



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden
Gällivare kommun, Norrbottens län



Standarföfarande
Plan- och bygglagen
(2010:900)

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANINFORMATION	5
<i>PLANLAGSTIFTNING</i>	5
<i>PLANHANDLINGAR</i>	5
<i>KOMMUNALA BESLUT</i>	5
<i>INFORMATION OM PLANKARTA</i>	5
<i>PLANPROCESSEN</i>	5
<i>PRELIMINÄR TIDPLAN</i>	6
<i>ÄRENDEINFORMATION</i>	6
DETALJPLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	6
<i>BAKGRUND</i>	6
<i>SYFTE</i>	7
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
<i>HELA DETALJPLANEN</i>	7
<i>GENOMFÖRANDETID</i>	8
<i>ALLMÄN PLATS</i>	8
<i>KVARTERSMARK</i>	8
<i>BEFINTLIGT</i>	9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
<i>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK</i>	10
<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</i>	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	13
<i>KOMMUNALA</i>	13
<i>RIKSINTRESSEN</i>	16
<i>FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN</i>	17
<i>MILJÖ</i>	17
<i>HÄLSA OCH SÄKERHET</i>	18
<i>GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN</i>	19
<i>FYSISK MILJÖ</i>	19
<i>TEKNIK</i>	19
<i>SERVICE</i>	19
<i>TRAFIK</i>	20
PLANERINGSUNDERLAG	20
<i>KOMMUNALA</i>	20
<i>UTREDNINGAR</i>	21
KONSEKVENSER	21
<i>FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER</i>	21
<i>NATUR</i>	21
<i>MILJÖ</i>	22
<i>DAGVATTEN</i>	22
<i>MILJÖKVALITETSNORMER</i>	23
<i>HÄLSA OCH SÄKERHET</i>	23
<i>SOCIALA</i>	24
<i>RIKSINTRESSE</i>	24
<i>HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN</i>	25
<i>TRAFIK</i>	25
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

<i>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</i>	25
<i>TEKNISKA FRÅGOR</i>	25
<i>EKONOMISKA FRÅGOR</i>	26
<i>MEDVERKANDE</i>	26

PLANINFORMATION

PLANLAGSTIFTNING

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse SFS 2023:173.

Detaljplanens reglering följer:

- Boverkets föreskrifter om detaljplan, BFS 2020:5
- Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan, BFS 2020:6
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning, BFS 2020:8

PLANHANDLINGAR

Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Följande handlingar tillhör förslaget:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:1000

Utredningar:

- PM Dagvatten och skyfall, Norconsult Sverige AB, 2024-03-19

KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnad- och teknikförvaltningen har genom styrgruppsbeslut fått i uppdrag att starta planarbetet.

INFORMATION OM PLANKARTA

Plankartan är ritad i Focus Detaljplan, version 22.3, med bestämmelsekatalog BFS_2022_11_01.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse SFS 2023:173. Förfarandet tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med kommunens fördjupade översiktsplan, inte anses vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Detaljplanen antas heller inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Figuren nedan illustrerar planprocessen och i vilket skede planarbetet är just nu, antagande.



Till samråd visas ett preliminärt planförslag, efter samråd sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och planbeskrivningen och plankartan revideras vid behov. Till granskningen visas ett slutligt förslag och inkomna synpunkter sammanställs efter granskning i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen blir sedan gällande tre veckor efter att antagandet kungjorts om inte beslutet att anta detaljplanen överklagas.

PRELIMINIÄR TIDPLAN

Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen fram till detaljplanens antagande:

Samråd:	Fjärde kvartalet 2023
Granskning:	Andra kvartalet 2024
Antagande:	Andra kvartalet 2024

ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn: Gällivare kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

Kommunens diarienummer för detaljplanen: KSst/2023:52

Datum detaljplanen är påbörjad: Detaljplanen är påbörjad 2023-05-16, det datum då startmöte mellan konsult och kommunen hölls.

Hänvisning till beslutsprotokollet:

Datum detaljplanen vann laga kraft:

DETALJPLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

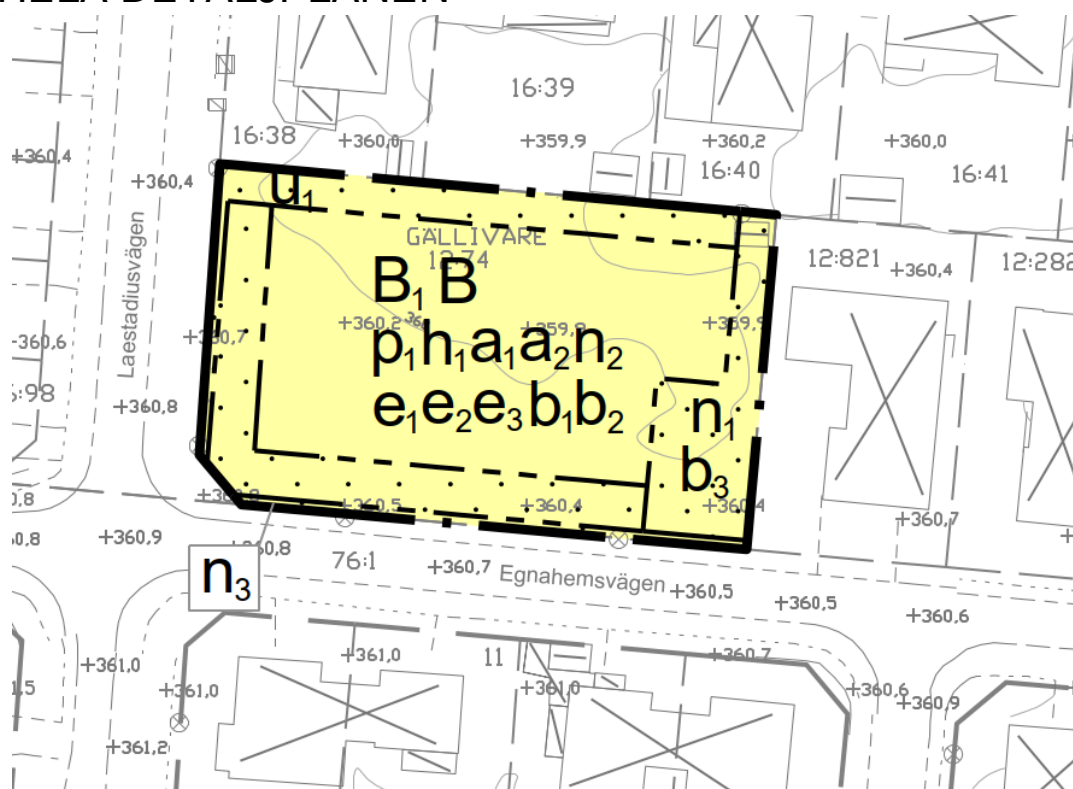
Gällivare kommun, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, har på uppdrag av Socialförvaltningen genomfört ett arbete med att hitta en lämplig lokalisering för en ny gruppbostad. Aktuellt planområde utgörs av en så kallad lucktomt i ett befintligt bostadsområde. Planområdet har ansetts ha lämpliga förutsättningar för uppförande av en gruppbostad och ett styrgruppsbeslut om upprättande av detaljplan har därför getts till Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar att möjliggöra uppförande av en gruppbostad på del av fastigheten Gällivare 12:74 beläget vid korsningen Egnahemsvägen/Laestadiusvägen. För att möjliggöra en detaljplan som håller över en längre tid ges även förutsättningar i detaljplanen att uppföra bostäder i form av friliggande hus samt sammanbyggda småhus.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

HELA DETALJPLANEN



Figur 1. Urklipp från plankartan

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Gällivare 12:74 och har en areal på ca. 2240 m². Fastigheten ägs av Gällivare kommun som avser att uppföra en gruppbostad på platsen. Gruppbostaden planeras i en våning med plats att inrymma sex-åtta lägenheter, gemensamma ytor, personalutrymme, teknikytor, sprinklertank samt förråd och miljörum.

Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde där omkringliggande bebyggelse har en blandad karaktär bestående av friliggande hus, kedjehus och parhus i ett våningsplan. Detaljplanen möjliggör förutom gruppbostad [B₁] uppförande av bostäder [B] i form av friliggande hus samt sammanbyggda småhus.

I den fördjupade översiktsplanen "Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014-2032" ligger aktuellt planområde inom ett område som är utpekad

BEFINTLIGT

Idag utgörs planområdet av en så kallad lucktomt och består av en öppen gräsyta som tidvis nyttjas som upplagsyta samt under vintertid nyttjas som snöupplag. Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde där omkringliggande bebyggelse har en blandad karaktär bestående av friliggande hus, kedjehus och parhus i ett våningsplan. Området har goda förutsättningar för en förtätning där nyttjande av befintlig infrastruktur i form av kommunalt VA, dagvatten, el, allmän- och kommunal service, kollektivtrafik etc. är möjligt.



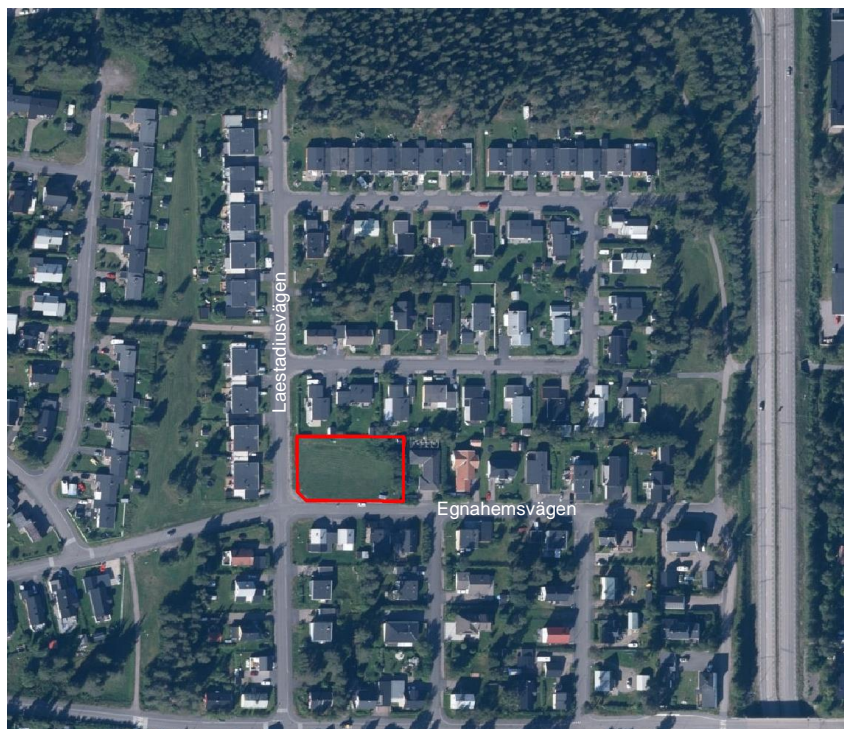
Figur 3. Planområdet sett från korsningen Egnahemsvägen/ Laestadiusvägen



Figur 4. Planområdet sett från Egnahemsvägen



Figur 5. Planområdet sett från Laestadiusvägen



Figur 6. Lokaliseringskarta. Planområdet markerat med röd linje

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

[B] – Bostäder

Motiv: Användningen bostäder är vald för att möjliggöra planens syfte. Användningen bostäder lämpar sig väl då planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde och där redan utbyggd infrastruktur kan nyttjas.

[B₁] – Gruppbostad

Motiv: Planbestämmelsen har valts för att möjliggöra planens syfte där uppförande av gruppbostad är en kommunal angelägenhet. Valet av plats har föregåtts av ett arbete med att hitta en lämplig lokalisering för gruppbostad.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsningar av markens utnyttjande

[Prickad mark] – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Inom planområdet regleras mark med egenskapsbestämmelsen [prickad mark], marken får inte förses med byggnad. Regleringen om att byggnad inte får uppföras är för att den tillkommande bebyggelsen ska ha samma indrag från gatan som befintlig bebyggelse, för att säkerställa att byggnation inte sker ovan befintliga

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

ledning, för att möjliggöra plats för biluppställning mot gatan samt för att möjliggöra en god trafikmiljö så att inte bebyggelse skymmer sikt i korsning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

[a₁] – Minsta fastighetsstorlek är 400 m² för fastigheter med sammanbyggda småhus

Motiv: Minsta fastighetsstorlek är 400 m² för fastigheter med sammanbyggda småhus. Regleringen begränsar antalet fastigheter som kan bildas samt ger förutsättningar för en lämplig exploateringsgrad då största utnyttjandegrad för sammanbyggda småhus är 150 m².

[a₂] – Minsta fastighetsstorlek är 700 m² för fastigheter med frilliggande hus

Motiv: Minsta fastighetsstorlek är 700 m² för fastigheter med frilliggande hus. Regleringen begränsar antalet fastigheter som kan bildas samt ger förutsättningar för en lämplig exploateringsgrad då största utnyttjandegrad för frilliggande hus är 200 m².

Höjd på byggnadsverk

[h₁] – Högsta nockhöjd är 7 meter

Motiv: För att möjliggöra uppförande av gruppbostad med teknik- och fläktrum på taket behöver nockhöjden uppgå till 7 meter.

Markens anordnande och vegetation

[n₁] – Markens höjd får inte vara högre än 359,8 m över nollplanet (RH2000)

Motiv: Planbestämmelsen finns för att möjliggöra härbergering av vatten på en nedsänkt yta i förhållande till omgivande marktytor. Detta för att minimera risken för översvämning i samband med eventuella skyfall både för planområdet och omkringliggande bebyggelse.

[n₂] – Markens höjd får inte vara lägre än 360 m över nollplanet (RH2000)

Motiv: Planbestämmelsen finns för att säkerställa att marken inom egenskapsområdet ligger högre än den nedsänkta ytan i öster [n₁]. Detta för att säkerställa att avrinning kan ske från egenskapsområdet mot det nedsänkta området och på sätt minimera risken att bebyggelsen inom planområdet påverkas vid eventuella skyfall.

[n₃] – Dike ska anordnas

Motiv: För att inte öka utgående dagvattenflöde från planområdet efter exploatering föreslås anläggning av ett makadamdike längs fastighetsgräns i anslutning till Egnahemsvägen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

[u₁] – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Inom och i direkt anslutning till planområdet finns befintlig teleledning och elledning. För att säkerställa att inget kan byggas ovanpå dessa ledningar på ett sätt som begränsar ledningsägaren möjlighet att anlägga eller drifva ledningarna har ett område med markreservat införts på plankartan.

Placering

[p₁] – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Sammanbyggda småhus får placeras mot gemensam fastighetsgräns

Motiv: Skydd mot brandspridning mellan byggnader uppnås om avståndet är minst 8 meter. För att klara brandskyddskravet finns en placeringsbestämmelse om 4 meter mot fastighetsgräns på plankartan. För att möjliggöra uppförande av sammanbyggda småhus i planområdet har beskrivning tillförts om att sammanbyggda småhus får placeras mot gemensam fastighetsgräns.

Utförande

[b₁] – Källare får inte finnas

Motiv: På grund av risk för översvämning tillåts ingen källare.

[b₂] – Lägsta tillåtna färdig golvnivå ska vara minst 0,5 meter över förbindelsepunkt för dagvattenledning i gata

Motiv: För att förhindra översvämning och minimera risk för skada på byggnation har bestämmelse om lägsta färdig golvnivå i förhållande till dagvattensystemets förbindelsepunkt reglerats på plankartan.

[b₃] – Marken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. Genomsläpplig markbeläggning räknas inte som hårdgjord yta

Motiv: Plankartan har en bestämmelse om genomsläpplighet på den nedsänkta ytan i öster för att möjliggöra naturlig infiltration av vatten.

Utnyttjandegrad

[e₁] – Största byggnadsarea är 850 m² för användningen gruppbostad [B₁]

Motiv: En byggnadsarea på 850 m² har valts för att möjliggöra det utrymmesbehov som finns för gruppbostad vilken är lägenheter för sex-åtta personer, gemensamma ytor, personalutrymme, teknikytor, sprinklertank samt förråd och miljörum.

[e₂] – Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet för friliggande hus

Motiv: Regleringen om 200 m² byggnadsarea per fastighet för friliggande hus har valts för att harmonisera med intilliggande bebyggelse som har byggrätter i gällande detaljplaner på 200 m² och som därigenom skapar en god gestaltad miljö.

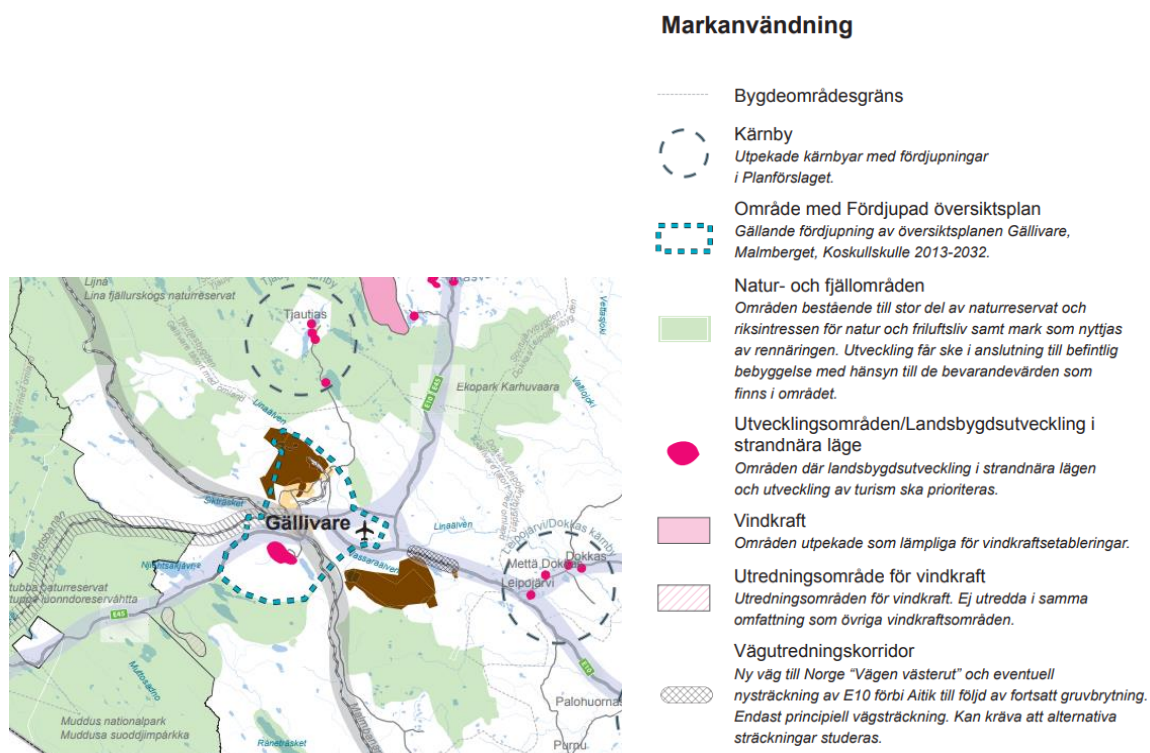
[e3] – Största byggnadsarea är 150 m² per fastighet för sammanbyggda småhus

Motiv: För de sammanbyggda småhus som finns i planområdets närhet finns detaljplaner som reglerar största byggnadsarea till 150 m². För att skapa möjligheter till en likartad bebyggelse har även byggnadsarean i aktuell detaljplan reglerats till 150 m² per fastighet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan "Översiktsplan Gällivare kommun 2014" är aktuellt planområde inom område som omfattas av fördjupad översiktsplan.



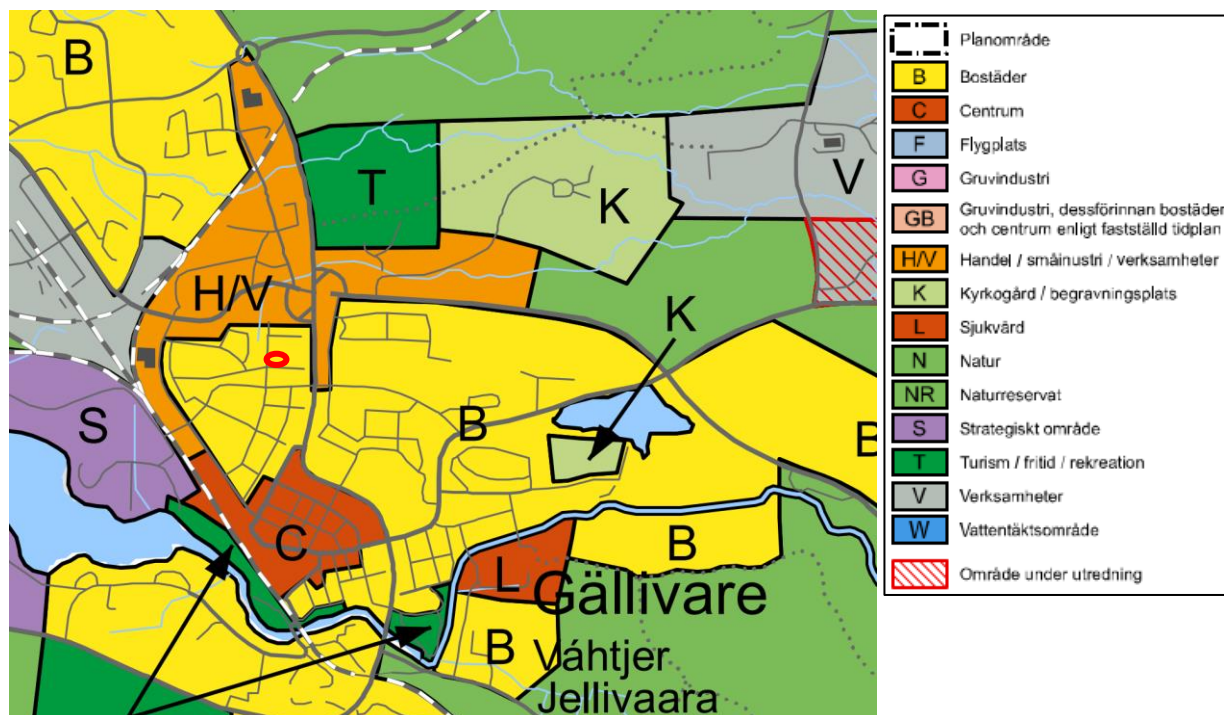
Figur 7. Urklipp från markanvändningskartan tillhörande Översiktsplan Gällivare kommun 2014

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet omfattas av "Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014-2032" antagen av kommunfullmäktige 2014-05-09. Aktuellt planområde ligger inom område som i den fördjupande översiktsplanen är utpekade för bostäder [B], se figur 7. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs användningen bostäder inrymma samtliga bostadstyper och upplåtelseformer. Viss kompletterande service, till exempel skolor/förskolor och mindre handel eller verksamheter som inte är störande kan tillåtas. Närhet till natur och bevarandet av gröna kilar ska beaktas

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

vid all planering. Detaljplanens syfte att möjliggöra för gruppbostad och bostäder är därmed förenlig med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

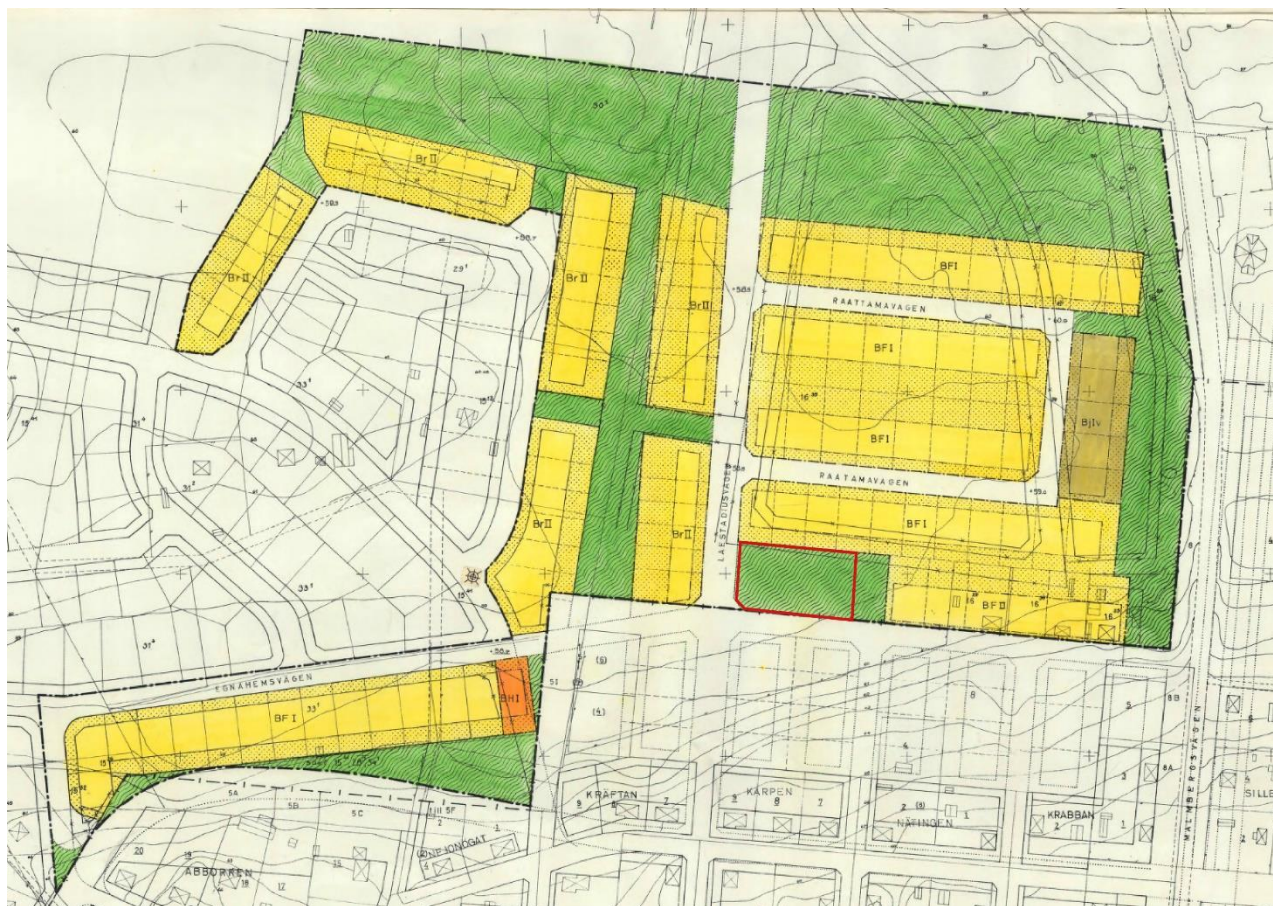


Figur 8. Urklipp från markanvändningskarta tillhörande "Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget, Koskuskulle 2014 – 2032". Planområdets läge visualiseras av röd linje.

DETALJPLAN

För planområdet finns en gällande byggnadsplan, "Byggnadsplanen för BJÖRKMANSHEDEN MM.", 25-GÄJ-4276, fastställd år 1965. Byggnadsplanen medger användningen plantering eller park för den del som nu är föremål för detaljplan, se figur 8. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör den del i byggnadsplanen som omfattas av aktuellt planområde och ersätts av den nya detaljplanen.

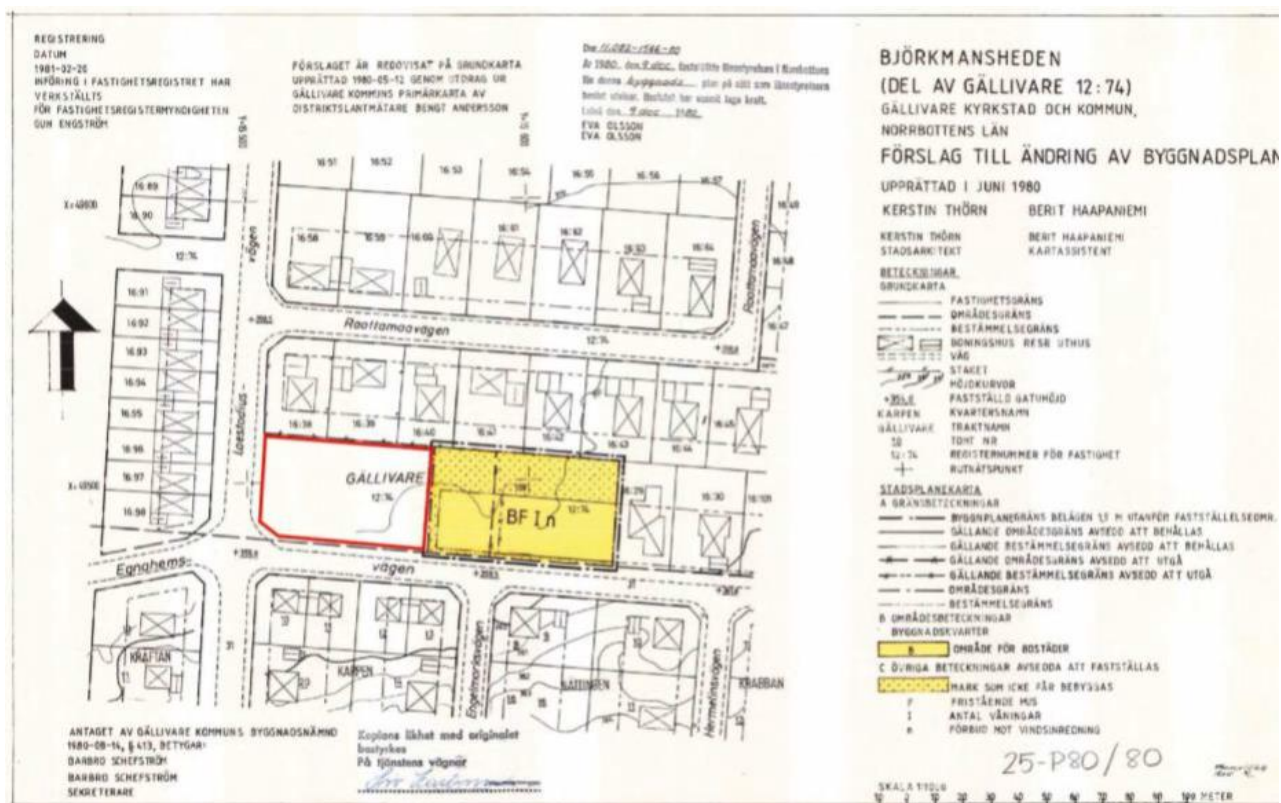
Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden



Figur 9. Nu gällande byggnadsplan, aktuellt planområde markerat med rött

Planområdet gränsar i öster mot byggnadsplan "Björkmansheden del av Gällivare 12:74 förslag till ändring av byggnadsplan", fastställd år 1980, se figur 9. Syftet med ändringen av byggnadsplanen var att ändra markanvändningen från plantering eller park till bostadsbebyggelse för att möjliggöra ett markbyte inom kv. Duvhöken. Den ändrade byggnadsplanen möjliggör bostadsbebyggelse i en våning med en största byggnadsyta på 200 m² för den del som idag angränsar till aktuellt planområde.

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden



Figur 10. Gällande byggnadsplan för angränsande fastighet, aktuellt planområde markerat med rött.

UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAPITLET 6 § MILJÖBALKEN

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, ett så kallat undersökningssamråd.

Med utgångspunkt från miljöbedömningsförordningen (2017:966) gör kommunen den sammanvägda bedömningen att genomförande av den föreslagna detaljplanen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att fortsatt miljöbedömning inte anses nödvändig och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Miljö, bygg- och räddningsnämnden delar även kommunens bedömning om att åtgärden inte borde innebära betydande miljöpåverkan.

I särskilt samrådsyttrande gällande undersökningssamrådet meddelande Länsstyrelsen 2023-06-20 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen inte behöver upprättas.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för mineral enligt miljöbalken 3 kap 7§ - områden som innehåller värdefulla ämnen och material. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt då den planerade byggnationen planläggs inom de centrala delarna av Gällivare tätort.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN

3 KAP MILJÖBALKEN

3 kap. miljöbalken innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning, 3 kap. 1 §.

Planområdet omfattar inga områden av särskilda markanvändningsintressen som tas upp i 3 kap. miljöbalken. Den tillkommande bebyggelsen som tillåts inom planområdet förstärker och sammansluter den befintliga kvartersstruktur som finns i närområdet. Nyttjande av befintlig infrastruktur gör att god hushållning med resurser kan uppnås.

4 KAP MILJÖBALKEN

4 kap. miljöbalken innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Kapitlet delas upp i områden som i sin helhet är av riksintresse, områden för geologisk lagring av koldioxid samt havsområden. Aktuell detaljplan omfattar inga av dessa områden.

5 KAP MILJÖBALKEN

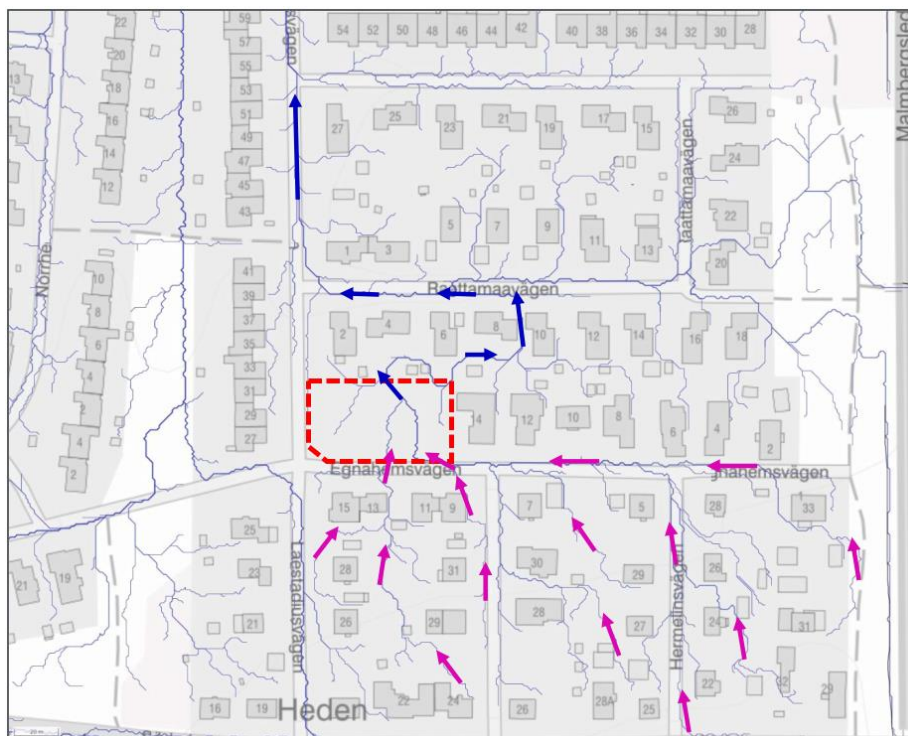
Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken. Regeringen får för vissa områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (miljökvalitetsnormer). Myndigheter och kommuner ska ansvara för att miljökvalitetsnormer följs. Aktuellt planförslag bedöms inte bidra till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

MILJÖ

DAGVATTEN

Idag utgörs planområdet av flacka gräsbevuxna ytor. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer andelen hårdgjord yta att öka. Den ytliga avrinningen inom planområdet sker idag naturligt österut, och norrut mot Raattamaavägen och därefter vidare norrut längs med Laestadiusvägen. Planområdet är också beläget i en flödesväg där avrinning härrör från bebyggelse söder om Egnahemsvägen.

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden



Figur 11. Naturliga flödesvägar inom och runt området i blått. Blå pilar visar flödesvägar och riktning ut ur planområdet och rosa pilar visar flöden som avrinner via planområdet. Planområdets utbredning i rött.

Befintlig dagvattenledning och brunn, av kommunen föreslagen som anslutningspunkt för området, finns strax norr om Egnahemsvägen. För beräknade befintliga dagvattenflöden för planområdet, se *tabell 1*.

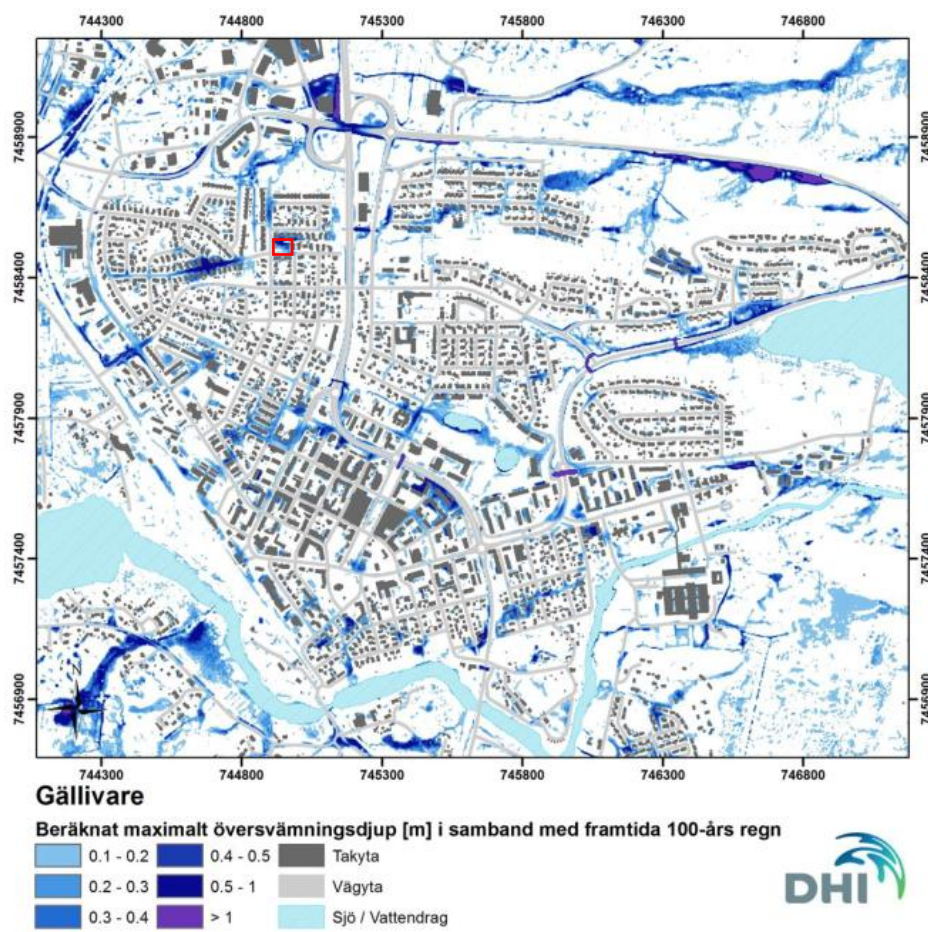
Tabell 1. Befintliga dagvattenflöden för planområdet

Område	Area (ha)	ϕ	Red area (ha)	Q _{5-årsregn}	Q _{20-årsregn}	Q _{100-årsregn}
Planområdet	0,22	0,1	0,02	4	6	11

HÄLSA OCH SÄKERHET RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Inom och utanför planområdet finns lågpunkter där vatten riskerar att bli stående vid skyfall. Inga diken som möjliggör uppfångande av dagvatten som rinner längs de hårdjorda ytorna inom allmän platsmark finns idag i anslutning till aktuellt planområde. Skyfallsanalys, se *figur 11*, visar på att planområdet riskerar att översvämmas vid befintliga markförhållanden.

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden



Figur 12. Skyfallsanalys. Planområdet markerat med rött

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Ingen geoteknisk undersökning är gjord. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av morän.

FYSISK MILJÖ

Området utgörs idag av gräsbevuxna ytor. Det finns inga iordningsställda ytor för lek eller park. Planområdet nyttjas idag till upplagsyta och snöupplag. Området ligger inom befintligt bostadsområde där varierande fasadmaterier och bostadstyper förekommer. Bebyggelsen i bostadsområdet som ligger i angränsning till planområdet utgörs av bostadshus i en våning.

TEKNIK

Vattenledningar, avloppsledningar samt dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Även fiber, el och fjärrvärme finns i direkt närhet till planområdet.

SERVICE

Planområdet ligger inom en radie på 1500 m från Gällivare centrum med ett utbud av kommersiell och offentlig service.

TRAFIK

Planområdet angränsar till gatumark i väster och i söder. Trafikmängderna är låga på de angränsande gatorna då de inte utgör några genomfartsvägar. Trottoar löper längs Egnahemsvägen och Laestadiusvägen på motsatt sida om planområdet. Inom 200 meter från planområdet, i östra delen av Egnahemsvägen finns gång- och cykelväg som förbinder området med de cykelstråk som finns i staden. Närmaste hållplatsläge för buss ligger efter Söderbergsvägen cirka 300 meter från aktuellt planområde och trafikeras av lokaltrafikens busslinje 1.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Namn: Byggnadsplanen för BJÖRKMANSHEDEN MM.

Diarienummer: 25-GÄJ-4276

Datum: 1965-07-23

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

Namn: Björkmansheden del av Gällivare 12:74 förslag till ändring av byggnadsplan

Diarienummer: 25-P80/80

Datum: 1980-12-09

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

GRUNDKARTA

Namn: Grundkarta över del av Gällivare 12:74, Gällivare kommun

Diarienummer: KSst/2023:52

Datum: 2023-03-24

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

ÖVERSIKTSPLAN

Namn: Översiktsplan Gällivare kommun 2014

Datum: 2014-11-17

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Namn: Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014-2032

Datum: 2014-05-09

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Namn: Undersökning – Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

Diarienummer: KSst/2023:52

Datum: 2023-05-19

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan, att planläggningen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, har beslutats av Kommunstyrelsens samhällsplanerings- och teknikutskott 31 oktober 2023 §216.

UTREDNINGAR

PM Dagvatten och skyfall

Namn: DP del av Björkmansheden – PM Dagvatten och skyfall (Norconsult Sverige AB)

Diarienummer: KSst/2023:52

Datum: 2024-03-19

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planområdet omfattar del av fastigheten Gällivare 12:74. Detaljplanen möjliggör avstyckning av en eller flera fastigheter avsedda för ändamålen bostäder eller gruppbostad.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Inom planområdet finns idag en grönyta men inga anlagda ytor för lek eller park. Området används som upplagsyta och snöupplag. Behov av annan lokalisering av snöupplag får studeras närmare tillsammans med kommunens gatudriftenhet i samband med ett genomförande av detaljplanen. Ett genomförande av detaljplanen innebär att mark som idag består av ett mindre grönområde tas i anspråk och att allmän platsmark övergår till kvartersmark. Kommunen har identifierat ett behov av fler gruppbostäder i ett centralt läge och har både ett ansvar och en skyldighet att se till så att gruppbostäder finns tillgängliga för de som har ett sådant boendebehov. Under arbetet med detaljplaneläggning vägs olika intressen mot varandra och i detta fall har behovet av fler gruppbostäder ansetts väga tyngre än att bibehålla allmän platsmark som idag används bland annat för uppställning av släpvagnar och som upplagsplats.

MILJÖ

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Kommunens ställningstagande grundar sig på nedanstående bedömningsgrunder.

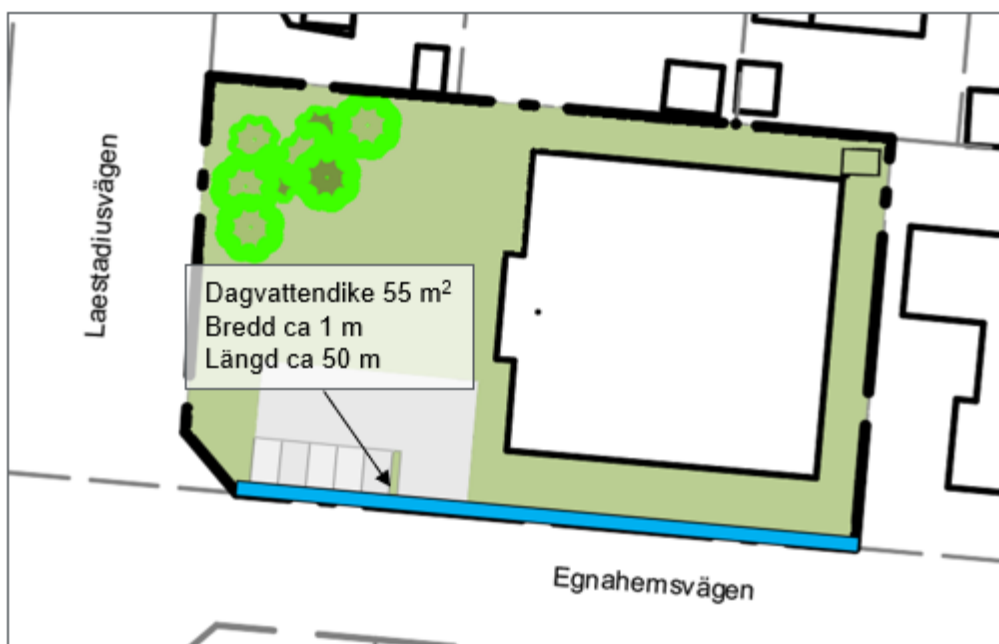
Ett genomförande av planen:

- bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål
- bedöms inte ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten etc.
- bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- bedöms inte påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000, riksintressen eller naturreservat
- bedöms inte påverka kulturmiljön.

DAGVATTEN

Idag utgörs planområdet av gräsbevuxna ytor som möjliggör naturlig infiltration. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer andelen hårdgjord yta att öka. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och kommer att anslutas till dagvattennätet via anslutningspunkt i befintlig dagvattenledning och brunn som finns strax norr om Egnahemsvägen.

En promemoria, PM Dagvatten och skyfall har tagits fram för att utreda befintlig dagvattensituation samt ge förslag till framtida dagvattenhantering. Vid beräkning av framtida dagvattenflöden har en klimatafaktor på 1,25 använts. För att inte öka utgående flöde från planområdet och för att hindra dagvattenflöden att avrinna mot planerad byggnation föreslås i PM ett makadamdike för hantering av dagvattnet längs fastighetsgräns i anslutning mot Egnahemsvägen. Detta har på plankartan reglerats med bestämmelse om att dike ska anordnas i den södra delen av planområdet [n3]. Om inte framtida byggnaders stuprör kopplar på diket via ledning, bör långsgående lutning på mark till dike vara ca 1–3 procent.



Figur 13. Förslag på placering av dike för hantering av dagvatten i fastighetsgräns.

MILJÖKVALITETSNORMER

Aktuellt planförslag bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

HÄLSA OCH SÄKERHET

ÖVERSVÄMNING

Inom planområdet finns såväl befintliga lågpunkter som flödesvägar där avrinningen härrör från befintlig bebyggelse i söder om planområdet. Hänsyn behöver därför tas till att inte förvärra situationen för omkringliggande bebyggelse vid exploatering.

Risker innefattar avskärning av befintliga avrinningsstråk och en ökning av avrinning till omkringliggande bebyggelse samt tillskapande av nya översvämningsområden.

Kommunen har låtit upprätta PM Dagvatten och skyfall för att utreda befintlig skyfallssituation, skyfallssituation efter exploatering samt vilka åtgärdsförslag som kan vara aktuella för att inte riskera översvämning.

PM anger att vid regn större än det dimensionerande 20-årsregnet har det föreslagna diket vid den södra planområdesgränsen nått sin fulla kapacitet och flöden avleds då istället via markytan. Höjdsättning bör då möjliggöra för vatten att härbärgas eller avledas till ställen där skada kan minimeras. För att säkra upp framtida bebyggelse från översvämningsrisker vid skyfall rekommenderas att lägsta golvnivå anläggs minst 0,5 m över marknivån för dagvattensystemets förbindelsepunkt i Egnahemsvägen. Vidare bör marken inom planen höjdsättas med en svag lutning ut från byggnad, för att skapa ytterligare möjligheter för vatten att avrinna ytledes utan att ansamlas. Detta kan även möjliggöra ytlig avrinning av dagvatten till föreslaget dagvattendike.

Vid en höjning av planområdet kommer, enligt resultat från framtagna skyfallsmodell, befintliga flödesvägar från omkringliggande områden att skäras av och en ny lågpunkt

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

skapas vid fastighet Gällivare 12:281. Utan åtgärder riskerar planen därmed att försämra översvämningssituationen för befintlig bebyggelse.

Ett åtgärdsförslag med en nedsänkt yta i sydöst och ett stråk norrut har simulerats för att minimera risken för översvämning för både planområdet och omkringliggande bebyggelse. Enligt resultat kan ytan härbärgera ca 90 m³ innan vidare avrinning sker nedströms.

Plankartan har enligt rekommendationer i utredningen reglerats med [prickmark] marken får inte förses med byggnad, i den östra delen av planområdet som getts en större bredd än simulerat ledstråk varvid exploateringen inte bedöms försämra översvämningssituationen för Gällivare 12:281. Den prickade ytan har även reglerats med bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras [b₃]. Även högsta tillåtna marknivå på lågstråket för att möjliggöra att vatten kan härbärgas, säkerställt genom planbestämmelse [n₁] markens höjd får inte vara högre än 359,8 m över nollplanet (RH2000). För egenskapsområdet väster om den nedsänkta ytan finns bestämmelse som reglerar att markens höjd inte får vara längre än 360 m över nollplanet (RH2000) [n₂].

Med föreslagna åtgärder bedöms föreslagen bebyggelse som lämplig och planen bedöms inte försämra situationen vid studerat skyfall.

TEKNIK

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns befintlig teleledning och elledning. Dessa ledningar har på plankartan säkerställts genom en planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁].

SOCIALA

BARN

Längs med Laestadiusvägen och Egnahemsvägen finns trottoarer. I den östra delen av Egnahemsvägen finns anslutande gång- och cykelväg som ingår i ett större gång- och cykelstråk. Goda möjligheter att färdas säkert till och från planområdet finns således. Den plats inom planområdet som idag finns att utöva spontan lek på kommer vid ett genomförande av detaljplanen att försvinna. En anlagd lekplats finns efter Björkmansvägen, två kvarter bort. Trottoar från planområdet till lekplatsen samt övergångsställe finns.

JÄMLIKHET

Detaljplanen ger förutsättningar för blandade upplåtelseformer och bostadstyper som i sin tur kan bidra till ett område med sociala värden. Närhet till centrumkärnan och goda möjligheter att färdas till fots eller med cykel till och från planområdet finns.

RIKSINTRESSE

FYNDIGHETER AV ÄMNEN OCH MATERIAL

Planområdet ligger inom riksintresse för mineral enligt 3 kap 7§ Miljöbalken - områden som innehåller värdefulla ämnen och material. Riksintresset bedöms inte

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

påverkas negativt då den planerade byggnationen planläggs inom de centrala delarna av Gällivare tätort.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

MILJÖBALKEN

Planområdet omfattar inga områden av särskilda markanvändningsintressen som tas upp i 3 kap. miljöbalken. Den tillkommande bebyggelsen som tillåts inom planområdet förstärker och sammansluter den befintliga kvartersstruktur som finns i närområdet. Nyttjande av befintlig infrastruktur gör att god hushållning med resurser kan uppnås.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Planområdet ligger inom befintligt bostadsområde med ett utbyggt vägnät. Planområdet kan angöras via antingen Egnahemsvägen eller Laestadiusvägen. Ett sex meter brett byggnadsfritt område, betecknat med [prickmark] på plankartan, mot gatumarken medger god sikt i korsningen Egnahemsvägen/Leastadiusvägen. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en mindre andel ökade fordonsrörelser till och från området.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ett genomförande av detaljplanen anses inte komma att påverka gång- och cykeltrafiken. Inga direktutfarter mot trottoar eller gång- och cykelväg kommer att skapas till följd av planens genomförande. Befintliga trottoarer samt gång- och cykelväg i planområdets närhet ger goda förutsättningar att resa hållbart.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen innehåller fastighetsindelningsbestämmelser som reglerar fastighetsstorlek beroende på vilken typ av bostäder man planerar att exploatera området för. För sammanbyggda småhus regleras minsta fastighetsstorlek till 400 m² och för frilliggande hus till 700 m². Illustrationen på plankartan visar på en möjlig fastighetsindelning om sammanbyggda småhus byggs.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planområdet omfattar del av fastigheten Gällivare 12:74. Detaljplanen möjliggör avstyckning av en eller flera fastigheter för användningen bostäder respektive gruppbofastad.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Detaljplanen omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledningarna finns i planområdets direkta närhet. För att möjliggöra

Detaljplan för del av Gällivare 12:74, Björkmansheden

vatten och avlopp till den tillkommande bebyggelsen i planområde måste ny/nya anslutningspunkter skapas. Området kommer anslutas till det kommunala dagvattensystemet.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanen upprättas med syfte att möjliggöra för ytterligare bebyggelse i området. Kommunen bekostar upprättandet av detaljplan.

Avgift för anslutning till kommunalt vatten- och spillvattenledningsnät ska betalas av fastighetsägare. Intäkt från anslutningsavgifter för kommunalt vatten och avlopp tillfaller Gällivare kommun vid tidpunkten då vatten- och spillvattenledningar är framdragna till förbindelsepunkt och förbindelsepunkt meddelats. Gällivare kommun kan även få intäkter genom en eventuell försäljning av bostadsmark.

Framtida fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar åtgärder på kvartersmark inom den egna fastigheten.

MEDVERKANDE

TJÄNSTEPERSONER

I samband med planarbetet har tjänstepersoner från Gällivare kommun medverkat. Sofie Rynbäck, plansamordnare, Marcus Zetterqvist, planeringschef, Mattias Heikkilä, projektledare Gruppbostad samt Mats Marquardt, projektledare Gruppbostad.

KONSULTER

Planhandlingarna är upprättade av Norconsult AB, Malin Eriksson.

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen

POSTADRESS Gällivare kommun, 982 81 Gällivare
BESÖKSADRESS Tingshuset 8-10, 982 21 Gällivare TFN 0970- 818 000
E-POST post@gallivare.se WEBBPLATS www.gallivare.se