

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VASSARA 10

Flerbostadshus och kontor



HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Övriga handlingar:

- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Översiktskarta

Bilagor:

- Bullerutredning Vassara 10, 2017-06-01
- Geotekniska utredningar
 - PM Geoteknik, 2017-01-23
 - MUR, 2017-01-23
 - MMU, 2017-05-04
- Trafikutredning, 2017-02-22

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan. Detaljplanen har upprättats i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) som utökat planförfarande. Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nuvarande markanvändning inom planområdet är en befintlig personalparkering samt kontor för kommunens verksamhet. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus inom stor del av fastigheten Vassara 10. Detaljplanen har även som syfte att säkerställa befintlig markanvändning avseende kontor för en del av planområdet, samt att inom denna del även möjliggöra för bostadsbebyggelse. Planen omfattas av *gällande ändring av stadsplan* antagen 26 januari 1986. Gällande stadsplan reglerar marken inom planområdet till parkering (**Tp**) samt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, allmänt ändamål (**AQ**). Ändamålen tillåter inte bostadsbebyggelse vilket innebär att en ny detaljplan måste upprättas för att möjliggöra detta.

För att uppnå syftet med detaljplanen regleras majoriteten av markanvändningen inom planområdet till bostäder (**B**). Detta motsvarar hela den yta som i nuläget används för personalparkering. Ett genomförande av detaljplanen innebär att personalparkeringen måste flyttas till annan plats i närområdet. Den mark som tillhör den befintliga kontorsbyggnaden regleras i detaljplanen till kvartersmark för kontor och bostäder (**KB**). Detaljplanen ska även säkerställa byggnadens bevarande samt kulturhistoriska värde. Detta säkerställs i detaljplanen med egenskapsbestämmelser avseende exploateringsgrad, varsamhetsbestämmelse samt rivningsförbud.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Naturvärden och kulturvärden bedöms inte påverkas negativt, utan snarare förstärkas positivt, vid exploatering av planområdet. Detta med hänsyn till att det inom planområdet idag är begränsat med grönska samt att bebyggelsen innebär en förtätning av mark på ett område som idag används för parkering.

Centrum i Gällivare är utpekad viktig kulturmiljö i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Centrum är utpekad med motivet att det har en blandad bebyggelse med tidstypiska byggnader från tiden då järnvägen kom 1887 och fram till modern tid. Kvar finns den gamla rutnätsstrukturen i den första stadsplanen från 1894. Unikt för området är att samhällets tre äldsta skolor finns välbevarade. Detta sammantaget gör att området i Gällivare centrum har ett högt kulturhistoriskt värde.

Inom planområdet finns mark som är utpekad kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, allmänt ändamål (AQ). Denna byggnad innehåller idag en privat hyresgäst, en kommunal verksamhet från socialförvaltningen, samt ett företag. Detaljplanen säkerställer att denna inte får rivas samt att dess exteriöra utseende varsamt ska hanteras.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Inom planområdet finns inga Natura 2000-områden, men Vassara älv är ett Natura 2000-område som ligger cirka 750 meter från planområdet. Dagvattenledningar som planområdet planeras anslutas till leds idag nedströms ut till denna recipient.

Dagvatten inom planområdet föreslås hanteras med en blandning mellan konventionell dagvattenhantering samt lokalt omhändertagande av dagvatten för att inte påverka Natura 2000-området.

Utanför planområdet, vid dagvattenutloppen i Vassaraälven vid Myrviksgatan och Källgatan, finns möjligheten att anlägga en sedimenterings- och fördröjningsdamm, vilket skulle möjliggöra ytterligare rening av dagvatten innan det når recipienten.

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Gällivare tätortsområde omfattas av miljö kvalitetsnorm för utomhusluft och vattenförekomster. Miljö kvalitetsnorm för utomhusluft bedöms inte överskridas.

Vassara älv är den vattenförekomst som indirekt kan påverkas av planförslaget. Älven är belägen söder om planområdet. Det bedöms inte som att miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten bör överskrias vid ett genomförande av detaljplanen. Utanför planområdet, vid dagvattenutloppen i Vassaraälven vid Myrviksgatan och Källgatan, finns möjligheten att anlägga en sedimenterings- och fördröjningsdamm, vilket skulle möjliggöra ytterligare rening av dagvatten innan det når recipienten.

Planförslaget bedöms därmed inte inverka negativt på Vassaraälvens växt- och djurliv, dess levnadsvillkor eller vattenförekomstens målstatus (MKN).

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet består av fastigheten Vassara 10. Detaljplaneområdet ligger i Gällivare centrum. Planområdet angränsar i norr mot Tingshusgatan och i öster mot Föreningsgatan. På andra sidan om dessa gator finns flerbostadshus i den norra riktningen och i öster finns kommunhuset.

Omkringliggande fastigheter som angränsar till fastigheten i söder och i väster är Vassara 21, 22, 23, där det i nuläget finns flerbostadshus med verksamheter i bottenplan. Verksamheter som finns är exempelvis vandrarhem, begravningsbyrå och frisör.

AREAL

Planområdet omfattar cirka 0,5 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Vassara 10 ägs av Gällivare kommun.



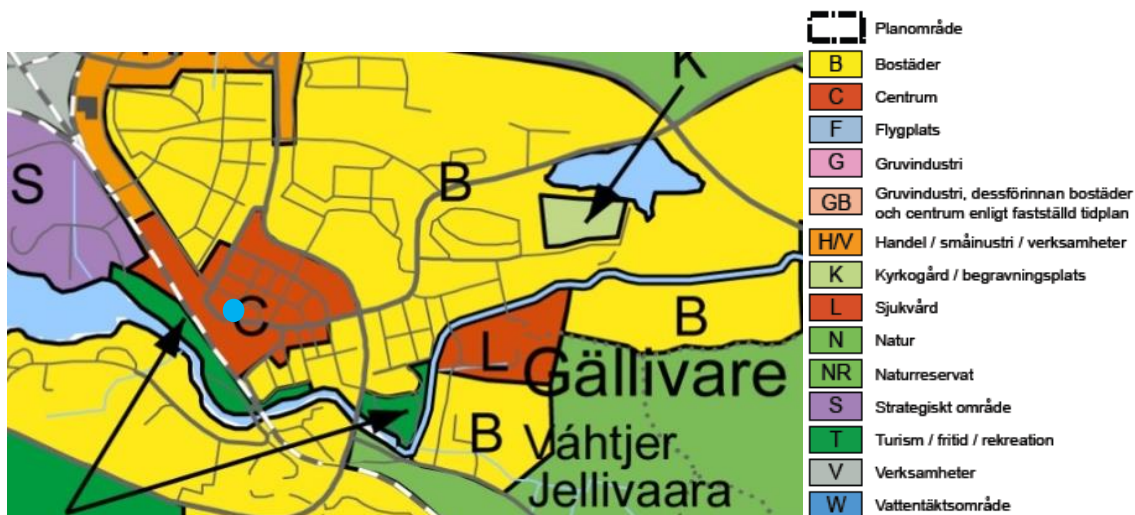
Figur 1. Planområdet i förhållande till bebyggelsen i Gällivare centrum. Planområdet är markerat med röd linje.
©Fastighetskartan 2016-08-18

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Aktuellt planområdet omfattas av *fördjupad översiktsplan för Gällivare, MalMBERGET och Koskullskulle 2014-2032*, antagen 2014. Planområdet ligger i Gällivare centrum där de områdesvisa rekommendationerna anger att området ska förtätas med mellan 400-700 bostäder. Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekat för markanvändning centrum, vilket inkluderar bostäder. Syftet med detaljplanen bedöms därmed ligga i linje med den fördjupade översiktsplanens rekommendationer.

I den fördjupade översiktsplanen rekommenderas små fastigheter och en uppdelad kvartersstruktur för att bidra till en långsiktig utveckling och variation i beståndet. Byggnader inom centrumtriangeln ska gestaltas med en variation i volym, våningsantal och uttryck. Ny bebyggelse bör inordnas i den befintliga kvartersstrukturen och placeras i gatuliv.



Figur 2. Den fördjupade översiktsplanen för Gällivare tätort redovisar planområdets markanvändning som Centrum, vilket innefattar en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Planområdets ungefärliga placering redovisas med blå punkt.

PROGRAM

Program för centrala Gällivare antogs i september 2014. Programmet är en fortsättning på det tidigare visionsarbete som genomförts. Programmet är inte upprättat enligt förutsättningarna för program i Plan- och bygglagen.

Gestaltningssprogram för Gällivare tätort (antaget av kommunfullmäktige 2015-01-26) anger riktlinjer för hur hela tätorten ska utformas. Planområdet ligger inom tätorten och omfattas därför av gestaltningssprogrammets inriktningar.

Dessa två nämnda program, samt den fördjupade översiktsplanen, framhäver vikten av en förtätning, och förstärkning av kvartersstrukturen, inom centrumtriangeln (MalMBERGsvägen, Parkgatan & Lasarettsgatan). Byggnader i kvarter där byggnader placeras mot gatan skapar tydliga gaturum samt skapar förutsättningar för attraktiva boendemiljöer med privata gårdar.

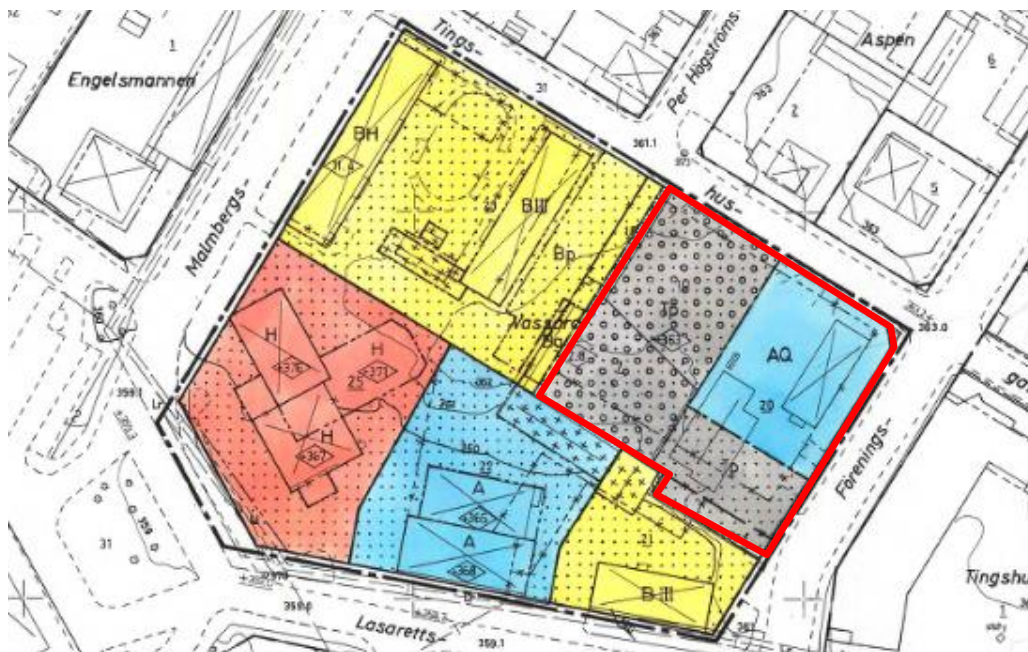
Centrumtriangeln omfattas av *länsstyrelsens kulturmiljöprogram* vilket pekar ut kulturmiljöer som borde prioriteras ur ett regionalt perspektiv för insatser avseende bevarande, dokumentation, information och tillgängliggörande. I dag har området i Gällivare centrum kvar den första stadsplanens rutnätsstruktur. Utöver den ursprungliga rutnätsstrukturen är det bebyggelseområdet närmast de gamla skolorna som pekas ut. För aktuell detaljplan bedöms därmed kulturmiljöprogrammet framhåva rutnätsstrukturen som viktig aspekt att förhålla sig till.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planen omfattas av gällande ändring av stadsplan antagen 26 januari 1986. Gällande stadsplan reglerar marken inom planområdet till parkering (**Tp**) samt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, allmänt ändamål (**AQ**). I väster angränsar planområdet till mark planlagt för bostäder (**B**). Inga bostadshus få dock uppföras närmast framtida plangräns. Där är marken reserverad för bostadsparkering (**Bp**). Planområdet angränsar i söder till mark planlagd för bostadsändamål (**B**) samt allmänt ändamål (**A**). Närmast planområdet får dock enbart uthus och dylikt (korsmark) uppföras.

I enlighet med stadsplan antagen 1986 fastställdes fastighetsindelningsbestämmelser som berör aktuellt planområde vilka antogs som Tomtindelning: Vassara (akt 25-GÄS-B1465).

Planerad markanvändning, bostäder och kontor, finner inte planstöd i gällande detaljplan, varvid en ny detaljplan behöver upprättas.



Figur 3. Gällande stadsplan för aktuellt planområde, där röd linje markerar aktuell plangräns.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott beslutade 2016-04-21 § 40 att i kommunens regi påbörja arbete med att ta fram en ny detaljplan för bostäder på fastigheten Vassara 10.

RIKSINTRESSEN

Inom planområdet finns inga Natura 2000-områden, men Vassara älv är ett Natura 2000- område som ligger cirka 750 meter från planområdet. Påverkan på detta beskrivs under *förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken, kapitel 4, miljöbalken.*

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt miljöbalken ska alla detaljplaner behovsbedömas, vilket innebär att kommunen tar ställning till om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I de fall planen kan medföra en betydande miljöpåverkan genomförs en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning.

För planförslaget har en behovsbedömning tagits fram och skickats till Länsstyrelsen för samråd om detaljplanen kan antas medföra en betydande påverkan på människors hälsa och natur. Behovsbedömningen för denna detaljplan innefattar både bedömning på miljömässig- och social påverkan.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte innebär risk till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte leda till en negativ påverkan på den sociala hållbarheten, utan snarare har bedömningen gjorts att planområdet har goda förutsättningar för att skapa positiva effekter på den sociala hållbarheten.

Följande frågor har identifierats i behovsbedömningen som viktiga att beakta i planarbetet:

- Kvartersstruktur och omfattning av markanvändning för bostäder ska studeras vidare. För att hantera och minimera risk för negativ påverkan av kulturmiljön (befintlig byggnad) ska ny tillkommande bostadsbebyggelse anpassas mot denna byggnad och dess kvaliteter.
- Skuggningspåverkan av tillkommande bebyggelse på omkringliggande befintlig bebyggelse. Skuggstudie ska genomföras.
- Buller från omgivande trafik.
- Geoteknik och grundvattnets nivå ska utredas vidare.
- Eventuella markföroreningar ska utredas vidare.
- Placering av infart/utfart för tillkommande trafik till planområdet och parkering ska studeras vidare.
- Inom planområdet ligger en befintlig personalparkering för kommunens verksamhet. Ny placering för personalparkeringen bör utredas vidare.
- Byggnadernas volym och placering inom kvarteret.
- Mötet mellan gatan (offentlig plats) och bostäderna (privat plats); detta för att förstärka spontan lek, trygghet samt möten mellan människor.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte torde medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar även kommunens syn när det gäller frågor som behöver hanteras vidare under planprocessen och utredas och redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Nivån i planområdet ligger i huvudsak på cirka + 363 meter över havet. Inom planområdet sluttar marken svagt neråt från planområdets östra delar till de västra delarna. Vid planområdets västra och södra gräns sluttar marken snabbt och marknivån för dessa intilliggande fastigheter ligger betydligt lägre än planområdets marknivå. Marknivån norr om planområdet är i samma nivå, eller några decimeter lägre, som den inom planområdet (+363).

Vid planområdets västra gräns finns stödmur som tar upp en meters höjdskillnad. I söder sluttar marken och här har det delvist uppförts sutteränggarage. Här faller marknivåerna till cirka + 360 meter över havet. Öster om planområdet ligger marken i ungefär samma nivå som planområdet.

Marken inom planområdet utgörs till stor del av en grusad parkeringsyta tillhörande den kommunala verksamheten. En del av planområdet är exploaterat med en kontorsbyggnad som även den är del av den kommunala verksamheten.

Mellan parkeringsytan och tomten tillhörande kontorsbyggnaden finns i nuläget ett staket som tydligt avgränsar. Innanför staketet består marken av gräsmatta samt lite hårdbelagd köryta. Mellan gatan och husets östra långsida står ett fåtal befintliga björkar.



Figur 4. Staketet som tydlig avgränsar parkeringsytan mot tomt för det gamla posthuset.

Geotekniska förhållanden

Ett översiktligt geotekniskt utlåtande har tagits fram till samrådshandlingen av WSP. En geoteknisk utredning har sedan genomförts av WSP 2017-01-23 och finns att läsa i sin helhet i bilagor.

Jorden inom undersökt område består i huvudsak av ett tunt fyllningslager ovan morän på berg. Fyllningen är cirka 0,45 till 0,7 meter mäktig och består i huvudsak av grusig siltig sand eller sandig siltig morän. Humus har observerats punktvis i fyllningen. I anslutning till befintliga suterränggarage förekommer fyllningar med större mäktighet, cirka 2,5 till 3 meter. Dessa fyllningar härrör till grundläggning och återfyllningsmassor vid garagen och består i huvudsak av sandig siltig morän.

Underlagrande morän är sammansatt av grusig sandig siltig morän eller sandig siltig morän och är fast eller mycket fast lagrad. Bergfritt djup bedöms uppgå till minst 5 meter under befintlig markyta.

Inget grundvatten har observerats ned till cirka 5 meter under befintlig markyta, motsvarande nivå cirka +359 meter över havet. Inga långtidmätningar av grundvatten har utförts. Grundvattennivån varierar normalt under årscykeln och förväntas ha sitt maximum sent på våren och sent under hösten. Kompletterande avläsningar bör utföras under vår och sommar.

Goda grundläggningsförhållanden råder generellt inom området. Fast lagrad morän återfinns generellt från cirka 0,5 meter under markytan. I anslutning till befintliga suterränggarage förekommer mäktigare fyllningar, upp till cirka 3 meter under markytan. Byggnader rekommenderas grundläggas frostfritt och väl-dränerat på packat krossmaterial ovan naturligt förekommande morän efter att befintliga fyllnadsmassor bortschaktats. Befintliga fyllnadsmassor tillhörande materialtyp 2 kan packas om och återanvändas. Vid val av grundläggning måste hänsyn tas till befintliga suterränggarage.



Figur 5. Befintliga suterränggarage på närliggande fastigheter syns sticka upp.

Förorenad mark

Översiktlig provtagning har visat på förekomst av organiska föroreningar. Föroreningshalter över naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) förekommer delvis. Detta innebär att åtgärd krävs för att marken inom planområdet ska bedömas som lämpligt att bebygga med bostäder. Detta kan eventuellt även innebära restriktioner för återanvändning av överskottsmassor.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning (MMU) har genomförts av WSP 2017-05-04 för att identifiera omfattningen och läget av föroreningen, samt utreda hur markföroreningen kan åtgärdas för att området ska kunna bedömas som lämpligt att bebygga med bostäder. Det bedöms finnas två områden som är påverkade av förorenande ämnen i form av tunga aromatiska kolväten och PAH med medelhög till hög molekylvikt. Ett område i det nordvästra delen och ett i det sydvästra delen.

I den sydvästra delen av parkeringen finns en förorening som förekommer på större djup under markytan och i lägre halter, mestadels i halter under riktvärdet för känslig markanvändning (KM). De delar av föroreningen som bedöms förekomma i halter över känslig markanvändning (KM) uppskattas uppgå till cirka 100-200 m³. Föroreningen ligger en bit ned i markprofilen och bedöms därför inte i dagsläget utgöra en risk för människor som vistas på platsen. Vid framtida schaktarbeten och byggnation kommer föroreningen under entreprenadtiden att komma i dagen och riskbilden att ändras.

I nordvästra delen av parkeringen finns en ytlig förorening (översta 0,5 m) där PAH påvisats förekomma i höga halter, som mest 31 gånger riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Föroreningen bedöms uppgå till en volym på cirka 50 m³. Föroreningen förekommer i ytliga lager där människor kan bli exponerade för den (under förutsättning att inte parkeringen är asfalterad) via damning av jord, direktkontakt med jord eller intag av jord. Delområdet bedöms vara i behov av riskreducering.

De volymer massor som har halter av aromater och/eller PAH som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning (KM) ska tas bort och transporteras till godkänd mottagare. Detta kan göras i samband med de schaktarbeten som en framtida byggnation medför. För att säkerställa att marken ska vara lämplig för bostadsbebyggelse reglerar detaljplanen med administrativ bestämmelse (a₂) att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markförorening har schaktats bort eller avhjälpats på annat erforderligt sätt.

Radon

En markradonutredning genomfördes för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 1990-03-12. Enligt denna utredning finns normalrisk för markradon generellt för dessa områden. Markradonmätning har utförts i en undersökningspunkt i samband med de geotekniska utredningarna (MUR) 2017-01-23. Uppmätt värde var 1 kBq/m³, vilket klassificeras som lågradonmark, varvid inga särskilda åtgärder krävs. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Lek, rekreation och mötesplatser

I Gällivare centrum, vid torget finns en lekplats som kan användas året runt. Denna ligger cirka 500 meter från de planerade bostäderna. Vid torget ligger även en fritidsgård, i gamla Centralskolans gymnastiksal, vilket är en viktig mötesplats för ungdomar. Vid ett genomförande av detaljplanen för Kvarteret Nya skolan, fastigheterna Nya skolan 6 och 7, kommer fritidsgården att rivas, och verksamheten flyttas till Alen 5, då ett nytt kunskapscentrum byggs. Det nya kunskapscentrumet blir en central nod i samhället som utgör målpunkt för många människor.

Förestående detaljplan säkerställer att byggnader placeras i utkanten av planområdet och att en tydlig innergård möjliggörs i områdets centrala delar. Detta säkerställs med reglering av yta till **korsmark** (på marken får endast komplementbyggnad placeras) inom område för användning bostäder (**B**). Denna innergård har goda förutsättningar för och bör anordnas med lekplats samt gemensamma mötesplatser såsom exempelvis grillplats. Placeringen av innergården möjliggör för ett samnyttjande av denna för både bostäderna samt kontorsverksamheten.

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden.

Jämställdhet och trygghet

Bostadsbebyggelse innebär att fler människor kommer bo, röra sig till och inom planområdets närhet. Fler människor på gatorna och i husen som kan överblicka gaturummet bidrar till en ökad trygghet.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostäder

Inom fastigheten Vassara 10 står en befintlig byggnad (före detta posthuset) som i nuläget inrymmer en lägenhet samt kontorslokaler. Detaljplanen möjliggör för bostäder (**B**) inom denna del av planområdet. Detta är dock inte den primära, utan sekundära markanvändningen. Byggnadens nuvarande användning som kontorsbyggnad (**K**) är fortsatt huvudsyftet för markanvändningen.

Detaljplanen skapar utöver detta förutsättningar för en förtätning i resterande del av planområdet med bostäder i form av flerbostadshus, vilket säkerställs i detaljplanen med användning av kvartersmark för bostäder (**B**). Detaljplanen möjliggör för uppförande av cirka 55 - 60 lägenheter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

För den del av planområdet som omfattar den del där befintlig kontorsbyggnad (före detta posthuset) står på möjliggör detaljplanen för användning av kvartersmark kontor (**K**). Detta är den primära huvudanvändningen av den befintliga byggnaden.



Figur 6. Befintliga kontorsbyggnaden, före detta posthuset.

Detaljplanen ligger inom centrumtriangeln och i den omkringliggande bebyggelsen finns ett flertal arbetsplatser, där Folkets hus, hotell, butiker, restauranger samt skolor är några som kan nämnas. Stor del av kommunens verksamheter har sina kontor i närheten av planområdet och en del av dem parkerar på den befintliga parkeringen inom planområdet, mer om detta finns i trafikutredningen.

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

En befintlig byggnad (före detta posthuset) från 1920-talet finns i planområdet i nuläget och avses fortsatt finnas kvar. Byggnaden är indragen en bit från gatumarken. För att denna kulturhistoriska byggnad fortsatt ska ha en synlighet i gaturummet tillåts tillkommande bebyggelse uppföras i linje eller mer indragen i kvarteret i jämförelse med den befintliga byggnaden. Detta säkerställs i detaljplanen med mark utpekad till **prickmark** (marken får inte förses med byggnad). Bostäderna kommer därmed placeras som närmast plangräns cirka 6 meter mot Tingshusgatan och 4,5 meter mot Föreningsgatan.

Bostadsbebyggelse får uppföras i planområdets yttre område, där en innergård skapas i kvarterets centrala del. Innergård regleras med **korsmark** (enbart komplementbyggnader får uppföras). Största tillåtna byggnadsarea är **50 kvadratmeter** och högsta byggnadshöjd **2,5 meter**. Bostadsbebyggelse är uppdelad i tre olika områden inom användningsområdet för bostäder (**B**). Detta för att kunna säkerställa en variation av höjder inom området samt en uppbruten kvartersstruktur med öppningar mellan husen mot gata.

I planområdets norra del tillåts det uppföras ett bostadshus i tre våningar. Största tillåtna byggnadsarea regleras till **370 kvadratmeter**. Höjden på byggnaden regleras till högsta nockhöjd om **12,0 meter** och högsta tillåtna byggnadshöjd om **9,0 meter**.

I planområdets västra och södra del regleras största tillåtna byggnadsarea för bostadshus till **1000 kvadratmeter**. Höjden på byggnaden regleras till högsta nockhöjd om **15,0 meter** och högsta tillåtna byggnadshöjd om **12,0 meter**, vilket motsvarar fyra våningar. Regleringen i detta område är mer flexibel än övriga områden och möjliggör uppförande av ett större hus eller flera mindre.

I planområdets östra del tillåts det uppföras ett bostadshus i tre våningar. Största tillåtna byggnadsarea regleras till **320 kvadratmeter**. Höjden på byggnaden regleras till högsta nockhöjd om **12,0 meter** och högsta tillåtna byggnadshöjd om **9,0 meter**.



Figur 7. Illustration över tänkbar exploatering.

Den del av planområdet som regleras till kontor- och bostäder (**KB**) möjliggör enbart den byggrätt och höjd som befintlig byggnad på platsen i nuläget har. Största tillåtna byggnadsarea regleras till **295 kvadratmeter**. Höjderna begränsas till högsta nockhöjd om **7,5 meter** och högsta byggnadshöjd om **4,0 meter**. Byggnaden avses inte rivas och för att säkerställa detta reglerar detaljplanen rivningsförbud med bestämmelse **r**.

Den befintliga byggnadens exteriöra utseende är viktigt med hänsyn till bevarande av dess kulturhistoriska värde. Det kulturhistoriska värdet omfattar dess exteriöra utseende (fönstersättning, takutformning, färgsättning och fasadmateriäl) vilket ska bevaras och tas hänsyn till vid framtida ombyggnationer eller renoveringar. Tillbyggnad är inte tillåten. Detaljplanen säkerställer detta med egenskapsbestämmelse **k**.



Figur 8. Närbild på posthusets vackra exteriöra detaljer.

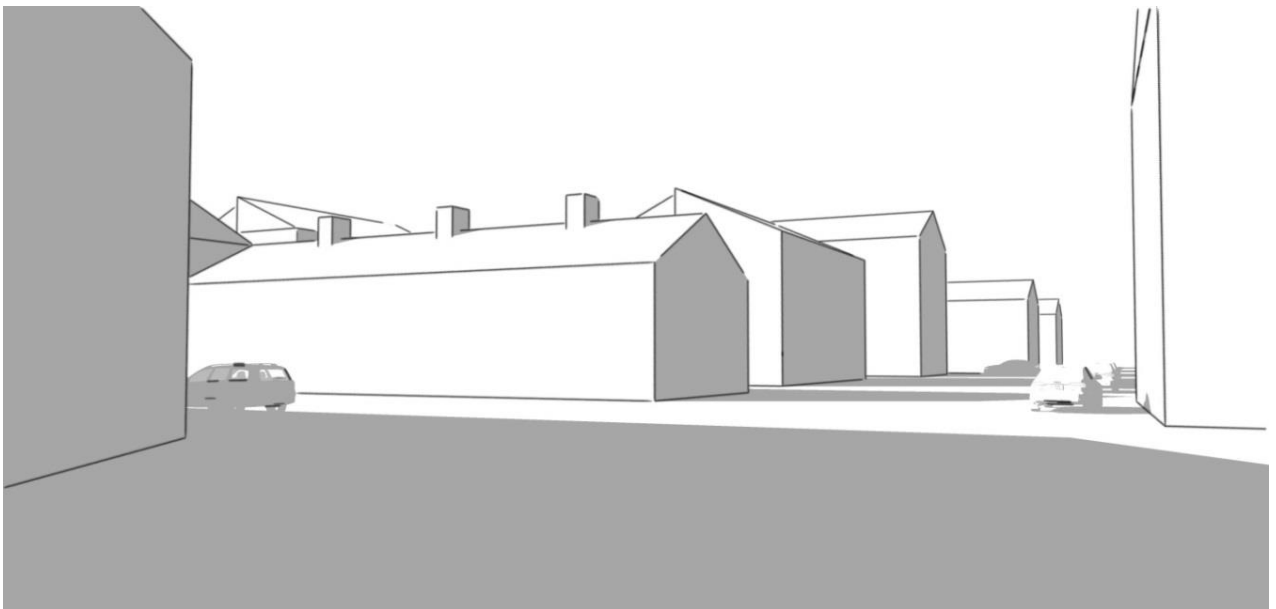
Stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förändring av stadsbilden i närområdet då planområdet till största del är obebyggt i nuläget. Omkringliggande bebyggelse varierar i nuläget från två till fyra våningar. Området norr om planområdet är bebyggt med hus i tre och fyra våningar. Bebyggelsen väster om planområdet är tre våningar. Bebyggelsen söder om planområdet är två respektive tre våningar, men huset i sydväst har högre takkonstruktion vilket innebär att dess nockhöjd blir liknande med trevåningshuset i sydöst. Kommunhuset öster om planområdet är två till tre våningar.

Den tillkommande bebyggelsen som tillåts inom planområdet bedöms stärka den befintliga stadsbilden som i nuläget finns. Detta eftersom tillkommande bebyggelse förstärker kvartersstrukturen i närområdet i sin tillåtna placering och varierade höjder. Beroende hur byggnader inom planområdet placeras påverkar detta den framtida kvartersstrukturen och stadsbilden. Det är önskvärt att bostadshusens entréer placeras ut mot lokalatorna. Om loftgångshus övervägs bör dessa orienteras in mot gården.



Figur 9. Befintlig stadsbild för planområdet och dess angränsande bebyggelse.



Figur 10. Perspektiv som visar påverkan av den tillkommande bebyggelsen på stadsbilden. (Källa: Ramböll)

Parkering, utfarter

I dagsläget finns en parkeringsyta tillhörande den kommunala verksamheten inom planområdet. Det totala antalet parkeringsplatser uppgår till cirka 120 stycken, varav 107 stycken är för de kommunanställda och 13 stycken är till för tjänstefordon. Omlokalisering av denna parkeringsyta måste ske för att föreslagen detaljplan ska kunna genomföras. Utredning avseende ny placering pågår.

Inom planområdet ska parkering för de boende ordnas. Aktuell parkeringsnorm på 1,1 bilplatser per lägenhet ska följas, vilket resulterar i cirka 66 parkeringar vid beräkning av 60 lägenheter. Parkering hanteras i underjordiskt garage för att frigöra markyta för bebyggelse och innergård.

Parkeringsgarage inom kvarteret (**B**) ska samordnas för alla ändamål i planområdet (både bostäder och kontor). Detta tydliggörs på plankartan med bestämmelse om gemensamhetsanläggning (**g**). Infart till parkeringsgarage bedöms kunna ske från infart som placeras i planområdets nordvästra del.

Detaljplanen säkerställer inte att underjordiskt garage måste uppföras, utan det är även möjligt med markparkering. Placering och utformning av en markparkering bör ske på sådant sätt att andra värden, såsom en tydlig kvartersstruktur med byggnader med långsida mot gatan, prioriteras högre.

Ett genomförande av föreslagen detaljplan innebär en förändring av trafikflöden i närområdet. En trafikutredning har genomförts tillhörande detaljplaneprocessen som studerar detta närmare. Denna kan läsas i sin helhet som bilaga till planhandlingarna eller i sammanfattad form under rubriken *"Trafikflöden"*.



Figur 11. Befintlig parkering som rymmer cirka 120 bilar.

Offentlig service

Närmaste grundskolor är Mariaskolan (cirka 600 meter) och Sjöparksskolan (cirka 700 meter). Mariaskolan är en skola med cirka 140 elever, åk F-6 och fritidshem. Skolan har egen idrottshall samt en nybyggd multiarena som även är isbana på vintern. Sjöparksskolan har cirka 350 elever, åk F-9, och grundsärskolan finns även integrerad i skolan.

I närheten till planområdet finns två förskolor, Trummans Förskola (cirka 500 meter) samt Förskolan Maria (cirka 600 meter). För att komma till förskolorna måste eleverna passera över Malmbergsvägen eller väg E45, vilka är relativt tungt trafikerade om man jämför med övriga vägar i närområdet.

Detaljplanen ligger nära den offentliga verksamheten som finns i centrum. Här finns exempelvis Folkets hus, skatehall, bio, föreningslokaler, affärslokaler, museum, ungdomsmottagning och ungdomsgård.

Kommersiell service

Planområdet ligger inom centrumtriangeln där stor del av Gällivares kommersiella service finns. Det är främst längs med Storgatan, Malmbergsvägen, Hantverkaregatan samt vid torget (Norrskensgallerian) som den typen av service är belägen. Lokaler för dessa inryms i bottenvåningarna på byggnaderna med bostäder ovanför.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten till planområdet.

TRANSPORTER

Gatunät, skidspår, gång-, cykel-, moped- och skotertrafik

Planområdet angränsar på två sidor mot det kommunala gatunätet, i öster mot Föreningsgatan och i norr mot Tingshusgatan. Gatuutrymmet är 17 respektive 12 meter brett. Längs med gatorna finns både snedställda och längsgående parkeringsplatser. Cykelparkering ska finnas inom planområdet och placeras på strategiskt uttänkta delar för att öka och uppmuntra användandet av alternativa transportslag än bil.

Planområdet ligger inom förbudsområde för skotertrafik enligt de fördjupade översiktsplanen.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet och närhet till kollektivtrafik, både till det lokala- och det regionala kollektivtrafiknätet. Inom 300 meter från planområdet ligger centralplan, där tåg- och busstationen finns där den regionala kollektivtrafiken utgår från. Till den närmsta hållplatsen är det 300 meter från planområdets nordvästra hörn.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga dricks- och spillvattenledningar finns i Tingshusgatan. Det finns kapacitet och möjlighet att ansluta fastigheten till befintligt ledningsnät. U-område **(u)** säkerställs i planområdets norra samt östra del för dessa.

Dagvatten, snöhantering

Kommunala dagvattenledningar finns längs Tingshusgatan och Föreningsgatan. Kapacitet finns för att ansluta fastigheten till det kommunala nätet. U-område **(u)** säkerställs i planområdets norra samt östra del för dessa.

Dagvattnet bör så långt det är möjligt fördröjas och renas inom fastigheten innan vattnet leds till det kommunala ledningsnätet. Dagvattnet leds sedan till Myrviksgatans ände vid Lasaretsbron. Snö ska hanteras inom fastigheten.

Energi och elförsörjning

Tillkommande bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet. Ledningar finns inom planområdet samt längst med Tingshusgatan och Föreningsgatan. U-område **(u)** säkerställs i planområdets norra samt östra del för dessa.

Tele och opto

Fiberkabel finns i angränsande lokalgator vid planområdesgräns. U-område **(u)** säkerställs i planområdets norra samt östra del för dessa. Inom grannfastigheten Vassara 22 innehar TSSNFAB telestation och tillhörande kanalisering och kablage.

TSSNFAB förutsätter att exploatören, om behov uppstår, bekostar lämpliga åtgärder för att minimera ljud och störningar från telestationen. TSSNFAB förutsätter vidare att inga förändringar företas som påverkar TSSNFABs byggnad och utrustning. Vid eventuell sprängning eller borrning ska Telias riktlinjer för sådant arbete följas.

Avfall, återvinning

Hantering av avfall och återvinning ska ske inom fastigheten i enlighet med kommunens riktlinjer. Detaljplanen möjliggör för uppförande av gemensamt sophus i kvarteret, där sophantering med fördel kan inrymmas i huvudbyggnaderna, alternativt hanteras med sophus på innergården.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Trafikflöden

En trafikutredning har genomförts i detaljplaneprocessen. Utredningen omfattar de förändringar som är kända och planeras inom planområdet och i närområdet. Vassara 10 angränsas i öst av Föreningsgatan och i norr av Tingshusgatan och cirka 200 meter sydväst om planområdet ligger järnvägen.

Inom planområdet finns idag cirka 120 parkeringsplatser för de kommunanställda och kommunens tjänstefordon. Dessa parkeringsplatser ska omlokaliseras för att föreslagen detaljplan ska kunna genomföras. Utredning avseende ny placering pågår.

Planområdet genererar cirka 220 fordonsrörelser per dygn i nuläget, varav cirka 20 fordonsrörelser genereras av verksamheten i f.d. posthuset. Den befintliga kontorsverksamheten i före detta posthuset bedöms fortsätta generera cirka 20 fordonsrörelser per dygn efter att detaljplanen genomförts. De nya bostäderna bedöms innebära en ökning på cirka 250 fordonsrörelser per dygn. Det ger en total trafikstring på cirka 270 fordon per dygn för planområdet, dvs. en ökning på cirka 50 fordonsrörelser per dygn jämfört med nuläget.

En stor del av de som idag parkerar på fastigheten kommer sannolikt att fortsätta färdas med bil till och från sin arbetsplats och söka parkering någon annanstans i centrum. De cirka 200 fordonsrörelser som de genererar kommer därmed fortsatt att belasta trafiknätet i centrum. Med hänsyn till det kan trafiken i centrum antas öka med cirka 250 fordon per dygn till följd av planförslaget.

Ökningen på cirka 50 fordon per dygn som planområdet genererar bedöms vara så liten att trafiksituationen inte bör påverkas i något större utsträckning oavsett om trafiken belastar Tingshusgatan eller Föreningsgatan. Den ändrade användningen innebär dock mer trafik på helgen i förhållande till nuläget.

Buller

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder, gällande från 1 juni 2015. Från den 1 juli 2017 har regeringen beslutat om en höjning av förordningens ursprungliga riktvärden med 5 dB(A). Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar.

Ljudnivåer mot Föreningsgatan beräknas till cirka 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. I planområdets sydöstra del mot Föreningsgatan beräknas dock riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad (60 dB(A)) överskridas med mycket liten marginal.

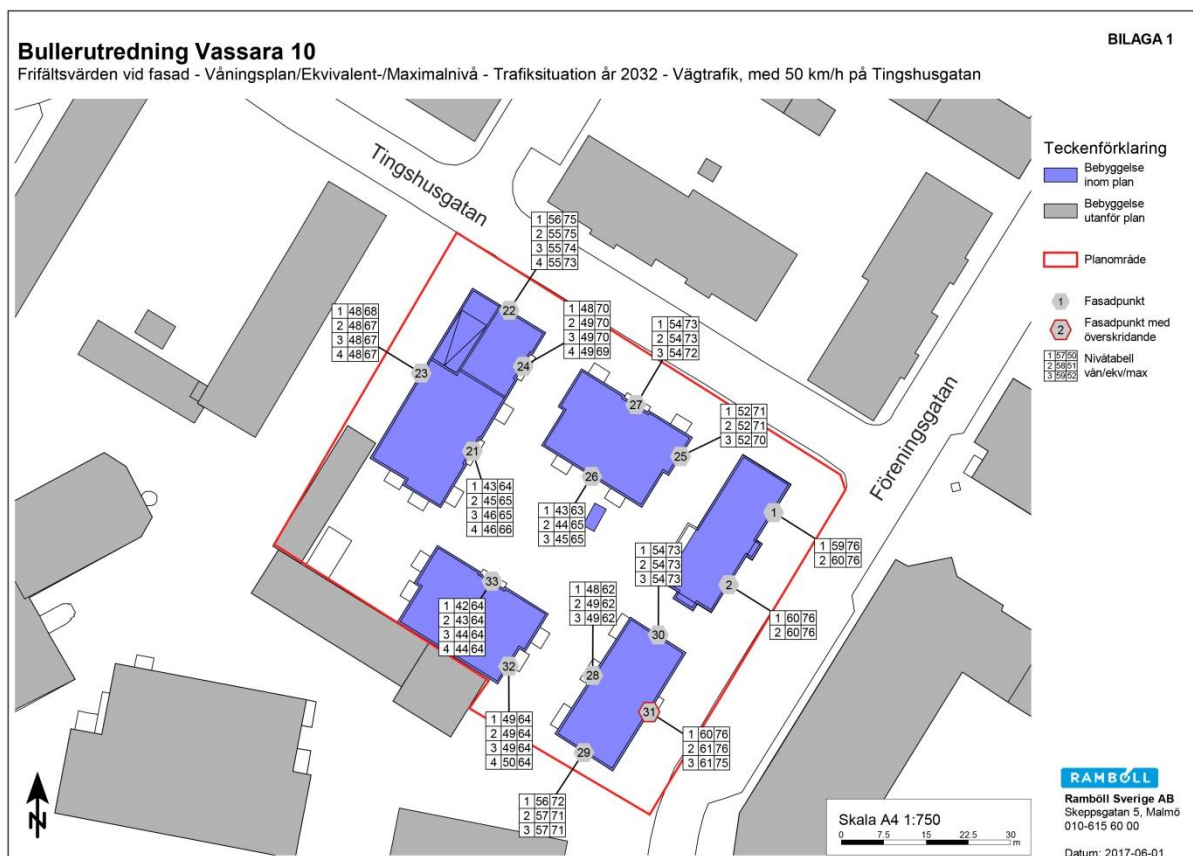
Mot Tingshusgatan beräknas ekvivalenta ljudnivåerna till cirka 55 dB(A). Mot innergården beräknas ljudnivåerna till under 50 dB(A), vilket figur 12 redovisar. De maximala ljudnivåerna vid fasader mot Tingshusgatan är under 75 dB(A), förutom de två lägsta våningarna i den nordvästra byggnaden. Vid fasader mot Föreningsgatan beräknas nivåerna till strax över 75 dB(A). Trafikeringen där är dock låg och det bedöms inte förekomma särskilt många passager av tunga fordon och särskilt inte under nattetid.

Med anpassningar av byggnadernas planlösningar kan krav enligt förordning om buller vid bostadsbyggnader (2015:216) uppfyllas. Maximala ljudnivåer bör beaktas vid dimensionering av byggnaders fasad så att riktvärden för maximala ljudnivåer inomhus innehålls.

Med byggnader placerade som skyddade ljuddämpare skapas en god miljö på innergården där uteplats kan anordnas. Med de anpassningar av byggnaderna som anges ovan kan förslaget anses uppfylla de krav som ställs avseende buller vid ny

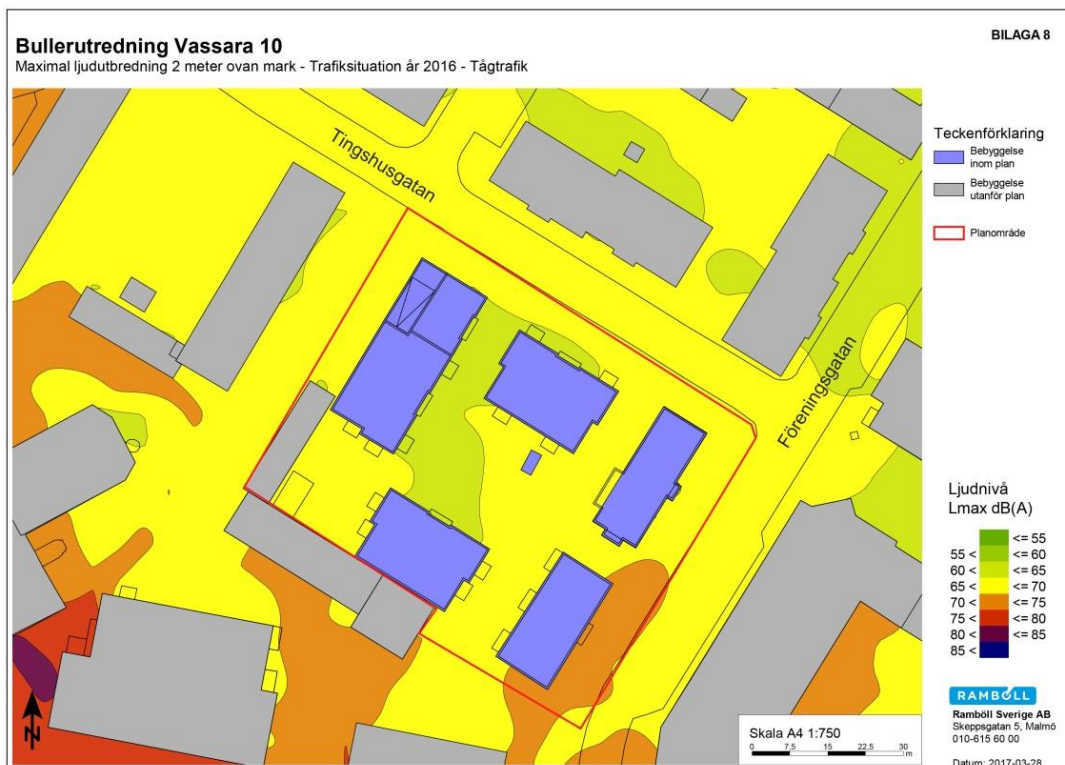
bostadsbebyggelse i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Detta regleras slutgiltigt i bygglovet.

För att säkerställa att bostadsbebyggelse är lämpligt inom planområdet reglerar detaljplanen med bestämmelse m_1 (där ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 60 dB(A) ska minst hälften av alla bostadsrum i lägenheten vändas mot en sida där 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00–06.00.). Bygglov får inte ges innan erforderliga bulleråtgärder har säkerställts (a_1). Detta gäller för planområdets sydöstra del.



Figur 12. Frifältsvärden vid fasad. (Källa: Ramböll)

Planområdet ligger i relativ närhet till Malmbanan, men mellan området och järnvägen ligger hög bebyggelse vilket skärmar ljudet betydande. De ekvivalenta ljudnivåer från tågtrafik beräknas till som mest cirka 50 dB(A) i södra delen av planområdet. Maximala ljudnivåer beräknas som mest till strax över 70 dB(A) på övre våningsplan, men betydligt lägre i markplan. Ljudnivåer från tågtrafiken i nuläget är inte så höga att de kräver någon anpassning av bebyggelsen. En framtida ökning av trafiken bedöms inte heller förändra detta.



Figur 13. Bullerberäkning maximal ljudutbredning två meter ovan mark, tågtrafik. (Källa: Rambøll)

Skuggning

Tillkommande bebyggelse inom planområdet medges till fyra samt tre våningar. Stora delar av planområdet är i nuläget obebyggd vilket innebär att tillkommande bebyggelse kommer innebära en skuggningspåverkan jämfört med nollalternativet, det vill säga att planområdet behålls likt i nuläget. En studie avseende skuggningspåverkan på närliggande fastigheter har därför genomförts.

Påverkan för de omkringliggande blir främst på de befintliga husen i väster och norr om planområdet. På bostäderna i väster är påverkan under morgonen. Husen i norr påverkas från mitt på dagen fram till kvällen, men det är främst marken framför husen som påverkas. För att minska påverkan för dessa har antalet våningar begränsats till maximalt tre våningar. Detta säkerställs i detaljplanen med byggnadshöjd och nockhöjd. Föreningsgatan påverkas främst av kommunhuset och inte av tillkommande hus i planområdets sydöstra del.

Hus i norra delen av planområdet regleras med prickmark till att säkerställas dess placering minst 6 meter indragna från Tingshusgatan och en stor del av marken närmast gatan är begränsad till maximalt tre våningar. Det är även reglerat öppningar i bebyggelsestrukturen mot gatan, med prickmark, för att det inte ska kunna byggas en helt sluten byggnad mot Tingshusgatan. Detta med hänsyn till att minska skuggningspåverkan samt utsiktmöjligheterna för de boende norr om Tingshusgatan. Det är dock viktigt att påpeka att befintliga byggnader i stadsstrukturen redan i nuläget begränsar möjlighet till utsikt för vissa lägenheter. Ett genomförande av föreslagen detaljplan innebär dock att utsikten för vissa lägenheter starkt kommer påverkas. Skuggning kommer även att inträffa på grund av nya byggnader.

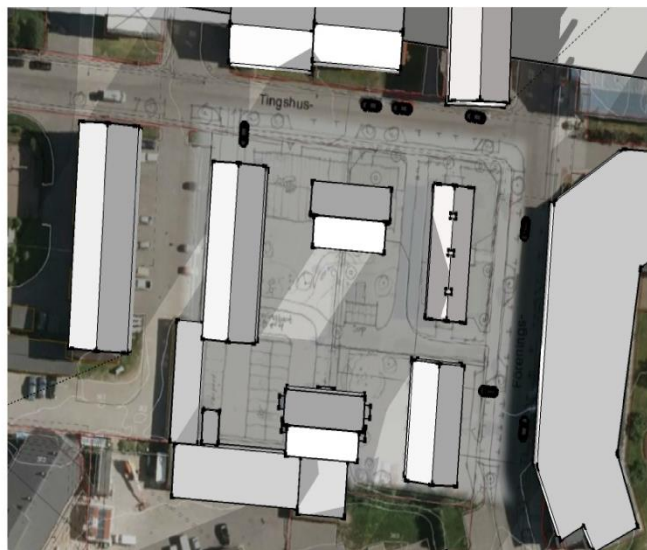
Vår (21 mars)



Vårdagjämning 09:00



Vårdagjämning 12:00



Vårdagjämning 16:00

Figur 14. Bilderna ovan visar skuggningspåverkan (under våren) inom planområdet och detaljplanen maximala påverkan på närområdet.

Sommar (2 juli)



Sommarsolstånd 08:00
Sommartid 09:00



Sommarsolstånd 11:00
Sommartid 12:00



Sommarsolstånd 15:00
Sommartid 16:00

Figur 15. Bilderna ovan visar skuggningspåverkan (under sommaren) inom planområdet och detaljplanen maximala påverkan på närområdet.

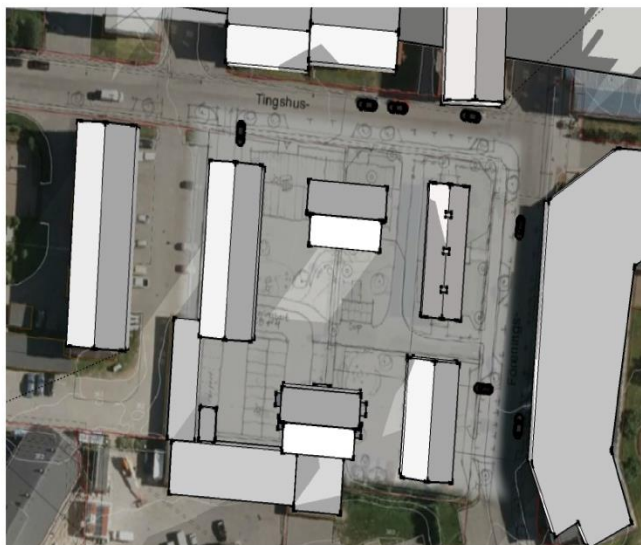
Höst (22 september)



Höstdagjämning 08:00
Sommartid 09:00



Höstdagjämning 11:00
Sommartid 12:00



Höstdagjämning 15:00
Sommartid 16:00

Figur 16. Bilderna ovan visar skuggningspåverkan (under hösten) inom planområdet och detaljplanen maximala påverkan på närområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Visionen för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle och för den stadsomvandling som sker är ”En arktisk småstad i världsklass”. För att nå denna vision som baseras och utgår ifrån de viljeriktningar som tidigare dialogprocess identifierat har hållbarhetsmål tagits fram. Dessa hållbarhetsmål är den samlade viljeriktningen och utgörs av social-, ekologisk- samt ekonomiska hållbarhet. Utifrån dessa har kommunen tagit fram fyra strategier.

Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Tillåtna byggnadshöjder inom planområdet kan innebära en konsekvens på omkringliggande bebyggelse med hänsyn till skuggning. Fastigheterna väster och norr om planområdet är de som främst kan komma att påverkas negativt. En skuggstudie har genomförts för att utreda påverkan på närområdet. Den föreslagna maximala höjden inom planområdet har med hänsyn till skuggningens påverkan begränsats med byggnadshöjd som möjliggör fyra våningar.

Den förhärskande vindriktningen i Gällivare är från nordväst. Planförslaget möjliggör en förtätning av kvarteret där tillkommande byggnadskroppar har goda möjligheter till att stoppa dessa vindar. Möjligheterna är likaså goda för att placera byggnader inom planområdet på sådant sätt att solen väl kan tas till vara på och skapa attraktiva utomhusmiljöer. Detaljplanen medger möjligheter till att uppföra mötesplatser inom kvarteret. Innergården har möjlighet att samordnas och gemensamt användas för hela kvarteret. Detaljplanen reglerar inte placeringen av nya byggnader inom planområdet på ett sådant sätt att detta säkerställs i detaljplanen. Det innebär att planen ger upphov till olika scenarion för hur många bostäder som bebyggs i området. Detaljplanens flexibilitet möjliggör dock för goda samtal och dialoger med framtida exploatör i planområdet angående hur man i samverkan kan förstärka dessa aspekter.

Fastigheten ligger i Gällivare centrum med god tillgänglighet och närhet till olika noder för kommunikation och där många olika transportslag är möjliga att välja. Detta är att beakta som positivt med hänsyn till jämställdhet. Placeringen av de tillkommande bostäderna är även positivt med hänsyn till dess närhet till flertalet olika områden för idrott, kultur och rekreation.

Hållbara bostäder och lokaler

Detaljplanen möjliggör för en förtätning av tätorten med bostäder, flerbostadshus. I Gällivare centrum och i närområdet finns redan flertal flerbostadshus, varvid detaljplanen inte bidrar till en ökad variation av funktioner i tätorten. Däremot bidrar detaljplanen till goda möjligheter till att bygga upp nya hållbara bostäder och lokaler i tätorten.

Detaljplanen reglerar varsamhetsbestämmelse avseende den befintliga byggnadens exteriöra kvaliteter, **k**. Att värna och säkerställa de kvaliteter som den kulturhistoriska bebyggelsen bidrar till att stärka en blandad bebyggelse ur arkitektonisk blandad bebyggelse i samhället. Detta skydd förstärks ytterligare med bestämmelse i detaljplanen som säkerställer att byggnad inte får rivas, **r**.

Detaljplanen möjliggör en flexibel användning av den befintliga byggnaden i och med tillåten markanvändning kontor och bostäder (**KB**). Detta för att byggnaden ska kunna variera i sin funktion beroende på efterfrågan och behov i framtiden.

Hållbar exploatering

I gällande fördjupad översiktsplan för tätorten är centrum tillsammans med Repisvaara och Vassara älv områden som bör prioriteras för förtätning och utbyggnad. Detaljplanen ligger helt i linje med den prioriteringsordning som Gällivare kommun arbetat fram med hänsyn till var byggande av bostäder bör ske.

Den tillkommande bostädsbebyggelsen ligger nära både barnomsorg och skolor. Placeringen i centrum bidrar även till att möjligheterna till att stärka centrum-handeln ökar. Detta i och med att boende i detta planområde har promenadavstånd till denna kommersiella service.

Hållbara transporter

Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafikrörelserna i närområdet kommer öka. Planområdet ligger nära både väg E45 samt Malmbergsvägen vilket är vägar med hög trafikbelastning. För att boende i området ska kunna ta sig till skolor, och förskolor, samt även andra eventuellt viktiga målpunkter, behöver dessa vägar i stor utsträckning passeras. Bostädernas placering i centrum uppmuntrar och ökar möjligheterna för boende att använda alternativa och hållbara transportsätt såsom att åka kollektivt, promenera, cykla eller sparka.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att den befintliga parkeringsytan tillhörande den kommunala verksamheten måste omlokaliseras. Detta innebär att anställda i den kommunala verksamheten kan komma att behöva promenera längre än i dagsläget från sin parkeringsplats till arbetet. Utredning avseende ny placering pågår.

Hållbart energi-, vatten-, avlopps- och återvinningssystem

Kommunens ambition är att en samordning ska ske med övrig infrastruktur inom och i anslutning till planområdet. Kommunen har som mål att nyetableringar och upprustningar av områden i tätorten ska ske samordnat mellan olika tekniker, exempelvis genom samförläggning.

Detaljplanen kan anslutas till befintliga energi-, vatten- och avloppssystem, samt säkerställer med bestämmelse **u** att allmännyttiga ledningar fortsatt ska kunna underhållas av kommunen på ett erforderligt sätt.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt utökat planförfarande i enlighet med PBL 2010:900.

Tidplan för detaljplanen planerat enligt följande:

- Samråd december, 2016
- Granskning april/maj, 2017
- Antagande september, 2017

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen avser fortsatt att äga, förvalta och ansvara för driften av den befintliga kontorsbyggnaden tillhörande deras verksamhet. Kommunen ansvarar för lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Regler och tillstånd

Detaljplanen säkerställer med bestämmelse **a₁** att bygglov inte får ges innan erforderliga bulleråtgärder har säkerställts (PBL 4 kap 14 §).

Detaljplanen säkerställer med bestämmelse **a₂** att startbesked inte får medges förrän markföroreningar har schaktats bort eller avhjälppts på annat erforderligt sätt (PBL 4 kap 14 §).

Exploateringssamverkan/avtal

Separat genomförandeavtal kan tecknas mellan kommunen och exploatör vid behov. Ett eventuellt avtal avses behandla och redogöra frågor som rör ansvars- och kostnadsfördelningar parterna emellan kopplat till utbyggnad av området och genomförandet av planen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

I samband med genomförandet av detaljplan skapas en ny fastighet genom avstyckning och fastighetsreglering från fastigheten Vassara 10. Den nya fastigheten kommer omfatta den mark som i detaljplanen betecknas som användning av kvartersmark **KB** (Kontor och bostäder). Kostnad för lantmäteriförrättning tas ut i samband med försäljning av fastighet (**B**).

Gemensamhetsanläggning föreslås för samordning av gård, parkering och sophantering tillhörande all verksamhet inom planområdet. Detta regleras på plankartan med administrativ bestämmelse **g**. Detta innebär att dessa ingående fastighetsägare tillsammans har möjlighet till att använda och gemensamt ansvara för skötsel av de ytor och utrymmen som krävs för de ändamål som gemensamhets-

anläggningen avser. Detta ger även möjligheten att skapa en egen gemensamhetsanläggning för enbart underjordsparkering där fler parkeringar kan inrymmas på Vassara 10 än vad enbart verksamheterna inom planområdet behöver.

Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggning bör vara fastigheten Vassara 10 (**KB**) samt den nya fastigheten som avses bildas för den mark som i detaljplanen betecknas som användning av kvartersmark **B** (Bostäder). Vid behov finns möjligheten att lägga till fler fastigheter i gemensamhetsanläggning avseende underjordiskt parkeringsgarage. Vilka fastigheter som vid ett sådant alternativ ska ingå i gemensamhetsanläggningen utreds då separat.

Nybildning av eventuella ledningsrätter hanteras som en separat process i form av en ledningsförrättning. Ansökan om nybildning av ledningsrätt söks hos Lantmäteriet.

Kommunen bedömer att några bestämmelser om fastighetsindelning inte behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan. Den nya detaljplanen ersätter delar av detaljplan fastställd som Stadsplan: Vassara kv (akt 25-P86/18). Delar av dess fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som Tomtindelning: Vassara (akt 25-GÅS-B1465), avses upphöra att gälla i och med att planen vinner laga kraft. Tomtindelning (akt 25-GÅS-B1465) bör därför avregistreras inom den del som planområdet omfattar.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar

Befintliga dricks- och spillvattenledningar finns i Tingshusgatan. Kommunala dagvattenledningar finns längst Tingshusgatan och Föreningsgatan. Det finns kapacitet och möjlighet att ansluta fastigheten till befintligt ledningsnät.

Tillkommande bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet där ledningar finns inom planområdet samt längst med Tingshusgatan och Föreningsgatan. Fiberkabel finns i angränsande lokalgator vid planområdesgräns.

U-område (**u**) säkerställs i planområdets norra samt östra del för ovanstående ledningar.

Inom grannfastigheten Vassara 22 innehar TSSNFAB telestation och tillhörande kanalisation och kablage. TSSNFAB förutsätter att exploitören, om behov uppstår, bekostar lämpliga åtgärder för att minimera ljud och störningar från telestationen. TSSNFAB förutsätter vidare att inga förändringar företas som påverkar TSSNFABs byggnad och utrustning. Vid eventuell sprängning eller borrning ska Telias riktlinjer för sådant arbete följas.

Tekniska utredningar

Utredning avseende ny placering av den befintliga parkeringsplatsen pågår. Vid ett genomförande av föreslagen detaljplan måste beslut om ny placering tagits.

Som underlag till planförslaget har följande utredningar tagits fram:

- Geoteknisk utredning, 2017-01-23, WSP.
- Miljöteknisk markundersökning, 2017-05-04, WSP.
- Bullerutredning, 2017-06-01, Ramböll.
- Trafikutredning, 2017-02-22, Ramböll.
- Skuggstudie

Dessa utredningar ligger till grund för beslut avseende planförslaget. Alla utredningar förutom skuggstudie biläggs planhandlingarna och kan där läsas i sin helhet. Skuggstudien presenteras enbart i planbeskrivningen.

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande utredningar som kan vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen. Plankostnader tas ut i samband med försäljning av mark för bostadsändamål (**B**). Vid ett eventuellt avtal avses detta att redogöra för bland annat ansvar och kostnader för anläggande av infrastruktur och allmän plats, VA, dagvatten, el, tele, opto, infartsvägar, fastighetsbildning, m.m. För nya ledningsrätter ansvarar respektive exploatör både för begäran om upprättande samt kostnader för detta.

Exploatör ansvarar för genomförande av detaljplanen inom respektive användningsområde. Här nedan specificeras kommunens respektive kommande exploatörers åtaganden.

Kommunen bekostar och ansvarar initialt för:

- avstyckning av ny fastighet (**B**) från del av Vassara 10
- fastighetsbildning för ny fastighet (**B**)

Exploatör bekostar och ansvarar för:

- fastighetsbildning inom huvudkvarteret (**B**)
- eventuella framtida bildande av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark
- anläggning för omhändertagande av dagvatten inom fastigheten (**B**)
- anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Anslutningsavgift tas ut i samband med bygglovsprocessen.
- flytt av befintliga ledningar inom (**B**)
- samtliga åtgärder inom kvartersmark för ny fastighet och vid exploatering
- eventuella åtgärder för att minimera ljud och störningar från telestation (på Vassara 22)
- att säkerställa att känslig utrustning på fastigheten Vassara 22 tas hänsyn till och att Telias riktlinjer för sprängning och borrhning följs om detta sker i samband med exploateringen.
- Säkerställa markens lämplighet genom att ansvara för och bekosta att markförorening schaktas bort eller säkerställs via andra erforderliga åtgärder.
- Säkerställa att erforderliga bulleråtgärder vidtas

MEDVERKANDE

Tjänstemän

I samband med detaljplanearbetet har kommunens tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen medverkat:

Marcus Zetterqvist, planeringschef

Josefin Ekbäck, planarkitekt

Christer Larsson, arkitekt

Magnus Mathiasson, mark- och exploateringssamordnare

Liza Yngström, samhällsplanerare

Christina Eneris, exploateringsingenjör

Stefan Bergström, trafikingenjör

Konsulter

Medverkan konsulter i detaljplanearbete är från Ramböll, Luleå:

Maria Åberg, uppdragsansvarig planarkitekt

Anneli Jonsson, planarkitekt

Dennis Larsson, skuggstudie/3D-visualisering

Johan Jönsson, bullerutredare

Madeleine Munter, landskapsarkitekt

Frida Svedin, trafikutredare

Catrin Vestman, samhällsplanerare

Upprättad 2017-08-09

Antagen 2017-09-25 § 234 av kommunstyrelsen

Beslutet vann laga kraft 2017-10-19

Lennart Johansson
Förvaltningschef
Gällivare kommun

Josefin Ekbäck
Planarkitekt
Gällivare kommun

Maria Åberg
Planarkitekt
Ramböll Luleå