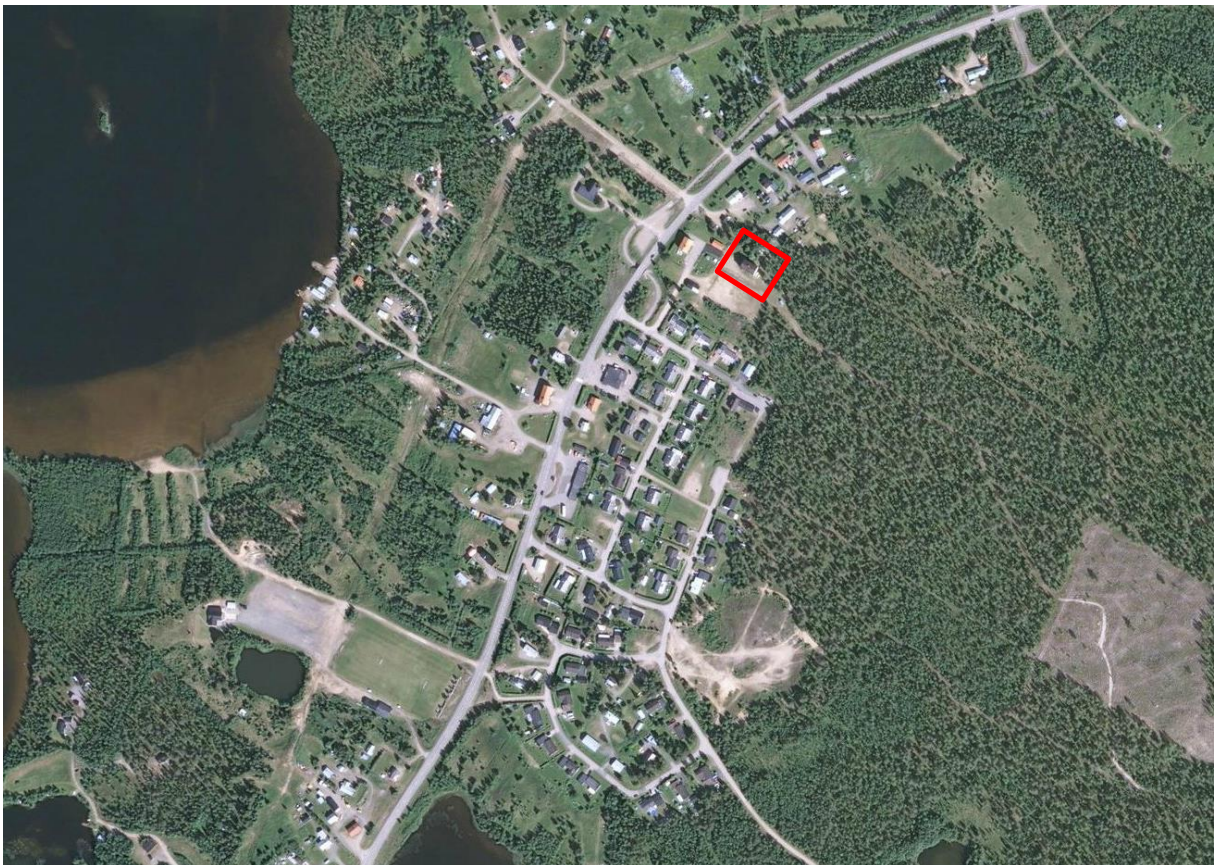


# PLANBESKRIVNING

## DETALJPLAN FÖR SOUTUJÄRVI 17:5



Upprättad april 2016, reviderad juni 2016 och augusti 2016

# HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att ändra användningen till hotell så att hotellbyggnad kan uppföras. Fastigheten har använts för skoländamål (Skaulos skola) men skolan revs för en tid sedan. Den nya byggnaden som planeras har ungefär samma volym som den före detta skolan.

Exploatering av hotell syftar till att möta den ökande efterfrågan på tillfälligt boende som finns på orten och i området. Skaulo är i Gällivare kommuns Översiktsplan från 2014 utpekad som en ort med god utvecklingspotential där möjlighet till förtätning ska ges. Närheten till gruvan i Svappavaara innebär en utbyggnadspotential med ett starkt ökat behov av tillfälligt boende.

## 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.

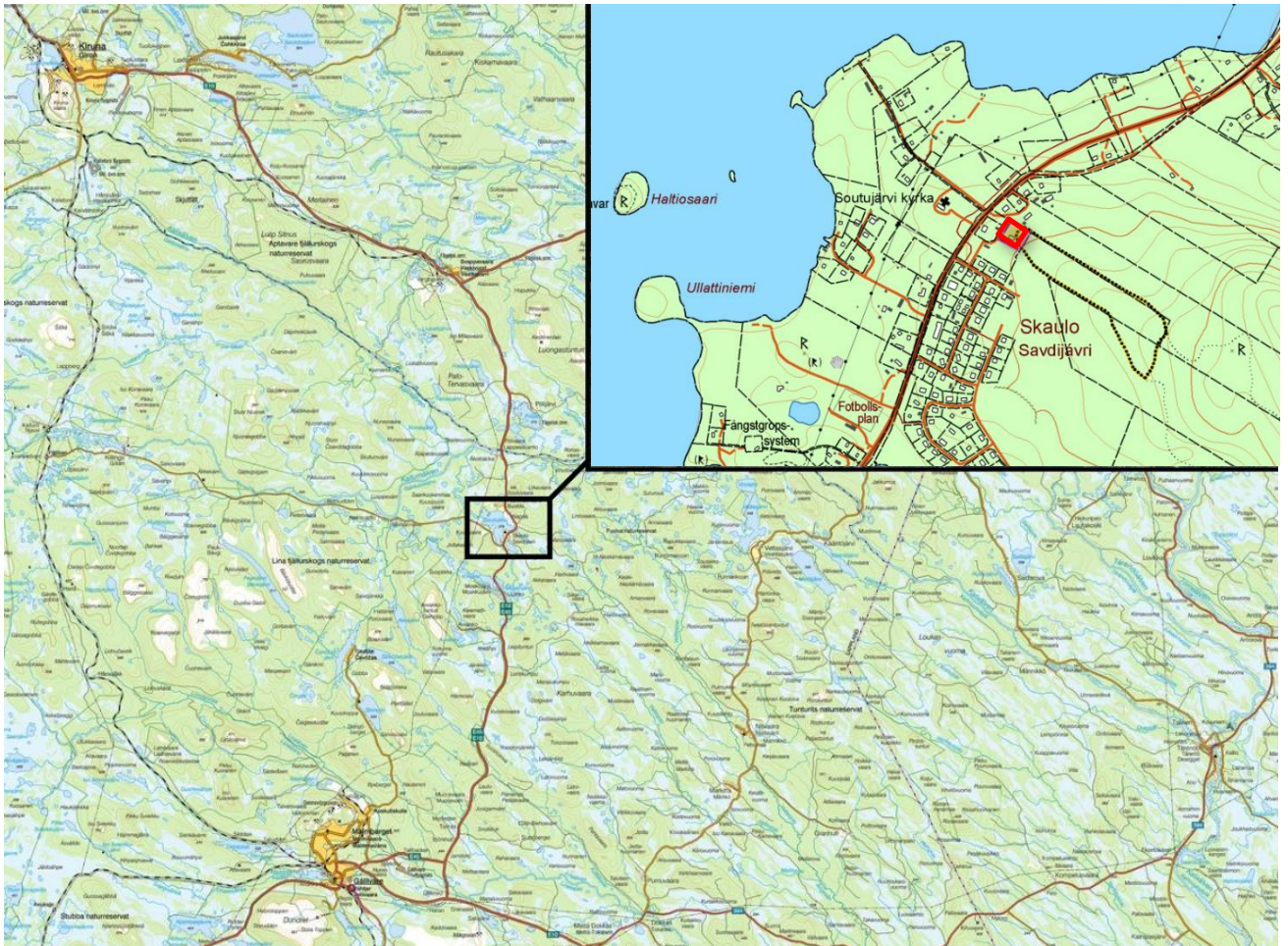
### **Kapitel 5, Miljöbalken**

Planförslaget i sin helhet anses inte överskrida de miljö kvalitetsmål som efterfrågas enligt gällande miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning enligt miljöbalkens 5:e kapitel.

# PLANDATA

## Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Skaulo, tidigare stod byns skola på fastigheten. 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 0,3 ha (3000m<sup>2</sup>).

## Markägförhållanden

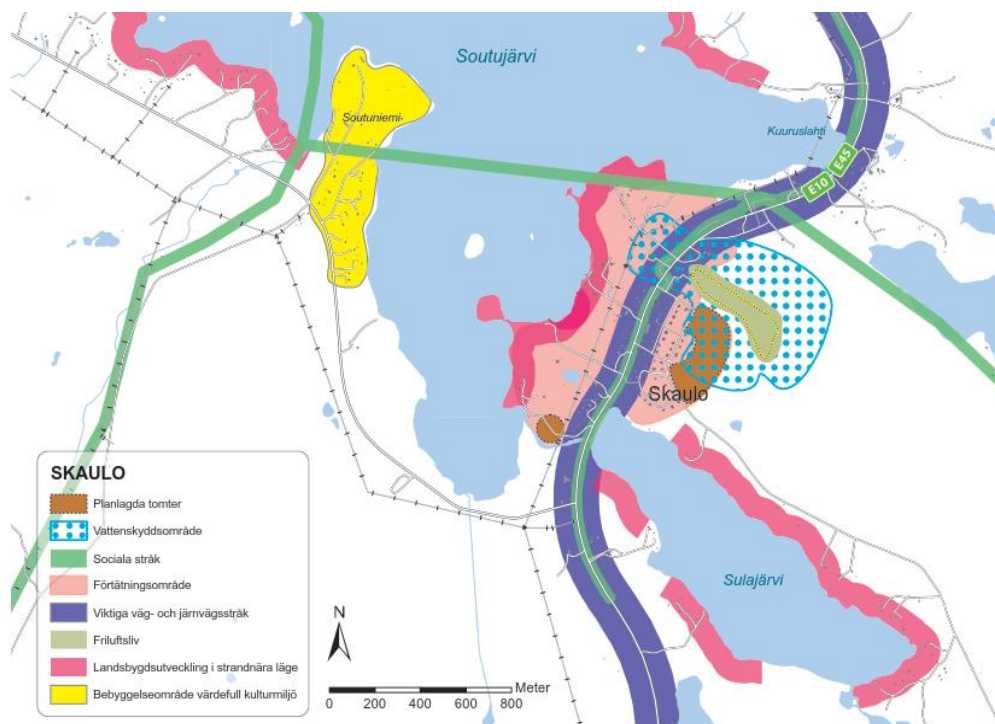
Fastighet (Soutujärvi 17:5) är i privat ägo och ägs av HH Städ AB.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

## Översiktsplan

I november 2014 antogs Gällivare kommuns nya översiktsplan. I den nya översiktsplanen ligger planområdet på gränsen till området som är utpekad som viktigt stråk för väg- och järnväg. Området är även angivet som vattenskyddsområde.

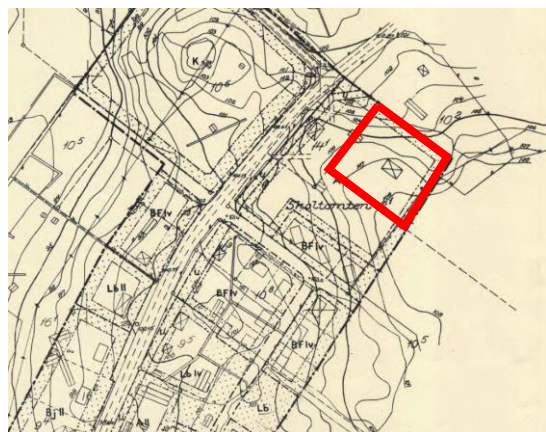
Närheten till gruvan i Svappavaara gör Skaulo till en bygd med god utvecklingspotential med behov av nya bostäder. Etableringen av hotell för veckopendlade anses inte strida mot Gällivare kommuns översiktsplan.



Figur 2 Utdrag ur Gällivare översiktsplan, Granskningshandling juni 2014.

## Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande plan för området är byggnadsplan för Skaulo inom Soutujärvi By, Gällivare kommun från 1956. Området är reglerat för allmänt ändamål.



Figur 3 Utdrag från byggnadsplan (planområdet markerat med rött)

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2015-10-26 om att lämna ett positivt planbesked att påbörja ett detaljplanearbete för fastigheten Soutujärvi 17:5 (KS/2015:521 214).

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (pbl) 5:e kapitel. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

**Samråd.** Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

**Samrådsredogörelse.** Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

**Granskning.** Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

**Granskningsutlåtande.** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

**Antagande.** Detaljplanen antas av kommunfullmäktige alt. kommunstyrelsen.

**Laga kraft.** Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.

## Riksintressen

Inga riksintressen finns på tilltänkt mark. Kring området finns dock några riksintresseområden.

### 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 400 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 intill väg E10 som är utpekad som riksintresse för kommunikation. Väg E10 ingår även i det av EU utpekade Trans European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse.

## **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 7 januari 2016, 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 8 februari 2016 lyder:

*Länsstyrelsen delar kommunens bedömning över vilka miljökonsekvenser som behöver utredas vidare för att möjliggöra ett genomförande av planförslaget. När det gäller vattentäkten är det viktigt att planförslaget säkerställer att gällande föreskrifter kan uppfyllas.*

# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER

## Livs- och utomhusmiljöer

### Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på redan exploaterad mark men i dagsläget står inget hus på fastigheten. Området ligger cirka 70 meter från väg E10, öster om planområdet finns skog och ett skidspår som delvis går in på fastigheten. Mot planområdets södra del finns ett område som används till skridskobana på vintern och i den nordliga gränsen finns några bostadshus.

Markeytan inom fastigheten är relativt plan med undantag för några slänter i norra delen samt vid skidspåret som går genom fastigheten i nordväst.

### Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Marken bedöms vara byggbar då fastigheten sedan tidigare har varit bebyggd. Inför framtida byggnationer ska geoteknisk utredning/grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.

### Förorenad mark och vatten

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.

### Fornlämningar

Planområdets berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden/ objekt. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (SFS 1988:950).

### 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, skid-åkning mm. I direkt angränsning till planområdet i öster finns ett motionsspår som används sommar- och vintertid.

### Vattenområden

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

Planområdet ligger inom den primära skyddszonen för Skaulos vattentäkt. Lokala skyddsföreskrifter gällande vattenskyddsområdet kommer gälla i området. *Se även kapitel dagvatten och snöhantering, samt kapitel risker och störningar – vattenskyddsområde.* Detta säkerställs i plankartan genom bestämmelse om utformning av hårdgjorda ytor och dagvattendiken samt genom bestämmelse om ändrad lovplikt (enligt PBL 4 kap 10 §, 12 §, 13 § och 14 §).

### Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

## Bostäder och verksamheter

### Befintliga förhållanden

Idag finns ca 100 bostäder i Skaulo, mestadels friliggande villor samlade i kärnbyn. I Skaulo finns en mataffär och en bensinstation. Kommunen tillhandahåller hemtjänstservice i tätorten. Närmaste grundskola ligger i Puoltikasvaara ca fyra kilometer från Skaulo.

Skidspåret som går inom fastigheten ägs och driftas av Bergens IF. Enligt föreningen kan skidspåret/elljusspåret dras om förutsatt att fastighetsägaren betalar eventuella omkostnader.

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

LKAB har planer på att öppna tre gruvor i Svappavaara 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 innebär att det finns en stor efterfrågan på arbetskraft och därmed bostäder i området.

### Planförslag

Planförslaget innebär att nu reglerad mark ”allmänt ändamål” ersätts med kvartersmark för användningen hotell (**O**). Byggrätten (**e300**) inom fastigheten innebär att området max får ha en byggnadsarea på 300m<sup>2</sup>. Hotellbyggnad får uppföras med en byggnadshöjd på 12 meter och med en takvinkel på 30-45°. Takvinkeln har reglerats för att eftersträva en liknande utformning som tidigare skolbyggnad hade.

Mark närmast fastighetsgräns får inte bebyggas (prickad mark på plankartan) 6 meter för att förhindra att byggnationer sker för nära fastighetsgräns samt för att skydda befintliga underjordiska ledningar (**u**). För att säkerställa att säkerhetsåtgärderna gällande vattentäkten vidtas finns bestämmelser angående utformning av hårdgjorda ytor och dagvattendiken med i plankartan. Bestämmelse om ändrad lovplikt finns också med som ett extra skydd.

## Kommunikationer

### 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.

Framtagning av en ny vägplan för gång- och cykel pågår, när denna är klar kommer det bli lätt att ta sig till och från planområdet utan bil.

### 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 350 meter från planområdet.

### Parkering

Parkeringsytor ska anläggas med rena naturmassor och slitlagret ska vara tätt för att undvika infiltration och att därmed föroreningar når grundvattnet. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas bort i tätade dagvattendiken till närmsta förbindelsepunkt (dagvattenbrunn eller dike), närmsta förbindelsepunkt pekas ut av kommunen.

Parkeringsbehovet ska dimensioneras och lösas inom fastigheten.



## Väg till planområdet

Det finns ett servitut för vägen som idag nyttjas av fastigheten, vägen går genom Soutujärvi 17:1 och 16:19, det vill säga utanför planområdet.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten och snöhantering

Då planområdet ligger inom den primära skyddszone för Skaulos grundvattentäkt är det av stor vikt att ingen infiltration sker i området, lokala skyddsföreskrifter kommer att gälla inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för avvattning av dagvatten. Dagvattnet ska avledas i tätade dagvattendiken till förbindelsepunkt (dagvattenbrunn eller dike) som anvisas av kommunen.

Snö från den egna fastigheten får deponeras inom vattenskyddsområdet, snö som kommer från ytor utanför skyddszone får inte förvaras inom fastigheten. Halkbekämpning ska ske med största försiktighet och bör 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 inom 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. Det finns en återvinningscentral i Skaulo, inte så långt från 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 exploatör om ej annan överenskommelse finns.

### Telestationer

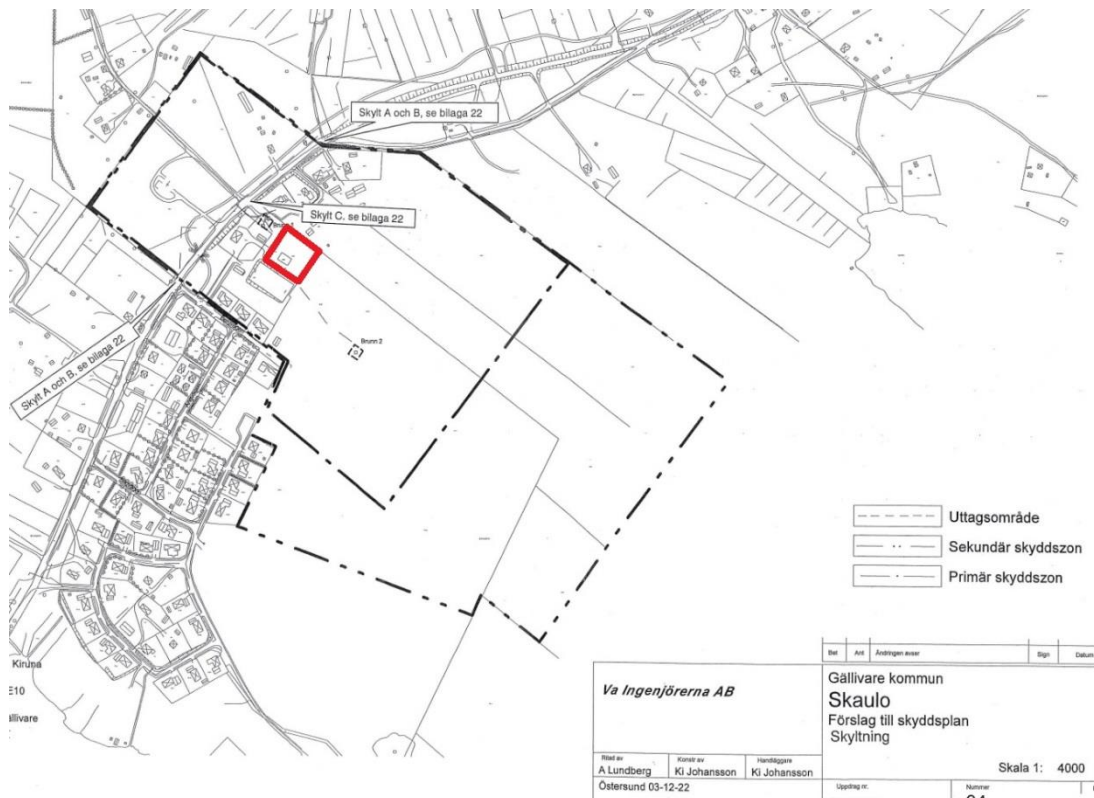
Telia Company har telestationer i närheten av planområdet, vid sprängning och borrning ska Telias riktlinjer följas.

## Risker och störningar

### Vattenskyddsområde

Exploatören 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.

Exploatören ansvarar för redogörelse av detta. *Se figur 5 för planområdets placering samt vattentäktens skyddszone.* För att säkerställa att skyddsåtgärderna vidtas finns bestämmelse om ändrad lovplikt med i plankartan (enligt PBL 4 kap 14 §).



Figur 5 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. Förvaringstankar, stationära förbränningsmotorer etc. ska vara utrustade eller placeras på ett sådant sätt så att den lagrade volymen inte tränger ner i grundvattnet vid läckage. Vad gäller hantering av brandfarliga och explosiva varor hänvisas det till miljöbalken samt Naturvårdsverkets föreskrifter om skydd mot mark- och vattenförorening.

Dagvattendiken ska utföras så att infiltration ej sker i området, regleras i plankartan (enligt PBL 4 kap 12 § eller 14 §). 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.

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. Upplag eller tillverkning av asfalt, oljegrus eller vägsalt får ej förekomma inom skydds-zonen. Användning av vägsalt för dammbindning och halkbekämpning ska ske med största aktsamhet.

Med hänsyn till ovan:

- Restriktioner ska införas för parkeringsplatser 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 växtnäringsämnen, bekämpningsmedel och träskyddsmedel får ej förekomma.
- Parkeringsytor ska anläggas med rena naturmassor och slitlagret ska vara tätt för att undvika infiltration och att därmed föroreningar når grundvattnet, regleras i plankartan (enligt PBL 4 kap 10 § eller 13 §).
- Dagvattendiken ska anläggas med täta material så att infiltration ej sker.

## Närheten till väg E10

Längst E10 transporteras farligt gods varpå det är viktigt med ett skyddsavstånd från vägen. Länsstyrelsen i Norrbotten har 2015 tagit fram: *Riktlinjer - Skyddsavstånd till transportleder för farlig gods*. Enligt detta sätt finns fyra olika kategorier för markanvändningen och hotell som det i detta fall gäller hamnar i zon C (normalkänslig verksamhet).

För att sedan veta vilket säkerhetsavstånd som krävs räknas ÅDT (genomsnittliga trafikflödet under ett år) ut. Enligt trafikverkets kartfunktion *NVDB på webb* är ÅDT för tungtrafik genom Skaulo 200-400. Vilken hastighet det är på vägen spelar också in vid beräkningen, genom Skaulo är den högsta tillåtna hastigheten 50km. Hur många transporter som passerar Skaulo med explosivämne per vecka är oklart, därför har högsta antalet fordon valts (24/vecka). *Figur 4* nedan visar att skyddsavståndet till E10 genom Skaulo bör hållas på 40 meter utan att ytterligare säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas. Från planområdet till väg E10 är det 60 meter vilket innebär att inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas då skyddsavståndet hålls med marginal.

### Orter med gruvdrift

På orter med gruvdrift kan det förekomma en omfattande vägtransport av massexplosiva ämnen i ADR-klass 1.1. Särskild hänsyn behöver tas till dessa transporter i den kommunala planeringen.

**Tabell 22** Skyddsavstånd (från vägkant) till bebyggelseområdet intill rekommenderad transportled för farligt gods med ÅDT (lastbil) på 400 fordon/dygn

Kategori	Antal transporter av explosivämne per vecka					
	4	8	12	16	20	24
Zon B	-	-	-	-	-	-
Zon C	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	40 m
Zon D	70 m	100 m	120 m	120 m	120 m	120 m

*Figur 4 Skyddsavstånd enligt Länsstyrelsen Norrbottens län*

# **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

## **Organisatoriska frågor**

### Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Samråd – maj 2016

Granskning – juni 2016

Antagande – september 2016

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år från det datum som planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får inte detaljplanen upphävas eller ändras mot fastighetsägarens vilja.

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark berörs.

### Avtal

Avtal för planens framtagande har tecknats mellan exploatör och Gällivare kommun.

### Behov av kompletterande tillstånd

Exploatering sker inom vattenskyddsområde, tillstånd kommer att krävas för bland annat schaktning.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning kommer att ske.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomi

Detaljplanens upprättande och genomförande bekostats av HH Ståd AB.

## **Medverkande**

### Kommunens handläggare

Josefin Ekbäck, planarkitekt

### Uppdragsansvarig

Pethra Fredriksson, Tyréns Region Nord

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

LENNART JOHANSSON

Förvaltningschef