

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR HÖKEN 6,8 OCH 9 m.fl.



I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning Kvarteret Höken, Gällivare kommun. Sweco (2020-11-19)
- Riskutredning med avseende på farligt gods på E45 för detaljplan Höken i Gällivare kommun. Sweco (2020-11-19)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR)/Geoteknik och miljöteknik. Sweco (2020-12-18)
- Projekterings-pm Geoteknik. Sweco (2021-02-05)

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan. Planen har upprättats i enighet med plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i varierande våningshöjder. Planen syftar också till att säkerställa goda kopplingar till omkringliggande stråk. Vidare är ett syfte att säkerställa en säker boendemiljö med avseende på risk för olyckor samt bullerstörningar från Parkgatan (E45).

Planförslaget möjliggör förutsättningar för byggande av bostäder inom fastighet Höken 6, 8 och 9. Två byggrätter reglerar vardera en största byggnadsarea på 600 m². I den nordligaste belägna byggrätten regleras en maximalnockhöjd på 23 meter över medelmarknivån, vilket avser cirka sex (6) våningar. I den andra byggrätten regleras ennockhöjd på 20 meter över medelmarknivån, vilket avser cirka fem (5) våningar. Öster om planområdet sträcker sig Parkgatan (E45) som är transportled för farligt gods. För att bostadsbebyggelsen ska kunna uppföras på Höken 6,8 och 9 krävs att boendemiljön skyddas. Vidare är det ur bullersynpunkt viktigt att skydda boendemiljön i riktning mot Parkgatan. I ett egenskapsområde mellan Schaktmästaregatan och Parkgatan reglerar därför detaljplanen att ”skydd mot Parkvägen måste finnas i form av sammanhängande carport, garage eller plank till en höjd av minst 2 meter”. Detta skydd måste finnas på plats innan startbesked för bostadsbyggnaderna kan ges. Skyddet måste kvarstå så länge finns på fastigheten och Parkgatan genererar störningar i form av risk för olyckor och buller.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan; *Fördjupad översiktsplan - Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014–2032* som antogs 2014. Planen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 7§, (plan- och bygglagen, 2010:900).

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Miljöbalken kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden som är av betydelse för vissa allmänna intressen.

Parkgatan (E45), öster om planområdet omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Planområdet ligger inom influensområde för riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken för Gällivare flygplats. Ett riksintresses markområden kring en flygplats ska enligt bestämmelserna i 3 kap 8 § miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomst eller utnyttjande av flygplatsen. I riksintresset för flygplatsen ingår ett influensområde som är den yta utanför markanspråket för flygplatsen inom vilken bebyggelse eller andra anläggningar påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av flygplatsen. Bedömning är att planförslagets höjdbegränsning inte inskränker på riksintresset.

Hela planområdet är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Det gäller område med särskilt behov av hinderfrihet, ett lågflygningsområde. Planförslagets höjdbegränsning bedöms inte påverka riksintresset.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Cirka 500 meter söder om planområdet ligger Vassara älv som är en del av Torne och Kalix älvsystem. Dessa vatten är skyddade områden enligt Art och habitatdirektivet, vilket är en del av Natura 2000-nätverket.

Natura 2000-områden klassas som ett riksintresse enligt 4 kap. 1 § miljöbalken.

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Vid upprättande av en detaljplan ska miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap. miljöbalken säkerställas. Miljö kvalitetsnormer syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU och omfattar i detta fall *utomhusluft, vattenförekomster och fisk- och musselvatten*.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka risken för att MKN för utomhusluft överskrids.

Vattenförekomster med miljö kvalitetsnormer berörs endast indirekt som slutliga recipienter för dagvatten. Inga vatten där förordningen för fisk- och musselvatten ska tillämpas berörs. Inga havsmiljöer berörs.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare samt för de mest trafikerade vägarna och järnvägarna. Aktuell planområde berörs inte av MKN för omgivningsbuller.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Det aktuella planområdet ligger i centrala Gällivare och omfattar fastigheterna Höken 6, 8 och 9 m.fl. I norr och öster angränsar planområdet till Schaktmästaregatan och i söder till Lasarettsgatan. Väster om planområdet ligger flerbostadshus. Öster om planområdet ligger Europaväg 45 (Parkgatan), som är transportväg för farligt gods.



Figur 1. Översikt med aktuellt planområde i rött. Källa: Lantmäterier. Bearbetning: Sweco

AREAL

Planområdets areal är ungefär 5200 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen berör fastigheterna Höken 6, 8, 9 samt del av Gällivare 76:1. Samtliga fastigheter ägs av Gällivare kommun. Höken 8 och 9 är nyligen förvärvade av kommunen och en ansökan om lagfart har lämnats in. Registreringen har dock ännu inte slutförts av Lantmäteriet.

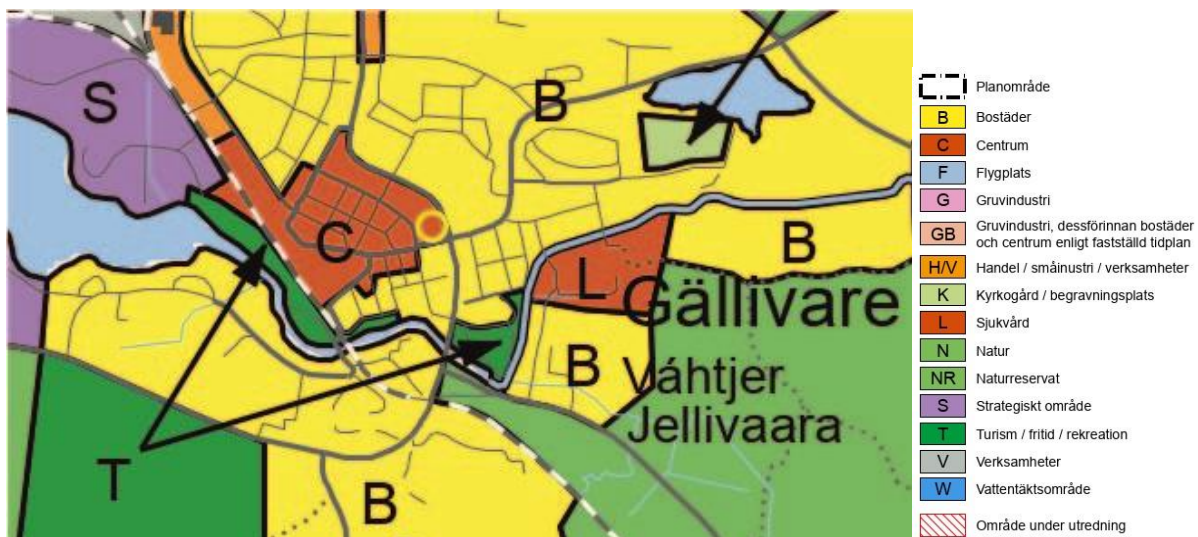
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

För denna detaljplan är *Fördjupad översiktsplan - Gällivare, MalMBERGET och Koskullskulle 2014–2032 (antagen 2014-05-19)* aktuell. Planområdet omfattas i översiktsplanen av markanvändningen *C-centrum*, vilket innebär funktioner som bostadstyper med hög exploateringsgrad och varierade upplåtelseformer, parker, gator och torg, skolor/förskolor, fritidsanläggningar, handel, kontor, forskning, sjukvård med mera.

Översiktsplanens intentioner med området (*c-centrum*) är att skapa förutsättningar till för en levande centrumkärna i tätorten. I detta område prioriteras ny och förtätad bebyggelse med varierade uttryck och volymer, väl gestaltade offentliga platser, gröna stråk och öppna trafikrum som inte skapar barriärer.

Baserat på ovanstående görs bedömningen att planförslaget har stöd i aktuell översiktsplan. Planförslaget skapar förutsättningar att förtäta ett område i den centrala delen av Gällivare vilket stödjer den framtida intentionen av området.

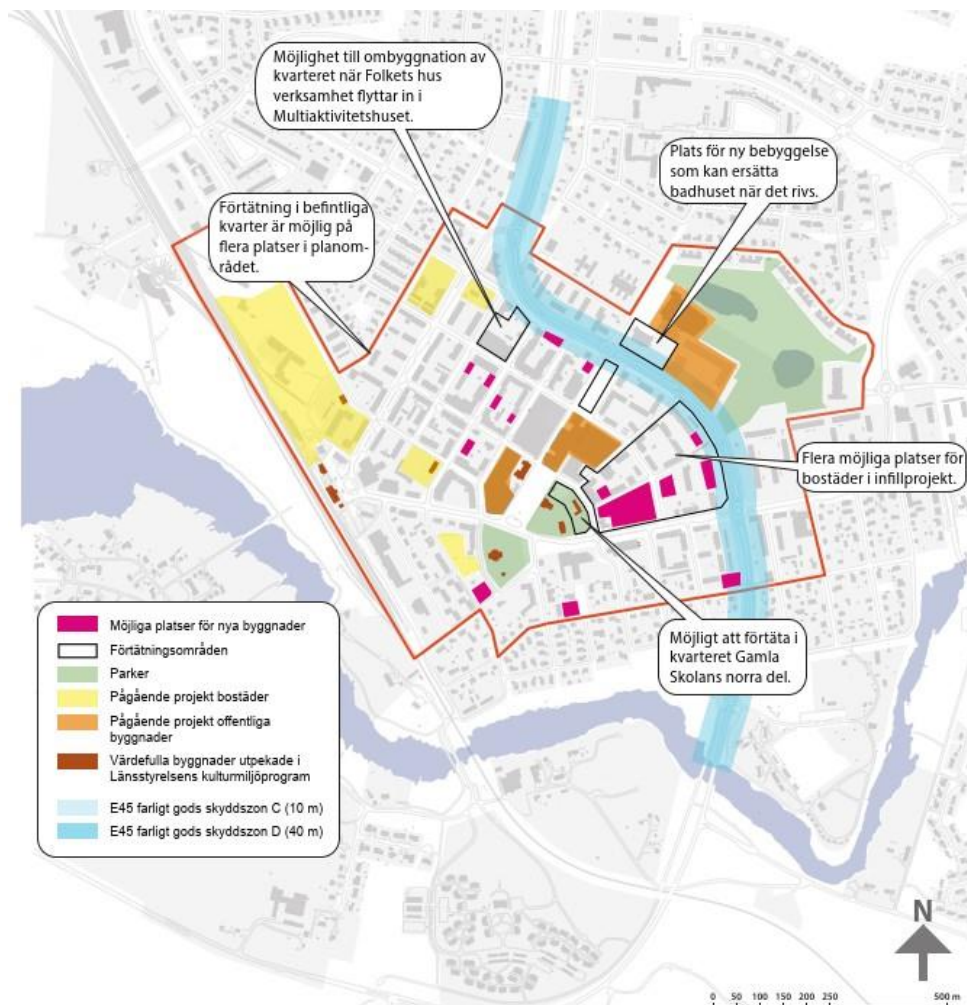


Figur 2. Utklipp från *Fördjupad översiktsplan Gällivare, MalMBERGET och Koskullskulle 2014–2032 (antagen av kommunfullmäktige 2010-05-19)*. Källa: Gällivare kommun

PROGRAM

Planområdet ligger inom avgränsningen för *Utvecklingsplan för Gällivare centrum*¹. I denna beskrivs mål och framtidsvisionerna för utvecklingen av Gällivare centrum som "en arktisk småstad i världsklass". Utvecklingsplanen samlar upp och konkretiserar de mål, riktlinjer och strategier som anges i tidigare framtagna planer och program som berör centrum. I utvecklingsplanen är Höken 6, 8 och 9 utpekade som möjlig plats för nya byggnader, då området idag i princip är outnyttjat förutom ett enbostadshus.

¹ Utvecklingsplan för Gällivare antagen av kommunfullmäktige 2019-06-10



Figur 3: Illustration som bland annat visar möjliga platser för nya byggnader. Källa: Gällivare kommun, 2019

Ett gestaltungsprogram för Gällivare tätort är framtaget² (antagen av kommunfullmäktige 2015-01-26). Denna presenterar konkreta gestaltungsförslag med syfte att förstärka plats-specifika kärnvärden samt uttrycka visionen som presenterats i utvecklingsplanen.

En grön-, blå- och vitstrukturplan har utarbetats av Gällivare kommun³ i syfte att förankra en gemensam syn på kommunens hantering, användning och utformning av snö, vatten, grönska och vägar. Likt gestaltungsprogrammet är grön-, blå- och vitstrukturplan mål att hitta lösningar som svarar mot hållbarhetsmålen och Gällivares vision om att vara ”En arktisk småstad i världsklass”.

² Gestaltungsprogram för Gällivare tätort (antagen 2015-01-26)

³ Grön-, blå- och vitstrukturplan Gällivare (antagen 2016-02-08)

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet berörs av tidigare gällande detaljplaner (Tabell 1). Dessa är planlagda för bland annat allmän platsmark samt kvartersmark för bostäder.

Tabell 1. Visar gällande detaljplaner som berör föreslaget planområde.

Gällande plan	Plan-nummer	Fastställd år	Användning
Stadsreglering för Gällivare kyrkby	25-GÄS-31	1894	Stadsplan
Ändring av stadsplan för del av Parkgatan m.m	25-GÄS-89	1962	Bostäder, gata
Ändring av stadsplan för del av kvarteret Sjöjungfrun	25-GÄS-129	1970	Gata

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Gällivare kommun ska ha en ständig planberedskap för att möjliggöra utveckling och säkerställa tillgången på bostäder i och med samhällsomvandlingen och avvecklingen av Malmberget. Med detta som grund startade Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen planprocessen för Höken 6, 8 och 9 m.fl.

RIKSINTRESSEN

Parkgatan (E45) är av riksintresse för kommunikation enligt 5 kap 8 §, miljöbalken och utgör rekommenderad väg för farligt gods.

Vassara älv utgör Natura 2000 område och omfattas av riksintresse enligt 4 kap. 1 § miljöbalken. I anslutning till campingområdet intill älven finns en identifierad nyckelbiotop.

Planområdet ligger inom influensområde för riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken för Gällivare flygplats samt riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN

Vid ett upprättande av en detaljplan ska kommunen, enligt miljöbalken 6 kap. 5 § undersöka om ett genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning göras enligt 6 kap. 3 § miljöbalken.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte kommer att ge upphov till en betydande miljöpåverkan varpå en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas.

Även om planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan ska följande frågor utredas särskilt i planarbetet:

- Bullerpåverkan med avseende på trafiken längs med Parkgatan (E45).
- Eventuellt skyddsavstånd med avseende på transportled för farligt gods (E45).

- *Parkeringsmöjligheter inom planområdet samt in-och utfart till platsen.*
- *Barriäreffekter och goda kopplingar till omkringliggande vägar och stråk.*
- *Ljusförhållanden och skuggning av huskroppar olika tider på året.*
- *Planområdets möjlighet till hantering av dagvatten.*

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och inkom den 6 november 2020 med ett yttrande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Länsstyrelsen uppmärksammar att området ingår i Norrbottens kulturmiljöprogram där rutnätsstrukturen och de tidstypiska byggnaderna från olika epoker är karaktärsskapande delar. På grund av detta är det önskvärt att behålla den äldre träbyggnaden samt värna om rutnätsstrukturen genom en låg bebyggelse.

Miljö-, bygg- och räddningsförvaltningen har tagit del av beslutet och inkom den 3 november 2020 med ett yttrande. Förvaltningen delar bedömningen om att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan men anser att marken och grundvattnet ska provtas för att säkerställa att inga föroreningar finns i marken.

Sweco har upprättat en markteknisk undersökningsrapport (2020-12-18) som klarlägger jordlager-och grundvattenförhållanden samt eventuella föreningar inom planområdet. Vidare har ett projekterings-pm för geoteknik upprättats för att redogöra för rekommendationer gällande grundläggning av den nya bebyggelsen på platsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Planområdet består av såväl enstaka byggnader som mindre grönytor. Sammantaget är den största delen av marken inom planområdet inte hårdgjord. På fastigheten Höken 9 finns ett bostadshus med gräsmatta. Fastigheten Höken 8 används idag som parkering och utrymme för garage och förråd. På fastigheten Höken 6 finns grönytor och några lövträd. Höken 6, 8 och 9 avgränsas mot omgivande fastigheter med staket. Den befintliga växtligheten inom planområdet omfattas inte av några särskilda naturvärden.



Figur 4: Vy från västra delen av Schaktmästargatan som visar planområdets mark i förgrunden och flerbostadshus som angränsar i söder i bakgrunden.



Figur 5. Staket som avgränsar till den intilliggande fastigheten i söder.



Figur 6. Vy från norra delen av Schaktmästaregatan.



Figur 7. Befintlig byggnad i hörnet av Schaktmästaregatan med vy från Parkgatan.

Geotekniska förhållanden

En markteknisk undersökningsrapport som klarlägger jordlager-och grundvattenförhållanden samt eventuella föreningar inom planområdet har upprättats av Sweco. Vidare har en projekterings- pm gällande geoteknik upprättats av samma företag⁴. Information från dessa undersökningar återfinns även under rubrikerna "Förorenad mark" och "Radon".

Enligt den geotekniska undersökningen består översta marklagret av cirka 0,1 m mulljord. Under mulljorden påträffas en fyllning av siltig sandmorän mellan cirka 0,1 – 0,5 m djup som sedan övergår till torv mellan cirka 0,5 – 0,7 m djup. Torven

⁴ Markteknisk undersökningsrapport (MUR)/Geoteknik och miljöteknik (2020-12-18) Projekterings- pm Geoteknik. Sweco (2021-02-05)

underlagras i sin tur av naturligt lagrad siltig sandmorän. Lagringstätheten bedöms som mycket lös till lös ned till ca 1 m djup för att sedan övergå till medelfast till fast mellan ca 1 m och 3 m djup. Efter ca 3 m djup bedöms lagringstätheten till mycket fast ned till påträffat berg.

Det har påträffats större block vid utförda jord och bergsonderingar. I södra delen av området har berg påträffats vid cirka 5 – 6 m djup, vilket motsvarar nivåerna cirka +352,5 – 353,5, där djup till berg är som djupast i mitten av undersökningsområdet. I norra delen av området har berg påträffats vid cirka 4 – 5 m djup, vilket motsvarar nivåerna cirka 353,5 – 354,5, där berg har påträffats som djupast i nordvästra delen av området.

Materialtyp och tjälfarlighetsklass för jordlagerföljd redovisas i Tabell 1.

Tabell 1. Sammanställning av jordarter och tillhörande klassificering.

Djup	Nivå (RH2000)	Jordart	Materialtyp	tjälfarlighetsklass
0,0 – 0,1	358,5 – 358,4	Mulljord	6B	1
0,1 – 0,5	358,4 – 358,0	Fyllning; siltig sandmorän	3B	2
0,5 – 0,7	358,0 – 357,8	Torv	6B	1
0,7 – 5,5	357,8 – 353,0	Siltig sandmorän	3B/4A	2/3

Beräkningar har även gjorts gällande de geotekniska förutsättningarna för att placera ett underjordsgarage på platsen med antagande att det krävs 4 meter schaktdjup. Grundläggning på cirka 4 meter djup påvisar att grundläggningen sker på morän med fast lagringstäthet och att bergnivån är ca 1 – 2 m under grundläggningsdjup. Grundläggningsmetod, schaktdjup och eventuellt behov av stödkonstruktion ska ses över av en geotekniker då byggnation är fastställd.

Förorenad mark

Grundvatten har analyserats med ett screeninganalyspaket innehållande metaller, alifater, aromater, PCB, klorerade pesticider, PAH, BTEX, klorbensener, klorerade alifater och klorfenoler.

Resultaten ligger under detektionsgränsen för PCB, klorerade pesticider, BTEX, klorbensener, klorerade alifater och klorfenoler. Metallhalterna ligger inom Låg till måttlig halt. Alifater C16-35, aromater C8-10 och PAH-L har detekterats vid analys. Grundvattenprovet visar på ett överskridande av halten alifater C16-35 vid jämförelse med de branschspecifika riktvärdena för skydd av dricksvattenförekomst intill förorening vid bensinstationer.

Miljöundersökningen har visat på ett värde över de generella riktvärdena för känslig markanvändning, vilket bedöms vara aktuell markanvändning. Överskridandet ligger precis över riktvärdet och gäller PAH-H i ett av blandproven. Det generella riktvärdet begränsas för PAH-H av intag av växter och därefter i ordning skydd av markmiljön och intag av jord. Detta innebär att ett platsspecifikt riktvärde bedöms bli högre än den uppmätta halten.

De så kallade MRR-värden (Naturvårdsverkets riktvärde för bedömningen mindre än ringa risk för kadium, bly och zink), vilka används vid bedömning av massor som ska

nyttjas för anläggningsändamål, har överskridits för ett av blandproven. Detta innebär att nyttjande av massor kan kräva en anmälan och att ytterligare riskbedömning och analyser kan vara av värde. Omfattningen av eventuella riskbedömningar och analyser bör tas fram i samråd med projektör.

Föroreningsgraden är generellt låg men i och med att ett KM (känslig markanvändning) -värde överskrids så rekommenderas en utökad riskbedömning och kompletterande analyser.

Vid avläsning av de två installerade grundvattenrör den 2020-11-23 uppmättes grundvattennivån till cirka 2,1 – 2,7 m under befintlig markyta, motsvarande nivå +355,7 - +356,4.

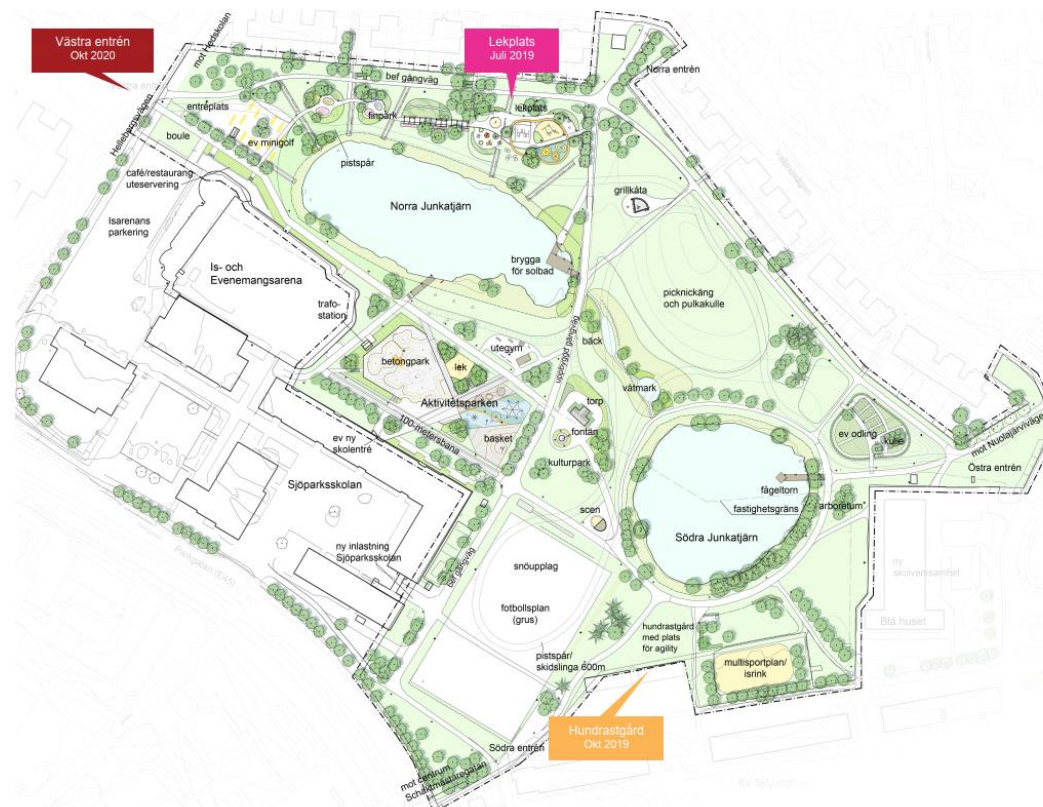
Varken grundvattenanalys eller porgasanalys har gett utslag för klorerade alifater (klorerade lösningsmedel).

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Enligt den marktekniska undersökningen (Sweco 20-12-18), bör det övervägas att utföra radonundersökning i ett område där det är tänkt att uppföra bostäder om byggnaden inte är tänkt att konstrueras med lägst normalt radonskydd.

Lek, rekreation och mötesplatser

Nordost om planområdet ligger Sjöparken, en centralt belägen park som tillhandahåller Gällivare med diverse aktiviteter, lek, och rekreation för alla åldrar. Sedan 2018 pågår byggprojekt som arbetar med att färdigställa området utifrån en antagen programskiss (se figur 9).



Figur 9: Skiss över nya Sjöparken. Källa: Gällivare kommun, 2020

I området finns isbana och lekplats med skatepark samt aktivitetspark, multisportplan, utegym och pulkabacke. Badhuset Sjöparksbadet innehåller en 25-meters bassäng med trampoliner, vattenrutschkana och undervisningsbassäng. I badhuset finns även träningslokal för mattsporter av olika slag.

En vinterplan för Sjöparken är även under framtagande. Syftet med denna är att utforma en attraktiv park för besökare under vinterhalvåret samt möjlighet till evenemang i snölandskap.

I Gällivare centrum finns ett antal lekplatser och även en ungdomsgård.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse (PBL § 9 kap 8). Detaljplanens utformning bidrar till att skapa en trygg miljö på en innergård. Denna har goda förutsättningar för att bli en lättillgänglig plats för spontan lek. Friytan ska särskilt utformas från ett barn och ungdomsperspektiv.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen naturmiljö.

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden. Närmsta vattenområde är Vassara älvområde drygt 500 meter söder om planområdet.

Jämställdhet och trygghet

Enligt Gällivare kommuns strategiska dokument utgör jämställdhet och trygghet essentiella komponenter för att nå kommunens visioner. Att bland annat erbjuda medborgare ett tryggt och jämställt samhälle bidrar till att människor fungerar i sociala sammanhang vilket skapar trivsel, förståelse och individuellt ansvarstagande för det gemensamma bästa.

Ur ett socialt perspektiv spelar den byggda miljön en stor roll. I detaljplanen har ställningstaganden gjorts som bidrar till att främja jämställdhet och trygghet på platsen. Dessa rör främst hur den byggda miljön kan minska förekomsten av eventuella vanligt förekommande otrygga platser och miljöer. En faktor som är viktig för trygghet och jämställdhet är tillgängliggörande av mötesplatser där människor träffas. Fler människor på gatorna och i husen som kan överblicka gaturummet bidrar också till en upplevd trygghet.

Detaljplanen reglerar en utförandebestämmelse [**b**₁] - *Byggnad ska ha genomgående entréer* (4 kap. 16 § 1 st 1 p.). Detta medverkar till att fasaderna öppnar sig mot gaturum och innergård. Vidare bidrar bestämmelsen till att förhindra att någon sida av byggnaden upplevs som mörk och svår att överblicka. Arbete med ljussättning på fasader kan bidra till trygghetskänsla omkring byggnader. I egenskapsområden mellan Schaktmästaregatan och Parkgatan ska en carport/garage/plank stå. På den del av fasaden som vetter mot Parkgatan bör det sättas upp belysning för att främja en trygg passage för gång- och cykeltrafikanter.

Det finns många platser i planområdets kringområden som är viktiga för barn och ungdomar, såsom skolor, lekplatser och idrottsplatser. Det är viktigt att barn och ungdomar som bor inom planområdet på ett tryggt och säkert sätt själva kan transportera sig till dessa platser. Från planområdet går det att ansluta till gång- och cykelvägen som ligger längsmed Parkgatans västra sida. Skolvägen till skolor i och kring Sjöparken nås enklast via övergångställen på Parkgatan. Genom att följa Parkgatan, under Malmbergsvägen och sedan Rajdvägen kan Mariaskolan nås.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostäder

Planområdet ligger i centrala delarna av Gällivare och bostadshus finns på kringliggande fastigheter. Omgivande byggnader består av flerbostadshus i tre våningar med innergårdar mot väster. I nuläget finns ett enbostadshus på fastighet Höken 9.

Planförslaget reglerar kvartersmark *Bostäder*, enligt 4 kap. 5 § 1 st 3 pt. Användningen reglerar områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Inom användningen ingår bostadskomplement av olika slag, exempelvis garage, parkering, tvättstuga, gästlägenheter eller lekplats.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom området finns ingen övrig bebyggelse. Planområdet har dock korta avstånd till handels- och andra verksamhetsområden i centrala delar av Gällivare samt goda kommunikationskopplingar till huvudstråk som leder till arbetsplatser inom kommunen.

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

I de centrala delarna av Gällivare tätort finns bebyggelse från olika tidsepoker som alla speglar samhällets utveckling. Huvuddelen av byggnaderna i centrum har byggts under decennierna efter andra världskriget med varierade utseenden och material samt med 2–4 våningars höjd. Längst större stråk kan butik- och restaurang lokaliseras i bottenvåningen.

Variationen av fasaduttryck och volymer är eftersträvansvärt i förtätningen av den centrala delen av Gällivare. Ny bebyggelse ska i möjligaste mån inordnas i den befintliga kvartersstrukturen och placeras i gatuliv.

Bebyggandets omfattning

Inom kvartersmarken **[B]** – Bostäder är byggrätten placerad utmed Schaktmästaregatans södra delar. Detaljplanen reglerar **[e₁]** – *Största byggnadsarea är 600 m²* (4 kap. 11 § 1st 1p.) i två separerade byggrätter. Den nordligaste byggrätten erhåller en högsta nockhöjd på 23 meter över medelmarknivån. Den sydliga byggrätten erhåller en högsta nockhöjd på 20 meter över medelmarknivån. Inom hela planområdet regleras högsta nockhöjd för komplementbyggnad till 4,5 meter över medelmarknivån. Minsta takvinkel är reglerad till 18 grader (4 kap. 11 § 1 st. 1 p.).

Byggrätternas placering bildar en innergård i skyddat mikroklimat. På denna yta regleras byggrätten till **[Korsmark]** – *endast komplementbyggnad får placeras* (4 kap. 11 § 1 st. 1 p.). På denna yta finns en begränsning av byggandet genom bestämmelse **[e₂]** – *Största byggnadsarea är 350 m²* (4 kap. 11 § 1st 1p.). Denna är reglerad för att möjliggöra komplementbyggnader som exempelvis carport eller garage.

Ljusförhållanden

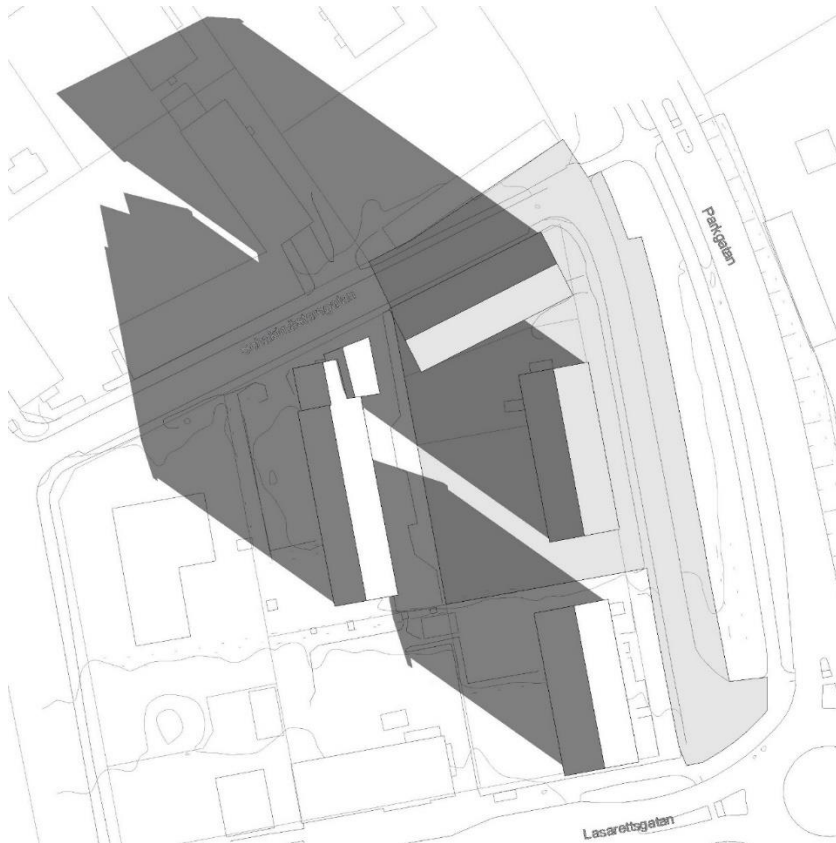
Gällivares lokalisering på nordliga breddgrader påverkar ljusförhållanden i samhället. Solens relativt låga placering på himlen ger speciella förutsättningar för dagsljus med polarnätter under vinterhalvåret och midnattssol under sommaren. På grund av detta är det särskilt viktigt att inte hushöjder påverkar skuggbildning och möjlighet till dagsljus på allmänna platser.

I detaljplanen har byggrättens placering och omfattning utarbetats för att tillvarata svaga solstrålar under vintern. Byggnader placeras mot gata vilket formar en innergård mot sydväst. Den sydliga delen av byggrätten har en lägre nockhöjd (motsvarande en våning) än den nordliga delen av byggrätten. Detta är gjort för att mildra skuggpåverkan som den sydliga byggrätten har på planområdet och dess omgivning.

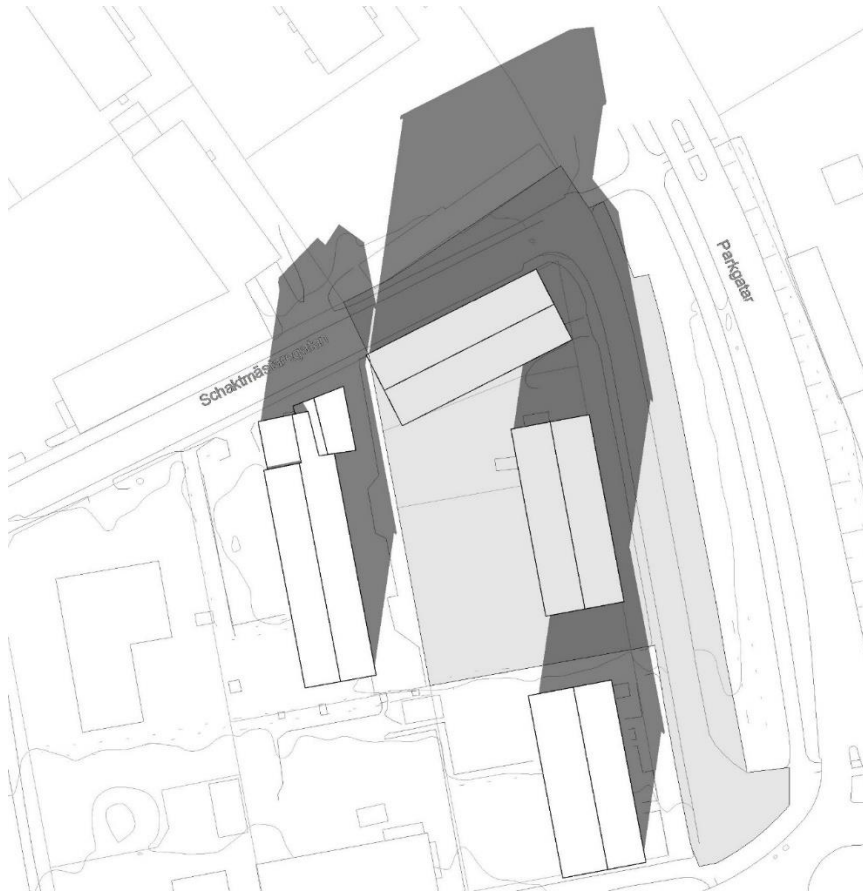
En skuggstudie är genomförd för att visa hur ljusförhållanden förändras under dagen inom och i närheten av planområdet. I modellen har omkringliggande flerbostadshus på Höken 4 och 5 byggts upp till ungefärlig verklig höjd. Inom planområdet har huskroppar byggts upp utifrån största möjliga exploatering.

Under höstdagjämningen klocka 8.00 skuggar Höken 5 och söderliggande byggnad inom planområdet, innergården (figur 10). Klockan 12.00 skuggas främst en del av

Schaktmästargatan samt det parkeringsgarage som finns på Grönsiskan 7, norr om planområdet (figur 11). Klockan 16.00 och 20.00 skuggar planområdets planerade bebyggelse intilliggande kvarter öster om Parkvägen (Sjöjungfrun 4,5 och 7) (figur 12 och 13). Höken 4, väster om planområden skuggar innergården under samma tidpunkter. Under vårdagjämning förekommer ungefärligt samma scenarion av skuggförekomster (figur 14–17).



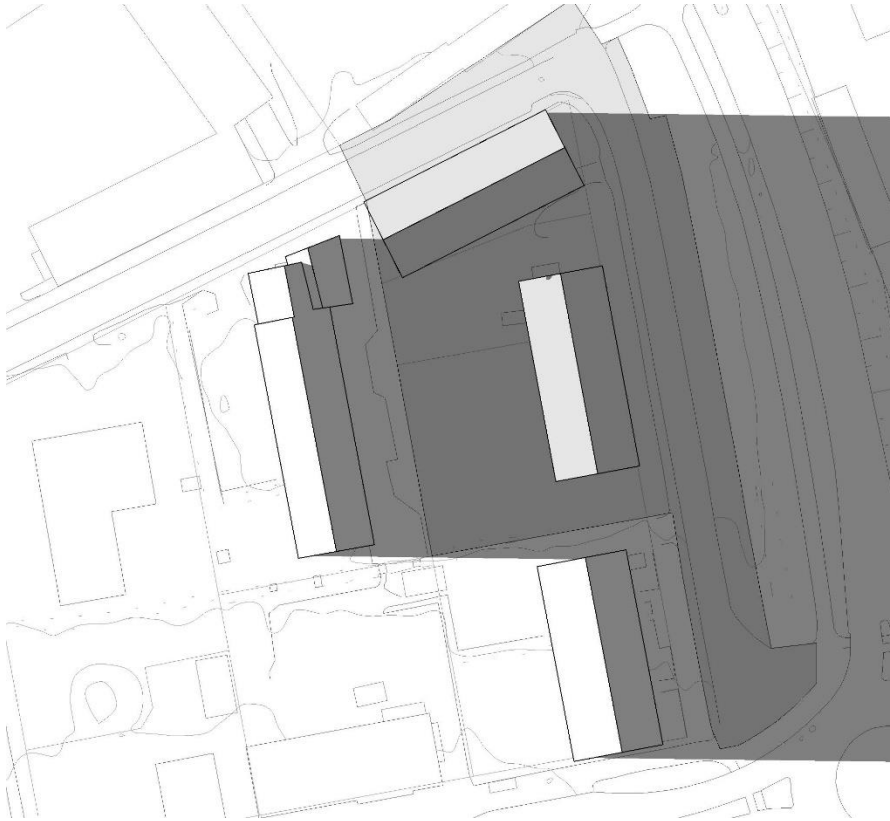
Figur 10. Höstdagjämning klockan 8.00. Källa: Sweco



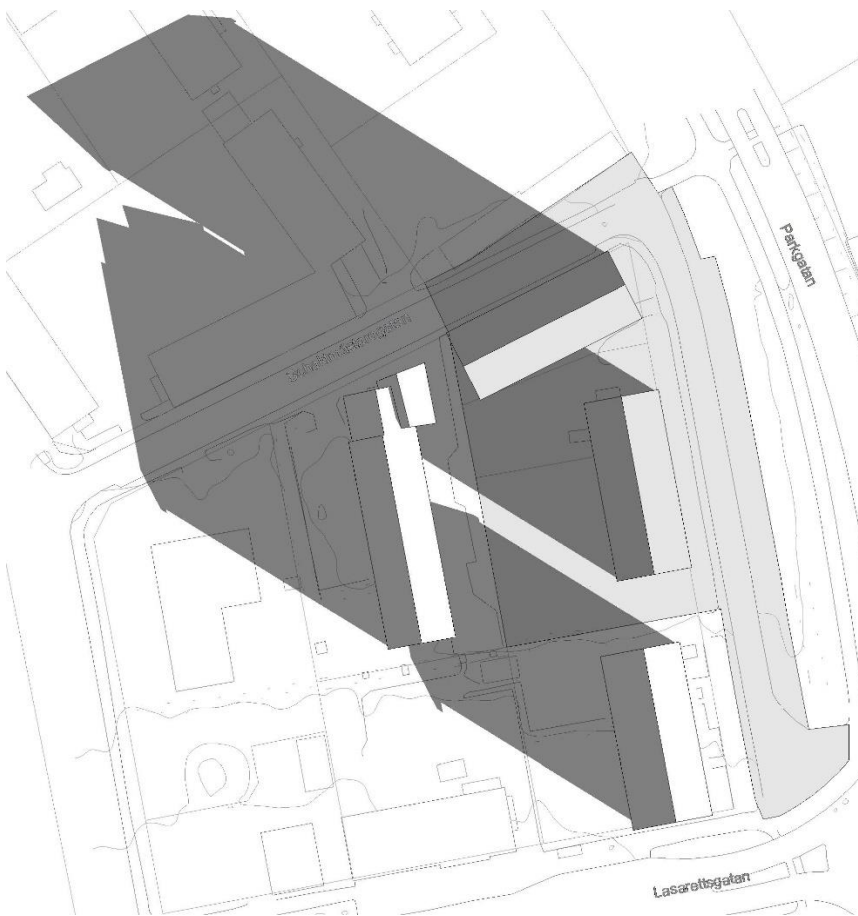
Figur 11. Höstdagjämning klockan 12.00. Källa: Sweco



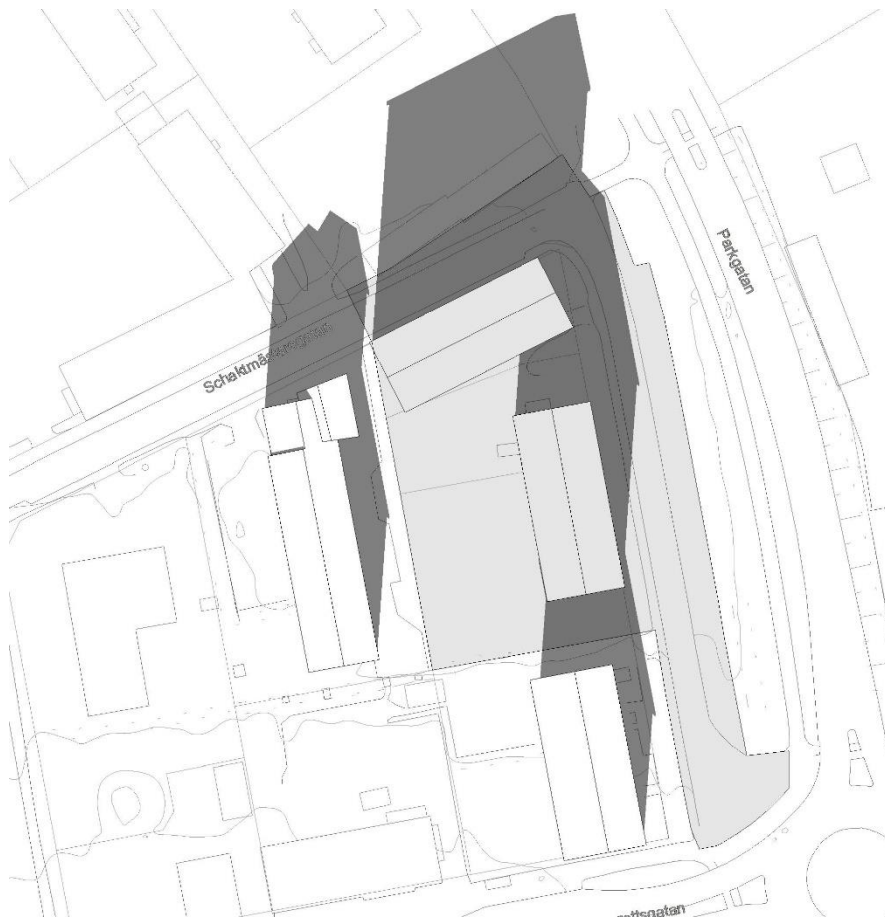
Figur 12. Höstdagjämning klockan 16.00. Källa: Sweco



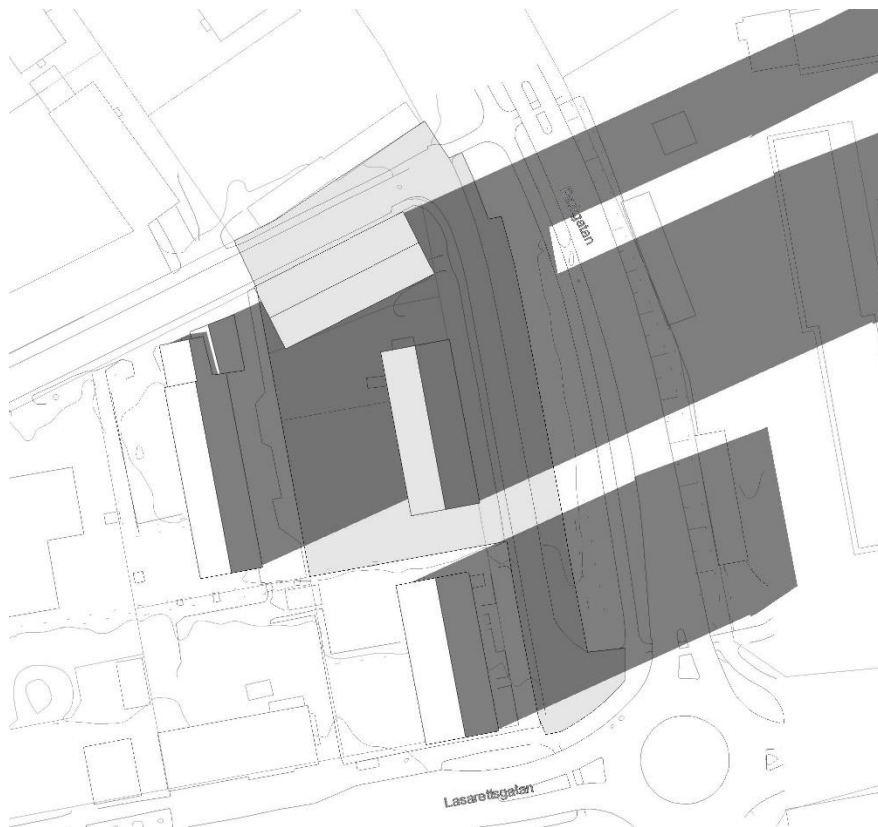
Figur 13. Höstdagjämning klockan 20.00. Källa: Sweco



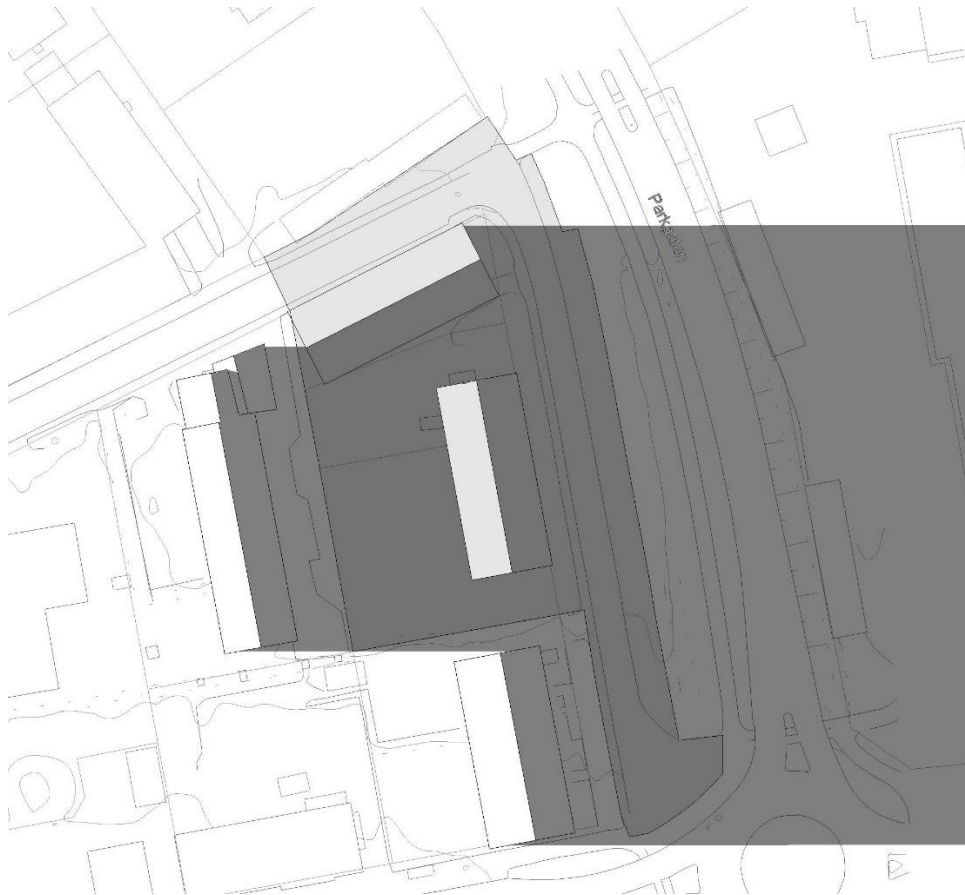
Figur 14. Vårdagjämning klockan 8.00. Källa: Sweco



Figur 15. Vårdagjämning klockan 12.00. Källa: Sweco



Figur 16. Vårdagjämning klockan 16.00. Källa: Sweco



Figur 17. Vårdgjämnning klockan 20.00. Källa: Sweco

Landskapsbild

Gällivare kommuns översiktliga strategier har ambitioner att förtäta de centrala delarna av tätorten. Den rådande omvandlingen av Malmberget bidrar till att denna del av Gällivare blir en självklar plats med syfte att försörja bostadsbehovet. En förtätad stadskärna bidrar också till att möjliggöra för en levande miljö. Genom öppna fasader, varierande höjder och volymer på byggnader skapas en blandning som känns inbjudande och intressant.

Planområdet ligger inom centrumtriangeln som avgränsas av Parkgatan, Lasarettsgatan och Malmbergsvägen. Därmed utgör planområdet en del av den landskapsbild som finns av denna plats. Stadsplanen från 1894 grundlade strukturen av gator som bildar ett sammanhängande rutnät där alla gator leds mot kyrkan i söder. Platsens värde utgörs av såväl av den närhet och småskalighet som finns på platsen som de storslagna utblickarna över Dundret i söder.



Figur 18. Byggnad öster om planområdet samt utblickar mot Dundret. Källa: Gällivare kommun

Den landskapsbild som finns i de centrala delarna av Gällivare kommer att förändras i och med planförslagets genomförande. Detaljplanen medger att fastigheter som idag endast består av gräsytor har möjlighet att etablera stora byggnader. Dessa har en högre höjd och tätare exploatering än vad som idag kännetecknar området. Genom att placera byggnader mot gata och på en plats inom Gällivares redan etablerade kvartersstruktur förstärks rutnätsstrukturen och stadsfastigheten. Planförslaget exploatering bidrar även till en mer varierad skala av volym på platsen. I och med att bebyggelsen försörjer bostadsbehovet väntas mer människor röra sig på platsen vilket bidrar till en levande centrumkärna.

Tillgänglighet

Krav på tillgänglighet regleras i plan- och bygglagen, PBL, samt i plan- och byggförordningen, PBF, och förtydligas, bland annat genom Boverket byggregler, BBR. Syftet med regleringarna är att människor ska ha möjlighet att delta i samhället på lika villkor, oavsett om personer har full rörlighet eller nedsatt rörelseförmåga/orienteringsförmåga. Tillgänglighetskrav gäller byggnader och vissa bygglovspliktiga anläggningar och finns som utformningskrav, tomtkrav och tekniska egenskapskrav. Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls.

Då planområdet är flackt bidrar detta till bra förutsättningar för god fysisk tillgänglighet inom området. Dessutom skapar planområdets geografiska placering i centrala Gällivare goda möjligheter till tillgängliga miljöer i områdets närhet.

Vid gestaltning av de gemensamma ytorna tillhörande flerbostadshuset såsom innergård samt övergången mellan gemensamhetsanläggningen och bostadsområdet, bör tillgänglighetsaspekter beaktas.

Parkering och in- och utfarter

Idag finns gatuparkering på Schaktmästaregatans nordliga del. Parkeringsyta finns också på området mellan Schaktmästaregatan och Parkgatan. I och med detaljplanens genomförande avses den gatuparkering som finns utmed Schaktmästaregatan, norr om planområde, kunna fortsätta som tidigare.

En parkeringsnorm för bil och cykel är framtagen av WSP⁵. Enligt denna ligger planområdet i den centrala zonen, Zon A. För boendeparkering för flerbostadshus inom denna zon gäller mellan 9–11 bilplatser per 1000 m² BTA (bruttoarea) bostad. Enligt detaljplanens byggrätter är maximal exploatering 6600 BTA (bruttoarea) (600 (byggnadsarea) * 5 (våningar) + 600 * 6) vilket innebär mellan 59 – 72 parkeringsplatser. Denna siffra kan dock vara mindre eller större än presenterad intervall, beroende på storleken på lägenheterna.

Två ytor inom planområdet är särskilt lämpade för parkeringsplatser av såväl bilar som cyklar. Mellan Schaktmästaregatan [GATA] och Parkgatan (E45) finns yta som är avsatt för komplementbyggnader. Egenskapsområdet är 8 meter brett och cirka 75 meter långt. Om denna yta bebyggs med carport/garage som går längst med hela egenskapsområdet och med parkeringsplatser som är 2,5–3,0 * 5 meter går det att anordna cirka 25–30 parkeringar under tak. Det är också möjligt att vända parkeringsplatserna 90 grader och ordna de i grupp med separata infarter. Vid detta alternativ måste plank uppföras i den del av egenskapsområdet som inte har någon fasad från carport/garage mot Parkgatan.

På innergården finns utrymmen att placera parkeringsplatser. För att möjliggöra komplementbyggnader såsom carport och förråd medger detaljplanen [**e₂**] – *Största byggnadsarea är 350 m²* (4 kap. 11 § 1 st 1 p). Om denna yta bebyggs av carport/garage med parkeringsplatser som är 2,5 * 5 meter finns det möjlighet att placera maximalt 28 parkeringar (2,5(m)*28 (parkeringsplatser) * 5 meter (djup)=350 kvm). De två ytorna som är planerade att innehålla parkeringsplatser under tak är reglerade med korsmark [**KORSMARK**] – *Endast komplementbyggnad får placeras* (4 kap. 11§ 1 st 1 p.) och regleras med *Högsta nockhöjd är 4,5 meter över medelmarknivån* (4 kap. 11 § 1 st 1p)

Utöver detta finns möjlighet att placera parkeringsytor utan tak. [**n₁**] – *Endast 50 % av marken får utgöra hårdgjord yta* (4 kap. 10 §). Då egenskapsytan är cirka 1460 kvadratmeter innebär detta att maximalt 730 kvadratmeter får utgöra hårdgjord yta. Om 350 kvadratmeter bebyggs (enligt maximal byggbar byggnadsarea) finns det cirka 380 kvadratmeter kvar som får hårdgöras. På denna yta finns möjlighet att förlägga fler parkeringsplatser.

Utöver parkering på mark finns möjlighet att anlägga parkering i form av ett underjordsgarage för att frigöra yta. I den geotekniska undersökningen (Sweco, 2021-02-05) har beräkningar gjorts med antagande om att byggnaden kommer att utgöras av ett underjordsgarage som kräver ett schaktdjup på cirka 4 meter. Schaktning rekommenderas att utföras till nivå på cirka 355,5, 4 meter djup för att grundläggningen ska ske på morän med fast lagringstäthet.

Det är viktigt att det inom planområdet säkerställs en plats för långtidsuppställning för cyklar (ett cykelförråd). Platsen ska utgöra en säker förvaring och vara väderskyddad. Det ska även finnas lättillgängliga korttidsparkeringar för cykel- och transportkärror som gärna får placeras nära entréer. För bostäder med 1–2 och 3–5 rum och kök gäller minst 0,5 respektive 1,5 cykelparkeringar per lägenhet. Vidare föreslås studentbostäder ha 1,0 cykelparkering per lägenhet.

⁵ Parkeringsnorm för cykel och bil. WSP. 2018-11-27.

Ett utfartsförbud (4 kap. 9 §) är placerat mot allmän plats **[GATA]**. Begreppet utfart innefattar även infart eller annan ut- och ingång som inte utgör entré till bostäder. Det innebär att det är förbjudet att placera en in- och utfart över gränsbeteckningen då det anses som olämpligt främst ur trafiksäkerhetssynpunkt.

I utformning av innergård är det viktigt att beakta kravet på framkomlighet för uttryckningsfordon.

Offentlig service

Planområdet har korta avstånd till olika typer av offentlig service. I området finns förskola och skolor. Norr om planområdet, i Sjöparken ligger Sjöparksskolan (högstadieskola). I en annan del av Sjöparken ligger Malmens friskola (årskurs 4–9). Norr om Sjöparken ligger Hedskolan (F-6). Nordväst om planområdet ligger Mariaskolan (F6). Norr om planområdet ligger Trummans förskola (fyra avdelningar) och öster om planområdet ligger Älvens förskola (fem avdelningar). Drygt 700 meter sydost om planområdet ligger Gällivare sjukhus.

Kommunhus, tingshus, bibliotek, museum och Folkets hus med mera finns lokaliserade i planområdets närhet.

Kommersiell service

En stor del av den kommersiella servicen i Gällivare centrum ligger längsmed Hantverkargatan, Storgatan och Malmbergsvägen samt i Norrskensgallerian vid Vassara torg.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Det finns ingen risk för skred och höga vattenstånd i planområdet.

TRANSPORTER

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

Stora delar av det gatunät som finns i Gällivare centrum idag grundlades vid fastställandet av den första stadsplanen år 1894. Strukturen utgick från en rutnätsplan där gatorna leds till kyrkan i områdets södra del.

Öster om planområdet ligger Parkgatan (E45) som är samhällets huvudled för genomfartstrafik och klassas som primär transportled för farligt gods. Gatan är bitvis allékantad med björkar och på den södra sidan löper en gång- och cykelväg. Schaktmästaregatan är inget huvudstråk för fotgängare och cyklister men utgör ett viktigt stråk mellan Sjöparken och centrum. Gatan slutar vid en återvändsgränd intill fastighet Höken 5.

Från Schaktmästaregatan finns ett övergångsställe över Parkgatan. Parkgatan skapar en viss barriäreffekt som både fysiskt och mentalt begränsar möjligheten att röra sig mellan målpunkter. I och med förtätning och fler boende intill denna väg ställs ökade krav på trygga och tydliga passager över denna barriär.

Under vintertid utgör skoter en viktig roll i att transportera människor ut i naturen. Från planområdet går det att angöra till skoterled vid Vassara älv.



Figur 19. Vy från Parkvägen över Schaktmästaregatan.



Figur 20. Schaktmästaregatan som avslutas med en återvändsgränd.

Schaktmästaregatan regleras med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, **[GATA]** enligt 4 kap. 5 § 1 st 2 p. I byggrätterna regleras **[f₂]** - *Balkong mot gata placeras med en frihöjd om minst 4 meter och får maximalt kraga ut 2 meter* (4 kap. 16 § 1 st 1 p.). Detta för att balkongerna inte ska inkräkta alltför mycket på gatumiljön.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats ligger knappt hundra meter söder om planområdet vid Lasarettsgatan. Denna hållplats trafikeras ungefär en gång i timmen under måndag-fredag och uppskattningsvis varannan timme under helgdagar.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- OCH ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns längst med den norra delen av Schaktmästaregatan. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp och kapacitet finns för dessa ledningar att ansluta fastigheterna till ledningsnätet. Aktuell anslutningspunkt för vatten, avlopp ligger i det nordvästra hörnet av planområdet.

Dagvatten- och snöhantering

Dagvatten ska till viss del hanteras lokalt. En yta i den nordöstra delen av planområdet är reglerad som **[NATUR]** (med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5§ 1 st 2p. plan-och bygglagen). På denna yta är det lämpligt med dagvatten- och snöhantering. I gällande plan som ligger söder om planområdet är användningen också gata med kommunalt huvudmannaskap, så kommunen har rådighet även över denna mark och kan nyttja grönremsan öster om Schaktmästaregatan för detta. På innergården hanteras snöupptag inom egenskapsområdet.

Innergårdens genomsläppliga mark **[n₁]** bidrar till naturlig infiltration. Den största andelen dagvatten kommer att ledas via Schaktmästaregatan till en dagvattenbrunn som finns i planområdets nordvästra hörn. Hela dagvattensystemet borde ha någon form av rening och fördröjning innan utsläpp till Vassara Älv och Vassara träsk, vilket bör ses över utanför planprocessen för denna detaljplan.

Energi- och elförsörjning

Gällivare Energi har fjärrvärmeledningar med koppling till kringliggande fastigheter Höken 4 och 5. Fjärrvärmenätet föreslås att ledas till planområdets byggnader via Schaktmästaregatan.

Tele och opto

Skanova har ledningar längst Lasarettsgatan, söder om planområdet.

Avfall och återvinning

Vid ny- och ombyggnation av flerbostadshus ska det finnas avfallsutrymmen så att insamling av förpackningar kan ske fastighetsnära, precis som mat- och restavfall. Enligt Boverkets byggregler, avsnitt 3:423 ska det finnas plats för källsortering av avfall i bostadslägenheter. Vidare framgår det av *BBR (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd* avsnitt 3:422 krav på utrymmen eller anordningar för hantering av avfall och att den ska utformas och dimensioneras så att de möjliggör återvinning av avfallet.

För att förenkla sortering av förpackningar för boende är det mycket viktigt att en återvinningsstation säkerställs inom kvartersmarken. Denna ska placeras

lättåtkomligt för avfallsfordon. Alternativt kan kvartersnära insamling ske om det är lämpligare utifrån fastighetens utformning och belägenhet, trafiksäkerhet eller andra omständigheter. Utöver ovanstående avfallsslag bör även andra avfallsslag som exempelvis elektronik, ljuskällor, batterier, grovavfall övervägas att samlas in fastighetsnära. Sveriges handbok om avfallsutrymmen riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation ska användas vid planeringen.

Ny lagstiftning kring förpackningar- och returpapper ställer krav på bostadsnära insamling från år 2025. Det är därmed viktigt att beakta detta under genomförandet av detaljplanen och ta höjd för det redan nu.

RISKER OCH STÖRNINGAR

I 2 kap. plan- och bygglagen beskrivs människors hälsa och säkerhet samt risk och störningar som allmänna intressen. Vid planläggning är det därmed krav på att bebyggelse och byggnader lokaliseras på mark som kan säkerställa människors skydd mot bland annat risk för olyckor och bullerstörningar. I 9 kap. 3§ miljöbalken preciseras vidare att störningar inte får innebära olägenheter för människors hälsa. För att en störning ska uppfattas som en olägenhet ska denna, enligt medicinsk eller hygienisk bedömning, påverka hälsan menligt och ha en viss varaktighet.

För att skydda bostadsbyggnaderna mot störningar från Parkvägen i form av buller samt risker med avseende på olyckor med farligt gods reglerar detaljplanen en skyddsbestämmelse på egenskapsområdet mellan Schaktmästaregatan och Parkgatan med **[m₁]** -*Skydd mot Parkgatan måste finnas i form av sammanhängande carport, garage eller plank till en höjd av minst 2 meter* (4 kap 12 § 1 st 1 p.). Denna bestämmelse kombineras med ett villkor för startbesked: *Startbesked får inte ges för bostadsbyggnader förrän åtgärd enligt m₁ har kommit till stånd.* (4 kap. 14 § 1 st 1 p.)

Farligt gods

Vid nyetablering av byggnader inom 150 meter från transportled för farligt gods krävs att riskerna med avseende på olyckor med farligt gods utreds och analyseras i relation till områdets topografiska och geografiska förhållanden samt den aktuella planläggningen. En riskutredning med avseende på farligt gods på Parkvägen (E45) har därmed utarbetats av Sweco⁶. Syftet med riskbedömningen är att utreda lämpligheten med planerad markanvändning utifrån riskpåverkan. Utredningen föreslår rimliga riskreducerande åtgärder för att möjliggöra planerad bebyggelse med avseende på risken från farligt gods på vägen.

De farligt godsklasser som har bedömts motivera till riskreducerande åtgärder inom aktuellt planområde är klass 2.1 (brandfarliga gaser), klass 2.3 (giftiga gaser) och klass 3 (brandfarliga vätskor). Riskreducerande åtgärder för dessa tre klasser bedöms också utgöra ett visst skydd för olyckor med klass 5.1 (oxiderande ämnen) och klass 5.2 (organiska peroxider).

Planförslaget reglerar kvartersmark för bostäder vilket innebär att den tillhör markanvändning för bebyggelsezon D (känslig verksamhet) enligt riktlinjer från

⁶ Riskutredning med avseende på farligt gods på E45 för detaljplan Höken i Gällivare kommun. Sweco 2020-11-19

Länsstyrelserna i Norrbotten och Västerbottens län. Baserat på avståndet mellan E45 och planerad bebyggelse (kring 30 meter) samt detaljplanens markanspråk som bostäder bedöms riskreducerande åtgärder vara ett krav. Detaljplanen reglerar därför bestämmelser som sammantaget bedöms vara lämpliga i detta fall vilka rör skydd för bebyggelse genom invallning samt placering av ventilation och utrymningsvägar.

Som en riskåtgärd har ett egenskapsområde placerats mellan Schaktmästaregatan och riskkällan Parkgatan. På denna yta regleras att skydd i form av sammanhängande carport, garage eller plank måste finnas **[m₁]** - *Skydd mot Parkgatan måste finnas i form av sammanhängande carport, garage eller plank till en höjd av minst 2 meter* (4 kap 12 § 1 st 1 p.). En fysisk barriär mellan E45 och bostadsbebyggelse kan ge en viss skyddande effekt mot gasutsläpp med tunga gaser nära marken. Det främsta syftet med invallningen är dock att fysiskt hålla transporten och behållare med farliga ämnen på avstånd och hindra utläckande ämnen från att rinna mot områden där människor vistas. Då komplementbyggnaderna på denna plats utgör en skyddsåtgärd för bostäderna är det viktigt att dessa finns på platsen så länge bostadsbebyggelsen gör det. Vidare bidrar fasadutformning till att säkerställa att den fasad som riktas mot E45 är tätslutande genom bestämmelse **[f₁]** - *Fasad ska utformas som tätslutande mot Parkgatan* (4 kap. 16 § 1). Fasaden ska också vara tätslutande undertill, mot marken.

Som komplement till ovan nämnda bestämmelse reglerar planförslaget en bestämmelse som gäller i hela planområdet: *Ventilation i bostadsbyggnader ska anordnas med friskluftsintag på en fasad som vetter bort från Parkgatan alternativt på tak* (4 kap. 12 § 1 st 2 p.). Syftet med åtgärden är att minska den mängd brandfarlig och giftig gas samt rökgaser som kan komma in i byggnaden vid en olycka med farligt gods. Vidare regleras *Utrymningsväg ska anordnas bort från Parkgatan* (4 kap. 12 § 1 st 2 p.), med anledning att boende i byggnaderna, vid olycka ska utrymma till en skyddad miljö.

Buller

En bullerutredning för fastigheterna Höken 6,8 och 9 har utretts av Sweco⁷. Syftet med utredningen var att utreda bullerpåverkan mot planerad bebyggelse från de närliggande vägarna E45, Lasarettsgatan och Schaktmästaregatan. Bulleruträkningen utgår ifrån förutsättningen att ett sammanhängande skydd i form av carport, garage eller plank finns placerade mellan Schaktmästaregatan och Parkgatan **[m₁]**. Bullersituationen har beräknats och utretts för planförslaget med förväntad trafikering vid prognosåret 2032. Bullerberäkning utförs för både ekvivalent och maximal ljudnivå och visar ljudbredning 1,5 meter över mark. Ljudnivå vid fasad redovisas för respektive våningsplan och visar ljudnivån som frifältsvärde (ljudnivå vid fasad korrigerat för fasadreflektion). Maximal ljudnivå är beräknad som den nivå som överskrids fem gånger per timme, i enlighet med riktvärden för ljudnivå på uteplats.

Riktvärden

Riktvärden för buller vid nybyggnation av bostäder regleras av förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande SFS 2015:216 (ändrat 2017-05-11, SFS2017:359). Förordningen innehåller riktvärden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnader och

⁷ Bullerutredning Kv. Höken, Gällivare kommun (2020-11-19)

tillämpas vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Riktvärden inomhus regleras i Boverkets byggregler.

Tabell 2. Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation. Källa: Sweco (2020)

Plats i bostad	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Vid fasad	60 dB(A) ¹	-
På uteplats	50 dB(A)	70 dB(A) ²

1) För lägenheter under 35 m² gäller riktvärdet 65 dB(A) vid fasad.

2) Om ljudnivån vid uteplats överskrider 70 dB(A) maximalnivå bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger per timme dagtid mellan 06-22.

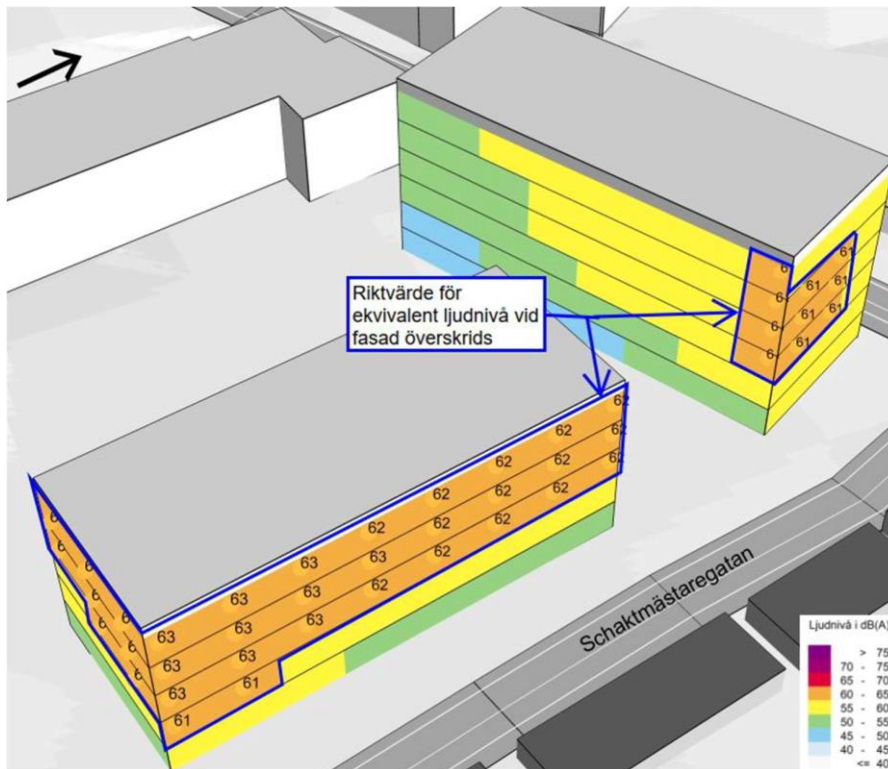
Tabell 3. Riktvärden för trafikbuller inomhus. Källa: Sweco (2020)

Plats i bostad	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30 dB(A)	45 dB(A) ¹

1) Gällande ljudnivå inomhus ska fasaddämpning dimensioneras efter den maximala ljudnivå som kan antas förekomma mer än tillfälligt under en medelnatt (mellan kl. 22-06). Riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus bör inte överskridas mer än fem gånger per natt och aldrig med mer än 10 dB(A).

Om riktvärdet 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad överskrids bör minst hälften av rummen i en bostad vara vända mot en sida av fasaden där ljudnivån underskrider 55 dB(A) ekvivalentnivå och där 70 dB(A) maximalnivå överskrids max fem gånger mellan kl. 22-06 (ljuddämpad sida), enligt en promemoria från Boverket (2016).

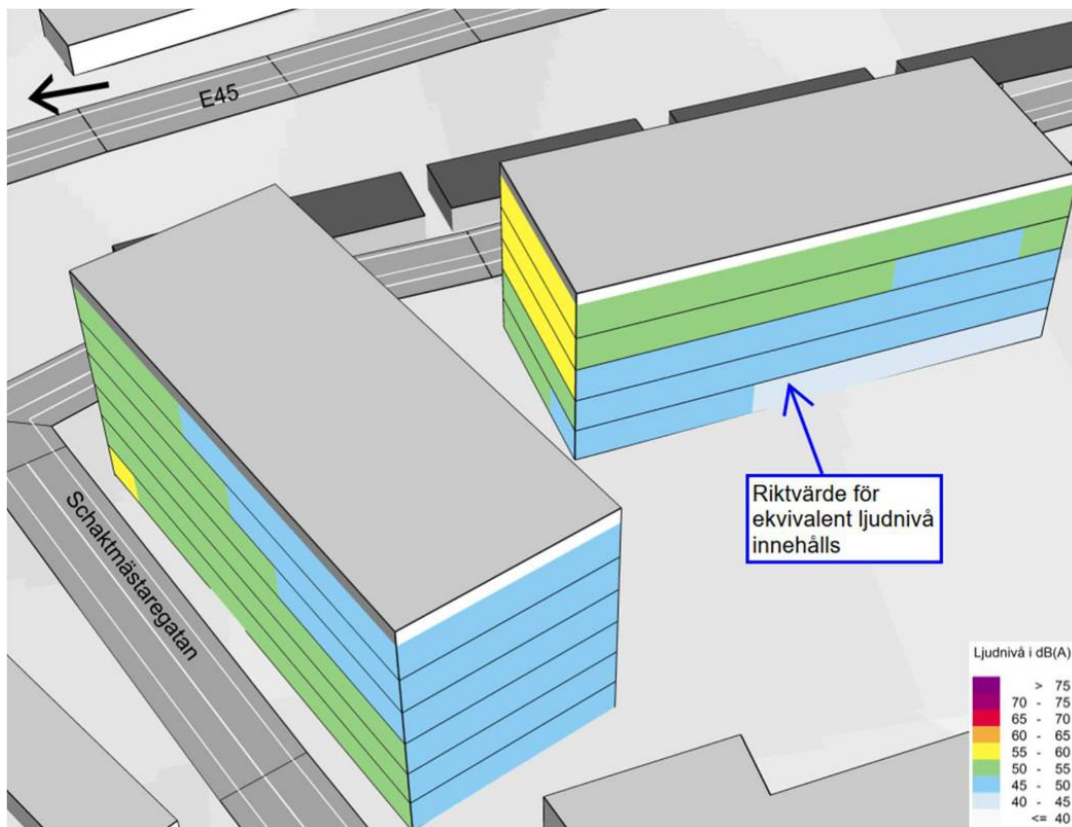
Enligt bullerutredningen beräknas den ekvivalenta ljudnivån överskrida riktvärdet vid fasader mot väg E45 (Parkvägen). I figur 21 illustreras att riktvärdet överskrids på de fyra översta våningarna av planerad bebyggelse. Den reglerade skyddsbestämmelsen [**m₁**] är en förutsättning för att klara riktvärden i markplan.



Figur 21. Ekvivalent ljudnivå, vy från sydost. Källa: Sweco

För att möjliggöra bostäder vid de fasader där riktvärdet överskrids kan bostäder i vissa fall utföras som genomgående lägenheter med minst hälften av boningsrummen riktade mot fasad där ekvivalent ljudnivå underskrider 55 dB(A) och maximal ljudnivå underskrider 70 dB(A). Baserat på detta reglerar detaljplanen en bestämmelse om utformning, **[f₃]** – *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida* (4 kap. 16 § 1 st 1 p). Denna bestämmelse säkerställer att det finns minst ett rum som är riktad mot en fasad där riktvärde för ekvivalent ljudnivå innehålls, vilket illustreras i figur 22.

I den nordligt belägna byggrätten överskrids riktvärdet i de 3-4 högst belägna våningarna. I denna byggrätt är det inte möjligt att reglera att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Istället reglerar detaljplanen **[f₄]** – *I det område av fasaden där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids ska lägenheter understigande 35 kvadratmeter uppföras* (4 kap. 16 § 1 st 1 p.).



Figur 22: Ekvivalent ljudnivå, vy från nordväst. Källa: Sweco

På innergården beräknas den ekvivalenta ljudnivån vara under riktvärdet 50 dB(A). Denna plats är därför lämplig att använda som uteplats.

Brandskydd

De allra flesta byggnader med mellan 3 och 16 våningsplan klassas som Br1-byggnader (byggnader med stort skyddsbehov). För dessa finns även vissa krav på fasad och brandskydd inomhus enligt Boverkets byggregler (Boverket, 2011:6). Det finns även andra krav, som framkommer i byggskedet, som kan ge en riskreducerande effekt med avseende på risken från farligt gods.

Brandskyddsutredning genomförs vanligtvis i bygglovsskedet och kan alltså innebära att ytterligare riskreducerande åtgärder kommer genomföras med avseende på brand i byggnaden. Detta kan medföra en riskreducerande effekt även med avseende på farligt gods.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Allmänna och enskilda intressen

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska hänsyn tas till såväl allmänna som enskilda intressen vid detaljplanering. Att det planeras för bostadsförsörjning och handel säkerställer de allmänna intressena, medan de enskilda intressena beaktas vid planering av tysta innergårdar och bostäder. Förtätning skapar bättre underlag för kollektivtrafik, förstärker kommersiell och offentlig service, ger ökat liv och rörelse och därmed ökad trygghet, skapar effektivare utnyttjande av resurser och ett mer hållbart samhälle. Fler bostäder och handel centralt prioriteras i och med detaljplanen vilket är det allmänna intresset.

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Gällivare kommuns hållbarhetsmål är den samlade viljeriktningen för att nå tätortsområdets vision ”En arktisk småstad i världsklass”. Målen baseras på de nationella miljömålen och utgör kommunens prioriteringar för den fysiska planeringen.

Planförslaget bidrar till förtätning på en plats som enligt kommunala strategier är lokaliserad som lämplig för ändamålet. Genom exploatering i detta område får fler människor tillgång till centralt belägna boenden i Gällivare tätort vilket bidrar till ett steg till att nå kommunen visioner.

Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Planen innebär att möjligheter skapas för att förtäta Gällivares centrala delar, i enlighet med den fördjupade översiktsplanens rekommendationer. Följden av detta blir att fler människor tillsammans kan skapa levande utomhusmiljöer.

Platsen har närhet till såväl rekreativsområden såsom Sjöparken som attraktiva mötesplatser för idrott och kultur i centrala delar av Gällivare. Detta skapar goda förutsättningar för rörelse på utomhusmiljöerna.

Utformningsbestämmelser bidrar till en öppenhet mot alla väderstreck och minska risken för att delar av byggnadernas omgivning ska upplevas som otryggt. Detta motarbetar ett slutet gaturum som kan uppfattas som en barriär. Vidare skapar placering av detaljplanens byggrätter en innergård med gott mikroklimat vilket bidrar till goda möjligheter för att platsen ska bli välanvänd av boende.

Hållbara bostäder och lokaler

Detaljplanen tillhandahåller attraktiva bostäder i ett centralt läge i Gällivare. Bostadsbebyggelse innebär att fler människor kommer röra sig till och inom planområdets närhet. Fler människor på gatorna bidrar till en ökad trygghet. Etablering av bostäder bidrar vidare till ett bättre underlag för levande stadsmiljö med god service. Bostadshusens utformning, i form av placering av fönster, entréer, balkonger är något som kan användas för att stärka hållbarheten för såväl boende som hela samhället.

En faktor i att utforma hållbara bostäder och lokaler är skapa utrymmen för avfallshantering. I bostadslägenheterna ska det finnas plats för källsortering av avfall. I eller i anslutning till en ny och ombyggnation ska det finnas utrymmen för

hantering av matavfall, returpapper, förpackningar, grovavfall samt avfall från elektronik, ljuskällor och batterier.

Ny lagstiftning kring förpackningar- och returpapper ställer krav på bostadsnära insamling från år 2025. Alternativt kan kvartersnära insamling ske om det är lämpligare utifrån fastighetens utformning och belägenhet, trafiksäkerhet eller andra omständigheter. Detta beaktas i genomförandet av denna plan.

Hållbar exploatering

Genom att möjliggöra för exploatering i centralt belägna områden skapas förutsättningar för att etableringen av bostäder ska bli hållbar. Exploateringen på platsen är långsiktig då den möjliggör ett bostadsområde i centrala delar av Gällivare med tillgänglighet till barnomsorg, skolor och platser med idrott och kultur. Genom att möjliggöra för bostadsbyggande inom planområdet kommer fler människor bo och röra sig till och inom planområdets närhet, detta är viktigt ur både jämställdhet och trygghetssynpunkt.

Hållbara transporter

Planförslaget bidrar till en ökad närhet mellan funktioner genom att möjligheter skapas för att förtäta de centrala delarna i Gällivare. Detta bidrar till att boende får korta avstånd till andra funktioner.

Planområdet har goda kopplingar till kringliggande vägar och stråk. Närheten till hållplats för kollektivtrafik underlättar för boende att göra hållbara transportval.

Hållbart energi- vatten-, avlopps och återvinningssystem

Planområdet kan kopplas på befintliga kommunala nät för dagvatten-, energi -, vatten-, och avloppssystem. För att förenkla källsortering för boende är det mycket viktigt att en återvinningsstation säkerställs inom kvartersmarken. Denna ska placeras lättåtkomligt för avfallsfordon.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs som standardförfarande enligt 5 kap. plan-och bygglagen (2010:900).

Samråd: december 2020-januari 2021

Granskning: mars-april 2021

Antagande: juni 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det att detaljplanen fått laga kraft (4 kap. 21 §, pbl).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Exploateringssamverkan/avtal

Ett markanvisningsavtal är tecknat mellan Gällivare kommun och en exploatör (efter godkännande i KSstu 16 mars). Tecknad markanvisning gäller i två år från och med godkännandet. Överlåtelse av mark inom planområdet sker efter att parterna bland annat kommit överens om områdets bebyggande och överenskommelsens villkor.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet utgörs av fastigheterna Höken 6, 8, 9 samt del av Gällivare 76:1. En sammanslagning av fastigheter kommer att ske genom en fastighetsbildning av Höken 6, 8 och 9. Området för carportar/garage/plank (kvartersmarken på östra sidan av Schaktmästaregatan) kommer även ingå i den nya fastigheten.

Tomtindelningsbestämmelser upphävs i samband med att detaljplanen får laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Som underlag till planförslaget har en riskutredning, en bullerutredning och en markteknisk samt geoteknisk undersökning tagits fram och bilagts planhandlingarna.

Om underjordsgarage blir aktuellt och byggnaders storlek och laster är fastställda ska grundläggningsmetod, schaktdjup och eventuellt behov av stödkonstruktion ses över

av en geotekniker. En fördjupad riskbedömning bör genomföras i dialog med miljöavdelningen.

Ny lagstiftning kring förpackningar- och returpapper ställer krav på bostadsnära insamling från år 2025. Det är därmed viktigt att beakta detta under genomförandet av detaljplanen.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen. Plankostnader tas ut i samband med försäljning av mark för bostadsändamål **[B]**.

Exploator ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska ansöka om och bekosta samtliga fastighetsförrättningskostnader som krävs för planens genomförande. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE

Tjänstepersoner

I samband med planarbetet har Josefin Ekbäck, planarkitekt på Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen medverkat.

Konsulter

Detaljplanen har tagits fram av Sweco. Handläggande konsulter är Emelie Sjöström samt Erik Mejer.

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, 2021-04-26

Dan Johansson
tf. Förvaltningschef
Gällivare kommun

Emelie Sjöström
Plankonsult
Sweco