

VASSARA

UTVECKLINGSPLAN

Värdeskapande planering



NYA GÄLLIVARE

En Arktisk Småstad i Världsklass

2014-05-28

INNEHÅLL

DEL 1.		sid	DEL 2		sid
Planernas syfte		3	1. PLATSSPECIFIKA KÄRNVÄRDEN		17
Dokumentets status		3	Utmaningar		18
Förutsättningar - Gällivare idag		3	Förutsättningar Vassara		19
Nya Gällivare, en arktisk småstad i världsklass		4	2. VISION REPISVAARA		25
VÄRDESKAPANDE PLANERING		8	3. HÅLLBARHETSMÅL		35
CENTRUM, Kulturnära boende i centrum		10	Resiliens - Återhämningsförmåga		36
VASSARA, Stadsnära boende vid vatten		12	Helheten		37
REPISVAARA, Hållbart boende på fjället		14	Mål		37
			Social hållbarhet		38
			Ekologisk hållbarhet		39
			Ekonomisk hållbarhet		40
			Teknisk - Fysisk hållbarhet		41
			4. STRATEGIER - BESTÅNDSDELAR		43
			4.1 Klimatanpassad utomhusmiljö		44
			4.2 Hållbara transporter		46
			4.3 Hållbara livsmiljöer		48
			4.4 Hållbar exploatering		50
			4.5 Hållbara bostäder och lokaler		52
			4.6 Hållbart energi, vatten, avlopps- och återvinningssystem		54
			Sammanställning av krav		57
			5. STYRMEDEL		59
			Samverkan		60
			Högt ställda krav leder till utveckling		60
			Arbetsform för planering och genomförande		61
			Uppföljning och återkoppling		63
			Organisation och arbetsuppgifter		63
			Processledare		63
			KÄLLFÖRTECKNING		65
			FÖRFATTARE		65

Planernas syfte

Syftet med utvecklingsplanerna är att redogöra för hur Gällivare ska nå den av kommunfullmäktige antagna visionen för samhällsomvandlingen; Gällivare - en arktisk småstad i världsklass!

Utvecklingsplanerna pekar ut Centrum, Vassara och Repisvaara som de tre områden inom kommunen till vilka utbyggnaden av staden ska koncentreras. Dokumenten har en inledande gemensam första del som behandlar hela Gällivare och går sedan in på respektive delområde. De ska klargöra förutsättningar och ange riktlinjer för Nya Gällivares identitet som en hållbar och nyskapande stad. Planerna redogör för en utveckling av staden som tar avstamp i platsspecifika värden där miljö-, kvalitets- och gestaltungsfrågor ligger på en nivå över dagens standard. De ska inspirera och förklara processen för ett hållbart stadsbyggande och ligga till grund för den vidare planeringen.

Planerna ska ses som dynamiska dokument där vision och hållbarhetsmål för respektive delområde ligger fast medan detaljeringsgrad i strategi- och styrmedelsavsnitt utvecklas och utvärderas under processen.

Dokumentets status

Planerna vänder sig till de aktörer som är inblandade i utvecklingen av det nya Gällivare. Det gäller kommunens förvaltningar, infrastrukturbolag, teknikleverantörer, byggherrar och de som bor och verkar i Gällivare.

För att inte gå miste om stadens unika karaktär och kommunens höga kvalitets- och hållbarhetsvisioner knyts alla byggherrar och exploatörer till visionerna i utvecklingsplanerna genom exploateringsavtal och detaljplaner. På så vis säkerställs kvalitén i utvecklingen av den framtida staden.

Förutsättningar – Gällivare idag

Gällivare kommun står inför stora omvälvande förändringar. Förändringar orsakade av gruvdriften under Malmberget som på sikt kommer innebära att två centrum blir till ett. Den gemensamma framtiden för kommunens invånare kommer därigenom att se helt annorlunda ut.

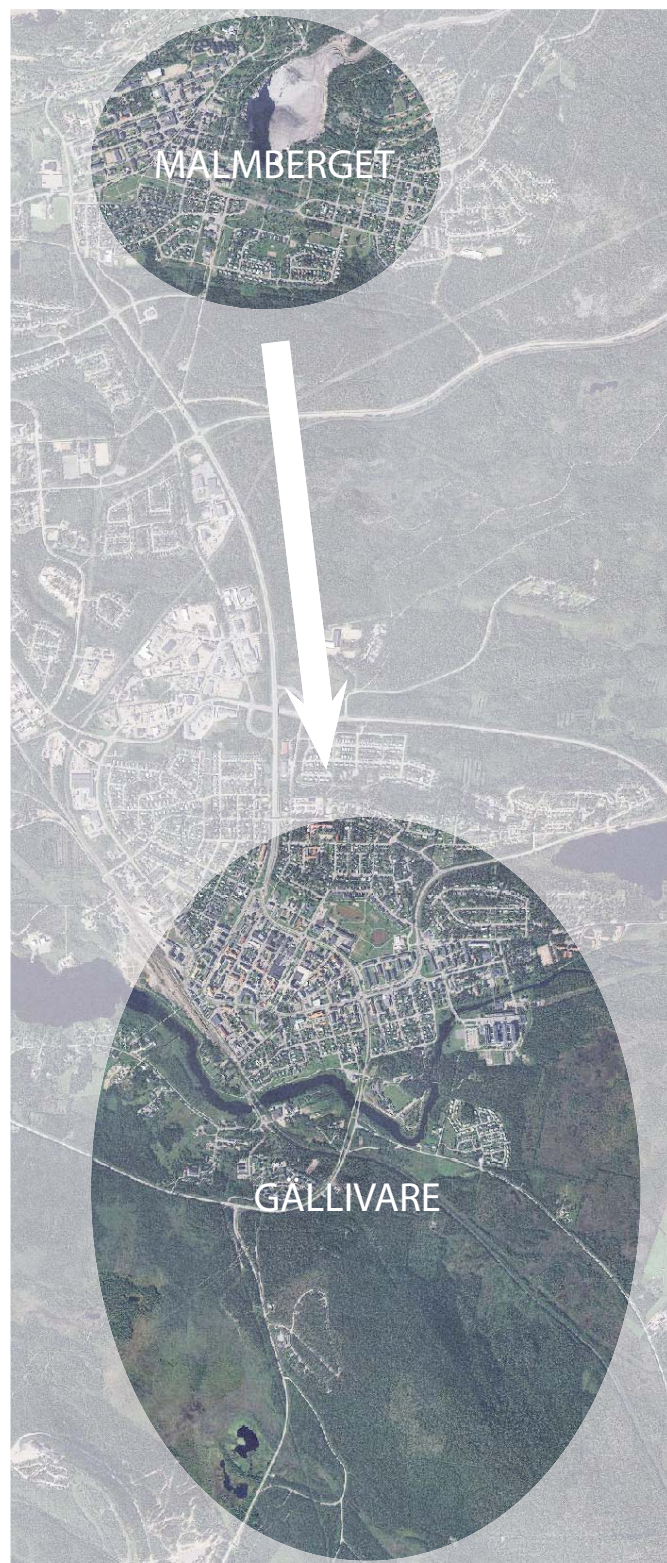
Avvecklingen av Malmberget och den väntade inflyttningen skapar unika förutsättningar för att tänka rätt från början. Det är inte många kommuner som har möjlighet att koncentrera och effektivisera sin stad på det sätt som Gällivare nu har. Här finns möjlighet att skapa en process där varsamt nyttjande av naturens resurser och långsiktig hållbarhet präglar vägen mot det nya Gällivare. Men tidplanen för samhällsomvandlingen är enligt prognoserna pressad och det föreligger en stor risk att man känner sig tvingad att gå för snabbt fram. Det är av stor vikt att kommun och näringsliv gemensamt samlar sig kring visionen för det nya Gällivare. Fokus i utvecklingsplanerna ligger på utveckling inom industri och näringsliv och ökad trivsel, trygghet och gemenskap för Gällivares befolkning. Då har man möjlighet att inom en snar framtid åstadkomma en varierad, attraktiv stad med boende för alla åldrar, en stad med större attraktion, utbud och möjligheter som gör att människor både vill stanna kvar i kommunen och flytta in. Målet är att skapa en arktisk stad som människor känner sig stolta över att leva och verka i. En arktisk småstad i världsklass som kan vara en förebild för omvärlden.

Prognosen för hur många nya kommuninnevånare som det ska beredas plats för i den nya staden varierar, det kan bli så många som ca 6500 nya kommuninvånare i det nya Gällivare. En stor del av de inflyttade förväntas vara i barnafödande ålder vilket också ställer krav på aktiviteter och omsorg.

Nya Gällivare – en arktisk småstad i världsklass

Utgångspunkten i utvecklingsplanerna är det material som tagits fram genom medborgardialoger, visionsarbete och workshops i projektet Nya Gällivare. Det är ett väl förankrat material som tagits fram tillsammans med invånare och företagare i kommunen, där de fått tillfälle att beskriva vad de vill uppnå och hur de vill forma sin framtida stad. Materialet har sedan bearbetats och resulterat i en framtidsvision för samhällsomvandlingen.

I visionsarbetet fokuseras stadens fortsatta utbyggnad i ett stråk mellan Gällivare och Dundret så att kopplingen mellan stad, fjäll och skidbackar stärks. Dundret med sin fantastiska siluett ska alltid vara närvarande i Gällivare. Tre utbyggnadsområden med olika karaktär och förutsättningar längs detta stråk ger den nya staden ett mer varierat utbud av boendeformer med olika kvaliteter.





CENTRUM
kulturnära boende i staden

VASSARA
stadsnära boende vid vatten

REPISVAARA
hållbart boende på fjället

En tät, levande stadskärna skapas med småstadens alla kvalitéer och närhet till fjällnaturens friluftsliv, skidbackar och vandringsleder med en riktad satsning av aktiviteter mitt i staden. En koncentration av funktioner och flöden i centrum resulterar i samverkan och aktivering vilket gör staden attraktiv för både besökare och de som lever och verkar i Gällivare. Förtätningen av staden fortsätter från centrum och ner mot Vassaraälv där stadens invånare erbjuds rekreation och ett boende med vattenkontakt. En direktkontakt etableras med fjällvärlden genom ett naturnära boende med stark koppling till friluftsliv och vintersport på Repisvaaras sydvästsluttning med en fantastisk utsikt över Dundret.

Visionen är en arktisk småstad i världsklass, med ökade affärsmöjligheter, hög miljöprofil och stor variation, där nya rörelsemönster och många mötesplatser finns i levande publika rum.

En blandad stad skapar förutsättningar för kreativa, effektiva och kvalitativa lösningar. I planerna finns nya typer av stråk och rörelsemönster, naturnära mötesplatser, lekplatser och nyskapande ekologisk bebyggelse i en hållbar struktur. Med två nya områden och ett förtätat centrum skapas kontraster i Gällivares fysiska struktur och kommunens invånare och företagare ges större utbud och valmöjligheter. Hållbarhetsfrågorna integreras i hela planprocessen och ligger till grund för all fortsatt planering.





Gällivare idag



Befolkningens beskrivning av hur de vill använda Gällivare



Arkitekternas visioner av befolkningens beskrivningar och dagens Gällivare

VÄRDESKAPANDE PLANERING – Metod för nya Gällivare

Varje steg i planeringen av Nya Gällivare ska utgå från att realisera visionen och de platsspecifika värdena som är kärnan i projektet. Kärnvärdena har tagits fram genom platsanalyser, visionen genom flertalet workshops med kommunens befolkning och visionsarbetet i Nya Gällivare.



1. Platsspecifika kärnvärden – Analys av förutsättningar och projektets utgångspunkt.

Det subarktiska klimatet. Snö. Sol. Norrsken. Vatten. Natur. Fjäll. Älv. Tydlig stadsplan. Dundret. Kultur. Vintersport. Handel. Aktiviteter. Gruvnäring. Näringsliv.



2. Vision - En förädling av visionen för samhällsomvandlingen

En arktisk småstad i världsklass!



3. Hållbarhetsmål - Tas fram för att förverkliga den hållbara visionen

Social hållbarhet
Ekologisk hållbarhet
Ekonomisk hållbarhet
Teknisk-fysisk hållbarhet



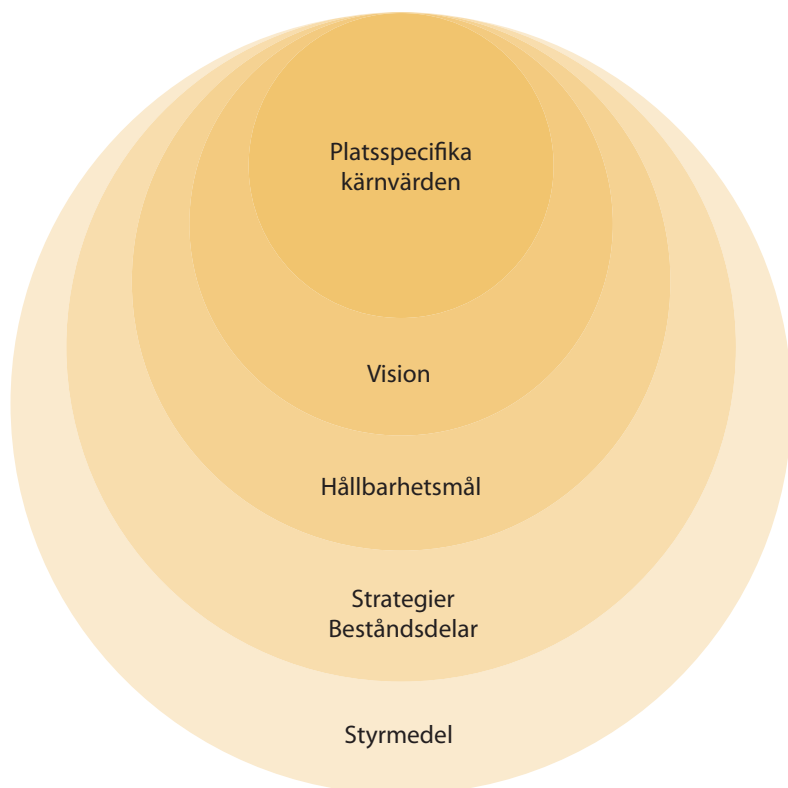
4. Strategier - Beståndsdelar som behövs för att nå hållbarhetsmålen

VASSARA - Boende vid älven. Hustyper för vattennära bostäder. Södervända typkvarter, gatustruktur, vattenkraft, gångbro över älven, strandpromenader, skridskobanor, grillplatser vid älven.
CENTRUM - Kulturnära boende i staden. Infyllbostäder. Centrumlösningar, lokaler, multiarena, skola, ishall, infyllbostäder, gatusektioner vägar, energiförsörjning, odling, kreativ snöhantering, promenadvägar, skid- och sparkstråk.
REPISVAARA – Fjällnära boende. Fjällhustyper, kvarterslösningar, naturanpassningar, serpentinvägar, gemensamhetsanläggningar, energiförsörjning, centrumbildning, naturstruktur, naturlekplatser, promenadvägar, skoter- och skidstråk.

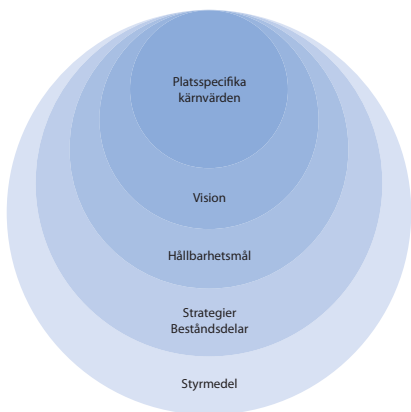
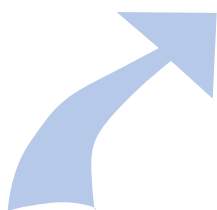


5. Styrmedel - Regler och begränsningar i genomförandet för att visionen ska bli verklighet

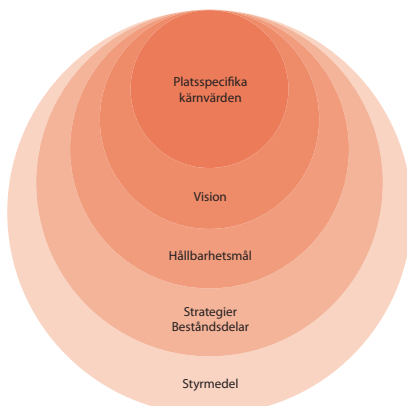
Gemensam målbild, samverkan, uppföljning och återkoppling. Stadsbyggnadsidéer, översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner, utvecklingsplaner, planprogram, detaljplaner, kvalitets- och gestaltungsprogram, upphandling, exploateringsavtal, etappindelning och upplåtelseformer.



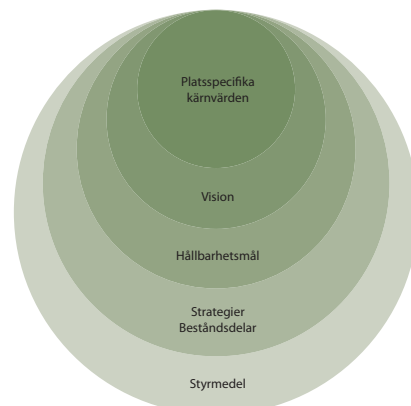
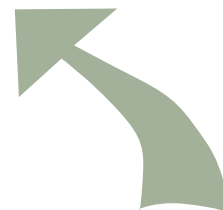
NYA GÄLLIVARE
en arktisk småstad i världsklass



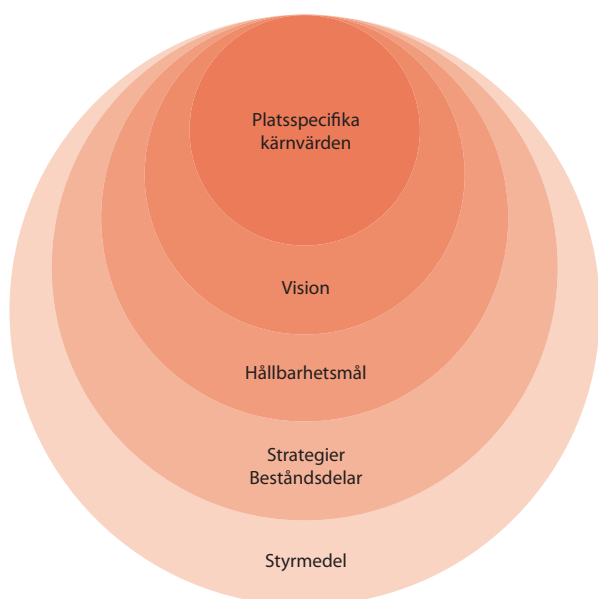
VASSARA
stadsnära boende vid älven



CENTRUM
kulturnära boende i staden



REPISVAARA
hållbart boende på fjället



CENTRUM

Kulturnära boende i centrum.

Nya Gällivare centrum bygger vidare på de befintliga kvalitéer som finns, genom förtätning och förtydligande av den nuvarande strukturen. Den nya bebyggelsen inordnas i stadens kvartersmönster. I det hårda klimatet är det viktigt att utformningen av torg och kvarter tar tillvara på sol- och lälägen. Stadsplanens rum planeras i förhållande till vindriktningar och solförhållanden för att skapa lä i det bästa solläget.

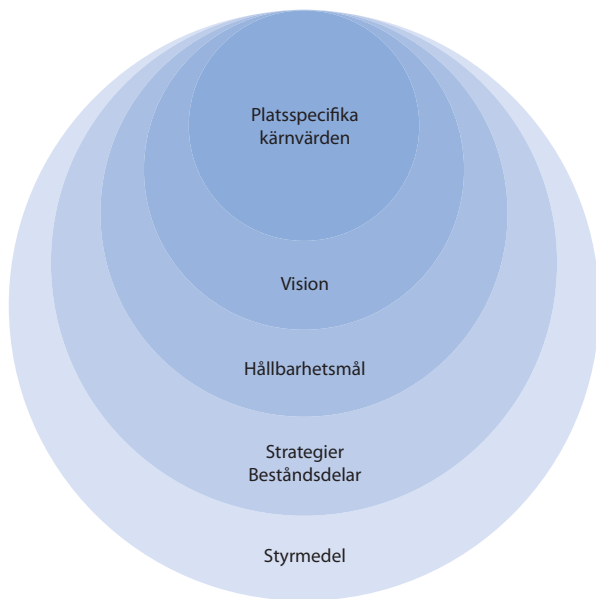
De breda gatorna tillåter snöröjning och upplag samtidigt som de möjliggör kantstensparkering under den varmare årstiden. Vi öppnar upp gatustrukturen och tar bort gågator, i mindre orter som Gällivare är det betydligt mer gynnsamt med angöringsparkering och lågfartsgator.

Med en koncentration av funktioner som sport- och kulturaktiviteter samt gymnasieskola i centrala Gällivare skapas ett underlag för fler kommersiella lokaler.





Situationsplan Centrum 1:8 000



VASSARA

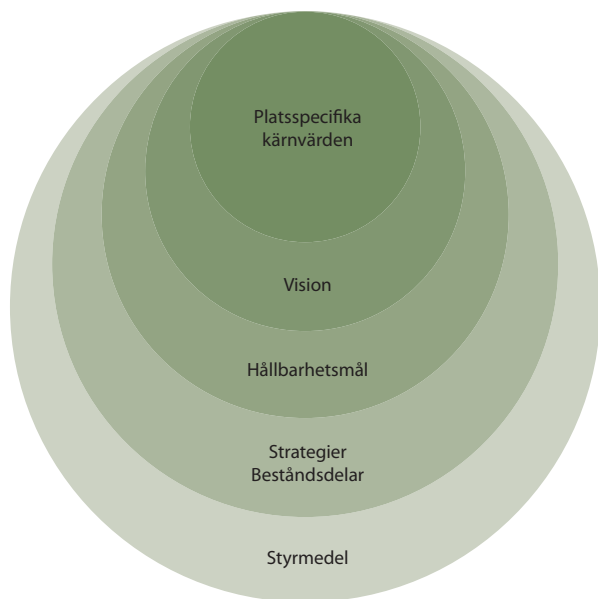
Stadsnära boende vid älven.

Gällivare drar nytta av sitt vattennära läge genom att låta staden växa ner mot älven. Från centrum är det gångavstånd till Vassara älv vilket möjliggör byggnation av centralt belägna bostäder med vattenkontakt. I anslutning till de nya bostäderna iordningställs en strandpromenad på båda sidor om Vassara älv. Nya bostäder av varierande upplåtelseform och storlek ramar in och definierar vattenrummet. Husen är överlag 2-3-vånings flerbostadshus, radhus och friliggande hus. De gemensamma gårdarna öppnar sig mot söder och bebyggelsen tar tillvara på utsikten mot älven.





Situationsplan Vassara 1:8 000



REPISVAARA

Hållbart fjällnära boende.

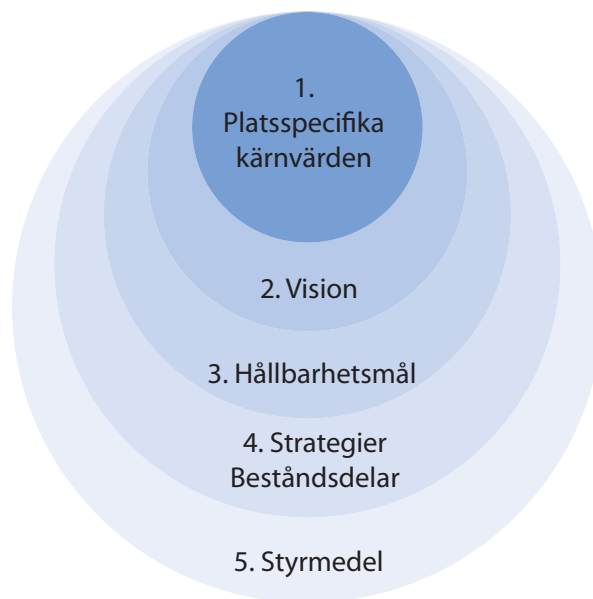
Planen bygger på en struktur och kvartersform som skapar samlande gemensamma rum och samtidigt ger alla bostäder direktkontakt med natur och fjällvärld. Med utgångspunkt från den specifika platsens terräng och belägenhet möbleras kvarteren med olika sorters bebyggelse som anpassas för att uppnå en variation i storlek, skala och användning. Den nya bebyggelsen i sluttningen ned mot Vassara och Fjällnäs ger en visuell koppling mellan Dundret och Gällivare centrum.

Repisvaara ska erbjuda ett naturnära boende i skogen med utsikt över fjäll och natur.





Situationsplan Repisvaara 1:8 000



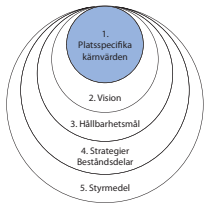
1. PLATSSPECIFIKA KÄRNVÄRDEN VASSARA

– ANALYS AV FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PROJEKTETS UTGÅNGSPUNKT

Platsspecifika kärnvärden

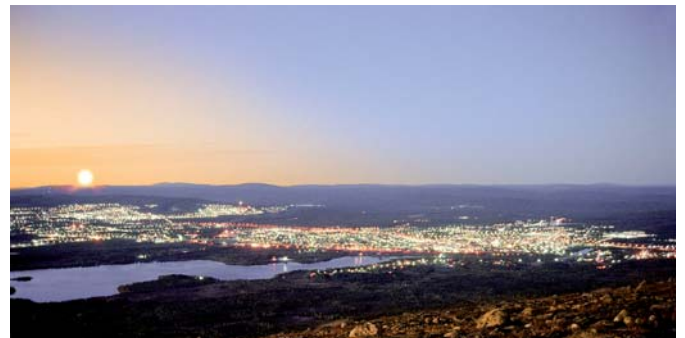
Boende vid älven. Närhet till centrum och friluftsliv. Strandpromenad. Fiske. Utsikt mot Dundret. Grillplatser vid älven. Odling. Skridskoåkning. Bad. Båtliv.

I Vassara har Gällivareborna möjligheten att få ett tillskott i utbudet av bostäder med vattennära central placering. Läget i anslutning till älvens vatten och innerstaden ger fantastiska förutsättningar att skapa ett boende mitt emellan natur och kultur. Med närhet till såväl arbetsplatser som rekreation. Genom etableringen kan rekreativstråket längs vattnet stärkas och tillgängliggöras för hela Gällivare.



Utmaningar

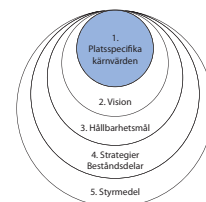
Det kommer att bli en utmaning att exploatera Vassara på ett transparent sätt, för att de boende i området ska känna sig delaktiga och erbjudas mervärden i det nya Vassara. Människor från hela staden ska känna sig inbjudna till den nya stadsdelen kring älvstranden där självklara kvalitéer som rekreation och friluftsliv lockar till nya användningsområden på båda sidor om älvstranden.



Utsikt över Gällivare från Dundret.



Vassara älv, vy mot väst.



Idag

I gällande fördjupad översiktsplan, Framtid Gällivare – Malmberget – Koskullskulle, är delar av området utpekade som förtätningsområde för bostäder. Campingen och hembygdsgården på Vassara udde är populära målpunkter i området.

Längs med Vassara älvs norra sida går hälsans stig/ skidspår, ett mycket välanvänt stråk idag.

Rekreation och rörligt friluftsliv

Möjligheterna till närrekreation i Gällivare tätortsområde i allmänhet anses goda och närheten till naturen är påtaglig. Norr om Vassara träsk och älv, samt på bron jämte väg E45 sträcker sig ett skidspår.



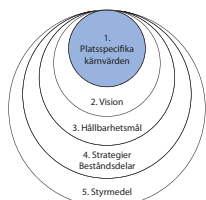
Vassara älv.



Slakteriet.



Hälsans stig längs med Vassara älv.

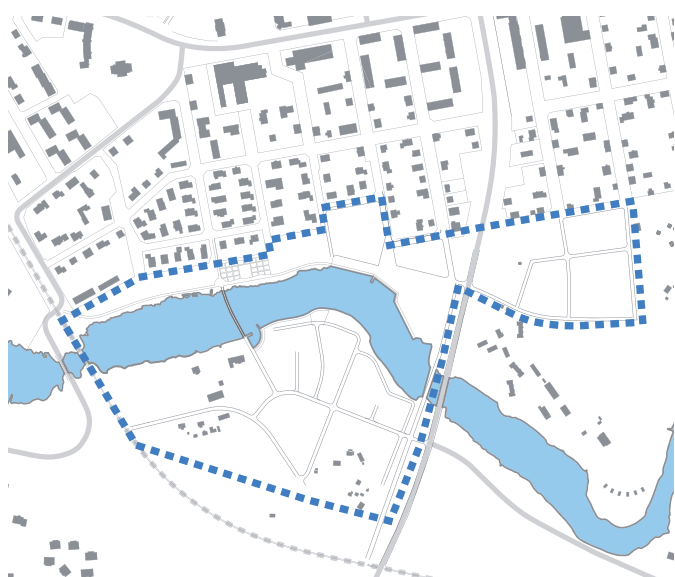


Befintlig bebyggelse

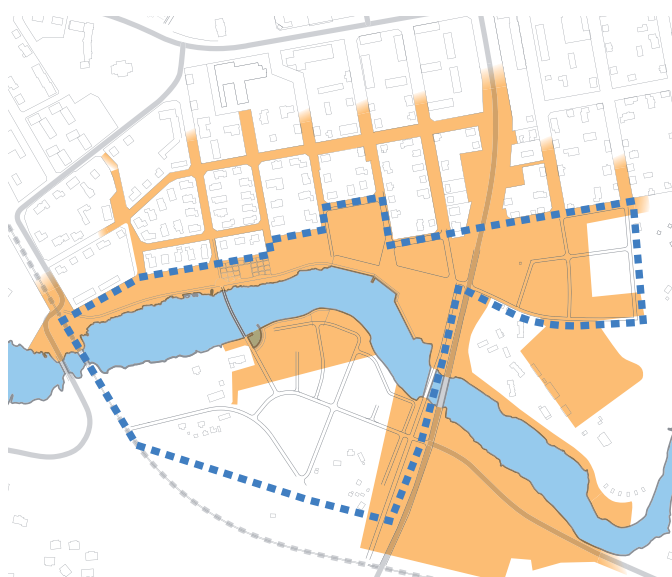
På södra sidan finns idag ett slakteri samt enstaka villatomter. Norra sidan angränsas i norr av villakvarter. Väster om väg E45 finns en f.d. bensinmack med garagebyggnader. Öster om E45 finns på norra sidan en campingplats och ett hembygdsområde med 27 historiska byggnader.

Markägoförhållanden

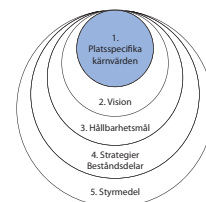
Marken i området är i dagsläget fördelad på ett flertal tomter med olika ägare varav kommunen äger ett sammanhängande markområde norr om Vassaraälven samt del av planförslaget söder om älven.



Planområdet.



Kommunalägd mark.



Teknisk försörjning

VA

De befintliga byggnaderna på norra sidan älven samt västra delen av södra sidans byggnader är idag anslutna till det kommunala huvudledningsnätet.

El och uppvärmning

Vattenfall är eldistributör i området. Fjärrvärme finns utbyggd norr om älven samt fram till Fjällnäs via broarna väster om området.

Dagvatten

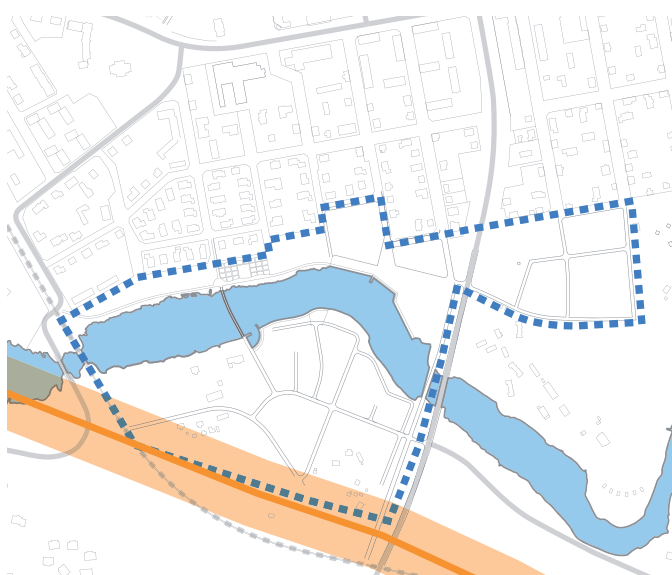
Från Gällivare leds dagvattnet orenat ut i Vassara älv vid ett flertal utsläppspunkter. Vattnet har enligt en undersökning låg föroreningsgrad.

Spillvatten.

Spillvattenledningar finns dragna jämte VA-ledningarna.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för sophantering som är uppbyggd på kärntömning med sidotömmande sopbil. Närmaste återvinningssystem finns på Garvaregatan vid den f.d. bensinmacken.



Kraftledning med buffertzonen 100 m.

Kraftledningar

Söder om älven finns en kraftledning med en 100 m bred buffertkorridor som avgränsar exploateringen söderut.

Trafik

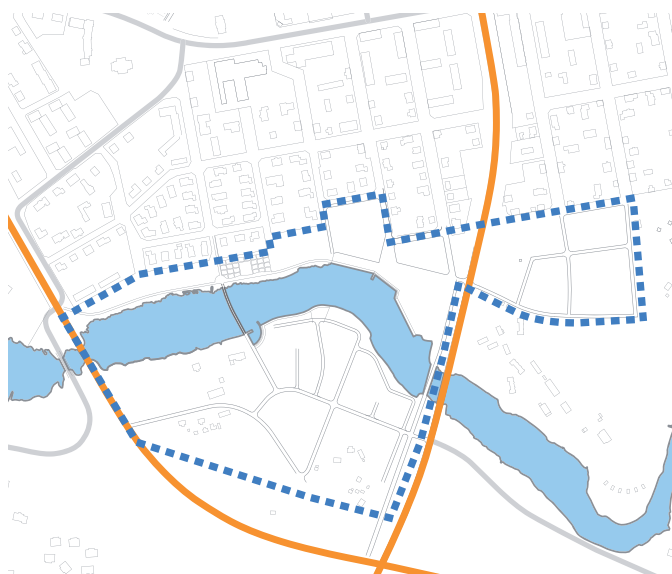
Riksväg E45 går genom området i nordsydlig riktning. I sydväst avgränsas området av järnvägsspår.

Kollektivtrafik

Linje 1, 2 och 3 trafikerar Lasarettsgatan norr om planområdet, med hållplatser mellan Dahlsgratan och E45 samt vid Vassaraparken/Centrum. Vid utbyggnad av Repisvaara föreslås en ny linje längs E45 söderut med möjlighet till hållplatser i korsningen E45 och Garvaregatan, samt korsningen E45 och Nattavaaravägen.

Farligt gods

Riksväg E45 samt järnvägen är utpekade leder för farligt gods.



Farligt gods, järnvägen och väg E45.

Buller

Större trafikmängder förkommer på väg E45 samt på järnvägen. Dessa anses få ökade trafikflöden i och med en expansion av gruvan, vilket kommer medföra förhöjda bullervärden. Detta bör utredas i detalj vid ett senare skede.

Riksintresse

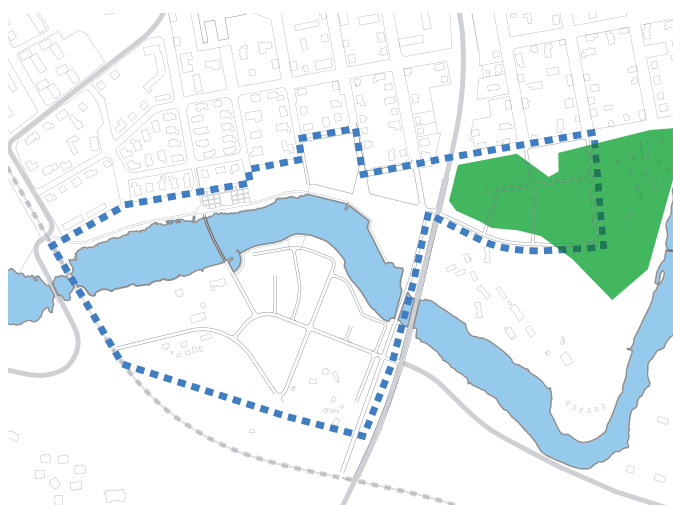
Järnvägen och väg E45 är utpekade som riksintresse för trafik.

Natura 2000

Då Vassara träsk och älv är en del av ett större naturligt vattensystem är det klassat som natura 2000-område. Arter som anses vara berörda i detta vattensystem är utter, lax, stensimpa, flodpärlmussla, grön flodtrollslända och venhavre. Tillstånd enligt miljöbalken 7 ka. 28a§ kan krävas för att bedöma intrång och påverkan i natura 2000-områden.

Nyckelbiotoper

Tallskogen vid hembygdsområdet norr om campingplatsen, öster om väg E45, är en nyckelbiotop.



Nyckelbiotop tallskog.

Strandskydd

Samtliga vattendrag omfattas av ett strandskydd 100 meter inåt land och 100 meter ut i vattnet.

Vattentäkt

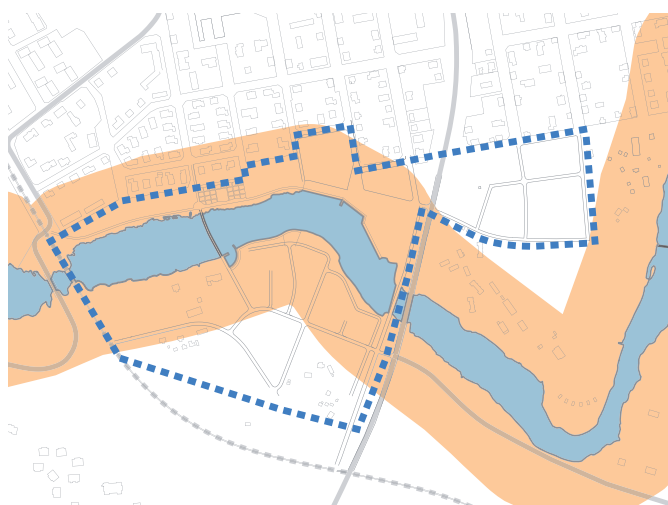
Sjukhuset i Gällivare har klassificerat Vassara älv som reservvattentäkt för sin verksamhet.

Miljökvalitetsnormer

Vassara älv omfattas av miljökvalitetsnormer för fisk och musselvatten. Miljökvalitetsnormerna för vattensystemet tros inte påverkas av planförslaget (FÖP 2008-2025) förutsatt att ny bebyggelse förses med vatten- och avloppslösningar som inte belastar vattendragen.

Översvämningar

För att minska riskerna med skador vid höga vattenstånd bör en översvämningskartering genomföras innan exploateringen sker intill vattendrag. En sådan kartering är under framtagande våren 2013.



Strandskydd 100 m.

Geoteknik

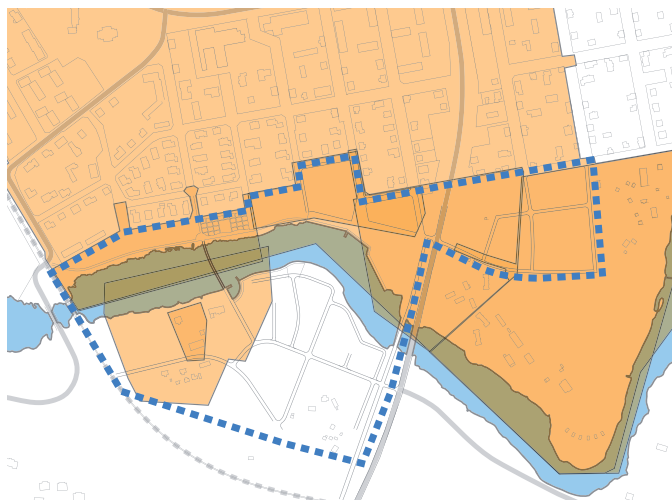
Ingen undersökning har gjorts i området.

Klimat

Till följd av det klimat som råder i Norrbotten är det extra viktigt att ta tillvara på områden med bra mikroklimat. Vassaraälvens dalgångsläge medför lägre vintertemperaturer än kringliggande högre terräng. Därför blir det i Vassara extra viktigt att i planeringen optimera sol-och lägen och undvika skuggande bebyggelse.

Målpunkter

Strandpromenaden längs med den norra älvstranden är ett populärt stråk i Gällivare sommar som vinter. Campingen och hembygdsområdet ses också som attraktiva målpunkter. En viktig sträcka är stråket mot Sandviken.



Detaljplanelagt område.

Detaljplaner

Det finns för närvarande inga pågående detaljplaner inom området. Söder om älven, väster om järnvägsspåret, finns en nyligen antagen detaljplan för Gällivare 4:21 Bryggeribacken, Andra sidan.

Kulturmiljö

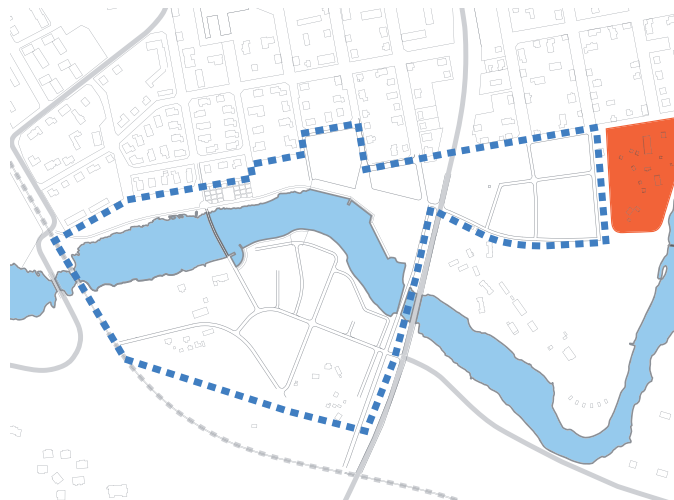
Hembygdsområdet i östra delen av området är utpekat som kulturhistoriskt värdefullt. Det finns goda möjligheter att skapa en attraktiv blandning av gammalt och nytt genom att placera några av kulturmiljöbyggnaderna från Malmberget i Vassara.

Skola, förskola

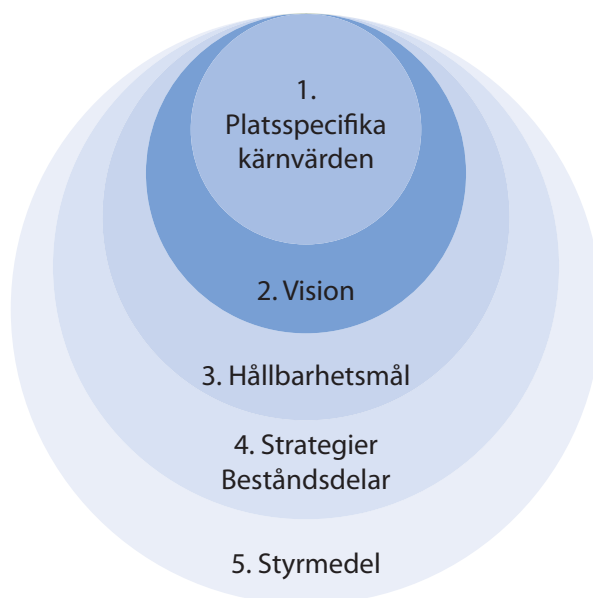
Området är med sin placering väl lämpat för etablering av skola och förskola. Behovet får utredas i den fortsatta planeringen.

Vård och omsorg

Området är med sin placering väl lämpat för etablering av ett äldreboende. Behovet får utredas i den fortsatta planeringen.



Hembygdsområdet.



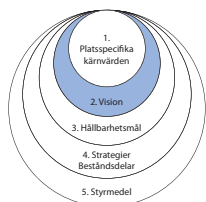
2. VISION VASSARA

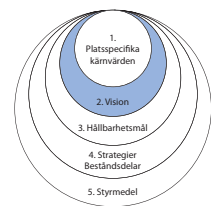
– FÖRÄDLING AV VASSARAS KÄRNVÄRDEN OCH FRAMTIDSBILD

Stadsnära boende vid älven

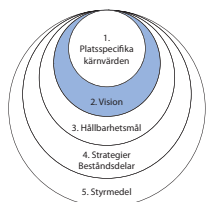
Gällivare drar nytta av sitt vattennära läge genom att låta staden växa vidare kring älven. Vassara blir Gällivares nya centralt belägna stadsdel med höga vattennära rekreativvärden för hela stadens invånare. I anslutning till de nya bostäderna iordningställs en strandpromenad på båda sidor om Vassara älv. Människan står i fokus i Vassara när gångstråk stärks och förtydligas där staden kliver över vattnet i riktning mot fjället och binder samman de båda älvstränderna.

Nya bostäder av varierande upplåtelseform och storlek ramar in och definierar vattenrummet. Kvarteren orienteras i ett tydligt gatumönster kring halvprivata gårdar som vänder sig mot solen. Bebyggelsen består av 2-3-vånings flerbostadshus, radhus och friliggande hus. De gemensamma gårdarna öppnar sig mot söder och utsikten mot Dundret, med älven på ett stenkasts avstånd.





Vy över det framtida Vassara.



För hela Gällivare

Strukturen i Vassara bygger på en genomsläpplighet i mänsklig skala för att uppmuntra alla att ta del av det unika läget längs älven. Med närheten till Gällivare centrum, ett tydligt gatunät, södervända gemensamma gårdar, siktlinjer och utblickar mot Dundret och älven samt en skala som utgår från människan blir det attraktivt att vistas kring Vassara älv. Älven blir en självklar del av staden.

Halvprivata, södervända gårdsrum utformas för att tydliggöra gränser i stadsdelen. Offentliga platser behandlas med omsorg och fokus på både besökare och boende. Alternativa färdsätt samlas kring älven och blandar gångtrafikanter med cykel-, skid- och sparktrafik. Vassara blir ett viktigt rekreationsstråk för hela staden.

Stad vid vatten

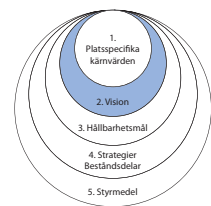
Mötet med älven får en central roll i skapandet av en ny kvalitativ stadsdel. Staden och den nya bebyggelsen tillåts komma nära älven. Bostäderna får nära kontakt med vattnet och den nya bebyggelsen ramar in älven, vars unika värden höjer livskvaliteten i områden även utanför Vassara. Vattnet blir i sig ett rum för staden och dess invånare. Strandpromenaden bör byggas ut på båda sidor om älven och förbinds med en gång- och cykelbro.

En större bebyggelse som rymmer bostäder för unga och gamla skyddar Vassaras bebyggelse i öster mot väg E45. Älvstränderna stärks som naturstrandpromenad.

Stad mot fjäll

Vassara markerar Gällivares närhet och draging till Dundret med sitt kliv över älven, ett unikt samspel mellan stad och natur. Attraktiviteten i, samt läget





Situationsplan Vassara 1:5000

av Vassara förlänger stadens tyngdpunkt söderut och ställer både älven, fjället och naturen närmare Gällivares invånare och besökare – visuellt och geografiskt. Gårdsrummen öppnar sig mot Dundrets och Fjällnäs silhuett i Vassara.

Variation

Med skalor, variation och olika typer av boende med möjlighet till verksamhet i gatuplan skapas en dynamisk och levande stadsdel där människor känner trygghet, stolthet och omsorg för sin omgivning. Med tydliga hierarkier av stråk och gator blir det enkelt att orientera sig i Vassara. Gator och gårdar får olika karaktärer och de offentliga platsernas specifika värden identifieras och förstärks.

Rum och möten

I Vassara läggs stor omsorg på de rum där människor möts utanför hemmet. De gemensamma, halvprivata gårdarna skapar grannskap och sammanhang för de boende att umgås kring. Gatorna anpassar sig efter det nuvarande gatunätet och binder samman det nya med det befintliga. Vid älven formas offentliga platser och strandpromenader som trygga, levande mötesplatser för hela staden.

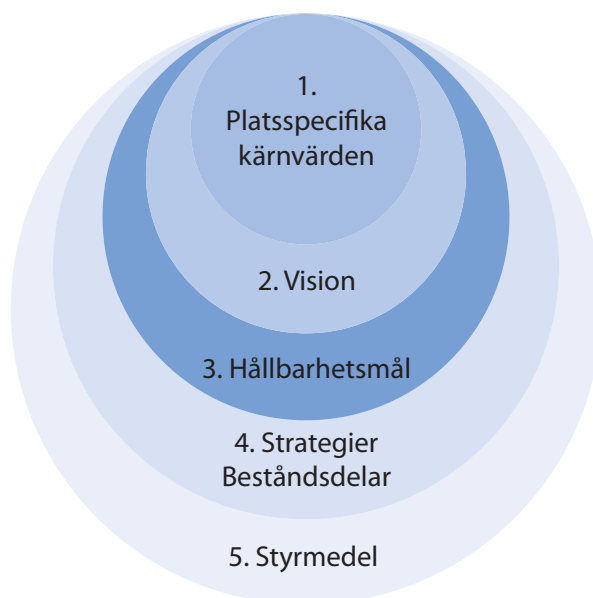
Årstider

Vassara byggs för att hålla livskvalitet under hela året och tar tillvara på de kvaliteter olika årstider ger. Husen och gårdarna följer en arktisk princip och sluter kvarteren mot norr och öster för att skydda kvarterets inre och ge solvarma gårdar. De öppnar sig mot söder för att skapa ett gott mikroklimat. På vinterhalvåret bildar den snötäckta älven en öppen, ljusflödande plats med upplysta strandpromenader och skidspår.





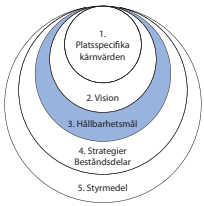
Rekreativstråket öppnas upp längs båda sidor om Vassara älv.



3. HÅLLBARHETSMÅL

– FÖRVERKLIGAR VISIONEN FÖR VASSARA

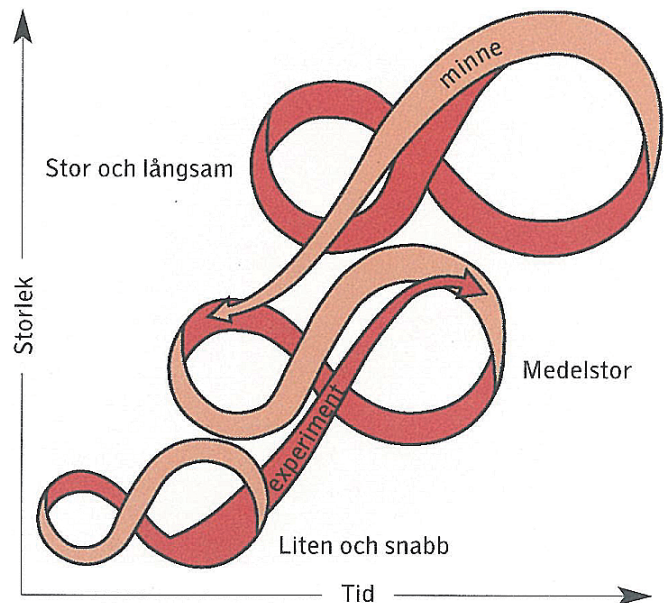
Det hållbara Vassara ska verka som en dynamisk och social del av Gällivare över lång tid. Detta ställer krav på en hög kvalitet i utformningen av de fysiska rummen. De skall utformas för att klara förändrade behov och ändrad användning i framtiden utan att förlora sin ursprungliga kvalitet. Vidare ska Vassara fungera som en länk över älven för att öka stadens kontakt med Dundret och närheten till vintersporten och naturen.



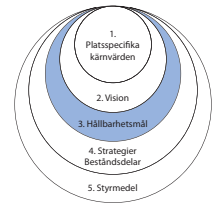
Resiliens – Återhämtningsförmåga

Ett viktigt begrepp inom hållbar utveckling är "resiliens" – elasticitet/återhämtningsförmåga. Då något ska vara hållbart kan det lätt uppfattas som att det måste vara robust och oföränderligt, underhållsfritt, för att hålla måttet. Men i en föränderlig värld så det är sällan en framkomlig väg. Begreppet resiliens är ursprungligen hämtat från ekologin där det är ett mått på den hastighet med vilken ett ekosystem återgår till sitt föregående tillstånd efter att ha utsatts för en störning. Systemets förmåga till återhämtning. Störningarna kan bestå av allt ifrån chock och stress till hur en skog återhämtar sig efter avverkning, bränder och föroreningar.

Resiliens går även att applicera på mänskligt planerade verksamheter och strukturer. Social resiliens är då ett mått på ett samhälles förmåga till återhämtning efter stor yttre påverkan, av t ex en naturkatastrof, ekonomiska- eller politiska oroligheter. I naturen avgör mångfalden i det sammanhang ett ekosystem existerar hur god återhämtningsförmåga det har. Detta gäller även för social resiliens. Mångfald och variation i planeringen är därför av stor vikt vid utformningen av långsiktigt hållbara samhällen.



De nya områden som planeras i Gällivare består utifrån detta sätt att se på saken av olika dynamiska system. Naturens ekologiska system och de av människan skapade sociala ekonomiska och tekniska systemen, system som i det färdiga projektet är ömsesidigt beroende av varandra och samverkar dynamiskt. De har olika syfte och funktion och kommer ofta i konflikt med varandra. Beroende av sin utformning levererar de tjänster som antingen bidrar till eller minskar balansen i helheten. God resiliens handlar i dessa sammanvävda sammanhang om de olika systemens förmåga att hantera påverkan från varandra. Om förmågan att hantera påverkan utan att förlora den ursprungliga funktionen, genom möjligheter till självorganisation och anpassning.



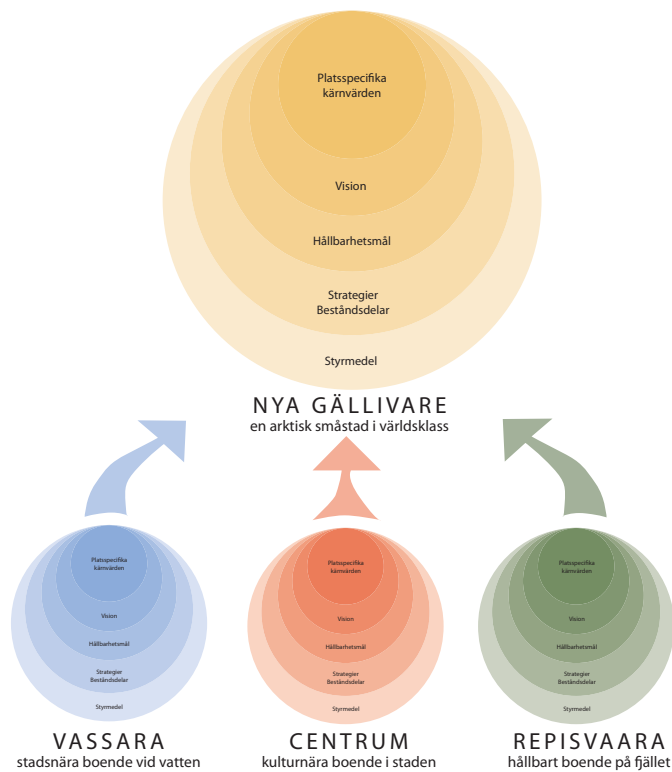
Helheten

Stadsplaneprojekt innebär en förändring för de befintliga system som finns på platsen där projektet planeras. För att stadsdelen som skapas ska leva upp till högt ställda krav för samverkan mellan sociala-, ekonomiska, ekologiska och tekniska system behöver vi se helheten, definiera systemen som bygger upp den och rangordna dem i relation till visionen för helheten. Då kan vi hindra ett system från att ta för stor plats på bekostnad av de andra.

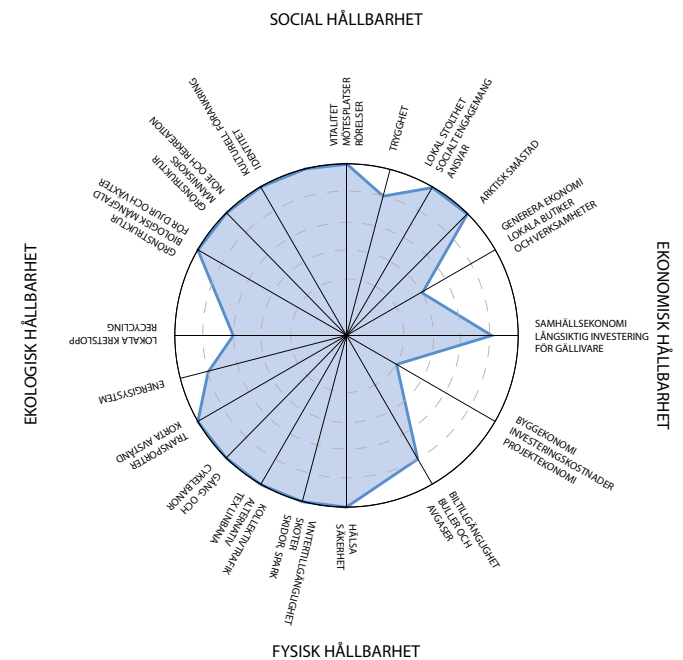
Mål

Hållbarheten delas in i fyra delområden som är av vikt i planeringen. Denna indelning utgör inte några tydliga gränser mellan olika sorters hållbarhet, men indelningen fungerar för att gruppera strategier för hållbarheten i projektet.

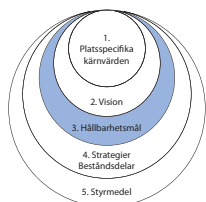
- Social hållbarhet**
- Ekologisk hållbarhet**
- Ekonomisk hållbarhet**
- Teknisk-fysisk hållbarhet**



Värdeskapande planering - Metod för Nya Gällivare.



Hållbarhetsdiagram för Vassara.

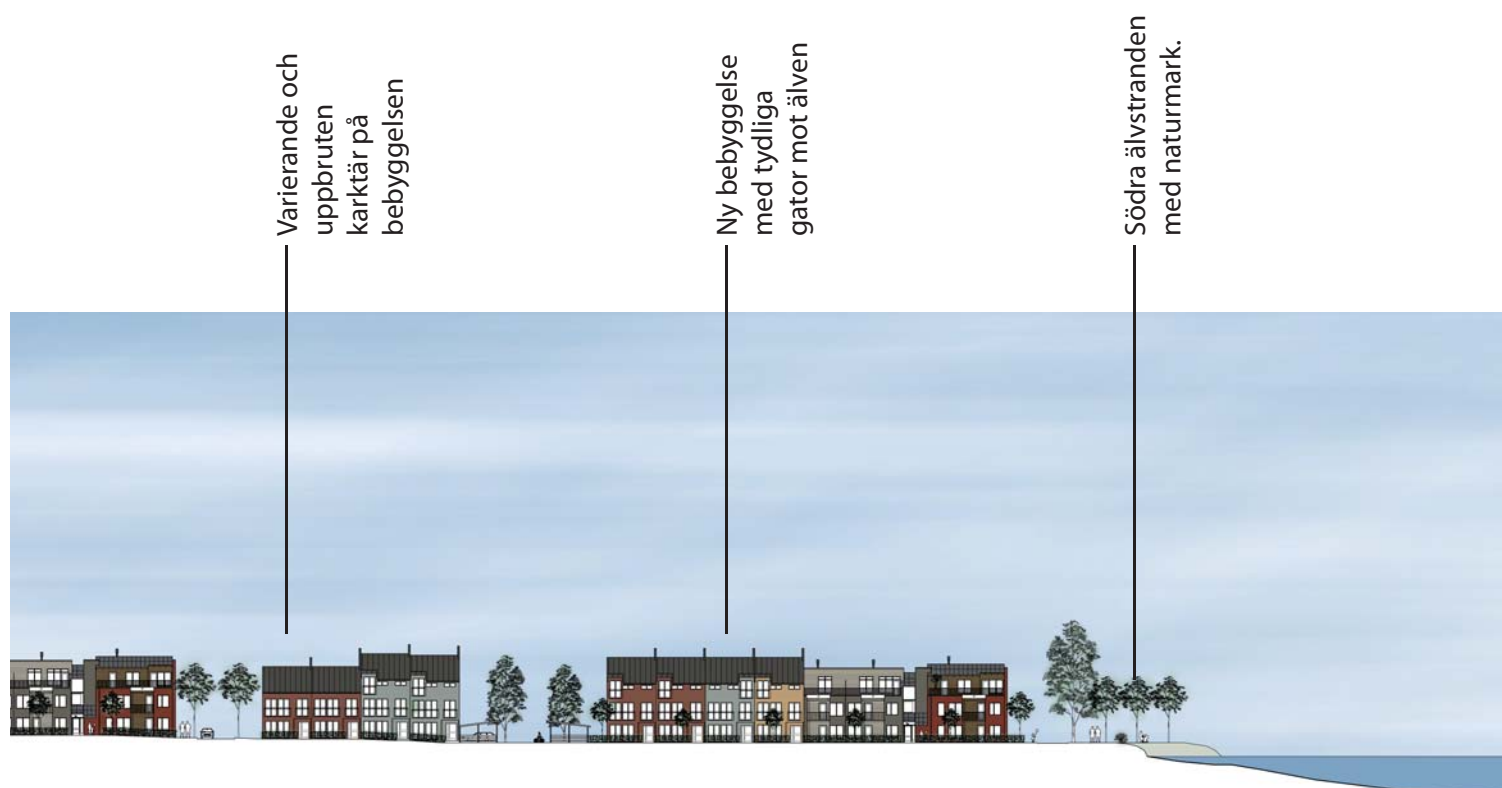


Social hållbarhet

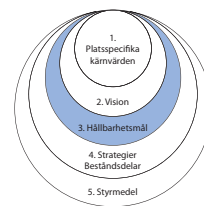
Den sociala delen av hållbarheten handlar om fungerande sociala sammanhang som bidrar till trivsel, trygghet, förståelse och individuellt ansvarstagande för det gemensamma bästa. I planeringen handlar det om att underlätta för en hållbar livsstil, att göra det enkelt att leva ett sunt liv som bidrar till en positiv och hållbar utveckling. Det ska vara lätt att göra rätt och enkelt att ta egna initiativ för en hög livskvalitet.

Sociala hållbarhetsmål för Vassara

- Stort och varierat utbud av **livsrum**.
- God tillgång till **mötesplatser, kultur och rekreation**.
- **Integrera staden** och förstärk samband.
- **Lokal identitet** - stadsnära boende vid älven.



Södra delen av ölvstranden får en ny bebyggelse med gemensamma gårdar, gator som leder mot älvrtranden samt en ny strandpromenad med skiftande karaktär.



Ekologisk hållbarhet

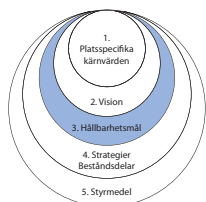
Den ekologiska delen av hållbarheten handlar om ekologiska systems möjlighet att överleva och bidra med sina tjänster till helheten i den planerade visionen. I planeringen handlar det om att inse att våra skapade system invaderar naturen såväl lokalt som globalt. Genom att leta efter lösningar som bevarar ekosystemens produktionsförmåga och undvika att utarma de ändliga naturresurserna kan flora och fauna integreras och berika den byggda miljön. Det handlar om att natur- och kretsloppsanpassa och att minimera användningen av oorganiska material.

Ekologiska hållbarhetsmål för Vassara

- Ökad förståelse för **naturens kretslopp**.
- Säkra den **biologiska mångfalden**.
- **Dagvatten** synliggörs och **tas om hand lokalt**.
- **Kretsloppsanpassat** byggande och boende.
- **Minimerad mängd oorganiska material** i byggnaderna.
- Utbyggnad med sunda och **energieffektiva metoder**, långsiktigt **hållbara energisystem** och **energieffektiva transporter**.



Norra älvstranden och dess nya kaj. Här möts människor i bästa solläge året runt Tillbakadragna gavlar mot älven släpper igenom utsikten för de befintliga husen och skapar en trygg strandpromenad.

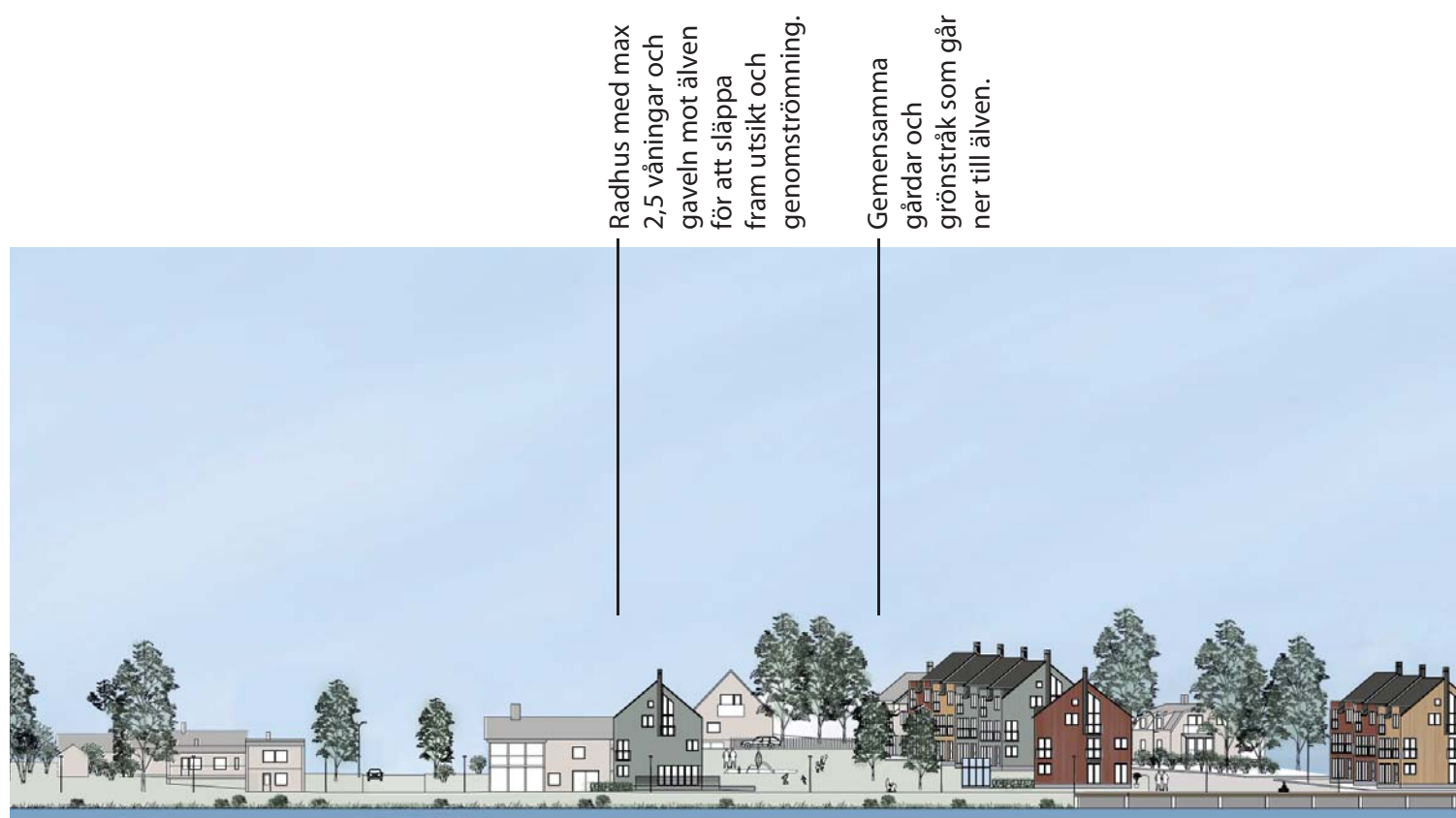


Ekonomisk hållbarhet

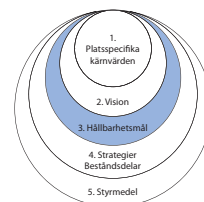
Den ekonomiska delen av hållbarheten handlar om att hushålla med resurser på lång sikt. I planeringen handlar det om att beakta möjliga exploateringskostnader, rimliga boendekostnader och skapa möjligheter för etablering av lokal produktion och näringsliv. Hållbarhet inom den ekonomiska delen ska beaktas i livscykelperspektiv vid val av material och utformning.

Ekonomiska hållbarhetsmål för Vassara

- **Attraktiva och varierande bostäder**, med bottenvåningar som medger etableringar av mindre verksamheter.
- Bra placerade **byggnader med rimliga investeringströsklar** särskilt för verksamheter.
- **Goda ekonomiska lösningar** för energiproduktion, kommunikation, umgänge och förvaltning.



Vy från Vassara älv mot norra älvstranden. En något större exploatering mot E45, möjlighet till exempelvis äldreboende.



Teknisk-fysisk hållbarhet

Den tekniska delen av hållbarheten handlar om materiell utformning av den fysiska miljön. Hur miljöer ska gestaltas för att uppnå långsiktig hälsa och säkerhet för de människor som lever och verkar på platsen. I planeringen handlar det om gestaltning av byggnader och av system för försörjning av livsmedel, vatten, värme, el och teknik mm. Hållbarhet inom den tekniska delen ska beaktas i livscykelperspektiv vid val av material och utformning.

Tekniskt-fysiska hållbarhetsmål för Vassara

- **Hög klass på gestaltning** av hus och mark.
- **Rimlig exploateringsgrad.**
- Bra och **sunda material.**
- **Låg energiförbrukning**
- Fokus på **förnyelsebar energi.**
- Hög **kretsloppsanpassning.**
- **Trafiksäker miljö.** God **tillgänglighet.**
- **God planering för användandet av alternativa färdmedel.**

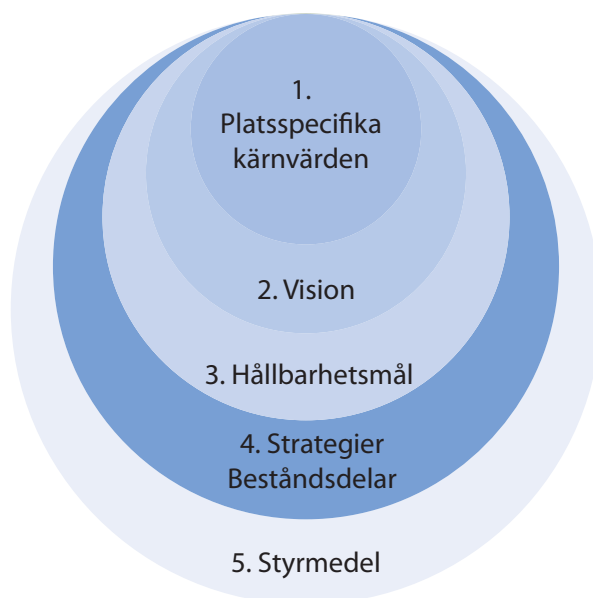
Kajbryggor förstärker tillgängligheten och höjer kanten mot översvämningar.

Äldreboende och eventuellt bostäder.

Högre bebyggelse mot Parkvägen / E45.

Parkvägen / E45.





4. STRATEGIER

– BESTÅNDSDELAR SOM BEHÖVS FÖR ATT NÅ HÅLLBARHETSMÅLEN

Strategierna är uppdelade i sex huvudgrupper som riktar sig till planeringsprocessens olika aktörer och redovisar beståndsdelar och riktlinjer för respektive område. Beståndsdelarna utgör en checklista för att nå hållbarhetsmålen.

4.1 Klimatanpassad och levande utomhusmiljö

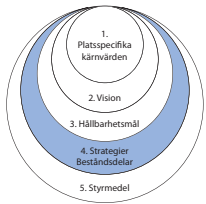
4.2 Hållbara transporter

4.3 Hållbara livsmiljöer

4.4 Hållbar exploatering

4.5 Hållbara bostäder och lokaler

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



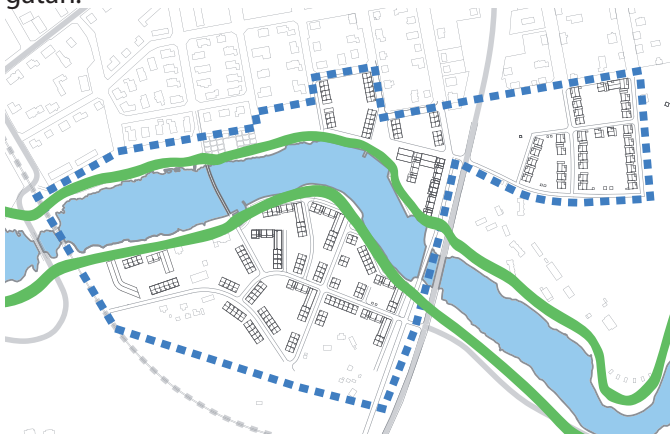
4.1 Klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Bebyggelsen i Vassara är ett stadsnära boende vid vatten. Stadsdelen behöver hållas levande under hela projektets livscykel så att den kan leverera de ekosystemtjänster som behövs för att garantera goda miljöer för rekreation och friluftsliv för boende och besökande. Miljöer där människor trivs och mår bra. Bebyggelsen planeras för att i samklang med naturen åstadkomma miljöer som hjälper till att utjämna klimateffekterna, som erbjuder skydd vid extremt väder, tar upp växthusgaser och fördröjer dagvatten vid kraftigt regn och vårflood.

BESTÅNDSDELAR-UTOMHUSMILJÖ

Kontakt med älven

Strandkanten längs Vassara älv måste på sina ställen förstärkas och ha element av utbyggda tråkajer. Från den norra älvstranden går en gång- och cykelbro över till den södra sidan. På den södra älvstranden möter bron en älvbassäng med gradänger ner till vattnet. En ny bro ökar de fysiska kopplingarna i staden. Byggnaderna står med sina gavlar mot älven för att skapa siktlinjer och utblickar, gårdar och gator ska ha ett öppet avslut mot vattnet. Skalan på bostäderna är ca 2 våningar på den norra sidan om älven och kan vara något högre på den södra sidan, 3-4 våningar och består främst av radhus och mindre flerbostadshus. Samtliga bostäder har egen entré från gatan.



Strandpromenaden.

Strandpromenaden

Strandpromenaden bör byggas ut på båda sidor om älven. Stråket ska vara allmänt tillgängligt och blir tryggare genom placeringen av ny bebyggelse och belysning längs båda sidor om älven. För upplevelsen av det stadsnära boendet vid vatten är det viktigt att det finns ett öppet stråk för allmänheten längs med vattnet, samt att bostäderna får visuell kontakt med älven. Gator anpassas efter den befintliga strukturen och når ända fram till strandpromenaderna, parker och grönstråk.

Grönstruktur

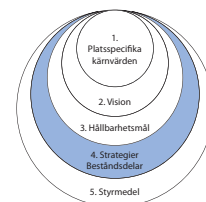
Parker, lekplatser, strandpromenaden och de halvprivata gårdarna utgör tillsammans en grönstruktur i Vassara. De skall vara sammankopplade och lättillgängliga för de boende och de besökande i området och göras tillgängliga för rekreation och friluftsliv. Plats för lek ska markeras i detaljplan. Parker, lekplatser, strandpromenaden och de halvprivata gårdarna ska utformas så att de kan användas under alla årstider.

Gott mikroklimat, gröna gemensamma gårdar

De södervända gemensamma gårdarna vänder sig mot solen och vattnet eller utsikten. Byggander ska placeras i stråk- och gatuliv, det skapar stora halvprivata gårdsrum som uppmuntrar till umgänge och grannsamvaro. Genom att bostäderna öppnar upp kvarteren mot söder och utblickar men sluter dem mot norr och öster skapas ett gott mikroklimat på gårdarna.

Mötesplatser

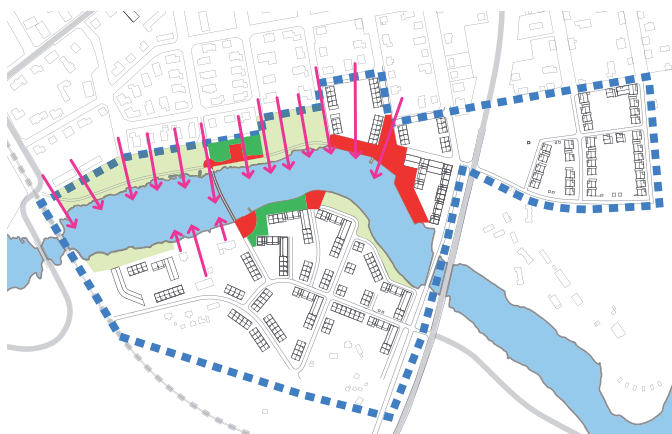
En god tillgänglighet till mötesplatser skall finnas i hela Gällivare. Olika typer av sociala mötesplatser med skilda kvaliteter skapas i offentlig och halvprivat miljö. Strandpromenaden är en sorts mötesplats, som



fungerar både sommar som vinter, de halvprivata gårdarna är annan typ av mötesplatser, där det bör finnas lekplatser för de mindre barnen och möjlighet till samvaro. I Vassaraområdet bör finnas torgbildningar, strandpromenader, kolonilotter med allmänna ytor, gröningar och stråk som berikar det sociala livet och bjuder in besökare.

Odlingslotter och kolonistugor

Odlingslotter och kolonistugor koncentreras dels norr om älven och ges dels en placering vid Arboretum, öster om E 45. Här kan kolonistugorna stärka



Mötesplatser, grönstruktur och utblickar för befintliga hus.

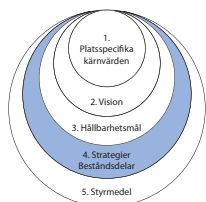
entrén till Vassaraområdet och Gällivare. Mindre odlingsplatser kan ta plats på de gemensamma gårdarna.

Exploateringsgrad

Solstudier och befintlig terräng bestämmer vilken exploateringsgrad kvarteren klarar med bevarade kvaliteter. Skalan på bostäderna ska vara låg, liksom i stora delar av Gällivare. Vassara blir en förlängning av staden ner mot älven. Radhusen på den norra sidan om älven bör inte överstiga 2,5 våningar. På den södra sidan om älven och längs med E 45 kan husen vara något högre, ca 3-4 våningar.

RIKTLINJER 4.1

- Kontakt med älven, eventuellt en ny gång- och cykelbro till den södra älvstranden.
- Strandpromenad bör utökas till båda sidor älven.
- Bebyggelsen bör placeras i gatuliv.
- Bebyggelsen bör eftersträva 2-3 våningar på älvens norra sida.



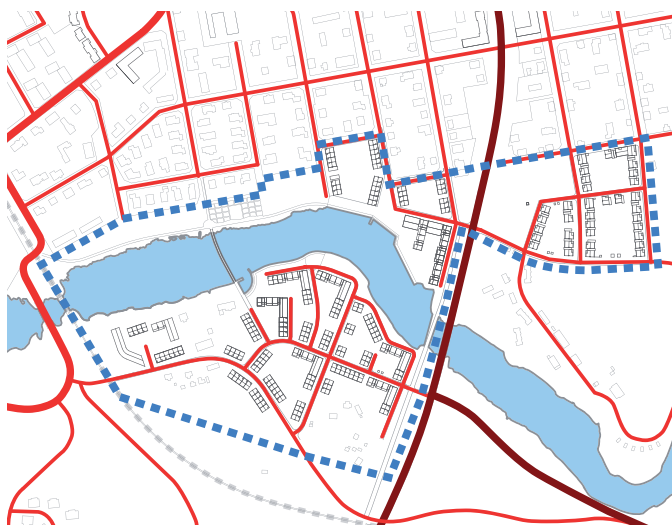
4.2 Hållbara transporter

Gatorna i Vassara bör anpassas till den befintliga gatustrukturen i Gällivare. Omgivande gatustrukturer ska bindas samman med Vassaras gatunät.

Trafikstrukturen följer silningsprincipen, det vill säga att gaturummen utformas för att inbjuda till ett kontrollerat körbeteende, körbanor hålls smala och trädgrupperingar och alléer framhäver strukturer och sekvenser i gaturummet. Silning av trafiken gör det möjligt att fördela flöden över flera stråk. Det är en viktig avvägning för att få livgivande men inte barriärskapande trafikrörelser.

Gaturummen i Vassara utformas för att prioritera alternativa färdmedel så som gång- cykel- spark- och skidtrafik i området.

För att utreda kollektivtrafikdragningar, nya infarter längs E45 och andra trafikåtgärder i staden bör en trafikstrategi tas fram.



Vägstruktur.

BESTÅNDSDELAR-TRANSPORT

Gatustruktur

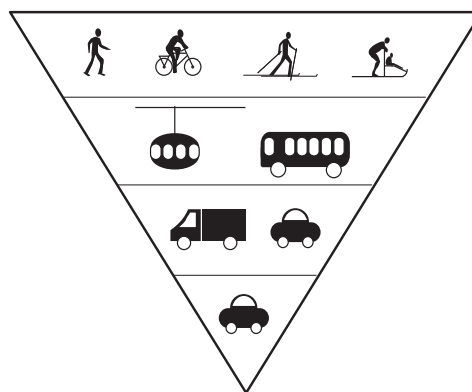
Smala gator med tydlig plats för gång-, cykel- och sparktrafik skall utformas så att ett tryggt och säkert beteende för alla skapas i trafiken. Barn och unga ska erbjudas säkra och trygga alternativ.

Prioriteringsordning för trafik

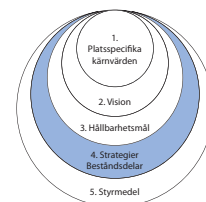
För att uppmuntra användningen av alternativa trafikslag i Vassara ska gaturummet signalera en prioritering enligt nedan:

- Gång/Cykel/Skidor/Spark – sker på särskild del vid sidan av vägen.
- Kollektivtrafik (Miljöeffektiva fordon)
- Bilpooler (Miljöbilar) – ges t ex. företräde till de mest attraktiva parkeringsplatserna
- Privatbilar (Miljöbilar)

Prioriteringsordningen gör det lättare för befolkningen att använda det i varje situation bästa alternativet och bidrar på så vis till ett smart beteende för minskad miljöpåverkan. Utvecklingen mot mer hållbara drivmedel för motordrivna personfordon kan med fördel premieras.

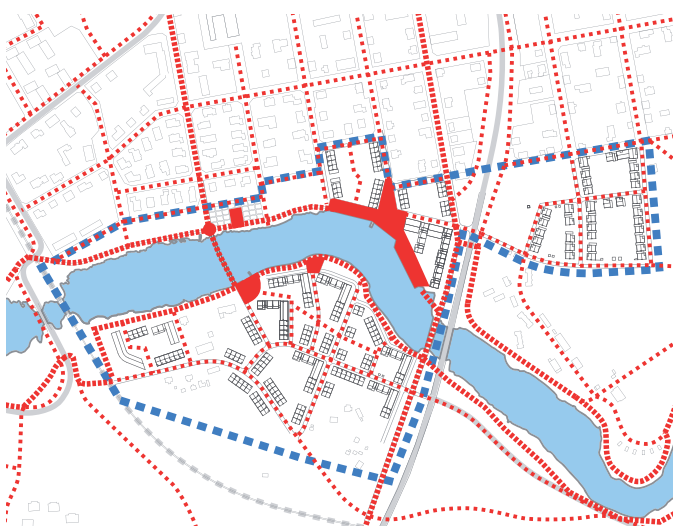


Prioriteringstriangel för trafik.



Attraktiva stråk för gång- cykel, skidor och spark

Strukturen för gång och cykel ska vara sammanhängande i hela Gällivare och länkas samman med befintlig struktur i anslutning till Vassara. Vintertid kan ena sidan av gator och vägar hållas skottad och sandad för gångtrafik, den andra sidan ska prepareras för spark- och skidtrafik. På de gemensamma gårdsrummen ska det finnas plats för cykel- och sparkparkering.



Gång-, cykel-, spark- och skidstråk

Attraktiv kollektivtrafik

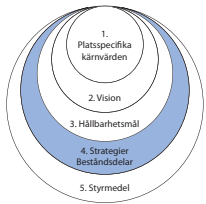
Kollektivtrafiken i Gällivare består av busstrafik. Kollektivtrafiken kan kompletteras med alternativa lösningar så som linbana mellan centrum och Dundret. Linbanan som kommunikationsmedel får anses extra intressant då den ursprungligen tagits fram för användning inom gruvnäringen och numera flitigt används i skidsammanhang. På så vis stärker den Gällivares identitet som både gruv- som skidort. Hållplatser för busstrafiken bör utredas vidare i en trafikstrategi för Gällivare. Vid busshållplatserna bör det finnas väderskyddade cykel- och sparkparkeringar.

Hållplatser för kollektivtrafik

Hållplatserna placeras med tydliga kopplingar till befintliga stråk och ges väderskydd så att det blir bekvämt att vänta på platsen.

RIKTLINJER 4.2

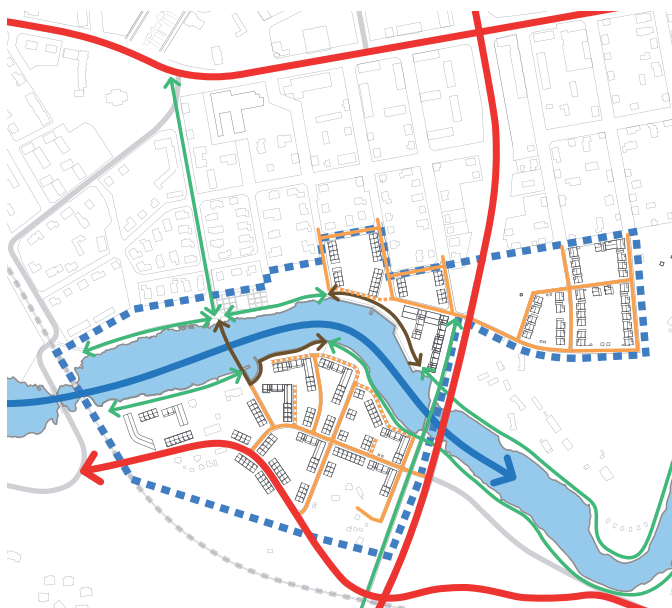
- Gatorna i Vassara bör anpassas till den befintliga gatustrukturen i Gällivare.
- Vägnätet planeras utifrån följande prioriteringsordning: se bild på föregående sida, prioriteringstriangel.
- Vid kollektivtrafikhållplatser bör finnas väderskyddade cykel- och sparkparkeringar.



4.3 Hållbara livsmiljöer

De boendes livsstilar är en avgörande faktor för utvecklingen av en hållbar stadsdel. Genom rätt val i vardagen kan de boende minska sitt ekologiska fotavtryck. Vassara ska därför utformas på ett sätt som möjliggör ett stort lokalt engagemang och en livsstil där miljö- och hållbarhetsfrågor utgör en viktig del av invånarnas identitet och kultur. För att det ska vara möjligt behöver en hållbar livsstil upplevas som attraktiv och leda till högre livskvalitet. Vassara ska därför erbjuda ett boende med hög livskvalitet där man som boende och verksam utvecklar sin kunskap att leva och verka hållbart. Det ska vara lätt att göra rätt och här har gemenskapsfunktioner som ökar den sociala hållbarheten en viktig funktion att fylla.

Utemiljöerna i Vassara, de privata såväl som de offentliga, ska därför utformas så att de stimulerar till möten och interaktion.



Struktur och flöden.

BESTÅNDSDELAR - LIVSMILJÖ Kvarterstruktur

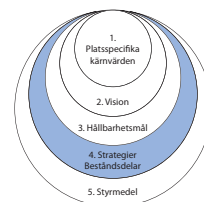
Stadsdelen Vassara innehåller ca 15 kvarter av olika storlek. Totalt är det ca 300 bostäder i friliggande villor, kedje- och radhus och små flerbostadshus samt ca 40 lägenheter för äldreomsorg och studentlägenheter.

Bebyggelsen placeras i gatuliv och har sina entréer från gatan, bottenvåningar bör kunna upplåtas för mindre verksamheter. De södervända gemensamma gårdarna vänder sig mot solen och vattnet eller utsikten. Byggnader bör placeras i stråk- och gatuliv, det skapar stora halvprivata gårdsrum som uppmuntrar till umgänge och grannsamvaro. Byggnaderna utformas så att sociala rum som kök och vardagsrum placeras mot gatan. Detta ökar interaktionen i gaturummet och stimulerar till möten.

I nuläget finns ett slakteri på södra sidan, vilket bör beaktas i planer för bostäder (avstånd/grönsläpp bör finnas mellan bebyggelse och slakteri).

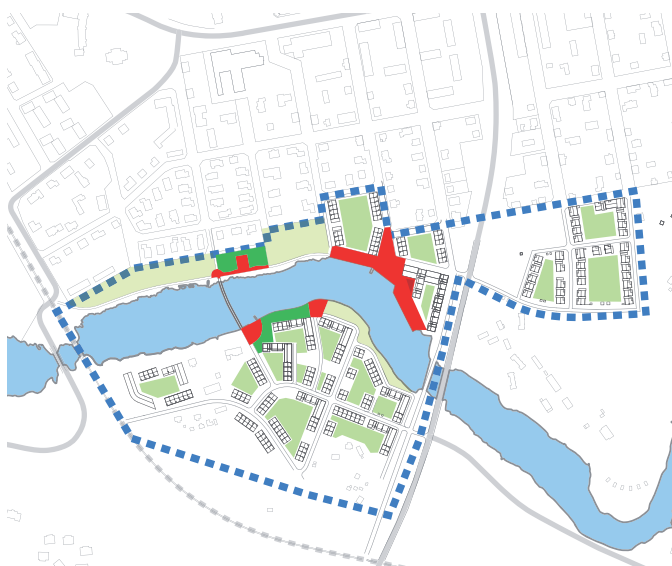
Strandpromenaden och älven

Strandpromenaden bör öppnas upp på båda sidor om älven och inbjuder till vandring, löpning, skidåkning, och spark och ska utgöra ett av Gällivares attraktivaste rekreationsstråk. Strandpromenaden ska vara ett tryggt och upplyst stråk mellan stationen i väster och sjukhuset i öster på båda sidor om älven. De boende i närområdet har direkt kontakt med älven och dess sträckning i och förbi Gällivare.



Attraktiva mötesplatser

Strandpromenaden längs med älven utformas så att den tillsammans med bebyggelsen skapar naturliga torgbildningar och platser som vänder sig mot söder och utblickar längs med älven eller mot Fjällnäs och Dundret. Strandpromenaden tillgodoser en annan viktig aspekt av en hållbar livsstil då enkel tillgång till trygga motionsstråk bidrar till en bättre folkhälsa.



Mötesplatser, grönstruktur och gemensamma gårdar.

Service

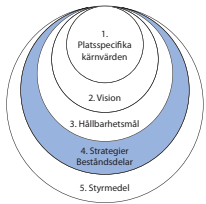
Närheten till Gällivare centrum gör att nästan all service finns lätt tillgängligt. I bebyggelsen närmast Parkvägen/E45 finns det ett vårdboende samt eventuellt bostäder, här kan även finnas återbruksstation med sophantering och återvinning.

Rekreation

Strandområdet bör göras tillgänglig för rekreation och det allmänna friluftslivet. Det ska finnas ett rikt utbud av möjligheter för lek och fritid på Vassara.

RIKTLINJER 4.3

- Bebyggelsen bör placeras i gatuliv för att skapa tydliga gaturum.
- Vårdboende och eventuellt bostäder kan planeras vid Parkvägen/E45.
- Bostadsentréer bör placeras mot gata.



4.4 Hållbar exploatering

Närheten till Gällivare och den befintliga infrastrukturen gör att exploatering av Vassara kan ske i små etapper relativt parallellt. Genom en välbalanserad och effektiv exploatering inom de områden i utvecklingsplanen som utpekats som kvartersmark ska Vassara erbjuda en mångfald i exploatering och förvaltningstyper. Det är viktigt att exploateringen anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen runt omkring området.

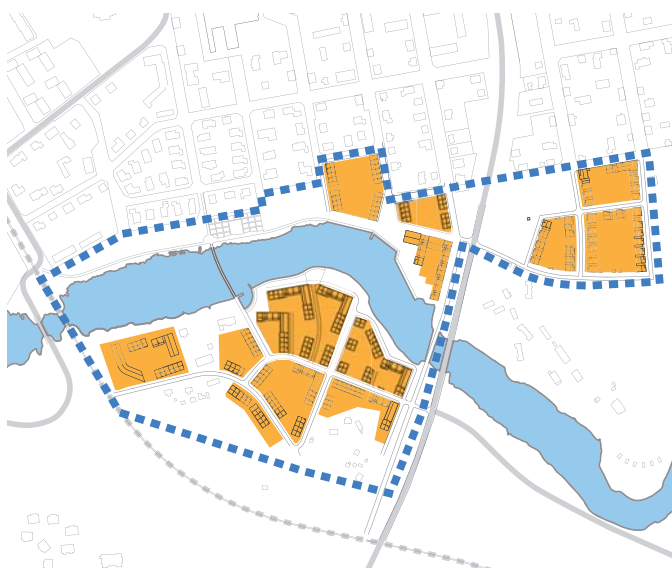
BESTÅNDSDELAR – EXPLOATERING

Exploatering

Byggnation får endast ske på markerad kvartersmark. På grund av vattennivån och översvämningsrisken ska samtlig bebyggelse i Vassara byggas utan källare.

Etablering

Etablering under byggfasen får inte ske i det som i utvecklingsplanen är definierat som strandpromenad. Strandpromenaden måste hållas öppen under hela byggfasen.



Exploatering.

Byggavfall

Mängden byggavfall bör minimeras och det byggavfall som uppstår ska sorteras, återvinnas samt dokumenteras.

Markanpassning till översvämningsrisk

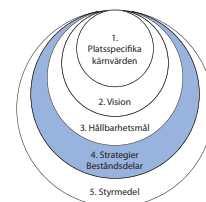
Mötet mellan hus och mark ska ske så att husen på bästa sätt anpassas till platsens topografi. Marken som skall bebyggas ges samma höjdsättning som den befintliga bebyggelsen norr om det nya området. Genom förstärkningar av marken och fördämningar och utdikningar ska översvämningsrisken vid vårfloden minska.

Strandskydd

Längs Vassara älv råder strandskydd 100 meter in på land och 100 meter ut i vattnet. En förutsättning för exploateringen av Vassara är dispens från strandskyddet. Det bedöms som troligt att en sådan dispens kan ges med hänsyn till det mycket angelägna behovet av nya bostäder i Gällivare samt pga. att allmänhetens tillgång till stranden förbättras genom förslaget.

Mångfald och upplåtelseform

Små fastighetsindelningar är av vikt för att åstadkomma mångfald när det gäller upplåtelseformer i Vassara. Regleringar ska göras för att inte alltför stora ytor ska exploateras av samma byggherre. Flexibiliteten i kvartersstrukturen möjliggör långsiktig utveckling och variation i beståndet över tid. Detta gör det lättare att svara mot behov för den befintliga bostadsmarknaden idag och i framtiden. Planen ska ge utrymme för blandade upplåtelseformer som hyresrätter, bostadsrätter, kooperativa hyresrätter och äganderätter i form av egnahem och ägarlägenheter.



Parker och lekplatser

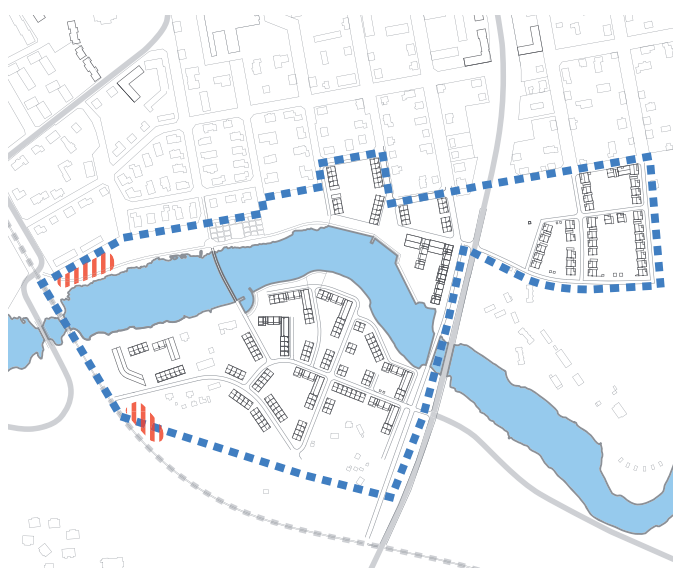
Platser för lek och motion längs med strandpromenaden ska redovisas i detaljplan. Lekplatser ska finnas både på de halvprivata gårdarna och på de platser som är markerade som grönstruktur.

Parkering

Bostäderna i Vassara bör ha ett parkeringstal på 1,0. Parkering tas omhand inom varje kvarter, utformningen i varje enskilt fall beror på exploateringsgraden. Kantstensparkering i fickor längs gatorna reserveras för besöks- och angöringsparkering för bostäderna.

Säsongsförvaring och skoterparkering

Ett par platser i utkanten av det markerade området för Vassara kan ses över gällande säsongsförvaring och skoterparkering.



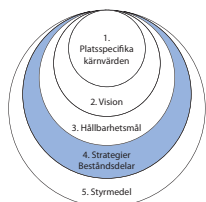
Placering av säsongsförvaring för bland annat skoter i västra delen.

Utsikt

Bostäderna i Vassara bör med fördel ha visuell kontakt med älven och Dundret. Kvarteren anpassas och varieras i skala i relation till befintlig bebyggelse och gatustruktur.

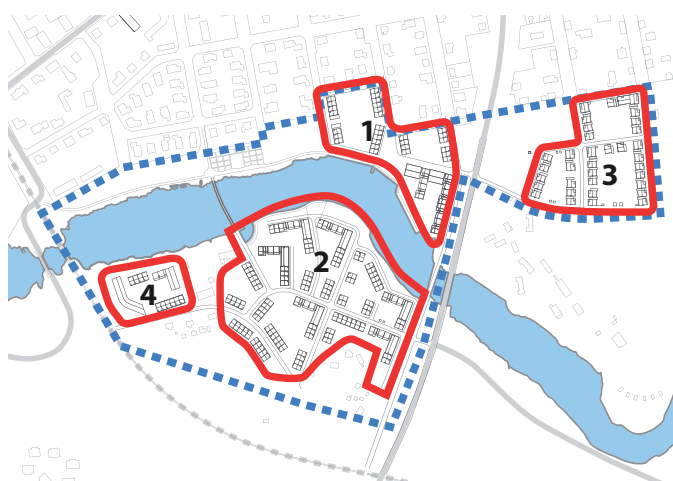
Kulturmiljöer

Det finns goda möjligheter att skapa en attraktiv blandning av gammalt och nytt genom att placera några av kulturmiljöbyggnaderna från Malmberget i Vassara. I Vassara får byggnaderna en ny kontext på en plats där de kommer att vara synliga och tillgängliga för många. Husen passar väl in i Vassara som entré till Gällivare. Husen är avsedda att användas för boendeändamål och kommer att berika stadsbilden och bidra till att förankra det nya området i ortens historia.



Etapper

Etappindelningen i Vassara följer kvartersstrukturen, den medger en indelning i relativt små deletapper. Varje kvarter kan byggas som en egen deletapp, och flera deletapper kan pågå samtidigt. Vägar och annan infrastruktur ska planeras så att de fungerar som helhet och för respektive utbyggnadsetapp av projektet. Etapp fyra är i dag ett slakteri, ett område



Etappindelning.

som bör ses som ett strategiskt utvecklingsområde och på längre sikt kan byta användningsområde till bostäder.

Mängdsättning

Etapp 1, Norra Vassara. Äldreboende, flerbostadshus, radhus, friliggande hus. Ca 40-80 bostäder + eventuella verksamheter.

Etapp 2, Södra Vassara. Flerbostadshus och radhus/parhus. Ca 170-250 bostäder.

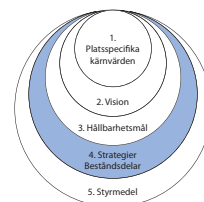
Etapp 3, Östra Vassara. Radhus, parhus och friliggande hus. Ca 35 bostäder.

Etapp 4, Slakteriet. Radhus, parhus och flerbostadshus. Ca 15-40 bostäder. Sista etappen, i dag slakteri men strategiskt läge för bostäder vid ändring av verksamhet.

Vid ett fullt utbyggt Vassara kan det bli ca 260-410 bostäder samt eventuella lokaler för verksamheter.

RIKTLINJER 4.4

- Strandpromenaden måste hållas öppen under hela byggfasen.
- Anpassning till översvämningsrisken görs i höjdsättning av mark.
- Parkeringsstal 1,0 bör gälla för området.
- Säsongsförvaring och skoterparkering bör finnas i området.
- Området som helhet bör exploateras i mindre etapper.
- De olika etapperna bör inrymma mångfald med avseende på bostadstyp, bostadsstorlek och upplåtelseform.



4.5 Hållbara bostäder och lokaler

Byggnader i Vassara ska anpassas till det arktiska klimatet med höga krav på energi- och resurshushållning. Miljöanpassade och flexibla lösningar ska användas för att minska den totala miljöbelastningen. En anpassning till ett framtida förändrat klimat ska tas med i beräkningen. Med en optimerad byggteknik blir ett fuktsäkert byggande av stor vikt. Val av byggmetod ska motiveras med LCC (livscykelkostnader) och LCA (livscykelanalyser).

Alla nya byggnader i EU ska vara så kallade "nära noll-byggnader" år 2019 enligt ett direktiv från EU. Direktivet har i svensk lagstiftning förvanskats till en halvering av energianvändningen till 2020. Detta innebär att Sverige riskerar att hamna inför EU:s disciplinnämnd då vår lagstiftning bryter mot EU:s direktiv. Även byggbranschen har visat missnöje med boverkets låga kravnivå då den gör att våra företag riskerar att hamna på efterkälken i den internationella konkurrensen. Det finns därför ingen anledning att ställa låga krav på energiförbrukningen i Vassara.

BESTÅNDSDELAR – BOSTÄDER OCH LOKALER Gestaltning

Byggnaderna i Vassara bör gestaltas på ett karaktärsfullt sätt som väcker stolthet hos individen. Hustyperna är väl anpassade till det arktiska klimatet vad gäller utformning och val av material. Byggnaderna bör ha tydliga sadeltak, varierande fönstersättning som tar tillvara på utblickar och sol samt varierar i färg så att en upplevelse av mångfald blir tydlig i kvarteren och stadsdelen.

Konstruktion och sunda material

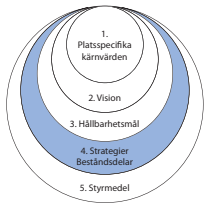
Materialval bör motiveras utifrån ett livscykelperspektiv för att minimera användningen av oorganiskt material och produkter som kräver stor energiåtgång i tillverkningsprocessen.

Inomhusmiljö

Byggnaderna ska utföras med en hälsosam och komfortabel inomhusmiljö som är anpassad för rätt ändamål. Husen kan med fördel delas in i zoner som har olika energimässig standard relaterad till sin funktion. Till exempel kan entrézoner utformas med enklare klimatskydd då de fungerar som vindfång till den uppvärmda bostaden.

RIKTLINJER 4.5

- Vassara eftersträvar en tydlig karaktär av småstadsbebyggelse.
- Byggnadshöjden bör variera mellan de olika etapperna, lägre bebyggelse ca 2-3 våningar på den norra sidan och upp till 4 våningar på den södra sidan.
- Husen i Vassara bör byggas utan källare med tanke på vattennivåer.



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

Energisystemet i Vassara måste vara långsiktigt hållbart. Låg användning av energi, material och vatten i stadsdelen ska säkras under hela projektets livscykel. Byggnader, infrastruktur och transporter måste baseras på energieffektiva- och förnyelsebara energikällor. Energikrav ska därför tas fram för såväl byggnader, infrastruktur och transporter. Kraven ska hålla sig väl över dagens standardnivå. En energihierarki ska tillämpas där den energiform som är bäst lämpad för respektive användningsområde ska premieras. Till exempel ska värme, som har låg energikvalitet användas för uppvärmning. Den högsta formen av energi, elektricitet, bör endast användas för ändamål som kräver detta, t ex belysning.

BESTÅNDSDELAR – ENERGI, VATTEN, AVLOPP, AVFALL OCH ÅTERVINNING Exploatering

Alla installationer ska planeras långsiktigt och utföras så ingreppsfritt som möjligt.

Värme- och energisystem

Vassara ansluts till fjärrvärmenätet.

Vatten

Vatten och avloppssystemet i Vassara bör utformas för att möjliggöra återvinning av avloppets restprodukter samt möjliggöra hög funktionalitet med låg förbrukning av dricksvatten och energi. Vattensnåla tekniker ska användas i hela projektet. Befintliga ledningar på den norra sidan behöver läggas om eller kulverteras.

Spillvatten

Spillvatten ansluter till befintliga spillvattenledningar i Vassara.

Dagvatten - LOD

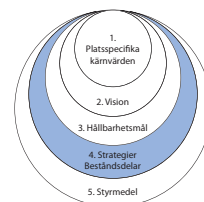
Den befintliga dagvattenhanteringen ska integreras med hanteringen i de nybyggda delarna av Vassara och ses över så att förorenat vatten inte når älven. Dagvattnet måste hålla tillräckligt god kvalitet innan det släpps ut då älven är ett Natura 2000 område och tjänar som reservvattentäkt för sjukhuset.

Lokalt omhändertagande av vatten bör planeras och gestaltas för allmän platsmark och för marken inom varje kvarter. Dammar och avrinning planeras för hela Vassara och detaljstuderas sedan i respektive detaljplan.

Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD bidrar till hållbarheten på flera sätt. Synliggörandet av vattnets kretslopp ökar förståelsen för miljön och vattnet kan även få en praktisk användning för odling och spolning av toaletter med mera. Fördröjningsmagasin och minimering av hårdgjorda ytor minskar belastningen på det stora VA-systemet vid kraftig nederbörd och avsmältning.



Lokalt omhändertagande av dagvatten i kanaler på gata, damm på innergård och kanal på innergård.



Snöhanteringen i Vassara sker på samma sätt som i centrala Gällivare, gatorna är dimensionerade för ett visst snöupplag, övriga mängder körs bort ur staden. Gatorna har kanaler för avrinning av smält- och regnvatten.

Avfallskvarnar och kompostering

Matavfall tas om hand lokalt i området, antingen i kompost eller med hjälp av avfallskvarn. Komposterat matavfall kan sedan användas i planteringar inom kvarteren och på så vis öka förståelsen för naturens kretslopp. VA-systemet ska klara kombinationen av



Komposterat matavfall ökar förståelse för naturens kretslopp.

snålspolande dusch och toalett samt avfallskvarnar. Installation av avfallskvarnar ökar mängden återvinningsbart material. Slam ur avloppen ska bland annat användas vid tillverkning av anläggningsjord.

Avfall och återvinning

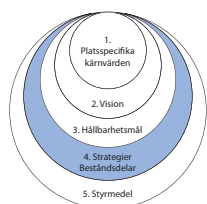
Inom varje kvarter bör det finnas ett system för återvinning som gör det smidigt för den enskilde att källsortera sitt avfall. Det ska vara lätt att göra rätt.

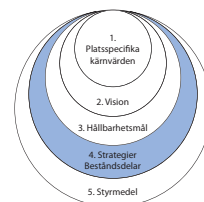
Insamlingssystem för avfall och återvinning utformas så att det är lätt att sortera tidningar, förpackningar av glas, plast, metall och kartong samt matavfall, brännbart avfall, grovavfall och elavfall, organiskt avfall samt producentansvarsmaterial. Miljörummen ska hanteras gemensamt inom området.

Grovavfall ska återbrukas eller material- eller energiåtervinnas. En anläggning för återvinning och sortering etableras lätt tillgängligt vid äldreboendet och studentbostäderna vid Parkvägen/E45.

RIKTLINJER 4.6

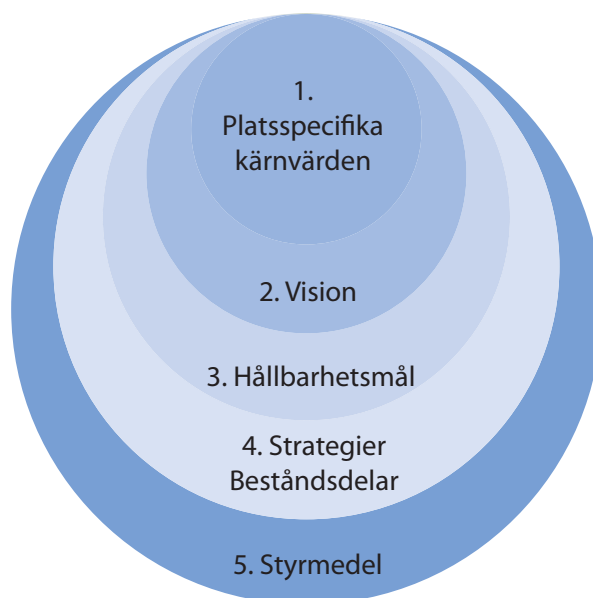
- Kommunalt VA anläggs i området.
- Fjärrvärme bör anläggas i området.
- Samläggning av VA, fiber och fjärrvärme. Samläggningen koordineras med vägbyggnad.
- Återvinning av matavfall kan ske med hjälp av kompost eller avfallskvarn.
- Återvinningsstation bör finnas i området.





Sammanställning av riktlinjer som ska uppfyllas för exploatering av Vassara.

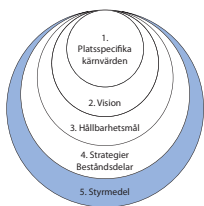
- 4.1**
- Kontakt med älven, eventuellt en ny gång- och cykelbro till den södra älvstranden.
 - Strandpromenad bör utökas till båda sidor älven.
 - Bebyggelsen bör placeras i gatuliv.
 - Bebyggelsen bör eftersträva 2-3 våningar på älvens norra sida.
- 4.2**
- Gatorna i Vassara bör anpassas till den befintliga gatustrukturen i Gällivare.
 - Vägnätet planeras utifrån följande prioriteringsordning: se bild, prioriteringstriangel.
 - Vid kollektivtrafikållplatser bör finnas väderskyddade cykel- och sparkparkeringar.
- 4.3**
- Bebyggelsen bör placeras i gatuliv för att skapa tydliga gaturum.
 - Vårdboende och eventuellt bostäder kan planeras vid Parkvägen/E45.
 - Bostadsentréer bör placeras mot gata.
- 4.4**
- Strandpromenaden måste hållas öppen under hela byggfasen.
 - Anpassning till översvämningsrisken görs i höjdsättning av mark.
 - Parkeringstal 1,0 bör gälla för området.
 - Säsongsförvaring och skoterparkering bör finnas i området.
 - Området som helhet bör exploateras i mindre etapper.
 - De olika etapperna bör inrymma mångfald med avseende på bostadstyp, bostadsstorlek och upplåtelseform.
- 4.5**
- Vassara eftersträvar karaktär av småstadsbebyggelse.
 - Byggnadshöjden bör variera mellan de olika etapperna, lägre bebyggelse ca 2-3 våningar på den norra sidan och upp till 4 våningar på den södra sidan.
 - Husen i Vassara bör byggas utan källare med tanke på vattennivåer.
- 4.6**
- Kommunalt VA anläggs i området.
 - Fjärrvärme bör anläggas i området.
 - Samläggning av VA, fiber och fjärrvärme. Samläggningen ska koordineras med vägbyggnad.
 - Återvinning av matavfall bör ske med hjälp av kompost eller avfallskvarn.
 - Återvinningsstation bör finnas i området.



5. STYRMEDEL

– VERKTYG SOM GÖR ATT VISIONEN BLIR VERKLIGHET

För att verkställa utvecklingsplanen krävs dialog och samverkan i fortsatt arbete med detaljplaner, gestaltningsprogram, exploateringsavtal och uppföljning. Dokumentet skall användas som verktyg för detta. De riktlinjer som presenteras i utvecklingsplanen ska följas och inarbetas i detaljplaner och exploateringsavtal.



SAMVERKAN

Gemensam målbild och ansvar

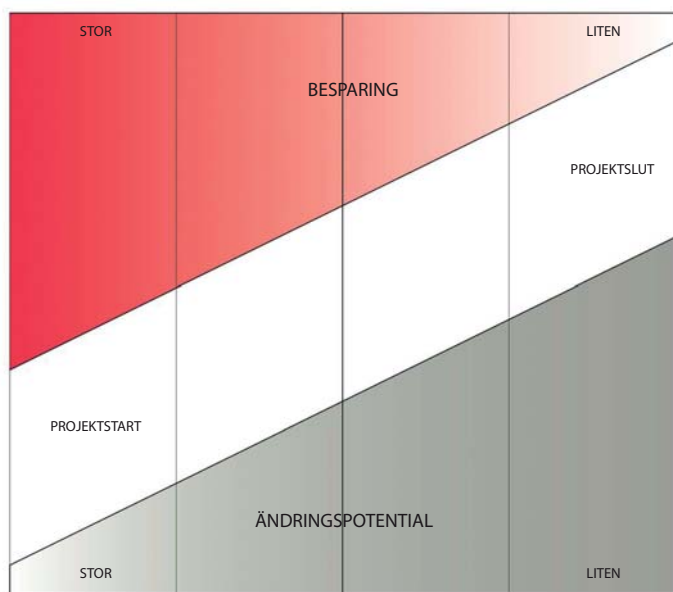
Visionen för nya Gällivare som en arktisk småstad i världsklass är framtagen av kommunen och medborgarna men det är endast med gemensamma ansträngningar av alla inblandade aktörer i samhällsomvandlingen som visionen kan bli verklighet. Detta kräver samsyn, dialog och samarbete.

Utvecklingsplanen ska läsas av alla. Varje enskild aktör ska se till att arbetet inom varje etapp sker i samklang med utvecklingsplanen. Gällivare kommun med sina respektive förvaltningar bär huvudansvaret för att mål och visioner för etapper och stadsdelen uppnås.

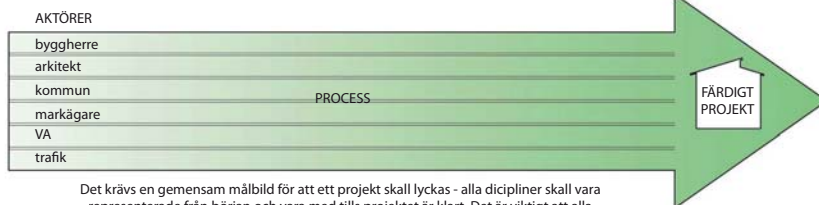
Högt ställda krav leder till utveckling

Kommunens målsättning är att de krav som ställs på byggandet i Gällivare ska leda till utveckling och innovation för de aktörer som är inblandade i utbyggnaden av staden. Det kan för stunden vara kostsamt, men på sikt ger det ökad konkurrenskraft på marknaden för företagen. För att realisera visionen och möjliggöra en hög kvalitetsnivå i Centrum, Repisvaara och Vassara måste utbyggnaden inom andra delar av kommunen begränsas och koncentreras till de i visionen utpekade platserna. Höga krav leder till bättre lösningar. Låg ambitionsnivå blir kostsam i längden, eventuella övriga utbyggnadsområden i Gällivare ska därför underställas samma kravnivå.

SAMPLANERING

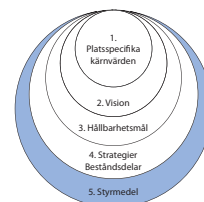


Störst besparing med minst kvalitetsförlust görs med rätt beslut i tidiga skeden



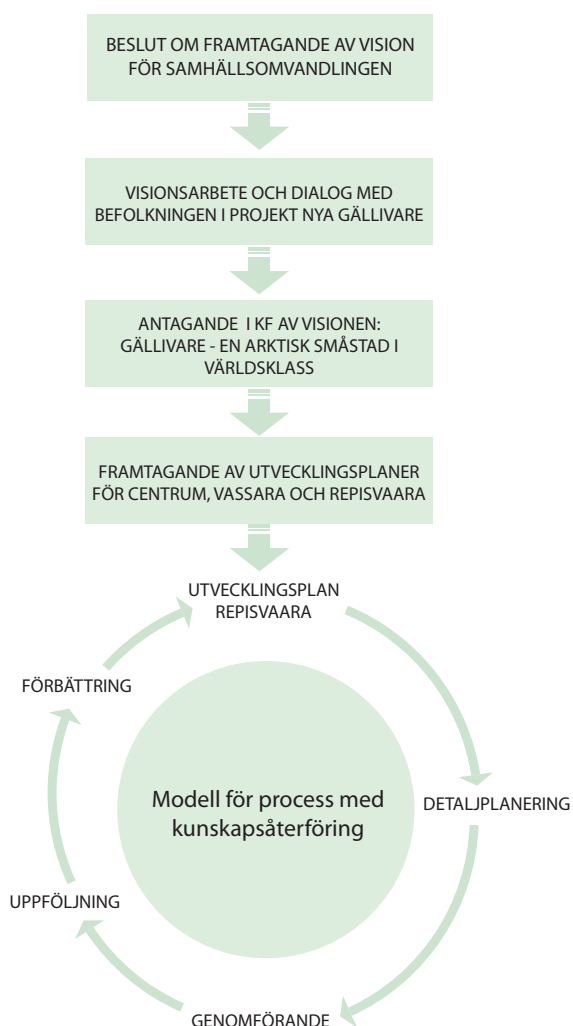
Det krävs en gemensam målbild för att ett projekt skall lyckas - alla dcipliner skall vara representerade från början och vara med tills projektet är klart. Det är viktigt att alla medverkande återkopplar till den gemensamma målbilden för processen

Samverkansdiagram som visar på fördelarna med att arbeta tillsammans med en gemensam välförankrad målbild genom projektets alla skeden.



Arbetsform för planering och genomförande

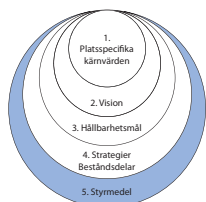
Processen för utveckling av nya Gällivare har skett i flera faser och beskrivs på ett förenklat vis i diagrammet nedan.



Process med kunskapsåterföring för utveckling av Vassara

Ett beslut om framtagande av vision, visionsarbete inom projekt nya Gällivare, antagande av visionen - en arktisk småstad i världsklass och framtagande av utvecklingsplaner. Utvecklingsplanen ligger till grund för den fortsatta planeringen. Modellen innehåller sedan olika steg med planering, genomförande, uppföljning och förbättringsförslag som syftar till kunskapsåterföring och ständiga förbättringar av utvecklingsplanen inför nästa etapp i planeringen.

Visioner, mål och riktlinjer formuleras av kommunen och ansvar för genomförande ligger både hos kommunen och enskilda aktörer. Varje aktör är ansvarig för rapportering och uppföljning medan kommunen har ansvar för den övergripande uppföljningen. Aktörerna ska vara inställda på att delta aktivt i uppföljning av mål och vision och bidra med erfarenhetsåterföring. Aktörerna bör även vara inställda på att medverka i marknadsföringen av stadsdelen och dess uppbyggnad.



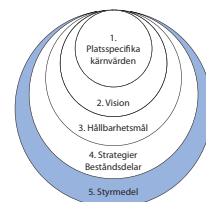
Detaljplanering

Detaljplanen är ett verktyg för att genomföra de riktlinjer som ställs i utvecklingsplanen. Detaljplaneskedet genomsyras av dialog och samverkan mellan kommun, exploatör och planförfattare med syfte att genomföra de strategier som finns i utvecklingsplanen samt att öka kunskapen om hållbar stadsutveckling. Gestaltungsprogram kan kopplas till detaljplaner där utformning regleras mer i detalj.

Genomförande

Inför antagande av detaljplan sker överenskommelse mellan kommun och byggherre om exploateringsavtal där riktlinjerna i utvecklingsplanen ingår som villkor för avtalet.

Under byggskedet genomför byggherren internkontroll för att säkerställa att riktlinjerna uppfylls. Med jämna mellanrum gör kommunen uppföljningar för att säkerställa att riktlinjerna följs och att avvikelser korrigeras. Till sist görs en slutkontroll av kommunen efter inflyttning i bostäder och lokaler.



Uppföljning och återkoppling

Varje deletapp utvärderas med avseende på de riktlinjer som ställts och dessa vidareutvecklas i syfte att säkerställa en hållbar stadsdel. Kunskapen återförs till utvecklingsplanen.

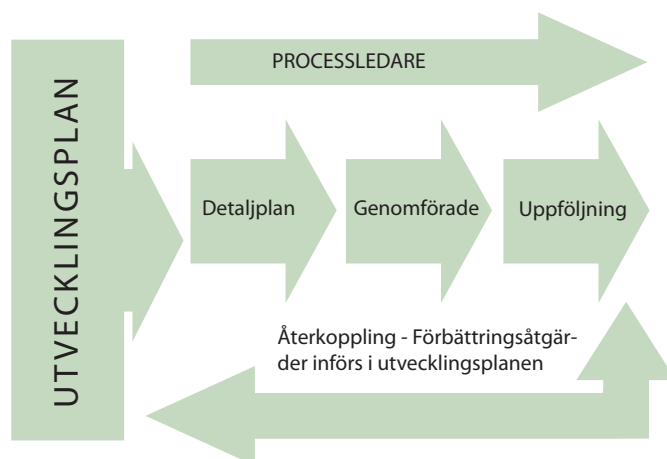
Organisation och arbetsuppgifter

Utvecklingsplanerna ligger till grund för det fortsatta planeringsarbetet med samhällsomvandlingen. Alla berörda nämnder, förvaltningar och bolag inom kommunen har ett gemensamt ansvar för genomförandet av planens- visioner, mål och strategier. Detta kräver samarbete över sektors- och verksamhetsgränser.

För att leda och samordna utvecklingsarbetet behövs en tydlig organisation för detaljplaneringen, genomförandet och uppföljningen.

Processledare

Processledaren ansvarar för att utvecklingsplanens mål, riktlinjer och strategier följs och förverkligas genom hela processen från planering till uppföljning och återkoppling. Processledaren ska finnas med under hela processens gång.



Processledare.

Följande behöver utredas för eventuellt läggas in som styrmedel för Vassara:

Ekonomiska sanktioner vid avvikelse från riktlinjer.

Tävlingar och utnämningar av goda exempel.

Ett antal tomter förbehålls byggande av passivhus/lågenergihus.

En uppföljningsmodell ska utarbetas som kan användas för att kontrollera att riktlinjerna i utvecklingsplanen följs. Uppföljningsmodellen kan sedan löpande vidareutvecklas i det fortsatta arbetet.

Hållbarscertifiering av hela eller delar av projektet.

KÄLLFÖRTECKNING

Antagen ny fördjupad översiktsplan FÖP 2014-2032, Framtid Gällivare – Malmberget – Koskullskulle, 19 maj 2014

Bostadsförsörjningsplan, samhällsomvandling
Gällivare kommun 2010-2030

Visionsunderlag – Nya Gällivare - en arktisk småstad i världsklass.

Stadsbyggnadsidéer april 2011 (ALMA arkitekter).

Författare:

ALMA arkitekter AB

Genom

Lukas Ljungqvist, arkitekt SAR/MSA

Maya Mårtensson, arkitekt SAR/MSA

Gustav Svärdhagen, arkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen Projekt Nya Gällivare

Genom

Christina Eneris, Exploateringsingenjör

Liza Yngström, Samhällsplanerare

Referensgrupp

Lars Dyrilind, VA-planerare

Catharina Gustafsson, Folkhälsosamordnare

Annika Keisu Lampinen, Enhetschef gata & park

Ulla-Britt Larsson, Marksekreterare

Sofie Rynbäck, Planarkitekt

Marcus Zetterqvist, Trafikingenjör