



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna LASARETTET 4 - 6

Standard planförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-03-28

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE	4
SYFTE.....	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
PLANPROCESSEN.....	4
HELA DETALJPLANEN	5
GENOMFÖRANDETID	5
ALLMÄN PLATS.....	5
KVARTERSMARK.....	6
BEFINTLIGT.....	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
MOTIV TILL REGLERINGAR	8
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	8
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	8
KOMMUNALA	10
DETALJPLAN.....	10
PLANBESKED.....	10
ÖVERSIKTSPLAN.....	11
RIKSINTRESSEN	12
NATURA 2000	12
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN	12
MILJÖKVALITETSNORMER	12
LUFT.....	12
VATTEN.....	13
BULLER.....	13
MILJÖ	13
MARKFÖRORENINGAR.....	13
STRANDSKYDD.....	13
DAGVATTEN.....	14
HÄLSA OCH SÄKERHET	14
OMGIVNINGSBULLER.....	15
RISK FÖR OLYCKOR	15
RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	15
RADON.....	18
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	18
KULTURMILJÖ	20
FYSISK MILJÖ	21
BEBYGGELSE	21
NATUR	21
SOCIALA ASPEKTER	23
TILLGÄNGLIGHET	23
JÄMSTÄLLDHET.....	23
BARNPERSPEKTIVET.....	23
TEKNIK.....	23
VATTEN OCH AVLOPP	23
ENERGI OCH ELFÖRSÖRJNING	23
TELE OCH OPTO	23
AVFALL OCH ÅTERVINNING	24
SERVICE	24
TRAFIK.....	24

PLANERINGSUNDERLAG	25
KOMMUNALA	25
DETALJPLAN.....	25
GRUNDKARTA.....	25
ÖVERSIKTSPLAN.....	25
UTREDNINGAR	25
KONSEKVENSER	26
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	26
NATUR.....	26
GRÖNOMRÅDE.....	26
LANDSKAPSBILD.....	26
MILJÖ	32
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	32
STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	32
STRANDSKYDD.....	33
DAGVATTEN.....	33
MILJÖKVALITETSNORMER	33
HÄLSA OCH SÄKERHET	33
BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	33
ÖVERSVÄMMNING.....	34
OLYCKOR.....	34
RAS, SKRED OCH EROSION.....	34
RADON.....	35
SOCIALA ASPEKTER	35
BARN.....	35
TILLGÄNGLIGHET	35
JÄMSTÄLLDHET.....	35
RIKSINTRESSE.....	35
NATURA 2000.....	36
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	36
TRAFIK.....	36
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	37
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	37
Förändrad fastighetsindelning	37
Rättigheter	37
TEKNISKA FRÅGOR.....	37
Tekniska åtgärder.....	37
Utbyggnad vatten och avlopp	37
EKONOMISKA FRÅGOR	37
Planekonomisk bedömning	37
ORGANISATORISKA FRÅGOR	38
Exploateringsavtal.....	38
Tidplan.....	38
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	38
MEDVERKANDE.....	38
TJÄNSTEPERSONER.....	38
KONSULTER.....	38

DETALJPLANENS SYFTE

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare bostadsbebyggelse i form av två flerfamiljshus inom fastigheterna Lasarettet 4-6. Vidare möjliggörs för byggande av komplementsbyggnader såsom carport eller gargage. Den generella byggrätten utökas för en flexiblare utformning inom fastigheterna.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANPROCESSEN

Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan vid flera tillfällen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan reglerar markanvändningen som utformningen av bebyggelse, vägar och grönstruktur för ett område. När detaljplanen vunnit laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument för efterföljande beslut såsom bygglov.

Om planen inte är av betydande intresse för allmänheten, inte strider mot kommunens översiktsplan och inte kan medföra en betydande miljöpåverkan får planen tas fram enligt standardförfarandet. I annat fall ska ett utökat förfarande tillämpas.

Planen hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och följer den process som beskrivs i bilden nedan.

Standardförfarande



KVARTERSMARK

Kvartersmark inom planområdet medger bostadsändamål. Planförslaget föreslår en exploateringsgrad om 25 procent av fastighetsarean, vilket motsvarar ungefär 40 nya lägenheter. Planområdet är cirka 1,2 hektar, vilket medger en byggnadsarea om totalt cirka 3000 kvadratmeter byggrätt. Byggnader inom planområdet får uppföras med en högsta nockhöjd av 20 meter, detta för att möjliggöra bebyggelse med fem våningar. För området i den norra delen av fastigheten föreslås området kunna bebyggas med komplementbyggnad som carport och garage med en exploateringsgrad av 30 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Vidare behöver det vara en minsta takvinkel av 10 procents lutning.

Inom planområdet finns ett flertal ledningar med gällande ledningsrätter. Det centrala VA-stråket som går i öst-västlig riktning prickas för att inte marken ska bebyggas. Det ger en stor central yta i kvarteret som kan nyttjas för parkering eller grönytor.

Även mot älven och strandpromenaden behålls två ytor prickade, för att åstadkomma möjlighet till gårdsmiljöer men också skapa en variation av grönska och bebyggelse utmot älven.



Figur 2: 3D modell med förslag på ny bebyggelse med vy från söder om planområdet.

Ett exempel på hur ny bebyggelse skulle kunna placeras i planområdet är framtaget för att testa områdets tolerans och även för att kunna utverka skuggstudier.

Längst fram mot älven möjliggörs två punkthus i fem våningar, som får en fantastisk utsikt mot älven. Mellan de nya punkthusen och den befintliga bebyggelsen behålls några gröna kilar. I den norra delen av planområdet möjliggörs byggande för komplementbyggnad som carport och garage.

BEFINTLIGT

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Gällivare tätort och omfattar tre fastigheter, Lasarettet 4, 5 och 6. Planområdet omfattar en areal på cirka 1,2 hektar och ägs av ett fastighetsbolag. På fastigheterna finns idag tre flerfamiljshus i två till tre våningar med tillhörande parkering och grönområden. Det finns totalt 35 lägenheter idag. Norr om fastigheterna löper Lasarettsgatan i väst-östlig riktning utanför planområdet.

Precis utanför planområdet i väster finns en förskola och söder om planområdet finns ett promenad-,skid- och skoterstråk invid Vassaraälven. På andra sidan av älven ligger Gällivare sjukhus. I öster har Folk tandvården sina lokaler med tillhörande parkering och norr om planområdet finns bebyggelse i form av flerfamiljshus.



Figur 3: Ortofoto, där planområdet är markerat med röd linje.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - BOSTÄDER: Syftet med bestämmelsen är att bibehålla och möjliggöra för en fortsatt utveckling av bostäder inom området.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

h₁ - Högsta nockhöjd på nockhöjd är 20 meter. Bestämmelsen anger nockhöjd inom planområdet. Inom planområdet tillåts nockhöjd upp till 20 meter.

n₁ -Tallar inom egenskapsområdet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tallar som finns i området finns kvar i samband med tillkommande bebyggelse.

n₂ – Marklov krävs för fällning av tallar inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tallar inte fälls utan bedömning.

o₁ – Minska takvinkel är 10 grader. Motiv till egenskapsbestämmelsen är att för att motverka platta tak för att klara snölaster och harmoniera med befintlig bebyggelse.

o₂ – Största takvinkel är 45 grader. Motiv till egenskapsbestämmelsen är att för att motverka platta tak för att klara snölaster och harmoniera med befintlig bebyggelse.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa underjordiska ledningar.

b₁ – Källare får ej anordnas, dock får befintliga källare bibehållas Motiv till egenskapsbestämmelsen är att för att minimera konsekvenserna vid översvämning av 100-årsflöden i Vassaraälven.

b₂ – Lägsta tillåtna golvhöjd för ny bebyggelse är +357 meter över angett nollplan Motiv till egenskapsbestämmelsen är för att säkerställa att ny bebyggelse klarar översvämningen vid ett 100-årsflöde i Vassaraälven.

e₁ – Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean inom användningsområdet Motiv till egenskapsbestämmelsen är att för att säkerställa att exploateringsgraden inte blir för hög och fastigheten inte bebyggs i för hög utsträckning, än att det ska vara möjligt att anordna uteplatser, parkering och grönytor.

e₂ – Största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean inom egenskapsområde. Motiv till egenskapsbestämmelsen är att för att säkerställa att exploateringsgraden inte blir för hög och fastigheten inte bebyggs i för hög utsträckning.

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är säkerställa så att inga byggnader placeras över underjordiska ledningar. Vidare är det för att säkerställa inga byggnader placeras för nära yttre fastighetsgränser och ha ytor för innergårdar inom fastigheterna.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra garage, miljöhus eller andra komplementbyggnader inom området.

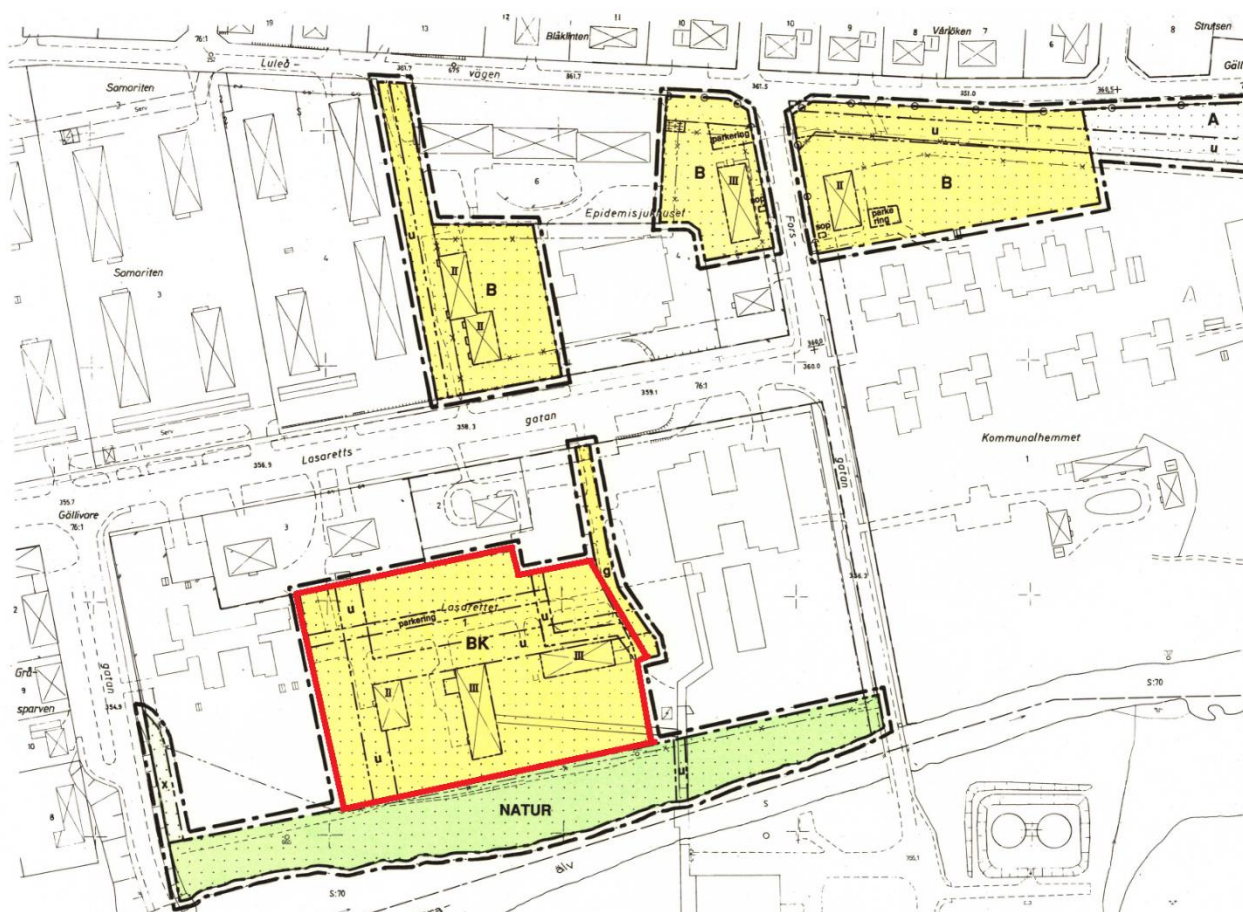
Genomförandetid – Genomförandetiden är 60 månader (5 år) och börja gälla från och med den dagen planen får laga kraft. Genomförandetiden är 5 år efter den har fått laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Planområdet omfattas av *Detaljplan för del av KV Lasarettet, Kommunalhemmet, Epidemisjukhuset*, laga kraft 1994-04-15. Planområdet är i detaljplanen planlagt för bostäder och kontor i två respektive tre våningar och med stora områden som är prickade, där marken inte får bebyggas. Vidare finns det flera områden som är planlagda så de är tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.



Figur 4: Utklipp ur gällande detaljplan, planområdet är markerat med rödlinje.

Om förslag till detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

PLANBESKED

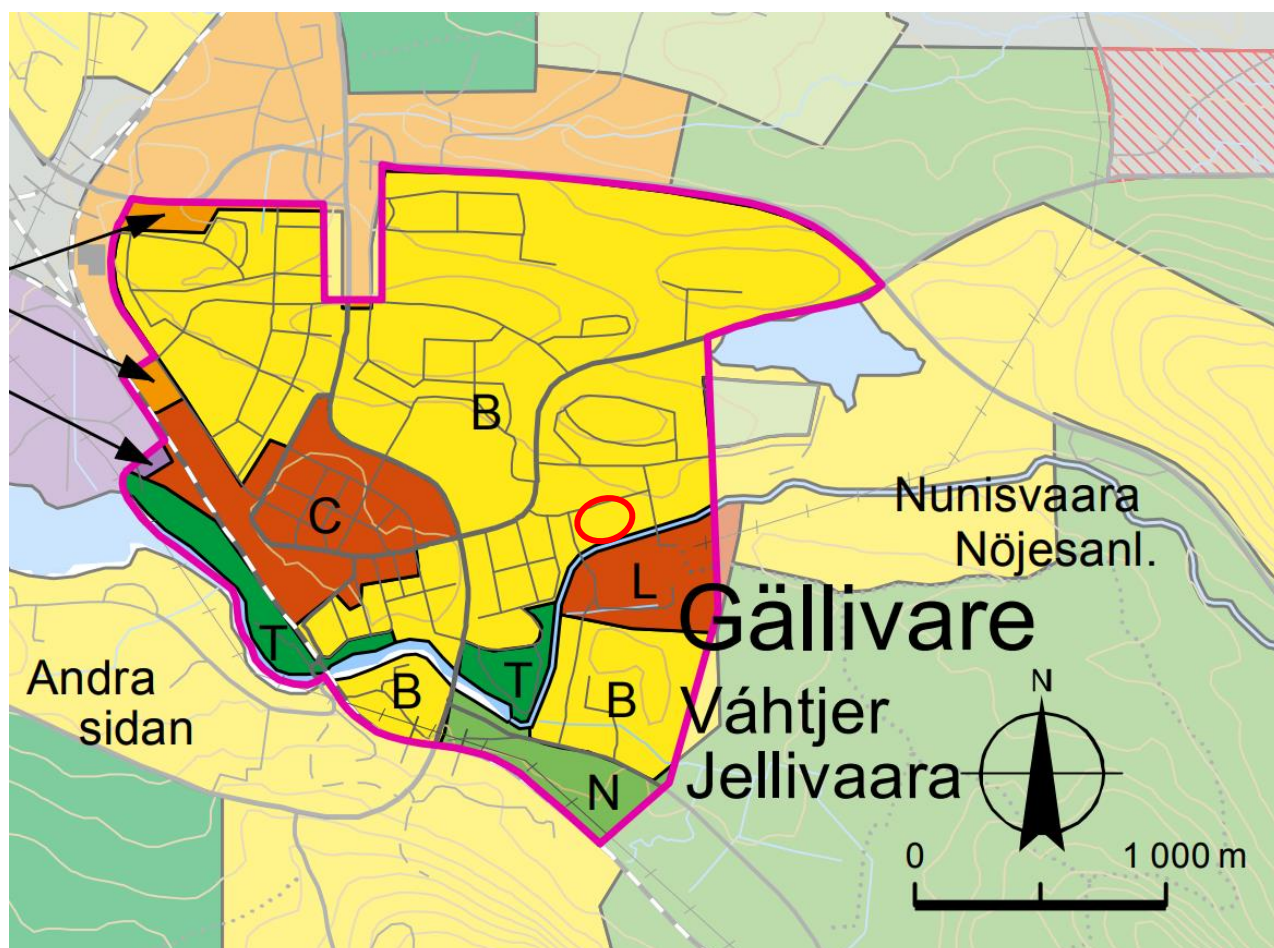
Kommunstyrelsens samhällsplanerings- och teknikutskott beslutade den 31 augusti 2021, §155 att ge positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för området.

ÖVERSIKTSPLAN

I Gällivare översiktsplan 2014 antagen 2014-11-17, beskriver kommunen att man ska erbjuda bra och attraktiva boendemiljöer oavsett var i kommunen som man väljer att bo. Det ska finnas en variation av boende för alla. I Gällivare ska förutsättningar ges för en tät och sammanhållen stad med ett myllrande stadsliv.

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014 – 2032, antagen 2014-05-19, är aktuellt planområde utpekade för bostäder, se karta nedan. I översiktsplanen beskrivs vidare att ny bebyggelse i utpekade områden i Vassara ska utgöras av en variation av bland annat flerbostadshus och radhus med olika höjd och volym. Tillkommande bebyggelse ska placeras nära vattnet och definiera vattenrummet utan att hindra möjligheterna till rekreation i området. Vidare beskrivs det att ny bebyggelse bör ta tillvara solens strålar genom södervända innegårdar samt lägga byggnader i söder och högre byggnader i norr.

Detaljplanen stämmer väl överens med den kommunala översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanens intentioner.



Figur 5: Utklipp ur fördjupad översiktsplanen för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014 – 2032. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

RIKSINTRESSEN

Detaljplanen omfattas inte av några riksintressen enligt miljöbalken.

NATURA 2000

Planområdet ligger cirka 30 meter norr om Natura 2000 område för Torne och Kalix älvsystem. Kommunen gör bedömningen att Natura 2000 området inte kommer påverkas negativt av detaljplanen.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN

Miljöbalkens 3:e kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden som är av betydelse för vissa allmänna intressen. Planområdet omfattas inte av något i 3:e kapitlet miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 5 kapitlet 1 § miljöbalken (1998:808) får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Enligt 2 kapitlet 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande. Arbetet med miljökvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljökvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag. Det finns miljökvalitetsnormer för luft, vatten och omgivningsbuller.

LUFT

För att skydda människors hälsa finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM 10 i utomhusluft (inhalering av partiklar med en diameter mindre än 10 mikrometer). Partiklarna uppstår vid förbränning men också slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) samt industrier.

Luftkvaliteten inom planområdet påverkas framför allt av vägtrafik och eventuell vedeldning. Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnorm för luft ska överskridas.

VATTEN

Planområdet ligger cirka 30 meter norr om Vassaraälv som ingår i Kalixälvens huvudavrinningsområde och omfattas av miljö kvalitetsnorm för ytvatten.

Vattenförekomsten bedöms ha en god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status på grund av atmosfärisk deposition av kvicksilver och bromerande difenyleter som är ett problem för alla undersökta vattendrag i Sverige. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver och bromerad difenyleter.

Planområdet ligger cirka 60 meter norr om grundvattenförekomsten för Kalixälven. Grundvattenförekomsten har en god kemisk status samt kvantitativ status. Kvalitetskravet är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen.

BULLER

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller gäller för kommuner med fler än 100 000 invånare samt för de mest trafikerade vägarna och järnvägarna. Aktuellt planområdet berörs inte av miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller.

MILJÖ

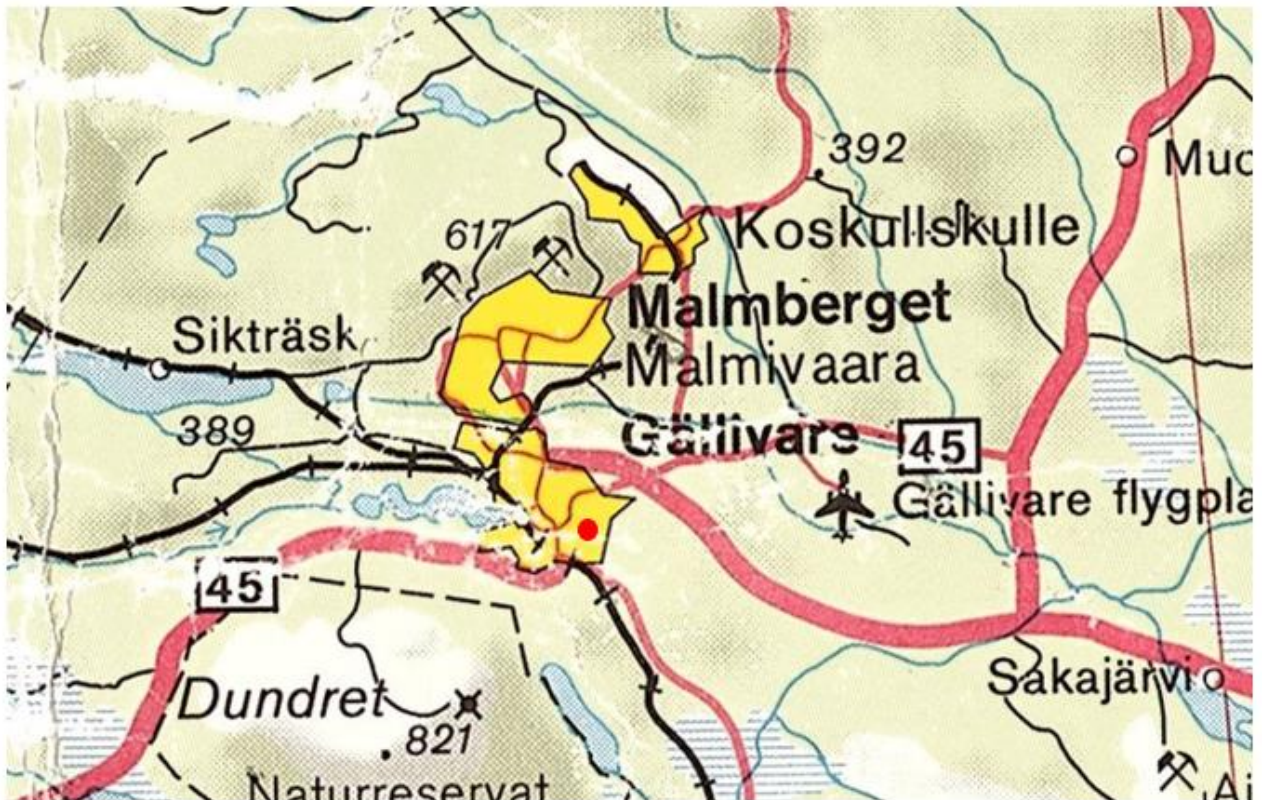
MARKFÖRORENINGAR

Enligt länsstyrelsens EBH (Efterbehandling av förorenade områden) databas finns inga misstänkta föroreningar inom planområdet. Närmaste förorening finns cirka 150 meter norr om planområdet på fastigheten Samariten 4. Föroreningen på fastigheten är i identifieringsskede och omfattar en bilvårdsanläggning, bilverkstad och åkeri. Risken för förorening inom planområdet bedöms som låg och ingen undersökning av markföroreningar bedöms som nödvändigt inom ramen för planarbetet.

Om föroreningar skulle påträffas vid till exempel markarbeten ska tillsynsmyndighet genast underrättas enligt 10 kap. miljöbalken.

STRANDSKYDD

Generellt strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och omfattar både land- och vattenområdet 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är enligt miljöbalken 7 kapitlet 13 § att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet samt att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strand-områden.



Figur 6: Utklipp ur Norrbottenskartan i skala 1:500 000 (Lantmäteriets karta 505), röd cirkel markerar planområdets ungefärliga placering.

Länsstyrelsen i Norrbotten beslutade den 11 juni 1999, att vattendrag som inte fanns redovisade på Norrbottenkartan i skala 1:500 000 inte ska omfattas av strandskydd. Vassaraälven som löper precis söder om planområdet omfattas därmed inte av strandskydd. Vidare kommer allmänheten ha fortsatt tillgång till stråket längs med Vassaraälven, då området inte ingår i aktuell detaljplan.

DAGVATTEN

Det finns idag inga kommunala dagvattenledningar inom planområdet, men direkt öster om fastigheterna. Dagvatten hanteras idag genom naturlig infiltration på grönytor i området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

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

OMGIVNINGSBULLER

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter den 1 juli 2017, innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt vid planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA maximal dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.
- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA ekvivalent maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndigheten allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskridas 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dBA i bostadsrum.

RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger inte invid någon väg som omfattas av rekommendation för farligt gods. Parkgatan som är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods löper genom Gällivare tätort ligger cirka 525 meter väster om planområdet.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Antalet skyfall kommer sannolikt att öka de närmaste åren utifrån pågående klimatförändringar. Länsstyrelsernas rekommendationer för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100 års regn (Regnvolym för ett så kallat 100 års regn

varierar på regnets varaktighet. SMHI definerar skyfall som ett regn minst 50 millimeter per timme eller 1 millimeter i minuten).

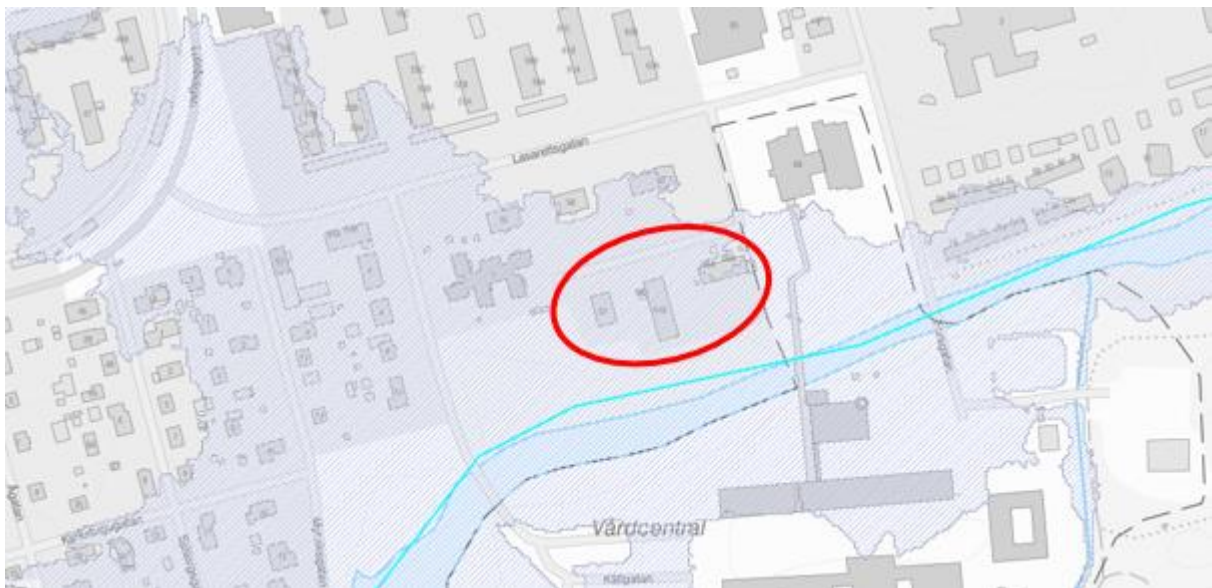
- Risken för översvämning från ett 100 års regn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktioner kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.



Figur 7: Utklipp ur MSB's översvämningsskartering, 100 årsflöde, klimatanpassad. Planområdet är markerad med en röd cirkel.



Figur 8: Utklipp ur MSB´s översvämningskartering, 200 årsflöde, klimatanpassad. Planområdet är markerat med en röd cirkel.



Figur 9: Utklipp ur MSB´s översvämningskartering, beräknat högsta flöde. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

Planområdet ligger enligt MSB´s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) inom översvämningsområde. Större delen av planområdet påverkas av både ett 100-årsflöde samt ett 200-årsflöde. Nivåerna för dessa sammanfaller i stort sett inom planområdet. I samband med ett högsta flöde kommer hela planområdet att påverkas. Det finns också ett antal lågpunkter främst i den norra och östra delen av planområdet.

Inga utredningar gällande översvämnings har tagits fram för aktuellt planområde.

RADON

Radon är en osynlig och luktfri gas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. När gasen i sin tur sönderfaller bildas så kallade radondöttrar, som är radioaktiva metallatomer. Radondöttrar fastnar på damm som vi andas in och kommer på så sätt ner i luftrör och lungor. Radon kan orsaka lungcancer.

Radon finns överallt, i marken, luften och vattnet. Radon i bostäder kan komma från tre olika källor:

- Marken under och runt huset
- Byggnadsmaterial
- Vattnet som används i hushållet

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består marken inom planområdet av isälvsediment. Marken inom planområdet är sedan tidigare bebyggd och hårdgjord. Gällivare kommun bedömer att marken är lämplig för sitt ändamål.



Figur 9: Utklipp från SGU:s jordartskarta, planområdet är markerat med röd cirkel.

En geoteknisk undersökning har tagits fram daterad 2023-12-15. Enligt den geotekniska undersökningen består planområdet av naturlig jordprofil av ett organiskt ytskikt som underlagras av tunnare skikt av silt och jord. Siktet har en total mäktighet mellan 0,6 och 1,0 meter. Det organiska ytskiktet består av mulljord med en mäktighet av 0,2 meter. I en undersökningspunkt SW2312 förekom även torv med en mäktighet av 1,2 meter. Under siktet av silt och sand återfanns morän. Moränen sammansättning varierade mellan en siltmorän, sandig morän, sandmorän och sandigmorän enligt provtagning. Bergfritt djup uppgår till 7,2 meter.

I samband med undersökningen installerades grundvattenrör och enligt undersökning varierade de i djup på mellan 1,9 och 2,1.

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms risken för stabilitetsproblemen som låga vid grundläggning av hus, ledningar, vägar och parkeringar på förekommande morän. Detta med anledning av att jorden består av friktionsjord i en terräng med låg lutning. Byggnationer bör inte placeras närmare älven än vad som antagits i utförda beräkningarna utan att konsultera med geotekniker. Inga stabilitetsproblem råder utifrån dagens situation.

Bärigheten i förekommande, fast lagrad, morän bedöms som god. Vid grundläggning av hus, ledningar, vägar och parkeringar på förekommande morän bedöms små eller försumbara sättningar utvecklas. Eventuella sättningar bedöms utvecklas momentant under byggtiden, förutsatt att grundläggning sker på moränen. Vid grundläggning på övre jordlager med lägre hållfasthet behöver eventuella sättningar utredas i ett senare skede när laster och grundläggningsdjup är känt.

Grundläggning bedöms, beroende på byggnationen, kunna ske på platta på marken eller grundsulor på packad fyllning ovan naturligt förekommande morän med medelhög till mycket hög relativ fasthet. För grundläggning på övre jordlager med lägre hållfasthet behöver grundläggning bedömas i ett senare skede när laster och projekterad yta är känd.

De ytliga jordlagren inom området består i huvudsakligen av mycket tjällyftande jordar. Grundläggning skall utföras frostskyddat, alternativt genom utskiftning av tjällyftande jordar och/eller genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej ske på tjälad jord. Grundläggning av byggnaden kan ske på bärkraftig morän med medelhög relativ fasthet. Organiskt material schaktas bort.

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms marken inom planområdet vara lämplig för anläggningar och bebyggelse. Dock anses schakt- och packningsarbeten vara komplicerad om det genomförs i blöta förhållanden och utförs och kontrolleras på rätt sätt. Grundläggning på +357 (RH 2000) anses ur geoteknisk synvinkel vara möjlig förutsatt att lämpliga fyllnadsmassor, som packas enligt norm, används. Fyllning bör läggas ut på den naturligt förekommande moränen. Det medför att urgrävning av lösare jordar av silt och sand kan förekomma. Utifrån beräknade översvämningsnivåer rekommenderas inga byggnationer av källare.

När markprojektering och byggnaders placering och last är kända bör fortsatt detaljprojektering genomföras. Detta för att i detalj kartlägga markförhållanden i anslutning till byggnation. I samband med detta bör också en undersökning av markradon genomföras. Utbredning och materialegenskaper hos de ytliga skikten av lera, silt och sand bör utredas vidare om grundläggning ska ske utan urschaktning av dessa massor.

Geotekniska undersökning går att läsa i sin helhet som en bilaga till detaljplanen.

KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas inte av några kända fornminnen eller fornlämningar. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med till exempel markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (SFS 1988:950) ska Länsstyrelsen i Norrbotten kontaktas.

Planområdet omfattas heller inte av några byggnadsminnen.

Enligt länsstyrelsen i Norrbotten är byggnaderna i området från 1950 – talet med murat tegel och putsfasader och sadeltak. Norr om området finns två flerfamiljshus från 1950 – talet. Ny bebyggelse bör därför förhålla sig till befintlig bebyggelse för att skapa en god helhetsverkan. Exempelvis bör tillkommande bebyggelse ha putsfasader och sadeltak. Frågorna bevakas i samband med bygglovsprövning.



Figur 10: Byggnad i den västra delen av planområdet.



Figur 11: Bild tagen från grönområde precis söder om aktuellt planområde.

FYSISK MILJÖ

BEBYGGELSE

Inom fastigheterna finns tre flerfamiljshus i två – tre våningar med tillhörande parkering. Byggnaderna är uppförda med tegel med putsade fasader i gult och orange samt med sadeltak. Totalt finns 35 lägenheter i de befintliga byggnaderna idag. Byggnaderna är byggda på 1950-talet.

Norr om planområdet finns mindre flerbostadshus i två våningar, med fyra lägenheter i varje byggnad. Även dessa husen är i tegel med putsade fasader och är uppförda på 1950-talet. Det finns också en villa norr om planområdet. Väster om planområdet finns en förskola, i en våning, med rödmålad fasad i trä.

NATUR

Inom planområdet finns grönytor mellan flerfamiljshusen och söder om planområdet mot Vassara älven finns ett naturområde som bjuder in till rekreation och spontan lek. Längs med Vassara älven finns både promenad-, skid- och skoterstråk som används av boende och andra människor i Gällivare sommar som vinter.



Figur 12: Bild tagen från grönområde precis söder om aktuellt planområde.



Figur 13: Bild tagen från den västra delen av planområdet ner mot Vassara älven.
22 (39)

SOCIALA ASPEKTER

TILLGÄNGLIGHET

Krav på tillgänglighet regleras i plan- och bygglagen, PBL samt i plan- och byggförordningen, PBF och förtydligas bland annat genom Boverkets byggregler, BBR.

Syftet med regleringarna är att människor ska ha möjlighet att delta i samhället på lika villkor, oavsett om personer har full rörlighet eller nedsatt rörelseförmåga/ orienteringsförmåga. Tillgänglighetskravet gäller byggnader och vissa bygglovspliktiga anläggningar och finns som utformningskrav, tomtkrav och tekniska egenskapskrav. Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls.

JÄMSTÄLLDHET

Alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, handla, möjligheterna till aktiviteter, möjligheter för ett boende för hela livet med mera.

BARNPERSPEKTIVET

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, pojkar och flickor i alla åldrar. Lagen (2018:1197) om förenta nationernas konvention om barnets rättigheter trädde i kraft den 1 januari 2020. Beslutet innebar ett förtydligande av att domstolar och rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av barnkonventionen. Barns rättigheter ska beaktas vid avväggingar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn.

En inkorporering av barnkonventionen bidrar till att synliggöra barnens rättigheter. Det är ett bra sätt att skapa en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala nätet för vatten och avlopp. I samband med en ökning av bebyggelse inom området kommer de att anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät.

ENERGI OCH ELFÖRSÖRJNING

Gällivare Energi försörjer planområdet med fjärrvärme och Vattenfall AB är ansvarig för elledning.

TELE OCH OPTO

Inom planområdet finns optokablar som ägs av Gällivare Stadsnät samt kopparledningar som ägs av Skanova.

AVFALL OCH ÅTERVINNING

Avfall ska hanteras enligt Gällivare kommuns föreskrifter om avfallshantering. Den närmaste återvinningscentralen (Kavaheden) ligger cirka 4,5 kilometer nordöst om planområdet och den närmaste återvinningstationen finns cirka 1,3 kilometer väster om planområdet vid Garvaregatan.

Från 2027 gäller nya regler om fastighetsnära insamling som innebär insamling av förpackningar (glas, papper, plast och metall) ska lösas inom den egna fastigheten. Handbok från Avfall Sverige, handbok för avfallsutrymmen – *Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*, beskriver både om utformning av avfallsutrymmen samt framkomlighet för inhämtningsfordon och personal samt arbetsmiljö för hur hämtning av avfall kan ske.

SERVICE

Planområdet ligger inom Gällivare tätort där såväl kommersiell som offentlig service finns. Det finns en högstadieskola 7 – 9 och två grundskolor för årskurs F – 6, Hedskolan och Mariaskolan och ett gymnasium. Precis väster om planområdet finns en förskola. Den kommersiella servicen finns till stor del i centrum, främst längs Storgatan, Malmbergsvägen, Hantverkaregatan samt vid torget. Detaljplanen bidrar till ett ökat serviceunderlag i Gällivare då det skapas möjligheter för ytterligare bostäder inom området.

TRAFIK

Planområdet ligger längs med Lasarettsgatan som löper i väst – östlig riktning. Gatan är en lokalgata som västerut ansluts till Parkgatan/ Europaväg 45. Inom planområdets norra del finns parkering för boende och besökare. Precis öster om planområdet finns tre större parkeringar. Infart från Lasarettsgatan till fastigheterna sker över fastigheten Lasarettet 1, genom en gemensamhetsanläggning, ga:1.

Precis söder om planområdet finns ett promenad-, skid- och skoterstråk. Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger 100 meter väster om planområdet längs med Källgatan. Cirka 1,6 kilometer väster om planområdet ligger resecenter vid Godsgatan

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Detaljplan för del av KV Lasarettet, Kommunalhemmet, Epidemisjukhuset, laga kraft 1994-04-15.

GRUNDKARTA

En grundkarta är upprättad för planområdet, daterad 2022-10-20 i plansystemet SWEREF 99 20 15 och höjdsystem RH2000.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällivare översiktsplan 2014, antagen 2014-11-17 och en fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014- 2032, antagen 2014-05-19.

UTREDNINGAR

En 3D modell tillsammans med skuggstudie har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet.

En geoteknisk undersökning, daterad 2023-12-15 har tagits fram.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

I samband med detaljplanens genomförande kommer inga förändringar gällande fastighetsindelning att ske. Det finns möjlighet om fastighetsägare så önskar att slå ihop fastigheterna till en.

Om ledningar skulle flyttas ska servitutet och ledningsrätter upprättas och bekostas av exploatör.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Detaljplanen bedöms inte påverka intilliggande naturområde negativt. Inom planområdet kommer grönområden att minskas och det finns en risk att ett flertalet äldre tallar inom fastigheterna kommer tas ned i samband med exploatering. För att säkerställa att det fortsatt kommer finnas grönområden i området i framtiden har prickmark (mark som ej får bebyggas) planlagts mellan fastigheterna.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden kommer påverkas i samband med detaljplanens genomförande. Inom aktuellt planområde är det idag bebyggt med tre flerfamiljshus i två respektive tre våningar. Omkringliggande bebyggelse är i varierad höjd från en till tre våningar.

Inom ramen för detaljplanearbetet har 3D modell över planområdet tagits fram för att redovisa befintlig bebyggelse tillsammans med förslag på tillkommande bebyggelse.



Figur 14: 3D modell med förslag på ny bebyggelse med vy från söder om planområdet.



Figur 15: 3D modell med förslag på ny bebyggelse med vy från norr

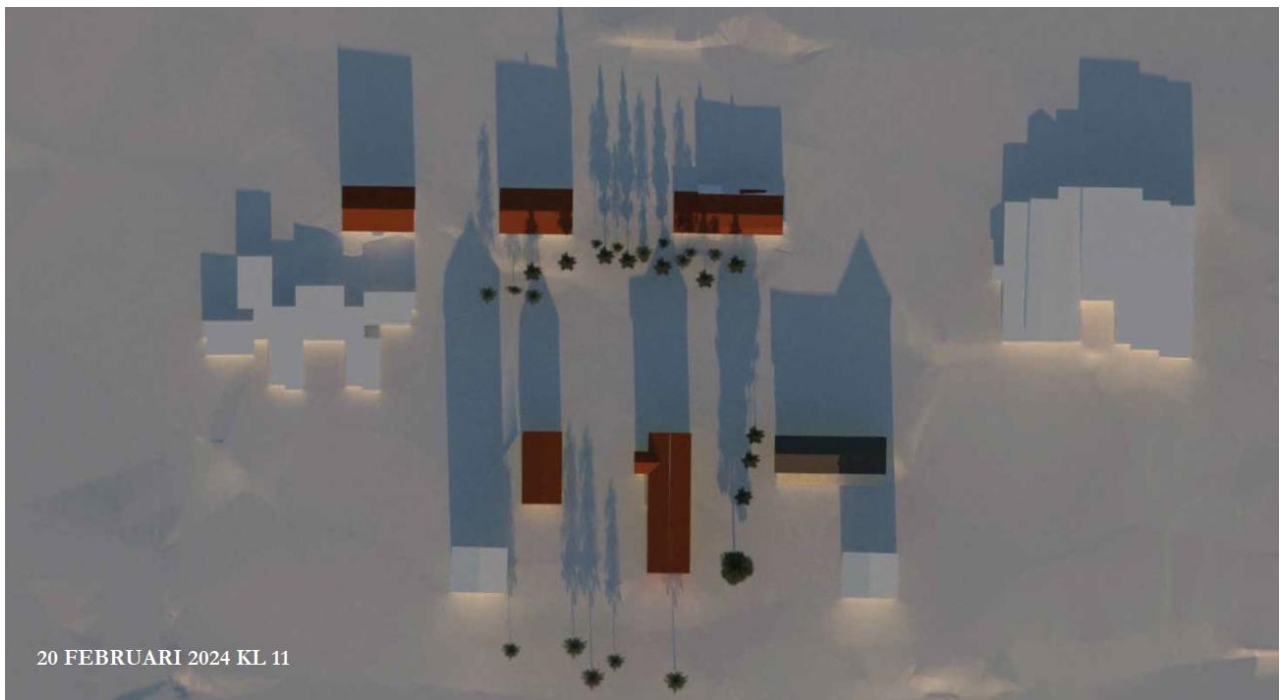


Figur 16: 3D modell med förslag på ny bebyggelse med vy från väster.



Figur 17: 3D modell med förslag på ny bebyggelse med vy från öster

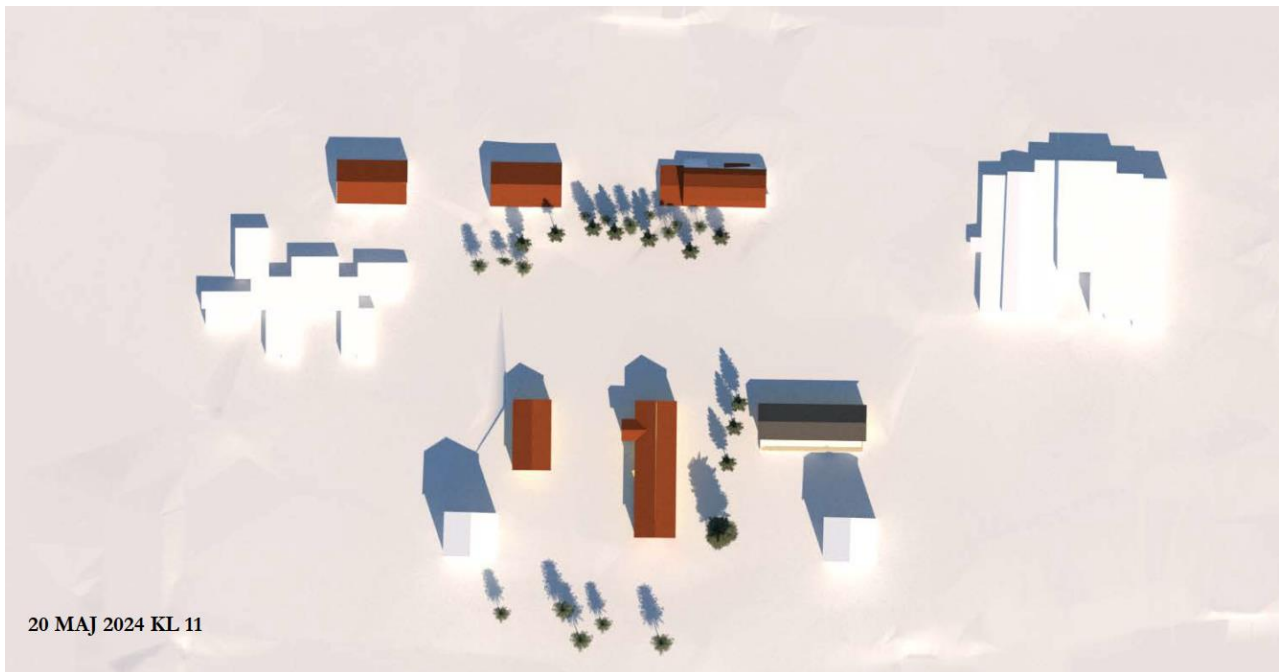
En skuggstudie har tagits fram och nedan redovisas utklipp ur den.



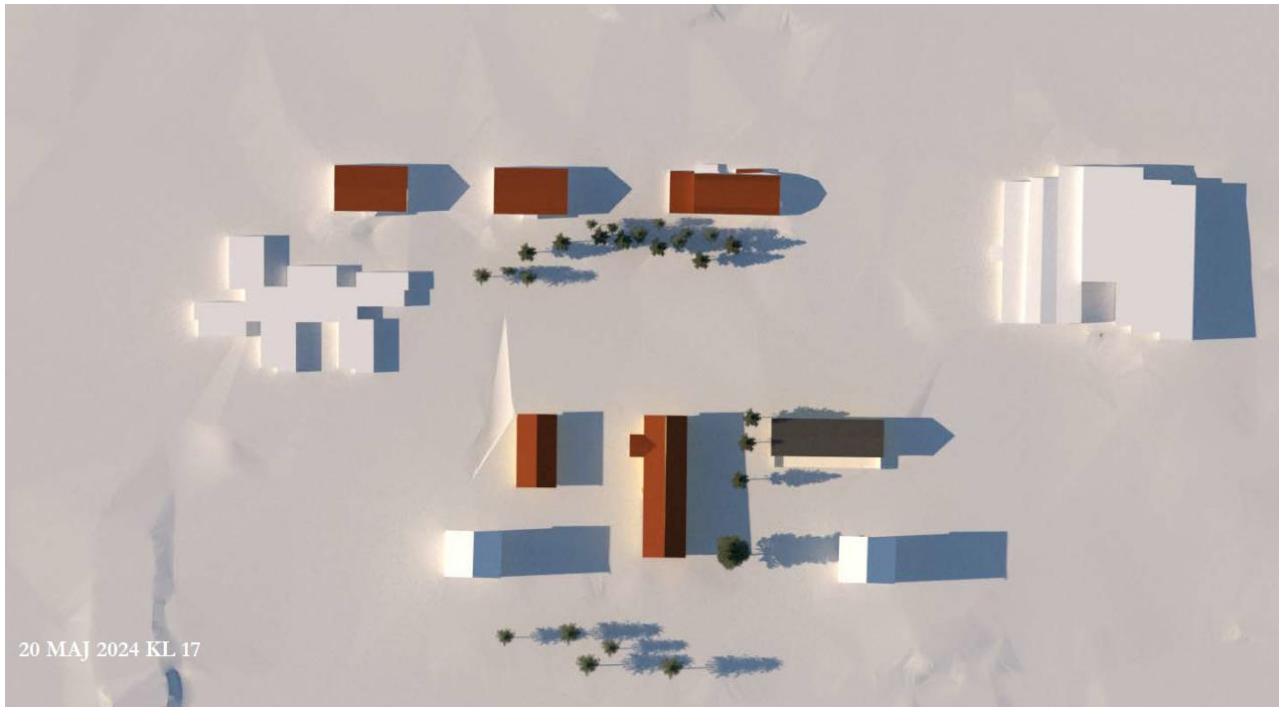
Figur 18: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.



Figur 19: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.

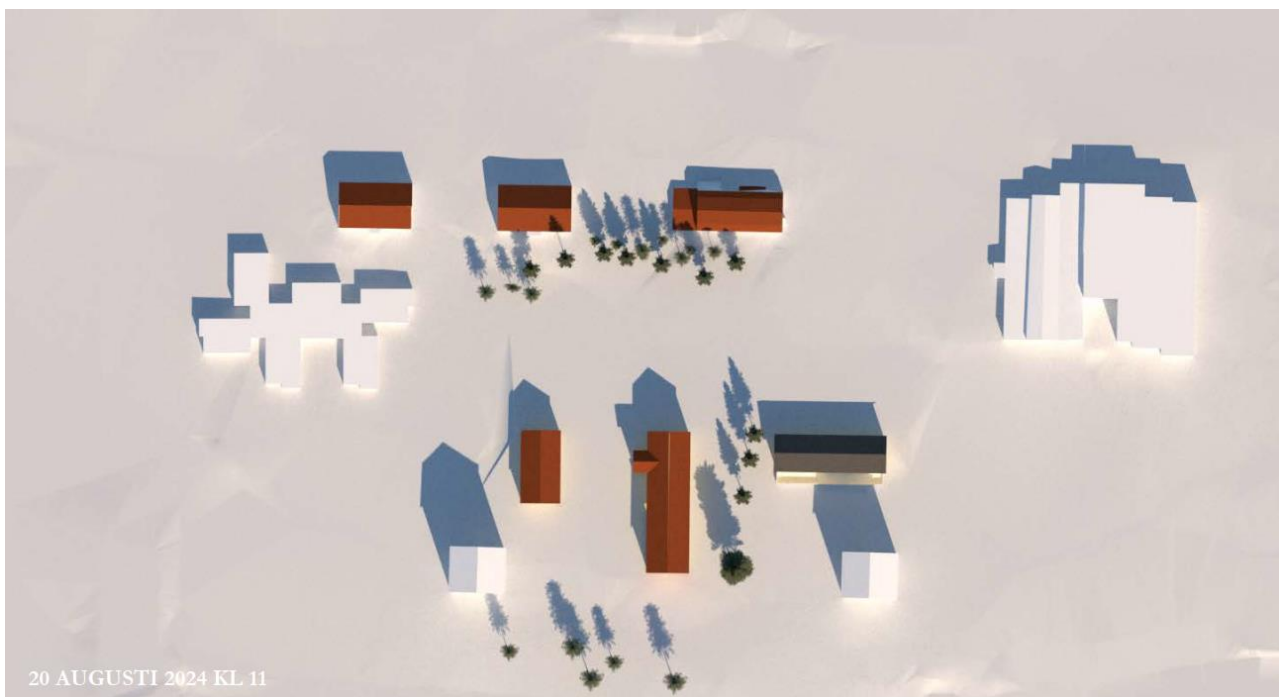


Figur 20: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.



Figur 21: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.

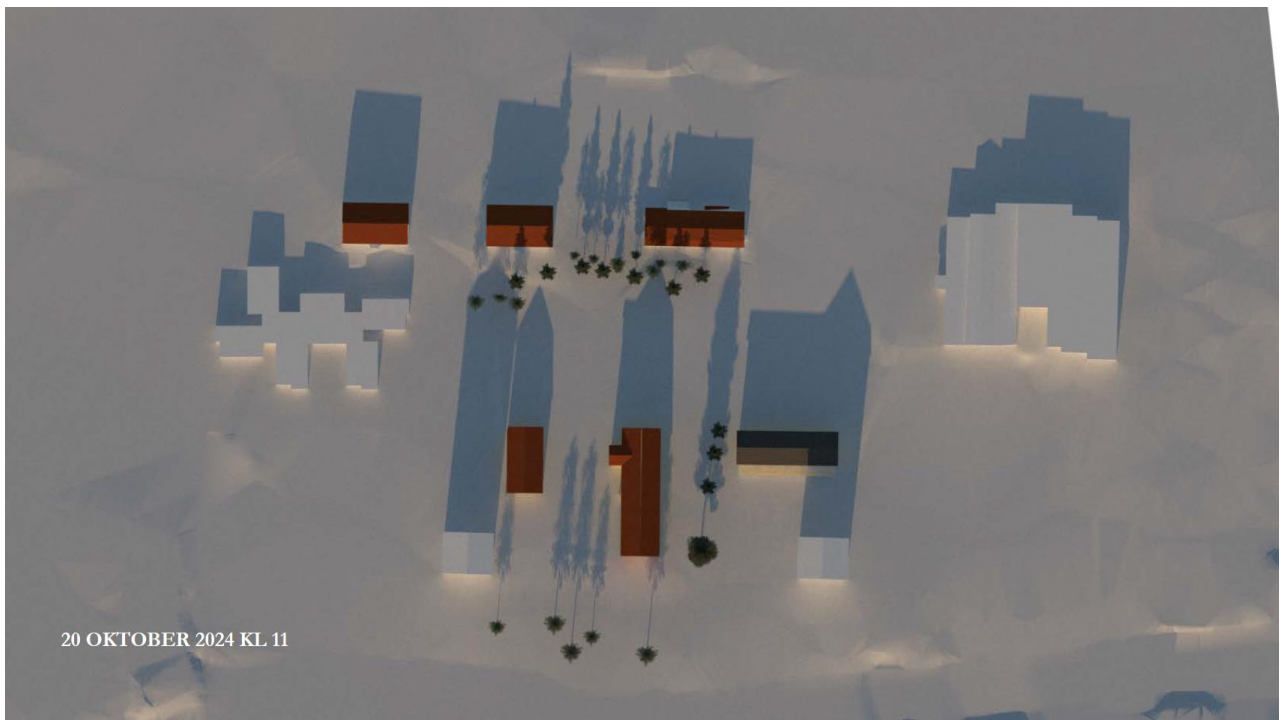
Som skuggstudien visar är det främst under vintern (februari) som annan bebyggelse påverkas av tillkommande bebyggelse inom området. Sommar och höst påverkas befintlig bebyggelse inte alls i samma omfattning.



Figur 22: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.



Figur 23: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.



Figur 24: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.



Figur 25: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.

MILJÖ

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kommunen gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAPITLET 33 § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kapitlet 3 § miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och program. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanearbete. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen och daterad 2022-06-02.

En undersökning har upprättats utifrån de kriterier som finns i Miljöbedömningsförordningen (2017:966). Nedan redovisas en sammanställning av vad undersökningen konstaterade.

Ett genomförande av planen:

- Bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella, regionala miljömål.
- Bedöms inte ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten, etc.

- Bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Bedöms inte påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel Natura 2000, riksintressen eller naturreservat

Länsstyrelsen har tagit del av undersökningen och inkom den 25 augusti 2022 med ett yttrande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte antas medför en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) inte behöver upprättas. Dock behöver frågor rörande kulturmiljö, klimatanpassning och buller utredas vidare i planarbetet.

STRANDSKYDD

Strandskyddet inom planområdet är sedan tidigare upphävt, se under rubriken *strandskydd* under planeringsförutsättningar.

DAGVATTEN

Planen innebär ökad hårdgörning av fastigheterna, vilket innebär ytterligare ytvatten som behöver ledas bort. Dagvatten kommer fortsatt hanteras genom naturlig infiltration via grönytor som finns inom planområdet. För att säkerställa att det fortsatt kommer finnas grönytor inom fastigheterna har prickmark (mark som ej får bebyggas) planlagts mellan fastigheterna och därmed minska riskerna för negativ påverkan på Natura 2000.

MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplanen bedöms inte påverka förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Mer om miljö kvalitetsnormer går att läsa under planeringsförutsättningar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planområdet påverkas av buller från Lasarettgatan som ligger inom och utanför planområdet samt från ambulanshelikopter vid Gällivare sjukhus. Gällande Lasarettgatan finns inget ÅDT men beräknas ha ett lågt ÅDT då det är en lokalgata i Gällivare.

I anslutning till planområdet ligger Gällivare sjukhusområde, med tillhörande helikopterplatta som ligger cirka 150 söder om planområdet. Ambulanshelikoptern transporterar patienter till och från sjukhuset. Helikopter verksamheten orsakar ett visst buller för sin omgivning, varför detta har beaktats. In- och utflygningszonen för helikoptern går inte över aktuellt område utan mot väster och sydöst. Enligt Region Norrbotten låg antalet landningar 2020 på 62 stycken, vilket är den senaste siffran som finns att tillgå. Av dessa skedde 5 landningar mellan 00–06 och 15 landningar mellan 18 – 24. Helikopterplattan vid sjukhuset är inrättad för att kunna ta emot max 125 landningar per år och ligger därmed långt under det antalet, då de flesta landningarna sker på Gällivare flygplats. Enligt beräkning från Region Norrbotten kommer helikoptertrafiken till och från Gällivare sjukhus att öka till mellan 150 – 200

landningar per år. Helikopterflygplatsen vid Gällivare sjukhus är en inrättad helikopterflygplats som inte kräver godkännande av Transportstyrelsen.

Gällivare kommun gör bedömningen utifrån avstånd till in- och utflygningszon och helikopterplatta samt antalet beräknade landningar per år att buller från helikopter inte kommer påverka människor på ett oacceptabelt sätt. Utifrån de uppgifter Region Norrbotten givit gällande flygningar sker företrädesvis dagtid och då majoriteten planerade. För akuta flygningar som även kan ske nattetid gör kommunen bedömningen med hänsyn till nyttan med helikoptertrafiken att buller från helikopter godtas, då det är av stor vikt att den finns kvar i Gällivare och inte flyttas utanför kommunens gränser.

ÖVERSVÄMNING

Planområdet ligger inom både 100- och 200 årsflöde samt högsta flöde enligt MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap). Det finns också ett antal lågpunkter främst i den norra och östra delen av planområdet.

För att minska konsekvenserna i samband med översvämning av Vassara älven kommer marken inom planområdet behöva fyllas upp. Detta säkerställs med en planbestämmelse om lägsta tillåtna golvhöjd för ny bebyggelse på +357 meter för ny bebyggelse. Det är 4 meter över Vassara älvens medelflöde. Närmaste ny bebyggelse tillåts inte närmare än 30 meter från älven.

För att minska konsekvenserna ytterligare tillåts inga källare på tillkommande bebyggelse. Befintliga byggnader inom planområdet har idag källare och får fortsatt ha kvar dem i samband med detaljplanens genomförande. Skulle de byggnaderna däremot rivas för att uppföra nya kommer det inte tillåtas några nya källare.

Inom planområdet kommer det finnas både hårdgjorda ytor och grönytor där dagvatten kommer hanteras. Med dessa åtgärder bedöms översvämningensriskerna vara hanterade.

OLYCKOR

Planområdet ligger inom tätortsmiljö och relativt långt från riskkällan. Kommunens bedömning är därmed att risken bör bedömas som tillfredsställande låg.

I samband med ytterligare byggnation inom fastigheterna ska PM *Räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg med höjdfordon eller bär-bar stege* följas där det bland annat står om uppställningsplatser och skyltning.

RAS, SKRED OCH EROSION

En geoteknisk undersökning har genomförts daterad 2023-12-05. Under rubriken *planeringsförutsättningar, geotekniska förhållanden* finns resultatet av undersökningen redovisad. När markprojektering och byggnaders placering och last är kända bör fortsatt detaljprojektering genomföras.

RADON

Marken är den vanligaste radonkällan. Enligt en markradonutredning som genomfördes 1990 råder normalrisk för radon inom planområdet. Vid bygglovsprövning finns möjlighet att ställa krav på att byggnader och ombyggnationer ska utföras radonsäkert med god ventilation, om det finns misstanke om att det eventuellt skulle kunna förekomma höga radonvärden.

Enligt en geoteknisk undersökning, daterad 2023-12-15 bör det i samband med detaljprojektering genomföras en undersökning av markradon inom aktuellt planområde.

SOCIALA ASPEKTER

BARN

Detaljplanen berör barn och unga som antingen bor i något av flerfamiljshusen, som besöker eller som kan komma att flytta till området i framtiden. Längs med Lasarettsgatan finns det en trottoar på ena sidan av gatan som barn och unga kan gå längs med, dock saknas det för sista sträckan in till området. Trafikmängden längs med den sista biten bedöms som låg, vilket gör att gatan bedöms som säker. Om det skulle bli mer utbyggt längs med Lasarettsgatan i framtiden och därmed en ökad trafikmängd, kan det komma att krävas en ny bedömning av trafiksäkerheten. Beroende på vad en sådan bedömning visar kan det bli aktuellt med ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Precis söder om området finns ett promenad-, skidstråk längs med Vassaraälven som barn och unga har tillgång till. Stråket tillsammans med utemiljön på fastigheterna bjuder in till spontan lek och idrott. Det är av stort värde att ha ett skidstråk alldeles intill sin boendemiljö samtidigt som det har andra värden under sommaren. I samband med gestaltning av området är det viktigt att ta hänsyn till stråket längs med Vassarälven samtidigt som det skapas nya möjligheter till spontan lek för barn och unga inom området.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är sedan tidigare bebyggt. I samband med bygglovsprövning ska tillgänglighetsfrågor beaktas.

JÄMSTÄLLDHET

Aktuellt planområde ligger i de centrala delarna av Gällivare, vilket gör det möjligt för människor att nå planområdet med olika transportsätt. Det kommer fortsatt finnas parkeringsmöjligheter i samband med exploatering av området. Resecentrum finns cirka 1,6 kilometer väster om planområdet.

RIKSINTRESSE

Detaljplanen omfattas inte av några riksintressen.

NATURA 2000

Gällivare kommun gör bedömningen att Natura 2000-området inte kommer påverkas negativt av detaljplanen.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN

Aktuell planen kommer inte i konflikt med hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken. Detaljplanen ligger snarare i linje med dessa då planförslaget innebär en fortsatt användning av befintlig bebyggelse.

TRAFIK

Trafik och gator bedöms inte påverkas negativt i samband med detaljplanens genomförande. Lasarettsgatan har en låg trafikmängd idag och bedöms få en marginell ökning vilket inte kommer leda till några problem för varken fordonstrafik eller gång- och cykeltrafikanter.

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och följa Gällivare kommuns, *Parkeringsnorm för cykel och bil*.



Figur 26: 3D-modell som redovisar befintliga parkeringar i området (vita bilar) och tillkommande parkeringsplatser (röda och blå bilar).

Enligt illustrationsbilden kommer området inrymma 35 nya parkeringsplatser utöver de befintliga som finns idag. I samband med bygglovsprövning ska antalet parkeringar inom området fastslås.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Det finns möjlighet att slå ihop fastigheter inom planområdet om exploatör önskar, men är inget som bestäms i detaljplanen.

RÄTTIGHETER

Det finns två officialservitut gällande vägen inom området och två ledningsrätter som omfattar vatten och avlopp samt starkström inom planområdet. Befintliga ledningar har säkerställts genom prickmark och u – område, markreservat för underjordiska ledningar i plankartan. För att säkerställa markområden för ledningar och eventuell flytt av dessa ska ett avtal mellan exploatör och kommunen upprättas innan antagande av detaljplan. Detta för att säkerställa kommunala ledningar i området.

Om ledningar flyttas ska servitut och ledningsrätter upprättas. Det ansöks hos Lantmäteriet och bekostas av exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

För att minska påverkan i samband med översvämning av Vassara älven kommer mark inom planområdet att behöva fyllas upp till lägsta grundläggningsnivå.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

I samband med detaljplanens genomförande kommer en utbyggnad av vatten och avlopp att ske och som ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Anslutning sker till anvisad punkt på det kommunala nätet och anslutningsavgift kommer att tas ut.

Exploateringsavtal kommer teckas mellan kommun och fastighetsägare för att säkra ledningar som löper genom fastigheterna Lasarettet 4 – 6. Om fastighetsägare väljer att bygga på ledningsrätten, ska ledningarna flyttas och bekostas av fastighetsägarna samt tillkommande lantmäteriförättning för ny ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanen upprättas med syfte att möjliggöra för ytterligare bebyggelse i området, flerfamiljshus. Upprättande och genomförande av detaljplanen bekostas av exploatör. I samband med byggnation inom fastigheterna kommer vatten- och avloppsledningar behöva flyttas och det ska bekostas av exploatör.

U – område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, innebär att ledningar på kvartersmark inte blir planstridiga samtidigt som lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som påverkar ledningarna. Respektive ledningsägare bör ansöka om ledningsrätt, alternativt servitut för att säkra rätten att inneha befintliga ledningar.

En eventuell flytt/ förändring av befintliga elnätsanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal kommer upprättas och vara underskrivet innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsförhållanden mellan kommunen och fastighetsägare gällande vatten- och avloppsledning och en eventuell flytt av dem i samband med byggnation inom fastigheterna. Innehållet i exploateringsavtalet kommer redovisas i antagandehandling.

TIDPLAN

Samråd: Våren 2023

Granskning: Våren 2024

Antagande: Sommaren 2024

Laga kraft: Tre veckor efter att antagandebeslutet är anslaget på kommunens anslagstavla.

Tidplanen förutsätter att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas inom ovanstående tidplan.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Detaljplanen kommer inte prövas enligt någon annan lagstiftning.

MEDVERKANDE

TJÄNSTEPERSONER

I samband med planarbetet har kommunens tjänstepersoner från Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun, medverkat.

Josefin Ekbäck, planarkitekt

Marcus Zetterqvist, t.f. förvaltningschef

KONSULTER

Detaljplanen är framtagen tillsammans med planarkitekter från Sweco AB.

Diana Lindström och Ola Rosenqvist, handläggare.

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen

POSTADRESS Gällivare kommun, 882 81 Gällivare
BESÖKSADRESS Tingshuset 8 - 10 TFN 0970 – 818 000
E-POST post@gallivare.se WEBBPLATS www.gallivare.se