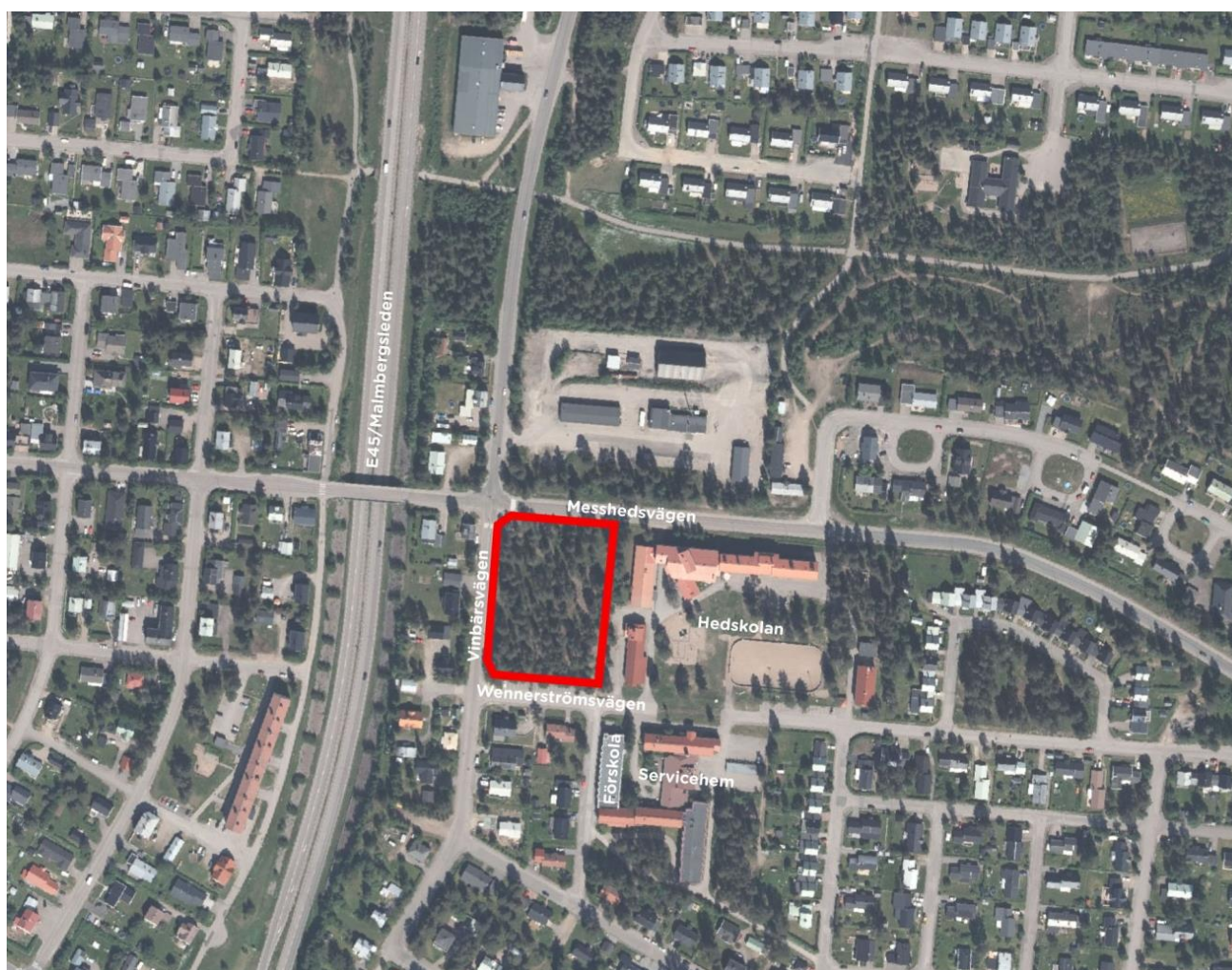


PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV ÖVERLÄRAREN 1

Bostäder



HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse, 2017-04-24
- Utlåtande, 2017-08-09

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Orienteringskarta
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Trafik- och parkeringsutredning, 2017-03-15
- PM Geoteknik, 2017-02-22
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2017-02-22
- Dagvattenutredning, 2017-04-18
- Bullerutredning, 2017-06-14

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nuvarande markanvändning inom planområdet är ett mindre tallskogsområde. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av flerbostadshus inom del av fastigheten Överläraren 1.

Planområdet omfattas av Del av *Förslag till ändring av stadsplan för s.k. nedre hedenområdet m.m.*, antagen 1955. Gällande stadsplan reglerar marken till allmänt ändamål (A). Ändamålet tillåter inte bostadsbebyggelse vilket innebär att en ny detaljplan måste upprättas för att möjliggöra detta. För att uppnå syftet med aktuell detaljplanen regleras markanvändningen inom planområdet till bostäder (**B**).

Planområdet avgränsas på tre av sina sidor av lokalgator. I norr av Messhedsvägen, väster av Vinbärsvägen och i söder av Wennerströmsvägen. I söder finns parkeringsplatser tillhörande Hedskolans verksamhet. Öster om planområdet (likaså denna en del av fastigheten Överläraren 1) ligger Hedskolan, vilket är en skola med 280 elever mellan 6-16 år. En ny skolstruktur är på väg att implementeras och hösten 2018 kommer Hedskolan att vara skola för årskurs F-6 och inrymma cirka 400 elever och år 2020 cirka 450 elever.

Planen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) med utökat planförfarande. Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Miljöbalken kapitel 3 innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3 § skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Planområdet ligger inom riksintresse för mineralfyndigheter (Miljöbalken 3 kap 7 §). Beviljat undersökningstillstånd avseende järn, giltigt till 2018-03-25. Ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms påtagligt påverka möjligheterna för framtida utvinning av järn inom planområdet. Detaljplanen innebär en förtätning av befintlig stadsbebyggelse i tätorten och konsekvenserna på riksintresset bedöms därmed inte som betydande. Kommunen har 2017-04-24 haft samråd med tillståndsinnehavaren. Dessa ser inget hinder i planen.

Parkgatan/väg E45 utgör riksintresse för kommunikationer (Miljöbalken 3 kap 8 §) och ligger cirka 70 meter väster om planområdet. Tillkommande trafik till och från planområdet kan innebära en negativ påverkan på möjligheten att använda väg E45 i och med ökade trafikflöden. Planområdet ligger i utkanten av tätortsbebyggelsen och det finns ett antal olika vägar som kan användas för att med bil ta sig till och från planområdet. Påverkan på framkomligheten på väg utpekad för riksintresse bedöms som marginell. Tillhörande detaljplanen har en trafik- och parkeringsutredning genomförts som ligger till grund för denna bedömning.

Tillkommande bebyggelse tillåts inte till en sådan höjd att det kan påverka totalförsvarets behov. Högsta tillåtna byggnad eller anordning bedöms inte uppföras till en höjd som överstiger 45 meter. Regler för vad som styr vad som är flyghinder eller inte gäller enligt luftfartslagen (SFS 2010:500).

Detaljplanen innebär att ett grönområde i tätorten kommer tas i anspråk för nybyggnation av bostäder. Detta innebär att en stor del av vegetationen kommer försvinna. I närområdet finns andra grönområden som kan erbjuda de närboende såväl naturmiljö samt rekreativa värden. Planområdet har begränsats i sin omfattning och plangränsen i öster reglerats med hänsyn till att möjliggöra ett bevarande av en grönkil mellan de nya bostäderna och Hedskolan.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Miljöbalken kapitel 4 innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t ex natur- och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Enligt 4 kap. 8 § MB klassas även alla områden som ingår i EU:s nätverk Natura 2000 som riksintressen.

Inom planområdet finns inga Natura 2000-områden. Vassaraträsk (cirka 1,3 km söder om planområdet) och Vassaraälven (cirka 1,4 km söder om planområdet) ingår i Natura 2000-området Torne- och Kalix älvssystem (SE 0820430). Sjukhuset i Gällivare har även klassat Vassaraälven som reservvattentäkt för sin verksamhet.

Vid god hantering av dagvatten inom fastigheterna bedöms risken för påverkan på denna skyddsvärda naturmiljö som liten.

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitet, miljö kvalitetsnormer, för buller, luft och vattendrag. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t ex kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, bly, partiklar och ozon. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats. Gällivare tätortsområde omfattas av miljö kvalitetsnorm för utomhusluft och vattenförekomster.

Ökat antal bilresor i närområdet för tillkomst till och från bostäderna bedöms lokalt påverka utomhusluftens kvalitet. Påverkan bedöms dock inte innebära en betydande negativ påverkan på luftkvaliteten av betydande karaktär. Miljö kvalitetsnorm för utomhusluft bedöms inte överskridas.

Vassara älv är den vattenförekomst som indirekt kan påverkas av planförslaget. Älven är belägen cirka 1,4 kilometer söder om planområdet. Dagvattenhantering ska hanteras inom respektive fastighet inom planområdet och fördröjas och renas innan det når det kommunala dagvattennätet. Vid god hantering av val av dagvattenlösningar inom planområdet kan föroreningsmängden till och med minska. Utanför planområdet, vid dagvattenutloppen i Vassaraälven vid Myrviksgatan och Källgatan, finns möjligheten att anlägga en sedimenterings- och fördröjningsdamm, vilket skulle möjliggöra ytterligare rening av dagvatten innan det når recipienten. Planförslaget bedöms därmed inte inverka negativt på Vassaraälvens växt- och djurliv, dess levnadsvillkor eller vattenförekomstens målstatus (MKN).

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger mindre än 1 kilometer norr om Gällivare centrum och omfattar ett mindre tallskogsområde utan bebyggelse. Planområdet avgränsas på tre av sina sidor av lokalgator. I norr av Messhedsvägen, i öster av Vinbärsvägen och i söder av Wennerströmsvägen.

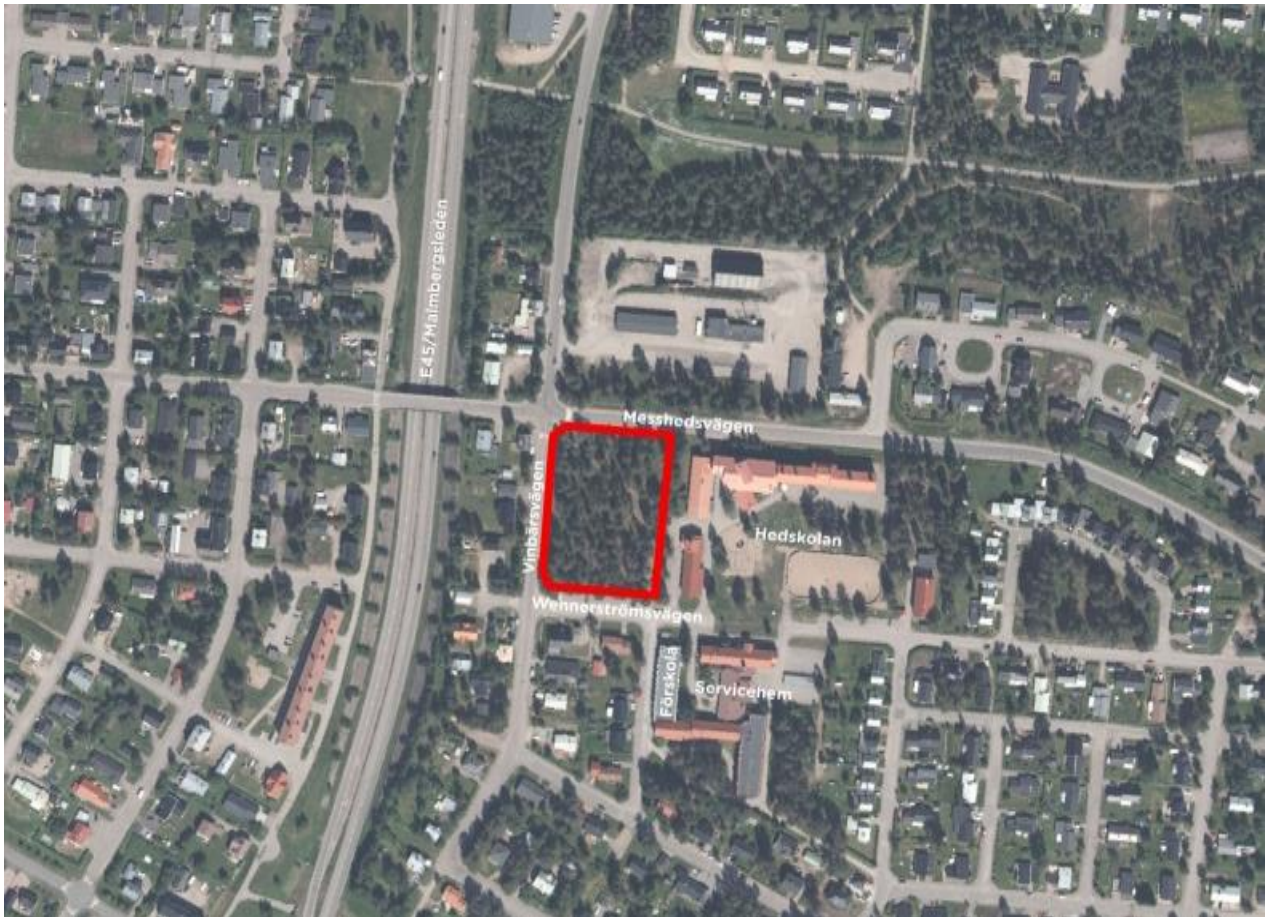
Öster om planområdet ligger Hedskolan, förskola och ett servicehem. Söder om planområdet finns parkeringsplatser tillhörande skolans verksamhet. Väster och söder om planområdet ligger friliggande bostäder i två plan. Norr om planområdet pågår ett planarbete för att möjliggöra uppförande av flerbostadhus och en friidrottsarena.

AREAL

Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen omfattar del av fastigheten *Överläraren 1*, vilken ägs av Gällivare kommun.



Figur 1. Befintliga förutsättningar. Ungefärligt planområdet redovisas med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet omfattas av *fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle* (FÖP), antagen av kommunfullmäktige 2014-05-19. I FÖP:en är planområdet utpekad för bostäder, där viss kompletterande service, till exempel skolor och mindre handel eller verksamheter som inte är störande kan tillåtas.

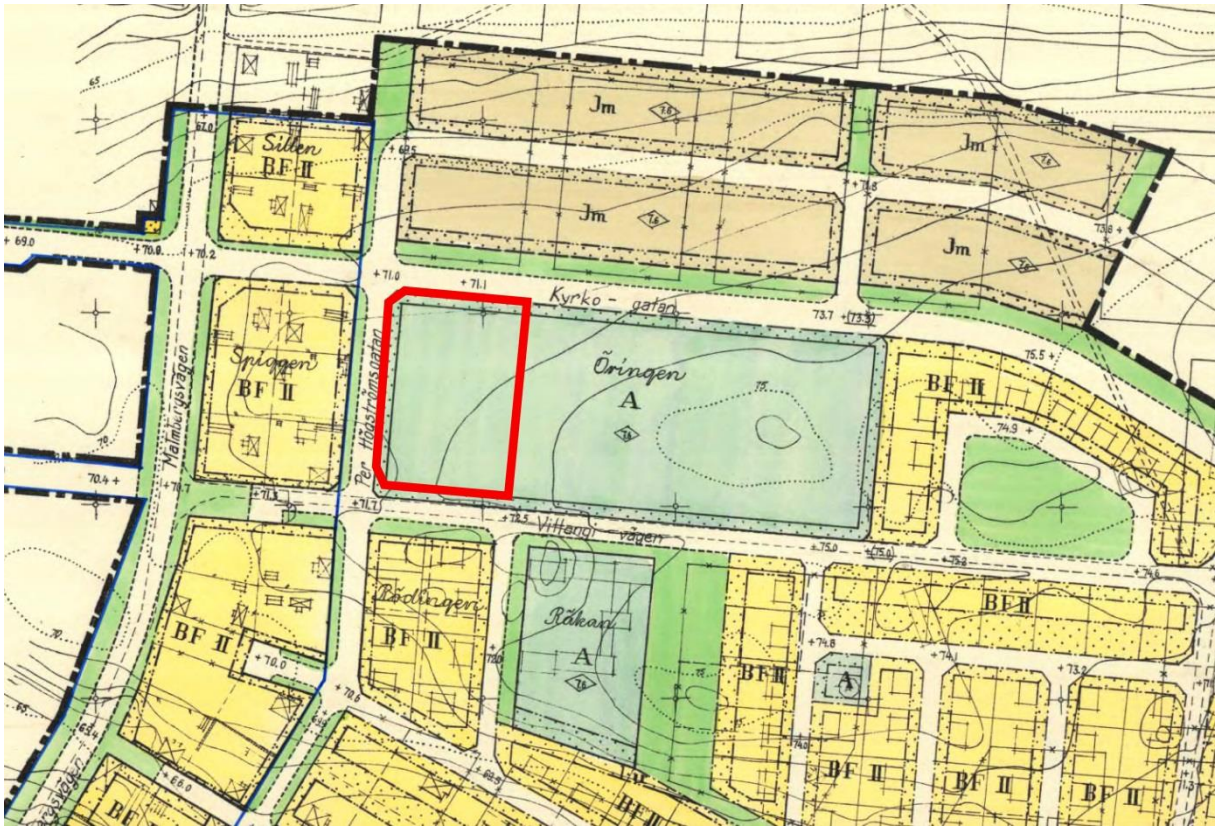
Förslag att ge förutsättningar för bostadsbebyggelse bedöms därmed ligga i linje med FÖP:ens rekommendationer.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

En gällande detaljplan finns för aktuellt planområde. Denna är följande:

- Del av *Förslag till ändring av stadsplan för s.k. nedre hedenområdet m.m.*, antagen 1955.

Detaljplaneområdet regleras i gällande detaljplan till område för allmänt ändamål (A). Område närmast omkringliggande gator begränsas med prickmark (mark som inte får bebyggas). Byggnadshöjd är tillåten upp till 7,6 meter.



Figur 2. Gällande stadsplan för aktuellt planområde.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott beslutade 2016-05-26 § 66 att påbörja arbete med detaljplan för del av Överläraren 1 med bostäder.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för mineralfyndigheter (Miljöbalken 3 kap 7 §).

Parkgatan/väg E45 utgör riksintresse för kommunikationer (Miljöbalken 3 kap 8 §). Vägen ligger inte inom planområdet, men berörs av detaljplanen i och med att ett genomförande av detaljplan kan innebära ökade trafikmängder på vägen.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

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

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte leda till en betydande negativ påverkan på den sociala hållbarheten. Negativ påverkan på den sociala hållbarheten bedöms dock uppkomma i samband med att ett allmänt skogsområde, som även nyttjas av skolverksamheten, kommer försvinna.

Bedömningarna i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.

Ett genomförande av planen:

- Bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Bedöms inte ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten etc.
- Bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Bedöms inte påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000, riksintressen eller naturreservat.

Följande frågor ska utredas vidare i planbeskrivningen:

- Utredning av grundvattennivå samt kompletterande geoteknik.
- Framtida trafikflöden och bullernivåer.
- Placering av infarter och parkering för bostäderna, med särskild hänsyn till närheten till skolverksamheten.
- Dagvattenhantering.
- Påverkan på stadsbilden, bostädernas volymer och disposition.
- Tydliggöra konsekvenser av att allmän plats försvinner och ersätts med kvartersmark för bostäder.
- Ta hänsyn till och tydliggör påverkan på barn- och ungdomars rörelse till och från skolan.
- Särskilt viktiga intressegrupper, såsom personal och barn på hedskolan som påverkas starkt av detaljplanen bör samrådas särskilt med.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Området är i huvudsak skogbeväxt och plant. Nivån inom planområdet ligger i huvudsak på cirka + 373 meter över havet. I väster sluttar marken svagt och här faller marknivån till cirka +372 meter över havet. I norr, söder och väster ligger befintliga lokalgator och byggnader i anslutning till planområdet på cirka +372 meter över havet. Nordöst om planområdet stiger nivån till cirka + 375.

I området står många resliga tallar. Marken under tallarna är upptrampad med flera stigar. Vid ett genomförande av föreslagen detaljplan finns risk för att det mesta av den befintliga skogen och vegetation inom planområdet avverkas för att möjliggöra exploatering av bostäder. Planområdets östra gräns har reglerats i sitt läge med hänsyn till att befintliga träd fortsatt ska vara kvar mellan Hedskolan och de nya bostäderna.



Figur 3. I skogspartiet inom planområdet, till höger i bild, finns många resliga tallar.

Geotekniska förhållanden

Ett översiktligt geotekniskt utlåtande togs fram till samråd (WSP, 2016-11-15), och en geoteknisk utredning har sedan till granskningshandling kompletterats till planhandlingarna (WSP, 2017-02-22).

Generellt består jorden inom planområdet av ett tunt lager mulljord och vegetation ovan friktionsjord på morän. Friktionsjorden består av siltig sand och sandig silt och lagringstätheten varierar från lös till medelfast. Moränens sammansättning är varierande mellan siltig sandmorän och sandig siltmorän och lagringstätheten varierar i de översta 2 metrarna mellan medelfast till fast. På större djup är moränen mycket fast lagrad. I områdets östra del, där marknivån stiger något, överlagras naturlig jord av fyllnadsmassor som är cirka 1 meter mäktiga och sammansatta av grusig sand. Berg har inte påträffats vid utförda sonderingar inom planområdet och bedöms finnas på djup större än cirka 4,4 till 5,7 meter.

Innan grundläggning påbörjas ska all organisk jord och vegetation avlägsnas. I läge för byggnader bör utskiftning ske av ytlig lös jord ner till fast lagrad morän. Grundläggning utan utskiftning till fast morän bedöms också som möjlig. Vid val av grundläggningssätt och marktryck, måste dock den övre, något lösare jorden beaktas. Sättningar samt differenssättningar kan uppstå. Byggnader föreslås grundläggas med exempelvis fundament eller platta på mark ovan packad fyllning av icke tjälaktivt friktionsmaterial.

Inget grundvatten har observerats till 4,3 meter under markytan i planområdets nordöstra del och till 4,4 meter under markytan i sydöstra delen av planområdet. Långtidsmätningar av grundvattnet har inte utförts. Grundvattennivån varierar med årstider och har normalt sitt maximum sent på våren eller sent på hösten. Installerade grundvattenrör bör därför även avläsas vid senare tillfällen.

Förorenad mark

Planområdet är inte exploaterat och det har inte förekommit någon verksamhet eller aktivitet inom planområdet som kan bedömas ha gett upphov till markföroreningar. Utifrån vad som är känt bedöms sannolikheten för att planområdet är berört av markföroreningar som låg. I de fall en förorening upptäcks inom planområdet ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten (MB 10:11). Fastighetsägaren har undersökningsplikt.

Radon

En markradonutredning genomfördes för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 1990-03-12. Enligt denna utredning finns normalrisk för markradon generellt för dessa områden.

I samband med den geotekniska utredningen (2017-02-22) har radonmätning utförts i en undersökningspunkt i planområdets sydvästra del. Analysen visade 48 kBq/m³, vilket klassificeras som normalradonmark. Uppmätt radonhalt ligger dock nära gränsen för högradonmark (50 kBq/m³) vilket bör beaktas vid dimensioner av radonskydd.

Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Vattenområden

Inom planområdet finns det inga vattenområden.

Naturmiljö

I den fördjupade översiktsplanen anges att ”närhet till natur och bevarandet av gröna kilar ska beaktas vid all planering”. Majoriteten av det befintliga grönområdet försvinner vid ett genomförande av föreslagen detaljplan och det finns stor risk för att en stor andel av de befintliga tallarna avverkas. En exploatering av planområdet med bostäder och iordningställande av bostädernas utemiljö innebär att annan typ av växtlighet kan tillkomma inom planområdet.

Det är dock önskvärt att behålla en viss andel av de befintliga tallarna. Träd och vegetation har hälsofrämjande effekter som är viktiga att beakta både för de boende i området samt för skolbarnens studiemiljö med utsikt från deras lokaler.

Med hänsyn till att beakta och värna om närhet till natur och bevarande av gröna kilar i tätorten har detaljplanens omfattning begränsats i östlig riktning. På detta sätt utelämnar detaljplanen en ”grönkil” av befintlig vegetation och tallar mellan Hedskolan och de nya bostäderna.



Figur 4. Skogsområdet med Hedskolan skymtande i bakgrunden.

Jämställdhet och trygghet

Fler bostäder innebär en ökad rörelse av människor i närområdet. Säkra anslutningar till befintliga gång- och cykelstråk är viktigt för att värna om tryggheten vid rörelse som oskyddad trafikant. Planområdet ligger även i närhet till skolverksamhet, varvid trygghet ur barnperspektivet särskilt måste hanteras. Det finns i nuläget ingen anordnad och trafiksäker lösning för hämtning och lämning av Hedskolans och

Hedens förskolas elever. Viss hämtning och lämning av eleverna sker längst med Wennerströmsvägen och Åkerbergsvägen.

Tillhörande detaljplanarbetet har en parallell trafik- och parkeringsutredning genomförs. Utredningen syftar till att ta ett samlat grepp kring hur trafiken i närområdet påverkas av planerad utveckling. Trafik- och parkeringsutredningen presenterar förslag på lösningar för hämtning och lämning av eleverna på Hedskolan och Hedens förskola.

Den befintliga parkeringen söder om planområdet längst med Wennerströmsvägen, på norra delen av vägen, anses optimalast för hämtning och lämning av eleverna på Hedens förskola samt för de yngre eleverna på Hedskolan. Om en gång- och cykelväg läggs direkt norr om parkeringen behöver oskyddade trafikanter inte passera över lokalgator, utan kan via gångtytor ledas fram till entréerna utan att behöva passera över parkerings- och körytor. God sikt och belysning är viktiga aspekter att beakta ur ett trygghetsperspektiv för oskyddade trafikanter och bör studeras vid projektering.

Detaljplanen omfattar enbart den del som möjliggör uppförande av bostäder och säkerställer därmed inte att några av de ovan beskrivna förslag på lösningar. Planområdets södra gräns har dock anpassats med hänsyn till att inte begränsa möjlighet till att uppföra gångtyta i direkt närhet till parkeringarna.

En möjlighet till att välja och använda flera olika transportslag är gynnsamt ur ett jämställdhetsperspektiv. För att positivt bidra till boendemiljöer som värnar om jämställdhet bör det finnas cykelparkering inom planområdet. Detta i kombination med att planområdet ligger i närheten till kollektivtrafik ger goda förutsättningar.



Figur 5. Parkering längst med Wennerströmsvägen, söder om planområdet.

Lek, rekreation och mötesplatser

Planområdet används i nuläget för lek och rekreationssyfte. Dess placering i direkt anslutning till skolan uppmuntrar skolbarnen att använda skogsområdet för lek både till och från skolan samt under tiden de är i skolan. Kojor och stigar finns i skogsområdet. Skogsområdet används även för de boende i närområdet för promenader och även rastning av hundar.



Figur 6. Skogsområdet inom planområdet med kojor och stigar som idag används till lek, promenader och rekreation.

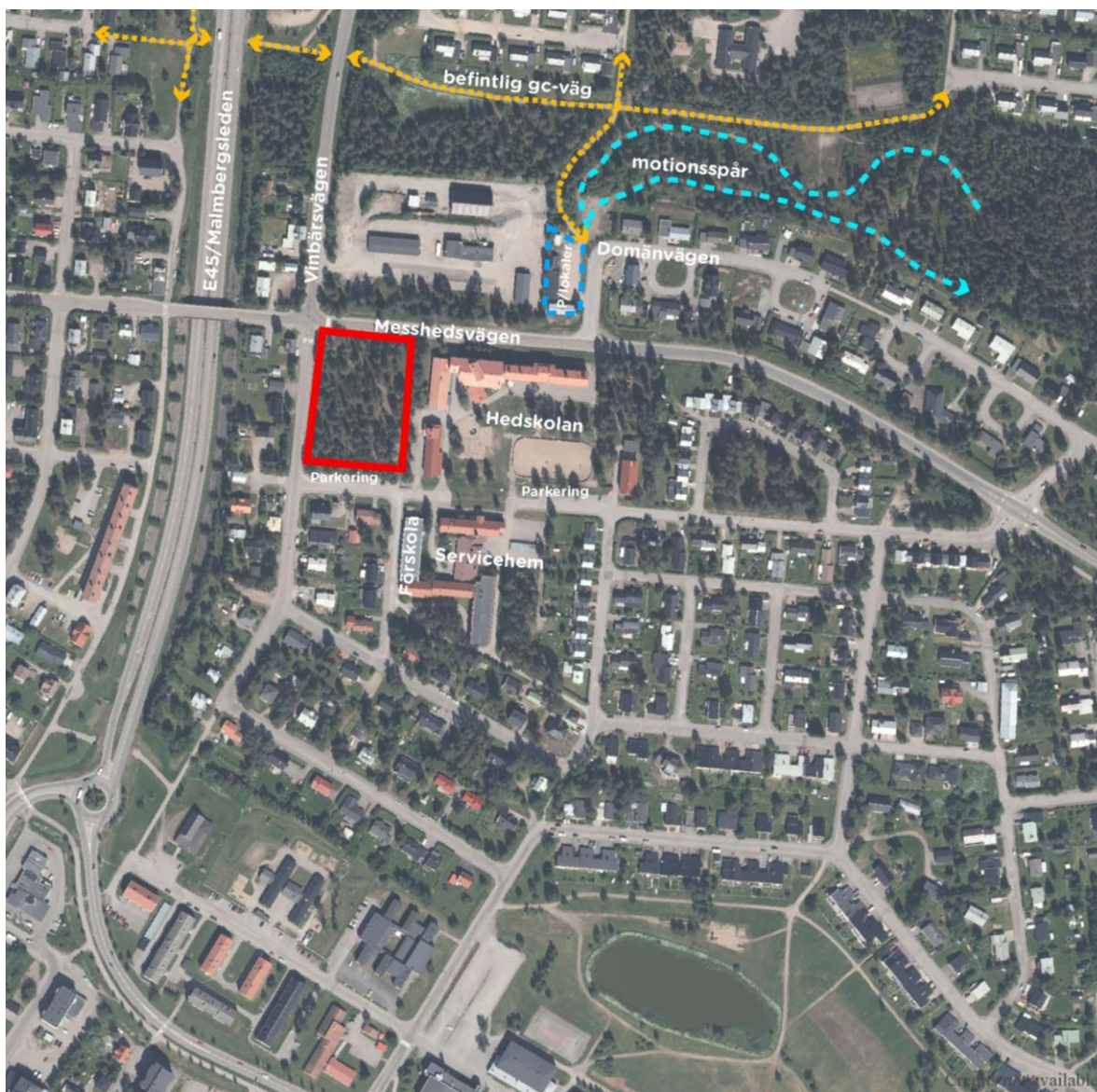
Ett genomförande av detaljplanen innebär att barnens "lekskog" försvinner och möjligheterna till rastning av hundar starkt begränsas till den kvarstående grönkil som sparas mellan bostäderna och Hedskolan. Hedskolan har en skolgård och friytor för barnen som är tillräcklig för dess verksamhet och de antal barn som går på skolan. Tillgången till tallskogen från skolgården går via en öppning mellan två av skolans byggnader i nuläget. Hedskolan ska bygga ut sin verksamhet, i och med skolomorganisationen, och kommer bygga för denna öppning med en ny byggnad. I och med detta kommer skolgården bli mer avgränsad och tallskogsområdet mer otillgängligt. Friytor för barnen på Hedskolan kommer vara tillräckliga efter ombyggnationerna av Hedskolan och den nya skolstrukturen har implementerats. Skolgården kommer att utvecklas i samband med utbyggnaden av Hedskolan.

Det finns en lekplats cirka 350 meter nordöst om planområdet, vid Mandolinens förskola. Lek- och rekreativsmöjligheter finns även vid Hedskolan där det i nuläget finns en fotbollsplan som under vintern används som isbana. Cirka 1 km norr om planområdet finns Ridklubben Dundret. Sjöparken ligger cirka 500 meter sydöst om planområdet. Sjöparksområdets park och idrottshallar är en viktig målpunkt avseende lek och rekreation.

Inom planområdet är det önskvärt att lek- och mötesplatser, såsom gemensam gård och gemensamhetslokaler anordnas för de boende. Detaljplanen möjliggör för uppförande av detta med hänsyn till reglerad exploateringsgrad.

I närheten till planområdet ligger Hedspåret, ett 3km långt upplyst motionsspår. Ett stickspår norrut till *Kommunrundan* utgår från Hedspåret. Motionsspåret ligger i ett sammanhängande grönområde och har högt rekreativt värde för tätorten. Rekreationsområdet används under hela året, som promenad- och strövområde under barmarkssäsongen och som skidspår under vintersäsongen. Motionsspåret används bland annat av Gällivare sportklubb och Ok Sarven.

I anslutning till motionsspåret ligger en anvisad parkering till rekreativområdet och en klubbstuga för deras verksamhet. På norra sidan om Messhedsvägen, i anslutning till motionsspåret där parkering och klubblokaler ligger i nuläget, pågår ett detaljplanearbete med att skapa förutsättningar för att uppföra en ny friidrottsarena, samt bostäder. Friidrottsarenan innebär att en ny mötesplats skapas i närområdet.



Figur 7. Ortofotograf över närområdet med bland annat motionsspåret utmarkerat.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostäder

Inom planområdet finns i nuläget inga bostäder. Väster och söder om planområdet, på motsatt sida av Vinbärsvägen och Wennerströmsvägen, finns enfamiljshus i en till två våningar. Norr om planområdet pågår detaljplanearbete med syfte att möjliggöra flerbostadshus i två till sex våningar.

Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder i form av flerbostadshus vilket säkerställs i detaljplanen med användning av kvartersmark för bostäder (**B**).

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I direkt närhet till aktuellt detaljplaneområde finns ett flertal arbetsplatser, där Hedskolan, två förskolor, samt ett servicehem för äldre, är några som kan nämnas.

Norr om planområdet, inom fastighet Vägmästaren 1, finns uppställningsplats för Service- och teknikförvaltningens fordon. Det pågår ett detaljplanearbete för att möjliggöra flerbostadshus och friidrottsarena för detta område, vilket vid ett genomförande innebär att befintliga hallarna på fastigheten avvecklas. Längre norrut från planområdet finns Malmhedens externhandelsområde med flertalet arbetsplatser.

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Aktuellt planområde ligger på en höjd i tätorten, vilket skapar god utblick mot Gällivare centrum och omkringliggande bebyggelse i tätorten samt naturområden utanför tätorten, så som mot Dundret.

Hedskolans byggnad är dominerande i sitt arkitektoniska uttryck i området. Hedskolan består av avlånga byggnadskroppar om 1-3 våningar som ligger i olika höjder i miljön och följer den naturliga marken i nivåer. Fasaden är av ljust tegel med rött plåttak. Annan omkringliggande bebyggelse är enfamiljshus i en till två våningar, med varierade kulörer på fasaderna. De flesta husen har sadeltak. Tillkommande bebyggelse i Gällivares centrala delar ska, enligt gällande fördjupad översiktsplan, bidra till en variation i höjd, volym och gestaltning.

Detaljplanen säkerställer placering, exploateringsgrad och maximalanock- och byggnadshöjder för bostadsbebyggelsen. Detta med syfte att säkerställa en lämplig stadsbild och minimera påverkan på de närboende med hänsyn till skuggning. En kombination av reglering med exploateringsgrad och högsta höjder har använts med syfte att antalet våningar ska variera inom planområdet för att maximal byggrätt ska kunna exploateras.



Figur 8. Befintliga enfamiljshus i närområdet.



Figur 9. Hedskolans fasader som vetter mot planområdet.



Figur 10. Illustration över möjlig exploatering ifrån norr. Hedskolan ligger längst åt vänster i bilden och i höger ses befintliga enfamiljshus. Våningsantalet är densamma som i illustrationskartan i Figur 11. (Ramböll 2017)

Maximal tillåten bruttoarea för bostadsbebyggelse inom hela planområdet regleras till **3150 kvadratmeter**. Detta medger byggrätt för ungefär 36 lägenheter, gemensamhetslokaler och andra nödvändiga utrymmen och byggnader, såsom trapphus, sophus och liknande. För att säkerställa tillräcklig markyta inom kvarteret för hantering av parkering och god utemiljö regleras även byggnadernas utbredning på marken. Största tillåtna byggnadsarea regleras till **1300 kvadratmeter**.

Den maximala byggnadshöjden regleras till olika höjder inom planområdet. Högre byggnader tillåts i planområdets norra del, medan byggnadernas höjder hålls nere i resterande del av planområdet. I den norra delen tillåts en **högsta nockhöjd om 15,0 meter** och en **högsta byggnadshöjd om 12,0 meter**, vilket motsvarar fyra våningar. I resterande del av planområdet tillåts en **högsta nockhöjd om 12,0 meter** och en **högsta byggnadshöjd om 9,0 meter**, vilket motsvarar tre våningar.

Byggnader får inte uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns.



Figur 11. Illustrationskarta som visar möjlig exploatering.

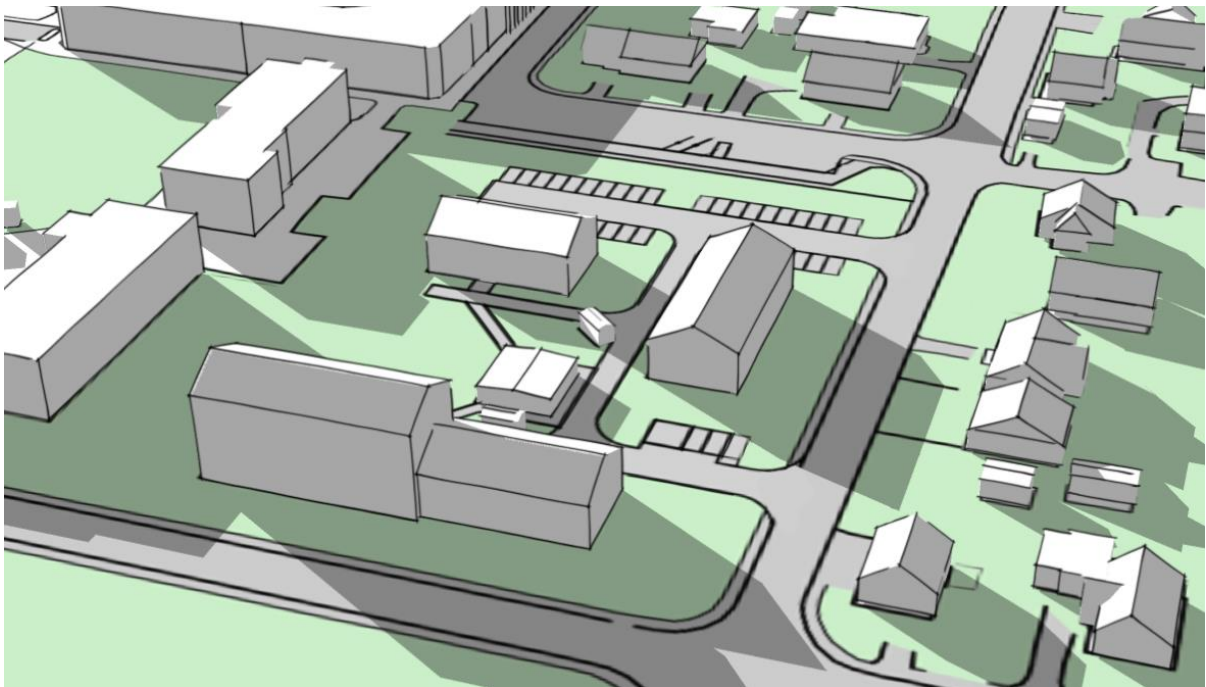
Landskaps- och stadsbild

Området domineras i nuläget av den befintliga skogen och dess högresta tallar. Den västra samt södra delen av planområdet angränsar till enfamiljshus i en till två våningar. Öster om planområdet (även det är en del av fastighet *Överläraren 1*) ligger Hedskolan vars höjd i direkt anslutning till planområdet är 1 våning och ökar sedan upp till 3 våningar. Norr om planområdet pågår ett detaljplanearbete inom fastighet *Vägmästaren 1* samt del av *Gällivare 76:1*, för att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i 2-6 våningar samt en friidrottsarena där maximala tillåtna byggnadshöjd motsvarar cirka 5 våningar.

En exploatering av planområdet med bostäder innebär att den befintliga tallskogen måste avverkas. Detta kommer förändra landskapsbilden i närområdet väsentligt. Höjder, volymer på byggnader och arkitektoniska uttryck i närområdet varierar redan i nuläget. Tillkommande bostadsbebyggelse bedöms ha goda möjligheter till att upplevas som en naturlig förtätning av den befintliga bebyggelsestrukturen i tätorten. Exploateringsgraden och höjderna anpassats till omkringliggande bebyggelse, samtidigt som detaljplanen tillåter en ökad variation av höjder i förhållande till närområdet.

Högsta tillåtna höjd på tillkommande bostadshus har begränsats till fyra våningar i norra delen och tre våningar i den södra delen. Detta för att den norra delen av planområdet bedöms ha förutsättningar i förhållande till dess närområde som möjliggör detta. Tillkommande bostadsbebyggelse norr om planområdet, inom fastighet *Vägmästaren 1*, tillåts en maximalhöjd som motsvarar fyra våningar, gaturummet längs med *Messhedsvägen* är brett och tål därmed högre bebyggelse.

Byggnader i planområdets södra del innebär en större påverkan på närboendes fastigheter väster om planområdet ur skuggningspåverkan. Även kvalitet på innergård inom planområdet påverkas på grund av detta. Maximala byggnadshöjd har därmed bedömts med dessa skäl behöva begränsas till maximalt tre våningar.



Figur 12. Illustration över möjlig exploatering. Våningsantalet är densamma som i illustrationskartan. (Ramböll 2017)

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga betydande kulturvärden i den fysiska miljön bedöms finnas i planområdet i nuläget. Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet. Om fynd skulle påträffas vid anläggningsarbetet måste detta genast avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Kommersiell service

Planområdet ligger mellan Gällivare tätorts två kommersiella platser, centrum och Malmhedens externhandelsområde. I centrum finns butiker och restauranger framförallt samlade kring Storgatan. Här hittar man även Gällivares galleria, Norrskensgallerian, vid Vassaratorg. Malmhedens handelsområde ligger cirka 1 kilometer nordväst.

Offentlig service

Öster om planområdet (även det är en del av fastighet *Överläraren 1*) ligger Hedskolan, vilket är en skola med 280 elever mellan 6-16 år. En ny skolstruktur ska implementeras och alla högstadiееlever kommer flyttas till Sjöparken. Hösten 2018 kommer därför Hedskolan att vara skola för årskurs F-6 och inrymma cirka 400 elever. År 2020 anses elevantalet ha ökat till cirka 450 elever.

I närheten till planområdet finns också förskola Mandolinen och Hedens förskola där cirka 54 respektive cirka 36 barn i åldrarna 1-5 går. Sydost om planområdet, på andra sidan Wennerströmsvägen, finns Hedens servicehem. Vårdinrättningar som hälsocentral och sjukhus finns cirka 1,7 km sydöst om planområdet.

Planområdet ligger mindre än 1 kilometer norr om Gällivare centrum. I centrum finns en stor del av tätortens offentliga service i form av badhus, bibliotek, Folkets hus, skatehall, föreningslokaler, affärslokaler för att nämna några.



Figur 13. Förskolan och servicehem samt ett enfamiljshus söder om planområdet. Planområdet ligger till vänster i bilden.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt platt och det bedöms finnas goda möjligheter till att säkerställa att god tillgänglighet uppnås. Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanebestämmelserna utan följs upp i kommande bygglovsskede.

Parkering, utfarter

En trafik- och parkeringsutredning har genomförts tillhörande detaljplaneprocessen. Denna utredning studerar och tar hänsyn till de pågående detaljplaneärenden samt omstruktureringar som planeras i närområdet och som därmed kan bedöms genomgå inom en närtid. I utredningen har parkeringsbehovet för respektive verksamhet utretts.

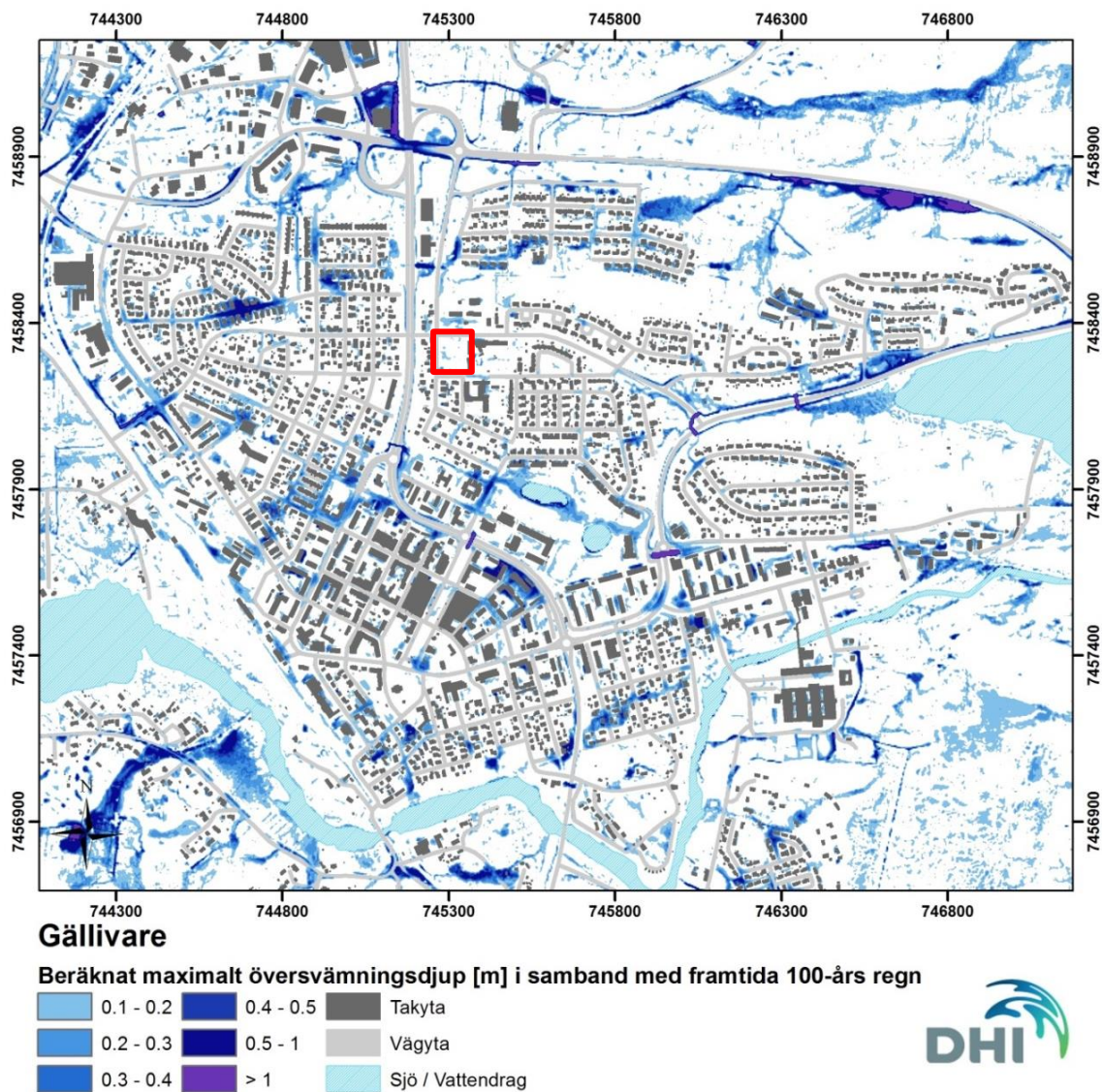
Inom planområdet ska parkering för de boende ordnas. Aktuell parkeringsnorm på 1,1 bilplatser per lägenhet ska följas, vilket resulterar i ett behov av cirka 35-40 parkeringsplatser. Omkringliggande vägnät och de bedömda framtida flödena på vägarna begränsar inte möjligheterna till att anordna infart till planområdet från varken Vinbärsvägen eller Messhedsvägen. Illustrationen visar infart till planområdet från Vinbärsvägen. Detaljplanen möjliggör även för utfart mot Messhedsvägen. Placering och utformning av parkeringslösning inom planområdet regleras inte i detaljplanen utan hanteras vidare i senare processer.

Idag finns ingen anordnad plats för hämtning och lämning av eleverna på Hedskolan och Hedens förskola. Det har identifierats möjlighet för detta vid de 20 befintliga parkeringsplatserna söder om planområdet. Aktuell detaljplan säkerställer inte hur lösningar för hämtning- och lämning av barn till Hedskolan ska hanteras, men tar hänsyn till och möjliggör fortsättningsvis anläggande av gångytor norr om befintlig parkeringsyta mellan planområdets södra gräns och parkeringsytan.

Höga vattenstånd

Inom planområdet finns liten risk för höga vattenstånd orsakat av regn och snösmältning. En exploatering av planområdet innebär dock att omkringliggande bebyggelse kan påverkas av exploateringen. Vid en exploatering av planområdet kan påverkan på dessa bostäder ytterligare öka om dagvattenavrinning från planområdet inte hanteras. Dagvattenhantering inom planområdet bör därför ske med fördröjande åtgärder för att påverkan ska minimeras. Det finns ett antal olika lösningar för fördröjning av dagvattnet. Vilken typ av magasin som ska utföras bör i detalj lämnas åt exploatör.

Vid god hantering av de dagvattenflöden som uppkommer inom tillkommande fastighet bedöms inte risk för höga vattenflöden vid normala omständigheter vara ett problem.



Figur 14. Skyfallsanalys med översvämningsdjup vid framtida 100-års regn. (Källa: DHI)

TRANSPORTER

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

I anslutning till planområdet finns ett väl fungerande och sammankopplat gatunät. Detaljplanen angränsar till Vinbärsvägen i väster. På denna väg färdas cirka 2500 fordon under ett vardagsdygn i höjd med detaljplanen. Längre norrut har Vinbärsvägen en vardagsdygnstrafik på cirka 4100 fordon. Norr om planområdet ligger Messhedsvägen med en vardagsdygnstrafik på cirka 3100 fordon. Skyltad hastighet på dessa vägar är 50 km/h. Under vardagar mellan 07.00 och 16.00 är hastigheten på Messhedsvägen, mellan Vinbärsvägen och 100 meter öster om Domänvägen, 30 km/h. På Wennerströmsvägen och på Åkerbärsvägen, vilka båda ligger söder om planområdet, är hastighetsgränsen 30 km/h. Wennerströmsvägen trafikeras av cirka 500 fordon per vardagsdygn.

Cirka 70 meter västerut ligger väg E45 (även kallad Parkgatan eller Malmbergsleden). Årsmedeldygntrafik för denna väg är cirka 9500 fordon och skyltad hastighet är 90 km/h. Trafik från Hedenområdet kan via en bro ta sig över E45:an längs med Söderbergsvägen. Årsmedeldygntrafik för Söderbergsvägen är cirka 2200 fordon.

Längs med Messhedsvägen finns trottoarer på båda sidor om vägen. För att passera vägen finns obevakade övergångsställen vid korsningen Messhedsvägen - Vinbärsvägen. Längs med Vinbärsvägen finns trottoarer med kantsten på höger sida om vägen i norrgående riktning, intill planområdets västra del. Cirka 200 meter nordost om planområdet finns ett 3 km långt upplyst motionsspår som under vintersäsongen nyttjas som skidspår.

I nuläget kan gående i närområdet gena genom skogsområdet, vilket ger den gående möjligheter till ett mycket flexibelt och obegränsat rörelsemönster under barmarkssäsongen, där den genaste vägen till en målpunkt kan väljas. Detta syns tydligt genom de stigar som finns i skogsområdet. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer möjliga rörelsemönster att tydligt begränsas av kvartersmarken tillhörande bostäderna. Allmänheten kommer styras till att gå runt kvarteret, istället för att gena snett igenom. Mellan planområdet och Hedskolans västra del finns möjlighet att anlägga ett nytt gång- och cykelstråk för att ansluta till det befintliga gång- och cykelnätet. Planområdets närhet till befintliga gång- och cykelstråk gör att det finns goda förutsättningar för andra färdssätt än bil, både mot Malmberget och mot centrum.



Figur 15. Önskvärda rörelsemönster vid ett genomförande av detaljplanen.

Planområdet ligger inom förbudsområde för skoter. Kommunens antagna *Grön-, blå- och vitstrukturplan* redovisar en önskvärd skoterled i samma sträckning som den norra gång- och cykelvägen går. Kopplingen mellan bostadsområdet norr och Domänvägen utpekas som önskvärd skoter- och vinterled.

Kollektivtrafik

Två busslinjer finns att använda sig av som ligger i närheten till planområdet. Det ena hållplatsläget ligger längs Vinbärsvägen cirka 300 meter från planområdets nordvästra del i nordlig riktning. Ett till hållplatsläge finns längs Söderbergsvägen, på andra sidan bron, cirka 80 meter från planområdets nordvästra del. Avståndet till befintliga busshållplatser bedöms därmed som relativt nära för bostäderna. Resecentrum med regional kollektivtrafik med tåg eller buss ligger 1,1 kilometer från planområdet.

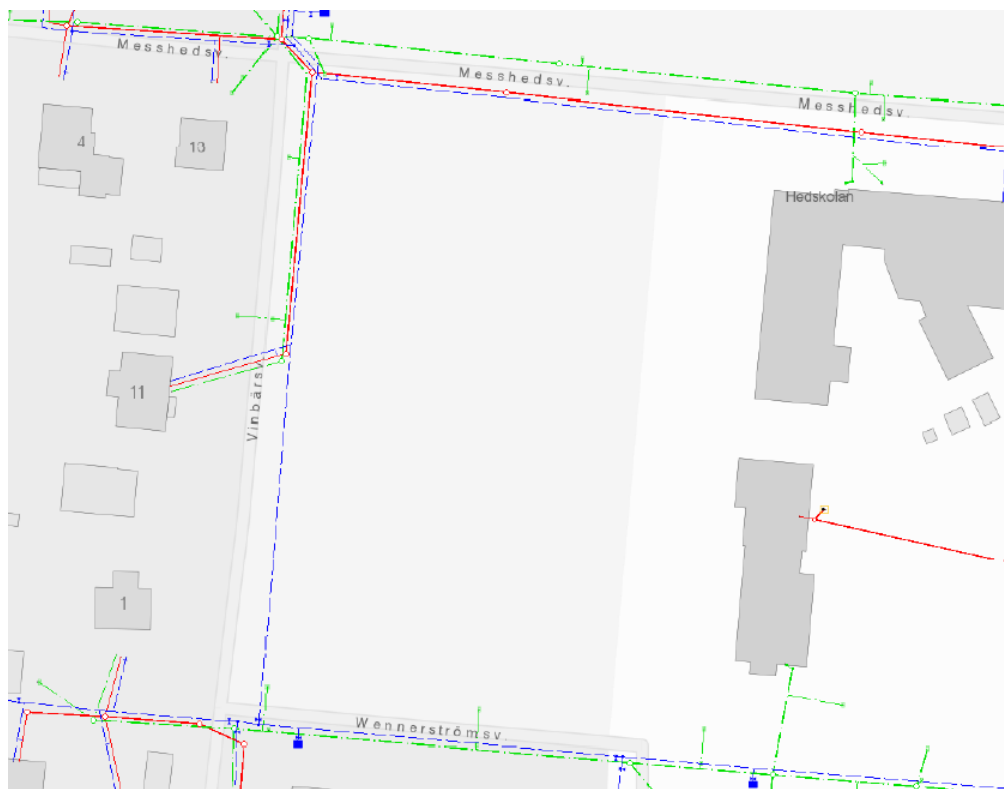
ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Befintliga vatten- och avloppsledningar finns i Vinbärsvägen och Messhedsvägen. Det finns tillräckligt med kapacitet för att ansluta och därmed finns möjlighet att ansluta sig till dessa ledningar för tillkommande bebyggelse. Det är lämpligast att ansluta längs Vinbärsvägen i den nordvästra delen av planområdet. Det finns inga särskilda kapacitetsproblem i området som beror på höga flöden i dagvattennätet.

Dagvatten, snöhantering

Dagvattenledningar finns i Vinbärsvägen och Messhedsvägen samt i Wennerströmsvägen. Dagvattenledningarna som ligger i Vinbärsvägen leds till utlopp i en bäck efter Treenighetensväg. Bäckens leder vattnet ut i Kavajokk och vidare ut till Linaälv. Dagvattenledningarna i Wennerströmsvägen leds till utlopp i Vassara älv, som ligger cirka 1,4 kilometer söder om planområdet.



Figur 16. Befintliga vatten-, avlopps-, och dagvattenledningar inom planområdet. Blå är vattenledning, grön är dagvattenledning och röd är spillvatten.

En dagvattenutredning har genomförts i syfte att studera hur föreslagen exploatering påverkar dagvattenavrinning och därmed även utreda lämplig dagvattenhantering för planområdet. Denna biläggs handlingarna och kan där läsas i sin helhet.

Inom planområdet ökar den dimensionerande avrinningen cirka 3 gånger efter exploatering i enlighet med föreslagen detaljplan. Erforderliga dagvattenåtgärder och anläggningar ska uppföras inom fastigheten för att hantera de dagvattenflöden som exploateringen ger upphov till. Detaljplanen säkerställer att det finns tillräcklig yta och möjligheter till att uppföra lämpliga åtgärder, men reglerar inte exakt lösning och placering av denna i detaljplanen.

Inom aktuellt planområde kommer sannolikt avrinning av dagvatten ske mot omgivande mark varför det sannolikt inte blir något problem med översvämning på den aktuella fastigheten. Planområdet och dess maximalt tillåtna exploatering kommer sannolikt att bidra med en ökad belastning på tomterna och Vinbärsvägen, även om åtgärder görs på tomten för att fördröja vattnet. Mängderna torde inte öka mot i dag. Vid häftiga regn, större än dimensionerande, finns risk att mängderna ökar. Avledningen av ytvatten på vägytor utanför planområdet bör säkerställas.

Utgår man från riktvärden 2S så är reningsbehovet som störst på metaller och SS för att nå rekommenderade värden. Om flödet till det kommunala dagvattennätet inte ska öka vid dimensionerande regn krävs någon form av fördröjande åtgärder. Det finns ett antal olika lösningar för fördröjning av dagvattnet. Det är lämpligt att fördröja och rena dagvattnet med t.ex. torrdamm/översilning, gröna tak, infiltrationsytor och/eller magasin under parkeringsytor och välja tak som inte korroderar.

Föroreningsmängden beräknas årsvis schablonmässigt öka, innan dagvattenåtgärd, jämfört med nuvarande situation och, med avseende på 2S, vara högre beträffande metaller och SS. Genom att välja takmaterial som inte bidrar till ökade metallhalter kan värdena från schablonberäkningarna minskas. Rening i markmagasin fungerar som filtrering och tar bort partiklar. Att leda vatten över en gräsyta t.ex. översilning eller gräsbevuxet dike avskiljer olja på så sätt att mikroorganismer bryter ner olja i grässvålen och i översta jordlagret under. Fastläggning av partiklar, metaller och SS sker via adsorption när vattnet filtrerar genom materialet. Med väl valda dagvattenåtgärder finns goda möjligheter att minska föroreningsbelastningen från området.

Snö innehåller näringsämnen, partiklar, klorid från vägsalt, organiska föroreningar och metaller. Snöhanteringen bör ske på rätt sätt så inte en onödig förorening av dagvattnet får ske vid snösmältning då smältvatten kan vara mycket förorenat och ha lågt pH vilket kan ge kraftiga surstötter i recipienten. Vid placering av snödeponi ska man ta hänsyn till tillgänglig mark, avstånd från centrum och recipient. Lämpligt att anlägga en snödeponi i anslutning till ett öppet magasin eller en infiltrationsanläggning där vattnet vid snösmältning har chans till rening/ fördröjning.

Energi och elförsörjning

Tillkommande bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet. Möjlighet att ansluta till de befintliga ledningarna finns på flera ställen inom området. Befintliga ledningar finns i Åkerbärsvägen, Vinbärsvägen samt längs med Messhedsvägen.

Tele och opto

Optoledningar finns längs med Vinbärsvägen och diagonalt genom planområdet. Optoledningen som löper diagonalt genom planområdet måste flyttas för att möjliggöra planförslaget. Placering av flyttade ledningar görs med fördel mellan planområdet och Hedskolan och ansluts till ledningen längst med Wennerströmsvägen.

Avfall, återvinning

Återvinningsstation (förpackningar, tidningar etc.) för hushåll finns på Estradvägen cirka 450 meter norr om planområdet. Hantering av avfall och återvinning ska ske inom fastigheten i enlighet med kommunens riktlinjer.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Trafik

En trafik- och parkeringsutredning har genomförts i detaljplaneprocessen. Denna avser ta ett samlat grepp kring hur trafiken påverkas av den planerad utveckling som pågår i närområdet. Trafik- och parkeringsutredningen omfattar de förändringar som är kända och planeras i främst följande kvarter:

- Vägmästaren 1 och del av Gällivare 76:1
- Del av Överläraren 1 (denna detaljplan)
- Hedskolan

Trafikutredningen har även baserats på en trafikmodell framtagen av WSP (Trafikutredning Roslingsvägen mm. i centrala Gällivare 2015) där samhällsomvandling till följd av utvidgande gruvnäring i Malmberget samt byggnation av ishall i Sjöparken utretts. I trafikmodellen kan man avläsa att ingen ökning förväntas på Messhedsvägen eller Vinbärsvägen söder om Messhedsvägen, medan en liten ökning förväntas på Vinbärsvägen norr om Messhedsvägen. Om trafiken på de gator som berörs i trafikutredningen inte ökar på grund av annan utveckling i orten är det således endast trafiken till följd av exploateringar av Vägmästaren 1 och del av Gällivare 76:1, förslagen detaljplan och skolans expansion som påverkar trafikmängderna i närområdet.

Detaljplaneförslaget kommer innebära en ökad trafikmängd på omkringliggande trafiknät. Aktuellt detaljplaneförslaget bedöms innebära en ökad trafikmängd om 145 fordon per vardagsdygn. Påverkan antas blir störst utmed de gator som redan idag har hög trafikmängd, Messhedsvägen och Vinbärsvägen. Vilken av dessa två vägar som belastas mest beror på vart utfart från planområdet läggs. I förlängningen påverkas även E45 och Nuolajärvivägen. Påverkan på Messhedsvägen, Vinbärsvägen, samt övriga vägar i trafiknätet bedöms som liten vid ett genomförande av denna detaljplan.

Väg E45/Parkgatan är led för farligt gods och ligger cirka 70 meter väster om planområdet. Detaljplanen bedöms därmed ligga utanför uppmärksamhetsavståndet på 60 meter ifrån transportled för farligt gods på väg (Länsstyrelsen i Norrbottens län *Riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods*).

Buller

Ökade trafikmängder innebär högre bullernivåer. En bullerutredning har genomförts med syfte att utvärdera detaljplanen avseende buller från vägtrafik för att bedöma huruvida bebyggelse inom detaljplaneområdena behöver planeras med hänsyn till ljudnivåerna.

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

De ekvivalenta ljudnivåerna beräknas till 57-58 dB(A) vid fasader mot Vinbärsvägen och 58-59 dB(A) mot Messedsvägen. Mot innergården beräknas ljudnivåerna till runt 50 dB(A) ekvivalentnivå eller lägre och maximalnivåerna underskrider 70 dB(A).

Maximala ljudnivåer bör beaktas vid dimensionering av byggnaders fasad så att riktvärden för maximala ljudnivåer inomhus innehålls.

Med byggnader placerade som skyddade ljuddämpare skapas en god miljö på innergården där uteplats kan anordnas. Förslaget anses uppfylla de krav som ställs avseende buller vid ny bostadsbebyggelse i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Detta regleras slutgiltigt i bygglovet.

Planområdet ligger i närhet till befintlig skolverksamhet. Barn- och ungdomar som leker och vistas på skolgården skapar ljud som kan uppfattas som störande. Den bilagda bullerutredningen har inte studerat denna aspekt. Hedskolan planeras att byggas ut och därmed avses den öppning mellan befintliga byggnaderna byggas igen. Detta medför att byggnaderna i sig bedöms kunna verka som en bullerdämpande åtgärd. Skolverksamheten bedrivs under dagtid. Samlad bedömning är att lekande barn på skolgården inte bör utgöra sådan störning som påverkar människors hälsa menligt.



Figur 17. Bullerberäkning ekvivalent ljudutbredning två meter ovan mark, trafiksituation år 2032 (Ramböll 2017).



Figur 18. Bullerberäkning maximal ljudutbredning två meter ovan mark, trafiksituation år 2032 (Ramböll 2017).

Skuggstudie

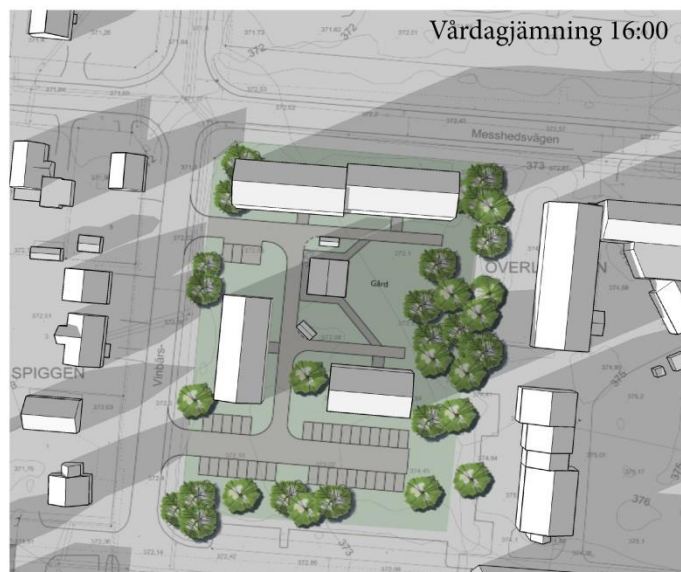
Skuggstudien visar hur bebyggelsen i största utsträckning bedöms kunna påverka närområdet. Tillkommande bebyggelse inom planområdet regleras till maximalt 3 våningar i söder och 4 våningar i norr. Stora delar av planområdet är i nuläget obebyggd vilket innebär att tillkommande bebyggelse kommer innebära en skuggningspåverkan jämfört med nollalternativet, det vill säga att planområdet behålls likt i nuläget. En studie avseende skuggningspåverkan på närliggande fastigheter har därför genomförts och är inarbetad i denna planbeskrivning.

Skuggstudien är baserad på maximal byggnadshöjd, motsvarande 4 våningar i planområdets norra del och 3 våningar i planområdets södra del, där störst påverkan på omkringliggande bebyggelse bedöms kunna utläsas. Dessa höjder är studerade eftersom man på detta sätt kan utläsa största påverkan, men detaljplanen medger inte byggrätt för uppförande av detta alternativ. Ett genomförande av föreslagen detaljplan innebär därmed inte att all denna skuggningspåverkan kan ske i sin helhet, utan det är enbart delar av skuggningen som redovisas som kan ske.

Påverkan bedöms främst ske på de befintliga bostadshusen väster om planområdet och detta under morgonen, under vår och höst. Av den anledningen har tillkommande bostadshus begränsats i sin höjd till maximalt tre våningar. Med denna reglering bedöms den negativa påverkan liten.

Messhedsvägen bedöms negativt påverkas av skuggning av tillkommande bebyggelse på grund av bostäder i planområdets norra del. Skuggningsbildning bedöms inte sträcka sig så långt norr om Messhedsvägen för att innebära negativ påverkan på tillkommande bostadsbebyggelse inom fastighet Vägmästaren 1. Gaturummet är brett och tillkommande bostadshus får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Bebyggelsen inom planområdets södra del kan innebära skuggning av en potentiell innergård.

Vår (21 mars)



Figur 19. Bilderna ovan visar skuggningspåverkan (under våren) inom planområdet och detaljplanen maximala påverkan på närområdet.

Sommar (2 juli)



Figur 20. Bilderna ovan visar skuggningspåverkan (under sommaren) inom planområdet och detaljplanen maximala påverkan på närområdet.

Höst (21 september)



Figur 21. Bilderna ovan visar skuggningspåverkan (under hösten) inom planområdet och detaljplanen maximala påverkan på närområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

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

Klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Strategin *Klimatanpassad och levande utomhusmiljö* handlar främst om människors möjlighet att ta del av och vistas i det offentliga rummet hela året. Planförslaget omfattar exploatering av bostäder på en tidigare oexploaterad del av ett avgränsat naturområde i yttre delen av Gällivare tätort. En exploatering innebär att delar av detta naturområde kommer försvinna. De boende i både planområdet samt närområdet kommer fortsatt ha tillgång till natur- och rekreationsområden i nära anslutning till planområdet.

Planförslaget påverkar landskapsbilden. En exploatering av planområdet med bostäder innebär att den befintliga tallskogen måste avverkas. Detta kommer förändra landskapsbilden i närområdet väsentligt. Höjder, volymer på byggnader och arkitektoniska uttryck i närområdet varierar redan i nuläget. Tillkommande bostadsbebyggelse bedöms ha goda möjligheter till att upplevas som en naturlig förtätning av den befintliga bebyggelsestrukturen i tätorten där exploateringsgraden och höjderna anpassats till omkringliggande bebyggelse, samtidigt som de är tillåtna för att bidra till en ökad variation av höjder i närområdet. För att uppmuntra till en levande utomhusmiljö har planområdets östra gräns anpassats för att fortsatt möjliggöra bevarande av en grönkil och då även sammankopplande stråk till områden norr om planområdet.

En exploatering av planområdet innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer öka. Dagvatten kommer därmed ge en ökad påfrestning i området då avrinning kommer ske under kortare tid. Med god hantering och anläggande av erforderliga dagvattenlösningar inom planområdet bedöms inte påverkan av ökade hårdgjorda ytor påverka under normala omständigheter.

Den förhärskande vindriktningen i Gällivare är från nordväst. Planförslaget möjliggör att tillkommande byggnadskroppar har goda möjligheter till att stoppa dessa vindar.

Tillkommande bebyggelse kommer dock innebära en konsekvens på omkringliggande bebyggelse i väst med hänsyn till skuggning. Det är främst bostadshuset väster om planområdet som påverkas, och då under vår och höst. Innergården i illustrationsförslaget påverkas även negativt av bostadshus i planområdets södra del. Placeringen av bostadshuset är inte styrt, utan det finns goda möjligheter till att placera hus på andra sätt och därmed minska skuggningspåverkan. Messhedsvägen bedöms påverkas negativt av skuggning av tillkommande bebyggelse inom planområdets norra del.

Hållbara transporter

Kommunens mål är att trafikanter som promenerar cyklar och använder spark, skidor, skoter eller kollektiva färdmedel ska prioriteras i planering. Gång- och cykelvägar och stråk för oskyddade trafikanter ska utformas så att de skapar säkra miljöer för barn och så att de är tillgängliga för alla. Tillhörande bostäderna ska möjligheter ges till cykelparkering för att uppmuntra till användande av cykel som transportsätt. Bostäderna ligger i Gällivare tätort med goda möjligheter att gå, cykla eller sparka mellan viktiga målpunkter.

De gator som angränsar planförslaget har i nuläget separerade gång- och cykelvägar. Detaljplanen tillåter och illustrationskartan illustrerar utfarter mot Vinbärsvägen. Detta kan komma att påverka boende väster om planområdet negativt då detaljplanen medför ökad trafik.

Detaljplanen innebär även en konsekvens på människors rörelsemönster i området, där rörelse kommer behöva ske runt omkring planområdet vid ett genomförande. Det har dock fortsatt getts förutsättningar för att möjliggöra förbättringar av nuvarande samt etableringar av nya stråk runt omkring planområdet för att uppmuntra användningen av hållbara transporter.

Hållbara bostäder och lokaler

Ett genomförande av detaljplanen innebär att flerbostadshus möjliggörs i ett område av tätorten som främst innehåller enfamiljshus i en till två våningar. Tillkommande flerbostadshus bedöms ha goda förutsättningar för att bidra med variation både i bebyggelsestyp samt i höjd och arkitektoniskt uttryck.

Hållbar exploatering

Boende i planområdet kommer ha nära till skola, förskola och natur- och rekreationsområden. Avståndet till centrum är inom gång- och cykelavstånd. Området ligger även nära till Gällivares externhandelsområde. Möjligheterna till att använda alternativa färdmedel till bilen är därmed goda för vardagslivet.

Hållbart energi-, vatten-, avlopps-, och återvinningssystem

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

I anslutning till- och inom planområdet finns befintlig infrastruktur som har nog kapacitet för att kunna ansluta tillkommande exploatering till sig. Placeringen av optoledningarna ligger dock på sådant sätt att de kommer behöva flyttas för att möjliggöra byggnation.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Tidplan för detaljplanen enligt nedan.

Samråd:	mar/apr 2017
Granskning:	maj/juni 2017
Antagande:	september 2017

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Ledningshavare av tele och opto är Vattenfall. Ansvariga för fjärrvärmenätet är Gällivare Energi AB.

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark **B**. Kommunen ansvarar för flytt av optoledningar.

Exploateringssamverkan/avtal

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m

I samband med genomförandet av detaljplanen skapas en ny fastighet genom avstyckning från fastighet Överläraren 1. Den nya fastigheten avser omfatta den mark som betecknas som användning av kvartersmark för bostäder (**B**). Lantmäteriet svarar för fastighetsbildning efter ansökan om lantmäteriförrättning av fastighetsägare, vilket i detta fall är kommunen.

Kommunen bedömer att några bestämmelser om fastighetsindelning inte behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Befintliga optoledningen genom planområdet måste flyttas vid ett genomförande av föreslagen detaljplanen för att möjliggöra byggnation. Ledningsrätt för optoledningens nya placering behöver uppföras vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar

Befintlig optoledning genom planområdet måste flyttas. Nya ledningar för optoledning avses förläggas direkt öster om planområdet inom allmänt ändamål på fastigheten Överläraren 1.

Vid val av grundläggningssätt och marktryck, måste den övre, något lösare jorden beaktas.

Tekniska utredningar

Som underlag till planförslaget har följande utredningar tagits fram:

- Trafik- och parkeringsutredning
- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Skuggstudie

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

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnader tas ut i samband med försäljning av mark för bostadsändamål (**B**). Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen. För nya ledningsrätter ansvarar respektive exploatör både för begäran om upprättande samt kostnader. Här nedan specificeras kommunens respektive kommande exploatörers åtaganden.

Kommunen bekostar och/eller ansvarar för:

- avstyckning av ny fastighet (**B**) från Överläraren 1
- fastighetsbildning för ny fastighet (**B**)

Exploatör bekostar och/eller ansvarar för:

- erforderliga åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom fastigheten (**B**)
- anläggning av vatten- och avloppsledningar. Anslutningsavgift tas ut i samband med bygglov.
- anläggande av infartsvägar till fastigheten
- flytt av optoledning
- samtliga åtgärder inom kvartersmark (**B**)

MEDVERKANDE

Tjänstemän

I samband med planarbetet har kommunens tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen medverkat.

Konsulter

Detaljplanen har upprättas av Ramböll Sverige AB, Luleå, på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Gällivare kommun. Följande konsulter har medverkat i planarbetet:

Maria Åberg, uppdragsledare

Anneli Jonsson, ansvarig planarkitekt

Catrin Vestman, samhällsplanerare

Cecilia Sandström, miljöutredare

Johan Jönsson, bullerutredare

Karl Thurén, bullerutredare

Madeleine Munter, landskapsarkitekt

Frida Svedin, trafikutredare

Magnus Sundelin, dagvattenutredare

Upprättad 2017-08-09

Antagen 2017-09-25 § 235 av kommunstyrelsen

Beslutet vann laga kraft 2017-10-19

Lennart Johansson
Förvaltningschef
Gällivare kommun

Josefin Ekbäck
Planarkitekt
Gällivare kommun

Maria Åberg
Planarkitekt
Ramböll, Luleå