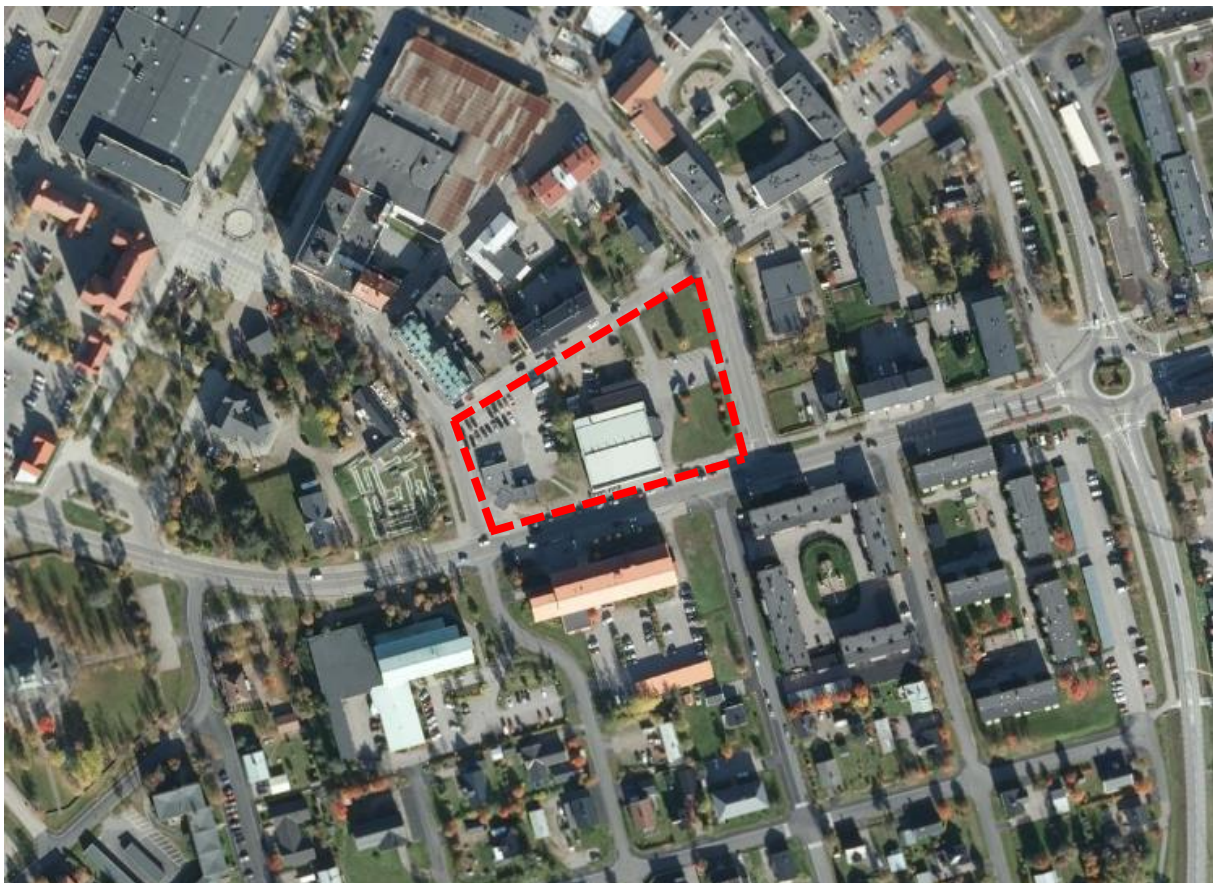


# PLANBESKRIVNING

## DETALJPLAN FÖR KVARTERET GLADAN



# HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Bilagor:

- Geoteknik
- Miljögeoteknik
- Bullerutredning

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan. Planen har upprättats i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) med utökat förfarande. Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande.

Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 18.2 och *SWE\_Detaljplan\_SIS\_Bestämmelsekatalog\_v20170301.xml*

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Pågående avveckling av Malmberget innebär att LKAB kommer ersätta sakägare som äger fastigheter och näringsidkare i Gällivare. LKAB har behov av att exploatera mark för flerbostadshus och lokaler för kontor och handel i centrala Gällivare, för att tillgodose sakägarnas och hyresgästernas behov och motsvarande centrumnära läge som de har idag.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av nya bostäder, och kontor och handelsverksamhet i bottenplan inom fastigheterna Gladan 3 och 7. Vidare är planens syfte att säkerställa parkering på Gladan 1. Planen ger förutsättningar att utveckla planområdet till ett blandkvarter med olika funktioner och en variation i byggnadshöjder.

Totalt föreslås cirka 80 lägenheter i byggnader uppförda i fem till sex våningar. En flexibel användning, där såväl bostäder, kontor och handelsverksamhet kan inrymmas.

# 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. Cirka 150 meter öster om planområdet sträcker sig väg E45 (Parkgatan) som omfattas av riksintresse för kommunikationer. Påverkan på riksintresset bedöms som obetydligt och en långsiktig ändamålsenlig användning av kommunikationsstråket bedöms upprätthållas vid genomförande av föreslagen detaljplan.

## KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Det finns inte några Natura 2000-områden inom planområdet. Närmast är Vassara älv cirka 400 meter söder om planområdet, som är ett utpekad Natura 2000-område. Dagvattenledningar som ligger inom planområdet leds idag nedströms ut till denna recipient.

Dagvatten inom planområdet föreslås hanteras genom nyttjandet av det kommunala dagvattennätet, men även genom lokalt omhändertagande för att minimera påverkan på Natura 2000-området.

Planområdet ansluts förslagsvis till befintligt dagvattennät med utlopp vid Myrviksgatan och Källgatan till Vassaraälv.

## KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Gällivare tätortsområde omfattas av miljökvalitetsnorm (MKN) för utomhusluft och vattenförekomster. Miljökvalitetsnorm för utomhusluft bedöms inte överskridas.

Vassaraälv är belägen cirka 400 meter söder om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka ytterligare i jämförelse med dagsläget, eftersom inga fler hårdgjorda ytor skapas.

Planförslaget bedöms därmed inte inverka negativt på Vassaraälvens växt- och djurliv, levnadsvillkor eller vattenförekomstens målstatus.

# PLANDATA

## LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i Gällivare centrum och utgörs idag av verksamhetslokaler, parkeringsplatser och mindre grönytor. Området avgränsas av Lasarettsgatan, Hantverkaregatan, Storgatan och Schaktmästaregatan. Norr om planområdet finns några flerbostadshus, en thairestaurang och MF:s grill. Söder om planområdet finns rättscentrum och ytterligare flerbostadshus, väster om planområdet finns en minigolfbana och fiket *Alla tiders* och i öster finns verksamhetslokaler och flerbostadshus.



Figur 1. Översiktsbild som visar planområdets ungefärliga läge i centrala Gällivare. Källa: Metria © Lantmäteriet

## AREAL

Planområdet omfattar en areal på ca 0,8 hektar.

# MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen berör fastigheterna Gladan 1, 3 och 7, samt del av Gällivare 76:1.

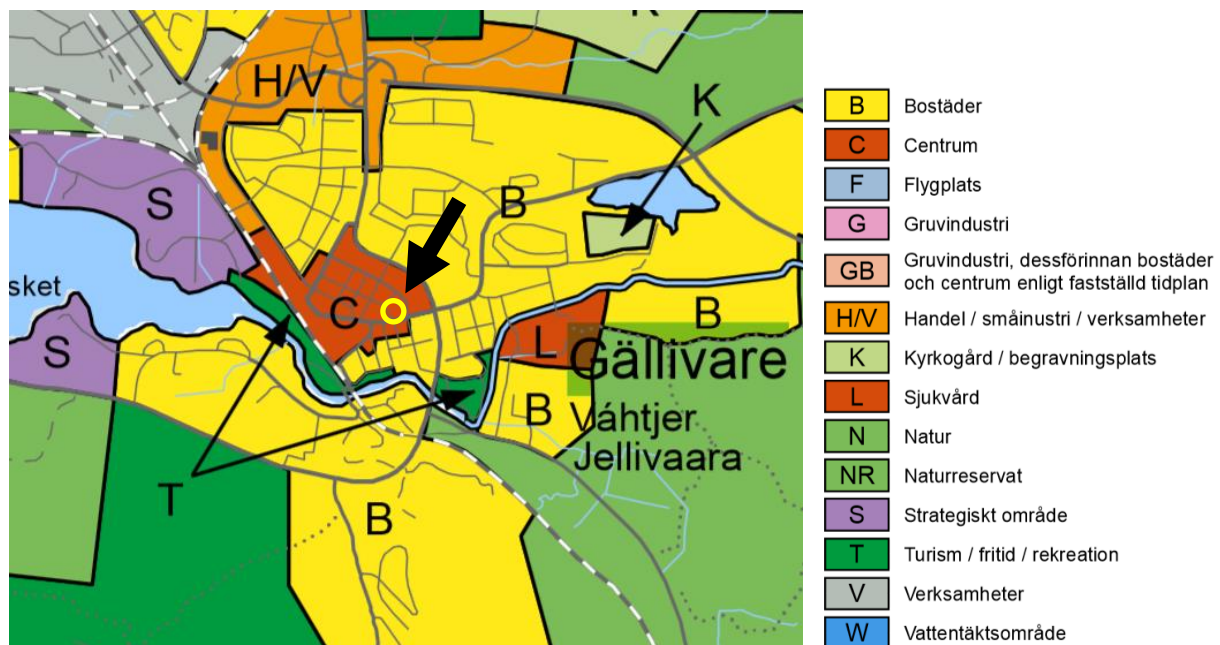
Fastigheterna Gladan 3 och 7 ägs av LKAB. Gladan 1 ägs i dagsläget av Coop Norrbotten. Avsikten är att det ska vara en ägare för Gladan 1, 3 och 7. Gällivare 76:1 ägs av Gällivare kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014–2032. Enligt FÖP:en bör centrumområdet förtätas med mellan 400 och 700 bostäder i de mest centrala delarna, där byggnaderna ska ha öppna fasader, lokaler i bottenplan och entréer mot gatan. Byggnader inom centrumtriangeln ska gestaltas med en variation i volym, våningsantal och uttryck. Ny bebyggelse bör inordnas i den befintliga kvartersstrukturen och placeras i gatuliv. Behovet av trygghet i det offentliga rummet ska särskilt beaktas vid gestaltning. Kvartersstrukturen ska definiera gator och platser. Framkomligheten för hållbara trafikslag ska prioriteras och gaturummen ska utformas för att ge plats åt alla dessa.

Planarbetet möjliggör för en förtätning av bostäder med öppna fasader i bottenplan i centrumområdet. Den planerade bebyggelsen skapar även goda förutsättningar för att skapa varierande volymer och höjder då planen föreslår högre bebyggelse än den omgivande bebyggelsen. Syftet med detaljplanen bedöms därmed ligga i linje med den fördjupade översiktsplanens rekommendationer.



Figur 2. Den fördjupade översiktsplanen för Gällivare tätort redovisar planområdets markanvändning som centrum, som även innefattar bostäder. Den gula cirkeln visar ungefärligt planområde.

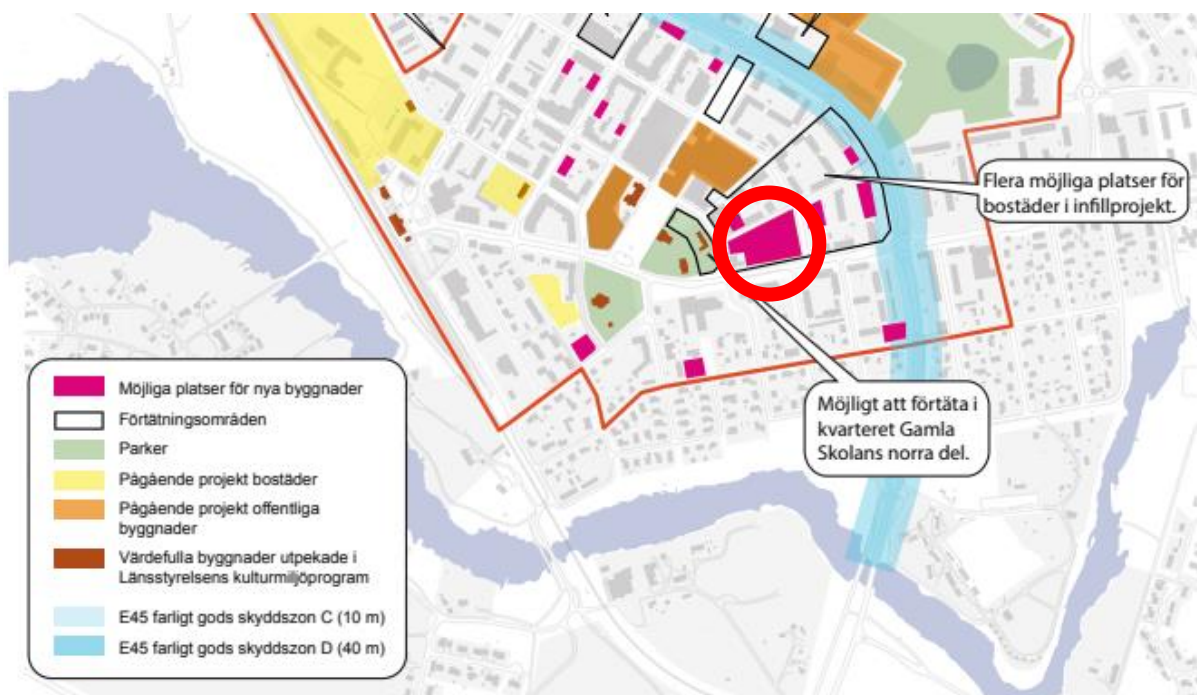
## PROGRAM

*Dundret City*-Program för centrala Gällivare antogs i september 2014, vilket är en fortsättning på tidigare visionsarbete som genomförts för tätorten. Programmet är inte upprättat enligt förutsättningarna för program i Plan- och bygglagen.

Det har även upprättats ett gestaltningsprogram för Gällivare tätort, som antogs av kommunfullmäktige i slutet av januari 2015. Programmet anger riktlinjer för tätortens framtida utformning. Aktuellt planområde ligger inom tätorten och omfattas därför av gestaltningsprogrammets inriktningar.

Centrumtriangeln omfattas av länsstyrelsens kulturmiljöprogram vilket pekar ut kulturmiljöer som borde prioriteras ur ett regionalt perspektiv för insatser avseende bevarande, dokumentation, information och tillgängliggörande. I dag har området i Gällivare centrum kvar den första stadsplanens rutnätsstruktur. Utöver den ursprungliga rutnätsstrukturen är det bebyggelseområdet närmast de gamla skolorna som pekas ut. För aktuell detaljplan bedöms därmed kulturmiljöprogrammet framhåva rutnätsstrukturen som viktig aspekt att förhålla sig till.

Detaljplanen berörs även av bl.a. utvecklingsplanen för centrum, där hänsyn ska tas till Gällivares ursprungliga stadsplan, och där förtätning tar hänsyn till kvartersstrukturer och hur byggnader placerats i relation till gatan. Syftet är att skapa ett stadsmässigt och orienterbart gaturum med bevarade siktlinjer. Vassara torg är en viktig knutpunkt som det ska vara lätt att orientera sig kring. Utvecklingsplanen beskriver att ambitionen för centrum är en funktionsblandad- och levande stad med variation i utseende och innehåll. Levande bottenvåningar med verksamheter skapar både trygghet och närhet till service i centrum. I en levande stadskärna vistas fler människor under fler av dygnets timmar. Utvecklingsplanen pekar ut områden som kan förtätas i centrumkärnan (se karta nedan) där hela kvarteret Gladan ingår som möjlig plats för nya bostäder.



Figur 3. Urklipp från Utvecklingsplanen. Planområdet ligger inom den röda cirkeln.

Utöver detta berörs detaljplanen av Grön-, blå- och vitstrukturplanen som visar att planområdet har ett fungerande dagvattennät. Lasarettsgatan är utpekad som stråk för sammanhängande grönområde, sekundär vinterled, viktig i gång och cykelnätet och ska beaktas i genomförandet av planen.

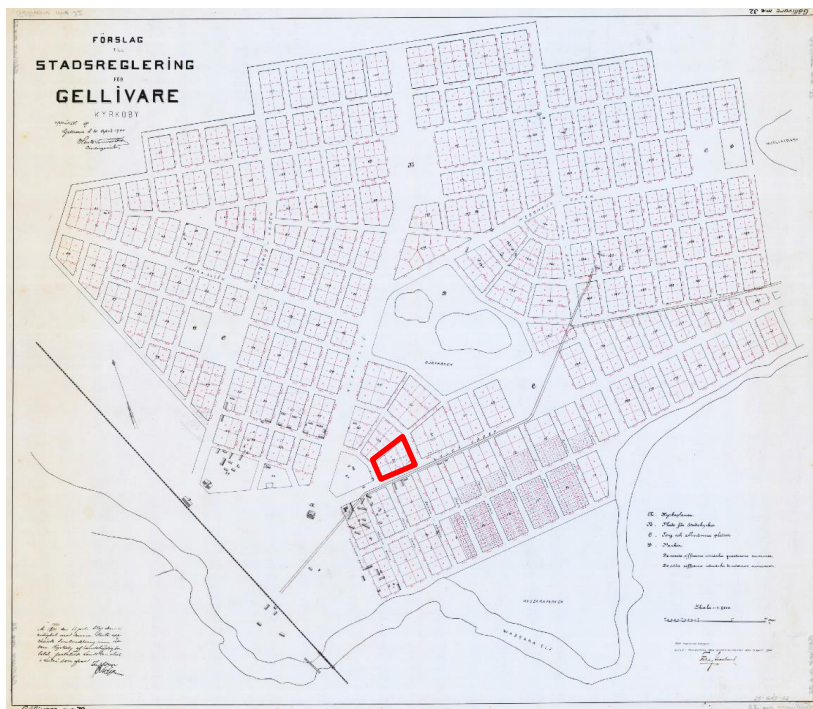
Det pågår även ett arbete med gatorna i Gällivare centrum, *Fyra gator*, vilket berör två av gatorna som passerar planområdet. Lasarettsgatan och Storgatan. Arbetets kärna utgår ifrån att skapa en tydligare och tryggare trafiksituation för skilda trafikslag i Gällivare centrum. Detta ska åstadkommas genom mer grönska, där exempelvis Lasarettsgatan planeras som en boulevard. Planen är även att gatorna ska få ny belysning för både vägbanor och gång-och cykelvägar.

## DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet omfattas av gällande detaljplan för fastigheterna Höken 2 och Gladan 3 och 7 som antogs 2001 där genomförandetiden gick ut 2016. Gällande detaljplan reglerar marken inom planområdet till centrum [C]. Bebyggelsens utformning regleras med antal våningar och en största byggnadsarea om 1100 kvm.



Figur 4. Gällande detaljplan för aktuellt planområde



Figur 5. Gällande stadsplan för aktuellt planområde där Gladan 1 ingår. Planområdet har ungefärligt markerats med röd linje.

## KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott beslutade 2018-05-24 § 78 att ge positivt planbesked för fastigheterna Gladan 3 och 7. På grund av de övervägande fördelarna som finns med att planera hela kvarteret, anses det viktigt att även Gladan 1 ingår i planområdet och har därmed tagits med i detaljplanarbetet från början.

## RIKSINTRESSEN

Väg E45 (Parkgatan) är riksintresse för kommunikationer. Påverkan på riksintresset bedöms som liten och en långsiktig ändamålsenlig användning av E45 bedöms upprätthållas vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

## UNDERSÖKNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken (MB) ska en strategisk miljöbedömning göras för planer och planprogram om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en strategisk miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Vid en undersökning ska samråd ske med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen.

Efter undersökningen ska kommunen ta ett särskilt beslut i frågan om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

För planförslaget har en undersökning tagits fram och skickats till länsstyrelsen för samråd om detaljplanen kan antas medföra en betydande påverkan på människors hälsa och natur. Undersökningen för aktuell detaljplan behandlar både bedömning



på miljömässig- och social påverkan. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att aktuell detaljplan inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Nya bebyggelseområden och förtätning av befintlig bebyggelse inom tätorten bedöms generellt som positivt ur socialt perspektiv men även ur miljöhänsyn. Närheten till offentlig- och kommersiell service samt kollektivtrafiken minskar generellt bilanvändningen. Genom att bygga vidare befintliga strukturer kan påverkan på stadsbilden, samt kostnader för väg- och ledningsutbyggnad minskas. En tätare bebyggelse innebär också att friytor/grönområden dessutom kan bevaras utanför planområdet. Detaljplanen bedöms inte leda till en negativ påverkan på den sociala hållbarheten, utan snarare har bedömningen gjorts att planområdet har goda förutsättningar för att skapa positiva effekter på den sociala hållbarheten.

Följande frågor har identifierats i undersökningen som viktiga att beakta i planarbetet:

- Eventuella markföreningar
- Skuggningspåverkan på omkringliggande bebyggelse
- Buller från trafiken
- Påverkan på kulturmiljön och stadsbilden.
- Parkering samt in- och utfart från planområdet
- Bebyggelsens volym och gestaltning samt upplevelsen av stadsrummet
- Avvattning av innergård, hantering av dagvatten samt påverkan på grundvattnet
- Geoteknik och grundläggning
- Avfall och snöhantering

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning över vilka frågor som behöver hanteras vidare under planprocessen och utredas och redovisas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen upplyser om att angående markföreningar behöver troligtvis ett ytterligare objekt studeras; verksamheten Grafisk industri, Grafiskt Tryck AB. Vidare anger Länsstyrelsen att kvarteret ligger inom länets kulturmiljöprogram. Den äldre bebyggelsen och rutnätsstaden är viktig att bevara och det är viktigt att befintligt gatunät bibehålls. Området i kulturmiljöprogrammet präglas av låg bebyggelse 2–4 våningar och en del grönytor. Länsstyrelsen anser det viktigt att inte bygga högre än fem våningar.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

### Mark och vegetation

Planområdet präglas i huvudsak av hårdgjord yta samt några mindre grönytor med enstaka träd. Den befintliga växtligheten omfattas inte av några särskilda naturvärden. Planområdet används inte i någon större utsträckning som rekreationsområde, utan större delarna används för parkering. Topografin är flack och marken sluttar svagt mot norr. Marknivån varierar från +359,4 till +362,3 i det undersökta området.



*Figur 6. Bilder från Lasarettsgatan och Schaktmästaregatan som visar Gladan 7, Gladan 3 och Gladan 1 samt befintliga markförhållanden inom planområdet.*



Figur 7. Bilder från Lasarettsgatan och Schaktmästaregatan som visar Gladan 7, Gladan 3 och Gladan 1 samt befintliga markförhållanden inom planområdet.

### Geotekniska förhållanden

Området för undersökningarna består av utfylld industrimark. Jordlagerföljden i området utgörs generellt av fyllning från markytan med varierande mäktighet mellan 1,5 meter och 3 meter. Därunder morän med fläckvis silt. I fyllningarna har asfalt, tegel, kol, trä, bark och eventuell aska hittats. Fyllningsmassor rekommenderas att schaktas bort. Inget berg har påträffats inom aktuellt undersökningsdjup i utförda borrhöjningar.

Observationer av vatten gjordes mellan nivå +356,95 och +358,00. Vattennivåerna har tolkats som grundvattennivåer. Kompletterande geotekniska undersökningar kan när byggnaders läge och utformning bestämts vara nödvändigt att utföra för att kunna optimera grundläggningsrekommendationerna.

Stora mängder ytvatten kan förekomma vid kraftig nederbörd samt under snösmältningsperioder. I området finns siltig morän, som blir flytbenägen vid bearbetning i vattenmättat tillstånd. För att undvika stabilitetsproblem och flyttjordsproblematik rekommenderas att schaktarbeten koncentreras till torra perioder. Vid djupa schakter finns risk för schakt under grundvattenytan, vilket kan medföra problem med ras i schaktslänter. Vid schakt under grundvattenytan rekommenderas tillfällig grundvattensänkning, som lämpligen utförs med pumpgrop samt länshållning.

## Förorenad mark

På Gladan 1 har det tidigare funnits en bensinstation där markföroreningar kan ha spridit sig till följd av tidigare verksamhet. Därav har en miljöteknisk markundersökning (Tyréns, 2018) utförts genom grävning av provgropar jämt fördelade inom området. Prover har tagits på såväl fyllning som naturlig mark som underlagrar fyllningen.

Undersökningen har omfattat provtagning av jord i totalt 13 provpunkter samt installation och provtagning av ett grundvattenrör.

En underjordscistern har tömts och avlägsnats. I anslutning till cisternläget schaktades förorenad jord upp och transporterades till godkänd mottagningsanläggning. Analyserade prover visar på spår av PAH:er inom större delen av undersökningsområdet. PAH i halter över känslig markanvändning (KM) förekom i tre av provpunkterna på Gladan 1. Halterna förekommer såväl ytligt som på större djup. PAH H i halter över KM fanns även intill cisternen på fastigheten Gladan 7 men denna förorening schaktades bort efter att cisternen avlägsnats.

Metaller i halter över KM förekommer i två av provpunkterna inom undersökningsområdet, 18T01 på Gladan 1 samt 18T18 på Gladan 7. Provet från Gladan 1 är insamlat på djupet 1,5 - 2 meter under markytan och visar på förhöjda halter av både arsenik, koppar, kvicksilver och zink. Halten kvicksilver är mycket hög (64 ggr riktvärdet KM). Den andra provpunkten är lokaliserad i nordöstra delen av Gladan 7 och visar att det finns halter av bly över KM i ytligt insamlat prov. Det är inte känt var dessa föroreningar kan ha sitt ursprung. Gladan 1 har dock efter samråd och inför granskning föreslagen markanvändning parkering [P] vilken bedöms följa gränsvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM).

Iakttagelser i fält samt fältmätningar antyder att det kan finnas en petroleumförorening inom området. Föroreningen är inte bekräftad med laboratorieanalys och inte avgränsad i plan. Den bedöms i djup kunna förekomma mellan ca 0,5-1,5 m under markytan.

Det från Gladan 7 insamlade grundvattenprovet visade på förhöjda halter zink och nickel. Slutprovtagning visade på halter av alifater >C16-C35 i den östra schaktväggen. Detta indikerar att det finns en restförorening i form av tunga alifater intill den utförda schakten. Föroreningsvolymen bedöms ha sitt ursprung i de mullhaltiga, asfaltsbemängda fyllningar som påträffades i det sydöstra hörnet. Volymen påverkade massor bedöms vara liten då det mesta av dessa fyllnadsmassor togs bort i samband med schaktkontrollen. Föroreningar har i denna översiktliga undersökning påträffats både i ytliga och djupare liggande marklager inom undersökningsområdet. Föroreningarna är inte avgränsade i plan eller djup.

Det kan inte med nuvarande kunskapsnivå om föroreningsituationen helt uteslutas att det inte kan ske inträngning av ångor från påträffade petroleumföroreningar och påträffad kvicksilverförorening i planerade byggnader. Det rekommenderas därför att det görs noggrannare undersökningar av dessa innan en slutlig riskbedömning kan göras och rekommendationer om eventuella åtgärder kan tas fram.

Klorerade lösningsmedlen har hittats på kvarteret Gojan 15, drygt 50 meter norr om aktuellt planområde. De kommer från en före detta kemtvätt som legat på kvarteret

Gojan 15 och där det nu planeras multiaktivitetshus. Undersökningar som gjort för multiaktivitetshuset visar att föroreningarna inte rinner söderut mot kv Gladan. Inga klorerade lösningsmedel finns i grundvattenrören åt kvarteret Gladans håll och inget indikerar att det finns klorerade lösningsmedel på kv Gladan.

I Miljöbalkens 10 avsnitt 11 § framgår att den som äger eller brukar en fastighet skall underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Villkor för lov är att markförorening ska vara avhjälpt innan startbesked får lämnas.

## Radon

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

## Lek, rekreation och mötesplatser

I centrala Gällivare finns det fina miljöer för lek och rekreation. Närliggande friytor i väster, på andra sidan storgatan, bidrar till att förutsättningarna för friytor, lek och rekreation är gynnsamma. Fritidsgård finns inom centrumtriangel intill Folkets Hus.

Sjöparksområdet ligger cirka 200 meter norr om planområdet som också är en stor tillgång och viktig målpunkt i Gällivare avseende lek, rekreation och idrott. Det pågår ett arbete med gestaltning och upprustning av Sjöparken, vilket ska stärka dess kvaliteter och dess ställning som rekreativ lek- och mötesplats i staden för alla målgrupper.

Detaljplanen möjliggör en samnyttjad innergård som föreslås tillskapas ovanpå dagligvaruhandelsbutiken och parkeringsgaraget, som utformas med en grön takbeklädnad. Detta regleras på plankartan med bestämmelsen [f<sub>3</sub>]. Innergårdens utförande är viktig i tillskapandet av friytor för de boende. Här finns möjlighet att skapa ytor för lek, odling och samvaro. Friyta har också säkerställts med planbestämmelsen [b].

## Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden.

## Jämställdhet och trygghet

För att uppnå jämställdhet behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Inom planområdet finns mötesplatserna på innergården och även längs Storgatan/Lasarettsgatan där fler samlings- och mötesplatser kommer tillskapas vid ett genomförande av detaljplanen. Vidare är möjligheten att välja och använda flera olika transportslag gynnsamt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Bostadsbebyggelse innebär att fler människor kommer bo, röra sig till och inom planområdets närhet. Fler människor på gatorna och i husen som kan överblicka gaturummet bidrar till en ökad trygghet.

# BOSTÄDER OCH LOKALER

## Bostäder

Gällivare är en ung stad, med en bebyggelse där de äldsta husen inte är mycket äldre än 100 år. I centrum finns exempel på bebyggelse från olika tider som speglar Gällivares utveckling vilket resulterat i en blandad bebyggelse vad gäller stil och material. Genomgående är att majoriteten av bebyggelsen är mellan 2–4 våningar höga med undantaget Tempohuset som är åtta våningar högt. Tempohuset ligger cirka 200 meter nordväst om planområdet längs Storgatan. Längs med de viktigare stråken i Gällivare finns butiks- och restauranglokaler i bottenvåningen.

Inga bostäder finns inom planområdet i nuläget. Aktuellt planområde ligger integrerat i Gällivare centrum. Området runt planområdet omfattas till största delen flerbostadshus och kontorsverksamheter.



Figur 8. Befintligt kontorshus och flerbostadshus höger i bilden och Nyfiket inom planområdet.

## Arbetsplatser, övrig bebyggelse

På Gladan 1 finns en tom lokal som tidigare huserat en pizzeria och på Gladan 3 finns det ett befintligt café & bageri samt en tom lokal (tidigare fackhandelskedja inom färg, tapet och golv). Resterande del av planområdet består till största del av parkeringar samt en viss del gräsyta. Gladan 7 utgörs av parkeringar.

## EXPLOATERING

### Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Planförslaget innebär att nu reglerad användning som centrum ersätts med användningen bostäder, handel och kontor [BHK], bostäder, kontor och parkeringshus [BKP<sub>1</sub>], handel [H] och parkering [P]. Planförslaget möjliggör verksamheter i bottenplan längs med Lasarettsgatan och delvis längs med Schaktmästaregatan. En matvaruvarubutik avses uppföras i bottenvåningen mot nuvarande Gladan 1, som föreslås som parkering. Innanför den planerade matvarubutiken och delvis under bostadshusen planeras ett parkeringshus. I övrigt tillåts bostäder och kontor.

Byggnader får uppföras med varierande högsta nockhöjd, från 5,5 meter till 21 meter (en till sex våningar) vilket innebär en märkbar höjdskillnad från den gamla planen som reglerar höjden om maximalt en till två våningar.

Detaljplanen möjliggör uppförande av 5 delvis sammanlänkande flerbostadshus och cirka 80 lägenheter. På markplan längs med nuvarande Gladan 1 och delvis efter Lasarettsgatan och Schaktmästaregatan möjliggörs för verksamheter som detaljhandel, kontor, café och annan verksamhet i bottenplan [e<sub>1</sub>]. Entréer till verksamheter ska vända sig ut mot gata, vilket regleras med [f<sub>1</sub>] i plankartan. Balkonger får uppföras med en minsta frihöjd om 4 meter och maximalt kraga ut 2 meter ovan gatumark och regleras som [f<sub>2</sub>]. I korsningen Schaktmästaregatan och Hantverkaregatan har hörnet en bestämmelse om frihöjd om minst 4 meter [f<sub>4</sub>]. Detta syftar till att skapa bättre sikt och framkomlighet på gatan.

Placeringen av tillkommande bebyggelse tillåts till fastighetsgräns, respektive gräns mot Gladan 1, för att skapa en tydlig kvartersstruktur med en innergård i mitten av fastigheten på det planerade garaget och butikens tak.

Friyta för de boende föreslås på innergården ovanpå butik och parkeringsgaraget som planeras uppföras på bottenplan. Detta säkerställs med bestämmelserna [f<sub>3</sub>], *Tak som utgör friyta ska vara av planterbart bjälklag* och [b], *minst 80 procent av ytan ska utgöras av friyta för de boende*. Komplementbyggnader tillåts uppföras på planterbart bjälklag ovan butik och parkeringsgarage i bottenplan. Detta regleras som en generell bestämmelse inom kvartersmark. Dessa får utgöra totalt 50 kvadratmeter och med högsta totalhöjd om 2,5 meter ovanför bjälklagets jordlager. Denna bestämmelse avser byggnader såsom pergola eller plank med syfte att skapa rum på innergården.

Planförslaget möjliggör även för att parkeringsgaraget placeras i källarplan, vilket skulle kunna innebära att friytan hamnar på skilda plan. I sådant fall kan byggnader uppföras ovan det underjordiska parkeringsgaraget med en reglerad nockhöjden om 5,5 meter. Dock måste friyta om minst 80 procent lösas på innergården, vilket i praktiken begränsar byggrätten.

## Stadsbild och Landskapsbild

Den strategiska planeringen för Gällivare centrum beskriver ambitionen att förtäta stadskärnan, där kvarteret Gladan är utpekad. Förutom att försörja bostadsbehovet ska detta bidra till att stärka livet på gatorna och göra centrumkärnan mer intressant och mer levande. Visionen är att detta ska skapas genom öppna fasader och varierande höjder och volymer. Vidare beskrivs att bebyggelse bör inordnas i den befintliga kvartersstrukturen och placeras i gatuliv för att förstärka Gällivares vackra gatunät. Genomförandet av planen är ett led i detta arbete och bekräftar dessa visioner.



*Figur 9. Inspirationsbild från kommunens gestaltningsprogram som förespråkar att förtydliga identiteten som en småstad i världsklass.*

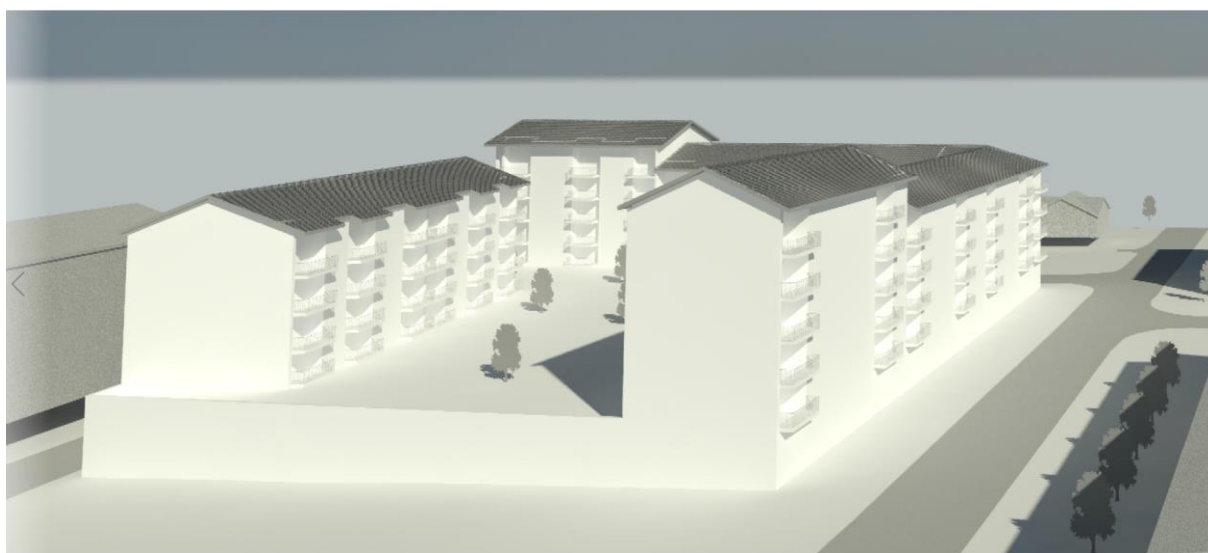
Stads- och landskapsbilden kommer att förändras i och med genomförandet av planen i området då platsen är relativt glest och lågt bebyggd idag. Den nya planen medger både högre och tätare bebyggelse med byggnader som ligger an gaturummet med delvis publika bottenvåningar. Detta skapar en variation i området som bidrar till stadsliv och rörelse. För att minska byggnadernas skala möjliggör planen för varierade byggandshöjder. Visionen för de nya byggnaderna är att de ska bidra till att göra centrum intressant och att byggnadernas utseende ska variera inom kvarteren.

Den planerade markparkeringen föreslås placera växtlighet längs med Lasarettsgatan och Storgatan för att markera gatunätet. Parkeringen kan med fördel prydas av öar av växtlighet mellan parkeringsplatserna samt god belysning för att göra platsen trevligare och tryggare.





Figur 10. Illustrationskarta som visar planområdets föreslagna utformning med förslagen utformning av parkering och innergård, och byggnadernas våningshöjder.



Figur 11. Illustrationsbild som visar planområdets ungefärliga föreslagna utformning.

Området kring planområdet utgörs i huvudsak av byggnader i 3–4 våningar men det finns även högre bebyggelse i centrumområdet. Ett exempel är det nybyggda huset om 6 våningar på kvarteret Dansaren. De föreslagna högre husen om sex våningar utgör endast två av hörnen i kvarteret och bedöms kunna utgöra ett landmärke för området, utan att påverka skuggningar eller utsikter för grannar desto mer än huskropparna som planeras till 5 våningar kommer göra. De högre höjderna bedöms bidra positivt till stadsbilden i centrala Gällivare.



Figur 12. Illustrationsbild som visar planområdets föreslagna utformning.

Gällivare kyrka är placerad på en liten höjd cirka 250 meter väster om planområdet där kyrktornet kan skymtas mellan trädtopparna från planområdet. Vid ett upprättande av detaljplanen har hänsyn tagits till kyrkans siktlinjer för att inte inkräkta på kyrkans dominans.

### Tillgänglighet

Planområdet omfattas av mindre nivåskillnader och sluttar svagt åt norr. Dess angöringar ska vara anpassade till rådande tillgänglighetskrav. Tillgänglighetskraven för långsgående lutning klaras enligt kravet på 5%.

Vid detaljprojektering av mark och byggnader inom planområdet eftersträvas lösningar för att skapa tillgänglighet för alla, oavsett funktionsvariationer. Dessa tillgänglighetsfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Tillgänglighetsanpassningar i planområdet, i form av exempelvis ramper eller räcken, ska lösas inom kvartersmark och får inte belasta vägområdet.

## Parkering, utfarter

I dagsläget finns det parkeringar inom planområdet som nyttjas av centrumbesökare, boende i centrum och av de som arbetar i närområdet. Sedan tidigare finns det cirka 20 utpekade parkeringsplatser på Gladan 1. Men det har även anordnats tillfälliga parkeringar på Gladan 7, som kommunen hyr av fastighetsägaren (LKAB) fram till juni 2020. Centrumhandeln är i fortsatt behov av parkeringar, varför planen även möjliggör yta för gäst-/kundparkering [P] på nuvarande Gladan 1. För trivsel reglerar plankartan att denna parkeringsyta till fem procent ska angöras som grönyta [n], vilket även gynnar dagvattenhanteringen. Grönyta kan med fördel utgöras av exempelvis en trädrad längs med de omkringliggande gatorna. Det skulle förtydliga gränsen mellan gata och kvarter och förstärka gatunätet med bland annat Storgatans vackert svängda form. För att platsen ska vara tillgänglig för så många som möjligt är det viktigt med belysning för den upplevda tryggheten, och god framkomlighet för gångare och cyklister. Parkering för de boende föreslås lösas med ett parkeringsgarage på kvarterets innergård och planeras uppföras på bottenplan. Det är även möjligt att komplettera dessa parkeringar med ett underjordiskt garage.

Parkering till bostäderna kan ske dygnet runt även om behovet sannolikt är som störst kvällar, nätter och helger. Parkeringen på Gladan 1 kommer användas mestadels dagtid.

Kommunens parkeringsnorm rekommenderar minst 9 stycken parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och maximalt 11 stycken parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. Antalet parkeringsplatser blir fler om merparten av lägenheterna i fastigheten är stora och färre om huset främst innehåller små lägenheter. För en fastighet i Zon A med lägenheter på i genomsnitt 78 kvm BTA (ca. 60 kvm lgh.area) motsvarar minimivärde på parkeringstalen 0,7 bilplatser/lgh. För att möta kommunens målsättning att stärka hållbara transporter rekommenderas att minvärdet används.

Möjlighet till cykelparkering för boende och besökare ska anordnas inom fastigheten. Enlig gällande parkeringsnorm behövs för handel 15 cykelparkeringar per 1000 m<sup>2</sup> verksamhet. Markparkeringen på nuvarande Gladan 1 är belagd med plusmark som reglerar att skärmtak för cykelparkeringar får placeras.

En grov uträkning (0,7 parkeringsplatser/lägenhet, uträknat på 100 lägenheter) visar att parkeringsbehovet kan ganska precis tillgodoses inom planområde för både boende och för den planerade matvarubutiken med det föreslagna garaget under innergården och markparkeringen på Gladan 1. Med ett underjordiskt garageplan under hela planområdet förslagsvis sammankopplat med garaget under innergården, skulle även samnyttjande med cityhandeln kunna ske.

För boende behövs ungefär 150 cykelparkeringar och 70 bilparkeringar. För matvarubutikens kunder behövs ungefär 40 bilparkeringar. Det ger ett totalt behov på cirka 110 bilparkeringar. På markparkeringen ryms uppskattningsvis 80 bilparkeringar (cykelparkeringar ej medräknade) och i garaget ryms uppskattningsvis 35 bilparkeringar (150 cykelparkeringar). Totalt ryms ungefär 115 bilparkeringar och 150 cykelparkeringar för de boende. Skulle därtill ett underjordiskt parkeringsdäck byggas under hela planområdet skulle ytterligare 190 stycken bilparkeringar kunna skapas.

Föreslagen placering av in- och utfart till parkeringsgaraget är vid Schaktmästaregatan, i det östra hörnet.

Uppgång till innergård från gatuplan föreslås anläggas i mellanrummet mellan de två högre huskropparna i planområdets nordöstra del mot Schaktmästaregatan. Ett genomgående trapphus skulle ge god tillgång till innergården för de boende.

### Offentlig service

Planområdet ligger i Gällivare centrum där det finns föreningslokaler, en biosalong, museum, affärslokaler, folketshus m.m.

Sjöparksskolan ligger närmast planområdet (cirka 300 meter nordöst) och är en skola för årskurs 7-9 med cirka 400 elever till hösten 2020. För årskurs F-6 finns två skolor inom ett avstånd på 1 km, Hedskolan och Mariaskolan.

I närheten till planområdet finns tre förskolor, Trummans Förskola (cirka 400 meter) samt Maria förskola och Hedens förskola.

För att komma till Sjöparksskolan måste eleverna passera väg E45, vilken är relativt tungt trafikerade i jämförelse med övriga vägar i närområdet.

### Kommersiell service

I Gällivare centrum finns en stor del av den kommersiella servicen och främst längs med Storgatan, Malmbergsvägen, Hantverkaregatan samt vid torget (Norrskensgallerian).

### Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom aktuellt planområde.

### Risk för skred/ höga vattenstånd

Området är så pass plant och långt ifrån närmaste vattendrag att det inte bedöms ligga inom riskzon för ras, skred eller höga vattenstånd.

## TRANSPORTER

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

Trafik till och från planområdet försörjs idag via Hantverkaregatan och Schaktmästaregatan. Lasarettsgatan söder om planområdet är en genomfartsled med relativt mycket trafik och omfattas i dagsläget av utfartsförbud. Detta föreslås vara kvar, och förlängas en bit efter Storgatan, vid ett genomförande av detaljplanen. Vid korsningen Schaktmästaregatan och Hantverkaregatan ska marken ska vara tillgänglig med en frihöjd om minst 4 meter ovan gata [f4]. Detta är för att sikten för trafik i korsningen ska förbättras.

I närheten finns ett gång- och cykelstråk och skid- och skoterspår finns vid Vassaraälv ett par hundra meter från planområdet.

En viss ökning av trafiken kommer ske i samband med utbyggnad av verksamheter samt fler bostäder och parkeringar inom planområdet. Det medför en ökning av

trafikflödet som främst förväntas påverka Lasarettsgatan. Ökningen som detaljplanen kan innebära bedöms dock medföra marginella störningar.

Planområdet ligger centralt och i närheten av arbetsplatser, skolor och kollektivtrafiken, såväl regionaltrafik som lokaltrafik. Detta ger goda förutsättningar för att minska bilberoendet för de boende inom planområdet.

### Kollektivtrafik

Från Gällivare resecentrum kan resenärer resa med den regionala kollektivtrafiken. Resecentrum ligger cirka 600 meter väster om planområdet. Busshållplats för lokaltrafik finns längs med Lasarettsgatan cirka 200 meter väster om planområdet, men på grund av byggnation av Kunskapshuset har denna flyttats tillfälligt ca. 50 meter från planområdet.

### Varumottag

Angöring för varumottag sker via befintliga infarter till området och utreds närmare under projekteringen.

## ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp och kapacitet finns för dessa ledningar att ansluta fastigheterna till ledningsnätet. Befintliga dricks- och spillvattenledningar finns längs med Schaktmästargatan.

Grundläggning av VA-ledningar och dagvattenledningar skall utföras frostfritt. Om ledningarna grundläggs på frostfritt djup finns risk för schaktning under eller i närheten av grundvattenytan. Maximalt frostdjup vid Gällivare-trakten uppgår till 2.4 m. Grundläggning av VA-ledning bedöms kunna utföras med normal ledningsbädd i befintlig fyllning och naturligt lagrad morän.

### Dagvatten, snöhantering

Dagvatten ska till viss del hanteras lokalt. Innergården som utgörs av gröna tak kommer att absorbera en viss mängd dagvatten. Parkeringen på nuvarande Gladan 1 planeras att utföras med en viss andel grönyta, vilket förutom trevnad skulle hantera en del av dagvattnet. Det skulle även vara fördelaktigt med sedumtak på bostadshuset för att ytterligare absorbera dagvatten. Den största andelen dagvatten kommer dock att transporteras bort via det kommunala dagvattennätet längs med Hantverkaregatan, Storgatan och Lasarettsgatan och vidare till Myrviksgatans ände vid Lasarettsgatan. Det kommunala dagvattennätet har god kapacitet och genomförandet av planen förväntas inte påverka huruvida dagvattensystemet kan hantera ett framtida 100 års regn.

Med tanke på förväntade klimatförändringar bör takkonstruktionerna inom planområdet dimensioneras för att klara av stora snömängder. De vintrar som snömängden är större än vad takkonstruktionen är dimensionerad för kommer innergården att behöva skottas för att säkerställa säkerheten. Mellanrummet mellan huskropparna i hörnet Schaktmästaregatan/Hantverkaregatan möjliggör för tillgång till innergården för snöhantering. För den snö som takkonstruktionen klarar får den

ligga kvar på innergården för att sedan bortledas som smältvatten genom dagvattennätet.

### **Energi och elförsörjning**

Fjärrvärme och elledningar finns inom planområdet samt längs Lasarettsgatan, Storgatan och Schaktmästaregatan. Flytt av ledningar inom fastigheten kommer krävas för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

### **Tele och opto**

Optonät finns tillgängligt för planområdet via Hantverkaregatan.

### **Avfall, återvinning**

Avfall ska hanteras enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering. Den närmaste återvinningscentral (Kavaheden) ligger cirka 4,5 km nordöst om planområdet och den närmaste återvinningsstationen finns ett par hundra meter söder om planområdet vid slutet av Garvaregatan.

## RISKER OCH STÖRNINGAR

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

### Byggtid

Riskanalis bör tas fram avseende både rivningsarbete och kommande grundläggningsarbete i bygglovskedet.

### Brandskydd

Exploatören behöver uppfylla gällande krav på brandskydd. Detta hanteras vidare i senare skeden och inte under planarbetet. Mellanrummet mellan huskropparna i hörnet Schaktmästaregatan/Hantverkaregatan möjliggör för tillgång till innergården för utryckningsfordon.

## TRAFIKFLÖDEN OCH BULLER

### Buller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m<sup>2</sup>
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om ljudnivån som anges i punkt 1 ändå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

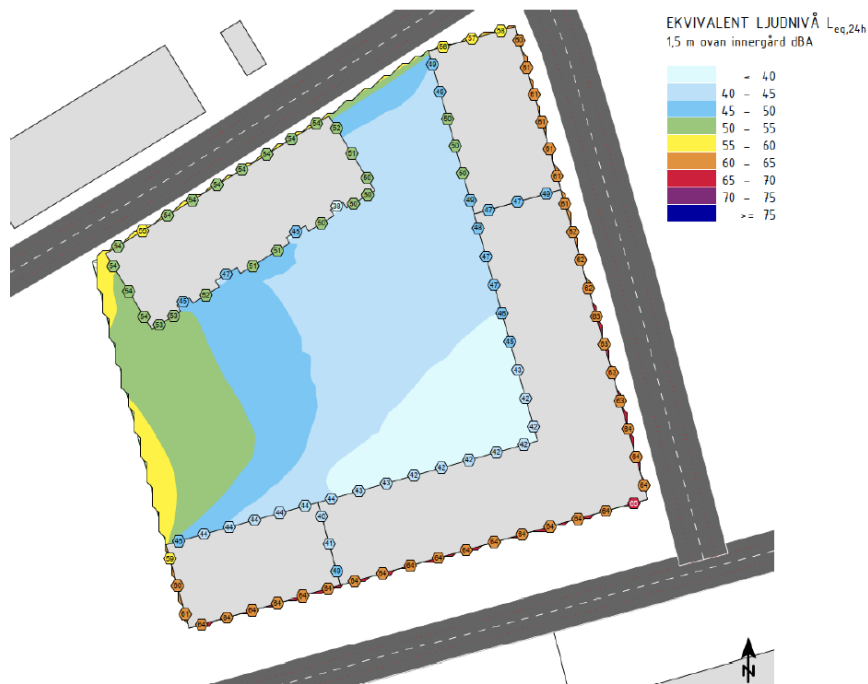
Om ljudnivå 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Det finns inga riktvärden för högsta trafikbullernivåer utomhus vid fasad för kontor, hotell och restaurang. Boverkets byggregler (BBR) hänvisar till Ljudklass C enligt Svensk Standard 25268:2007 som minimikrav för högsta ljudnivå inomhus, vilket innebär riktvärdet 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå i gästrum i hotell och i större konferensrum. För övriga utrymmen så som kontorsrum, restaurang, reception etc. varierar riktvärdet mellan 35-40 dBA ekvivalent ljudnivå och 50-55 dBA maximal ljudnivå beroende på typ av utrymme.

För att säkerställa att riktlinjerna för buller kan upprätthållas har en trafikbullerutredning (*Gladan, Gällivare. Trafikbullerutredning, Tyréns AB 2019-11-29*) tagits fram som underlag till detaljplanen. Trafikbullerutredningen visar att

- Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad beräknas överskridas för fasader som vetter mot syd (Lasarettsgatan), samt delar av fasader mot väst (Storgatan) och öst (Hantverkaregatan). Den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som högst 64 dBA vid fasad mot syd. För att innehålla riktvärdena enligt trafikbullerförordningen bör lägenheterna utformas så att minst hälften av boningsrummen har minst en yttervägg som vetter mot ljuddämpad sida, där den ekvivalenta ljudnivån är som högst 55 dBA och den maximala ljudnivån som högst 70 dBA. Detta kan uppnås om lägenheterna utformas som genomgående, och minst hälften av bostadsrummen orienteras mot innergården. Vid de fasader där 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls mot vägen kan fri planlösning tillämpas. Ett alternativ är även att uppföra små lägenheter  $\leq 35$  m<sup>2</sup> mot väg, då riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå gäller för dessa.
- En gemensam bullerskyddad uteplats kan anordnas på innergården eller på innertak i skydd av huskropparna, där riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Eventuella balkonger kan då ses som ett komplement med sämre ljudmiljö. Bullerskyddade balkonger med upp till 75% inglasning är även ett alternativ.
- Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus innehållas. Detta bör studeras i ett senare skede och anpassas efter planlösning och utformning.



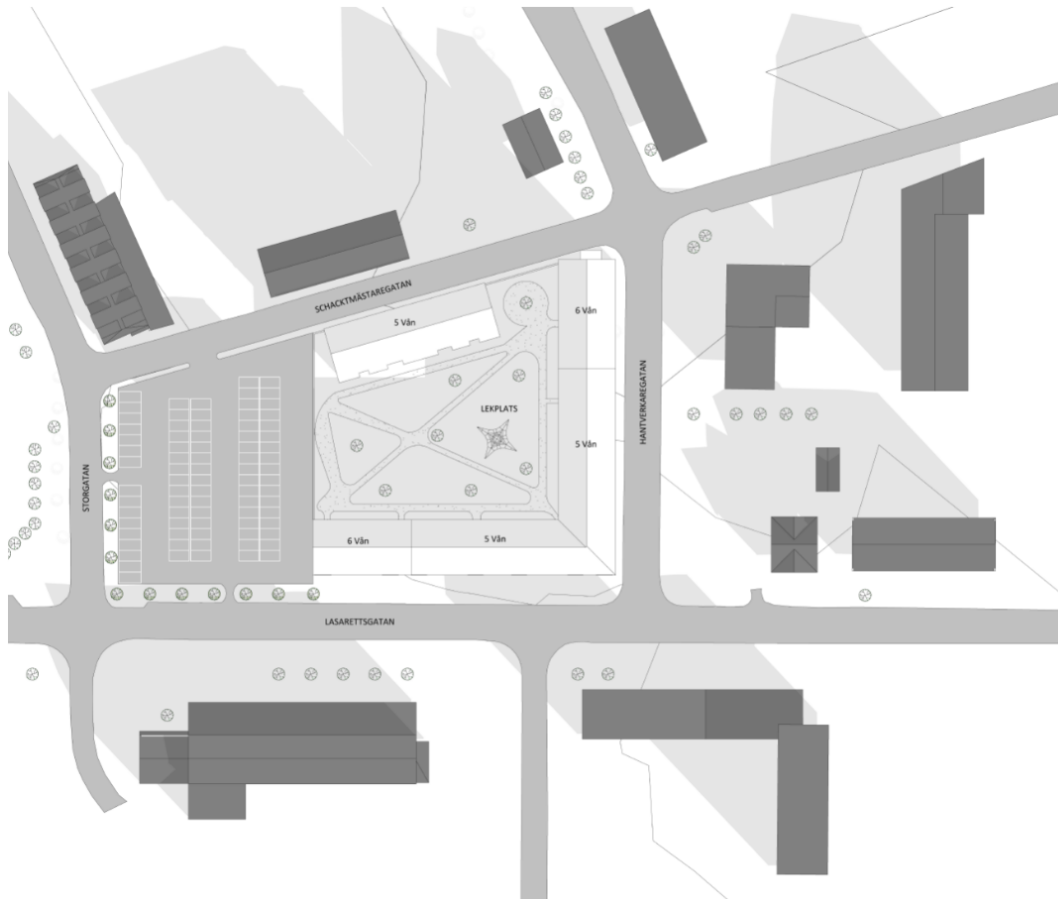


Figur 13. Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter ovan upphöjd innergård. Utklipp ur trafikbullerutredningen

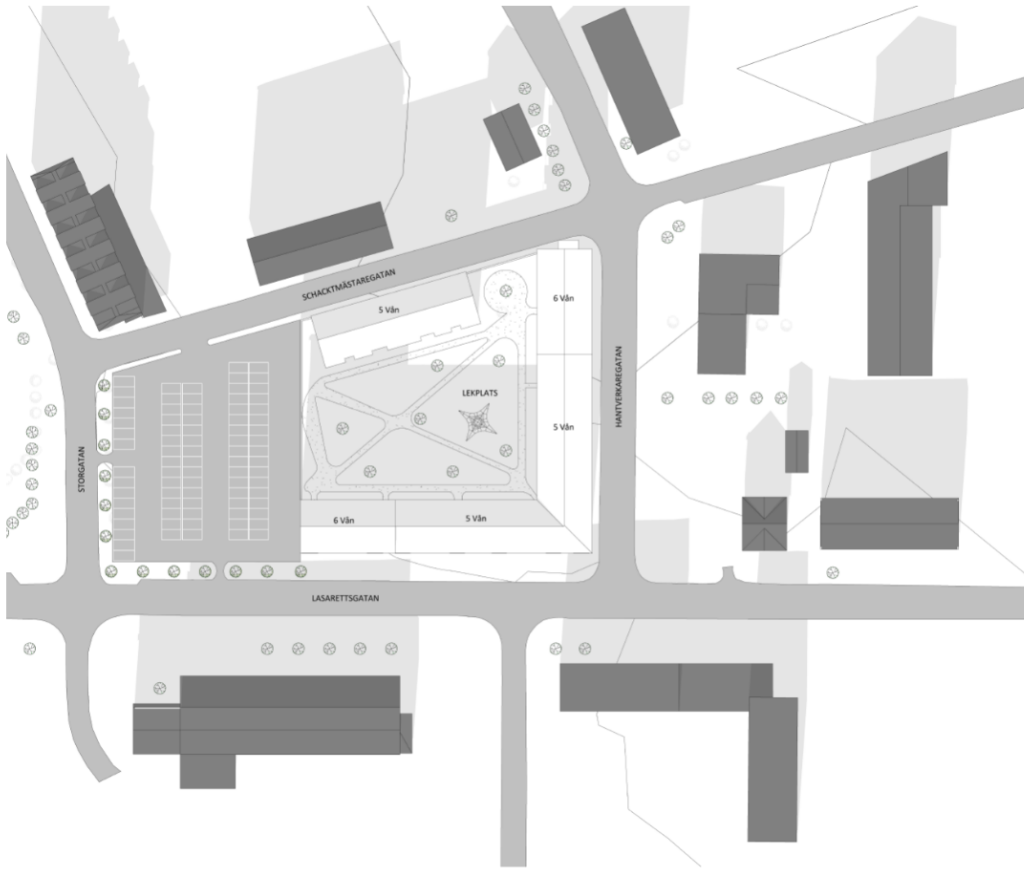
Bullerutredningen vilar på att bebyggelsen sitter ihop och tillsammans utgör en stängd fasad mot Lasarettsgatan och Hantverkaregatan. Oavsett hur exploitören väljer att placera husen ska gällande bullerkrav uppfyllas och tillgång på ljuddämpad sida finnas. För att säkerställa att trafikbullerförordningens riktlinjer följs utformas lägenheterna så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida [m].

## SKUGGSTUDIE

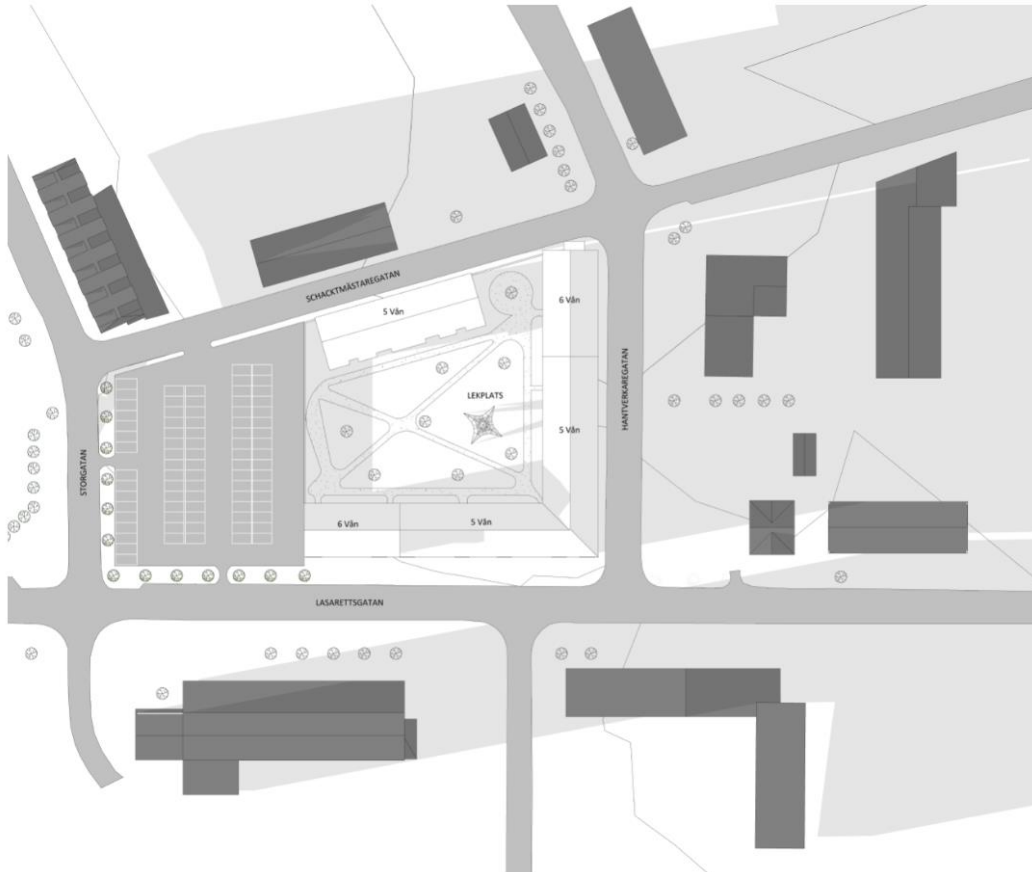
Skuggstudien är utförd under höst- och vårdagjämning för att visa värsta scenario. Studien visar även sommarsolståndet för att visa skuggningar under sommaren eftersom det då kanske är mest aktuellt att ta vara på solen.



Figur 14. Skuggstudie över Kv. Gladan. Vårdagjämning 20 mars. Kl. 09.00



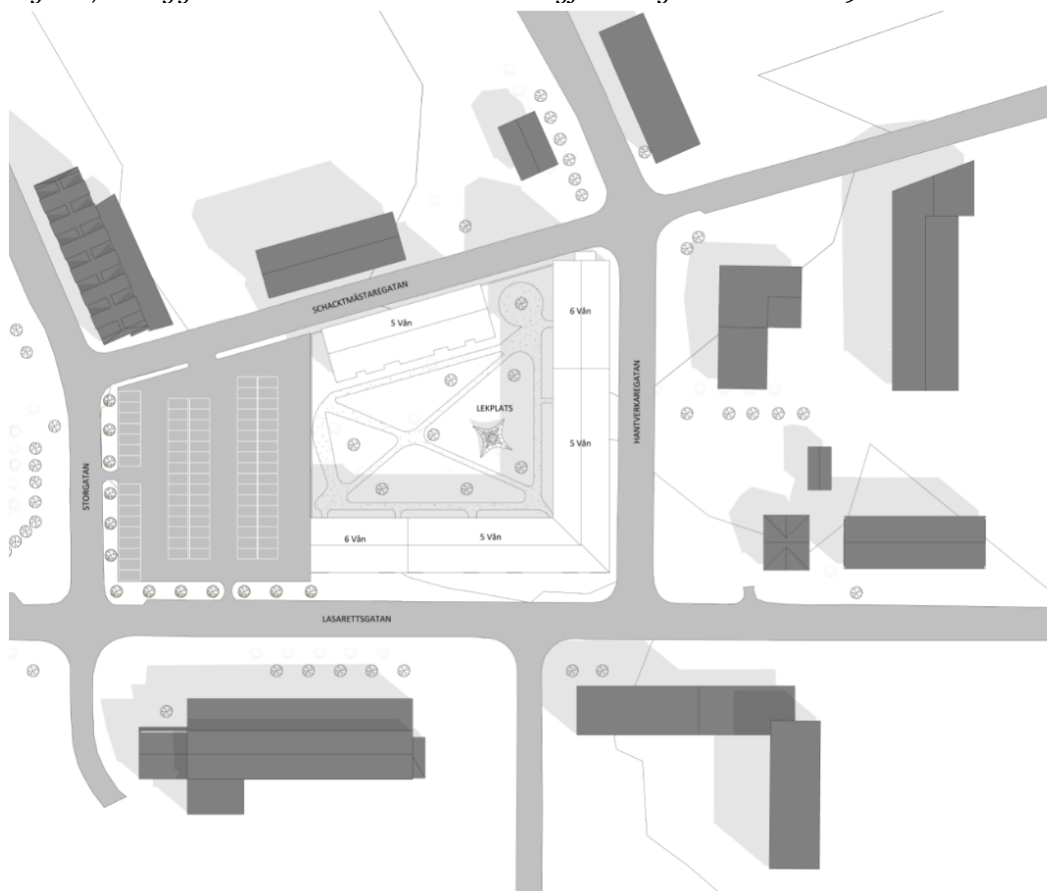
Figur 15. Skuggstudie över Kv. Gladan. Vårdagjämning 20 mars. Kl. 12.00



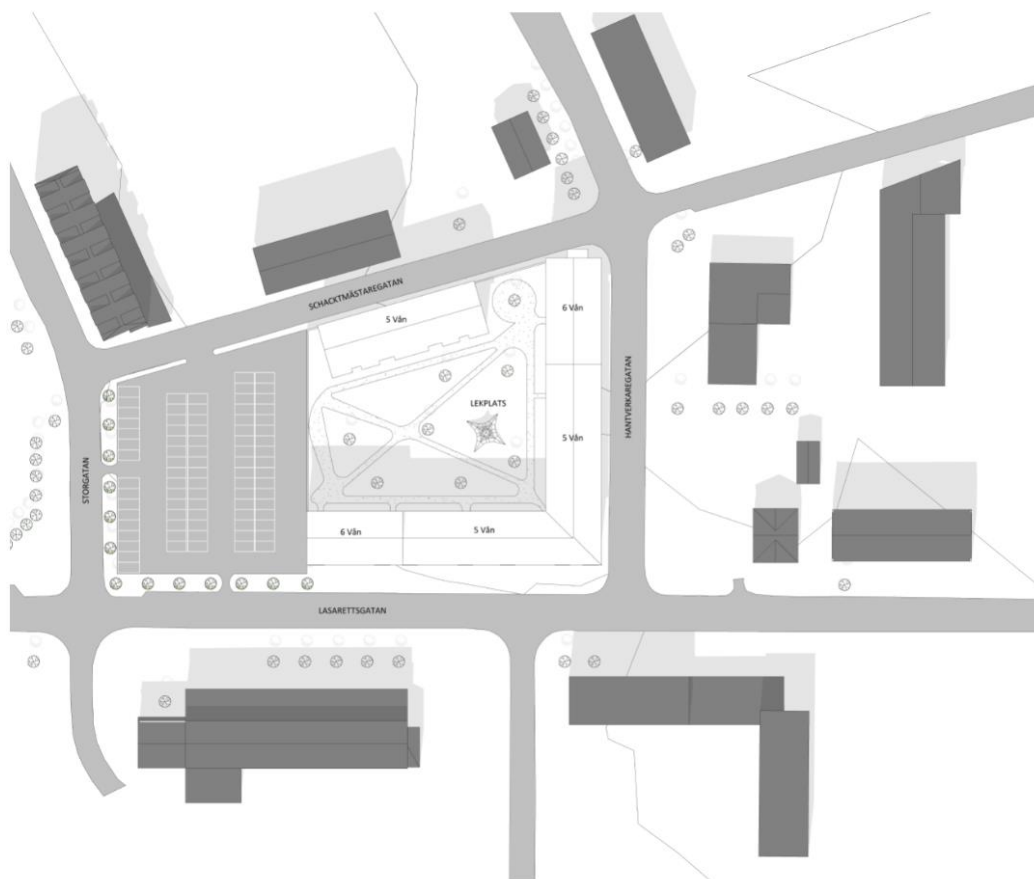
Figur 16. Skuggstudie över Kv. Gladan. Vårdagjämning 20 mars. Kl. 17.00



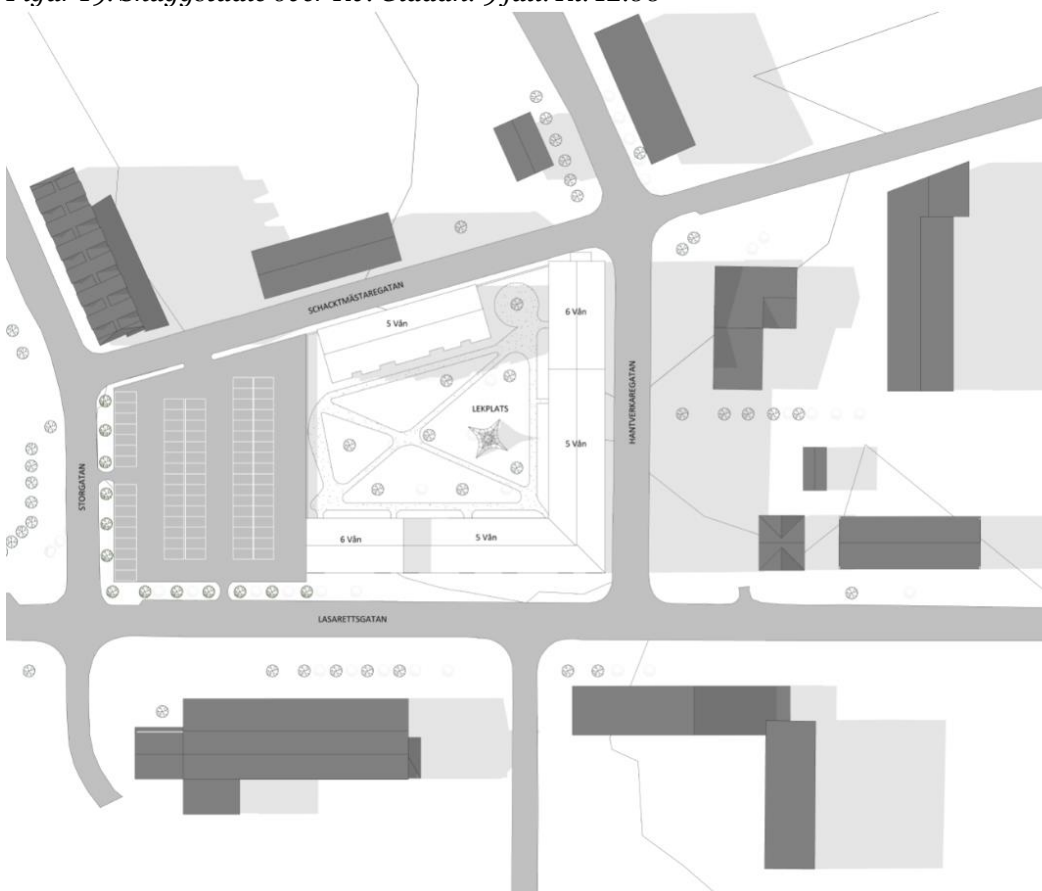
Figur 17. Skuggstudie över Kv. Gladan. Vårdagjämning 20 mars. Kl. 19.00



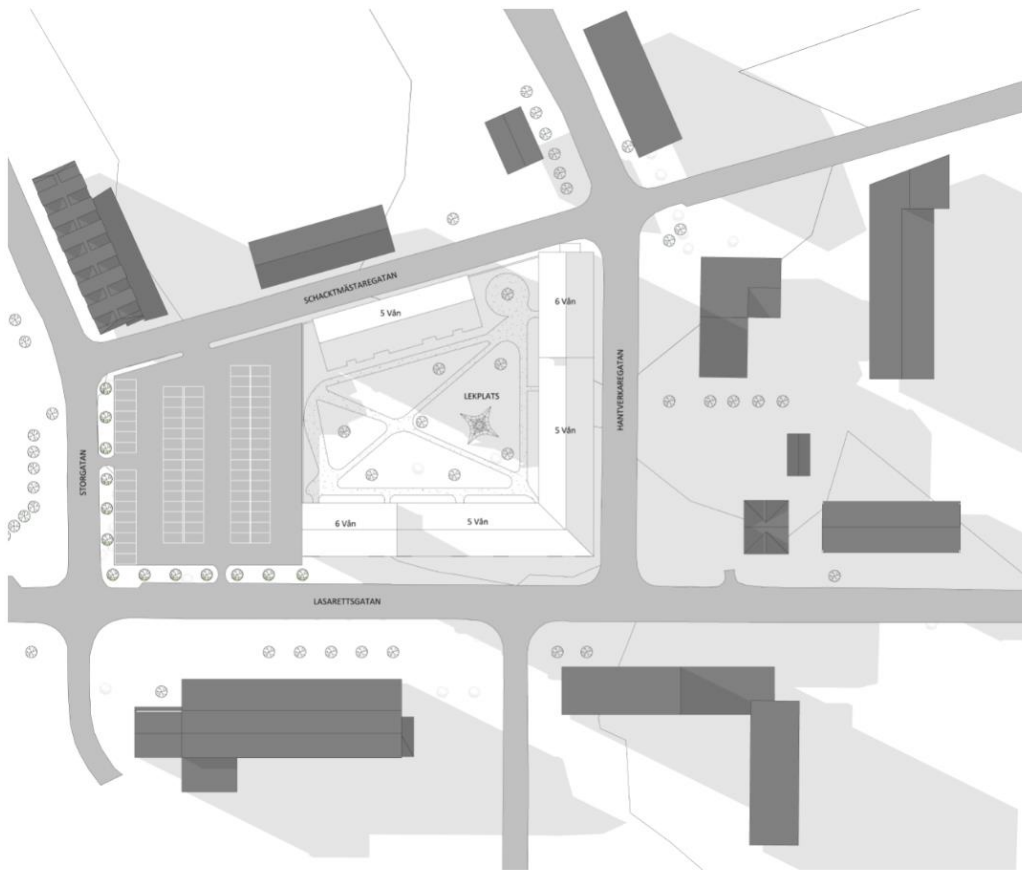
Figur 18. Skuggstudie över Kv. Gladan. 9 juli. Kl. 09.00



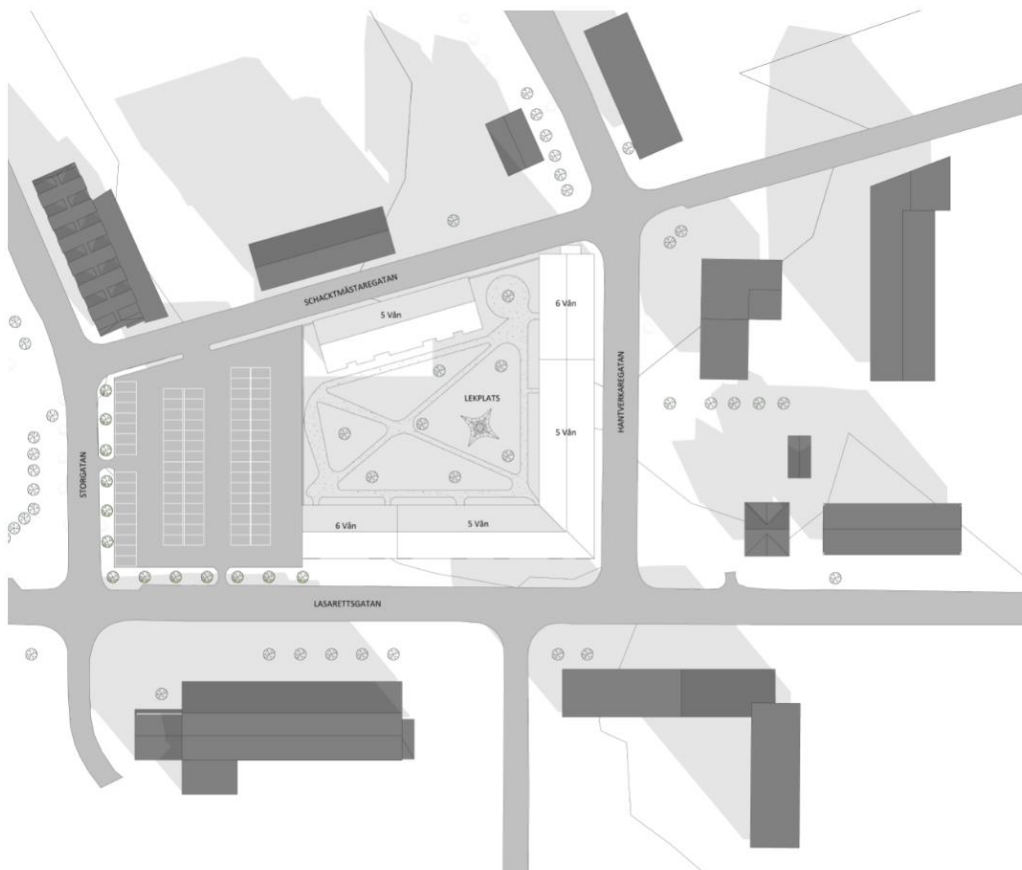
Figur 19. Skuggstudie över Kv. Gladan. 9 juli. Kl. 12.00



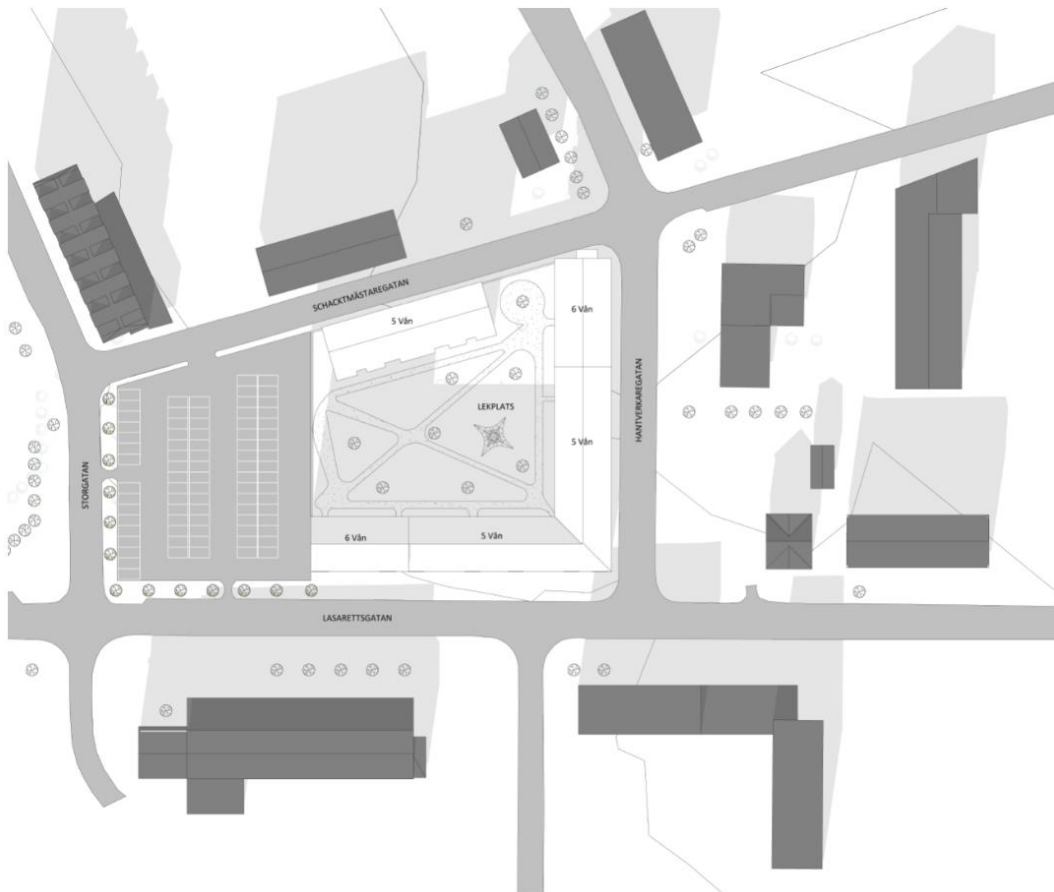
Figur 20. Skuggstudie över Kv. Gladan. 9 juli. Kl. 17.00



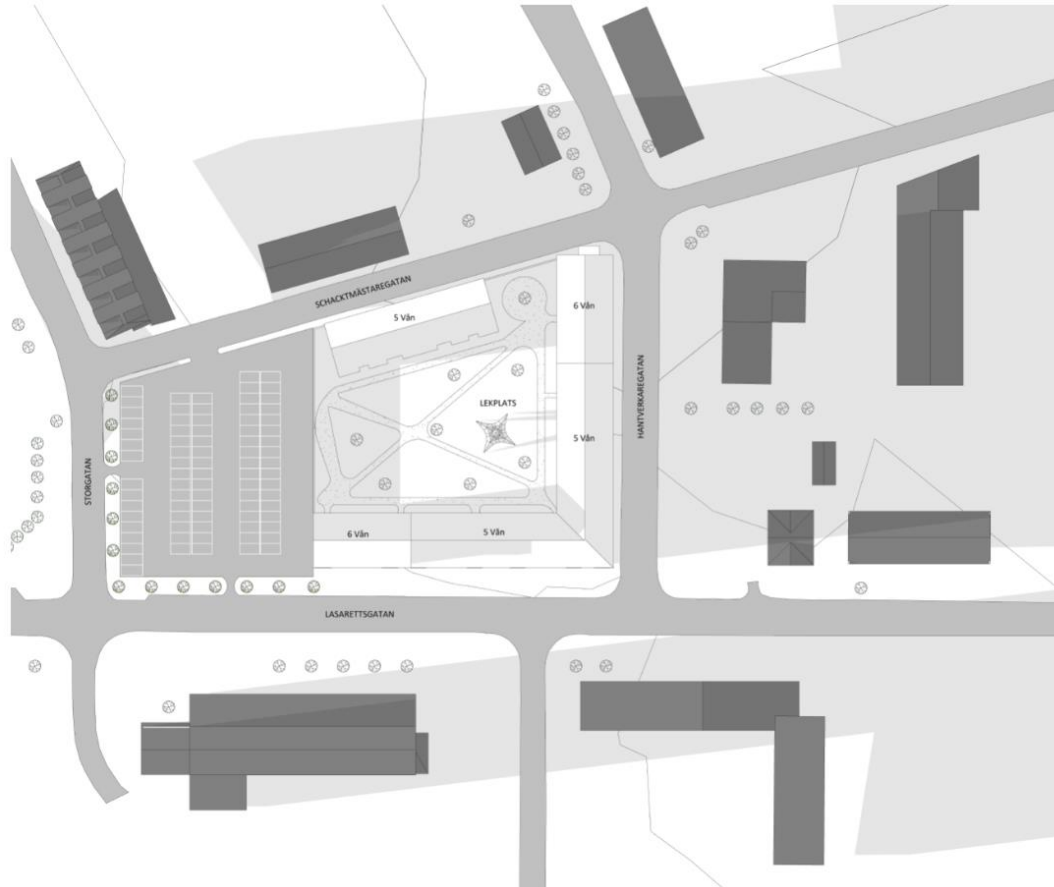
Figur 21. Skuggstudie över Kv. Gladan. 9 juli. Kl. 19.00



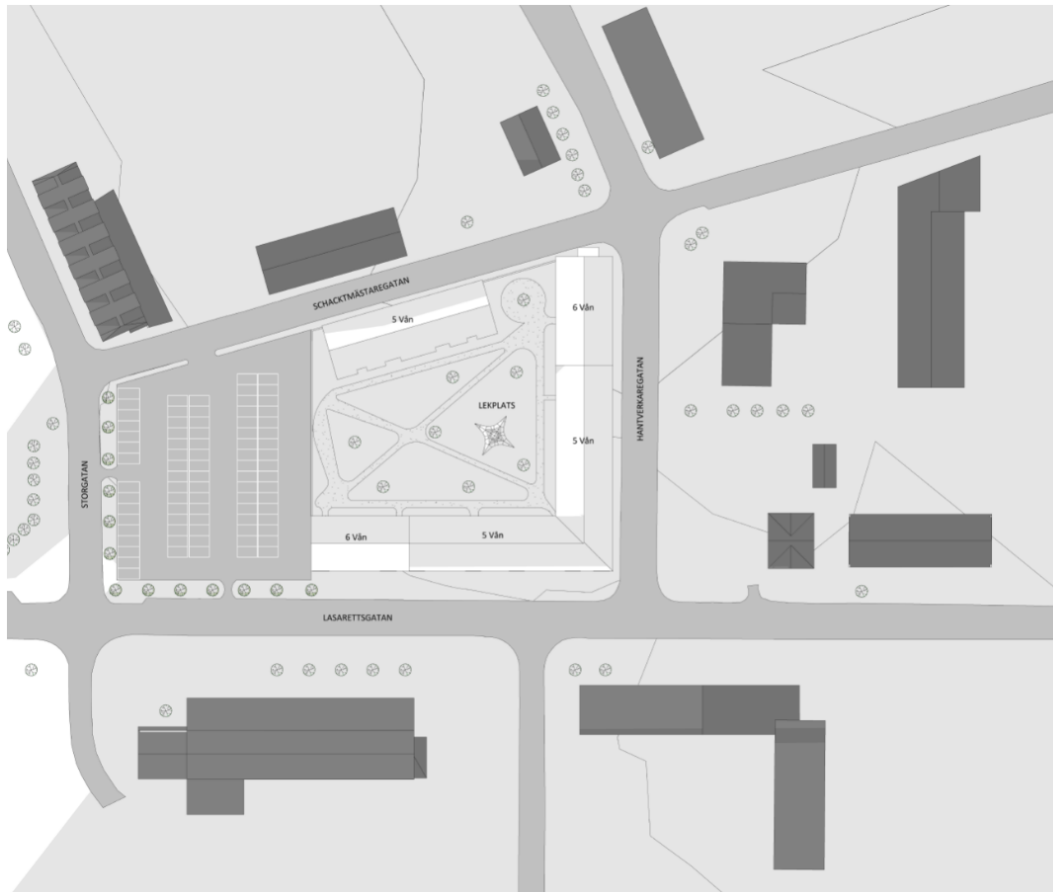
Figur 22. Skuggstudie över Kv. Gladan. Höstdagjämning 22 september. Kl. 09.00



Figur 23. Skuggstudie över Kv. Gladan. Höstdagjämning 22 september. Kl. 12.00



Figur 24. Skuggstudie över Kv. Gladan. Höstdagjämning 22 september. Kl. 17.00



Figur 25. Skuggstudie över Kv. Gladan. Höstdagjämning 22 september. Kl. 19.00

*Vårdagjämning kl. 09.00* skuggas innergården på Kvarteret Gladan och delvis Näktergalen 5 av de planerade husen. *Vårdagjämning kl. 12.00* skuggas innergården på Kvarteret Gladan delvis av de planerade husen, och lika så Näktergalen 3 och 5. *Vårdagjämning kl. 17.00* är det mestadels sol på kvarteret Gladans innergård. Höken 1 och 2 påverkas av skuggbildningar. *Vårdagjämning kl. 19.00* ligger solen väldigt lågt och hela ytan ligger mer eller mindre i skugga.

*9 juli kl. 09.00* ligger solen högt och skuggorna är korta. Kvarteret Gladans innergård och Näktergalen 5 påverkas delvis. *9 juli kl. 12.00* ligger solen högt och skuggorna är korta. Kvarteret Gladans innergård och Näktergalen 3 och 5 påverkas delvis. *9 juli kl. 17.00* ligger kvarteret Gladans innergård till största del i sol. Höken 1 och 2 påverkas av skuggbildning. *9 juli kl. 19.00* är skuggorna lite längre och kvarteret Gladans innergård ligger delvis i skugga. Höken 1 och 2 påverkas av skuggbildning.

*Höstdagjämning kl. 09.00* skuggas innergården på Kvarteret Gladan och delvis Näktergalen 5 av de planerade husen. *Höstdagjämning kl. 12.00* skuggas innergården på Kvarteret Gladan delvis av de planerade husen, och lika så Näktergalen 3 och 5. *Höstdagjämning kl. 17.00* är det mestadels sol på kvarteret Gladans innergård. Höken 1 och 2 påverkas av skuggbildningar. *Höstdagjämning kl. 19.00* ligger solen väldigt lågt och hela ytan ligger mer eller mindre i skugga.



## 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

Visionen för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle och för den stadsomvandlingen som sker är ”En arktisk småstad i världsklass”. För att nå denna vision har hållbarhetsmål tagits fram. Dessa utgör den samlade viljeriktningen och utgörs av social-, ekologisk-, samt ekonomisk hållbarhet. Utifrån dessa mål har kommunen tagit fram fyra strategier. Konsekvenserna av planens genomförande i förhållande till dessa strategier redogörs nedan under respektive rubrik.

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.

### *Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö*

Planområdet är omgärdat av gator och trafik som utgör barriärer och en otrygg miljö för gångare och cyklister. En ny markparkering för centrumhandeln på Gladan 1 riskerar att förstärka detta.

Då planområdet är omgärdat av trafikerade gator är tillskapandet av friyta undan trafiken för de boende viktigt. Planförslaget möjliggör för detta på matvarubutikens och parkeringsgaraget tak. Innergården har goda förutsättningar att skapa en skyddad utomhusmiljö omgärdad av de högre bostadshusen.

Inom föreslagen innergård möjliggör detaljplanen en varierad miljö för till exempel lekutrymmen, plats för odling, uteplats/grillplats och andra mötesplatser för de boende inom området. Denna yta bör tas till vara för att skapa trivsel och trygghet för både vuxna och barn.

Skuggstudien visar på mycket skugga vid höst- och vårdagjämning och mer sol under sommaren. Vegetation, skärmar och skärmtak kan användas för att bryta vindens rörelser och skapa skugga under varma dagar där människor uppehåller sig, exempelvis vid entréer och uteplatser. Plankartan möjliggör för att komplementbyggnader kan uppföras på innergården för att skapa skydd mot sol och vind.

Att skapa ett nytt attraktivt område kan göras genom att dels ta till vara den värdefulla stadsdelshistorien, och dess spår, dels genom att bygga vidare och ge fortsatt uttryck för det som redan finns av god livskvalitet och som redan bär områdets identitet. Det kan handla om att ta ett konstnärligt grepp om ett större

område inom centrala Gällivare, eller att förstärka eller skapa en målpunkt genom att placera en solitär av stor konstnärlig höjd som har dragningskraft på en plats. Men också genom till exempel ljussättning, markbeläggning, konstobjekt, sittmöbler, utformning av fasader och entréer eller att skapa nya stråk och förstärka redan befintliga. Inom planområdet kan offentlig konst tillskapas med hjälp utav den nya bebyggelsens arkitektur.

#### *Hållbara bostäder och lokaler*

Planen skapar förutsättningar för en tätare bebyggelsestruktur med tillskott av bostäder, verksamheter och arbetsplatser i Gällivare centrum. Detta ger förutsättningar för en levande stadsmiljö med god service och bra kollektivtrafik.

#### *Hållbar exploatering*

En tätare bebyggelse har förutsättningar att skapa god tillgänglighet för fler. Genom att förtäta redan exploaterad mark kan jungfrulig mark lämnas orörd.

Vid förtätning får många samsas om platsen. Detta skapar ett behov av att säkerställa att platsen blir tillgänglig för alla. Oavsett kön, ålder, ursprung och funktionsvariation.

Planområdet ligger inom centrumtriangeln som omfattas av länsstyrelsens kulturmiljöprogram som pekar ut den ursprungliga rutnätsstrukturen som finns bevarat i Gällivare centrum. Med en stor markparkering (Gladan 1) utnyttjas inte gatunätets fulla potential, då gatunätet även fortsättningsvis kan upplevas något diffus.

#### *Hållbara transporter*

Planområdet ligger centralt och har därför förutsättningar för att skapa goda förbindelser för alla trafikanter, särskilt de oskyddade. Enligt kommunens strategiska planering ska hållbara transporter prioriteras. En ny stor markparkering på Gladan 1 riskerar att gå emot den kommunala planeringen då en stor parkering istället prioriterar biltrafik. Platsen blir en nod för bilkörande centrumbesökare vilket hotar att tränga undan andra, oskyddade trafikanter om platsen inte upplevs trafiksäker för dem.

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

Planområdet kan kopplas på befintliga kommunala nät för dagvatten-, energi- vatten- och avloppssystem och ligger därtill nära befintligt återvinningssystem, vilket är gynnsamt ur hållbarhetssynpunkt. Miljöstation ska lösas inom planområdet, förslagsvis i det planerade parkeringsgaraget.

# GENOMFÖRANDE FRÅGOR

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 2010:900.

### Tidplan:

Samråd:	februari 2020
Granskning:	april 2020
Antagande:	oktober 2020
Laga kraft:	november 2020

### Utökat förfarande



Figur 26. Planprocessen där aktuellt skede är markerat med rött.

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark såsom flytt/ borttagande av ledningar samt genomförandet av detaljplanen. Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Exploateringssamverkan/avtal

Inget exploateringsavtal avses upprättas.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Planområdet utgörs av fastigheterna Gladan 1, 3 och 7, och del av Gällivare 76:1. Avsikten är att bilda en ny fastighet av Gladan 1, 3 och 7. Lantmäteriet svarar för fastighetsbildningar efter ansökan om lantmäteriförrättning av fastighetsägaren.

Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuellt för de balkonger som kan komma att sticka ut över vägområdet (Gällivare 76:1).

Gamla tomtindelningar inom planområdet upphävs i och med genomförandet av planen. Det gäller 25-GÄS-32 från år 1900 och 25-GÄS-B382 från år 1946.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

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

Som underlag till planförslaget har följande utredningar tagits fram och bilagts planhandlingarna:

- Miljöteknisk markundersökning
- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning

### Upplysning

I Miljöbalkens 10 avsnitt 11 § framgår att den som äger eller brukar en fastighet skall underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Då det föreligger risk för att tidigare användning skapat markföroreningar inom planområdet behöver detta utredas och eventuella markföroreningar åtgärdas innan bygglov kan bli aktuellt. Detta regleras i plankartan.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

LKAB bekostar upprättande och genomförandet av detaljplanen. Exploatör bekostar flytt av ledningar och lantmäteriförrättningar.

## MEDVERKANDE

### Tjänstemän

I samband med planarbetet har kommunens tjänstemän från Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen medverkat: Marcus Zetterqvist, planeringschef, Josefin Ekbäck, planarkitekt, Magnus Mathiasson, mark- och exploateringssamordnare.

## Konsulter

*Detaljplanen har tagits fram av Tyréns. Medverkande konsulter från Tyréns är Frida Feil och Lina Samuelsson, gestaltning Inger Olsson och Linnea Cederwall, geoteknik Katarina Sandahl och Mikael Alm, miljögeoteknik Veronica Östman och Ellen Ershammar och bullerutredning Jonas Aråker.*

*Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, 2020-09-21.*

*Alexander Kult  
Förvaltningschef  
Gällivare kommun*

*Frida Feil och Lina Samuelsson  
Samhällsplanerare  
Tyréns AB*