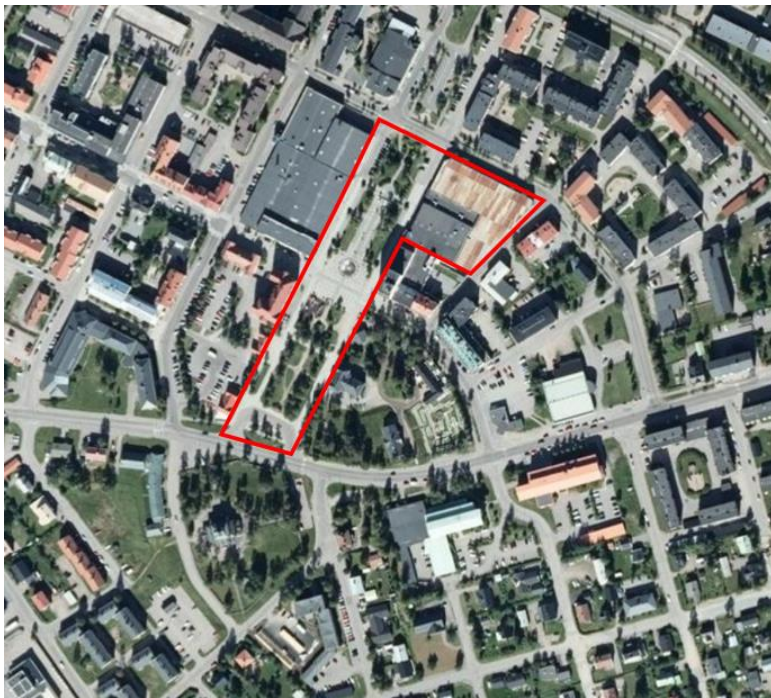


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gojan 15, del av Gällivare 76:1 m.fl.
Multiaktivitetshuset



HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta (med bestämmelser)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

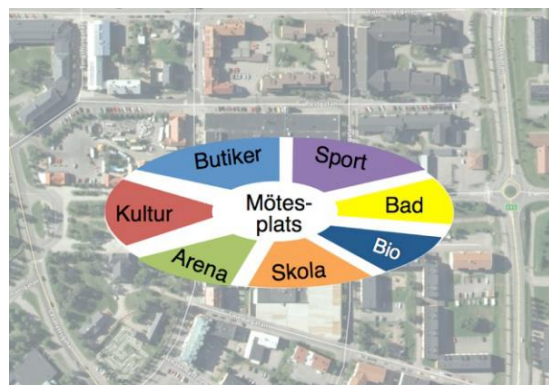
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett Multiaktivitetshus som arena för idrott, musik, kultur, bio, bibliotek, simhall, äventyrsbad i centrala Gällivare. I samband med detta har även förutsättningar för ett parkeringsgarage skapats.

BAKGRUND

I Gällivare pågår en samhällsomvandling till följd av gruvans expansion i Malmberget. Samhällsomvandlingen innebär att bostäder, skolor, sporthall, simhall, bibliotek m.m. kommer att avvecklas i Malmberget. Ett visionsarbete med Gällivares medborgare i samband med projektet Nya Gällivare, resulterade i en önskan om öka folklivet och attraktionen i Gällivare, detta genom att samla aktiviteter i centrum.

I september 2014 kunde kommunfullmäktige besluta om att anta programmet för centrala Gällivare (*Centrumprogram, Dundret City, maestro management, 2014*). Enligt programmet vill Gällivareborna ha:

”En tät stad med alla aktiviteter samlade på Vassara Torg, tillgängliga i alla väder och på alla årstider”

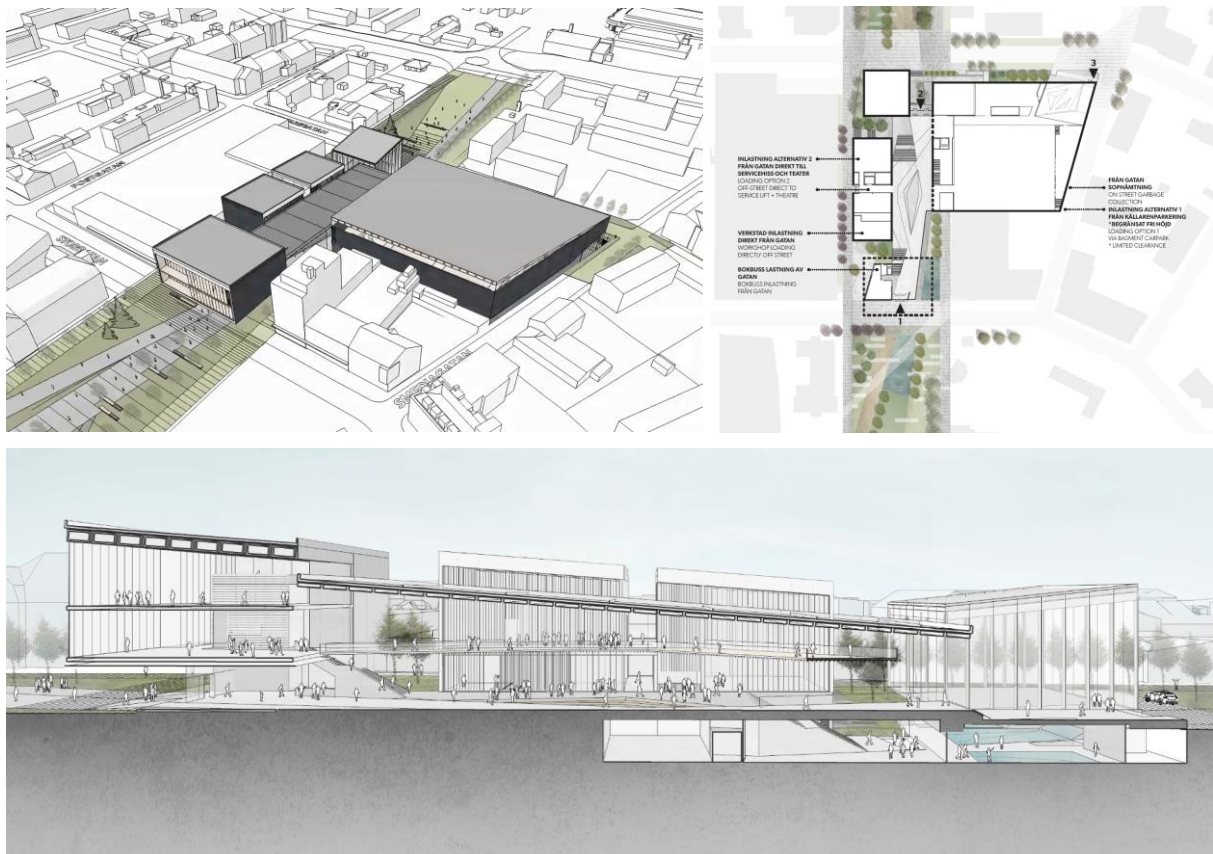


Medborgarnas visionsbyggnad kan illustreras på detta sätt (Källa: Program för centrala Gällivare)

Ett centrum i Gällivare som erbjuder många aktiviteter, stärkt handel och folkliv efterfrågas av alla åldersgrupper, men allra mest av ungdomarna. Visionen är här att samla verksamheter och aktiviteter för att skapa närhet och folkliv. Det finns en stark önskan att allt ska vara tillgängligt i en gemensam inomhusmiljö. Detta skulle innebära en ny typ av stadskärna, där många funktioner samlas, till skillnad från tidigare då varje funktion ges en egen byggnad. Det innebär också att många

funktioner och verksamheter kan nås med en resa, istället som nu med många bilresor till olika platser. För att samla alla aktiviteter på en plats, som ligger centralt, föreslås därför ett Multiaktivitetshus i centrala Gällivare.

Parallellt med planuppdraget pågår ett programarbete för Multiaktivitetshuset som kommer att ligga till grund för utformning och illustration av det nya huset. Det går att ta del av programarbetet för Multiaktivitetshuset på Gällivare kommuns hemsida. Nedan visas bilder framtagna i programskedet för byggnaden (dvs det är tidiga förslag/skisser på hur Multiaktivitetshuset kan komma att se ut).



Illustrationer från programskedet som visar förslag på hur Multiaktivitetshuset kan komma att se ut (Källa: Gällivare kommun)

PLANPROCESSEN

Detaljplanen tas fram med utökat planförfarande eftersom byggandet av Multiaktivitetshuset bedöms vara av intresse för allmänheten samt då planförslaget delvis strider mot kommunens översiktliga planering.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Kungörelse. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i ortstidning och på kommunens anslagstavla.

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta planförslaget granskas under minst 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet. Den som vill lämna synpunkter ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planen. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till eventuella revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov/ändrad användning kan därefter medges.

Utökat förfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött)

FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller Natura 2000 områden.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

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

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Planförslaget i sin helhet anses inte överskrida de miljökvalitetsmål som efterfrågas enligt gällande miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning enligt miljöbalkens 5:e kapitel, se *behovsbedömningen*.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§). Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Aktuellt planförslag bedöms innebära en betydande miljöpåverkan och därför tas en MKB fram för detaljplanen som hanterar följande:

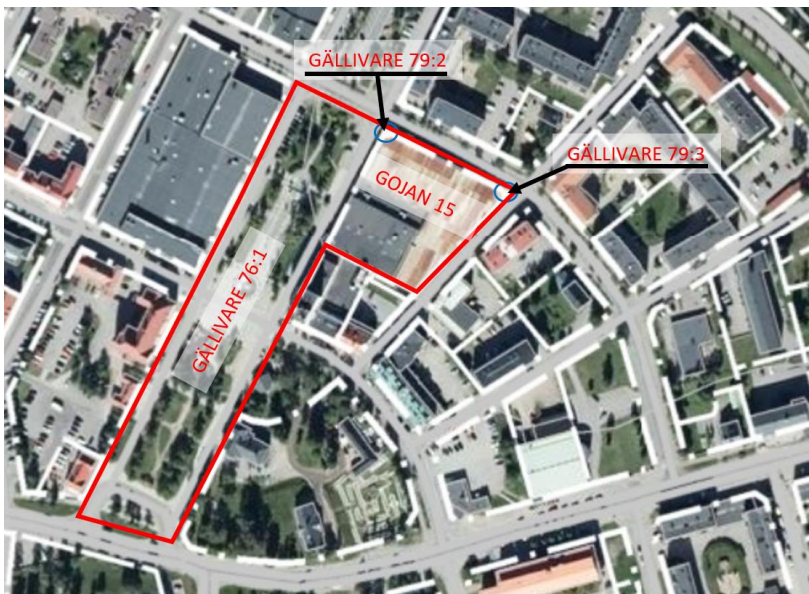
- Riksintressen
- Luftkvalitet och klimatpåverkan
- Kulturmiljöer, kulturarv och landskapsbild
- Boendemiljö
- Grönstruktur och rörelsemönster
- Trafik, parkeringar och transporter
- Energi- och resurshushållning
- Hälsa och säkerhet
- Sociala konsekvenser
- Hållbar utveckling
- Miljökvalitetsnormer
- Nationella och regionala miljömål

PLANDATA

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger centralt i Gällivare centrum utgörs av fastigheten Gojan 15 (parkeringsgarage och verksamhetslokaler idag) samt del av Kyrkallén (grönstråket som stäcker sig från Storgatan till Lasarettsgatan). Kyrkallén ligger inom fastigheten Gällivare 76:1 som ägs av Gällivare kommun, ett kommunalt bolag äger även Gojan 15. Två små fastigheter (Gällivare 79:2 och 79:3) närmast Hantverkaregatan ligger också inom planområdet. Lovikka möbelfabrik är ägare till dessa och Gällivare kommun avser att köpa fastigheterna i samband med planläggningen.

Planområdets storlek är ungefär 2 ha (21 205 m²) och utgörs idag av delvis parkeringsgarage och verksamhetslokaler, delvis av gatu- och parkmark samt torg (Västra- och Östra Kyrkallén).



Fastighetskarta på ortofoto där planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa: metria.se 2017-08-11)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

KOMMUNALA BESLUT

Vid kommunstyrelsen sammanträde 2017-05-08 § 148 antogs visionen och de övergripande målen för Multiaktivitetshuset. Här beslutades även att nästa fas ”projektutveckling” skulle påbörjas för att kunna gå vidare med fördjupat programarbete.

Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott godkände (2017-11-13 §142 och §144) programhandlingarna för Multiaktivitetshuset och skickade projektet vidare till nästa fas ”systemhandling”. Vid sammanträdet godkändes även samrådshandlingar för detaljplanen som skickades ut på samråd.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen (*Fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014-2032, antagen 2014-05-19*) utpekad som centrum. Inom centrum finns en naturlig blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska tillkommande bebyggelse förstärka blandningen ytterligare genom att möjliggöra för skola, idrott, kultur och handel som flyttas från Malmberget för att etableras i Gällivare. Vidare ska hänsyn tas till de kulturhistoriskt värdefulla byggnader, miljöer och värdefull natur som finns i centrum. Vid en förtätning riskerar sammanhängande naturområden att försvinna. Vikten av dessa områden är stor då de knyter ihop omgivande natur med staden.

Aktuell detaljplan avviker mot kommunens fördjupade översiktsplan i avseende på grönstruktur och kulturmiljö, därför har frågorna utretts i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Gällivare kommun har beslutat att göra ett avsteg från den fördjupade översiktsplanen för att kunna förverkliga visionsarbetet som gjordes med Gällivares medborgare i samband med projektet Nya Gällivare och centrumprogrammet Dundret City. Multiaktivitetshuset samlar de funktioner som måste flytta från Malmberget samtidigt som det ökar folklivet och attraktionen i Gällivare centrum. Placeringen i centrum bidrar även till god hushållning av mark och en långsiktig hållbar utveckling då befintlig infrastruktur kan nyttjas samt att transporter kan minskas i jämförelse med en placering i perifera lägen.

PROGRAM

Grön-, blå- och vitstrukturplan

Gällivare kommun har tagit fram en strukturplan (*Grön-, blå- och vitstrukturplan, antagen 2016-02-08*) vars syfte är att förankra en gemensam syn rörande användning, hantering och utformning av snö, vatten, grönska och vägar. Sju övergripande fokusområden har tagits fram:

- Trafik
- Natur och ekosystem
- Snö- och dagvattenhantering
- Rekreation och friluftsliv
- Jämlikhet och identitet
- Kulturmiljö och landskapsbild
- Process

Hur detaljplanen förhåller sig till grön- blå- och vitstrukturplanen beskrivs närmare i Miljökonsekvensbeskrivningen sid 21 och 22.

Gestaltningensprogram

Kommunens gestaltningensprogram (*Gestaltningensprogram för Gällivare tätort 2015-01-26*) ska fungera som ett stöd vid gestaltningen av Gällivare centrum. Gestaltningensprogrammet föreslår en förstärkning av kyrkoalléernas gröna inslag för att bibehålla den historiska strukturen i staden samt att de historiska aspekterna och Gällivares rutnätsplan ska beaktas vid en omgestaltning.

Programmet avgränsas geografisk till "Centrumtriangeln". Aktuellt planområdet ligger inom denna triangel men för utformning och gestaltning av Multiaktivitetshuset kommer ett särskilt program tas fram.

Program för centrala Gällivare

I september 2014 beslutade kommunfullmäktige att anta program för verksamhetslokaler i centrala Gällivare vad gäller ett kunskapshus samt sport- och kulturhus (*Centrumprogram, Dundret City, maestro management, 2014*). I detta program redogörs bland annat för en central placering av Multiaktivitetshus som samlar Gällivares fritidsintressen; kultur, sport, mötesplatser mitt i centrum på Vassara Torg. Aktuell detaljplan möjliggör delar av programmets förverkligande.

Kulturmiljöprogram

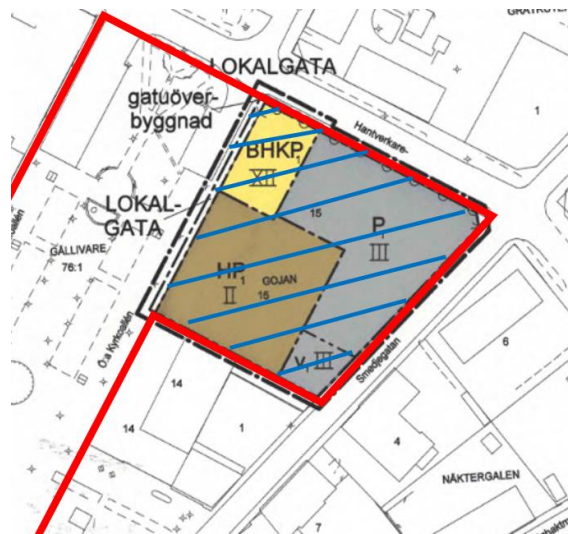
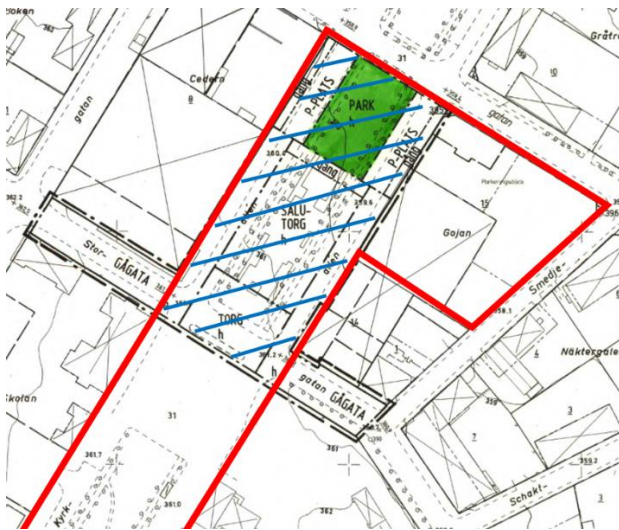
Gällivare centrum pekas ut i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram (*Norrbottens kulturmiljöprogram 2010-2020, fastställt 2010*). Motivet till detta ligger bland annat i att den gamla rutnätsstrukturen i den första stadsplanen från 1894 finns kvar.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

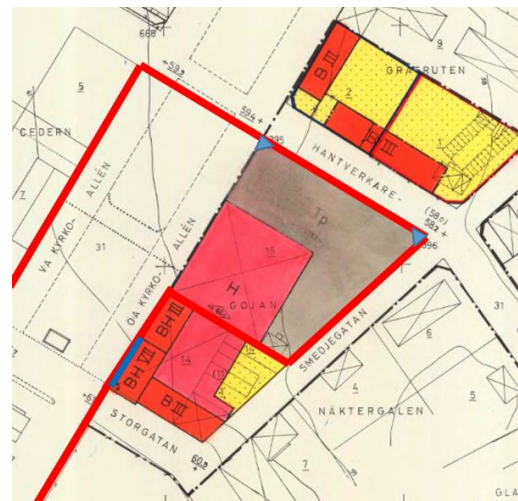
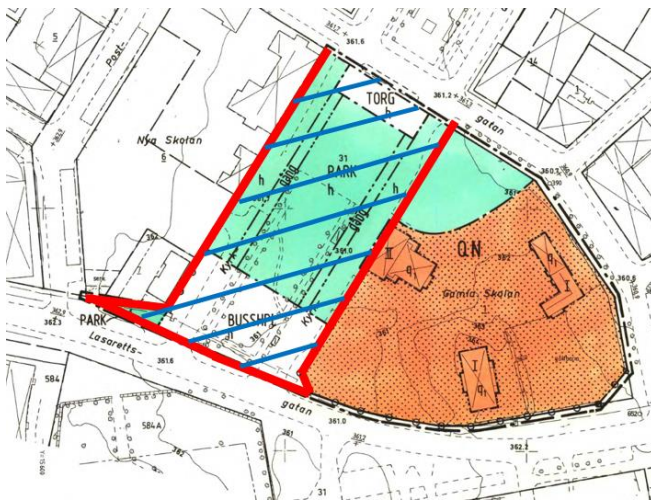
Området regleras idag med 4 olika detaljplaner:

- *Detaljplan för Kyrkallén i Gällivare, del 2* (1990) vilken för Västra- och Östra Kyrkallén och parkmarken däremellan reglerar parkering/gångtrafik respektive park i vilken mindre byggnader får uppföras. Denna detaljplan kommer delvis att ersättas.
- *Detaljplan för Gojan 15 m.fl.* (2008) vilken för fastigheten reglerar bostäder, handel, kontor och parkeringshus. Denna detaljplan kommer helt att ersättas.
- *Detaljplan för Kyrkallén i Gällivare, del 1* (1990) vilken för området närmast Lasarettsgatan reglerar busshållplats. Allén mot Lasarettsgatan regleras som park medan delar av Vassaratorg regleras som torg. Denna detaljplan kommer delvis att ersättas.
- Delar av *Stadsplan för kv. Gojan m.m.* (1968) berörs av planläggningen. Två delar närmast Hantverkaregatan reglerar gata och en liten del utanför Gojan 14 reglerar bostäder och handel. Denna del utgör cirka 45 m² och blev inte bebyggd vid uppförande av huset inom Gojan 14. De delar som beskrivs kommer att ersättas.

Genomförandetiden har utgått för samtliga planer.

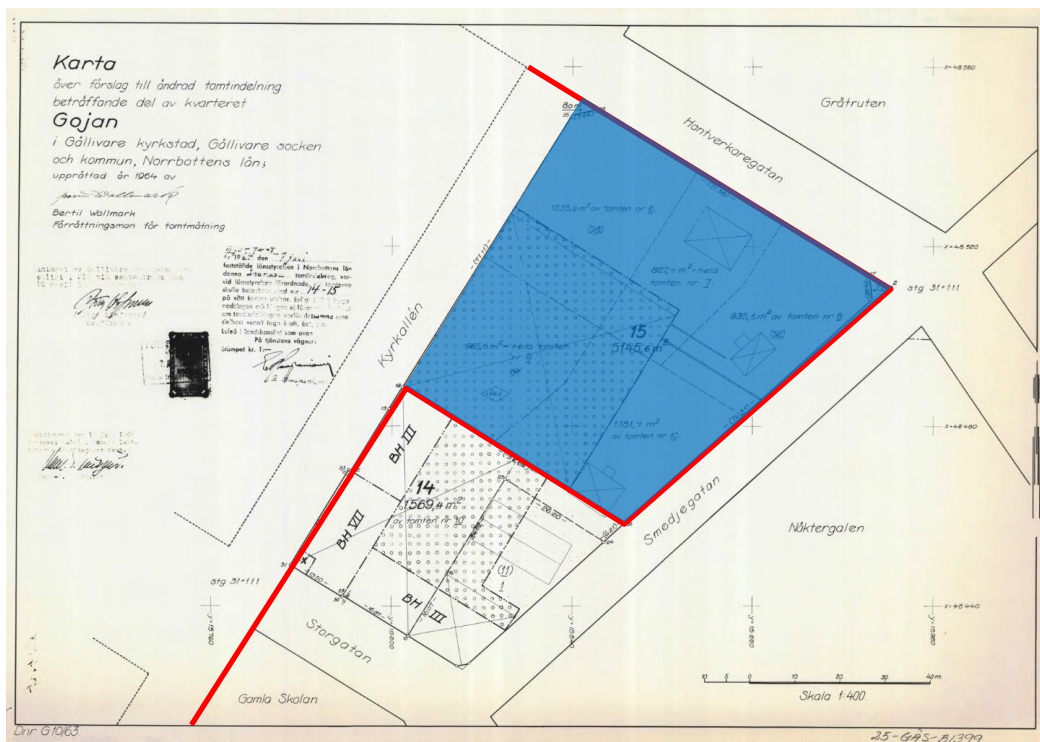


Utdrag från gällande detaljplaner men aktuellt planområde ungefärligt markerat med rött. De delar som upphävs/ersätts skrafferas med blått (TV: detaljplan från 1990. TH: detaljplan från 2008)



Utdrag från gällande detaljplaner men aktuellt planområde ungefärligt markerat med rött. De delar som upphävs skrafferas/markeras med blått (TV: detaljplan från 1990. TH: detaljplan från 1968)

Kvarteret Gojan berörs av en tomtindelning för del av kvarteret Gojan, 1964 (enligt den upphävda byggnadslagen 1947:385). Bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden motsvarar vad som i äldre lagstiftning kunde regleras i fastighetsplan och tomtindelning. Tomtindelningen upphävs inom planområdet i samband med aktuell planläggning. Syftet med att upphäva tomtindelningen är att möjliggöra för ny fastighetsbildning vid planläggning. I plankartan för detaljplanen finns en upphävandelinje med för tomtindelningen (25-GÅS-B1399).



Tomtindelningsskarta för kvarteret Gojan, planområdet markeras med rött och den del av tomtindelningen som upphävs markeras med blått.

PÅGÅENDE PLANPROCESSER

Inga andra planprocesser, som påverkar aktuell plan, pågår i närområdet.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Hela Gällivare berörs av undersökningstillstånd för metall mineral, Malmberget nr 21. Tillståndet bedöms inte påverka stadens utveckling.

NATURSKYDD

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Under perioden 2000-2017 har inga sårbara och nära hotade arter observerats i centrala Gällivare.

STRANDSKYDD

Detaljplanen berörs inte av strandskydd.

KULTURSKYDD

Ingen fornminnesinventering har genomförts. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Gällivare centrum och planområdet ingår i Länsstyrelsens Norrbottens kulturmiljöprogram 2010-2020. Motivet till detta är bland annat att den gamla rutnätsstrukturen i den första stadsplanen från 1894 finns kvar.

Det ursprungliga stadsplanemönstret och kulturarv riskerar att ta skada varför en MKB upprättats för detaljplanen. Förändrad bebyggelse inom kvarteret Gojan påverkar miljön endast om den placeras i en avvikande struktur inom kvarteret eller om den får en markant avvikande höjd. Bebyggelse i allén bryter mot den gamla stadsplanen och den bebyggelsestruktur som finns idag. Genom att stråket bryts delvis både fysiskt och visuellt blir påverkan på kulturmiljön negativ. Östra Kyrkallén riskerar att bli en trång återvändsgränd för att ge tillgång till bostäder och lokaler i Gojan 14. Även mot Norrskensgallerian kan en gränd bildas. Hur gränderna upplevs beror på höjden på den nya byggnaden och utformningen av gaturummet.

Det är viktigt att fasaderna på det nya Multiaktivitetshuset utformas så att det finns flera entréer och att entréerna vänder sig ut mot gatorna och mot Vassara torg. Byggnadens bottenplan bör utformas så att den är utåtvänd och transparent. En stor andel glas i fasaden och många väl synliga entréer är två sätt att åstadkomma detta. En transparent byggnad kan också bidra till att bibehålla allén som en sammanhängande offentlig plats. Östra Kyrkalléns karaktär av återvändsgränd kan minskas om man bygger en entré till Multiaktivitetshuset även här. Gestaltningen av det framtida Vassara torg har stor betydelse för hur väl det nya centrum kommer att fungera för folkfester och vardagsliv.

Enligt framtagna MKB behöver byggnadens differentiering i höjd ses över samt utformning av Västra och Östra Kyrkoallén. Det är även viktigt att byggnaden har flera entréer så att den fysiska och visuella påverkan minskar.

Detaljplanen har tagit hänsyn till detta genom att reglera två olika höjder inom kvartersmarken. På så sätt blir byggnaden uppdelad och skuggningen mot bebyggelsen längs Hantverkaregatan minskar. En generell bestämmelse reglerar minst en entré mot varje gata (Storgatan, Västra Kyrkoallén och Hantverkaregatan) för att säkerställa att byggnaden ska upplevas som tillgänglig och utan slutna fasader.



Utdrag från Gällivares första stadsplan (Källa: MKB)

Rennäring

Rennäringen redovisar inga intressen i centrala Gällivare för aktuellt område.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

MARK-, VATTEN OCH BEBYGGELSEOMRÅDEN

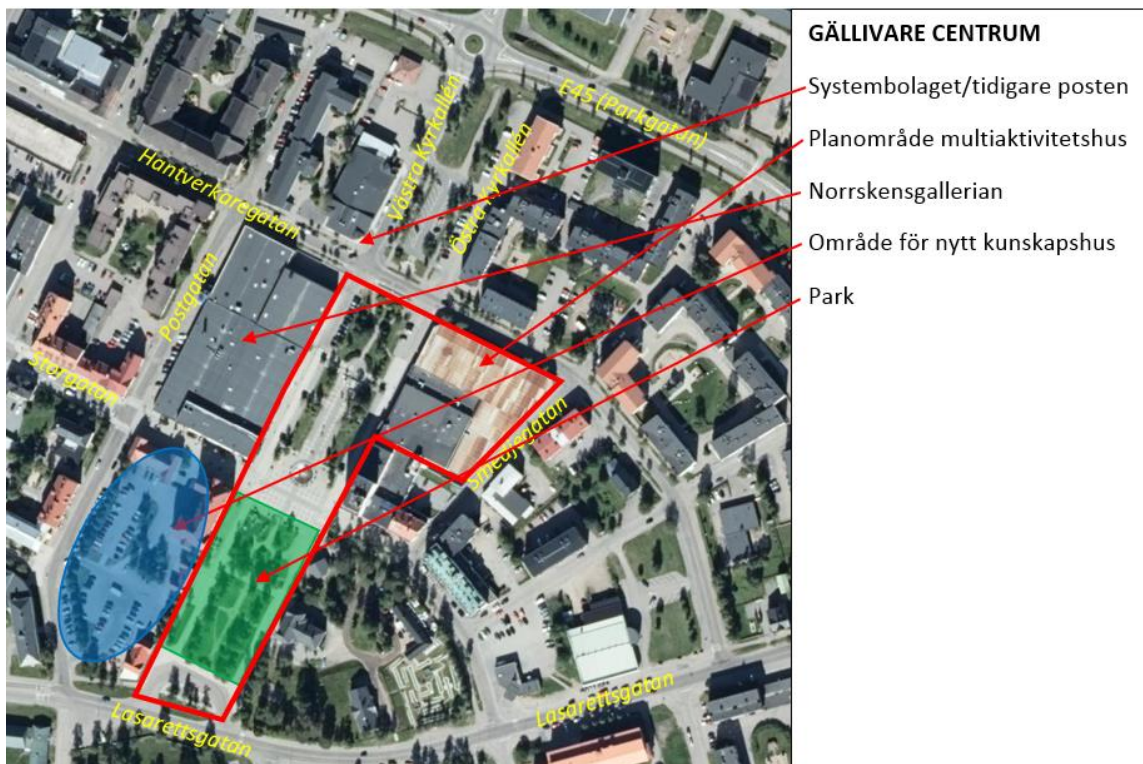
Mark, vegetation och befintliga förhållanden

Området ligger centralt inom Gällivare centrum och utgörs av hårdgjorda ytor med undantag för parken längst Kyrkoallén (allén sträcker sig från Lasarettsgatan till Parkgatan). I parken är marken gräsbevuxen och det finns enstaka träd samt buskar. Omgivningen är även till större delar hårdgjord med inslag av grönytor. Planområdet är idag bebyggt med en byggnad (inom fastigheten Gojan 15) som innehåller parkeringsgarage, verksamheter och kontor. Den obebyggda delen av planområdet utgörs av gatu- och parkmark (Västra- och Östra Kyrkallén).

Planområdet är relativt platt och marknivån ligger på cirka +362 (RH 2000) vid Lasarettsgatan, cirka +363 (RH 2000) vid torget och cirka +360 (RH 2000) Hantverkaregatan.

Cirka 200 meter nordost om planområdet ligger Sjöparken och i anslutning till den uppförs en ny is- och evenemangsarena. I parken finns idag fotbollsplan och Sjöparksskolan. Det nya kunskapshuset (gymnasieskola) som byggs ligger väster om planområdet.

För att säkerställa att parken i allén närmast Lasarettsgatan (som inte bebyggs) fortsatt förblir grönyta regleras andelen hårdgjord yta (**grönyta**) i detaljplanen. Området för parken är 6440 m² och cirka 53 % är grönyta. Planbestämmelsen reglerar att maximalt 55 % får hårdgöras. På plankartan regleras även markhöjderna längst befintliga vägar för att bibehålla vägnätets marknivå.



Gällivare centrum 2017 (underlagskarta: metria.se 2017-09-10)



Flygfoto över Vassaratorg (Källa: Gällivare kommun)



Fotot visar den del av Kyrkoallén som kommer att bebyggas, till höger i bild syns befintligt parkeringsgarage (Foto: Johanna Söderholm, Tyréns AB, juni 2017)



Foto visar befintlig byggnad inom planområdet (Foto: Johanna Söderholm, Tyréns AB, juni 2017)

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar kommer att genomföras i samband med projektet för Multiaktivitetshuset. Marken bedöms vara byggbar på grund av att fastigheten sedan tidigare är bebyggd samt då omgivningen är bebyggd.

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består jordlagret inom planområdet av morän (<https://apps.sgu.se/kartvisare/>).

Inför framtida byggnationer bör geoteknisk utredning/grundläggningsätt redovisas i samband med bygglov.

Förorenad mark och vatten

I samband med den geotekniska utredningen kommer marken även kontrolleras avseende eventuella föroreningar.

Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Strålning från marken kommer främst från sönderfallen av de naturligt förekommande grundämnena kalium, uran och torium. Många sedimentära bergarter som kalksten och sandsten, liksom de flesta basiska bergarter, har låga uranhalter. Höga halter påträffas främst i kvartsrika bergarter, som vissa graniter och pegmatiter, samt i alunskiffer.

Radonhalten bör inte överstiga 200 Bq/m³ i bostäder, skolor och allmänna lokaler (Folkhälsomyndighetens riktvärde). Risken med radon betraktas som linjär, vilket innebär att en radonhalt på 400 Bq/m³ är dubbelt så farlig som 200 Bq/m³. Områden med uppmätta halter över 50 Bq/m³ räknas som högriskområden.

Mark inom Gällivare tätort ligger inom generellt låg- eller normalriskområde för radon. Radonhalten kommer att undersökas i samband med de geotekniska undersökningarna som pågår i projektet för Multiaktivitetshuset.

Lek, rekreation och mötesplatser

Plangenomförandet bedöms bidra till en positiv utveckling av mötesplatser, lek och socialt samspel. Genom att samla flera aktiviteter på samma plats ökar tryggheten (då fler människor sannolikt rör sig inom centrum). Staden förtätas vilket bland annat innebär att gång, cykel och spark kan nyttas i högre grad. Ett aktivitetshus innehållande flera funktioner ökar troligen nyttjandet även vintertid. Blandningen av aktiviteter bedöms även bidra till ökad mix av människor i olika åldrar. Föreslagen utveckling av Multiaktivitetshuset innebär att centrum kan bli en välbesökt och attraktiv mötesplats, tillgänglig för alla invånare och besökare i Gällivare.

Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet

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

BOSTÄDER OCH LOKALER

Planförslag

Planförslaget innebär att stor del av området kring kvarteret Gojan omvandlas till besöksanläggningar (**R**) och centrum (**C**). Resterande del av planområdet reglerar allmän platsmark. Användningen besöksanläggningar inrymmer områden för verksamheter som inriktar sig till besökare exempelvis kultur, idrotts- och sportanläggningar. Centrum innefattar områden med kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Det område som ligger inom den allmänna platsmarken (TORG) kommer att förbli torg. Detaljplanen skapar däremot förutsättning för att bygga parkeringsgarage under torget. Parkeringsgarage kan även anordnas under kvartersmarken. Det exakta läget för parkeringsgarage är idag inte känt. För den del av torget som tillås överbyggas med Multiaktivitetshuset regleras (**f₁**) som säkerställer att en fri höjd under byggnaden ska finnas och vara minst 6 meter.

För att medge bygg rätt till planerat Multiaktivitetshus regleras högsta nockhöjd till +386 respektive +380 meter (RH2000). Detta innebär en ungefärlig nockhöjd på 24-25 meter över marknivå längst Västra Kyrkoallén och mot Storgatan. Reglerad nockhöjd närmast Hantverkaregatan innebär cirka 19 meter över marknivån. Utöver angiven nockhöjd får ventilationshuvar, takhuvar och dylikt uppföras.

En generell bestämmelse som reglerar minst en entré mot varje gata (Storgatan, Västra Kyrkoallén och Hantverkaregatan) finns med för att säkerställa att byggnaden ska upplevas som tillgänglig och utan slutna fasader. Detaljplanen reglerar inte byggnadens utformning i detalj då kommunen är markägare och byggherre dvs kontrollerar byggnadens placering, utformning och utförande.

För att säkerställa att parken i allén närmast Lasarettsgatan fortsatt förblir grönyta regleras andelen hårdgjordyta (**grönyta**) i detaljplanen.

Det finns en upphävande gräns med i plankartan för upphävande av tomtindelningen för kvarteret Gojan (25-GÅS-B1399).

EXPLOATERING

Stadsrum, stadsbild och stadsmiljö

Att bygga Multiaktivitetshuset är ett led i förverkligandet av ambitionen att bli en *arktisk småstad i världsklass*. Syftet är att aktivitetshuset ska ge ett mer levande centrum, att offentliga platser vitaliseras och förbättras samt att Multiaktivitetshuset blir en central del av det nya centrum som lockar människor. I centrumprogrammet lyfts Kyrkoallén fram som en resurs för framtida bebyggelse och för ett förtätat centrum.

Gällivares stadsmönster har en storskalighet och ett anslag som är typisk för den tid i vilken den ritades. Senare tiders stadsplaneideal och ökad kunskap om förutsättningarna för vad som skapar levande städer innebär att man idag har en delvis annorlunda syn på hur en småstads stadsplan bör utformas. Framförallt har de idéer som Jan Gehl beskrivit för hur offentliga platser ska utformas med mänsklig skala, entréer mot gatan och utåtvända fasader m m påverkat inriktningen i många av senare decenniernas stadsbyggnadsprojekt, både i Sverige och andra länder.

Att bygga för Västra och Östra Kyrkogatan innebär att skalan i befintliga gaturum minskas något, att gaturummet längs Östra Kyrkoallén sluts och att Västra och Östra Kyrkoallén får en fondbyggnad. Vyn längs Kyrkoalléerna mot och från Dundret ersätts norr om Hantverkargatan med en vy mot Multiaktivitetshuset.

Förutsättningarna för trivsamma offentliga platser ökar något genom att Vassara torg delvis sluts rumsligt. Ursprungsproblemet med en 60 m bred allé som i storlek matchar klassiska boulevarder såsom Champs Élysées, Paris (70 m), Valhallavägen i Stockholm (65 m) eller Kungsporsavenyn i Göteborg (43,9 m) löses dock inte främst genom att bygga en ny byggnad. Vassara torg fortsätter även efter planens genomförande att vara en mycket stor offentlig plats i förhållande till Gällivares invånarantal.

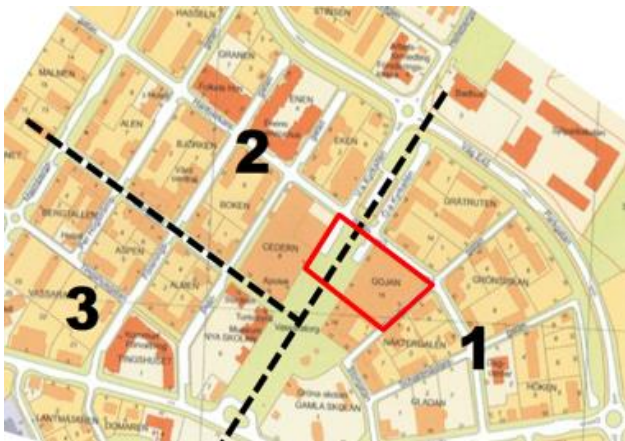
Den minskade skalan på de offentliga rummen förväntas medföra något bättre förutsättningar för att skapa trivsamma och levande offentliga rum utomhus. Planen innebär en ytterligare solvänd fasad som kan inbjuda till ökad vistelse utomhus.

Den visuella kontakten mot Dundret kommer att finnas kvar längs Västra Kyrkoallén, men blir påverkad. En ny fondbyggnad kan delvis sägas ansluta till stadsplanens ursprungliga intentioner med en kyrka och torg som avslutning på kyrkoalléerna, även om den samtidigt också innebär ett avsteg mot den ursprungliga planen.

Parkeringar föreslås under torgområdet istället för att anordnas i markplan, detta är positivt för stadsbilden och stadslivet. Detta ger även bättre förutsättningar för att tillgodose ytor för evenemang m.m.

Parkering, utfarter

I samband med framtagandet av programmet för centrala Gällivare utfördes en parkeringsutredning. Studien visar att det totalt behöver skapas 650-950 nya parkeringsplatser i centrala Gällivare när hela programmet för centrum bebyggs. Genomförda beräkningar är gjorda utgår från en stickprovsräkning som delat upp centrum i 3 beräkningsområden. Kvarteret Gojan ingår i område 1 och delvis område 2.



Kartan visar de 3 beräkningsområdena för parkeringsbeläggning, planområdet markeras med rött (Källa: Program för centrala Gällivare)

Planförslaget innebär att parkeringsgarage och biltrafik regleras bort från kvarteret Gojan. Beslut är taget i styrgruppen för projektet Multiaktivitetshuset att 250-300 parkeringsplatser skall byggas i nära anslutning till huset. Förslaget är att bygga ett parkeringsgarage under allén, från Storgatan till Lasarettsgatan (exakt läge är inte klarlagt).

För att tillgängliggöra Multiaktivitetshuset via Hantverkaregatan planeras det för parkeringsfickor med syfte att fungera som zon för på- och avstigning, även bussar ska kunna angöra här. Ett område för detta regleras längst med Hantverkaregatan (GATA) som är 4 meter brett.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Gällivare centrum och här finns ett stort utbud av servicefunktioner. Det finns exempelvis affärer, caféer, restauranger, skolor och museum. Sjukhus och vårdcentral ligger strax utanför centrum.

TRANSPORTER

Planområdet omges av Hantverkaregatan i nord/nordost, Smedjegatan i öst/sydost och Lasarettsgatan i sydväst. Parallellt med allén går Västra och Östra Kyrkoallén.

Inom planområdet finns idag ingen motortrafik med undantag för infarterna till Gojans parkeringsgarage samt infarten till Norrskensgallerians parkeringsområde. Längst dessa infarter finns parkeringsplatser. Västra- och Östrakyrkoallén är i övrigt gågator. Gång och cykelvägnätet är relativt väl utbyggt kring Gällivare centrum.

Planförslaget innebär att delar av Östra Kyrkoallén bebyggs medan Västra Kyrkoallén regleras som TORG (får underbyggas med parkeringsgarage). Syftet är att gatan ska fungera som en gågata men varutransporter ska tillåtas och regleras via lokala trafikföreskrifter. De parkeringar som finns längst gatan idag kommer att försvinna. För att tillgängliggöra Multiaktivitetshuset kan några parkeringar längst Västra Kyrkoallén för rörelsehindrade komma att bli aktuella (regleras via lokala trafikföreskrifter). Närmast Hantverkaregatan regleras marken som (GATA) för att säkerställa infarten till Norrskensgallerians parkeringsgarage. Då Östra Kyrkoallén bebyggs kommer en återvändsgränd att skapas där Multiaktivitetshuset byggs. Båda gatorna regleras till 8 meter i plankartan.

Bredden på gatorna medför att *grön- blå- vit-planens* intentioner om ett sammanhängande vinterstråk för t.ex. spark eller skidor inte är genomförbart. Alla funktioner kanske inte kan fungera samtidigt. På vintern vid skidtävling kan exempelvis skidspår prioriteras framför cykelstråk.



Översiktskarta som visar ungefärligen var bilar får köra idag (svart pil), planområdet markers ungefärligt med rött (underlagskarta: Gällivare kommun)

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns busstorget vid Lasarettsgatan, där båda lokaltrafikens linjer passerar.

Gällivares resecentrum/järnvägsstation ligger cirka 500 meter väster om planområdet. Resecentrum är nod för tågtrafiken och länstrafikens busslinjenät. Samtliga större byar i Gällivare kommun har bussanslutning till Gällivare centrum.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- OCH ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och avlopps nätet i Gällivare är väl dimensionerat. Det finns anslutningspunkter till stamnätet inom planområdet.

Planområdet ligger inom den allmänna va-anläggningens verksamhetsområde, där kommunen är huvudman.

Dagvatten, snöhantering

I dag omhändertas dagvatten till viss del lokalt via infiltration på parkens grönytor. Dagvatten från området avleds även ledningsburet samt genom ytavrinning. Planområdet ligger inom den allmänna va-anläggningens verksamhetsområde. Detta innebär att behovet av vattentjänster som bland annat innefattar omhändertagande av dagvatten för bebyggelsen och övriga ytor inom planområdet ska tillgodoses. Det kommunala dagvattensystemet är väl dimensionerat och planområdet kan anslutas till detta.

Dagvattenfrågan hanteras även vid projektering och byggandet av huset.

Energi och elförsörjning

Det finns el och fjärrvärme ansluten till planområdet.

Tele och opto

Exploatören tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall, återvinning

Gällivare kommuns service- och teknikförvaltning ansvarar för hämtning av avfall.

Sophantering kommer att ske inom Multiaktivitetshuset.

Tätortens återvinningscentral (ÅVC) på Kavaheden ligger cirka 5 km nordöst om Gällivare tätort.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av brandposter, släckvatten och framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering och exploatering.

Enligt kommunens vatten- och avloppsavdelning finns tillräcklig vattenkapaciteten i centrum för brandposter. I samband med projektering av Multiaktivitetshuset bör brandposterna inom centrum ses över.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Buller

Enligt MKB klaras inte gällande riktvärden för buller. Multiaktivitetshuset placeras i direkt anslutning till Hantverkaregatan och Smedjegatan.

Då detaljplanen inte möjliggör för stadigvarande vistelse bedöms vägbullret inte bli ett problem. Eventuell problematik bedöms kunna undvikas genom att placera och utforma byggnaden så att gällande riktvärden för binnenivån kan hållas. Förslagsvis genom att välja fönster som ger ett extra bullerskydd. På så sätt bedöms riktvärdena inomhus klaras och frågan får följas upp i bygglovsskedet.

Olycksrisk, farligt gods och trafiksäkerhet

Enligt MKB krävs ingen särskild hänsyn tas till att farligt gods transporteras längst väg E45.

Luftkvalitet och klimatförändringar

Den del av planområdet som bebyggs ovan mark består av Multiaktivitetshuset, vilket ställer krav på takavvattning och dränering. Denna fråga hanteras vid projektering och byggande av huset.

Enligt MKB krävs en fördjupad utredning för hur lågpunkten inom planområdets sydligaste del bör hanteras, viktigt inför framtida projektering av bland annat parkeringsgaraget under torget.

Det kommunala dagvattensystemet är väl dimensionerat och planområdet kan anslutas till detta.

Skuggning, dagsljus

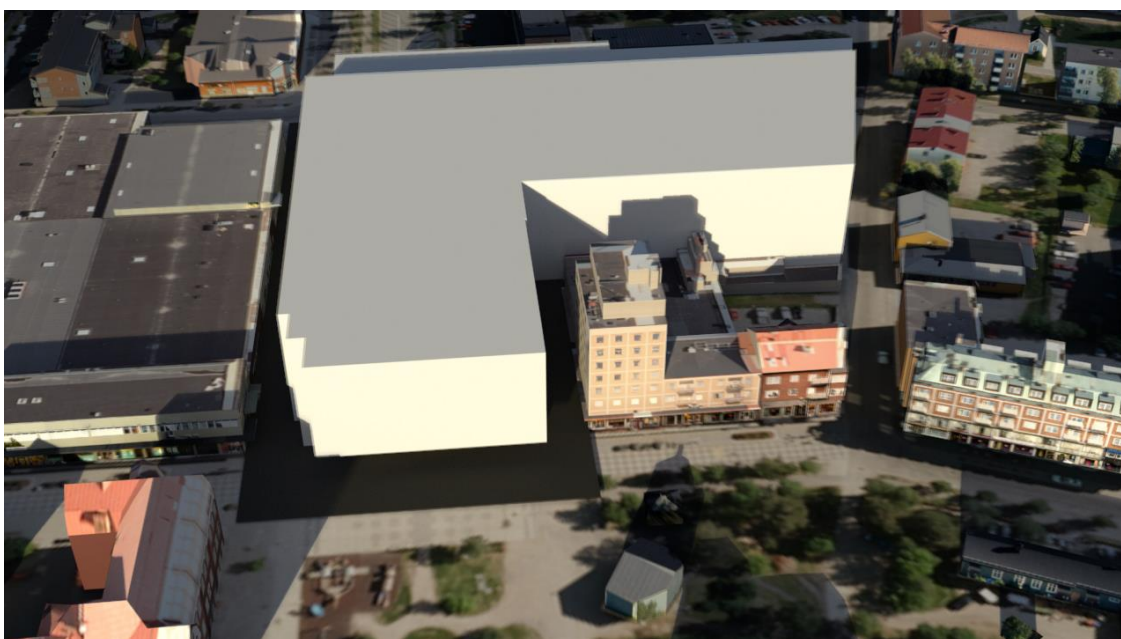
Det framtida Multiaktivitetshuset kommer att innebära en skuggning på omgivande bostadshus vilket i sin tur innebär minskad tillgång till dagsljus i bostäderna. En översiktlig skuggstudie i 3D-modell har gjorts i samband med upprättandet av MKB för att bedöma påverkan på kvarteret Gojan, på kvarteret Näktergalen och på kvarteret Gråtruten.

Kvarteret Gråtruten ligger norr om planerad bebyggelse och är den som påverkas mest av det nya Multiaktivitetshuset. Kvarteret Näktergalen ligger öster om planerad bebyggelse och kommer framförallt få ökad skuggning under eftermiddagarna. Gaturummen inom torget som sparas blir relativt smala och det kommer innebära insyn i befintliga lägenheter jämte Multiaktivitetshuset.

Enligt framtagna MKB behöver tillgången till dagsljuset följas upp i fortsatt planarbete och projekteringskedje. Detta har gjorts genom att detaljplanen nu reglerar ett område längst Hantverkaregatan som är lägre än övrig kvartersmark. Differentieringen har gjort att skuggningen mot på kvarteret Gråtruten har minskat något (cirka 35 minuter under vårdagsjämningen), se MKB.



Påverkan på ljusförhållanden vid Vassara torg och kvarteret Gojan, före planläggning, Kl 16:00 2017-03-20, vårdagjämning (Källa: MKB)



Påverkan på ljusförhållanden vid Vassara torg och kvarteret Gojan, efter planläggning, Kl 16:00 2017-03-20, vårdagjämning (Källa: MKB)

Allmänna och enskilda intressen

Enligt PBL ska planläggning av ett markområde syfta till att bl.a. markområden används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning av markområden som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Placeringen av det nu aktuella multiaktivitetshuset har processas fram sedan visionsarbetet i projektet för Nya Gällivare som startade 2009. Visionsarbetet med Gällivares medborgare resulterade i en önskan om öka folklivet och attraktionen i Gällivare, detta genom att samla aktiviteter i centrum. I september 2014 kunde

kommunfullmäktige besluta om att anta ett program för centrala Gällivare där ett Multiaktivitetshus föreslogs i Gällivare centrum. Genom att placera Multiaktivitetshuset i centrum enligt planförslaget uppnås de värden som kommit fram genom visionen.

Det allmänna kommunala intresset att bygga ett Multiaktivitetshus syftar till att öka folklivet och attraktionen i Gällivare centrum. Genom att samla verksamheter och aktiviteter skapas närhet och folkliv. Placeringen i centrum bidrar även till god hushållning av mark och en långsiktig hållbar utveckling då befintlig infrastruktur kan nyttjas samt att transporter kan minskas i jämförelse med en placering i perifera lägen.

Planen påverkar kulturmiljön genom att det innebär ett avsteg från den ursprungliga stadsplanen när ett stråk genom centrum delvis bebyggs och östra kyrkallén upphör att vara en genomgående gata. De enskilda intressena som påverkas av ett genomförande av planen utgörs främst av boendemiljön i omkringliggande bebyggelse, då uppförande av byggnaden medför skuggning och minskat dagsljus. Kommunen gör bedömningen att de olägenheter som uppkommer för de enskilda ej är av betydande karaktär.

Kommunens samlade bedömning är att det allmänna intresset att bygga ett Multiaktivitetshus ska ges företräde i detta fall.

KOMMUNENS HÅLLBARHETSMÅL OCH STRATEGIER

Kommunens har tagit fram hållbarhetsmål för att nå social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet. Målen, som baseras på de nationella miljömålen, beskrivs nedan.

Målen för att nå *social hållbarhet* är:

- att skapa mötesplatser
- att skapa arenor för boende, verksamheter, rekreation, utbildning och kultur
- att förstärka Gällivares identitet
- ett tryggt och jämställt samhälle

Målen för att nå *ekologisk hållbarhet* är:

- biologisk mångfald
- energieffektiva lösningar
- energieffektiva transporter

Målen för att nå *ekonomisk hållbarhet* är:

- flexibla system som kan förändras över tid
- långsiktiga investeringar
- samverkan

Plangenomförandet bedöms bidra till en positiv utveckling i enlighet med hållbarhetsmålen och kommunens strategier (vilka beskrivs i kommunens översiktliga planer). Förslagen utveckling av Multiaktivitetshuset innebär att centrum kan bli en välbesökt och attraktiv mötesplats, tillgänglig för alla invånare och besökare i Gällivare.

Genom att samla flera aktiviteter på samma plats, vilket ökar tryggheten (då fler människor sannolikt rör sig inom centrum), minskar också kostnader för anläggning, drift och underhåll. Staden förtätas vilket bland annat innebär att gång, cykel och spark kan nyttas i högre grad. Ett aktivitetshus innehållande flera funktioner ökar troligen nyttjandet även vintertid. Blandningen av aktiviteter bedöms även bidra till ökad blandning av människor i olika åldrar. För positiv påverkan är dock utformningen (vilket sker i exploateringskedet) mycket viktig.

MILJÖKONSEKVENSER

MILJÖMÅL

Syftet med de miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*), totalt 16 stycken (redovisas i tabellen nedan) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Enligt upprättad MKB bedöms detaljplanens genomförande inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*). Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överstigas i samband med planläggningen, se MKB.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd – november 2017

Granskning – februari 2018

Antagande – april 2018

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under 2:a kvartalet 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen ansvarar och bekostar detaljplanens framtagande och genomförande.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (GATA och TORG).

Kommunen som exploitör ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen avser att äga, förvalta och ansvara för driften av Multiaktivitetshuset.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el, värme med mera kommer att ägas och förvaltas av respektive ledningsägare.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och plankonsult.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen kommer att innebära att nya fastigheter bildas, en för kvartersmarkens och en för den allmänna platsmarken. Gällivare kommun ansvarar för ansökan om fastighetsreglering och lantmäterimyndigheten handlägger/beslutar om förrättningen.

Fastighet	Ägare	Övrig information*	Konsekvenser
Gojan 15	Gojan 1 & 14 AB	Hela fastigheten ingår i planområdet.	Fastigheten utökas. All kvartersmark kommer att utgöra en ny fastighet.
Gällivare 76:1, del av	Gällivare kommun	En mindre del ingår i planområdet. Utgör kommunens fastighet för gator och parker	Den del av fastigheten som ligger inom kvartersmarken överförs via fastighetsreglering till ny fastighet.
Gällivare 79:2	Lovikka möbelfabrik	Hela fastigheten ingår i planområdet.	Förhandlingar pågår parallellt med planprocessen (Gällivare kommun avser att köpa fastigheten). Fastigheten kommer sedan att ingå i den fastighet som bildas för kvartersmarken.
Gällivare 79:3	Lovikka möbelfabrik	Hela fastigheten ingår i planområdet.	Förhandlingar pågår parallellt med planprocessen (Gällivare kommun avser att köpa fastigheten). Fastigheten kommer sedan att ingå i den fastighet som bildas för kvartersmarken.

Tredimensionell fastighetsindelning

De flesta fastigheter är en yta på marken, men en fastighet kan också vara under jord (som ett garage) eller ovanför marken (som en ägarlägenhet i ett bostadshus). Garaget och ägarlägenheten är exempel på tredimensionella fastigheter. Fördelarna med 3D-fastigheter är exempel att byggnader kan användas effektivare. Till exempel genom att befintliga hus byggs på med ytterligare våningsplan eller att det byggs bostäder, affärer och kontor över spårområden.

På plankartan har förutsättningar för en tredimensionell fastighetsindelning skapats. För (**TORG**) regleras även parkeringsgarage (**P₁**) för att möjliggöra för en parkering under torget. Inom delar av kvartersmarken finns även användningen parkeringsgarage (**P₁** och **P₂**) med för att området ska kunna underbyggas med parkering. Längst Storgatan finns även ett område där tre olika användningar tillåts. Parkeringsgarage (**P₁**) ska överbyggas med torg, (**TORG**) får överbyggas med byggnad med en frihöjd på 6 meter (**f₁**). Dessa bestämmelser skapar förutsättningar för 3D-fastighetsbildning men även andra lösningar kan användas så som servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Inför projektering och byggande kommer särskilda utredningar att krävas, till exempel geoteknisk utredning för att utreda grundläggningssätt för byggnad, projektering av byggnad, utemiljöer och ledningsnät.

Planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät, fjärrvärmeanläggning, optofiber samt gatubelysning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen ansvarar och bekostar detaljplanens framtagande och genomförande. Detta innebär att kommunen bland annat står för kommande fastighetsbildningar, rättighetsupplåtelser, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten. Kommunen står även för kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Eventuella anslutningsavgifter debiteras enligt gällande taxor.

Planavgift utgår ej vid bygglov utan detaljplanen bekostas av projektet för Multiaktivitetshuset.

Samordning av flera aktiviteter på en plats bedöms på sikt vara ekonomiskt fördelaktigt för kommunen.

Inlösen, ersättning

Kommunens avsikt är att träffa överenskommelser rörande inlösen av mark eller annat utrymme för planens genomförande med berörda parter. I det fall en frivillig överenskommelse ej kan uppnås regleras kommunens möjligheter och skyldigheter att lösa in mark eller annat utrymme i 6 kap. respektive 14 kap. plan- och bygglagen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att kommunen måste förvärva eller lösa in fastigheten Gällivare Gojan 15 samt fastigheterna Gällivare 79:2 samt 79:3.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har reviderats/kompletterats om så bedöms vara relevant.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av handläggare på Tyréns AB i samarbete med Gällivare kommun.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda. Kommunens tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen (Marcus Zetterqvist, Sofie Rynbäck och Magnus Mathiasson) har deltagit i arbetet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lennart Johansson
Förvaltningschef
Gällivare kommun

Pethra Fredriksson
Planarkitekt
Tyréns AB