

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV GÄLLIVARE 76:1 - Borgargatan



Upprättad februari 2017, reviderad april 2017

HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Av ovanstående handlingar är det enbart plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är förtäta ett centralt läge och skapa planförutsättningar för bostäder.

Planområdet består av en outnyttjad grönyta som troligen aldrig varit bebyggt. Det nya bostadshuset som planeras kommer att uppföras i två våningar för att inte bli högre än kringliggande bebyggelse. Byggnadens volym och placering kommer även den anpassas till omgivningen. Det är främst mindre lägenheter (2:or och 3:or) som planeras byggas. Planerna är att bygga cirka 12 lägenheter med tillhörande tvättstuga och förråd. Planerade carports kommer att inrymma förråd.



Utformningsskiss (Källa: Tyréns AB)

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Inga riksintressen berörs.

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 miljö kvalitetsmål som efterfrågas enligt gällande miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning enligt miljöbalkens 5:e kapitel.

RENNÄRING

Planområdet berörs inte av rennäringens intressen.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas. Bestämmelser för hur behovsbedömning ska ske finns i 6 kap. i miljöbalken. En sådan skickades till länsstyrelsen i Norrbottens län den 10 februari 2017. Kommunens sammanvägda bedömning är att denna planläggning inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens behovsbedömning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas (2017-03-06).

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger väster om Gällivare kyrka inom Gällivare centrum. I väster avgränsas planområdet vid Borgargatan. I öster ligger en gata som går till församlingshemmet och kyrkan, ovanför gatan finns kyrkan. Nord/nordöst om planområdet finns två villor och församlingshemmet (som även innehåller en bostadsdel). I sydöst ansluter planområdet mot en parkering.

AREAL

Planområdet är cirka 0,5 ha (4500m²).

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger inom fastigheten Gällivare 76:1 som ägs av Gällivare kommun. Via markanvisning och markanvisningsavtal erhåller byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om exploatering och förvärv av markområdet.

Kommunens villkor är bland annat att bostäder uppförs om högst två (2) våningar inom det aktuella området.



Översiktskarta (planområdet markeras med rött och pil Källa: Metria 2017-02-10) / Fastighetskarta (planområdet markeras med rött Källa: Metria 2017-02-10)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet är i Gällivare kommun fördjupade översiktsplan (*Gällivare-Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmerget och Koskullskulle 2014-2032*) utpekad som centrum. Det vill säga omfattas av flertalet stadsfunktioner exempelvis: bostäder, parker, handel och kontor. Detaljplanens syfte bedöms följa den fördjupade översiktsplanens intentioner.

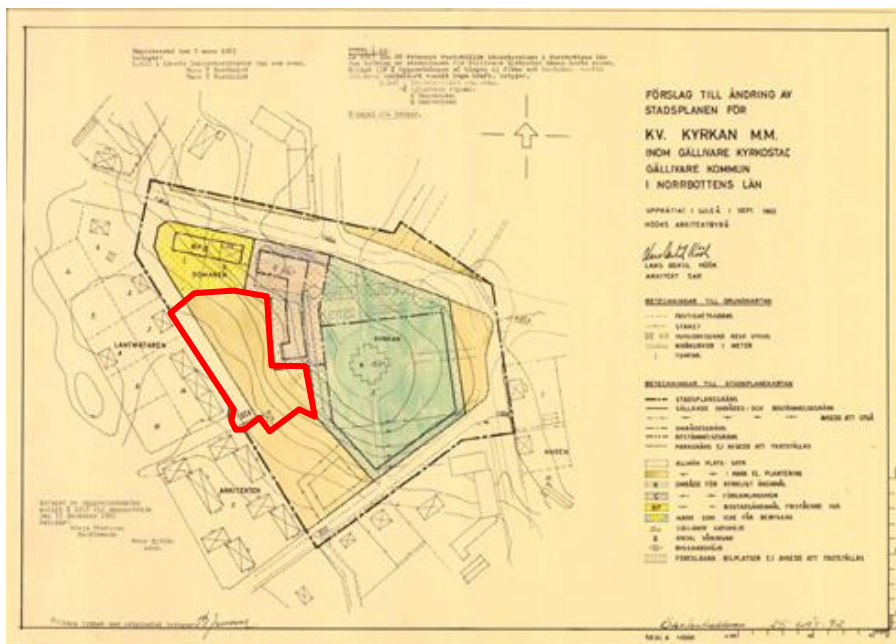
PROGRAM

Gällivare kommun har ett gestaltningsprogram (*Gestaltningsprogram för Gällivare tätort, 2015-01-26*) vars syfte är att vara ett stöd för gestaltningen av Gällivare centrum. Programmet avgränsas geografisk till "Centrumtriangeln". Aktuellt planområdet ligger utanför denna triangel.

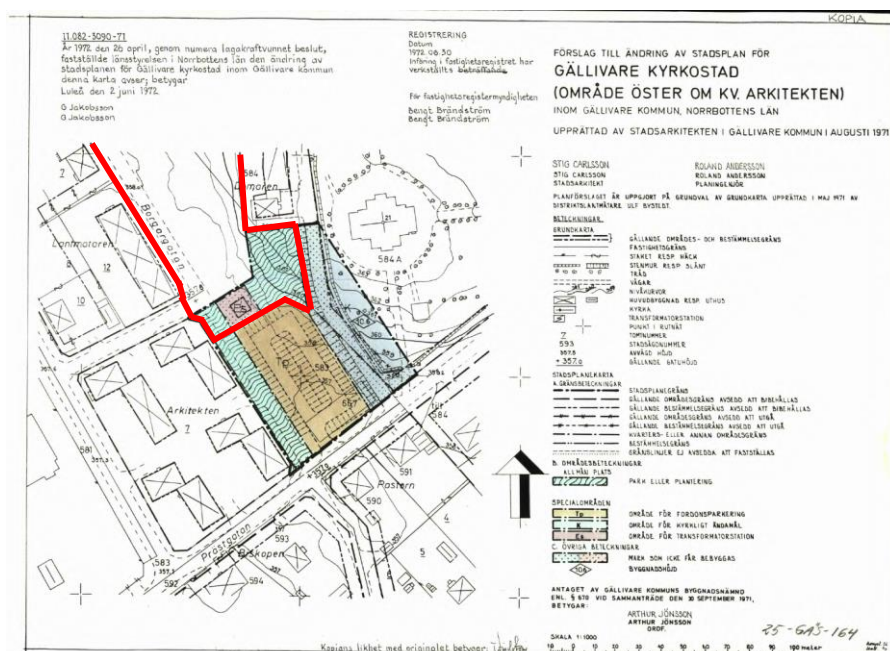
Vid formgivning av området kommer gestaltningsprogrammet inte att användas. Detta då området ligger utanför centrumtriangeln och har ett eget formspråk. Ny bebyggelse kommer att gestaltas utifrån kvarterets karaktär. Området består av olika arkitektur och det nya huset kan med fördel ha ett avvikande formspråk för att markera att det är ett tillskott, läs mer om detta under rubriken *Byggnadskultur, platsens karaktär och gestaltning*.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

För området gäller idag två stadsplaner. Den ena är från 1962 (*Kv. Kyrkan m.m. inom Gällivare kyrkostad*) och reglerar för aktuellt planområde (norra delen) allmän plats: park eller plantering samt allmän plats: gata. Den andra stadsplanen är från 1972 (*Gällivare kyrkostad - område öster om kv. Arkitekten*) och reglerar för aktuellt planområde (södra delen) allmän plats: park eller plantering samt kvartersmark: område för transformatorstation.



Plankarta från 1962-års stadsplan (planområdet markeras ungefärligt med rött)



Plankarta från 1972-års stadsplan (planområdet södra del markeras ungefärligt med rött)

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott beslutade 2015-01-29 § 7 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till markanvisningsavtal till TN Bygg & Fastighet AB för aktuellt planområde.

Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott beslutade 2015-11-12 § 100 att godkänna upprättat markanvisningsavtal och att påbörja detaljplanarbetet.

PLANFÖRFARANDE

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) 5:e kapitel. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

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

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

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

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

Ett standardförfarande kan ändras till ett begränsat förfarande ifall föreslagen detaljplan godkänns i samrådet, se figur nedan.

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Området är beläget centralt i Gällivare intill kyrkan. Planområdet utgör en gräsbevuxen yta som till större delen används för parkering. Norr om området finns två enbostadshus och i nordöstra hörnet ligger församlingshemmet (som även innehåller en bostadsdel).

I planområdets västra del, i anslutning mot Borgargatan, ligger marknivån på cirka +359 (RH 2000). Längst med hela gatan och i mitten av planområdet är marken relativt plant. I den nordöstra delen av planområdet ligger marknivån på cirka +360,5 RH 2000. Medelutningen från Borgargatan till planområdets nordöstra del är cirka 3,5%.



Översiktskarta (planområdet markeras ungefärligt med rött Källa: Metria 2017-02-15)

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består jordlagret inom planområdet av morän och berggrunden av granit (<https://apps.sgu.se/kartvisare/>). Morän Granit är mycket hård och sprickfri och har ovanligt hög motståndskraft mot tryck.

Marken bedöms vara byggbar då områdena kring planområdet är bebyggda och då det inte finns någon känd problematik kring markens beskaffenheter.

Inför framtida byggnationer ska geoteknisk grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.

Förorenad mark

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Området har sedan 1962 troligen inte varit bebyggt då gällande stadsplan ej tillåter bebyggelse. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.



Bebyggelsebild från 1970-talet som visar ett obebyggt planområde, markeras med rött (Källa: Gällivare av Gösta Forsström och Bo Strand)

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt Sveriges Geologiska AB:s utredning "Markradonutredning för Gällivare kommun" daterad 1990-03-12.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas exempelvis bygga radonsäkert med dräneringsslang eller radonduk.

Lek, rekreation och mötesplatser

Planförslaget möjliggör för bostäder medan gällande detaljplan reglerar park eller plantering inom aktuellt område. Stora delar av grönytan nyttjas idag som parkering och resterande yta nyttjas för rastning av hundar. Området är inte en anlagd park och skötsel är varierande. Närmast parkeringsplatsen och kyrkan i sydöst klipps gräset på sommaren men vintertid sker ingen skötsel.

Från Hedbergsgatan, förbi planområdet och upp mot kyrkan, finns en stig som används av gående som ska till centrum. Mellan församlingshemmet och kyrkan finns en gatulikanande genomfart som mot centrum mynnar mot Lasarettsgatan.



Fotona visar aktuellt planområde (Källa: Tyréns AB)

Den ändrade användningen från park till bostäder inverkar inte på möjlighet till rekreation och lek inom centrum. Det finns grönområden i nära anslutning till planområdet. Vassaraälven med strandpromenad och grönområden ligger i väster cirka 250 meter (fågelvägen) från planområdet. Området kring älven är en stor

mötesplats och viktigt rekreatjonsområde både sommar och vintertid. Vintertid nyttjas älven för exempelvis vinterfiske och skridskoåkning.

Närmsta lekplats finns vid Gällivare centrum, cirka 250 meter från planområdet. Fastigheterna kring planområdet är relativt stora och de flesta har grönområden inom tomten som möjliggör för exempelvis spontan lek.

Planerade utemiljöer bidrar till att göra boendemiljön trivsammare. När användningen ändras till bostäder ska ytor för utevistelse anläggas. Detta regleras i plankartan med en allmän bestämmelse om krav på ytor för utevistelse enligt PBL 4 kap 10 § och 11 §.

Vattenområden

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Idag har den ekologiska statusen för berörd ytvattenförekomst Vassaraälven (SE745666-171386) med huvudavrinningsområde Kalixälven, klassificerats som måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av kvicksilver* och polybromerade difenyletrar, PBDE** (www.viss.lansstyrelsen.se, 2017-02-03).

För berörd grundvattenförekomst (SE745590-170808) är kemisk och kvalitativ status god.

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för Vassaraälven. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA och planområdet ansluts till detta.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar 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

Befintliga förhållanden

Planområdet är idag obebyggt med undantag för ett gammalt förråd (vilket ska rivas) och en transformatorstation (vilken kommer att stå kvar). I norra delen av planområdet finns en trädrida. I övrigt består vegetationen av gräs. Gatorna kring planområdet är asfaltbelagda och öppna ytor gräsbevuxna, mellan husen i väster finns enstaka björkar.

Planförslag

Planförslaget innebär att nu reglerad allmän platsmark (park/plantering) ersätts med kvartersmark för bostäder (**B**). Byggrätten (**e600**) inom fastigheten innebär att området max får ha en byggnadsarea på 600m², därutöver får balkonger byggas (**f₁**). Byggnad får uppföras med en byggnadshöjd på 8 meter och med en takvinkel på minst 10 grader och max 30 grader. Utöver byggnadshöjden får takkupor om max 1/3 av takets längd uppföras (**f₂**).

Mark närmast planområdesgränsen får inte bebyggas (prickad mark på plankartan) 6 meter för att förhindra att byggnationer sker för nära fastighetsgräns. Närmast Borgargatan får marken inte bebyggas (5 meter). En bestämmelse om att skydda underjordiska ledningar (**u**) regleras för att uppmärksamma om att området ska vara tillgängligt för ledningar, 3 meter åt vardera hållet från ledningen. För att möjliggöra flytt av ledningar och upprättande av ledningsrätter har ytterligare u-område lagts in i plankartan, vid planområdets östra gräns.

Inom området för parkering (kryssad mark på plankartan) får endast komplementbyggnad placeras ex. förråd, carport och garage) med en byggnadshöjd om 3 meter. För att säkerställa att mark finns för fördröjning av dagvatten regleras andelen hårdgjordyta i plankartan (**n**).

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär och gestaltning

Norr om planområdet ligger två villor. Det ena är ett envåningshus i vitt och brunt tegel med suterräng mot söder medan det andra är ett trähus i två våningar med källare. Församlingshemmet (nordöst) är putsat i en våning med delvis hög sockel och har kontor samt samlingslokaler mot planområdet. På andra sidan Borgargatan ligger ett rött putsat flerbostadshus i två våningar med 50-talsprägel. Huset har sadeltak indelat i tre kroppar med liten förskjutning. I stort sett all omkringliggande bebyggelse har sadeltak. Kyrkan ligger i öster och utgör ett viktigt blickfång från de omkringliggande gatorna. Trots det centrurnära läget är karaktären i området öppen med lägre bebyggelse på enskilda tomter.



Foto på suterränghuset norr om planområdet / Foto på trähuset norr om planområdet (Källa: Tyréns AB)



Foto på församlingshemmet / Foto på det röda putsade flerbostadshuset på andra sidan Borgargatan (Källa: Tyréns AB)

Ny bebyggelse ges en gestaltning som följer den befintliga i höjd (byggnadshöjden regleras till 8 meter). Då området består av olika former kan det nya huset med fördel ha ett avvikande formspråk för att markera att det är ett tillskott i området. Avvikelserna kan bestå av exempelvis pulpettak i stället för sadeltak, fönstersättning och andra likande detaljer. Takvinkeln regleras till 10-30 grader och utöver byggnadshöjden får takkupor om max 1/3 av takets längd uppföras.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet. Parkeringsnormen för bostäder i Gällivare kommun (*P-Norm Gällivare kommun 1981*) säger för bostäder 11 p-platser per 1000m² våningsyta, varav två besöksplatser.

Planförslagets bruttoarea (BTA) är 1200m². Bruttoarea är byggnadens totala area i alla plan, mätt till utsida yttervägg. Enligt parkeringsnormen krävs således cirka 14 p-platser för planförslaget.

Plankartan inrymmer plats för cirka 23 p-platser, varav 15 platser för carport. Vilket ger ett parkeringstal på 1,6/lägenhet för de 12 planerade lägenheterna (3 platser för besökande).

Offentlig och kommersiell service

Med anledning av planområdets centrala läge i Gällivare erbjuds ett stort utbud av servicefunktioner inom gångavstånd. Gällivare centrum ligger cirka 250 meter från planområdet och här finns exempelvis affärer, caféer, restauranger och museum. På andra sidan om centrum ligger Sjöparksskolan.

Gällivare sjukhus och vårdcentral finns cirka 2 km öster om planområdet.

Fornlämningar

Planområdets berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden/objekt.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (SFS 1988:950).

Risk för skred/ höga vattenstånd

Skredrisken bedöms vara liten inom planområdet och dess närområde. Däremot krävs åtgärder för att lösa höjdskillnaden mellan planområdet och omkringliggande fastigheter. Slänten kommer att behöva schaktas och flyttas mot planområdesgränsen i nordöst. Åtgärder gällande slänten kan ske inom planområdet utan att omkringliggande fastigheter berörs. Förslagsvis bör slänten planeras med lutning 1:2. Denna lutning kan innebära att uteplatsen som redovisas på framtagna skisser kan vara svår att inrymma. Detta kan lösas genom en stödmur. Stödmuren skulle kunna placeras närmare planområdesgränsen och på så sätt skapa mer friyta.

Planområdet ligger cirka 500 meter från Vassaraälven och bedöms ligga utanför riskområde för höga vattenstånd.

TRANSPORTER

Gatunät, utfart

Planområdet omgärdas av vägar. Borgargatan (kvartersgata) ligger inom planområdet i väst/sydväst. Lasarettsgatan (huvudgata) ligger norr om planområdet. I öster finns en gata som leder till församlingshemmet och i söder går Prästgatan. Vägar kring planområdet har trottoarer men gång- och cykelväg saknas. Från Hedbergsgatan, förbi planområdet och upp mot kyrkan, finns en stig som idag används för gående som ska till centrum.

Utfart kommer att ske mot Borgargatan. Utfarterna regleras inte, däremot finns bestämmelser om att mark inte får hördgöras vilket styr utfarterna till två platser.

Kollektivtrafik

Nordväst om planområdet, cirka 200 meter, ligger Gällivares järnvägsstation och turistcenter. Busstationen finns också här och den trafikeras med långfärdsbussar (Norrbottens länstrafik).

I Gällivare trafikeras lokaltrafiken av 3 linjer. Då planområdet ligger centralt passerar alla linjer vid planområdet längst Lasarettsgatan. Närmast busshållplats (8 – Gällivare centrum) ligger mitt emot kyrkan.

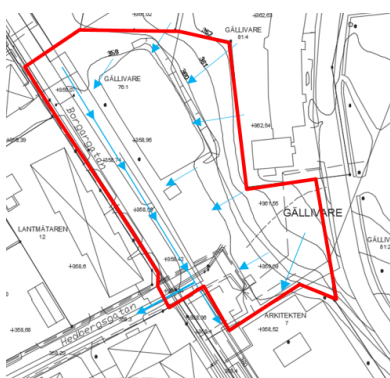
ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och avloppsnätet i Gällivare är väl dimensionerat. Det finns anslutningspunkter till stamnätet inom planområdet. Anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

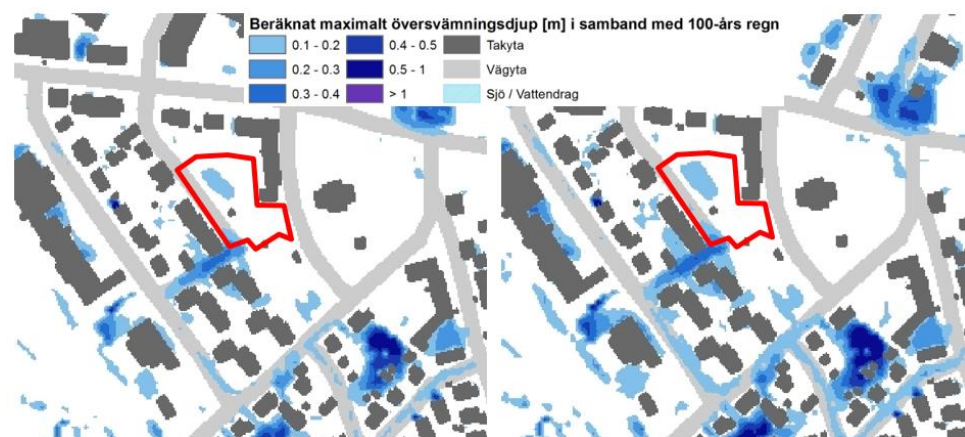
Dagvatten, snöhantering

I dag omhändertas dagvatten till viss del lokalt via infiltration på de flackare grönytorna. Dagvatten från området avleds även ledningsburet samt genom ytavrinning längst Borgargatan/Hedbergsgatan och nedströms mot Prästgatan där parkering och grönområden finns.



Karta som visar dagvattenavrinningen idag (blå pil), planområdet markeras med rött.

Enligt de skyfallsmodeller som länsstyrelsen i Norrbotten tagit fram för Gällivare tätort riskeras området i framtiden påverkas vid ökad nederbörd. Modellerna som tagits fram visar var vattnet rinner och samlas i samband med två olika extrema regn. Kartorna nedan visar var vattnet samlas inom planområdet (markeras med rött) och kring området vid extrem nederbörd.



Beräknat maximalt översvämningsdjup [m] i samband med **dagens** 100-års regn / Beräknat maximalt översvämningsdjup [m] i samband med **framtidens** 100-års regn (Källa: Skyfallsmodellering tätorter Norrbottens län)

Enligt skyfallsmodellerna kommer kvartersmarken inom planområdets nordvästra del att beröras vid extrem nederbörd. Denna del kommer att bebyggas men då ökningen vid ett 100-års regn endast avser 10-20 cm bedöms detta kunna hanteras

inom planområdet. Korsningen Borgargatan/Hedbergsgatan, vid planområdets sydvästra del, kommer också att påverkas vid stora nederbörds mängder. Här är påverkan större (10-40 cm) då området är flackare än omgivningen. Det dagvatten som uppstår i samband med planläggningen kommer att omhändertas lokalt för att minska påverkan på problemområdet längst Hedbergsgatan.

Planen kommer att leda till att stora delar av planområdet hårdgörs. Detta ställer i sin tur högre krav på dagvattenhanteringen. För att klargöra behovet av fördröjningsvolym för dagvatten har en beräkning (enligt branschorganisationen Svenskt Vattens publikation P110) av dagvattenutflödet gjorts, se resultatet nedan.

Dagvatten från kvartersmarken [B]	
Nulägesflöde vid 10 års regn (utan klimatfaktor)	9,1 liter/sekund
Efter exploatering (inklusive klimatfaktor om 1,25)	44,6 liter/sekund

Beräknat dagvattenutflöde från kvartersmarken inom planområdet

Avrinningen inom området kommer att öka från 9,1 liter/sekund till 44,6 liter/sekund vid exploatering. För att undvika en ökad belastning på det kommunala dagvattensystemet krävs åtgärder inom planområdet i form av fördröjningsåtgärd för att inte släppa ut mer än nuvarande 9,1 liter/sekund. Beräkningarna visar att den fördröjningsvolym som krävs vid ett 10 års regn uppgår till 31 m³. Detta fördröjningsbehov kan tillgodoses exempelvis genom ett svackdike med tvärsnittsbredden 5 meter, längden 62 meter och djupet 0,2 meter där utlopp sker via en förhöjd kupolsilsbrunn.

Enligt beräkningar som gjorts kommer cirka 300m² krävas för att dagvattnet ska kunna omhändertas lokalt enligt exemplet ovan. Det bedöms således tekniskt möjligt att lösa dagvattenfrågan inom planområdet. Exakta lösningar, exempelvis diken och fördröjning genom stenkista, redovisas i samband med bygglov. För att säkerställa att mark finns för dagvattenlösningar regleras andelen hårdgjordyta i plankartan (**n**). Området närmast Borgargatan som planläggs för dagvattenhantering är 300m². N-området i nordöst (600m²) syftar främst till att fördröja och delvis infiltrera vattnet från ovanliggande mark.

Snöupplag inom planområdet kan ske på de ytor som inte får hårdgöras alternativt kan snön fraktas bort.

Energi och elförsörjning

Det finns el ansluten till planområdet. Markkablar kring planområdet finns markerade i grundkartan och skyddas med u-område i plankartan.

Transformatorstationen som finns inom planområdet skyddas i plankartan med E-område.

Vattenfall Eldistribution AB äger bland annat markkablar i sydöstra delen av planområdet. Dessa ledningar kommer att flyttas i samband med exploatering. Vattenfall har godkänt detta och förhandling om flytt av kabeln pågår. Flytt av

ledning möjliggör ökad byggrätt för komplementbyggnad (carport). Ledningsflytten regleras inte i markanvisningsavtalet.



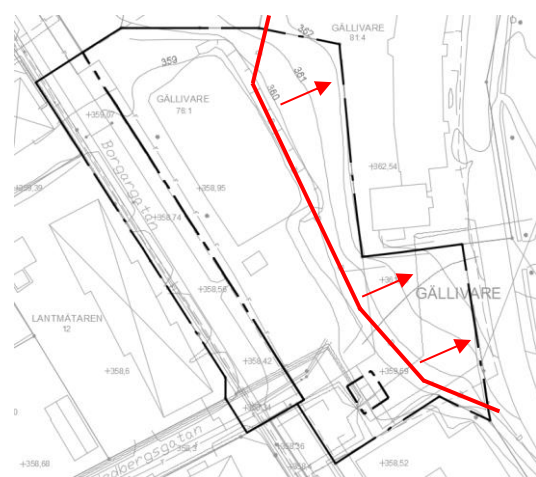
Karta som visar flytt av markkabel (blå ledning).

Fjärrvärmeledning går längst Borgargatan och skyddas med u-område på plankartan. Planområdet kommer att anslutas till fjärrvärmen.

Tele och opto

Optoledningar finns längst Borgargatan och i planområdets östra del. Ledningen i öster måste flyttas för att möjliggöra plangenomförandet, förslagsvis till närmsta u-område.

Exploatören ansvarar och bekostar flytten av optoledningen. Samråd sker med kommunen (ledningsägare) i samband med flytt. Ledningsflytten regleras inte i markanvisningsavtalet.



Grundkarta över planområdet, optoledningen som behöver flyttas markeras med rött.

Skydd av ledningar

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning (i god tid innan planerade grävningsarbeten).

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Avfall, återvinning

Gällivare kommuns service- och teknikförvaltning ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Tätortens återvinningscentral (ÅVC) på Kavaheden ligger cirka 5 km nordöst om Gällivare tätort. Närmsta återvinningsstation (ÅVS) finns cirka 700 meter från planområdet.

Sopornas får förslagsvis förvaras intill carports (komplementbyggnad) och sedan dras fram till Borgargatan vid sophämtning.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Trafikbuller

Den 1 juni 2015 trädde en ny förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (med stöd av 9 kap. 12 § miljöbalken). Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked. Buller från spårtrafik och vägar bör enligt förordningen (3 §) inte överskrida:

1. 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad (60 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²)
2. 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
3. 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Boverket tillsammans med SKL (Sveriges Kommuner och Landsting) har tagit fram en broschyr (*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*) som visar två metoder för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer. Båda metoderna förutsätter att dessa uppgifter finns:

- Trafikmängd (antal fordon per dygn)
- Skyltad hastighet (km/h)
- Avstånd mellan väg och mottagare (meter)

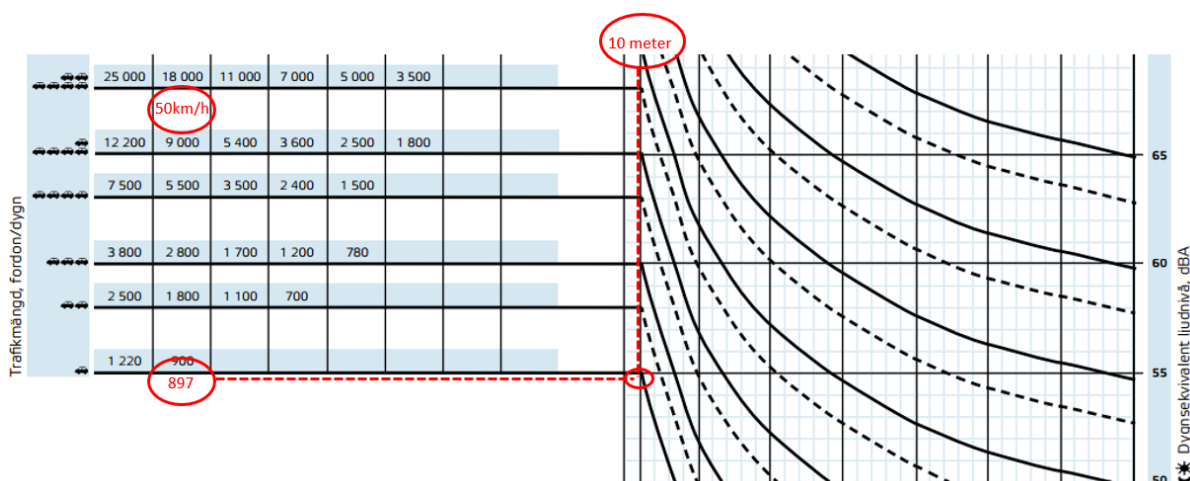
För Borgargatan finns inga trafikmätningar. Däremot har Gällivare kommun tagit fram trafikmätningar på genomfartsvägar inom tätorten (*Modellverktyg för trafikanalyser i Gällivare – Resultat grundprognoser, 2015-07-01*). Mest jämförbar väg med Borgaregatan, som trafikmätningar är gjorda efter, bedöms vara Mosebackevägen. Medeldygnstrafiken längst Mosebackevägen är 897 fordon per dygn.

Mosebackevägen är en genomfartsgata medan Borgargatan är en kvartersgata. Antalet fordon per dygn längst Borgargatan bedöms således vara lägre än 897.

Skyltad hastighet längst Borgargatan är 50km/h. Avståndet från Borgargatans mitt till aktuell placering för hus är cirka 10 meter.

Vid beräkningen förutsätts ”värsta-fall scenario”, det vill säga:

- 897 fordon per dygn
- Skyltad hastighet 50km/h
- 10 meter mellan väg och byggnad



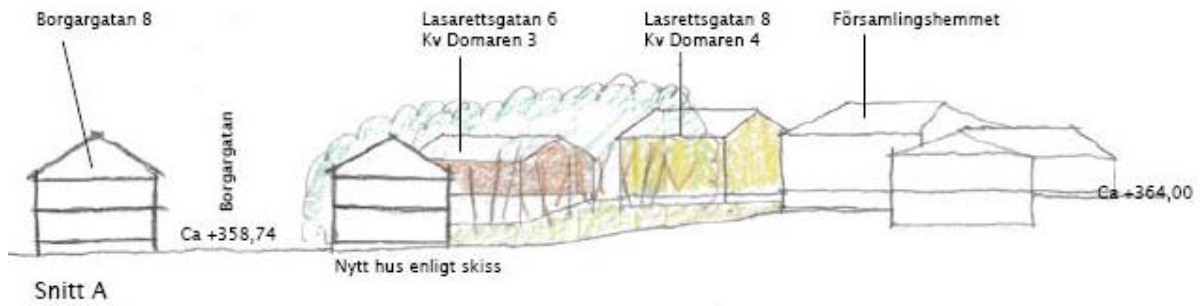
Bullerberäkning för Borgargatan enligt modell 1 (Källa: Hur mycket bullrar vägtrafiken?)

Gällande riktvärden för buller vid bostäder klaras enligt modellen ovan. Buller från Borgargatan bedöms inte vara ett problem. Tillkommande trafik bedöms vara begränsad och antas inte medföra att gällande normer inte kan uppfyllas.

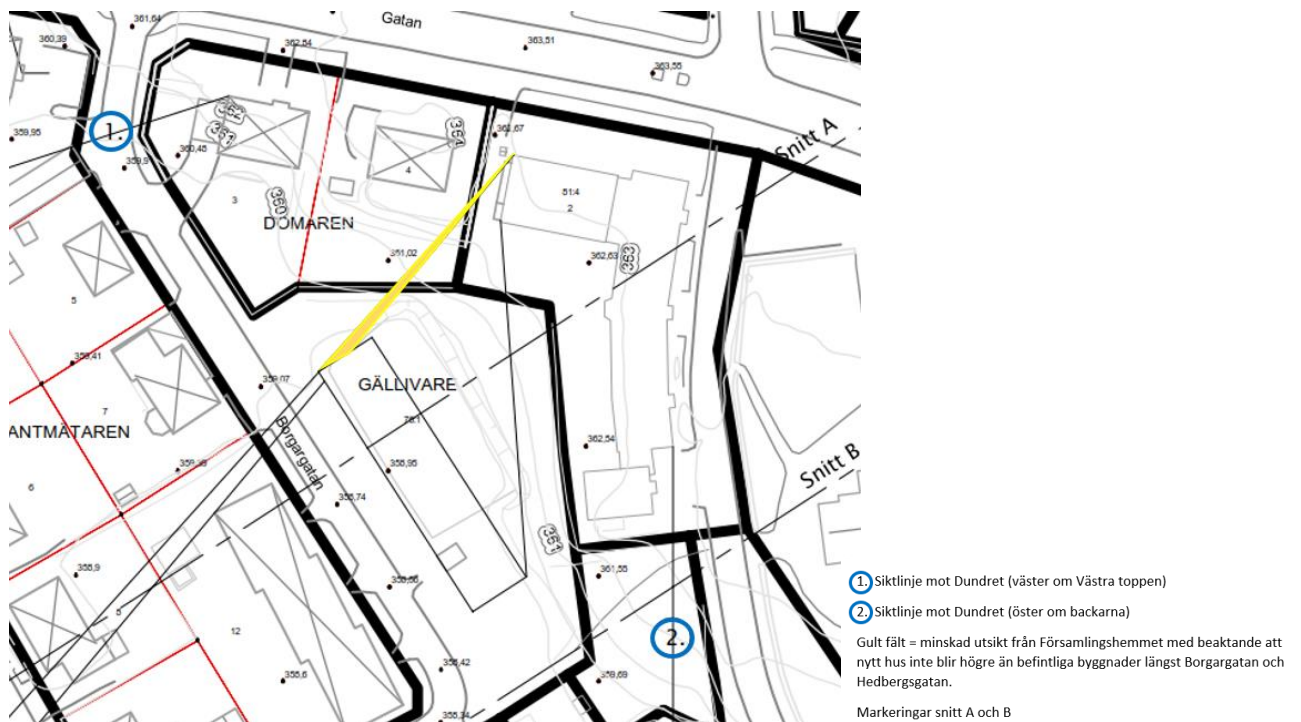
Utblick mot Dundret

Utblicken mot Dundret från nyetableringen kommer att bli begränsad då befintlig bebyggelse väster om Borgargatan (Borgargatan 8) ligger på samma marknivå och nytt hus inte blir högre.

Planerat hus kommer att begränsa utblickarna från det bakomliggande församlingshemmet, se gulmarkerat område på siktlinjer nedan. Enbostadshuset (Lasarettsgatan 8) kommer inte att få begränsad utblick, se terrängsnitt och siktlinjer nedan. För att reducera påverkan på församlingshemmet placeras det nya huset på den plats där marknivån är lägst (längst efter Borgargatan). Byggnadshöjden (8 meter) och taklutningen (max 30 grader) som regleras i plankartan är bestämd utifrån höjden på befintlig bebyggelse inom området. Det nya huset ska således inte bli högre än existerande byggnader. Marknivån vid församlingshemmet ligger cirka 4-5 meter högre än marken där nytt hus planeras. Detta bedöms också reducera begränsad utblick.



Terrängsnitt för detaljplan del av Gällivare 76:1 – Borgargatan (Källa: Tyréns AB mars 2017)



Siktlinjer för detaljplan del av Gällivare 76:1 – Borgargatan (Källa: Tyréns AB mars 2017)

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Planförslaget bedöms bidra till en ökad social hållbarhet inom Gällivare centrum. Förtätning av bostäder bidrar ekonomiskt och socialt. Fler människor inom samma område skapar förutsättningar för ökad interaktion och en tryggare miljö med fler människor i rörelse. Utemiljöer planeras inom planområdet för att göra boendemiljön trivsammare. Planområdet nyttjas idag som parkering vilket inte bedöms vara socialt hållbart. En ändrad användning bidrar till att öka den sociala interaktionen inom bostadsområdet då fler människor flyttar in.

Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Planområdet ligger centrumnära samtidigt som det är nära till skidspår och promenadslänga längs älven vilket bedöms bidra till en hållbar livsmiljö. Området används idag till större delen som parkering. Vid planläggning ställs krav på friytor för att göra boendemiljön mer attraktiv. Friytor skapar möjlighet till spontan lek och utgör viktiga mötesplatser samt rekreativsområden.

Bostäder, som planen möjliggör för, bedöms öka rörelsen av människor på de offentliga platserna som i sin tur bidrar till ökad interaktion. Tanken är att minimera inverkan på mikroklimatet genom att bevara grönytor. Huset kommer att placeras och utformas för att minimera eventuella barriäreffekter.

Hållbara bostäder och lokaler

Ett nytt flerfamiljshus (bostadsrätter) planeras, kring området finns flerfamiljshus och villor. Planen bedöms bidra till ökad variation vad gäller bebyggelse och upplåtelseform.

Hållbar exploatering

En förtätning av bostäder inom centrum bedöms bidra till en ökad närhet och funktionsblandning. Detaljplanen följer kommunens riktlinjer när det gäller prioriterade områden för exploatering.

En bortglömd offentlig plats kommer till användning. Friytorna kring huset planeras rustats till och kommer att fungera som en mötesplats för de boende. Gällivare centrum samt skolor och förskolor m.m. ligger inom rimliga avstånd.

Hållbara transporter

Planen i sig bidrar inte till att rörelse i staden förenklas däremot bedöms den bidra till ökad gång- och cykeltrafik. Centrumnära boende uppskattas minska användningen av bilen då service av olika slag finns inom nära avstånd.

Hållbart energi-, vatten-, avlopps- och återvinningssystem

Mark finns avsatt för lokal snöhantering och dagvattenhantering, (n) på plankartan. Nya byggnader på fastigheten ska uppfylla dagens lagkrav samt andra krav och riktlinjer för hållbart byggande. Nya vatten- och avloppsanslutningar ska kopplas till det kommunala nätet och sophantering ska följa kommunens riktlinjer.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd – mars 2017

Granskning – april/maj 2017

Antagande – juni 2017

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

Byggherren ansvarar för upprättandet av detaljplanen och genomförandet (i samråd med kommunen).

För behövliga fastighetsbildningar, rättighetsupplåtelse, eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsade ytor med mera för genomförande av detaljplanen ansvarar aktuell byggherre.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken (GATA).

Avtal

Ett markanvisningsavtal (*Markanvisningsavtal Borgargatan*) har upprättats mellan Gällivare kommun och byggherren. Under markanvisningstiden erhåller byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om exploatering och förvärv av aktuellt markområde. Markområdets slutliga avgränsning fastställs i samband med detaljplaneläggning.

Byggherren ska (i samråd med kommunen) under markanvisningstiden bekosta och ta fram ett förslag till detaljplan. Markanvisningsavtalet reglerar även att byggherren ska (i samråd med kommunen):


- Bekosta och ta fram nödvändiga projekthandlingar för anläggande av all infrastruktur inom planområdet.
- Bekosta anläggandet för infrastruktur inom hela planområdet.
- Erlägga anslutningsavgifter för VA-tjänster inom området enligt kommunens taxa.
- Bekosta samtliga för marköverlåtelsen nödvändiga fastighetsförrättningar.

Utöver markanvisningsavtalet kommer ledningar att flyttas och detta bekostas av exploitören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m

Kvartersmarken inom planområdet kommer att styckas av från Gällivare 76:1 och bilda en ny fastighet. Avstyckning sker via lantmäteriet.

Fastighet	Ägare	Förändringar
Gällivare 76:1	Gällivare kommun	Genom avstyckning bildas ny fastighet, del av Gällivare 76:1 [B] till ny fastighet.  <i>Område B (gult) bildar ny fastighet</i>
Optoledning inom Gällivare 76:1	Gällivare kommun	Ledningarna flyttas och detta bekostas av exploatören. Flytt sker i samråd med Gällivare kommun.
Elledning inom Gällivare 76:1	Vattenfall Eldistribution AB	Ledningarna flyttas och detta bekostas av exploatören. Flytt sker i samråd med Vattenfall

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Eventuella behov av detaljerade geotekniska undersökningar, som bland annat redovisar grundläggningssätt, redovisas i samband med bygglov.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och byggherren. Byggherren ska bekosta samtliga kostnader för planarbetet oavsett om planen leder fram till antagande eller inte.

Planavgift ska inte tas ut för byggnationer som sker enligt denna detaljplan.

MEDVERKANDE

Arbetet med planhandlingarna har utförts av Tyréns AB på uppdrag av byggherren.
Kommunens tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen har deltagit i arbetet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Lennart Johansson
Förvaltningschef
Gällivare kommun

Pethra Fredriksson
Planarkitekt
Tyréns AB