

I NATUREN OCH CENTRUM

Utvecklingsplan för Vassara-Sandviken



Antagen kommunfullmäktige 2017-04-10

Warm in the Winter

GÄLLIVARE-

Utvecklingsplan Vassara-Sandviken är framtagen av Gällivare kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, i samarbete med Warm in the Winter AB.

Beställare: Gällivare kommun

Uppdragsansvarig: Liza Yngström, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Uppdragsledare: Björn Ekelund, Warm in the Winter AB.

Handläggare: Nisse Örnberg, Warm in the Winter AB.

Visualisering: Ossian Tove.

Foto: Warm in the Winter AB om inte annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund	4	Övergripande struktur	20
Beslut	4	Bebyggelse	22
Syfte	4	Trafik	28
Genomförande	4	Landskap	32
Tidplan	4	Strandnära byggande	36
Medverkande	4		
Planområdet	4	Stadsöarna	40
Förutsättningar	6	Sammanfattning	44
Riksintressen	6	Bryggor med hus	45
Rekreation, natur och landskap	6	Gaturum för blandtrafik	45
Bebyggelse och infrastruktur	6	Strandpromenad från centrum	46
Trafik och transporter	6	Rekreatiomsområde för alla	46
Risk och skyddsavstånd	8	Uppfyllelse av projektmål	47
Vatten och avlopp	8		
Geoteknik och föroreningar	8	Parkmyren	48
Vision och Mål	10	Sammanfattning	52
Gällivares vision	10	Grannskap och snöhantering	53
Hållbarhetsmålen	10	Bostäder och parkmyr	53
Projektmål	12	Utblickar och gaturum	54
		Uppfyllelse av projektmål	55
Koncept	16	Genomförande	56
I naturen och centrum	17	Etappindelning	56
Konceptdiagram	18	Vägar och bryggor	57
		Grundläggning	58
		Ägandeformer	58
		Markägoförhållanden	58
		Fortsatt projektering	58

BAKGRUND

Beslut

Kommunfullmäktige har beslutat att arbeta fram en utvecklingsplan för bostäder vid Sandviken/Vassaraträsk. Detta då helikopterbasen flyttar till Gällivare flygplats vilket öppnar för en annan användning av området.

Syfte

Utvecklingsplanen redogör för en möjlig utveckling av området och ligger till grund för den vidare planeringen. Planen kan ses som ett dynamiskt dokument där vissa detaljer kan utvecklas under fortsatt process. En eventuell fortsättning och exploatering ska föregås med kompletterade utredningar av området.

Genomförande

Arbetet med utvecklingsplanen har genomförts genom en iterativ process där kommunens olika förvaltningar medverkat under arbetets gång. Arbetet har inneburit analys och förslag för att få fram tre olika resultat; SWOT, Utmaningar och Utvärdering. De tre delarna har genomförts vid två olika workshoptillfällen.

Utvecklingsplanen är framtagen med detta som utgångspunkt och innehåller Platsanalys, Genomgång av planeringsförutsättningar, Utvecklandet av projektutmaningar, Scenarios för möjlig utveckling, Konsekvensbedömning samt Syntesförslag för ett huvudalternativ, inklusive Etappindelning för möjlig implementering.

Tidplan

Projektet har genomförts under perioden 1 maj 2016 till 13 februari 2017.

Medverkande

Uppdragsledare på Gällivare kommun har varit Liza Yngström, samhällsplanerare, Samhällsbyggnadsförvaltningen. Referensgruppen på Gällivare kommun har varit:

- » Christer Larsson, arkitekt SAR/MSA, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- » Lars Dyrind, Service- och teknikförvaltningen
- » Chatarina Gustafsson, Folkhälsostrateg, barn-, utbildnings- och kulturförvaltningen
- » Jennifer Lundbäck, Miljöstrateg, Kommunledningskontoret
- » Sven Lundgren, chef, Service- och teknikförvaltningen

Från Warm in the Winter har följande personer medverkat i arbetet:

- » Uppdragsansvarig Björn Ekelund, planerare och arkitekt MSA
- » Handläggare Nisse Örnberg, planerare och arkitekt FPR/MSA
- » Visualisering Ossian Tove, underkonsult.

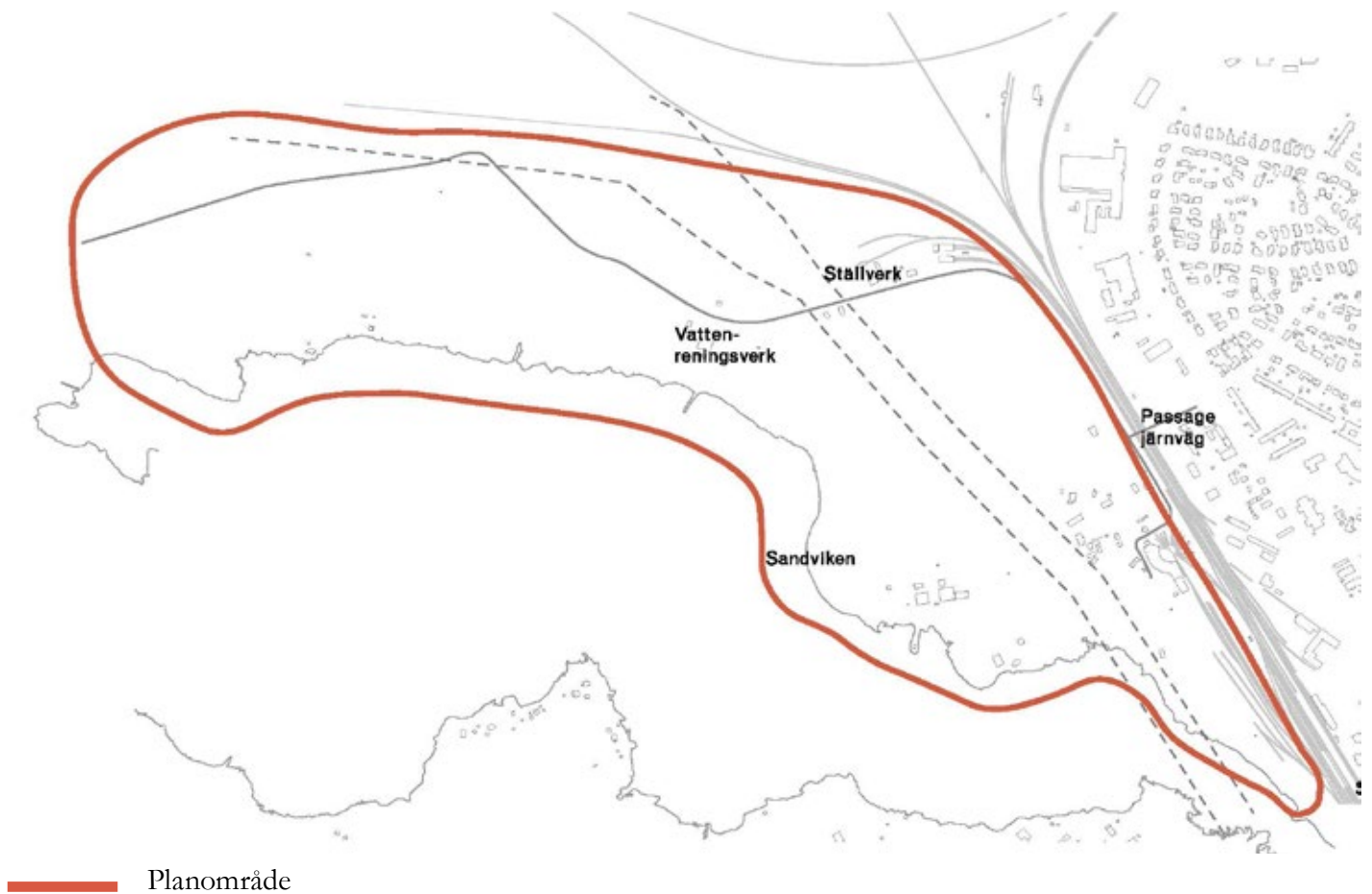
Planområdet

Utvecklingsplanen för Vassara-Sandviken redovisar inriktningen för utvecklingen i området, avgränsat till utpekade strategiska områden i markanvändningskartan i den fördjupade översiktsplanen (Gällivare kommun, 2014-05-19).

Planområdet är cirka 100 ha och sträcker sig från LKAB-stugan i väster till järnvägen i öster. Norrut sträcker det sig från kraftledningens skyddsområde och i söder ner förbi bron mellan centrum över järnvägen och vidare till Andra sidan.



Figur 1. Flygfoto som visar de östra delarna av projektområdet.



Figur 2. Utvecklingsplanens plangräns och utbredning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Vassara träsk ingår i Natura 2000-område klassat som habitatdirektiv och ingår i ett vattensystem som är känsligt för påverkan från avloppsvatten, och då särskilt för fosfor [VISS, 2013].

Planområdet ingår också i Dundrets riksintresseområde för rennäringen, inom Unna Tjerusjs sameby.

Vidare omfattar planområdet riksintresse för järnväg och för värdefulla ämnen/mineraler.

Rekreation, natur och landskap

Området består av blandskog och myrmark samt en stor andel vattenområden. Det gör det till både ett viktigt rekreativområde likväl som betydelsefullt för lokala ekologiska system för vatten, växter och djur. Såväl sommaraktiviteter vid stranden i Sandviken som skoterverksamhet och fiske på vintern ska utgöra fortsatt viktiga inslag i området.

Delar av området omfattas av strandskyddsbestämmelser vilket enligt Översiktsplanen kan hanteras genom LIS (landsbygdsutveckling i strandnära lägen).

Områdets topografi är relativt låglänt men där den viktiga tvåmeterskurvan (se figur 4) utgör en gräns för översvämningsområden vid 100-årsregn.

Bebyggelse och infrastruktur

Området består av flera olika typer av bebyggelse. Här finns enstaka flerbostadshus, permanentbostäder och fritidshus. Sammantaget finns idag drygt 200 bostäder i direkt anslutning runt Vassara träsk. Flera av de tidigare fritidshusen har övergått till att bli året-runt-bostäder. Utöver bostäder finns skoterklubbens lokaler, LKAB:s föreningslokaler, småskaliga verkstäder i gamla lokstallet, befintliga järnvägsverksamheter, åkeri, vattenreningsverk, ställverk och kraftledningar.



Figur 3. Befintligt vattendrag i området visar på den skiftande gränsdragningen mellan land och vatten vilket skapar en unik karaktär för området.

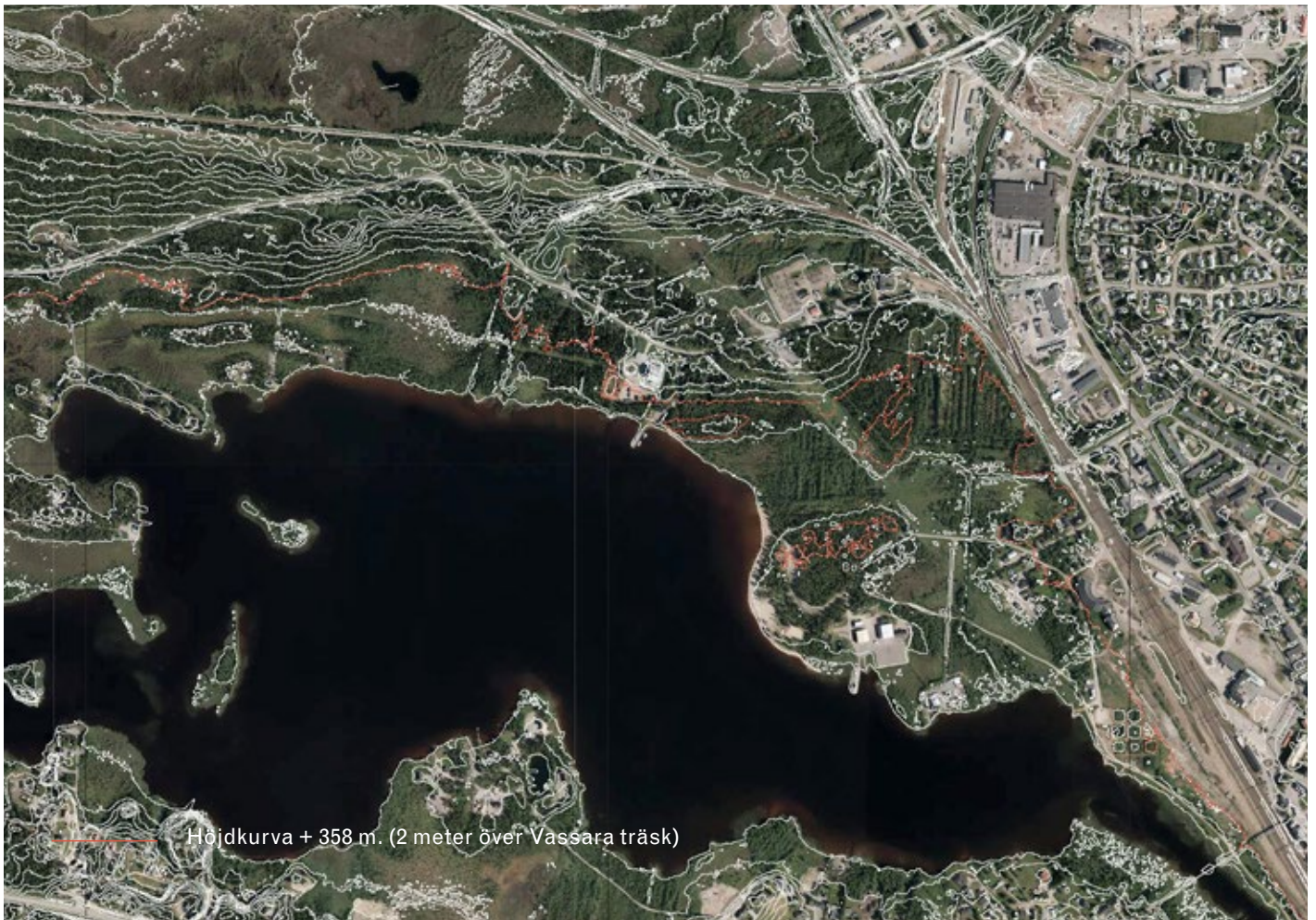
Vad gäller kulturmiljö visar tidigare utredning att det finns en fornlämning vid Sandviken som bör hanteras vid fortsatt utveckling av Sandvikenområdets badplats.

Trafik och transporter

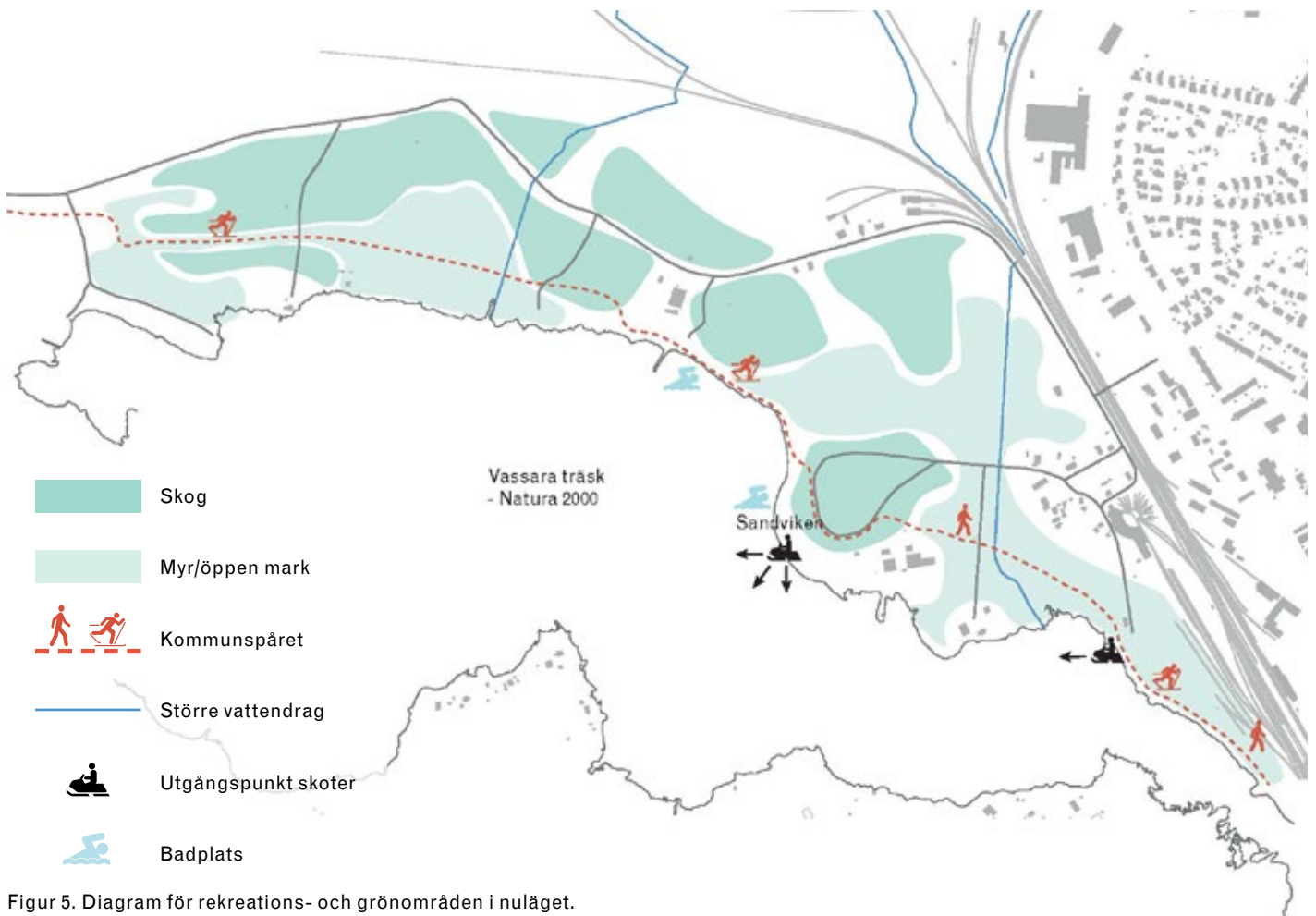
Inom området finns ett flertal viktiga skoterleder samt skoterparkering i anslutning till skoterklubben. Därutöver råder skoterförbud inom planområdet.

Kraftstationsvägen som utgör områdets huvudgata korsar järnvägen i plan vid Härkvägen. Detta är den enda bilvägen in till planområdet vilket gör den till en kritisk passage. Det finns flera direktutfarer från fastigheter mot Kraftstationsvägen, som i övrigt saknar gång- och cykelvägar. Trafikmängden har mätts till ca 400 ÅDT.

Sandviksvägen nyttjas av boende i området och besökare till Sandvikens badplats men saknar särskilda anläggningar för gång och cykel. Vissa transporter till bangårdsområde och småindustrier/företag sker också på denna väg och det finns enskilda direktutfarer från fastigheter.



Figur 4. Ortofoto och höjdkurvor (1 m) inom projektområdet.



Figur 5. Diagram för rekreations- och grönområden i nuläget.

Risk och skyddsavstånd

Inom området finns flera anläggningar som kräver skyddsavstånd. Det gäller järnvägen, ställverk, kraftledningar och vattenreningsverk. Se karta för utbredning av skyddsområden.

Vatten och avlopp

Översvämningsrisken inom planområdet är mycket stor. I kartan bredvid redovisas översvämningsområdet vid ett 100-årsregn. Detta måste beaktas. Dock förväntas 100-års tillrinningen minska med 14 % i Vassara träsk i slutet av seklet. Högsta ökningen under hela perioden (75-percentilen) uppgår till 7,5 %.

Inom området är det i huvudsak enskilt vatten och avlopp, även om det ligger en pumpstation nära Helikopterhangaren.

Geoteknik och föroreningar

Jordartskartan anger att området består av isälvssediment med grus, torv samt morän. Fortsatt geoteknisk undersökning kan komma att behövas.

Inom bangårdsområdet finns enligt miljöteknisk markundersökning tre områden med markföroreningar. Dessa ligger vid tidigare lokstallar. Föroreningarna förekommer främst i de ytliga jordlagren, ned till 0,5 meters djup. Undersökningen bör kompletteras med en riskbedömning.

Området för den tidigare impregneringsanläggningen på Tväråns såg har sanerats 2002. Då var det platsspecifika åtgärdskravet 40 mg/kg TS arsenik. Generella riktvärden för bostäder är 10 mg/kg. För bostäder krävs därmed ytterligare sanering. Undersökningar har även gjorts på grundvattnet 2007 vilket bedöms tjänligt som dricksvatten.

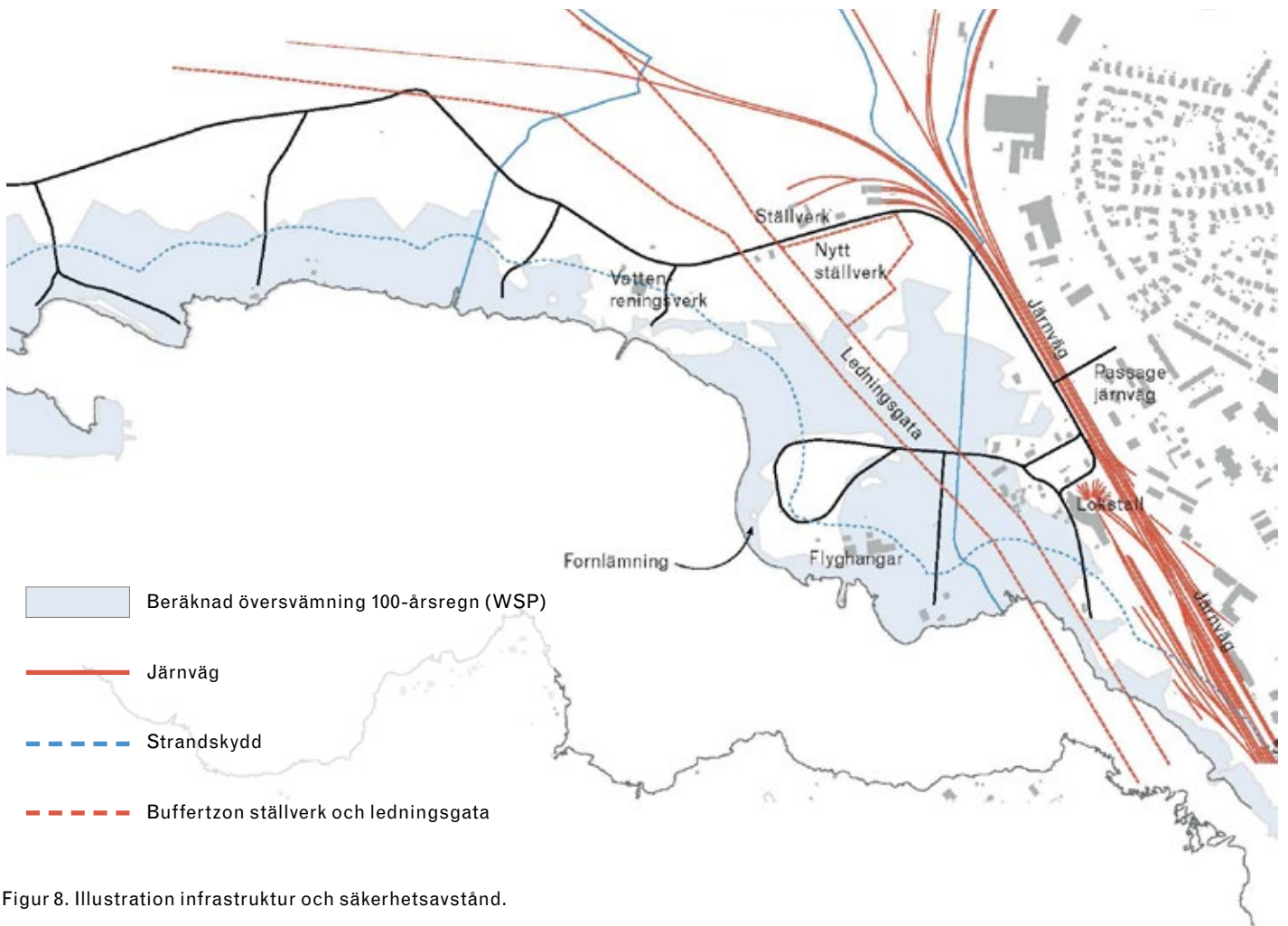
Inom området finns potentiella föroreningar vid flyghangaren och vid det gamla kolkraftverket.



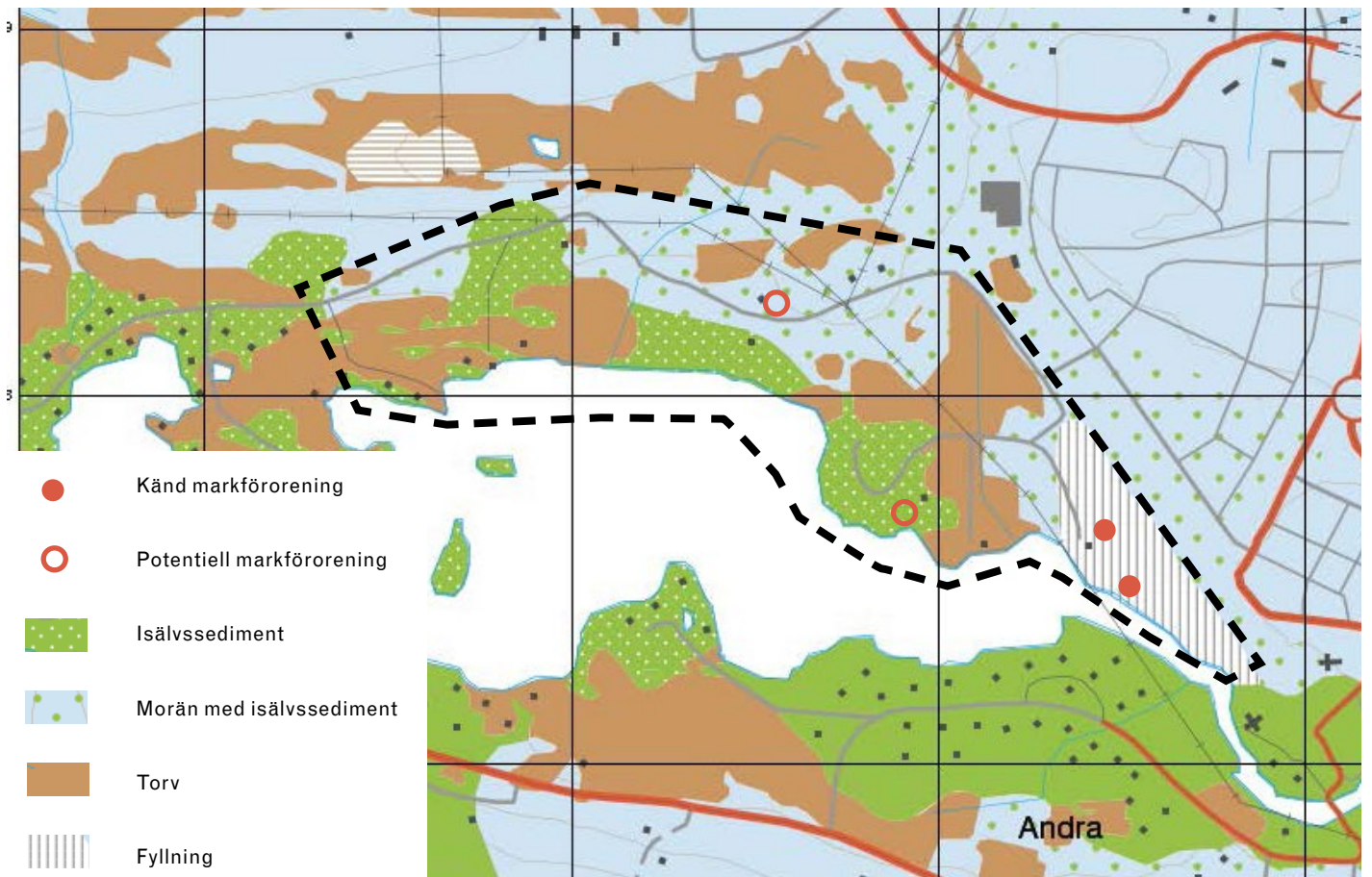
Figur 6. Järnvägen och befintlig passage i plan innebär både behov av skyddsavstånd och viss sårbarhet för angöring till området.



Figur 7. Kraftledningen genom området leder till skyddsavstånd för bostäder.



Figur 8. Illustration infrastruktur och säkerhetsavstånd.



Figur 9. Jordartskarta med kända och potentiella föroreningar.

VISION OCH MÅL

Gällivares vision

Gällivare kommun arbetar mot visionen ”En arktisk småstad i världsklass”. Visionen har tagits fram med hjälp av en medborgardialog och svarar för de kvaliteter som Gällivare har, men även de utmaningar som kommunen står inför. Målet är att skapa ett attraktivare Gällivare, som fler vill bo och flytta till. Visionen handlar mycket om att ta hand om och utveckla de förutsättningar som finns i staden och närområdet.

Arktisk - ekologisk hållbarhet

- » extremt klimat, snö, is, midnattssol, norrsken, vatten, berg, skog, myr, sjö, älv, fjäll, bär, kallkällor, ljus, mörkt, kontraster.

Småstad - social hållbarhet

- » närhet, gemenskap, tryggt, gemytligt, aktiviteter, levande, spontanitet, varierat och attraktivt boende.

Världsklass - ekonomisk hållbarhet

- » gruvnäring, samhällsomvandling, företagstillväxt, friluftsliv, natur, snö, vatten, jakt och fiske, samisk kultur, världsarvet Lapponia, vinterinfrastruktur, idrott och kultur, vintersportort med world cup, skola och utbildning, turism och besöksnäring.

Hållbarhetsmålen

Visionen har brutits ned till ett antal hållbarhetsmål. Hållbarhetsmålen är den samlade viljeinriktningen för att nå tätortsområdets vision. Målen baseras på de nationella miljömålen och utgör Gällivare kommuns prioriteringar för den fysiska planeringen. Hållbarhetsmålen är indelade i nedanstående tre kategorier.

Ekologisk hållbarhet

Den ekologiska delen av hållbarhet handlar om ekologiska systems möjlighet att överleva och bidra med sina tjänster till helheten. I planeringen handlar det om att inse att våra skapade system invaderar naturen såväl lokalt som globalt.

Genom att leta efter lösningar som bevarar ekosystemets produktionsförmåga och genom att 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.

Målen för att nå ekologisk hållbarhet är:

- » biologisk mångfald
- » energieffektiva lösningar
- » energieffektiva transporter



Figur 10. Visionsbild för En arktisk småstad i världsklass.

Social hållbarhet

Den sociala delen i hållbarhetsmålen handlar om fungerande sociala sammanhang som bidrar till trivsel, trygghet, förståelse och individuellt ansvarstagande för det gemensammas 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.

Målen för att nå social hållbarhet är:

- » att skapa mötesplatser
- » att skapa arenor för boende, verksamheter, rekreation, utbildning och kultur
- » att förstärka Gällivares identitet
- » ett tryggt och jämställt samhälle

Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska delen av hållbarhet 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.

Målen för att nå ekonomisk hållbarhet är:

- » flexibla system som kan förändras över tid
- » långsiktiga investeringar
- » samverkan

Projektmål

Projektmålen för utvecklingsplanen är baserade på kommunens vision och hållbarhetsmålen. Arbetet för att ta fram dem har skett genom en iterativ och inkluderande process mellan referensgrupp och projektgrupp.

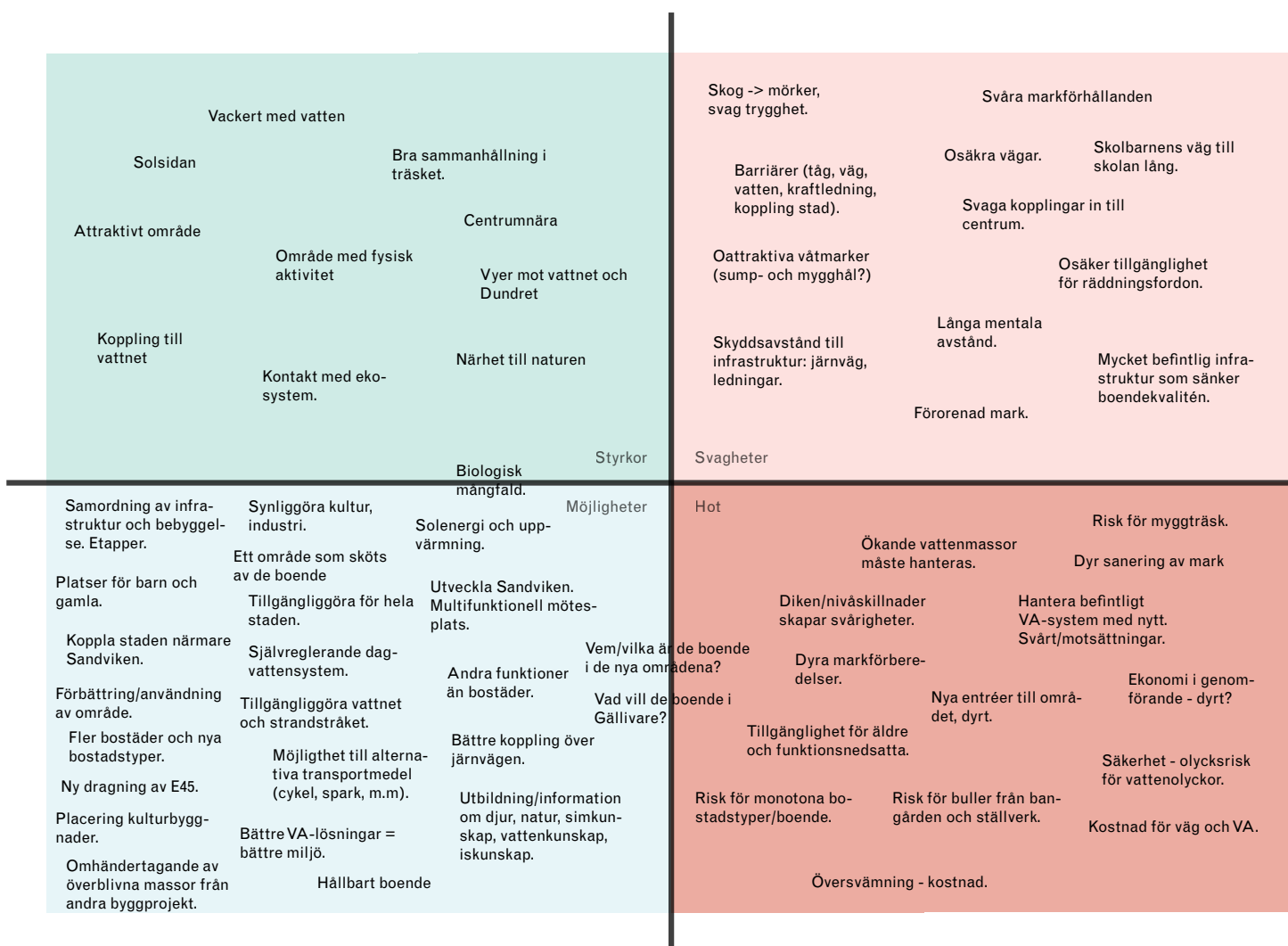
De övergripande projektmålen redovisas på de kommande tre sidorna.

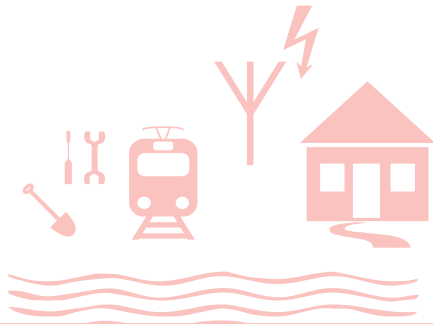
Arbetet med projektmålen har inneburit analys och förslag för att få fram tre olika resultat som tillsammans bidrar till att formulera dem; SWOT, Utmaningar och Utvärdering. De tre delarna har genomförts vid två olika workshopptillfällen.

SWOT-analys och klustring

Den första workshopen behandlar styrkor, svagheter, möjligheter och hot med utveckling av området. SWOT-analysen har därefter legat till grund för att göra en klustring baserat på de sakfrågor som uppkommit.

Figur 11. SWOT-analys för framtagande av områdets styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Analysen genomfördes tillsammans mellan projektgrupp och referensgrupp.





Medvetet hantera risker och genomförande

Mark

Använd byggbar mark på ett effektivt sätt och fördela massor till områden som behöver utfyllnad. Säkerställ att marken är fri från föroreningar och geotekniskt säker för ny bebyggelse och infrastruktur.

Risk

Respektera säkerhetsavstånd till infrastruktur såsom järnväg och kraftledningar. Utnyttja buffertzoner som uppstår till funktioner som går att integrera med riskerna.

Översvämning

Ta höjd för framtida beräknade vattennivåer. Utforma bebyggelse och infrastruktur översvämningssäkert.

Genomförande

Planera området så att det går att bygga ut i etapper och det är enkelt att samordna infrastruktur. Ta höjd för exploateringskostnader och planera så att ny bebyggelse täcker kostnaden för utbyggnad av infrastruktur.



Ett hållbart sätt att se på naturen och dess resurser

Energi

Möjliggör för småskalig lokal energiproduktion i form av sol- och vindkraft.

Hållbarhet

Planera för att främja en ekologisk hållbar livsstil.

Pedagogik

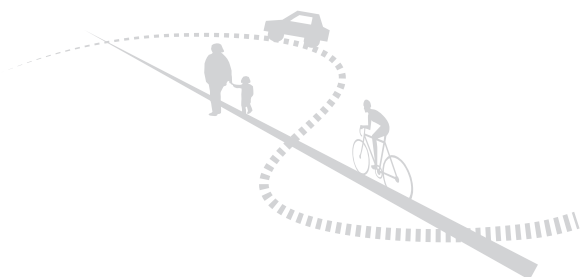
Utnyttja närhet till vatten och natur genom att integrera pedagogiska inslag i i skog, våtmark och vid vatten/is.

Vattenkvalitet

Planera så att utsläppen i Vassara träsk minskar och vattenkvaliteten förbättras.

Biologisk mångfald i extremt klimat

Ta tillvara på det extrema klimatet genom att främja biologisk mångfald i våtmarker och översvämningsszoner.



Underlätta för omvänd trafikprioritering

Centrum

Utnyttja det centrumnära läget vilket möjliggör hög andel gång- och cykeltrafik, bra utbud av service och större närhet till Sandviken och Vassara träsk för de som bor i centrum.

Kopplingar

Planera för gena och säkra kopplingar för hållbara transporter inom området, in till centrum och till Sandviken. Prioritera räddningsfordon.

Rusta upp vägar

Planera så att ny bebyggelse utnyttjar befintliga vägar och höjer standarden på redan befintliga vägar.

Barriärer

Överbrygg järnvägsbarriären. planera så att centrum kommer närmare Vassara träsk och den nya bebyggelsen enkelt kan ta del av servicen i centrum.



Öka attraktivitet, aktivitet och närhet till centrum och vatten

En trivsam och annorlunda miljö

Utnyttja möjligheten att skapa ett nytt annorlunda område i en redan trivsam miljö med inslag av kultur, industri och variation.

Mötesplatser och service

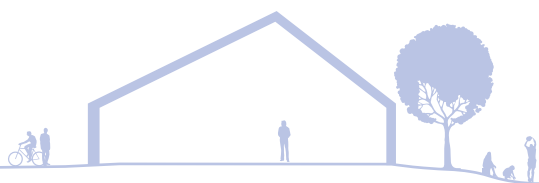
Utveckla Sandviken till en mötesplats för hela Gällivare med möjlighet till service. Planera för fler funktioner än bostäder inom området och främja att området blir en knutpunkt för fysisk aktivitet.

Rekreatiionsstråk

Stärk stråket längs Vassara träskstrand som ett rekreatiionsstråk med tydliga målpunkter såsom rastplatser och spårcentraler.

Stad, vatten och natur

Tillgängliggör området för fler än de som bor där. Utnyttja områdets vatten- och naturnära läge med både aktiviteter och utblickar.



Främja en gestaltning som möter både egna och allmänna intressen

Funktionalitet

Planera för ordentliga utrymmen till förvaring av fordon och maskiner. Tydliggör gränser mellan det offentliga och det privata.

Identitet och användning

Främja en gestaltning som tar tillvara på befintliga värden, naturen och en Gällivarisk identitet. Säkerställ att byggnadsvolymer medger allmän liksom enskild användning och utblick över myrmark och vatten.

Infrastruktur

Ge befintlig och tillkommande infrastruktur en tydlig roll i landskapet som samverkar med natur och användning.

Ett område för alla

Planera området utifrån de boende i dag, tillkommande bebyggelse och tillgänglighet för övriga Gällivarebor.



Främja social mångfald, trygghet och tillgänglighet

Sammanhållning

Bygg vidare på befintlig sammanhållning vid Vassara träsk och möjliggör för ett brett inflytande under planerings- och utbyggnadsprocessen.

Mångfald och funktionsblandning

Planera för olika bostadstyper, upplåtelseformer och funktioner inom området och i respektive delområden.

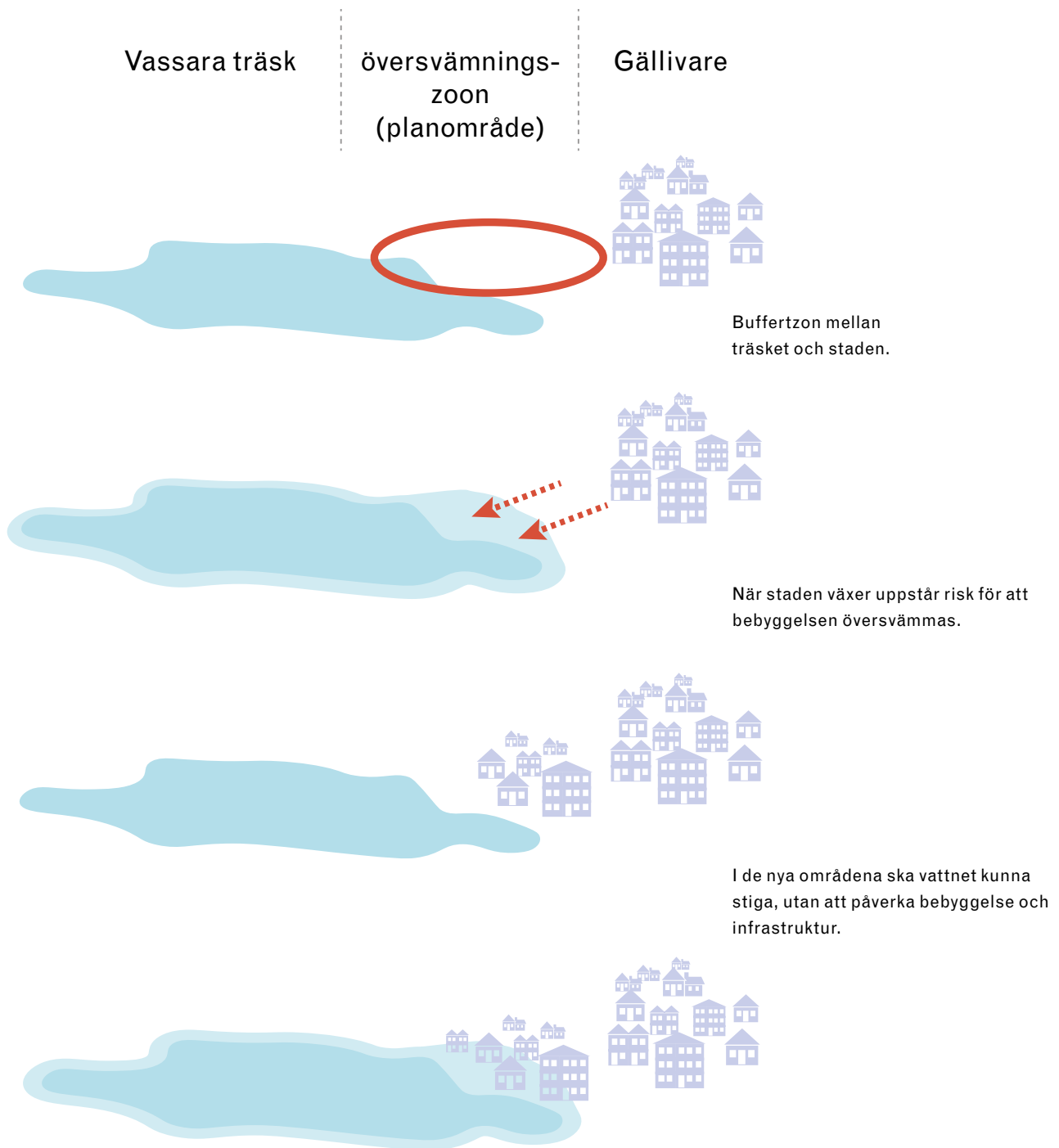
Goda boendemiljöer

Ta hänsyn till befintlig infrastruktur och bullerkällor. Överbrygg barriärer inom och till området genom att främja säkra och tillgängliga vägar för alla transportslag.

Process

Engagera berörda kommunala förvaltningar tidigt i processen, liksom medborgare och politiker.

KONCEPT



Figur 12. Konceptet för Vassara-Sandviken bygger på ett samspel mellan natur och människa där vattnet inte trycks bort eller husen dras tillbaka, utan där dessa två element samspelar för bådars nytta.



Figur 13. Området för utvecklingsplanen vid senaste större översvämningen 2012. Där framträder tydligt de infrastrukturanläggningar som är säkrade för översvämning vilket ger området ett karaktäristiskt utseende av bryggor och spänger som varit vägledande i utvecklandet av planens koncept.

I naturen och centrum

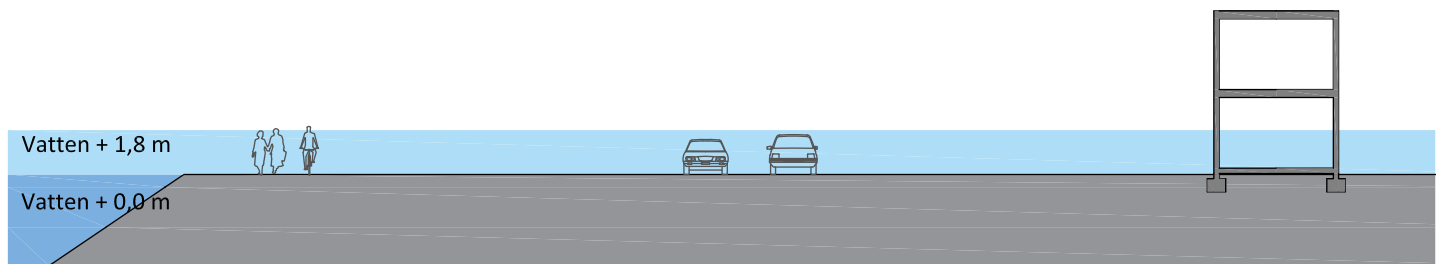
Utvecklingsplanen för Vassara-Sandviken vilar på en önskan om ett boende som är både i naturen och i centrum. Läget är givet på en av Gällivares vackraste platser, där avståndet mellan centrum och Vassara träsk på många ställen är som kortast.

Planen utgår från naturens förutsättningar och användning av området, där myrmarker, våtmarker och översvämningar, sandstränder och skogsbryn ska bevaras. Men dessa kvaliteter ska också förstärkas.

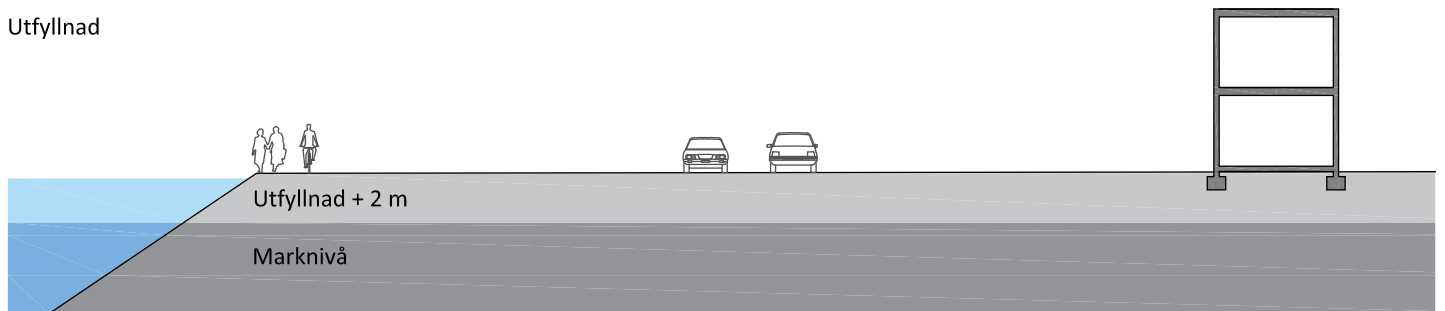
Förslaget innebär att den mänskliga påverkan vid byggandet ska vara i harmoni med naturen, det vill säga att respektavstånd ska ges till både natur och djur, där de nya bostäderna anläggs på öar, slänter och kanter mot naturen på samma sätt som idag sker vid höga vattenflöden. Och där naturen tillåts att ta plats, oavsett om det gäller skog, snö, myr, vatten eller strand. I alla lägen förväntas området helt enkelt ha mycket god integration mellan naturliga och mänskliga behov.

Konceptdiagram

Nuläge 100-årsregn/vårflod



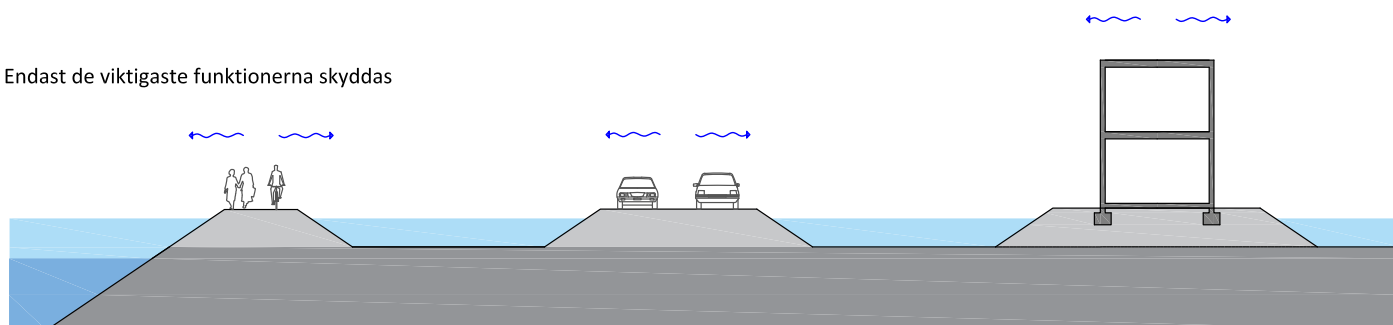
Utfyllnad



Skyddsvall

Figur 14. I nuläget kommer stora delar av planområdet att översvämmas. En möjlig hantering av detta kan vara att fylla ut marken för att skapa ny landyta, alternativt arbeta med en skyddsvall. I utvecklingsplanen föreslås istället att skapa en symbios mellan vattnets och människornas väg. Där promenader, vägar och bostäder istället utgör vallar mellan vilka översvämningar kan finnas. Se nästa sida.

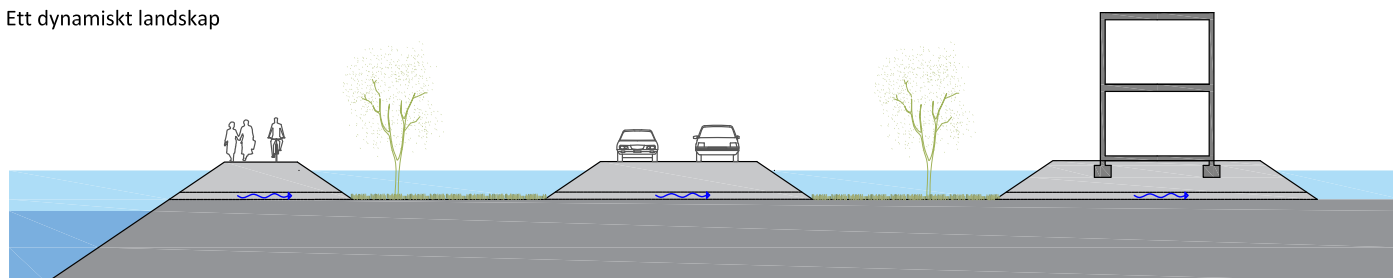
Endast de viktigaste funktionerna skyddas



Övrig mark utformas för att tåla översvämning



Ett dynamiskt landskap



Figur 15. Naturvärdena inom området är centrala. Med en lösning där vallar skapar ett möte mellan människor och vatten blir också naturmarken mellan och på vallarnas slänter mycket värdefulla. Förslaget ska förstärka dessa biotoper och skapa tekniska och ekologiska system för hur de kan utvecklas vidare till naturliga parker och grönområden.

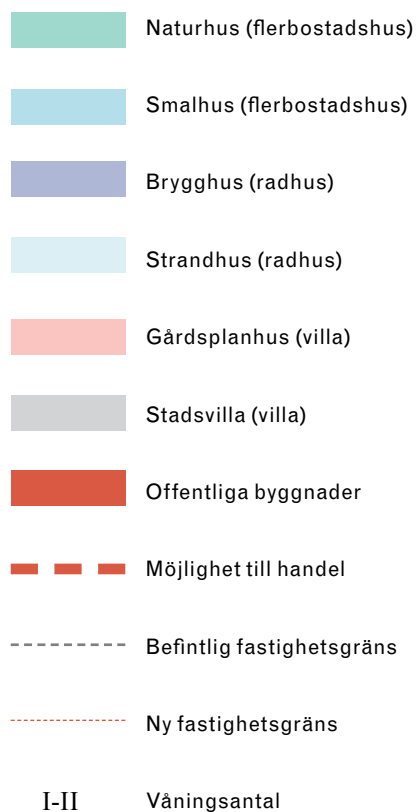
ÖVERGRIPANDE STRUKTUR



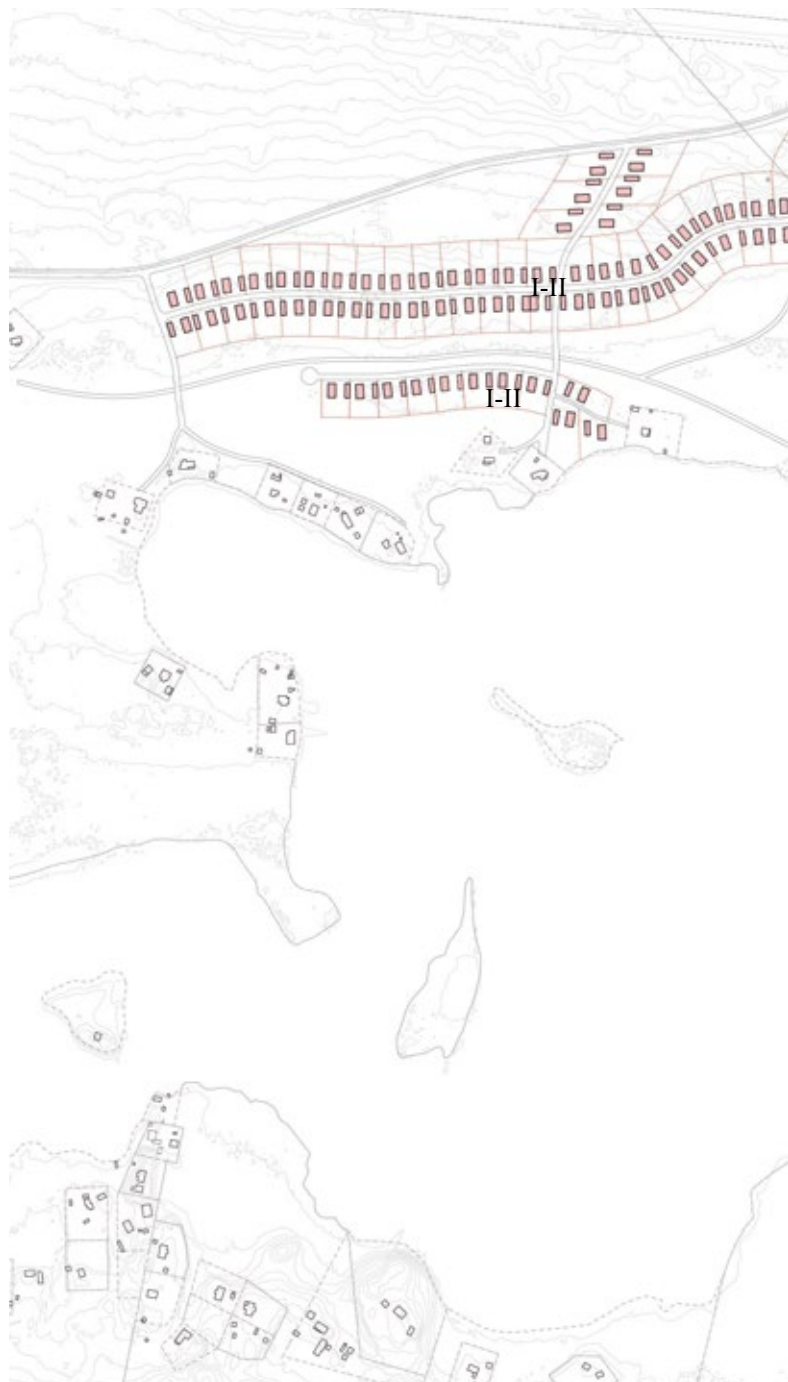
Figur 16. Illustrationsplan för Vassara-Sandviken i dess helhet.



Bebyggelse



Figur 17. Karta med förslag till ny bebyggelse och fastighetsgränser.



Bostadstyper

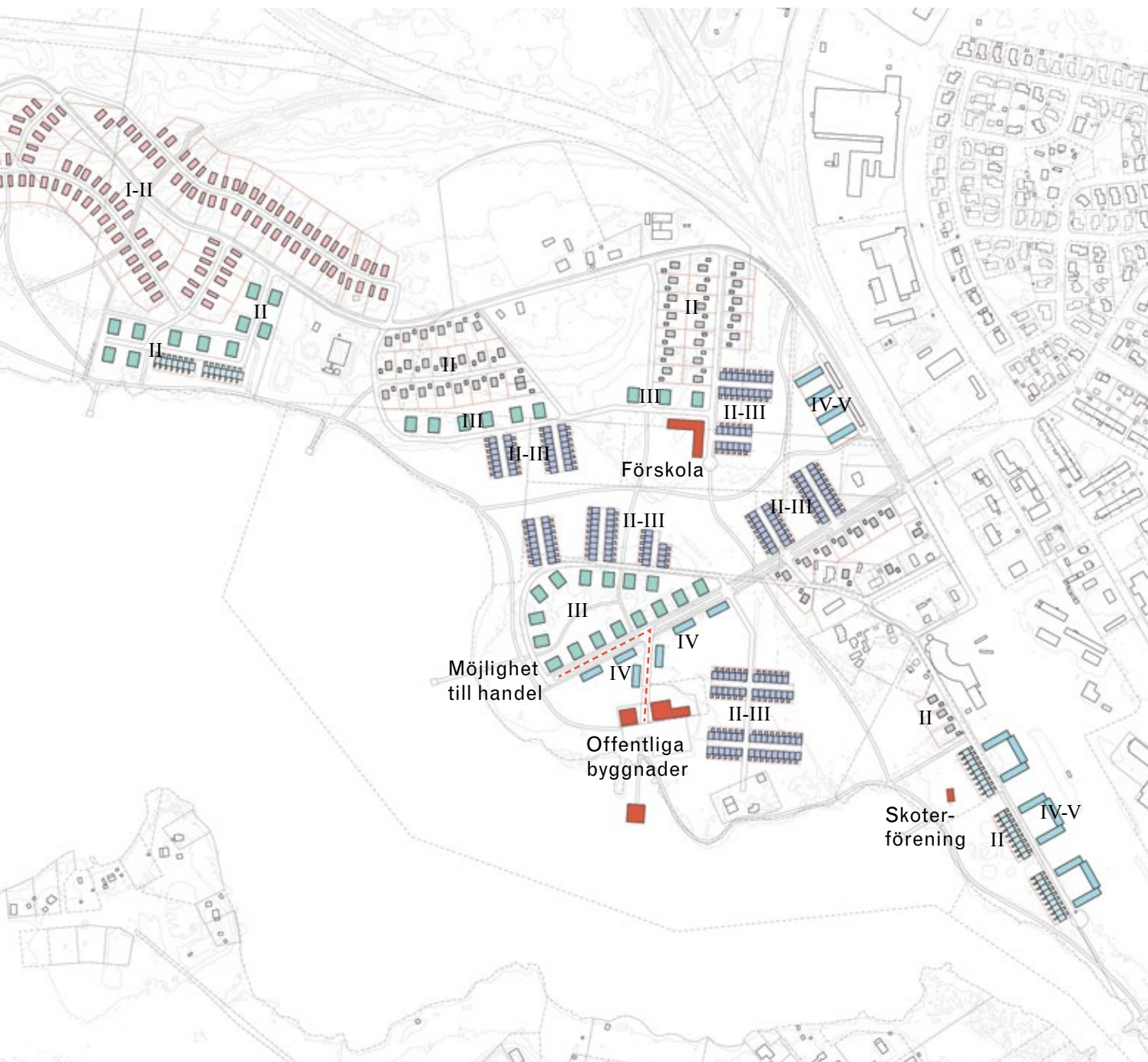
Utvecklingsplanen omfattar 6 olika byggnadstyper vilka presenteras mer ingående på efterföljande uppslag. De sex hustyperna är indelade i flerfamiljshus, radhus och villor, med en specifik variant för respektive fördjupningsområde. Utöver bostäder föreslår utvecklingsplanen även en rad servicefunktioner, se nedan. Dessa är unika och bör gestaltas specifikt för respektive plats.

Byggnadsfunktioner

Utöver bostäder möjliggör planen även service och verksamheter såsom förskola, butik/handel, skola, sportanläggning, samlingslokal, skoterförening, kallbadhus och andra rekreativa funktioner. Dessa anges under samlingsnamnet Offentliga byggnader.

Byggnadshöjder

Byggnadshöjderna varierar med byggnadstyperna, men generellt sett gäller 1,5-5 våningar. En eventuell femte eller fjärde våning föreslås vara indragen från fasad. I planen föreslås småhus i 1,5-3 våningar och flerbostadshus i 2-5 våningar.



Fastighetsindelning

Den föreslagna fastighetsindelningen följer inte befintlig fastighetsindelning utan bygger på viss reglering. De större förändringarna sker antingen på kommunens mark, på Vattenfalls mark eller på fastigheter med flera olika privata ägare. För mer detaljerad information om fastighetsindelning se kapitel om Genomförande.

Täthet

Områdenas täthet varierar beroende av fastighetsstorlek och byggrätt. Variationen är dock stor i jämförelse mellan de mer glesa områdena vid Parkmyren och de tätare bostadsområdena närmast centrum. Förslaget utgörs av 591 lägenheter, 230 radhus och 171 villor.

Energi

Tillkommande bebyggelse bör ha hög energiprestanda och där så är möjligt ges goda förutsättningar för lokala förnybara energislag baserat på vatten, geo, vind och sol.



Figur 18. Illustration av brygghusen, som är radhus integrerat i bryggan ut i våtmarken.



Figur 19. Brygghuset hämtar inspiration ur radhus/lägenheter byggda i Ängsnäs glänta, ritade av Joliark.

Brygghuset

Brygghuset är ett radhus i massiv trä som är integrerat i bryggan ut mot våtmarken. Den har tre våningar med inbyggt garage/förvaring i markplan. Tredje våningen är indragen från gatan medan utsidan är fullhöjd. Byggrätten är definierad dels genom fotavtrycket om 8x10 meter, plus 5x4 meter förlängt garage, men också med en total BTA på 200 kvm.

Den genomgående garage/förvaringen ger angöring både mot gata och natur, för den som vill ha både bil, cykel, skidor och skoter nära till hands.

En liten uteplats placeras i markplan mot naturmarken och är tydligt inramad samt följer bryggan och golvets furugolv. Uteplatsen understöds också av två terrasser i olika våningsplan, en i vardera väderstreck.



Figur 20. Smalhuset hämtar inspiration från Hållbarhetens hus i centrala Gällivare. Ritat av Sweco Architects. Byggnaden nedanför är Cohabitative housing, kollektivhus i massivträ, ritat av Petra Gipp.

Smalhuset

Smalhuset hämtar inspiration från Hållbarhetens hus som planeras i centrala Gällivare. Dels genom dess energieffektiva utformning och dels genom det smala uttrycket. Smalhuset hämtar även inspiration från Cohabitative housing av Petra Gipp som är ett kollektivhus i fyra våningar. Dels genom att även smalhuset förordas byggas i massiv trä och dels genom möjligheten att hitta nya planlösningar som möjliggör kollektivboende i nya former.

Smalhuset är i övrigt ett klassiskt lamellhus med 2-3 trapphus i 2-5 våningar. Tomtstorleken är varierande.



Figur 21. Stadsvillan hämtar bland annat inspiration från det typritade huset AH001 signerat Claesson, Koivisto, Rune.

Stadsvillan

Stadsvillan är en villatyp som till stor del använder befintliga centrala villor i Gällivare som utgångspunkt. Det vill säga relativt stora bostäder men med desto mindre trädgårdar.

Den moderna stadsvillan hämtar inspiration från både våtmark och skogsmiljö där tallskogen har en central plats. Men också från projektet AH001 där material, ljus och hållbarhet varit viktiga ledstjärnor.

Stadsvillan kan byggas i upp till 2,5 våningar, men har begränsningar i byggrätt avseende fotavtryck om 8x10 m och en max BTA om 225 kvm. Till detta kommer möjlighet att bygga komplementbyggnad om 3x8 m i ett plan eller totalt 25 kvm i två plan. Tomtstorleken är ca 900 kvm.



Figur 22. Illustration av gårdsplanhuset, som också ges ett tillhörande gårdshus för förvaring, snickeri, verkstad etc.



Figur 23. Fastighet i Masugnsbyn med traditionell norrländsk gårdsplan mellan bostadsbyggnad och ladugård.

Gårdsplanhuset

Gårdsplanhuset är ett svar på behovet av förvaring av fordon, snöslunga, vilt, verktyg, släp och annat. Det är en större villa i 2,5 plan med en byggrätt på 280 kvm BTA med ett fotavtryck om 8x15 meter. Byggnadens taklutning är anpassad för att snö ska glida antingen ut mot gatan där plats ges för lagring, eller in mot trädgården där utrymme finns. Respektive fastighet är ca 1300-1700 kvm. Entré sker mot gården medan gaveln mot gatan är sluten och förutsätter snölagring mot fasad.

Gårdsplanen ramas in av komplementbyggnaden som har en byggrätt med markarea på 5x15 meter och som kan bebyggas i 1,5 plan, förslagsvis med dubbla portar.



Figur 24-25. Naturhuset utgörs av ett punkthus med lägenheter. Ett trapphus i två till fyra våningar inplacerat i naturlig grönska. Överst: De gamlas vänner av Joliark. Nederst: flerfamiljshus inom området, arkitekt okänd.

Figur 26-27. Med skogen på ena sidan och älven på andra blir Strandhuset en skarp gräns mellan naturslag. Ovan representerat av radhus i Högmora av Lomar arkitekter överst, och Furuhusen i kv Modet av Arklab nederst.

Naturhuset

Naturhuset är ett punkthus inpassat i terrängen. Det har endast ett trapphus som kan förse allt från fem till två lägenheter, beroende av behov. Byggnadens fotavtryck är angivet till max 15x20 meter och kan bebyggas i 2-4 våningar, där den fjärde ska vara indragen.

Naturhusets komplementbyggnader placeras på fastighetens gavelsida och är relativt små i form av carport, eller motsvarande. Byggrätt för komplementbyggnad kan variera.

Naturhusets tomtstorlek är liten i relation till byggnadens funktion. Istället är naturmarken det mest framträdande. Enkla och intima gårdar skapas mellan en eller flera inplaceringar av Naturhus samt mot eventuellt komplementbyggnad.

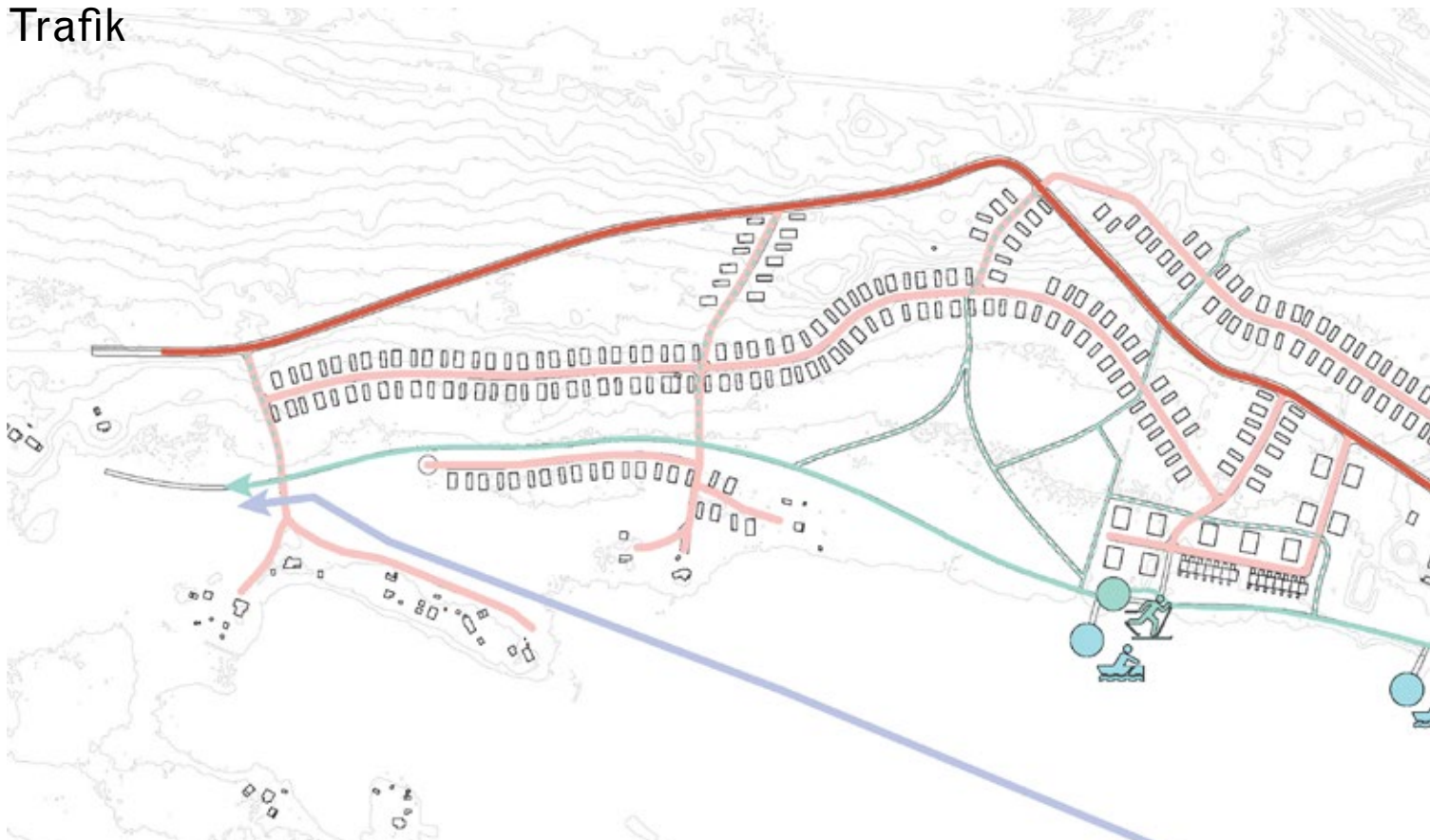
Strandhuset











Med skogen på ena sidan och Vassara träsk på andra blir Strandhuset en skarp gräns mellan områdets olika naturslag. Byggnaden är ett radhus i två plan med en uteplats i markplan och trädgård mot antingen skogen eller strandbrynet.

Byggrätten tar upp varierande del av tomtytan eftersom respektive tomtyta skiljer sig mellan 150-200 kvm. Byggrätten är definierad dels genom fotavtrycket om 8x10 meter men också genom en begränsning av total BTA på max 160 kvm.

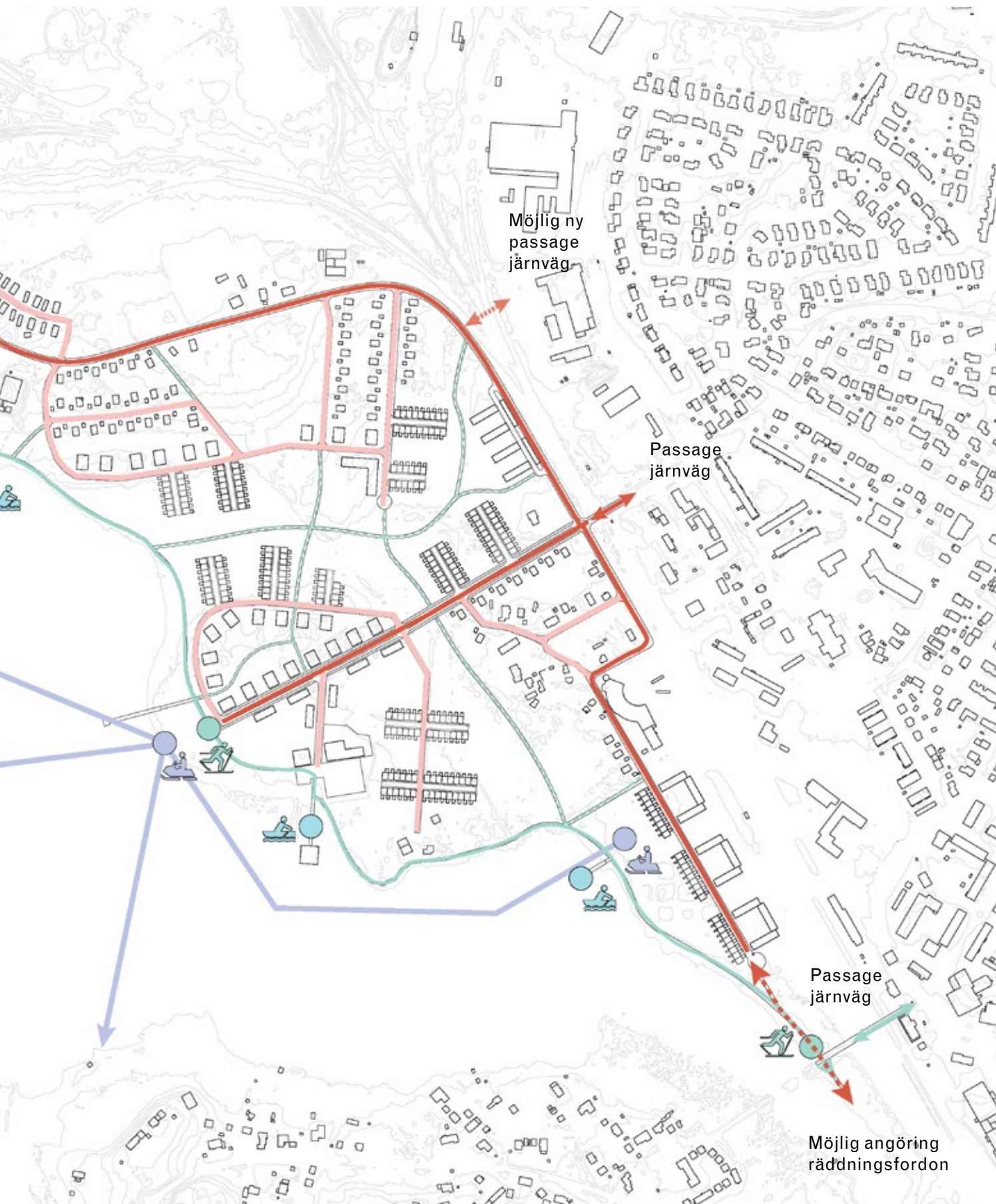
Kompletterande garage/förvaring sker i anslutande carport som ej är inkluderat i ovanstående byggrätt.

Trafik

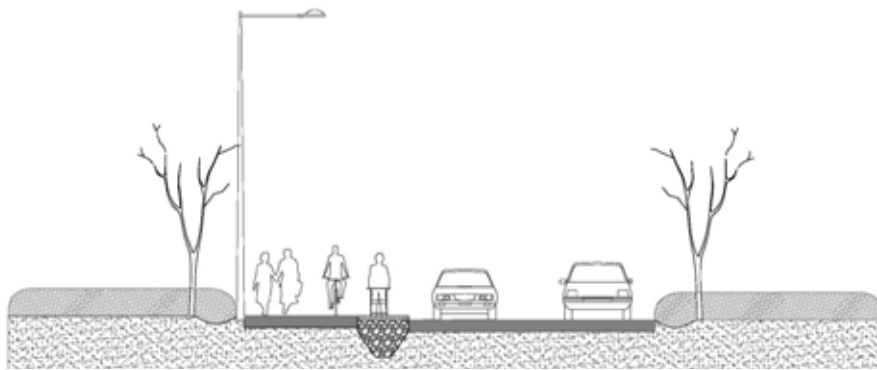


-  Huvudgata med GC
-  Lokalgata med blandtrafik
-  Huvudstråk GCSS
-  Sekundärt stråk GCSS
-  Skoterled
-  Båtplats
-  Knutpunkt skoter
-  Spårcentral/rastplats
-  Passage fordon och GCSS järnväg
-  Passage GCSS järnväg
-  Möjlig angöring räddningsfordon
-  Möjlig ny passage fordon i tunnel

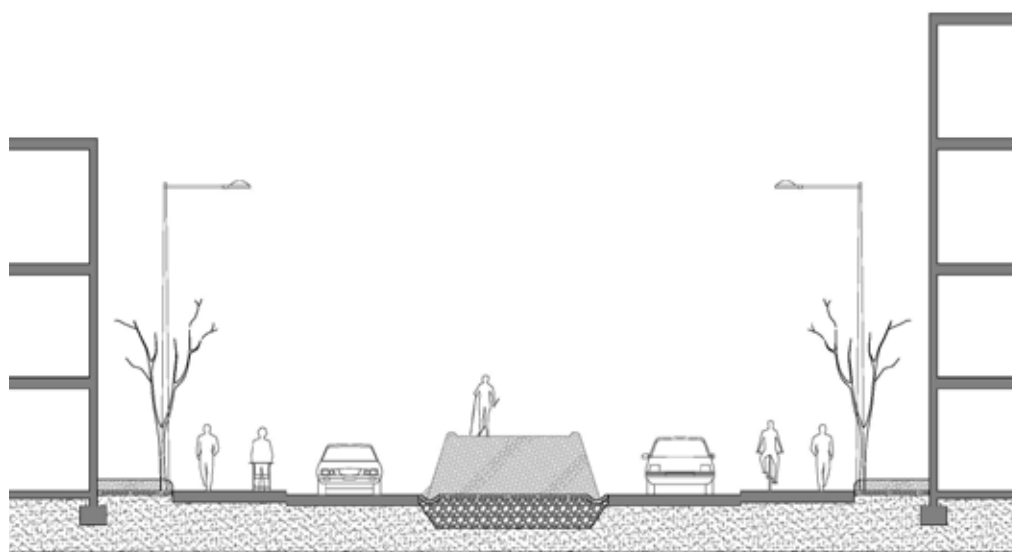




Figur 28. Karta över trafiksystem och passager för olika transportslag.



Figur 29. Sektion F-F (se sidan 50-51). Kraftstationsvägen vintertid. Körfält för bilar och gång-, cykel- och sparktrafik är separerade av en permeabel remsa med "Etta"-sten, belysning och eventuell trädplantering. Ytan används på vintern till skid- och sparkspår, samt längsgående snölagring.



Figur 30. Sektion G-G (se sidan 42-43). Sandviksvägen vintertid. Sektionen är utformad i enlighet med Grön-, blå- och vitstrukturplanen och ger utrymme för snölagring i mitten av gatan. En plats lämplig att pista för skidåkning. Sektionen innehåller också separata fält för gång-, cykel- och sparkåkning.

Biltrafik och utryckningsvägar

Det finns tre huvudvägar planerade för området, Kraftstationsvägen, Sandviksvägen och vägen ner mot stationsområdet. Dessa förväntas ha en skyltad hastighet om 50 km/h. För att möjliggöra passage över järnväg förordas på sikt en kompletterande tunnel i det norra området. Dessutom bör en bilbro/-tunnel vid nuvarande passage i markplan studeras. För att säkerställa att räddningsfordon kan angöra området, även om befintlig passage över järnvägen är otillgänglig, så föreslås en reservväg, integrerad i strandpromenaden, som ansluter i söder mot Andra Sidanvägen.

Skidor och cykel

Planen möjliggör för tre vägar med markerad cykelbana, Kraftstationsvägen, Sandviksvägen och längs vägen ner till stationsområdet. Dessutom förordas en ny bro över järnvägen vid stationen. Denna ska utformas för gång, cykel, spark och skidor (GCSS).

Kommunspåret utgör huvudspår för skidåkning, den kompletteras med separat skidspår längs Sandviksvägen. Skidåkning ska ha en fortsatt tydlig plats i området och förordas i ett lika centralt läge som tidigare, i enlighet med Grön-, blå- och vitstrukturplanen. Dessutom rekommenderas en ny spårstation för både skidåkning och löpning i anslutning till Parkmyren samt en utökad spårstation vid bron till Andra sidan.



Figur 31. Illustration över tågstationen med ny bro över järnvägen utformad för gång, cykel, spark och skidor. Bron är mycket viktig för att minska det upplevda avståndet från centrum till Dundret, Vassara träsk och Andra sidan. (illustration: Louise Larsson och Sofia Skarpsvärd, LTU)

Gång och spark

Trottoarer anpassas för mjuka transportslag längs de tre huvudvägarna. Dessutom möjliggör spänger och strandpromenaden gena förbindelser för gående. Längs lokalgatorna i villaområdena föreslås trafiken vara mer blandad.

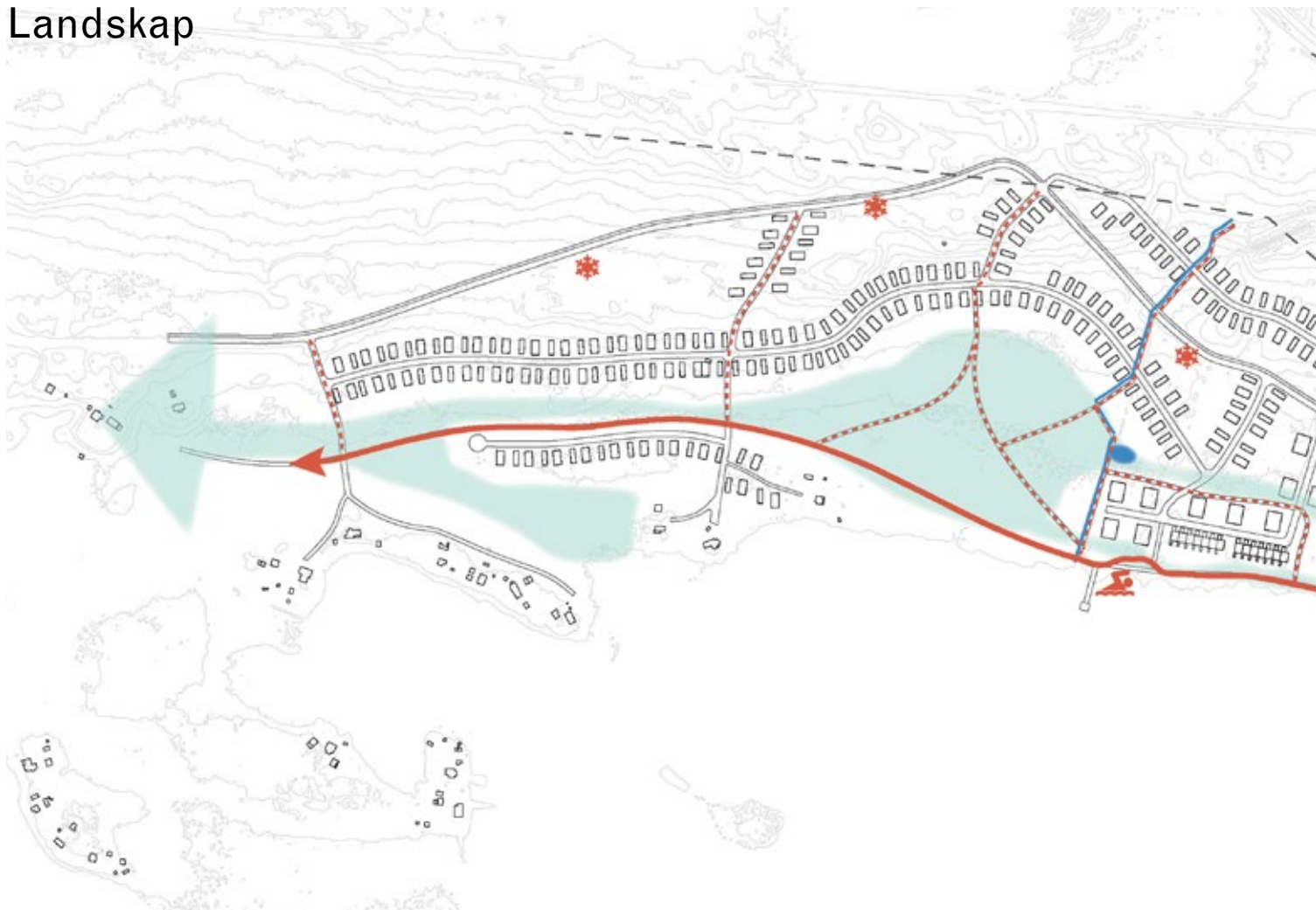
Passage över järnväg föreslås i första hand ske via ny bro vid stationen och på sikt via ny passage i norr samt angöring i söder längs med älven och från Andra sidan. Koppling till Härkvägen och vidare in mot staden finns även i plan vid den befintliga järnvägspassagen vilken kan behöva förbättras för oskyddade trafikanter.


Skoter och båt

Skoterparkeringen vid skoterklubben förordas ligga kvar i befintligt läge och eventuellt utökas något. Dessutom studeras en utökning av antalet skoterleder. En sådan utökning bör i så fall följa riktlinjerna i Skoterutredningen och Grön-, blå- och vitstrukturplanen men med möjlighet till vissa lokala anpassningar.

Området föreslås även få ett utökat antal båtplatser för småbåtar i anslutning till befintliga och nya bryggor.

Landskap




 Större sammanhängande grönområde

 Större vattendrag

 Dagvattendamm

 Gångväg


 Skolstig

 Badplats

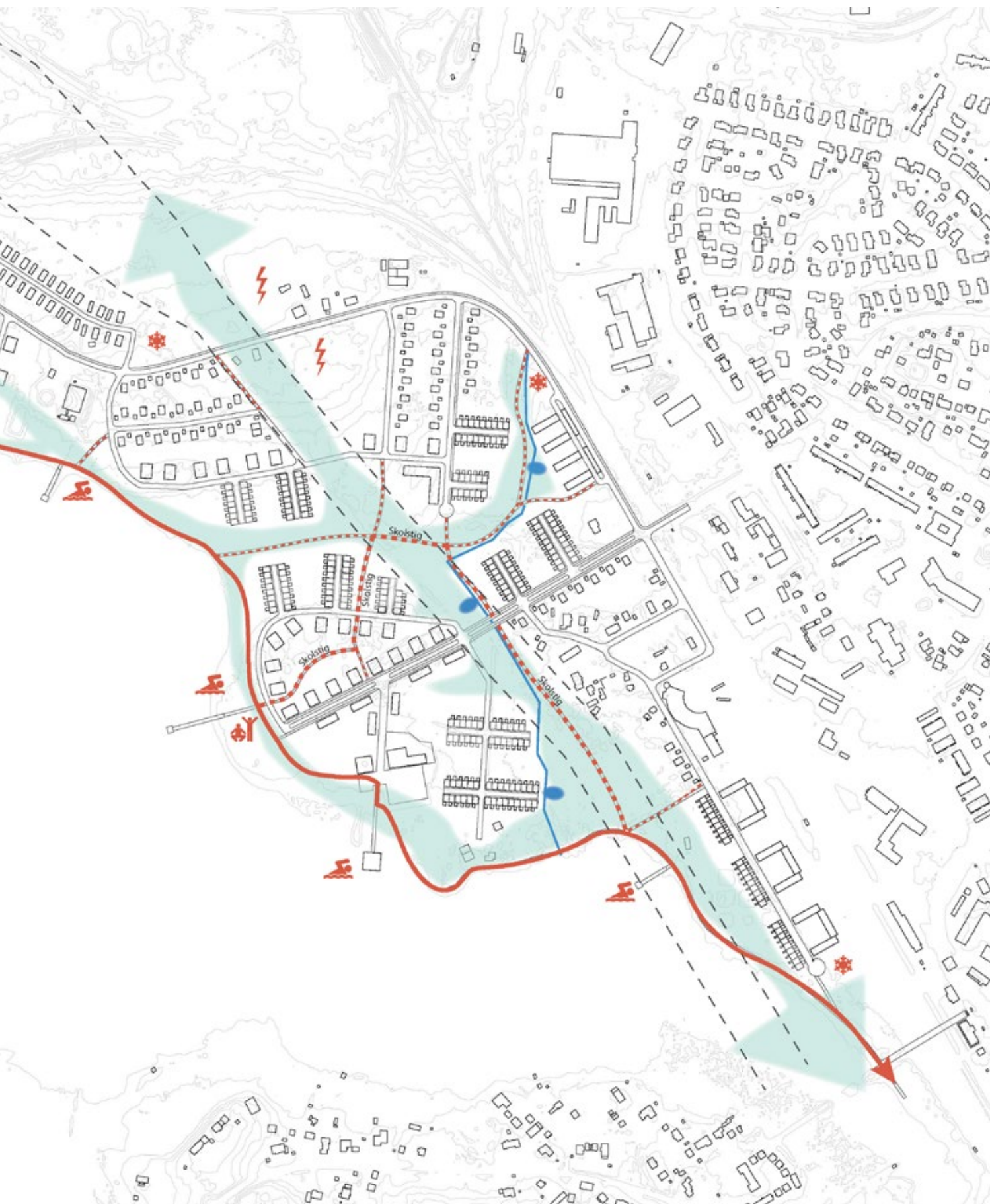
 Utegyrn

 Ställverk

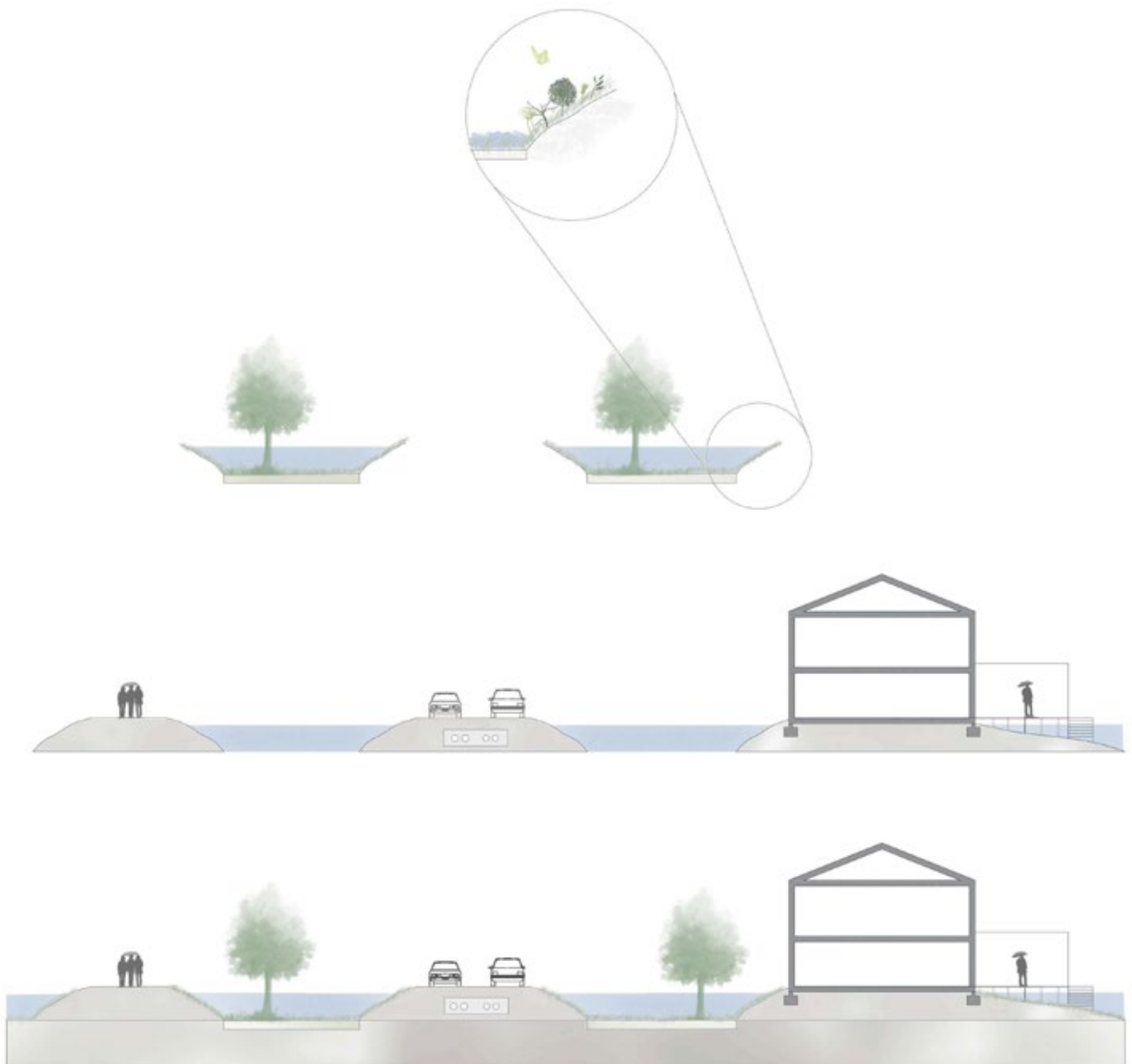
 Större snöupplag

 Ledningsgata





Figur 32. Kartdiagram för natur, rekreation och hälsa.



Figur 33. Konceptuell sektion som visar förhållandet mellan bebyggelse, infrastruktur, våtmarker och kantzoner.

Rekreation och mötesplatser

Området är med sina unika kvaliteter av sand, vatten, myrar och is ett eldorado för rekreativa värden. Det som i förslaget knyter samman dessa speciella parker är spänger i naturmark och strandpromenaden som löper längs med hela området varav flera också utgör pedagogiska skolstigar. Promenaden innehåller ett antal mötesplatser där det offentliga och rekreativa accentueras. Dels vid Sandvikens strand med sitt utegym och bad, men också med möjligheter till ett nytt kallbadhus, nya och uppfräschade spårcentraler och flera offentliga bryggor.

Växter, djur och resiliens

Områdets unika naturmarker förstärks genom ett antal spridningskorridorer för både växter och djur. Både inom området där våtmarker och myrar bevaras men också i kraftledningsgator där grönstråk bildas. Fortsatta studier av anläggning, våtmarker och biotoper ska utföras för att säkerställa god resiliens vid byggnation. Det gäller särskilt slänter som binder samman våtmarker och bostäder där nya biotoper kan komma att uppstå.



Figur 34. Myllrande våtmarker på Nytorps Gärde ritade av Urbio.



Figur 35. Fjällkväve i sitt naturliga landskap. Foto: Fia Kaddik. Fortsatt arbete ska omfatta behov och plats för lokala arter.



Figur 36. Illustration över konstnärligt utformad kraftledning ritad av Anbark.

Snöupplag och översvämning

I planen möjliggörs för både lokala snöupplag längs med gatorna samt upplagsplatser i anslutning till våtmarkerna. Effekterna av detta kommer att studeras vidare. Ytor med genomsläppligt markmaterial föreslås anläggas vid utpekad snöupplag.

De områden som översvämmas ska i huvudsak få fortsätta göra det, men mindre undantag finns. Även systemet för översvämning ska utforskas vidare. Ett flertal bäckar inom området ska förstärkas och lyftas fram. Dessutom ska dessa kompletteras med dammar och våtmarker för fördröjning och rening.

Kraftledningsgata

Områdets ställverk och kraftledningar ska bevaras i landskapet och i största möjliga mån ges en mångfunktionell användning som gynnar växt- och djurliv. I de platser där så är möjligt kan kraftledningsgatan även användas för tillfälliga konstillationer. På sikt bör dock möjligheterna att förlägga luftledningen i mark studeras.

Strandnära byggande



Figur 37. Illustration för strukturplan vid översvämning av ett 100-årsregn. Den orange linjen visar 368 meters höjdkurva, 2 meter över Vassara träsik.

Bebyggelse i översvämningsszon

Vatten & miljöbyrån gjorde 2013 en utredning kring vattennivåer i Vassara träsik. Enligt utredningen kan vattennivån i Vassara träsik stiga upp till ca. 1,6 m. över den normala vattennivån (ca. + 356) vid ett 100-årsregn. I beräkningarna finns en felmarginal på ca. 0,2 m vilket gör att i arbetet med utvecklingsplanen har ett antagande gjorts som förutsätter att vattennivån vid ett 100-årsregn inte kommer stiga mer än 1,8 m. Strukturplanen visar att det mesta av bebyggelsen är placerad ovanför 358-metershöjdkurvan (röd/orange linje i

planen). Den bebyggelse och de vägar som är placerade på lägre mark kommer behöva säkras mot översvämningar. Sektionerna på nästa uppslag visar olika sätt att utforma bebyggelsen för att möta våtmarken och översvämningssrisken. En generell princip för de olika metoderna är att de utgår från gatan som ligger på en säker höjd och möjliggör angoring till fastigheten och huset. Huset placeras sedan på samma nivå, antingen genom markutfyllnad eller med hjälp av pålar. Lägsta höjd för golvbjälklag, + 357,8, bör regleras i detaljplan.



Kantzoner

Marken som kan översvämmas är låglänt och utgörs för det mesta av våtmarker. Kantzonerna på våtmarkerna är viktiga för både växt- och djurliv varvid utformningen och skötseln av dessa är viktiga. Strukturplanen föreslår bebyggelse i en del av dessa kantzoner vilket ställer särskilda krav på utförandet. I det fortsatta arbetet bör riktlinjer tas fram för bland annat, markmaterial, permeabilitet, växtarter och skydd för speciella djurarter.

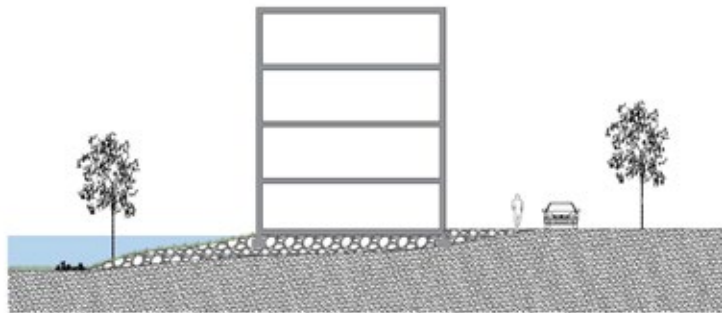
Markutfyllnad

Markutfyllnad kan ske med restmaterial från andra exploateringsområden eller gruvverksamheten. Det är viktigt att materialet som används är fritt från föroreningar då risken för spridning ner till Vassara älv är stor. Visst markmaterial kan också tas från anläggandet av dagvattendammar och utdikning av nya bäckar i våtmarkerna. Vid markutfyllnad ska så liten yta som möjligt fyllas, detta omfattar mark under hus, vägar och eventuell annan infrastruktur. Övrig tomt- eller naturmark ska fortsatt utgöras av naturlig våtmark.

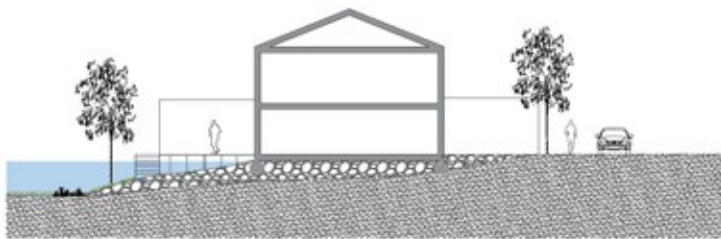
Sektioner

För att utvecklingen av bostäder i Vassara träsk och Sandviken ska vara genomförbar är det avgörande att kunna hantera översvämningarna i området. Bostadsbryggorna är ett tydligt svar på den utmaningen, men som nedanstående sektioner visar så berör översvämningarna även andra hustyper.

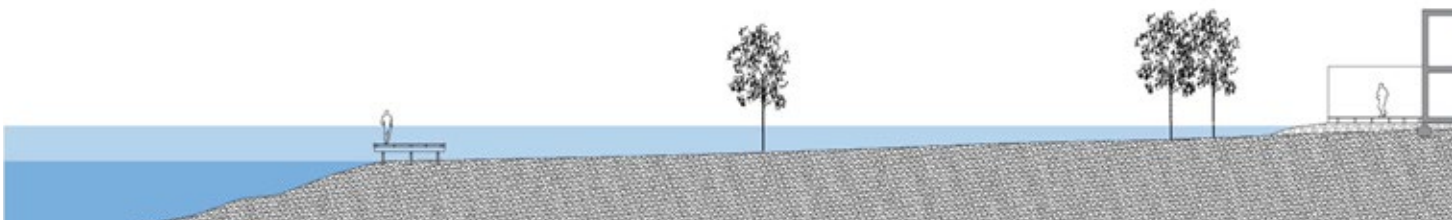
Var i planen sektionerna är tagna går att se på sidan 42-43.



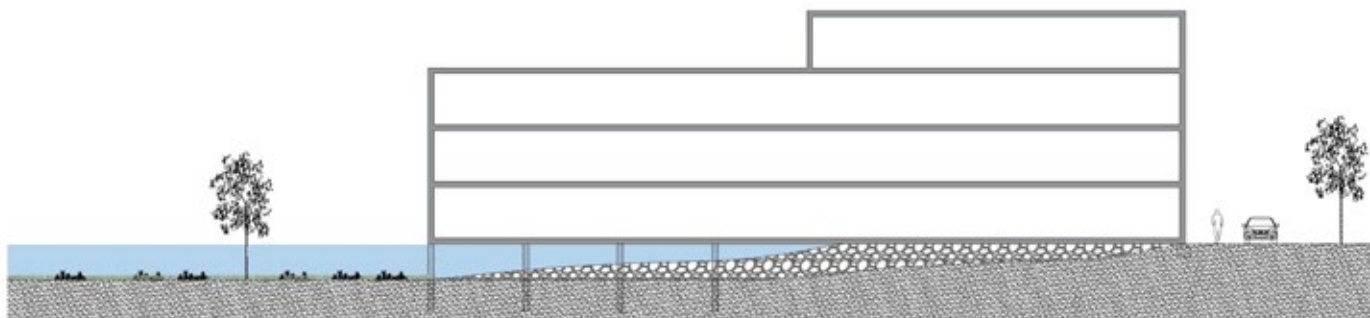
Figur 38. Sektion A-A. Smalhuset med långsida mot gata och våtmark. Huset byggt på markutfyllnad. Vattenstånd +1,8 m. (100-årsregn).



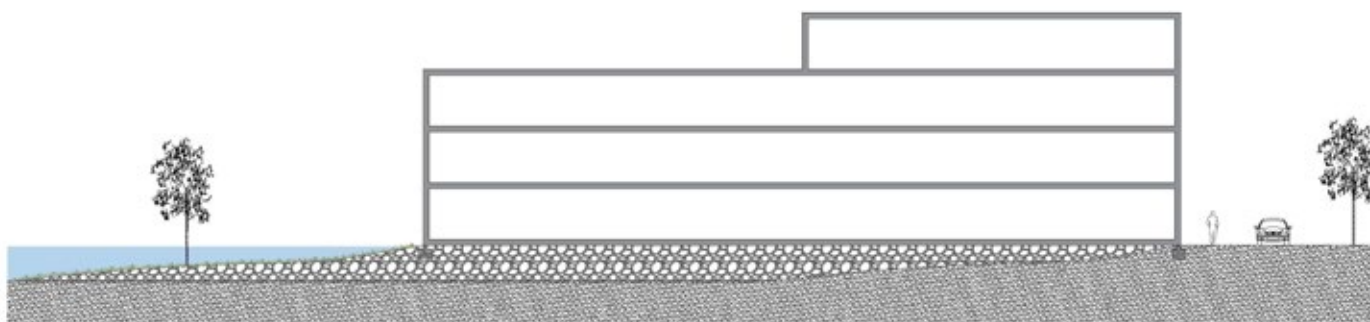
Figur 39. Sektion B-B. Strandhuset med entré mot gata och uteplats mot våtmark. Vattenstånd +1,8 m. (100-årsregn).



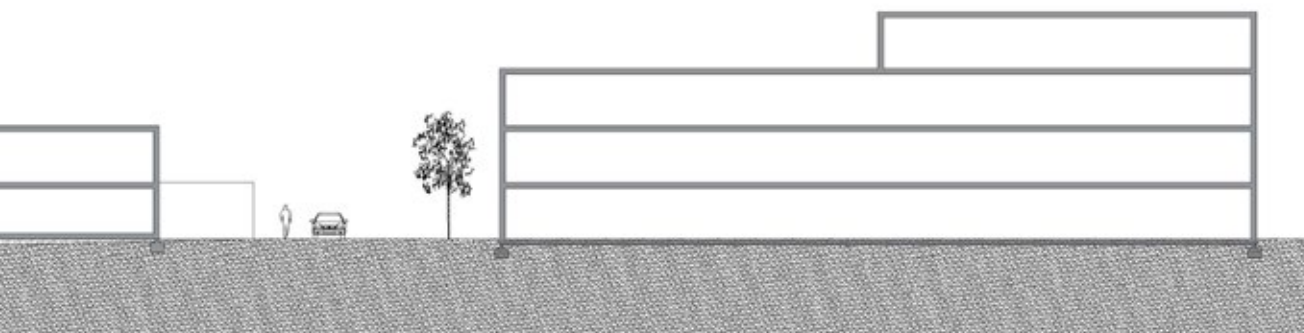
Figur 40. Sektion C-C. Från Vassara träsk till järnvägen. Strandpromenad, ekologiskt anpassad strandzon, strandhuset samt smalhuset. Vattenstånd +1,8 m. (100-årsregn).



Figur 41. Sektion D-D. Smalhuset med gavel mot gata och våtmark. Delvis byggt på pålar.
Vattenstånd +1,8 m. (100-årsregn).



Figur 42. Sektion D-D. Smalhuset med gavel mot gata och våtmark. Byggt på markutfyllnad.
Vattenstånd +1,8 m. (100-årsregn).



STADSÖARNA

Stadsöarna är en plats där vattnet möter staden. Där en kan bo både i naturen och centralt och där det finns gott om plats för människor, djur, växter och vatten.







Figur 43. Detaljerad illustrationsplan för området Stadsöarna.
(Sektion A-A, B-B, C-C och D-D finns på sidorna 38-39)
(Sektion E-E på sidan 45 och G-G på sidan 30)



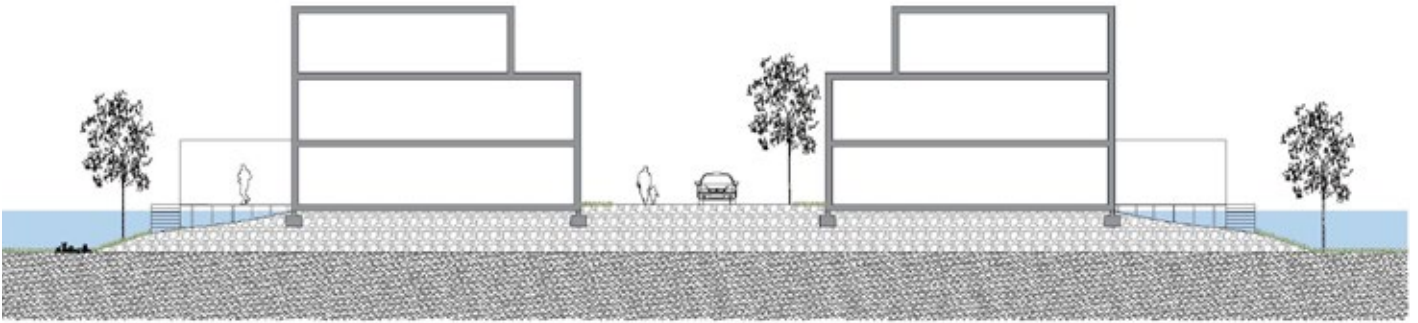


Figur 44. Snedbild över Stadsöarna vid ett 100-årsregn.

Sammanfattning

- » Planen omfattar en något tätare exploatering närmare staden.
- » Förslaget inrymmer ca. 400 - 700 bostäder. En blandning av villor, radhus och flerbostadshus.
- » Exploateringen utnyttjar den högt belägna mark maximalt, den som är ovanför 2-meterskurvan.
- » I anslutning till våtmarker skjuter bryggor ut från den högre belägna marken.
- » Fyllnadsmassor från andra exploateringsområden kan med fördel användas för bryggkonstruktioner och infrastruktur som behöver skyddas vid översvämning.

- » Den låglänta marken bevaras som grönområde med förstärkta sociala och ekologiska värden.
- » Grönområden tillgängliggörs med hjälp av upphöjda stigar och anlagda spänger.
- » Sandvikens bad- och rekreationsområde stärks som mötesplats genom en strandpromenad in till centrum och en tydligare bil-, gång- och cykelväg in mot stan.



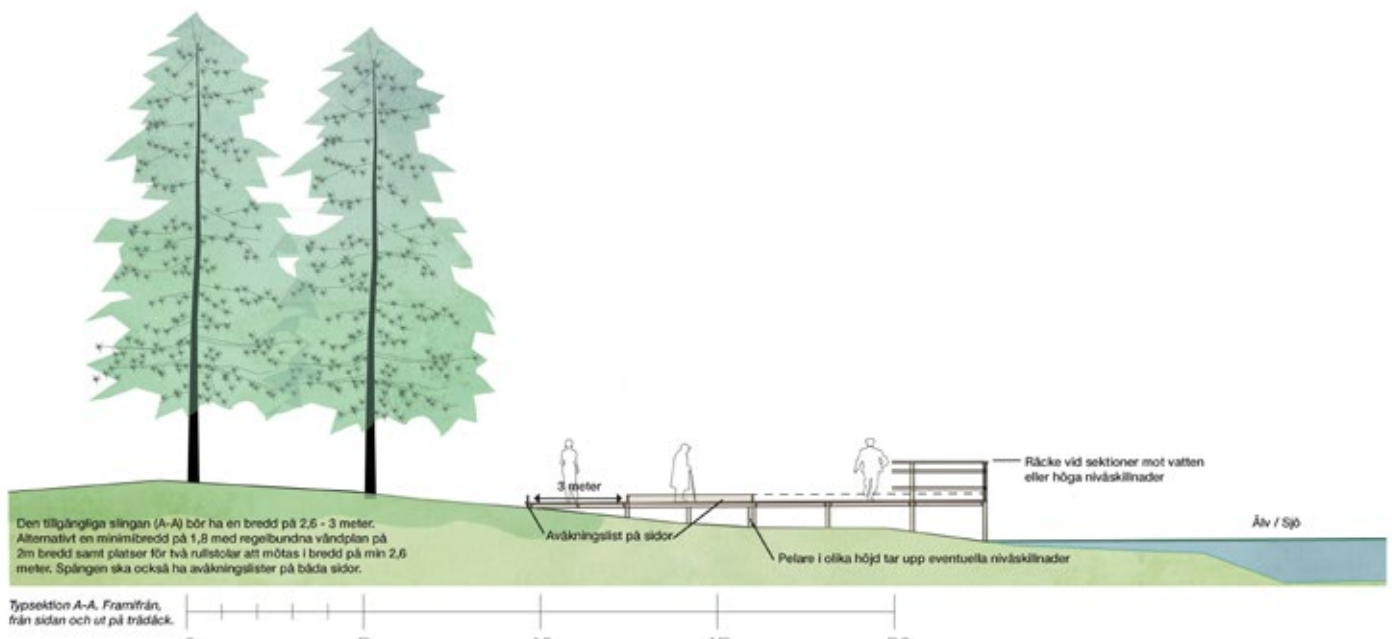
Figur 45. Sektion E-E (se sidan 42-43). Brygghuset och den inre lokalgatan. Särskilt fokus på angöring från garage/uteplats till grönområde på sommaren, våtmark på våren eller natursnö på vintern. Vattenstånd +1,8 m. (100-årsregn).

Bryggor med hus

I mötet mellan våtmarkerna och det torra landskapet anläggs så kallade brygghus. Brygghuset skjuter ut från de högre belägna vägarna och landskapet och anläggs på fyllnadsmassor för att säkerställa att de inte blir fuktskadade vid översvämning. Genom de genomgående garagen med öppning i båda ändar finns möjlighet att ta skidor och skoter direkt ut i naturen från bostaden. Bostäderna får ett unikt läge ute på myrmarken och bidrar samtidigt till att förlänga kantzonen mellan våt- och torrmark. Kantzonen utformas och tas om hand för att bidra positivt till växt- och djurliv inom området och stärka våtmarkerna samtidigt som snölagring blir en viktig funktion i änden av brygghusens gator.

Gaturum för blandtrafik

Gaturummen inom området ska i enlighet med Grön-, blå- och vitstrukturplanen samt den fördjupade översiktsplanen prioritera de mjuka transportslagen i form av gång, cykel, spark och skidor. De tre huvudvägarna, Kraftstationsvägen och Sandvikenvägen utformas i ett bredare snitt med separata fält för de mjuka transportslagen. Lokalgatorna, som har ett mindre trafikflöde, utformas för blandtrafik. Gaturummen utgör också en viktig funktion för lagring av snö vintertid. Kraftstationsvägen och Sandvikenvägen utformas för att kunna lagra snö längsgående på båda eller ena sidan av vägen. Lokalgatorna har ofta ett flertal utfarter längs med gatan vilket försvårar snölagring. Där spelar husens placering en viktig roll.



Figur 46. Typsektion för strandpromenaden (illustration från Eldstad & Flätverk, 2016). Strandpromenaden byggs något upphöjd vid strandkanten för att klara mindre vattenhöjningar. Konstruktionen ska dock tåla översvämning vid kraftigare vårflooder.

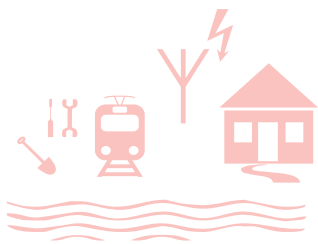
Strandpromenad från centrum

Sandviken och Vassara träsk utgör ett viktigt område för alla som bor i Gällivare. Därav är det också viktigt att tillgängliggöra grönområdena och vattnet inte bara för de boende inom området. Ett viktigt led i det är strandpromenaden från centrum. Strandpromenaden ska fungera som en gen och vacker promenad som binder samman staden med vattnet och samtidigt knyter ihop ett pärlband av platsbildningar, såsom spårcentraler, badplatser, kallbadhus och offentliga bryggor. Strandpromenaden föreslås utformas upphöjd på trädäck för att vara tillgänglig även under mindre vattenhöjningar. Men vid kraftiga översvämningar kommer även strandpromenaden att översvämmas.

Rekreativ område för alla

Utöver strandpromenaden föreslås också ett helt nytt rekreativ område i våtmarksområdet. Det byggs upp av ett antal spänger med utpekade rastplatser och informationspunkter som tillsammans binder ihop respektive bostadsområde. Detta ger både ett nytt lager av transportinfrastruktur men också bättre tillgänglighet till våtmarkernas rekreativa värden. Utöver det har spängerna och informationsplatserna ett pedagogiskt syfte där Stadsöarna utgör en skolskog, en plats för utbildning där gränsnittet mellan skog, våtmark, strand och träsk kan studeras närmare av barn i alla åldrar.

Uppfyllelse av projektmål



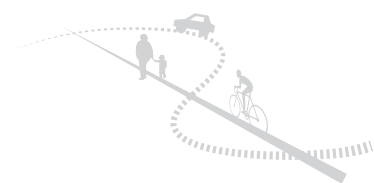
Medvetet hantera risker och genomförande

Med Stadsöarna har flera risker och frågetecken kring genomförandet hanterats. Säkerhetsavstånd till järnväg och kraftledning har ombesörjts, översvämningrisker har en lösning och markföroreningar kan hanteras på sikt. Delar av detta kommer fördjupas i samband med genomförandet, där planen utgör en bra utgångspunkt.



Ett hållbart sätt att se på naturen och dess resurser

Stadsöarna är ett förslag som har gestaltats med utgångspunkt i att skapa en ekologiskt resilient utbyggnad. Där natur, vatten och bebyggelse samspelar över årstiderna. Det ska ske genom ett omhändertagande av bäckar och våtmarker, men det görs också genom att säkerställa spridningskorridorer för djur och natur. Detta ska också fördjupas i fortsatt projektering.



Underlätta för omvänd trafikprioritering

I Stadsöarna är den närmaste sträckan mellan bostad och centrum alltid för de som använder hållbara transportslag. Gående, cyklister, skidåkare och sparkåkare har prioriterats medan bilister alltid har det lite krångligare. Det bäddar för att de boende själva ska prioritera en omvänd trafikordning.

Området ligger nära centrum och förelås i planen få en förstärkt koppling över järnvägen för hållbara transporter. Dessutom innehåller förslaget både en kompletterande infart till området samt på sikt ett förslag till tunnel under järnvägen. Tillsammans skapar det flera bra kopplingar som skapar robusthet.



Öka attraktivitet, aktivitet och närhet till centrum och vatten

Stadsöarna är både en förlängning av rekreationsområdet och av centrala Gällivare. De möts i sina respektive epicentrum. Där ska förslaget skapa den attraktivitet som är unik för Gällivare. Förslaget bygger i det på att skapa mer plats för aktivitet, mer plats för att fler ska få nära till centrum och vatten och en starkare karaktär av staden vid älven.



Främja en gestaltning som möter både egna och allmänna intressen

Stadsöarna balanserar de publika och rekreativa rummen med de mer privata genom att skapa ett lättorienterat men ändå komplext system av gator. Det gör också att både egna och allmänna intressen omhändertas. Förslaget innehåller också en stor del publika funktioner vilket ska skapa mervärde även för besökare.



Främja social mångfald, trygghet och tillgänglighet

Stadsöarna innehåller en stor blandning av bostadstyper och upplåtelseformer, vilket ytterligare bör regleras under genomförandeskedet, vilket bäddar för en social mångfald. Viktigt är att det inte är de mest exklusiva bostäderna i de mest exklusiva lägena vilket gör att många kan ta del av det unika med Gällivare. Vidare innebär förslaget täta gaturum och flera blandade funktioner vilket ska bidra till en ökad trygghet, inte bara för de som bor i området utan också för besökare och motionärer. Genom att anlägga ett antal spänger och en vacker strandpromenad gör förslaget också att de starka naturvärdena blir tillgängliga för fler.

PARKMYREN

Parkmyren är ett bostadsområde som placerar naturen i centrum. Boendet skapar en omgärdad parkmyr där spänger, stråk, människor och växter kan mötas. Det är också en plats i den svängda slänten, där utsikten mot Vassara träsk och Dundret är centralt.









Figur 47. Detaljerad illustrationsplan för området Parkmyren.
(Sektion F-F finns på sidan 30)
(Sektion H-H finns på sidan 54)

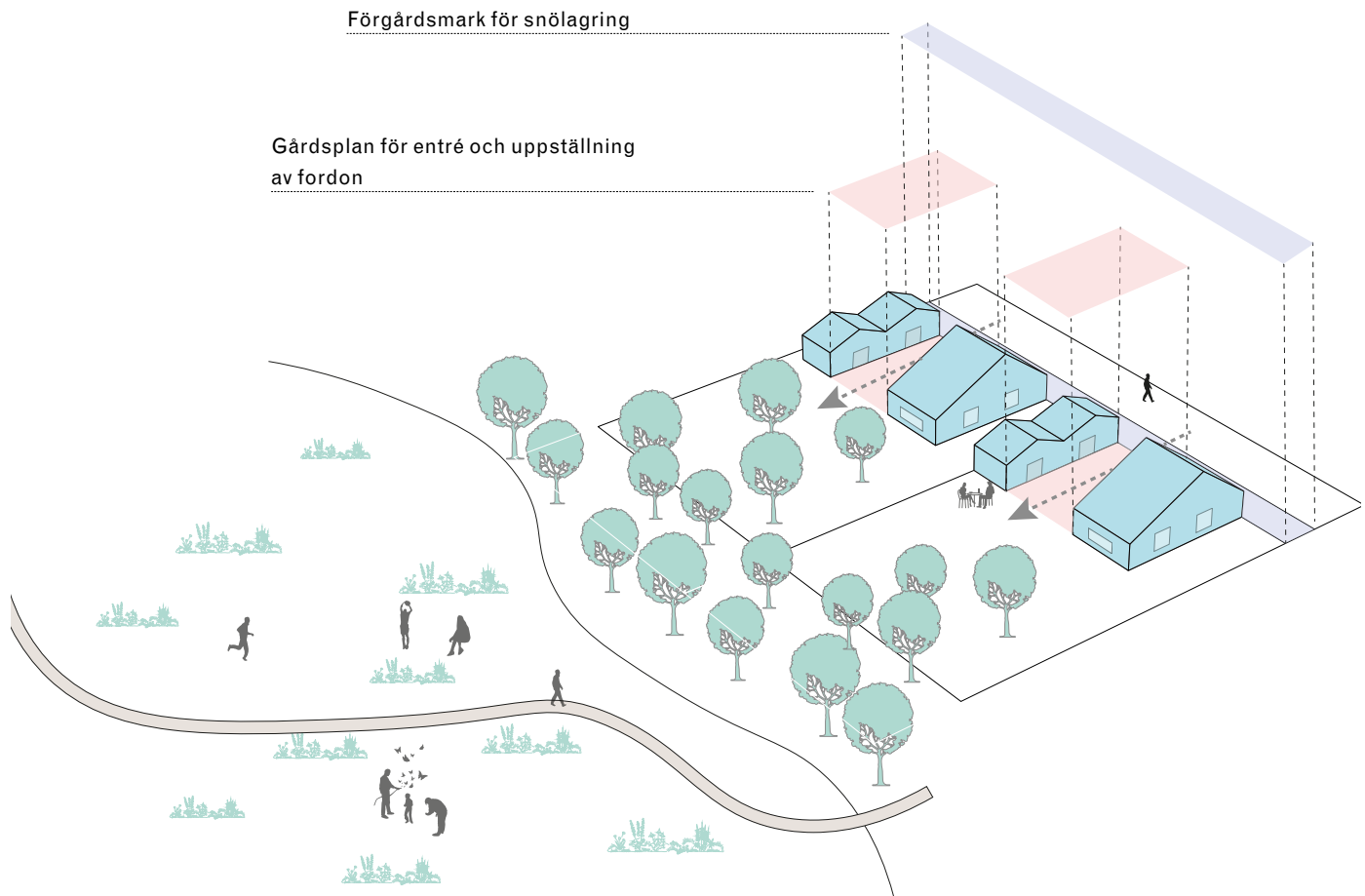


Figur 48. Snedbild över del av Parkmyren. Bebyggelse och skogsbryn ramar tillsammans in myren som blir den stora offentliga vistelseytan. I de östra delarna (höger i bild) går bebyggelsen ända ner till vattnet och exploateringen är något högre, men fortfarande med utrymme för offentliga platser i form av strandpromenad, brygga och sittplatser.

Sammanfattning

- » Förslaget omfattar knappt 200 bostäder, med i huvudsak villor.
- » Bebyggelsen utnyttjar den högt belägna marken maximalt och sveper längs släntsidan.
- » Bebyggelsen skapar en tydlig inramning av de öppna myrarna med hjälp av både bebyggelse och skogsbryn.
- » En förutsättning är att bevara det öst-västliga grönstråket (Vinterleden) och att stärka upp det med både spårcentral och spänger för sommarbruk.
- » Förslaget tillgängliggör myren med stigar och spänger.

- » Vid vattnet sker en något högre exploatering, för fler att ta del av det strandnära läget.
- » Förslaget tillgängliggör höjderna och ger utrymme för utblickar, grillplatser och naturlek.
- » Bebyggelse kommer i de östra delarna ner hela vägen till vattnet för att förstärka torgkaraktären och värdet av de allmänna bryggorna och strandpromenaden.
- » Husen placeras ut mot gatan för att skapa närhet i grannskapet, men samtidigt med plats för snö och förvaring av privata fordon.



Figur 49. Illustrationen visar myrens relation med bebyggelsen. Bebyggelsen är placerad tvärställd mot vägen för att skapa utblickar. Fastigheterna går i princip hela vägen ner till myren. Det är viktigt att träden i skogsbrynet bevaras för att bebyggelsen inte ska bli för visuellt dominant. Släpp skapas med jämna mellanrum mellan fastigheterna för att tillgängliggöra myren.

Grannskap och snöhantering

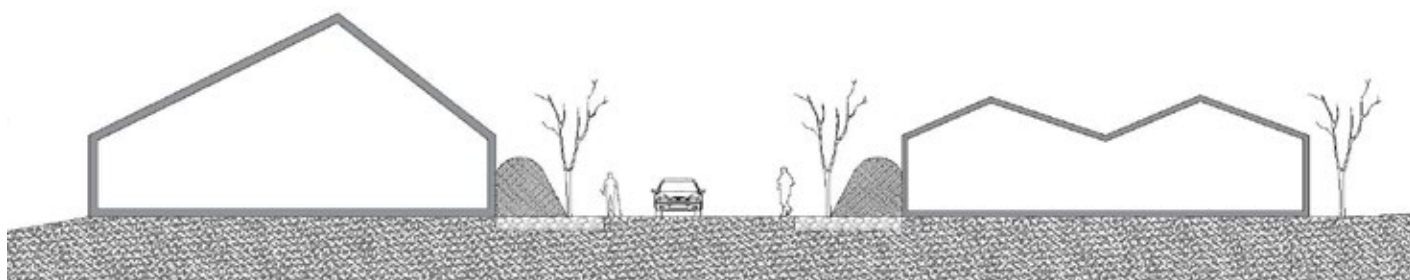
Parkmyren utgörs till största del av villabebyggelse med fastigheter om 1300-1500 kvm. För att skapa ett tydligt grannskap placeras både bostadshusen och komplementbyggnaderna mot gatan. Genom att placera gavlarna mot gatan skapas goda möjligheter för infart på respektive fastighet samt en inbjudande gårdsplan som kopplar samman gata med insidan av fastigheten, utan att möjligheten till en privat baksida går förlorad. Genom gårdsplanerna skapas också en behaglig övergång mellan privata och offentliga rum, där gårdsplanen utgör en mellanzon som blir lika mycket en social plats som en funktions- och logistikplats.

Lokalgatorna föreslås något smalare, med blandtrafik och med snölagring på respektive förgårdsmark enligt illustration ovan och nedan.

Bostäder och parkmyr

Myren utgör ett viktigt inslag i området. Både visuellt och för rekreation, utevistelse och möten. Ett flertal kopplingar ner mot myren föreslås, samt ett starkt stråk i öst-västlig riktning. Bebyggelsen är placerad strax innanför skogsbrynet för att hjälpa till att skapa en kant och närvaro mot myren, men utan att bli för visuellt dominant. Husen är placerade med gaveln mot vägen för att särskilt lyfta fram den visuella kopplingen mellan kvarteret och myren.

Det är viktigt att i fortsatt planeringsarbete arbeta för att träd längs myrens kant inte tas ner samt att det skapas släpp mellan fastigheterna så att myren blir tillgänglig för de som bor högre upp i området.

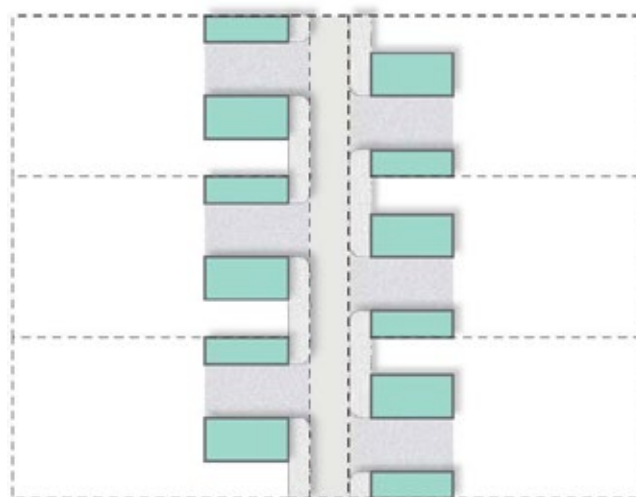


Figur 50. Sektion H-H (se sidan 50-51). Lokalgata med Gårdshuset till vänster och en komplementsbyggnad till höger. Förgårdsmarken om fyra meter beläggs med en genomsläpplig yta, förslagsvis "Etta"-sten. Ytan fungerar vintertid som snöupplag och isolering mot husens gavlar och samlar snö från både gatan och hustaken.

Utblickar och gaturum

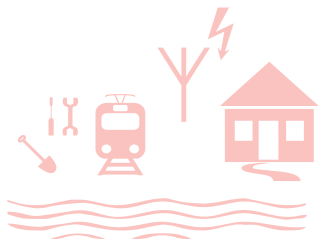
Ordnandet av bebyggelsen i området kommer av två huvudsakliga principer. Den första är att skapa mesta möjliga plats för utblickar från gata och för grannar. Samtidigt som tomterna ska ge plats för stora huskroppar i 2,5 plan om 280 kvm BTA. För att lösa detta har bebyggelsen ställts med kortsidan/gaveln mot gatan. På motstående sida av gatan har husen ställts på samma sätt men med en byggnads förskjutning i sidled. På så vis ges förutsättningar för att alltid få vackra utblickar mot Vassara träsk, Dundret eller skogen.

Den andra principen för placering av husen är att lägga husen i liv mot förgårdsmark mot gatan. På så vis skapas ett tydligt gaturum av husen som definierar en gemensam plats som förhoppningsvis kan användas både till lek och gemensamma planteringar och samtidigt kännas tillräckligt gemytligt för att inte skapa sociala avstånd eller allt för snabba hastigheter för bilister.



Figur 51. Diagram för villagata med snöupplag (ljusgrått), infarter och gårdsplan (mörkgrått).

Uppfyllelse av projektmål



Medvetet hantera risker och genomförande

Bostäder och verksamheter inom Parkmyren ligger relativt långt från riskkällor i området. Den fråga som berörs är översvämningensrisken. Detta har hanterats genom att merparten av exploateringen sker på mark som ligger ovanför översvämningensområden vid 100-årsregn. Strandhusen närmast vattnet, som ev kan drabbas, bör byggas upp genom förhöjd sockel samt få viss markutfyllnad.

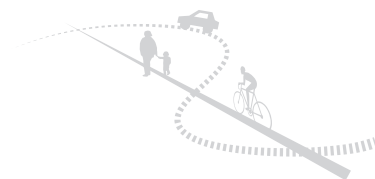


Ett hållbart sätt att se på naturen och dess resurser

Parkmyren anpassar sig till naturen/topografin och den centrala platsen i förslaget är myren, som ges ökad tillgänglighet och med fördel kan säkras mot exploatering. Omgivande bebyggelse har dessutom byggnaderna placerade mot gata för att ge respektavstånd mot parken. Parken är sammankopplad i både öst-västlig och nord-sydlig riktning vilket ska bidra till möjliga spridningskorridorer för både djur och växter.

Parkmyren har ett blandat bostadsutbud med en stor andel enfamiljshus. Möjligheter bör därför ges att etablera egen produktion av förnybar energi.

Området förutsätter också en kraftigt förbättrad VA-lösning, som förväntas reducera utsläppen till Vassara träsk markant.



Underlätta för omvänd trafikprioritering

Trots att Parkmyren kan komma att bli en relativt bilorienterad stadsdel ges goda förutsättningar för hållbara transportmedel. Dessutom är strandpromenaden den närmaste vägen mot centrala Gällivare och målpunkter i Sandviken vilket förhoppningsvis kan bidra till ett ökat användande av mjuka transportslag i vardagsresorna.



Främja en gestaltning som möter både egna och allmänna intressen

Parkmyren har gestaltats för att både skapa ett identitetsstarkt område och byggnader/gårdar som utgår från de behov som finns här. Men även om egna intressen varit tydliga finns de allmänna intressena representerade genom plats för snölagring, spänger och naturmark. Men också genom täta gaturum där plats för möten skapas.



Öka attraktivitet, aktivitet och närhet till centrum och vatten

Parkmyren är utformad för att göra naturen till det bärande konceptet för ökad attraktivitet och aktivitet. Genom att förbättra närheten till vattnet, skapa mötesplatser på myren i skidspåren och på bryggan så hoppas förslaget leva upp till de önskemål som finns om att hur det är att bo i Gällivare.



Främja social mångfald, trygghet och tillgänglighet

Parkmyren innehåller en mångfald av olika upplåtelseformer och bostadstyper, där alla kan bo. Gaturummen är täta vilket ger överblickbara och lekvänliga gaturum. Detta ska skapa liv och trygghet i området. Särskilt de olika sträckningarna av spänger ska förbättra tillgängligheten, både till naturen och mot centrum.

GENOMFÖRANDE

Det finns ett flertal viktiga genomförandefrågor som behöver behandlas vidare. En förutsättning i det fortsatta arbetet är därför att vissa infrastrukturella åtgärder och förutsättningar måste vara klargjorda innan en eventuell exploatering kan ske.

Etappindelning

Utvecklingsplanen griper över ett stort område. Exploateringen föreslås därför delas in i etapper för att successivt kunna fördela kostnaderna för infrastruktur såsom vägar, vatten, avlopp och el. Utbyggnaden föreslås starta närmast centrum och utgå från redan bebyggda områden med delvis utbyggd infrastruktur, för att sedan byggas ut västerut.

Etapp 1 - Sandviken

Den första etappen består av en ny väg ut till Sandvikens badplats, ny bebyggelse i anslutning till badplatsen samt fem stycken bostadsbryggor. I början av etappen, vid passagen järnvägen kompletteras befintliga enfamiljshus med nya, samt två nya bostadsbryggor. Etappen består av 216 lägenheter, 137 radhus och 11 villor.

En stor del av vägen vid badplatsen är befintlig, men behöver tillägg/upprustning. De befintliga flyghangarerna kan få en möjlig framtida utveckling gällande nytt användningsområde för rekreation och annan verksamhet.

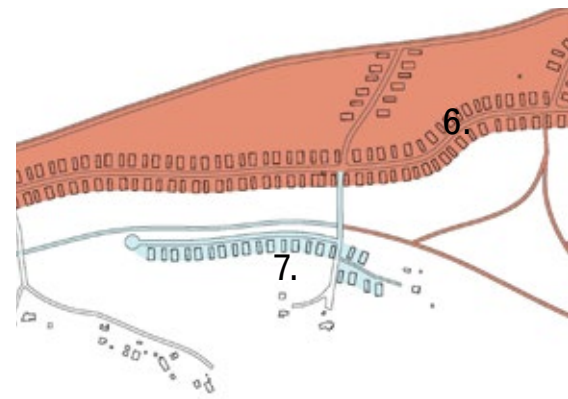
Etapp 2 - Stationsområdet

Etapp 2 är stationsområdet som sträcker sig från gångbron vid stationen och upp förbi lokstallarna. Den befintliga vägen norr om lokstallarna behöver rustas upp, samt ny väg i anslutning till den nya bebyggelsen. Marken har delvis blivit sanerad från tidigare verksamheter men viss markförorening finns kvar. En riskbedömning och eventuellt ytterligare sanering är nödvändig för att uppfylla bostadsändamål. Etapp 2 består av 183 lägenheter, 27 radhus och 3 villor.

I samband med utbyggnaden vid stationsområdet anläggs med fördel en ny gång-, cykel- och skidbro över stationsområdet. Bron utgör en ny entré till Gällivare samt upp mot Dundret. I samband med ny bron kan med fördel också en första del av strandpromenaden anläggas, från stationsområdet och upp till Sandviken.

Etapp 3 - Förskolan

Den tredje etappen sträcker sig från passagen över



järnvägen och nordväst fram till vattenreningsverket. Etappen förutsätter en upprustning av Kraftstationsvägen samt nya vägar inom området. I området möjliggörs också en förskola med tillhörande avlämnings- och vändplats. Etappen består av 126 lägenheter, 51 radhus, 41 villor och en förskola.

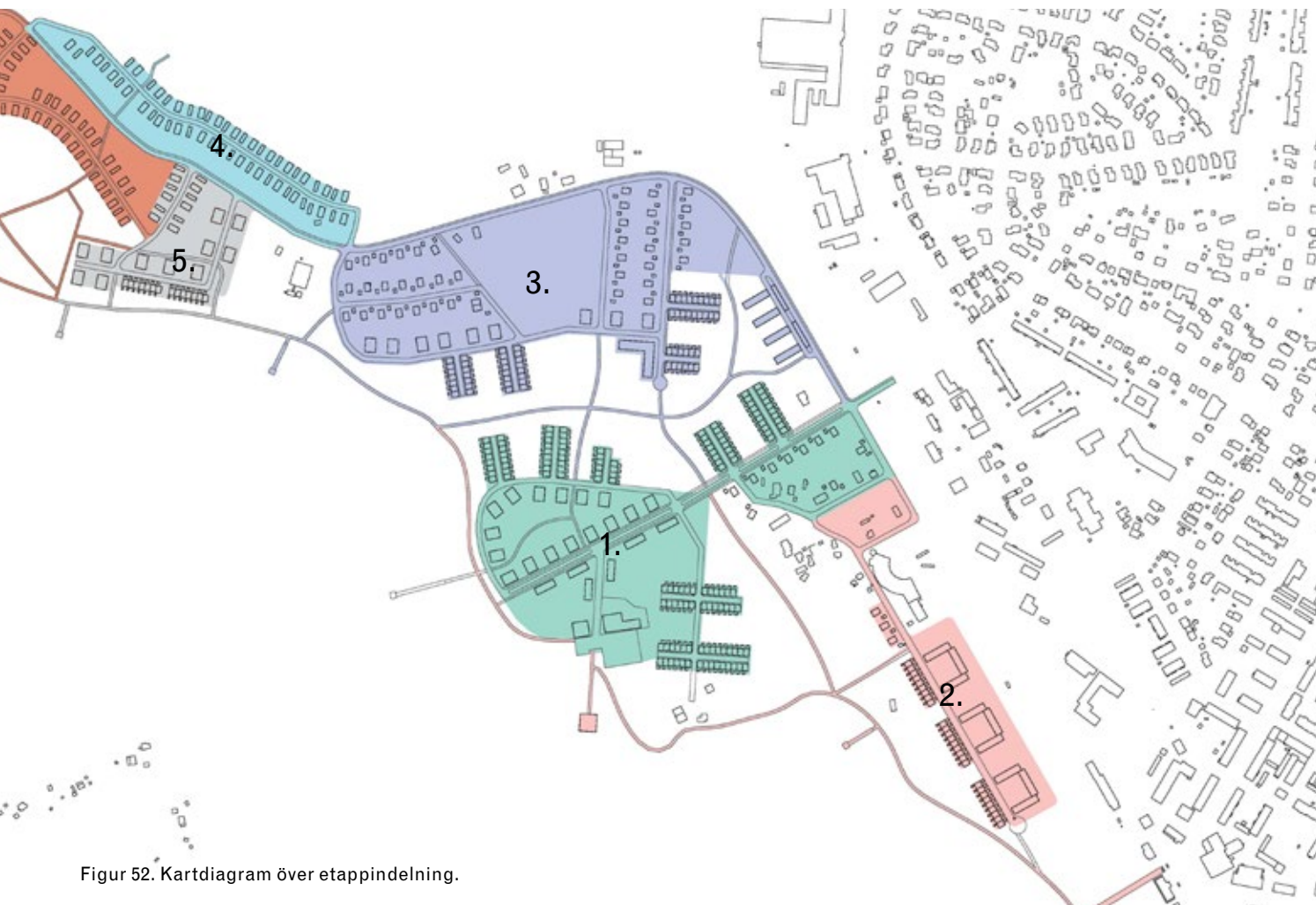
I samband med etapp 3 anläggs spänger, bäckar och dagvattendammar på myrmarken mellan förskolan och Sandviken. Etappen omfattar också en förlängning av strandpromenaden samt upprustning av platsen vid vattenreningsverket och en ny offentlig brygga.

Etapp 4 - Höjden

Etapp 4 ligger på höjden ovanför Kraftstationsvägen. Etappen består endast av enfamiljshus. En ny väg behöver anläggas parallellt med Kraftstationsvägen och i samband med utbyggnaden fortsätter även upprustningen av Kraftstationsvägen. Vattendraget bör rustas upp och förses med en intilliggande gångväg. Etappen består av 27 villor.

Etapp 5 - Spårcentralen

Den femte etappen är området väster om vattenreningsverket. Bebyggelsen består av både enfa-



Figur 52. Kartdiagram över etappindelning.

miljshus, radhus och ett litet antal flerbostadshus. Upprustning av befintliga vägar är nödvändigt samt anläggning av ny väg.

I samband med etapp 5 fortsätter utbyggnaden av strandpromenaden, en ny spårcentral anläggs vid vattnet och en ny offentlig platsbidning och brygga anläggs vid Vassara träsk. Etappen består av 66 lägenheter, 15 radhus och 3 villor.

Etapp 6 - Ramhusen

Etapp 6 består av endast enfamiljshus som ramar in myren. En ny väg behöver anläggas parallellt med Kraftstationsvägen. De befintliga vägarna i nordsydlig riktning behöver rustas upp. I samband med etapp 6 anläggs spänger, bäckar och dagvattendammar på myrmarken mellan vattnet och bostadsområdet. Etappen består av 75 villor.

Etapp 7 - Myrlängan

Den sista etappen består av enfamiljshusen i sydväst. En ny väg med tillhörande vändplats behöver byggas. Den befintliga vägen i nordsydlig riktning behöver rustas upp. I samband med etapp 7 förlängs det östvästliga stråket över myren. Etappen består av 11 villor.

Vägar och bryggor

Vägar, bryggor, spänger, vattenanläggningar och strandpromenaden föreslås byggas ut i etapper och i anslutning till utbyggnaden av bostäderna.

De två huvudvägarna Sandviksvägen och vägen ner mot stationen, föreslås byggas och driftas i kommunal regi. Kraftstationsvägen är samfällig väg i dag och kostnad för utbyggnad och drift bör utredas i ett senare skede. Även vägar i anslutning till flerbamiljshus och offentliga funktioner, såsom badplats och förskola föreslås byggas och driftas i kommunal regi. Lokalgator i anslutning till enfamiljshus och radhus kan med fördel drivas av kommunen i samverkan med de boende i området. En del av strategin för till exempel snölagring och dagvattenhantering bygger på att kanten mellan den privata fastigheten och gatan suddas ut, detta innebär att det är positivt om de boende är delaktiga i driften.

Offentliga bryggor, spänger och vattenanläggningar byggas och driftas i kommunal regi. Detta för att området inte bara ska vara tillgängligt för de boende utan ska utgöra en resurs för rekreativa ändamål för hela Gällivare tätort.

Grundläggning

Byggnader som placeras i översvämningsdrabbade zoner behöver säkras genom en grundläggning som placerar husen ovan den kritiska gränsen + 357,8 m. Denna nivå bör enligt tidigare utredning säkerställa bebyggelsen från översvämning vid ett 100-årsregn. De flesta husen är placerade vid en väg varvid samordning av vägbyggandet, som också måste anläggas på en säker höjd, och bebyggelsen är positivt.

Fyllnadsmassor kan med fördel tas från tidigare exploateringsområden och eventuellt från gruvverksamheten. Det är viktigt att massorna inte är förorenade. Massor som inte går att använda för grundläggning kan eventuellt användas för att skapa mindre rekreativa "öar" på myrmarken. Detta ska studeras vidare.

Andra metoder för att säkerställa bebyggelsen från översvämning är att placera husen på pålar eller betongfundament. Vid grundläggning av bebyggelse i anslutning till våtmarker är det viktigt att kantzonen mot våtmarken utformas för att gynna växt- och djurliv i och kring våtmarken. Utformningen av kantzoner och grundläggning kommer att studeras i senare skede.

Marksanering

Det finns förorenad mark i anslutning till järnvägsområdet. Detta måste omhändertas innan påbörjad byggnation av bostäder. För närvarande, 2017, finns omfattande ersättning att tillgå från Naturvårdsverket för sanering av mark för bostadsbyggande. Denna möjlighet bör utforskas vidare.

Utbyggnad av VA, el/tele och data

Utbyggnad av VA, el/tele och data sker i samband med upprustning och anläggning av nya vägar och längs med strandpromenaden. Anslutningspunkt förläggs i respektive fastighetsgräns.

Upplåtelseformer

Inom området förespråkas en blandning av upplåtelseformer. Det är också viktigt att upplåtelseformerna blandas inom respektive delområde för att undvika monotona bostadsområden.

Förutom de vanliga upplåtelseformerna bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter så förespråkas kollektivhus, egna-hems-byggande och byggemenskaper.

Markägoförhållanden

De största markägarna inom planområdet är Gällivare kommun, LKAB och Vattenfall. Vid stationsområdet är det Trafikverket som äger en stor del av marken. I mitten av planområdet, från passagen över järnvägen och bort mot Sandviken löper en remsa mark som ägs av olika privatpersoner, dödsbon samt samfälligt ägd mark.

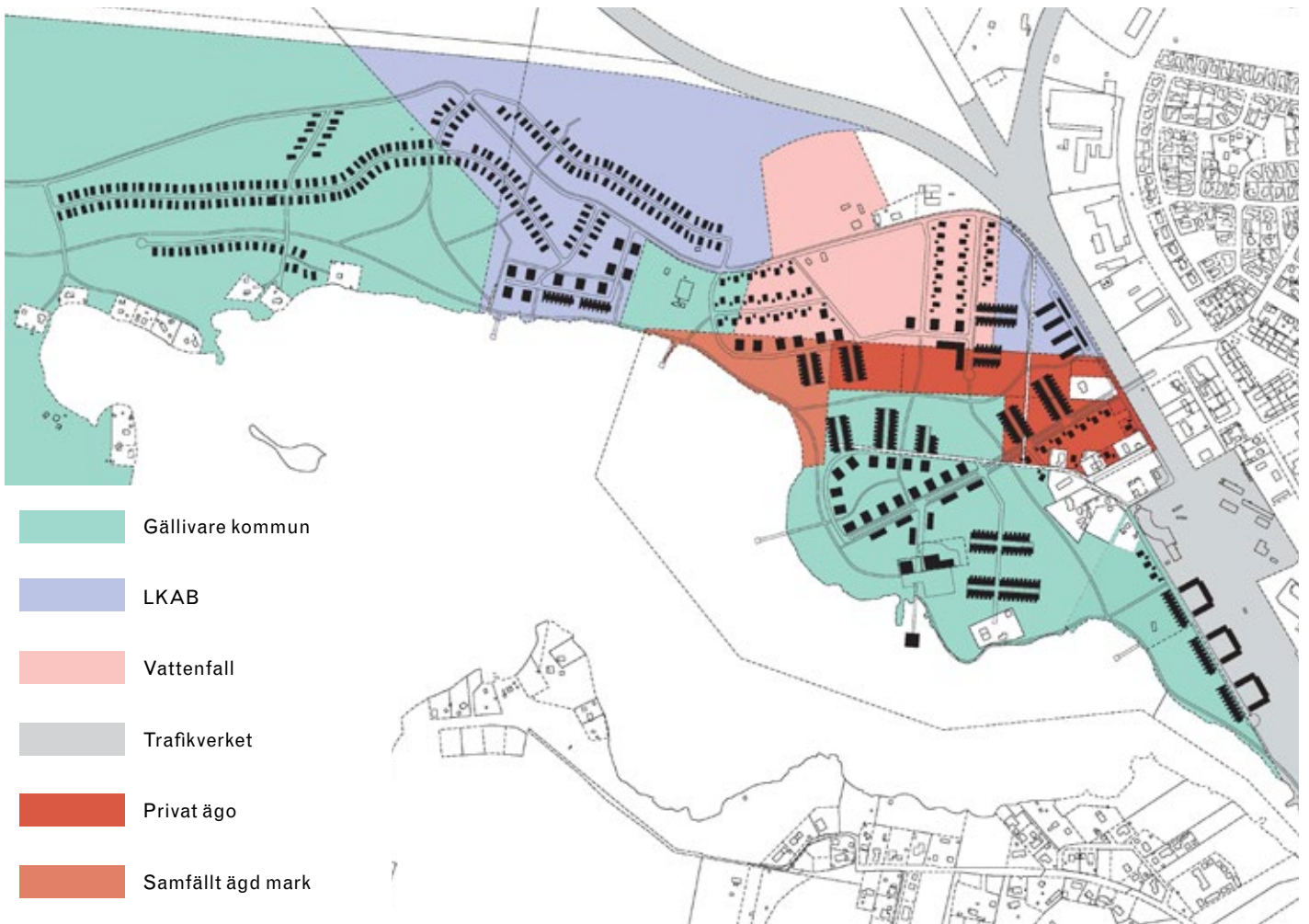
Utvecklingsplanen förutsätter att markägare inom planområdet kan samverka vid exploatering alternativt att en del mark säljs av till intresserade exploitörer. Exploateringen kan innebära markköp.

Fornlämningar

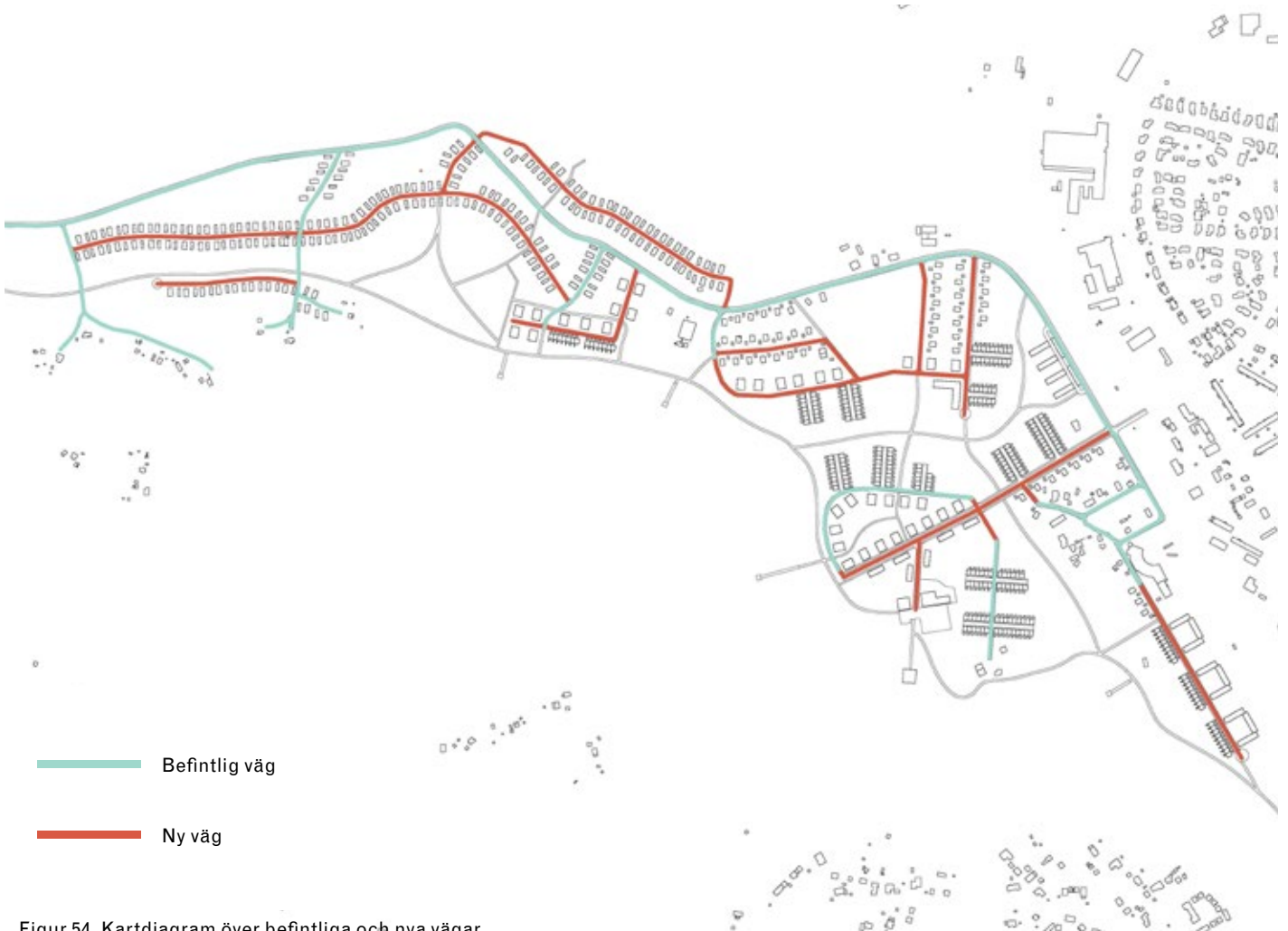
Inom Sandvikenområdet finns i dagsläget en känd fornlämning. Utvecklingsplanen föreslår en ny strandpromenad över och i anslutning till området som är utpekad. I det fortsatta arbetet bör Länsstyrelsen kontaktas för en vidare utredning.

Fortsatt projektering

Med anledning av projektets komplexa tekniska, ekonomiska och ekologiska förutsättningar har det utgjort underlag för ansökan om FoU-medel från Naturvårdsverket för utlysningen Stadsinnovationer. Denna beviljades i december 2016 och innebär att fortsatt detaljerade studier och projektering för vissa delar kommer genomföras av Warm in the Winter och Urbio under 2017/18.



Figur 53. Kartdiagram över nuvarande markägförhållanden.



Figur 54. Kartdiagram över befintliga och nya vägar.

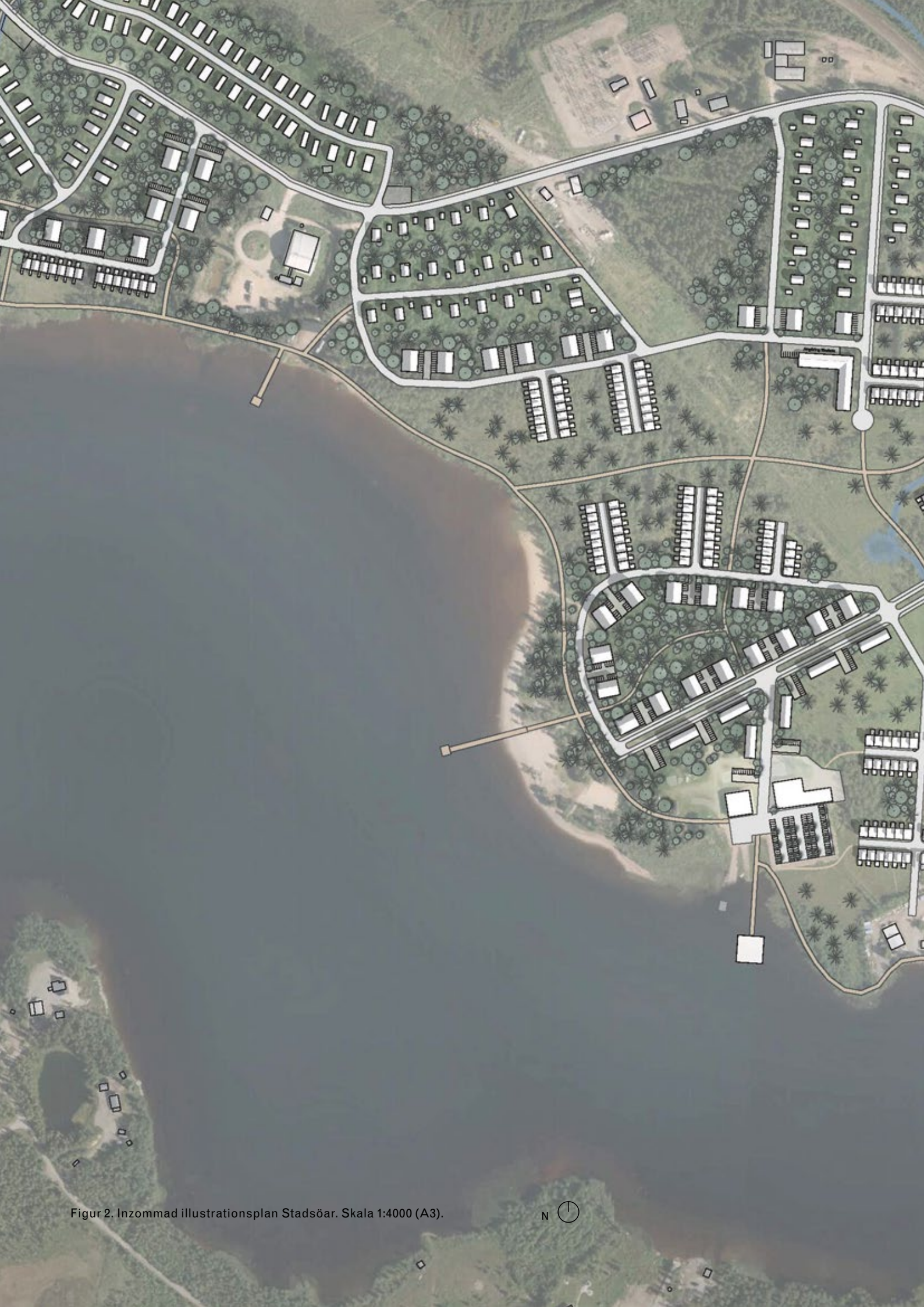
BILAGA ILLUSTRATIONSPLANER



Figur 1. Illustrationsplan. Skala 1:8000 (A3).







Figur 2. Inzoomad illustrationsplan Stadsöar. Skala 1:4000 (A3).







Figur 3. Inzömmad illustrationsplan Parkmyren. Skala 1:4000 (A3).





