



GRANSKNINGSHANDLING JANUARI 2014

DETALJPLAN FÖR VUOSKONJÄRVI INDUSTRIOMRÅDE ETAPP II

GÄLLIVARE KOMMUN, NORRBOTTENS LÄN

PLANBESKRIVNING



Beställare: Gällivare kommun
Beställarens projektledare: Ulla-Britt Larsson

Konsult: Ramböll Sverige AB
Uppdragsledare: Frida Wikström
Handläggare, plan: Maria Åberg
Handläggare, miljö: Mari Boström
Handläggare, geo: Göran Klippenberger

Ramböll Sverige AB
Kyrkogatan 2
972 32 Luleå
T 010-6156000
www.ramboll.se

Organisationsnummer 556133-0506



INNEHÅLL

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
BEHOVSBEDÖMNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Riksintresse	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Huvudfrågan	6
Mark och vegetation	6
Geotekniska förhållanden	6
Förorenad mark	6
Fornlämningar	6
Bebyggelse	6
Offentlig och kommersiell service	6
Gatunät, gång- och cykeltrafik	6
Parkering, angöring	7
Kollektivtrafik	7
Störningar	7
Vägtrafikbuller	7
Farligt gods	8
Teknisk försörjning	8
PLANENS GENOMFÖRANDE	8
Tidplan	8
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	8
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	8
Avtal	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	8
Fastighetsbildning	8
Gemensamhetsanläggning	8
Servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt	8
TEKNISKA FRÅGOR	9
Tekniska utredningar	9
KONSEKVENSER	9
Sociala konsekvenser	9
Miljökonsekvensbeskrivning	9
Miljökvalitetsnormer	9
EKONOMISKA FRÅGOR	10
Planekonomi	10
MEDVERKANDE	10

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser, skala 1:2000
- planbeskrivning (denna handling)
- miljökonsekvensbeskrivning
- samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- illustrationskarta
- grundkarta

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det finns en stor efterfrågan på industrifastigheter i Gällivare. Syftet med detaljplanen är att skapa en beredskap för att möta efterfrågan genom att planlägga för nya industritomter i anslutning till det befintliga industriområdet Vuoskonjärvi i Gällivare.

Gällivare kommun har för avsikt att skapa en flexibel plan som kan inrymma verksamheter för industriändamål av olika slag och storlek under förutsättning att tillkommande verksamheter inte verkar störande på närliggande bostäder. Trafiken till och från området ska inte belasta Mellanvägen utan ledas in till området från befintligt industriområde.

PLANDATA

Planområdet omfattar delar av fasighet Gällivare 12:74 och är beläget nordväst om Gällivare tätort. Planområdet gränsar till ett område med bostäder i norr, befintligt industriområde i öster och söder samt till ett skogsområde i väster. Planområdet omfattar ca 18 ha.



Bilden visar ungefärligt planområde och omgivande bebyggelse. ©Lantmäteriet

BEHOVSBEDÖMNING

Förslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan enligt kommunens upprättade behovsbedömning. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför upprättas.

MKB:n ska i första hand behandla:

- påverkan på mark
- påverkan på grundvatten samt ytvatten i intilliggande sjö och påverkan på möjligheten att nå miljökvalitetsnormen
- påverkan av buller för boende i närheten

MKB:n bör även behandla:

- tillgången till rekreationsområden
- påverkan på trafiksituationen till och inom planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle samt ett program för Vuoskonjärvi verksamhetsområde, Nya industriområdet och Stallarområdet m.fl. från 2008. Där rekommenderas bostäder i området vilket innebär att den föreslagna detaljplanen inte överensstämmer med rekommendationerna i gällande FÖP eller i programmet.

Skälen för avvikelserna är:

- stor efterfrågan på nya industritomter
- begränsad tillgång till lämplig mark för industri i kommunal ägo
- att området är rekommenderat för industri i förslaget till revidering av den fördjupade översiktsplanen

Det pågår ett arbete med en ny fördjupad översiktsplan som visats för samråd under sommaren 2013 och ställdes ut för granskning i januari 2014. Den fördjupade översiktsplanen förväntas antas våren 2014.

Detaljplaner

Planområdet omfattas sedan tidigare av detaljplan Vuoskonjärvi Bostadsområde etapp II från 1988. I den gällande planen utgörs området av bostäder med tillhörande service och infrastruktur. Detaljplanen från 1988 har aldrig genomförts.

Planområdet gränsar till detaljplan Vuoskonjärvi Bostadsområde etapp I och Industriområde etapp I från 1982 samt detaljplan för del av Gällivare 12:74 från 2011. Detaljplanen Bostadsområde etapp I medger ca. 40 tomter för friliggande bostäder. De övriga detaljplanerna medger industri.

Riksintresse

Området berörs av riksintresse för värdefulla ämnen enligt kap 3, 7 § miljöbalken. Den föreslagna detaljplanen bedöms inte försvåra utvinningen av dessa.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Huvudfrågan

Planförslaget innebär att ett obebyggt område i anslutning till befintligt industriområde Vuoskonjärvi i Gällivare tätort utvidgas norrut. Det föreslagna planområdet ligger i anslutning till befintliga bostäder.

Under planarbetet har detaljplanens påverkan på boende i närheten och på miljön särskilt be-lysts i en miljökonsekvensbeskrivning.

Mark och vegetation

Planområdet är till stora delar bevuxet av gles tall- eller granskog. Områdets sydvästra del är blötare och där finns en hel del lövskog och sly.

Geotekniska förhållanden

Jordarterna i området består enligt jordarts-kartan av morän förutom i sydvästra hörnet där det är torv. Morän är vanligen hårt lagrad och lättare byggnader bör kunna uppföras med platta på mark. Torv behöver åtgärdas på något sätt, nedpressning, urgrävning eller dylik åtgärd krävs innan något anläggs.

Grundvattenytan i torvområden är ofta vid markytan.

Markförhållanden bör kontrolleras innan bygg-nad uppförs och då bör även radonmätning utföras.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens riksklassning har ingen förorenad verksamhet bedrivits inom planom-rådet. Verksamheterna på angränsande indu-striområde utgörs främst av bilverkstäder och övrig mekanisk verkstadsindustri vilket innebär låg risk för förorenad mark i området.

Fornlämningar

I eller i direkt anslutning till området finns inte några identifierade fornlämningar.

Bebyggelse

Planområdet är helt obebyggt. Angränsande bebyggelse utgörs av industribyggnader i sö-der och öster samt villor i norr.

På Vuoskonjärvi industriområde är byggnaderna enkla en eller tvåvåningshus med trä- eller plåtfasad. Bostadsområdet i norr utgörs av villor i trä med en eller två våningar.

Den föreslagna detaljplanen medger byggnader med en maximal totalhöjd på 10 meter. Bygg-nadsarean på varje fastighet får högst uppta 30 % av fastighetsarean.

Offentlig och kommersiell service

På Vuoskonjärvi industriområde finns en del inslag av handel exempelvis färghandel, köks-handel, sport- och järnaffär.

Förslaget till detaljplan innebär att fler företag kan etablera sig i området.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet genomkorsas av Vuoskonjärvivä-gen. Vägen är en mindre grusväg som försörjer fritidsområdet vid Sikträsket väster om planom-rådet. Vuoskonjärvivägen är en gemensamhets-anläggning där en samfällighetsförening sköter drift och underhåll.

Gällande detaljplan för området medger en infart från Mellanvägen i norr. För att minimera störningar för boende föreslås att infarten tas bort och att all trafik till planområdet leds via anslutande gator i söder.

Till planområdet föreslås två nya infarter. En via det gamla spårområdet och en via Vuoskonjär-vivägen. Förslaget innebär att Vuoskonjärvivä-gens dragning förändras något, men funktionen kvarstår.

För hela planområdet föreslås lokalgator med direktutfart från tillkommande fastigheter.

Söder om planområdet löper en gång- och cykelväg. För att möjliggöra transporter med cykel eller till fots till, genom och inom området medger förslaget till detaljplan en gång och cykelväg i området nordöstra del som binder samman befintliga gång- och cykelvägar. En ny anslutning för dessa transportslag skapar ökad tillgång till busshållplatsen norr om planom-rådet.



Illustrationen visar Vuoskonjärvivägens nya dragning genom planområdet och en ny gång- och cykelväg som binder samman området med befintlig busshållplats i norr.

Genom området, längs med den tidigare järnvägen går en skoterled som är en viktig länk i det övergripande nätet av skoterleder i kommunen. Leden skyddas genom bestämmelse på plankartan.

Parkering, angöring

All parkering ska anordnas på den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Mellanvägen norr om planområdet. Hållplatsen trafikerades dagligen av linje 10 mellan Gällivare och Koskullskulle. För att förbättra tillgängligheten till busshållplatsen från området planläggs en gång- och cykelväg som ansluter till den befintliga norr om området.

Störningar

Den föreslagna detaljplanen innebär flera nya fastigheter för industri och därmed även en ökad risk för störningar för boende i närheten.

Planförslaget innebär att naturmark sparas närmast bostadsområdet i norr för att minska risken för visuella störningar eller störningar i form av lukt eller buller. Minsta avstånd från bostäder till industri är 100 meter.

För att ytterligare minimera störningar i form av buller men även visuellt föreslås en bestämmelse med krav på plank för fastigheterna i direkt anslutning till naturområdet i norra delen.

Vägtrafikbuller

I dagsläget är området helt oexploaterat. Den föreslagna detaljplanen innebär en ökning av trafik till området och därmed även en ökning av trafikbuller.

För att minska risken för störningar för boende till följd av ökade trafikmängder föreslås att all trafik leds in till området via befintligt industriområde i områdets södra del.

Farligt gods

Detaljplanen innebär transporter av farligt gods inom området. Olycksrisken med farligt gods är störst i korsningar och det är därför viktigt att dessa utformas på ett säkert sätt. Svängradie och siktlinjer ska säkerställas vid projektering av gatorna i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I dagsläget infiltreras allt dagvattnet inom området. Planförslaget innebär att stora ytor kommer att hårdgöras och möjligheten till infiltration minskar.

För att minska effekterna av detta bör gräsytor och annan vegetation iordningsställas inom området och genomsläppliga material, så som grus, ska användas istället för asfalt där det är möjligt.

Gällivare kommun ansvarar för iordningställande av gator i området och ska säkerställa möjligheten till infiltration vid projektering och anläggning.

För verksamheter som hanterar petroleumprodukter ska reningssystem i form av oljeavskiljare installeras i golvbrunnar. Detta regleras genom tillstånd för respektive verksamhet.

Detaljplanen innebär att VA-nätet måste byggas ut.

Värme

Området planeras ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet.

El

Planförslaget innebär flera nya industritomter och med det behov av el till området. Det bedöms att befintliga anläggningar i anslutning till området klarar av denna tillkommande industri.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Samråd	november 2013
Granskningsperiod	januari/februari 2014
Antagande	april 2014

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att efter bygglovsansökan få bygga i enlighet med planen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för till exempel förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen dock att gälla tills den ändras eller upphävs av kommunen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nya fastigheter för industriändamål bildas genom avstyckning från fastighet Gällivare 12:74. Kommunen ansvarar för genomförande och kostnader i samband med bildandet av nya fastigheter.

Förslaget innebär att befintligt järnvägsormåde planläggs för lokalgata respektive gång- och cykelväg. Detta innebär att Gällivare kommun måste förvärva delar av fastighet Gällivare 100:19 från Trafikverket.

Gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning gata 1 minskas i omfattning för att anslutas till föreslagen lokalgata i planområdets norra del. Gällivare kommun ansvarar för eventuella kostnader till följd av förändringen.

Då befintligt spårområde planläggs för allmän platsmark bör samfällighet s:2 upplösas i samband markförvärvet.

Servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt

Befintliga el- och tele-ledningar inom område omfattas av ledningsrätt. Åtkomst till ledningarna säkerställs genom u-område i den föreslagna detaljplanen.

Befintliga el-ledningar längsmed Vuoskonjärvivägen är i dagsläget luftledningar. Detaljplanens genomförande innebär att dessa ledningar flyttas till den föreslagna lokalgatans sträckning och grävs ner. Detta innebär även att befintlig ledningsrätt måste flyttas. Alla kostnader för flytt av den befintliga el-ledningen bekostas av Gällivare kommun men utförs av Vattenfall som är ledningsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Exploaterarna ansvarar för de tekniska undersökningar som kan komma att krävas inom kvartersmark.

KONSEKVENSER

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att ett stort oexploaterat område tas i anspråk för gator och industrimark. Det blir en påverkan på möjligheten att nyttja området för rekreation och lek i orörd skog. Påverkan kan dock inte ses som stor då gällande detaljplan medger bostäder på området. Detaljplanen har aldrig genomförts men medger att skogen tas i anspråk och att möjligheterna till lek och rekreation minskar.

För att minimera påverkan planläggs ett minst 100 meter brett naturområde i direkt anslutning till befintliga bostäder.

Detaljplanen innebär även att industriområdet länkas samman med befintliga gång- och cykelvägar och möjliggör en anslutning till befintlig busshållplats. Detta ökar möjligheterna att gå och cykla till, inom och genom området och

förenklar åtkomsten för dem som inte kan eller vill köra egen bil.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för att beskriva vilka konsekvenser detaljplanens genomförande får och vilka åtgärder som ska vidtas. Här sammanfattas MKB:n.

Detaljplanens genomförande innebär:

Mer trafik och ökat trafikbuller. Genom att leda trafiken från befintligt industriområde i planområdet södra del minskar påverkan på boende.

Störningar i form av buller och visuella störningar ökar. För att minska dessa störningar föreslås ett 100 meter brett naturområde mellan industri och befintliga bostäder samt krav på plank för fastigheter i direkt anslutning till naturområdet.

Stora hårdgjorda ytor. För att minimera effekterna av detta föreslås att gräsytor och annan vegetation iordningsställs inom området samt att genomsläppliga material används i stor utsträckning.

Risk för föroreningar från verksamheter till grundvatten och recipient. Infiltration av dagvatten och krav på oljeavskiljare för berörda verksamheter.

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanens genomförande innebär stora investeringskostnader initialt för kommunen när infrastruktur och fastigheterna ska iordningsställas. På sikt bedöms dock planens genomförande bidra till en utökning och differentiering av företag i kommunen och fler arbetstillfällen.

Kommunen ansvarar för kostnaderna för fastighetsregleringar och fastighetsbildningar inom planområdet.

Fastighetsägarna ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har utarbetats av Ramböll i samverkan med

Ulla-Britt Larsson
Marksekreterare
Gällivare kommun

Frida Wikström
Planarkitekt
Ramböll Sverige AB

