

Detaljplan för del av
Kvarteret Dansaren, Dansaren 22 och 23

Gällivare kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och planillustration
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva de planmässiga förutsättningarna för ett nytt punkthus med sex våningar. Huset ska rymma 22 hyreslägenheter. I anslutning till bostadshuset ska det finnas utrymme för friytor samt parkering i carportbyggnader.

Detaljplanen ska också skapa förutsättningar för att flytta befintlig gång- och cykelväg till ett nytt läge.

Behovet av nya bostäder i Gällivare är stort. Den pågående samhällsomvandlingen innebär stora förändringar i kommunen. Nya bostäder behövs för att möta efterfrågan i och med avvecklingen av Malmberget samt en förväntad inflyttning.

Planområdet omfattar en del av kvarteret Dansaren i centrala Gällivare.

Planen upprättas med normalt planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt miljöbalkens 3 kap. ska mark- och vattenområden användas för de ändamål de är mest lämpade. Miljöbalkens kap. 4 innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t ex natur- och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Väg E45 gränsar till planområdet. Vägen är av riksintresse för kommunikationer och utgör rekommenderad väg för farligt gods. Planområdet berör inte direkt några andra riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t ex kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, bly, partiklar och ozon. Projektets omfattning och den markanvändning som föreslås i detaljplanen är inte av sådan art att ökade värden av miljö kvalitetsnormerna kan befaras.

Detaljplanen bedöms således vara förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

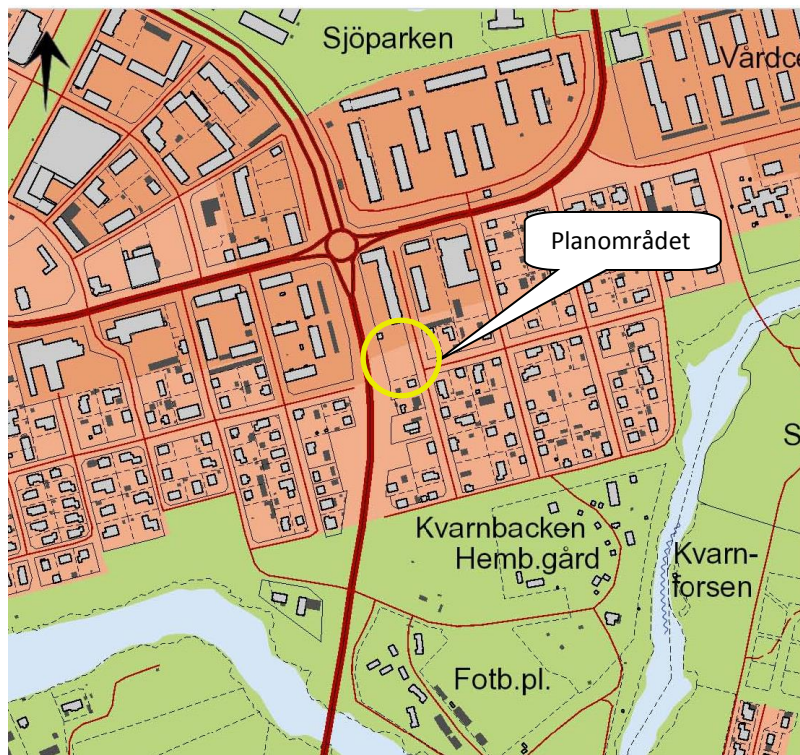
Det aktuella planområdet ligger intill väg E45, strax norr om Vassara älv. Området gränsar i väster till Parkgatan (E45) och i öster till Strömgatan.

Areal

Planområdet omfattar fastigheten Dansaren 23 och en del av Dansaren 22. Planrådets area är ca 2900 m².

Markägoförhållanden

Dansaren 22 och 23 ägs av TOP Bostäder AB. Gällivare kommun äger omgivande gator. Trafikverket äger vägområdet kring E45.



Figur 1. Översiktsbild över planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällivare kommun har tagit fram en fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014-2032 som blev antagen 2014-05-19. På markanvändningskartan anges B (bostäder) för det aktuella markområdet.

Här sammanfattas kort de rekommendationer för bebyggelse som anges i förslaget till fördjupad översiktsplan:

- Ny bebyggelse ska ta tillvara solens strålar genom södervända innergårdar samt lägre byggnader i söder och högre byggnader i norr.
- Små fastigheter och en uppdelad kvartersstruktur bidrar till en långsiktig utveckling och variation i beståndet.
- Säkerhetsavstånd från väg och järnväg för farligt gods samt kraftledning och eventuellt trafikbuller ska beaktas.
- 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.
- Byggnader i anslutning till E45 ska verka som bullerskydd mot övrig bebyggelse. Vid planering och byggande ska hänsyn tas till värdet av utblickar mot älven från befintlig bebyggelse.

Detaljplaner

För det aktuella planområdet gäller ”Förslag till ändring av stadsplan för södra delen av Parkgatsleden, m.m. inom Gällivare kyrkstad” som vann laga kraft 1970-08-19. Området är i planen betecknat som BF II, ”område för bostadsändamål, två våningar, fristående hus” och ”mark som inte får bebyggas”. Den norra delen av planområdet är i gällande plan avsedd för parkeringsändamål och får ej byggas.

Gällande plan innehåller även följande bestämmelser:

- Uthusbyggnad får icke uppföras närmare tomtgräns än 3,0 meter.
- Endast en huvudbyggnad (max 160 kvm) och en uthusbyggnad (max 50 kvm).
- Högsta tillåtna byggnadshöjd 7,6 meter.
- Uthusbyggnad max. höjd 2,5 meter.
- Huvudbyggnad får ej inrymma fler än två bostadslägenheter.
- Förbud mot utfart mot Parkgatsleden (E45).

Behovsbedömning

Enligt 6 kap § 11 Miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. För att veta om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

En behovsbedömning har genomförts av Gällivare kommun. Kommunens slutsats är att planens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan och att ingen miljöbedömning med MKB behöver göras.

Länsstyrelsen i Norrbottens har 2014-02-18 yttrat sig angående behovsbedömningen. Länsstyrelsen noterar att det aktuella planområdet ligger i anslutning till väg E45 som är en prioriterad väg för farliga godstransporter och även utgör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap. 8§. Enligt länsstyrelsens databas om förorenade områden finns uppgifter om att det finns en anläggning, för mellanlagring av farligt avfall (CFC/HCFC/HFC) på Dansaren 22. Mot bakgrund av denna information samt närheten till E45 anser Länsstyrelsen att det kan finnas risk för att ett genomförande av planförslaget kan innebära betydande miljöpåverkan. En MKB kan bidra till att klargöra hur dessa frågor kan hanteras.

Kommentar till länsstyrelsens yttrande: Risker med transporter av farligt gods, riksintresset väg 45 och förorenad mark behandlas i planbeskrivningen under rubrikerna ”Risker och störningar” och ”Förorenad mark”.

Riksintressen

Väg E45 är av riksintresse för kommunikationer och utgör rekommenderad väg för farligt gods.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken inom planområdet är relativt flack. Mot Parkgatan (E45) finns ett avgränsande dike. Markytan är till viss del gräsbevuxen med enstaka buskar och träd på den södra delen. Planområdets norra del utgörs av hårdgjord yta (parkeringsyta).

Markradon

Enligt Sveriges Geologiska AB:s ”Markradonutredning för Gällivare kommun” daterad 1990-03-12, råder normalrisk för markradon i området Gällivare-Malmberget-Koskullskulle generellt.

Förorenad mark

Det har tidigare funnits ett förråd för mellanlagring av farligt avfall på fastigheten Dansaren 22. Förrådet var placerat strax intill det befintliga sophuset. Mellanlagringen skedde mellan åren 2001 och 2011. Enligt uppgift mellanlagrades högst 1 ton returköldmedium (restprodukter från service och underhåll av kylanläggningar), bl.a. HCFC (R22), CFC och HFC. De två förstnämnda är ozonnedbrytande s.k. freoner och numera förbjudna. Köldmediet förvarades i stålcyllindrar som sedan skickades vidare för destruktion av innehållet. Då dessa köldmedier är gaser finns det ingen risk för att verksamheten har gett upphov till markföroreningar.

Bebyggelse

Den södra delen av planområdet är idag bebyggd med ett bostadshus och tillhörande uthus. Byggnaderna ska rivas för att ge plats för det nya flerbostadshuset. Inom planområdet finns också ett litet sophus. Bebyggelsen söder och öster om planområdet består av enfamiljshus i en eller två våningar. Direkt norr om planområdet finns ett flerbostadshus i tre våningar.

Förtätning av centrumbebyggelsen förespråkas i den fördjupade översiktsplanen för Gällivare centralort. Nyexploatering i attraktiva, redan bebyggda lägen bidrar till god hushållning av befintliga resurser och är i linje med en hållbar utveckling. Glesa gaturum kan förtätas, vilket i många fall bidrar positivt till stadsbilden. I Gällivare centrum är 3-4 våningar dominerande, men 5 våningar är inget undantag. Den nya tillbyggnaden bidrar i relativt liten grad till centrumets förtätning, men bedöms ändå vara i linje med stadens utveckling.



Figur 2. Planområdet sett från Parkgatan (E45) med gång- och cykelvägen i förgrunden. Bild från Google Earth..

Det planerade bostadshuset ska innehålla 22 lägenheter, uppdelat på fyra lägenheter på varje plan (två 2 rok, samt två 3 rok) samt två lägenheter på bottenvåningen. Bottenvåningen ska även innehålla tvättstuga och lägenhetsförråd samt förråd för cyklar och barnvagnar.

Detaljplanen tillåter en maximal byggnadshöjd på 21 meter. Högsta byggnadshöjd för uthus, garage och carport är 3,3 meter. Den högsta tillåtna byggnadsarean inom planområdet är 970 m² (inklusive det befintliga sophuset på 37 m²). Detta motsvarar en exploateringsgrad på ca 33 % (byggnadsarea per fastighetsarea).

Offentlig och kommersiell service

Avståndet från planområdet till Gällivare centrum är ca 500 meter. Där finns all offentlig och kommersiell service. Där finns museum, bibliotek och järnvägsstation. Butiker och restauranger är framför allt samlade kring Storgatan. Utanför centrumtriangeln finns flera grundskolor, badhus och sporthall.

Byggnadskultur och gestaltning

Gällivare har vuxit upp kring älven och ligger relativt lågt vid Dundrets fot. De centrala delarna har kvar strukturen från den första stadsplanen medan ytterområdena har en friare uppbyggnad. Bebyggelsen i centrum är blandad med endast ett fåtal äldre byggnader. Dessa är uppförda i tre till fyra våningar och inrymmer verksamheter i bottenplan och bostäder högre upp.

Områdets värde består av närheten som en småstad ger, den gamla rutnätsstrukturen som möjliggör utblickar mot Dundret, torget som bildar en central mötesplats och den blandade bebyggelsen. Utanför de mest centrala delarna av centrumområdet finns bostadsbebyggelse i form av en- och flerbostadshus. Flerbostadshusen är framförallt uppförda under 1960 och -70 talen i tre till fyra våningar.

Ett nytt punkthus på denna plats kan, med rätt utformning, tillföra positiva värden till platsen. Ett hus med sex våningar kommer att bryta av mot omgivande bebyggelse och väcka uppmärksamhet. Därför är det mycket viktigt att byggnaden får en intresseväckande och estetiskt tilltalande utformning.

Friyta för lek och rekreation

Den fria markytan i anslutning till punkthuset är väldigt begränsad och bör därför utformas med omsorg. Det ska finnas väderskyddade, inbjudande sittplatser och möjlighet till lek. Den totala markytan som kan användas som friyta är ca 540 m², knappt 1/5 av hela planområdets yta. Detta ställer stora krav på kvaliteten.

En uteplats med utrymme för lek och sittplatser kan anordnas strax väster om huset. Det är viktigt att uteplatsen placeras i solläge samt att den skyddas från störande trafikbuller. Bullerskydd kan utformas på olika sätt, t ex som avskärmande plank kring uteplatsen. Uteplatsen ska vara tillgänglig och attraktiv och kunna användas av alla boende. De boende ska uppleva att den mark som finns runt punkthuset är till för alla boende i huset.

På gångavstånd från planområdet finns ett friluftsområde med promenadstråk längs Vassara älv. Där finns hembygdsgård, fotbollsplan och campingplats.

Tillgänglighet

Nya byggnader ska utformas enligt gällande tillgänglighetskrav, så att de kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Planområdets läge i centrala Gällivare och den flacka terrängen ger goda förutsättningar för god tillgänglighet till bostadshuset.

Gator och trafik

In- och utfart till planområdet sker från Strömgatan i öster. Ett staket ska uppföras i planområdets gräns mot E45 i väster för att förhindra att utfarter anordnas mot E45 och att lekande barn springer ut på vägen. En planbestämmelse om staket finns med på plankartan. Bestämmelsen följer planområdets västra gräns, med ett uppehåll där gång- och cykelvägens korsar plangränsen.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg går genom planområdet. Den utgör en del av ett viktigt gång- och cykelstråk och möjlighet för allmänheten att passera måste finnas kvar. Gång- och cykelvägen har därför flyttats till nytt läge, ca 10 meter längre söderut.

Parkering

Parkeringsbehovet för fastigheten uppskattas till en bilplats per lägenhet. Hyresgästerna i det nya huset kan parkera i de planerade carportlängorna söder om huset (23 platser), samt på parkeringsplatserna närmast huset i norr (5 p-platser). Övriga parkeringsplatser i planområdets norra del (32 p-platser) används av boende i flerbostadshuset på Dansaren 22. Detaljplanen ger möjlighet att bygga carport på den befintliga parkeringsytan på Dansaren 22. De åtta parkeringsplatserna som ligger längst norrut på planområdet ska inte byggas över.

Cykelparkeringar kan anordnas i anslutning till det nya bostadshusets entré mot Strömgatan. Det finns också utrymme för två parkeringsplatser för rörelsehindrade i anslutning till entrén.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Planområdet är anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet.

EI

Det nya bostadshuset får sin elförsörjning från befintliga elledningar i mark. En elledning och en fiberkabel korsar fastigheten Dansaren 23. Dessa ledningar behöver flyttas i samband med att fastigheten ska bebyggas.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan. Kommunen ansvarar för avfallshämtning från området. Utrymme för sophus finns i anslutning till carportlängorna i söder.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Trafikbuller från E45

Avståndet mellan väg E45 (vägkant) och den planerade byggnaden är ca 30 meter. Trafikflödet på E45 är ca 2500 fordon per årsmedeldygn. Den högsta tillåtna hastigheten är 50 km/h.

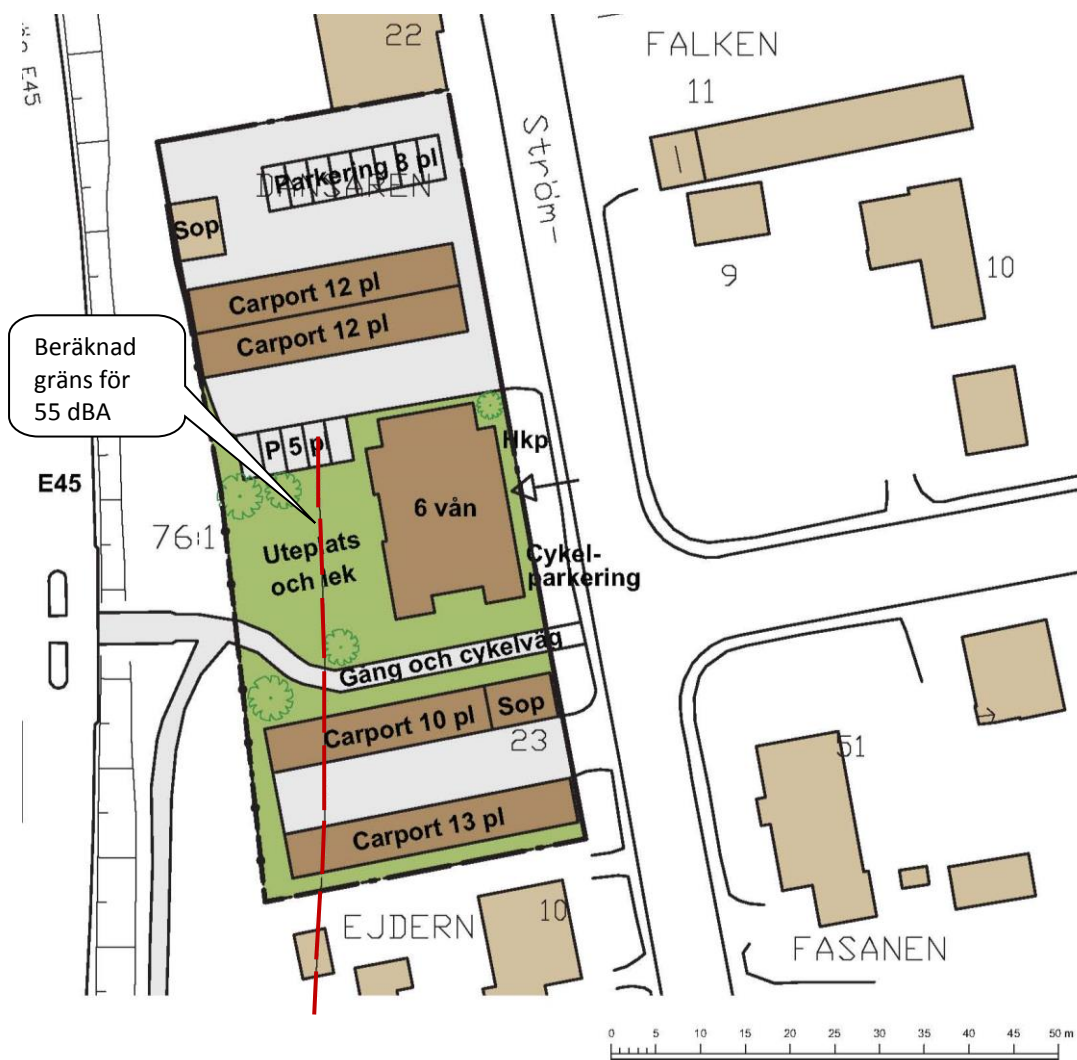
Buller definieras som icke önskvärt ljud och upplevs därför som en störande faktor. Buller kan ge effekter på människors hälsa, genom sömnstörningar, samtalsstörning och allmänt upplevd störning. Det finns riktvärden för trafikbuller som gäller vid nybyggnad av bostadsbebyggelse (*Infrastrukturpropositionen 1996/97:3, antagen av riksdagen i mars 1997*):

Bostäder	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus	55 dBA (vid fasad)	70 dBA (uteplats)
Inomhus	30 dBA	45 dBA (nattetid)

Om det befaras att riktvärdet kan komma att överskridas ska en bullerberäkning utföras vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse.

En bullerberäkning har utförts där resultatet visar att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dB(A) utmed fasaden mot Parkgatan (E45). Den röda linjen i figur 3 visar att gränsen för 55 dBA går ungefär 25 meter från E45 (vägkant). Trafikbuller kan ändå orsaka störningar för personer som vistas ute på gården.

En ny sträckning för E45 genom centrala Gällivare har diskuterats. I förslaget till ny fördjupad översiktsplan rekommenderas en fortsatt utredning som ser över möjligheterna att flytta väg E45 från Parkgatan. Syftet är att skapa fler och bättre passager i plan och stärka kopplingarna inom centrum. Kommunen har påbörjat arbetet med en trafikstrategi för hela kommunen. Frågan om ny sträckning för E45 kommer att behandlas i trafikstrategin.



Figur 3. Trafikbuller från väg E45. Beräkning utförd i Trivektor Buller. Skiss: MAF Arkitektkontor AB.

Risker avseende transporter av farligt gods på E45

Väg E45 utgör rekommenderad transportled för farligt gods. Planförslaget innebär en bygggrätt för bostadshus i sex våningar på ett avstånd av 30-50 meter från E45.

Länsstyrelsen i Norrbotten har tagit fram rekommenderade skyddsavstånd till transportleder för farligt gods, se tabell 1, nedan.

Zonerna i tabellen representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods på väg och järnväg. Inom 30 meter från farlig godsled ska det inte finnas någon bebyggelse på grund av att detta utrymme behövs för eventuella räddningsinsatser.

För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleden och eventuell framtida förändring av denna är det viktigt att hänsyn tas till de risker som kan uppstå i aktuellt område. Konsekvensen av en olycka med farligt gods beror på i vilken utsträckning människor vistas inom riskzonen för utsläppet, status på personerna, deras förmåga att inse fara och möjligheten att själv påverka sin säkerhet samt deras kännedom om byggnader och området.

0-30 m	30-70 m	70-150 m	Över 150 m
Markanvändning bör avgränsas till icke stadigvarande vistelse. Det bör heller inte exploateras på ett sådant sätt att eventuella olycksförlopp förvärras.	Markanvändning bör endast innefatta få personer som alltid är i väntetillstånd.	De flesta typer av markanvändning kan förläggas här med undantag av markanvändning som innefattar särskilt många personer eller personer som inte själva kan påverka sin säkerhet.	Praktiskt taget alla typer av markanvändning kan förläggas här då nyttan av ytterligare skyddsavstånd är svårt att påvisa.
Exempel: – odling – trafikytor – ytparkering – friluftsområden	Exempel: – bilservice – industri – mindre handel – tekniska anläggningar – parkering – lager	Exempel: – bostäder (högst 2 plan) – mindre samlingslokaler – handel – mindre kontor – kultur- och idrottsanläggningar utan betydande åskådarplass	Exempel: – bostäder – vård – kontor i flera plan – hotell – skola – större samlingslokaler – kultur- och idrottsanläggningar med betydande åskådarplass

Tabell 1. Markanvändning som normalt är möjlig utan särskild riskhantering. Avstånd gäller från väg- och rälskant.

Risikanalyser

Enligt Länsstyrelsens rekommendation bör en riskanalys göras om föreslagen markanvändning avviker från rekommenderat skyddsavstånd. Syftet är att klargöra om åtgärder eller platsens unika förutsättningar och förhållanden medger att det är lämpligt att göra avsteg från de föreslagna skyddsavstånden.

Det planerade bostadshuset ska uppföras inom rekommenderat säkerhetsavstånd 30-70 meter från E45. En riskanalys för detaljplanen genomfördes under januari 2014. Riskanalysen fokuserade på risker kopplade till transporter av farligt gods på E45. I arbetet med riskanalysen deltog kommunens risk- och säkerhetssamordnare, trafikingenjör, räddningstjänsten, TOP bostäder AB, LKAB, m.fl.

Förutsättningarna för riskanalysen var följande:

- Lastbil med farligt gods kör av vägen och ner mot flerfamiljshus pga (punktering, kollision, drogad förare, sjuk förare eller halt väglag).
- Hastighet på E45 i aktuellt område 50 km/h.
- Refuger och cirkulationsplats i nära anslutning till tänkt byggnation har en hastighetssänkande effekt.
- 30 km/h dagtid vid Sjöparksskolan.
- Avstånd till Räddningstjänsten mindre än 10 min (ca 250 m).
- Transport av farligt gods utmed E45 från Jokkmokk till Gällivare eller vice versa enligt senaste mätningarna endast i mycket begränsad omfattning och i få klasser.
- Vägens beskaffenhet i aktuellt område klassas som god/mycket god.
- Inom 150 meter från E45 genom Gällivare finns en hel del befintliga flerfamiljshus.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har gjort en kartläggning av farligt godstransporter (med september 2006 som mätperiod). Kartläggningen visar att mängden transporter av farligt gods på E45 är liten:

0-270 ton klass 4.1 (Brandfarliga fasta ämnen, självreaktiva och okänsliggjorda explosiva ämnen)
0-90 ton klass 6.1 (Giftiga ämnen)

Förekomst av transporter klass 3 (Brandfarliga vätskor, t ex bensin och diesel), kan inte utläsas av kartläggningen, då mängder under 100 ton inte redovisas. Trots detta är det rimligt att anta att sådana transporter förekommer längs E45.

Här ges en översiktlig beskrivning av potentiella konsekvenser i samband med en olycka.

Klass 3: Brännskador och rökskador till följd av pölbrand, värmestrålning eller giftig rök. Konsekvensområden för brännskador utbreder sig vanligtvis inte mer än omkring 30 m från en pöl. Rök kan spridas över betydligt större område. Bildandet av vätskepöl beror på vägutformning, underlagsmaterial och diken etc.

Klass 4: Brand, strålning och giftig rök. Konsekvenserna vanligtvis begränsade till närområdet kring olyckan.

Klass 6: Giftigt utsläpp. Konsekvenserna vanligtvis begränsade till kontakt med själva olycksfordonet eller dess omedelbara närhet.

Samlad bedömning

De konsekvenser som kan uppkomma i samband med en farligtgoodsolycka uppträder främst inom närområdet eller inom ett avstånd av 30 meter från vägen. Riskanalysens samlade bedömning av riskbildningen visar att det aktuella planområdet kan exploateras enligt detta planförslag utan risk för människors hälsa och säkerhet. Vid genomförandet av planen bör i första hand materialval, ytskikt, placering av ventilation och carportbyggnader samt marklutningar och diken beaktas.

Det finns inte några mätningar eller uppskattningar av hur mycket farligt gods som transporteras längs väg E45 genom centrala Gällivare. Därför är det i dagsläget svårt att ge en mer detaljerad bild av detta. Riskanalysen rekommenderar att en inventering av trafikflöde och transporter av farligt gods på E45 till och från Gällivare genomförs.

För att ytterligare minska riskerna för samtliga boende i närområdet till E45 föreslås följande åtgärder:

- Montering av vägräcke på aktuell sträcka vid den planerade nyproduktionen.
- Anläggande av dike mellan E45 och den planerade nyproduktionen.
- Det planerade bostadshusets fasad förses med brandsäkert ytskikt.
- Det planerade bostadshusets fönster mot E45 förses med säkerhetsglas.
- Det planerade bostadshusets ventilation orienteras mot öster, d v s åt motsatt håll från E45.

Länsstyrelsen håller på att ta fram nya riktlinjer för bebyggelse i närheten av transportled för farligt gods, denna beräknas vara klar under hösten 2014. Detta underlag kommer att ge mer kunskap om vad som kan krävas när det gäller säkerheten längs den aktuella vägen och även specifikt när det gäller att fastslå lämpliga åtgärder inom det aktuella planområdet. En bedömning av vilken eller vilka olycksförebyggande och skadebegränsande åtgärder som behöver vidtagas ska därför göras i samband med bygglovprövningen då det finns mer kunskap i frågan.

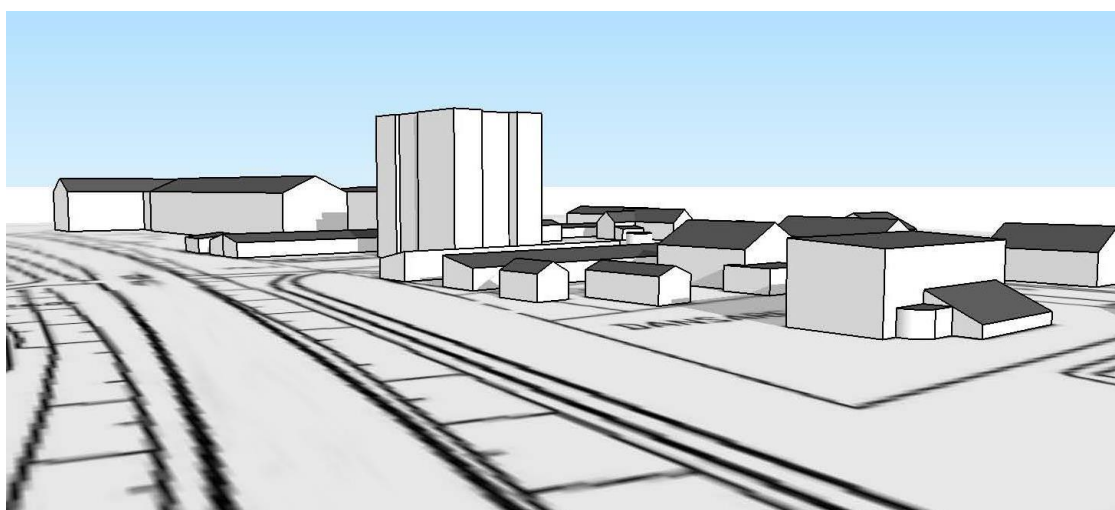
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Påverkan på stadsbild och landskapsbild

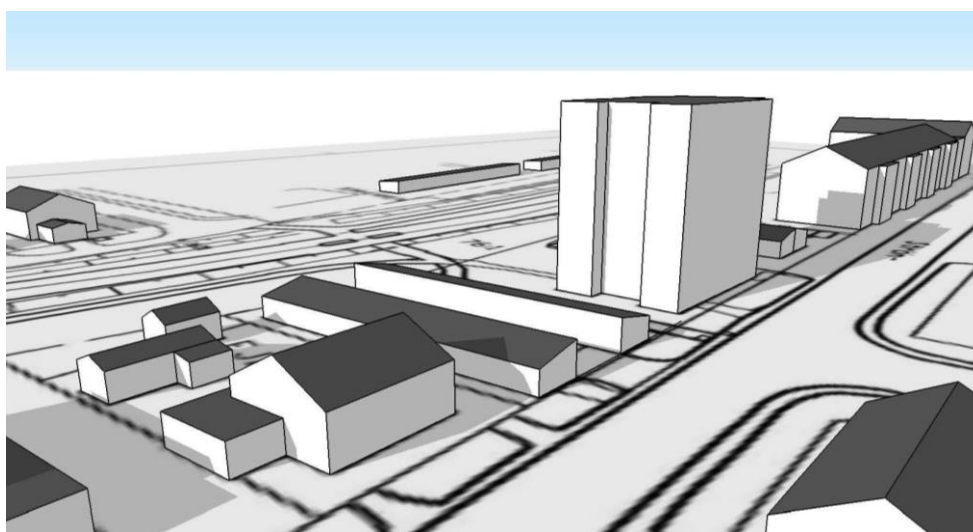
Stadsbilden och stadsdelens karaktärsdrag kommer att förändras när den nya byggnaden uppförs. Ett punkthus med sex våningar höjer sig över omgivande bebyggelse och kommer att utgöra ett tydligt inslag i stadsbilden. Idag består de högsta byggnaderna i närheten av flerbostadshus i tre våningar. Utsikter och utblickar från omgivande gator och fastigheter kommer att förändras. För att visa hur det kan komma att se ut har en enkel 3D-modell tagits fram. Se bilderna nedan. 3D-modellen är inte anpassad till höjdskillnader i terrängen.

Uppförande av carportbyggnader förväntas inte påverka stadsbilden i någon större utsträckning, då de byggs på befintlig parkeringsyta. Den föreslagna carportlängan längst i söder kan utgöra ett skydd mot angränsande fastighet för störningar i form av strålkastarljus, buller och avgaser från parkeringen. Den har också en avskärmande funktion och skyddar mot insyn från parkeringen och det nya bostadshuset. Se figur 5.

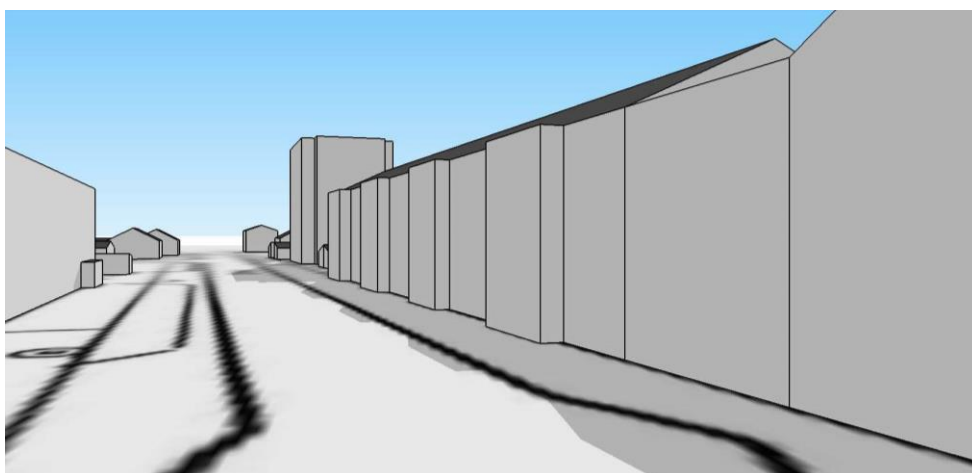
Placeringen av punkthuset gör att siktlinjen längs Kyrkstugugatan över E45 mot Dundret kan behållas. Se figur 7.



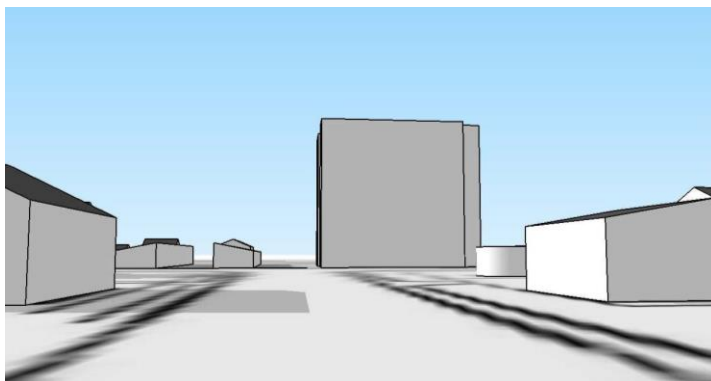
Figur 4. Punkthuset sett från väg E45 riktning mot norr.



Figur 5. Punkthuset sett från Strömgatan, snett uppifrån riktning mot norr.



Figur 6. Punkthuset sett från Strömgatan, gatunivå riktning mot söder.



Figur 7. Punkthuset sett från Kyrkstugugatan, gatunivå riktning mot väster.

Påverkan för omgivande bebyggelse

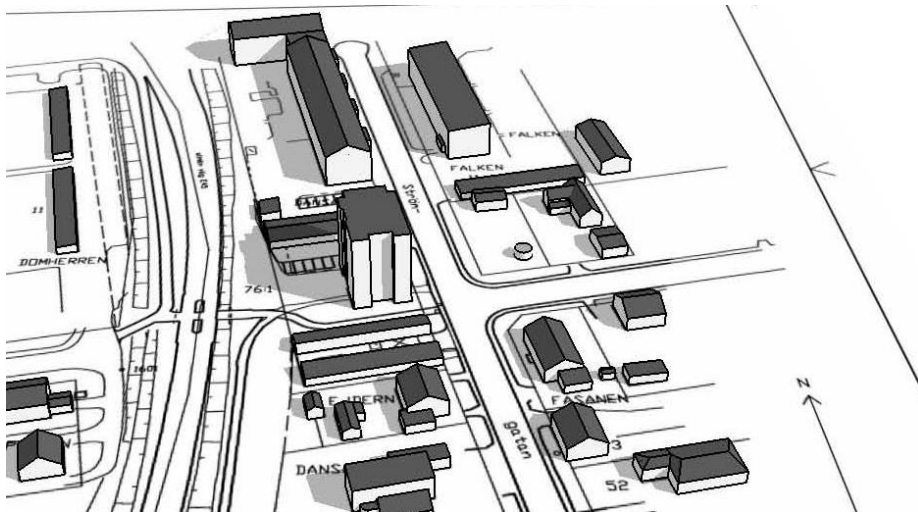
Det nya punkthuset placeras så långt norrut som möjligt inom planområdet. På detta sätt kan skuggbildning på omgivande fastigheter undvikas i största möjliga mån. Dessutom kan störningar i form av insyn minskas för boende på fastigheten söder om planområdet (Ejdern 10). Avståndet från bostadshuset på Ejdern 10 och det planerade punkthuset är 32 meter.

För att ta reda på hur befintliga bostadshus och gårdar påverkas av ett nytt punkthus har en enkel skuggstudie har gjorts, se nedan. Bilderna visar hur skuggorna faller olika klockslag 20 mars (vårdagjämning), 20 juni (midsommarafton) samt 23 september (höstdagjämning).

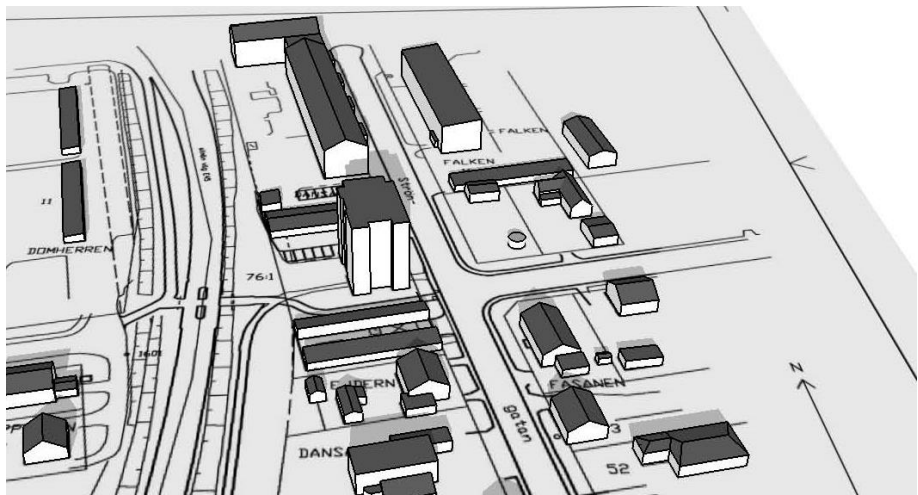
Studien tar inte hänsyn till marknivåskillnader, träd och övrig vegetation i området.

Skuggstudien visar att angränsande fastigheter i öster (Falken 9 och 10 samt Fasanen 51) påverkas av skuggning från det nya punkthuset. Skuggningen är störst under eftermiddagar vår och höst. Viss skuggning sker även under sommaren. Då skuggas ett uthus/uterum på Falken 9 vid 18-tiden på kvällen och efter kl. 19.00 når skuggorna bostadshuset på Fasanen 51.

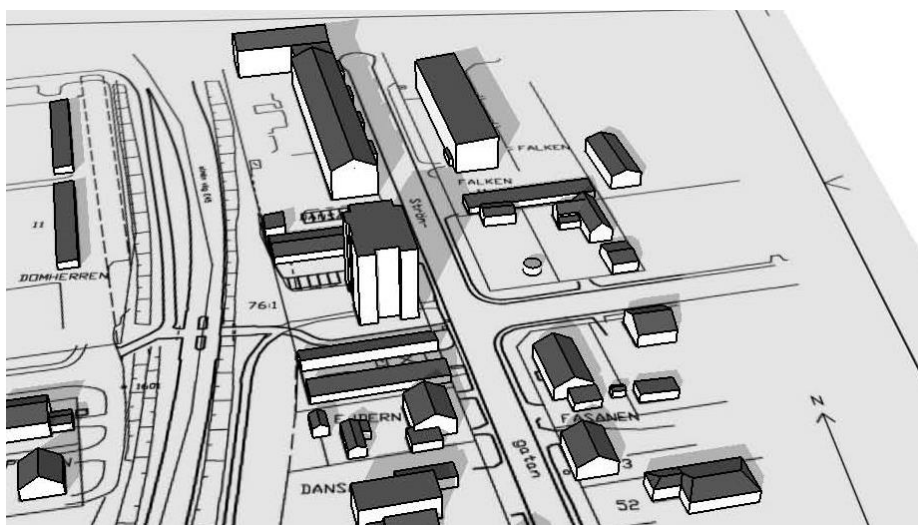
Den södra gaveln av flerbostadshuset på Dansaren 22 påverkas i viss mån av skuggning mitt på dagen under vår och höst.



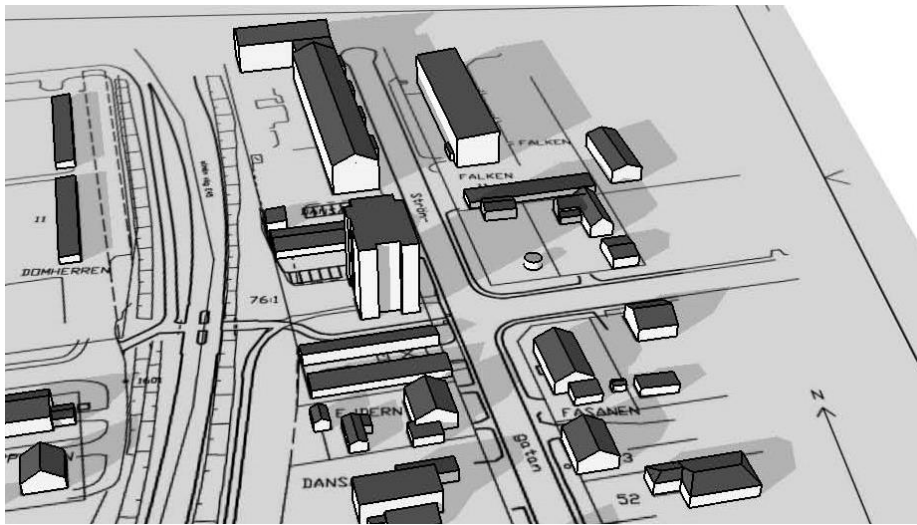
Skuggstudie 20 mars kl. 09.00



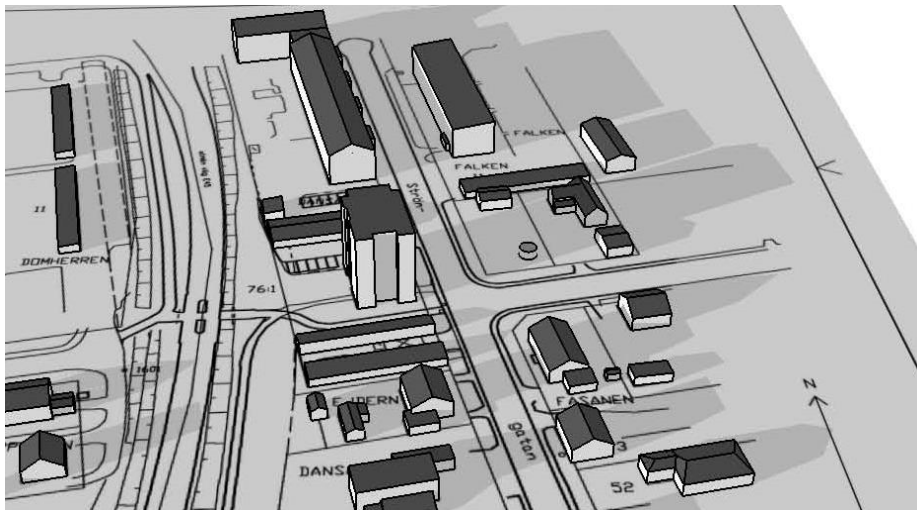
20 mars kl. 12.00



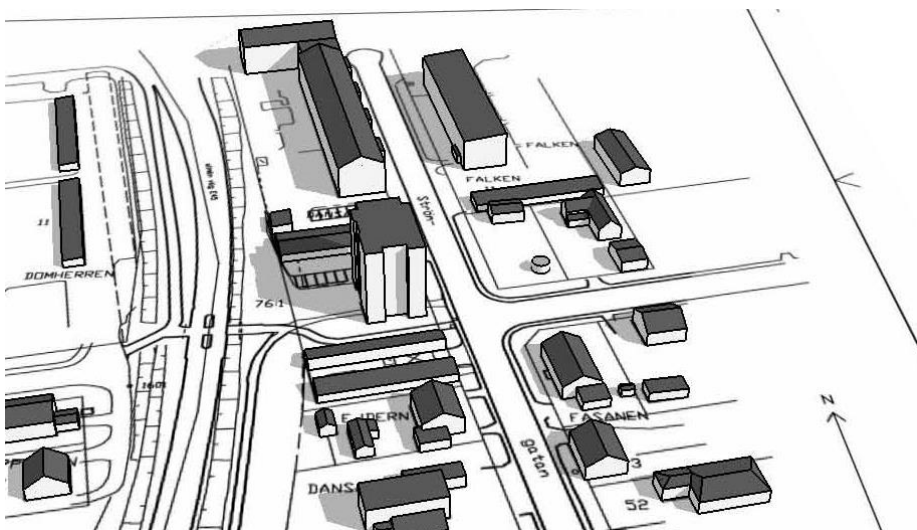
20 mars kl. 13.00



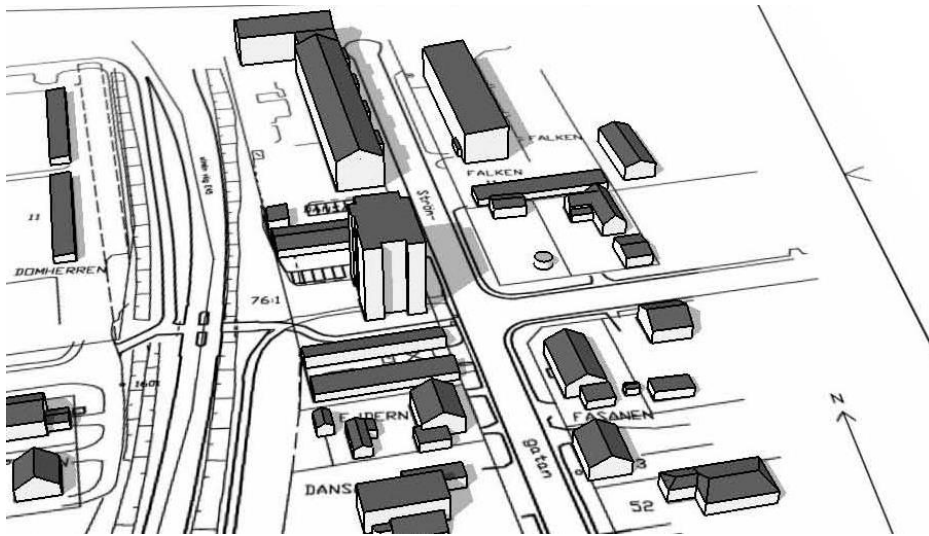
20 mars kl. 15.00



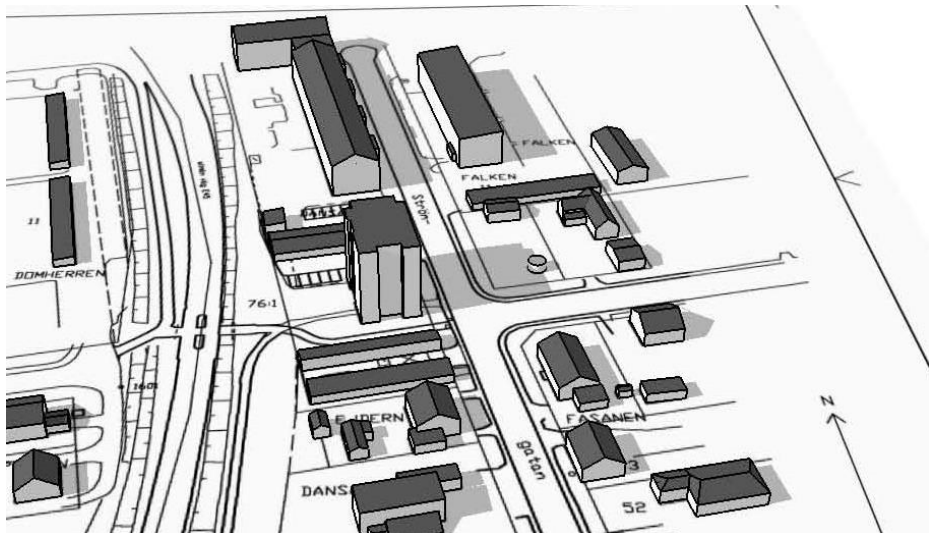
20 mars kl. 16.00



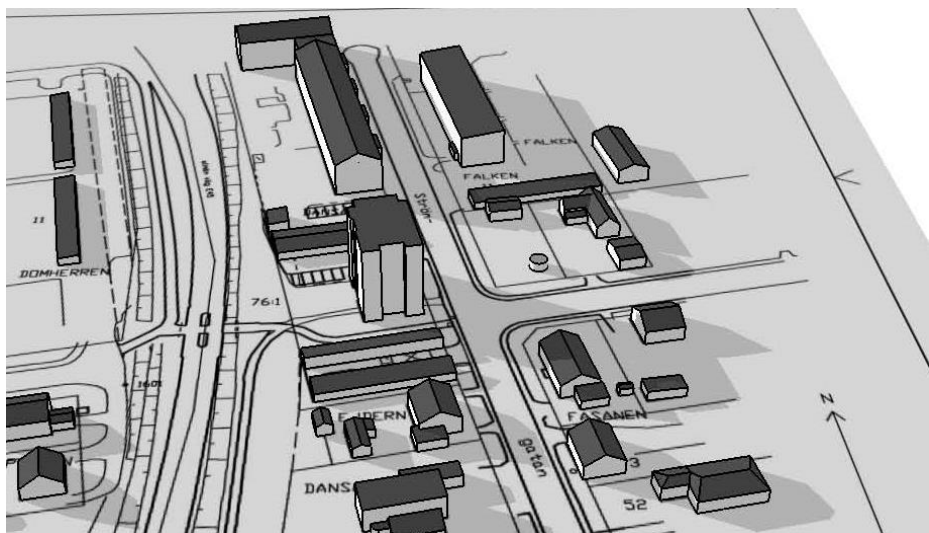
20 juni kl. 09.00



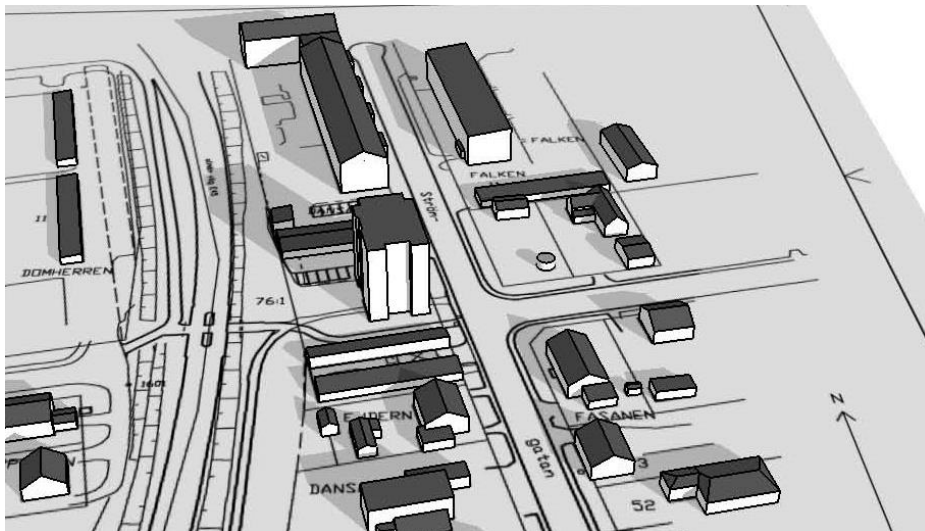
20 juni kl. 15.00



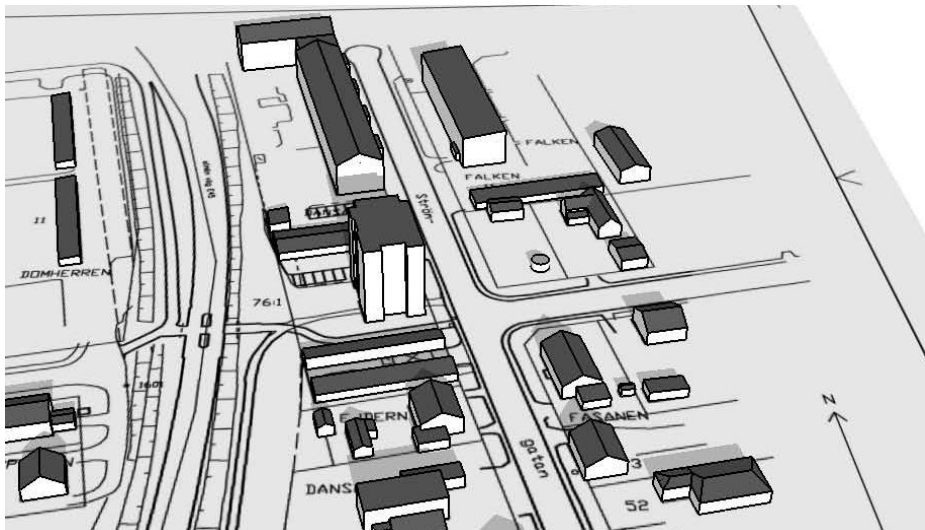
20 juni kl. 18.00



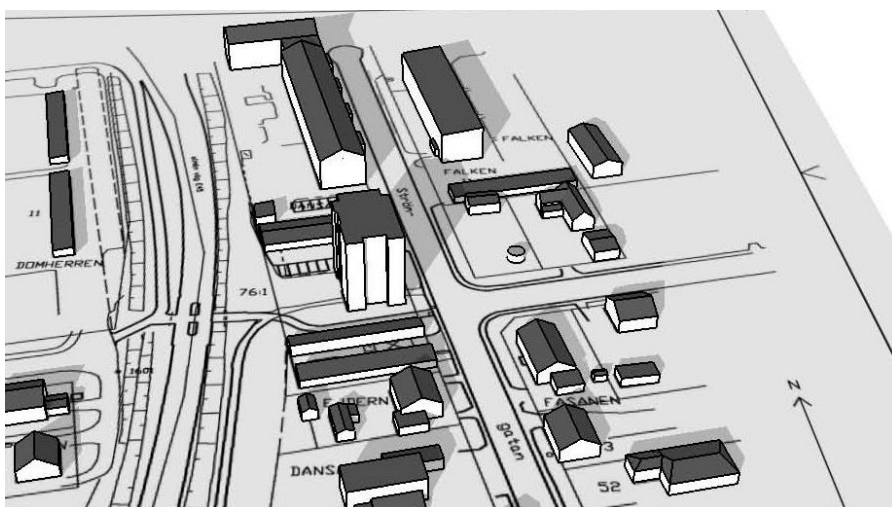
20 juni kl. 20.00



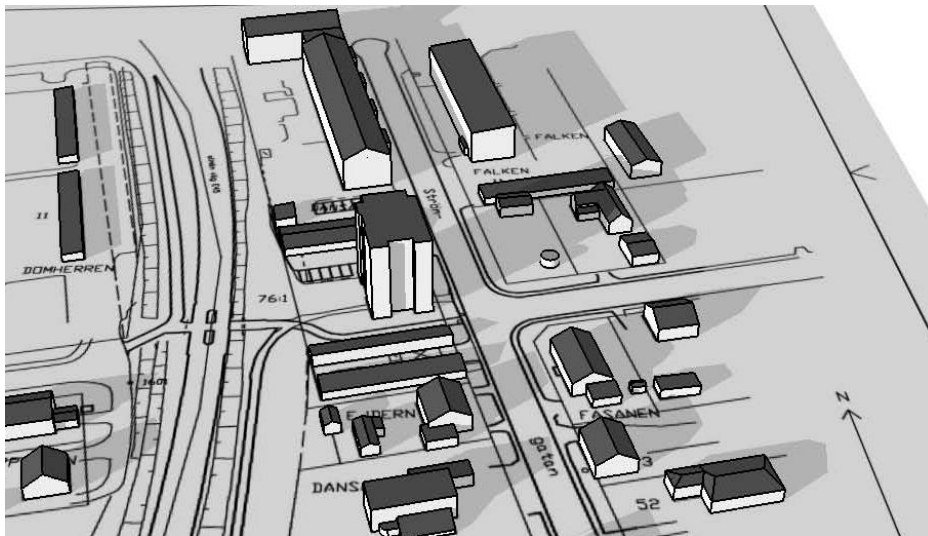
23 september kl. 09.00



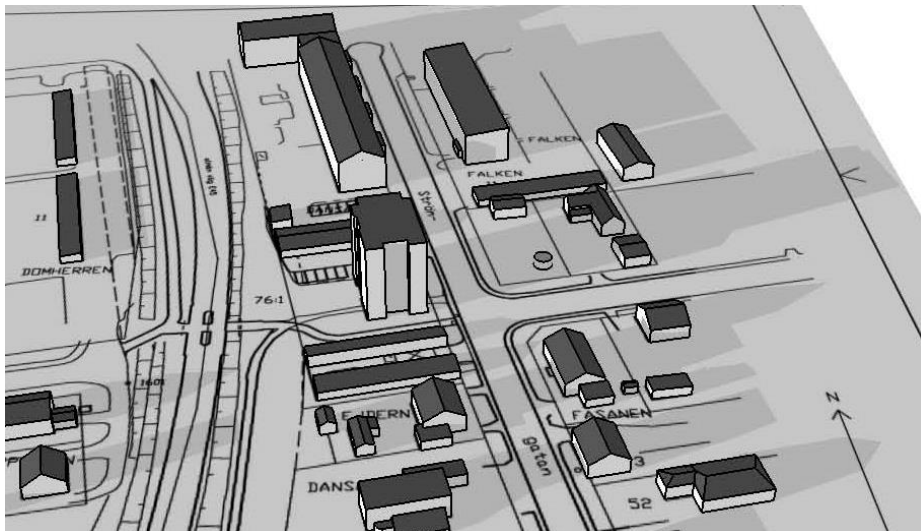
23 september kl. 11.00



23 september kl. 13.00



23 september kl. 15.00



23 september kl. 16.00

Påverkan på trafiken

Ett nytt bostadshus med 22 lägenheter kan förväntas bidra med viss ökning av trafiken på omgivande gator. En skälig bedömning är att det nya bostadshuset alstrar fyra fordonsrörelser per lägenhet och dygn. Det blir totalt 88 fordonsrörelser per dygn. Dessa fordonsrörelser förväntas dock inte ske samtidigt utan de sprids ut över dagen. Det centrumnära läget ger goda möjligheter till gång och cykel till arbete och fritidsaktiviteter, m.m.

Trafikbuller

Trafikbuller från E45 kan orsaka störningar för personer som vistas ute på gården. För att förebygga och minimera bullerstörningar bör uteplatsen uppföras med bullerskydd. Detta anges som en planbestämmelse på plankartan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande.

Samråd med kommunala instanser, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda grannar har skett under våren 2014. Detaljplanen har varit utställd för granskning under juni 2014. Detaljplanen beräknas bli antagen av Kommunfullmäktige under hösten/vintern 2014. Planen vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs givetvis handläggningstiden.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år efter att planen vunnit laga kraft. Detta anses vara en skälig tid för att genomföra planens intentioner. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget ska genomföras med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark. Exploatören själv ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är ansvarig för drift och underhåll av gång- och cykelvägen genom planområdet.

I det fall skyddsåtgärder inom vägområdet vid E45 bedöms vara nödvändiga ska ett avtal upprättas mellan Gällivare kommun och Trafikverket. Avtalet ska reglera ansvarsfördelning och finansiering. Syftet med skyddsåtgärderna är att säkerställa att den planerade bebyggelsen inte utsätts för risker i samband med transporter av farligt gods på väg E45.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det är möjligt att genom fastighetsreglering föra över den del av Dansaren 22 som ingår i planområdet till Dansaren 23. Ett servitut bör bildas för att säkra allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmark.

Fastighetsplan

För området gäller ”Förslag till ändrad tomtindelning för kvarteret Dansaren inom Gällivare kyrkstad”, fastställd 1972-02-29. Tomtindelningen omfattar fastigheterna Dansaren 22, 23, 24 och 25. Den redovisar hur kvarteret Dansaren ska indelas i tomter (fastigheter). Tomtindelningen upphör att gälla inom planområdet då detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för alla kostnader i samband med planläggning och exploatering.

Tekniska frågor

Geoteknik

En geoteknisk utredning ska ske i samband med bygglovansökan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av exploitören och Gällivare kommun. Kommunens tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen och MAF Arkitektkontor AB har deltagit i planarbetet.

Gällivare kommun juni 2014

Ulf Hedman
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen
Gällivare kommun

Sofie Rynbäck
Planarkitekt
Gällivare kommun

Annika Ohls
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor AB