



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA LASARETTET 4 - 6

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2023-04-13 har varit på samrådsremiss under tiden 5 maj 2023 till och med 31 maj 2023. Ett samrådsmöte genomförde den 23 maj.

Handlingarna har skickats till kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter för att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget. Handlingarna har även funnits tillgängliga för allmänheten på samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen och på kommunens hemsida (www.gallivare.se/detaljplan) under samrådstiden.

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för detaljplan för Lasarettet 4 – 6, Gällivare kommun.

Planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har under rubriken *planeringsförutsättningar, geotekniska förhållanden* kompletterats med text om resultatet av geoteknisk undersökning.
- Planbeskrivningen har under rubriken *utredningar* kompletterats med uppgifter om geoteknisk undersökning.
- Planbeskrivningen har under rubriken *konsekvenser, beräkning av omgivningsbuller* kompletterats med tydligare resonemang rörande helikopterbuller och uppgifter från Region Norrbotten.
- Planbeskrivningen har under rubriken *planeringsförutsättningar, kulturmiljö* kompletterats med text om exempel på tillkommande bebyggelse bör ha putsfasad.
- I planbeskrivningen under rubriken *konsekvenser, olyckor* kompletterats med information om *PM Räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg med höjdfordon eller bär-bar stege* följas.
- Planbeskrivningen har under rubriken *konsekvenser, landskapsbilden* uppdaterats med nya 3D – modeller.
- Planbeskrivningen har under rubriken *konsekvenser, landskapsbilden* uppdaterats med ny skuggstudie.
- Planbeskrivningen har under rubriken *konsekvenser sociala frågor, barnperspektivet* kompletterats med resonemang utifrån barnperspektivet.

Plankarta:

- Plankartan har justerats i den norra delen och planlagts med korsmark och exploateringsgrad.
- Plankartan har justerats i den södra delen så att e_1 - största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse n_1 om att tallar inom egenskapsområdet endast får fällas om det är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk med för att säkerställa att det finnas kvar i samband med byggnation i området.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse n_2 om att marklov krävs för fällning av tallar inom egenskapsområdet för att säkerställa att tallarna inte fälls utan bedömning.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med den 31 maj 2023.

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2023-05-31
- Trafikverket, 2023-05-29
- Lantmäteriet, 2023-05-15
- Vattenfall Eldistribution AB, 2023-05-31
- Ungdomsrådet, 2023-05-30
- Miljö-, bygg-, och räddningsnämnden, 2023-05-30
- Skanova, 2023-05-16
- Privatpersoner, 2023-05-30
- Bostadsrättsförening Läkaren, 2023-06-15

Nedanstående är ett sammandrag av de inkomna yttrande som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2023-05-31

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att kommunen behöver utreda frågan om risk för översvämning, ras, skred och erosion samt helikopterbuller i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunderna enligt PBL 11 kap. 10§

Risk för översvämning, ras, skred och erosion

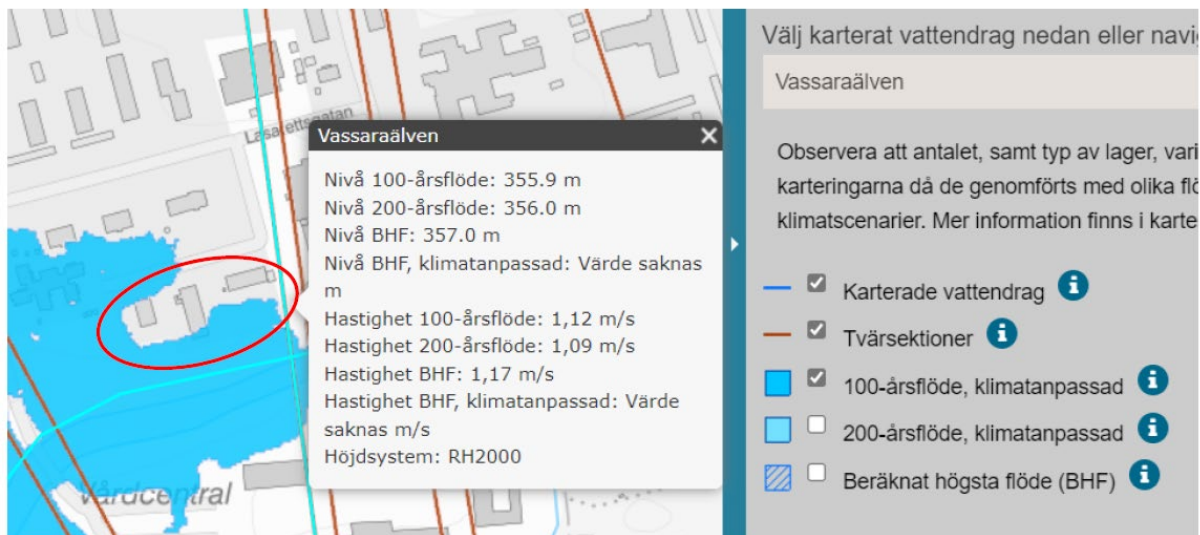
I planbeskrivning anges i punktform ett antal rekommendationer avseende översvämning (s. 14–15). Det anges att det är Länsstyrelsens rekommendationer. Detta är felaktigt och behöver revideras.

I planbeskrivning visas 2 figurer (figur 7 samt 8) där utklipp från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB:s översvämningsskartering för 100-års flöde, samt 200 års flöde klimatanpassat, åskådliggörs. Det framgår att för 100-års flöde påverkas en stor del av planområdet och 200-års flöde klimatanpassat påverkas hela området.

Under avsnittet "Översvämning" anges att kommunen avser fylla upp marken inom planområdet för att minska konsekvenserna av översvämning. " *Detta säkerställs med en planbestämmelse om lägsta tillåtna golvhöjd för ny bebyggelse på +357 meter för ny bebyggelse*". Länsstyrelsens uppfattning är att den nivå kommunen anger (357m), grundar sig på uppgifter från den översvämningsskartering kommunen låtit utföra för Vassara älven. Se bild nedan för resultatet av denna utredning. 100 års-flödesnivån vid planområdet är ca. 355m och översvämningssområde markeras med lila färg.



I MSB:s översvämningskartering för Vassara älv ser det ut som bild nedan visar. Det framgår som tidigare nämnts att en stor del av planområdet påverkas. Nivån för 100-års flöde är ca. 356m. Översvämningsområde framgår av blå färg.



På grund av olika uppgifter vad gäller nivå, samt de olika översvämningsutbredningarna, behöver Gällivare kommun göra en förnyad, fördjupad och mer exakt översvämningsutredning för planområdet. Denna ska ligga till grund för planering av översvämningssäkrad bebyggelse.

Vad gäller planerade fyllnadsarbetet för att höja nivån inom planområdet, behöver det göras med beaktande av tyngd på planerade byggnader, avstånd till älven och dess strömmande vatten, samt framtida möjliga översvämningsituationer.

Kommunen behöver utreda och säkerställa ovan angivna förutsättningar för fyllnadsarbetet, samt tydligt ange vilket sätt det ska utföras.

Kommunen behöver utveckla och motivera bedömningen varför ingen geoteknikutredning behöver tas fram för planen, där byggnaderna placeras närmare älven.

Helikopterbuller

Kommunen bedömer att helikopterbuller inte ger störningar som påverkar människor på ett oacceptabelt sätt. Kommunen behöver motivera sin bedömning. Hur mycket bullrar det idag, hur mycket kommer det att bullra när tillståndet nyttjas i sin helhet, kommer det fortfarande vara acceptabla störningar?

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Planhandlingarna redogör för de allmänna kulturvärdena som finns i området och som utgörs främst av tidstypiska flerbostadshus i två och tre våningar från 1950 – talet, murade i tegel med putsfasader och sadeltak. Även norr om planområdet finns ett 1950 – talsområde om flerbostadshus i två våningar.

Nu planeras för att möjliggöra byggande av ytterligare flerfamiljshus och parhus. Inom delar av planområdet tillåts en nockhöjd upp till 18 meter, motsvarande sex våningar. Detta innebär en märkbar skalförskjutning som måste hanteras med hänsyn till kulturvärdena.

Ur kulturmiljöhänseende är det önskvärt att tillbyggnader och ny bebyggelse i skala form gestaltas så att en god helhetsverkan uppnås. I planhandlingen uppges att detta ska bevakas i samband med bygglovsprövning. Kommunen bör i planbeskrivningen beskriva platsens allmänna värden, samt på ett tydligt sätt ange vilka värden som ska beaktas vid lövprövning för att nå en god helhetsverkan.

Landskapsbild

Visualisering av föreslagen bebyggelse bör spegla den faktiska byggrätten som planförslaget tillåter. Plankartan anger en nockhöjd på 20 meter, planbeskrivningen anger 18 meter och illustrationer visar fem våningar. Visualiseringar har använts för att bedöma planens konsekvenser för landskapsbilden, angränsande fastigheter, skuggbildning m.m. som nu blir missvisande. Påverkan på landskapsbilden sedd från älvsidan bör säkerställas.

Vatten

Dagvattenhanteringen i området behöver dimensioneras för framtida klimatförändringar samt utformas så att risk för försämrade miljö kvalitetsnormer för recipient inte försämrats. Det behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Barnperspektivet

Kommunen bör vara mer konkret när det gäller barnperspektivet och fördjupa resonemang kring vilka kvalitéer som ska finnas och dessa bör finnas med i en planbeskrivning.

Övrigt

Kommunen bör överväga att kombinera bestämmelsen om utnyttjandegrad med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

Kommentar:

Planhandlingar grundar sig inte på Gällivare kommuns tidigare utredning av översvämning i ett intilliggande område, utan utgår från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) uppgifter i översvämningssportalen för Vassaraälven och grundkartan. Utklipp ur översvämningssportalen har i planbeskrivningen tydliggjorts genom tre separata bilder med 100 årsflöde, 200 årsflöde och högsta flöde för att tydliggöra skillnaden i hur området påverkas. Siffran lägsta tillåtna golvhöjd +357 meter över angivet nollplan grundar sig på intern diskussion på kommunen utifrån resultatet av översvämningsskartering i översvämningssportalen hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och grundkartan samt dialog med konstruktörer. Kommunen gör därmed bedömningen att höjden är lämplig för tillkommande bebyggelse och inte behöver höjas ytterligare. Det skulle då bli svårare att bygga enligt konstruktör.

Inför granskning har en geoteknisk undersökning genomförts, daterad 2023-12-15. Undersökningen togs fram i syfte att säkerställa att det är genomförbart för ytterligare byggnation inom fastigheterna och hantera fyllnadsarbeten. Resultatet av den geotekniska undersökningen finns redovisad i planbeskrivningen under rubriken planeringsförutsättningar, geotekniska förhållanden. Den geotekniska undersökning bifogas som bilaga till detaljplanen.

Under rubriken konsekvenser, beräkning av omgivningsbuller har text kompletterats med tydligare resonemang utifrån uppgifter från Region Norrbotten om att helikopterbuller från sjukhuset inte kommer påverka människor negativt inom planområdet. In- och utflygningszonen för helikoptern går inte över aktuellt planområde utan mot väster och sydöst och tillsammans med antalet landningar på sjukhuset bedöms inte människor påverkas negativt idag eller i samband med ytterligare exploatering inom planområdet. Någon bullerutredning bedömer kommunen inte som nödvändigt att upprätta utifrån Region Norrbottens uppgifter.

Avsnittet om kulturmiljö under planeringsförutsättningar har justerats och kompletterats. I texten har det skrivits in om exempel på att tillkommande bebyggelse bör ha putsfasad och sadeltak för att harmoniera med befintlig bebyggelse.

Under rubriken konsekvenser, landskapsbilden har 3D – modeller uppdaterats utifrån reviderad plankarta. Även skuggstudien har uppdaterats utifrån reviderad 3D-modell.

Under rubriken konsekvenser sociala frågor, barnperspektivet har text kompletterats med resonemang utifrån ett barnperspektiv.

Trafikverket, enligt skrivelse 2023-05-29

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare flerbostadshus och parhus inom de tre fastigheterna. Vidare utökas den generella byggrätten inom fastigheterna för en flexiblere utformning av området. Området berör inte direkt statlig väg.

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar: Noterat

Lantmäteriet, enligt Skrivelse 2013-05-15

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystem RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerhet 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter i till exempel områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras [Podspace | 2. Kan vi kasta stafettpinnarna och springa parallellt?](#)



ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR I STÄLLET

Genomförandetiden bör anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformning av specifikationerna var dock avsikten att:

- Genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- Omvandling från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommentar: Gränserna har kontrollerats i samband med upprättande av grundkarta för detaljplanen.

Eftersom det i de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner anges att genomförandetiden ska anges i antal månader för att kunna leverera upp detaljplaner till NGP (Nationella Geodata plattformen) så är de program som finns på marknaden för att upprätta digitala detaljplaner i uppbyggda efter de nationella specifikationerna. Plankarta och planbeskrivning har justerats och tydliggjort antalet år detaljplanen har som genomförandetid.

Vattenfall Eldistribution AB, enligt Skrivelse 2023-05-31

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i området för rubricerat ärende i form av 11 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan samt 0,4 kV markkabel, blå streckad linje. Utanför planområdet finns också nätstation, svart och röd fyrkant. Elnätanläggningarnas placering i kartan är ungefärliga.



Ny detaljplan vid markkabel Vattenfall Eldistribution AB önskar att kabeln för mellanspänningsnivå (den röda streckade linjen) ska ha u-område i plankartan, ledningen som ligger i norra delen av Lasarettet 6. I samrådsunderlaget anges den ytan som prickmark, men Vattenfall Eldistribution AB önskar att den även anges som u-område, likt det övriga u-området i plankartan.

Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras. Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

I övrigt har Vattenfall Eldistribution AB inget att erinra mot detaljplanen men vill även informera om följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.

- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020–82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablars skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår.

Formulär:

<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestallbevakning/>

- Flytt av anläggning:

<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/>

- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommentar:

Noterat

Ungdomsrådet, enligt Skrivelse 2023-05-31

Rådet finne förslaget vara bra och har inget att invända mot.

Kommentar: Noterat

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden, enligt Skrivelse 2023-05-30 Byggavdelningen

Reglera byggrätten specifikt för de planerade nya husen utifrån dess föreslagna placeringar inom planområdet snarare än en flexibel byggrätt då byggnaderna är tänkta att placeras in i en befintlig bebyggd miljö. Reglera även befintliga förhållanden för de hus som finns på platsen i fall dessa exempelvis inte avses att byggas på eller byggas ut.

Reglera även mark för komplementbyggnader och parkeringsplatser så att det är tydligt hur ytor för logistiklösningar samt behovet av friytor ska tillgodoses inom planområdet.

Miljöavdelningen

Inget att erinra.

Räddningstjänsten

Tillgången till brandpost och anpassad kapacitet inom planområdet behöver ses över. Om räddningstjänsten planeras nyttjas som alternativ utrymningsväg från bostäder önskar räddningstjänsten få nyttja höjdfordon istället för bär-bara stegar i första hand, även om fönstrens underkant är maximalt 11 meter ovan marknivå. Uppställningsplatser, räddningsvägar samt skyltning ska i vilket fall utföras för-enligt

med PM Räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg med höjdfordon eller bär-bar stege som bifogas.

Kommentar: Plankartan har justerats och möjligheterna för bostadsbebyggelse i den norra delen av planområdet har tagits bort. Istället ges möjlighet till exempelvis byggande av carport eller garage över parkeringsområde. En illustrationsbild har tagits fram och finns med på plankartan för att visa hur parkering och tillkommande bebyggelse kan vara vid en förtätning av området.

I planbeskrivningen under rubriken konsekvenser, olyckor kompletterats med information om PM Räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg med höjdfordon eller bär-bar stege följas.

Skanova (Telia Company) AB, enligt Skrivelse 2023-05-16

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Kommentar: Noterat

Privatpersoner, enligt Skrivelse 2023-05-30

Vi har efter genomgång av underlaget synpunkter enligt nedan

- Vi undrar om den medgivna bygg arean om ca 4000 kvm inkluderar de befintliga lägenhetsytorna
- Vi vill gärna se en plan på hur parkeringarna skall placeras
- En plan på hur "avfallshanteringen" enligt de nya bestämmelserna kommer att se ut

Kommentar: Exploateringsgraden inkluderar de befintliga byggnader som finns inom fastigheterna Lasarettet 4 – 6. Det innebär att befintlig och ny byggnadsarea sammanlagt kan uppgå till 3000 kvadratmeter byggnadsarea. Notera att byggnadsarea sänkts sedan samrådshandlingen, från 30% till 25% av fastighetsarean.

3D – modellen kommer uppdateras utifrån justeringar som gjorts på plankartan. Tillsammans med en illustration som visar förslag på hur parkering skulle kunna lösas inom fastigheterna.

Gällivare kommun håller på med ett arbete för implementering av de nya avfallsbestämmelserna och sedan är det fastighetsägarens ansvar att följa lagen.

Bostadsrättsförening Läkaren, enligt Skrivelse 2023-06-15

Synpunkter

Bostadsrättsföreningen Läkaren i Gällivare framför nedan sina synpunkter av planförslagets handlingar daterade 2023-04-13;

Begreppsförklaringar

Föreningen = Bostadsrättsföreningen Läkaren i Gällivare, fastighet Lasarettet 3.

Område = Planområde i detaljplan Lasarettet 4-6 dat. 2023-04-13

- År 1997, 5-30 maj var samma område ute på samråd, då benämnt Detaljplan för *Kv. Lasarettet 4-6 i Gällivare*. Vid det samrådet lämnade föreningen yttrande på planförslaget. Yttrandet 21 maj 1997 rubricerat Besvärsskrivelse över planerad *detaljplan för Kvarteret Lasarettet 4-6 i Gällivare* bifogas dagens yttrande som bilaga 1 Föreningen åberopar yttrandet i bilaga 1 som aktuella synpunkter till denna skrivelse.

Vidare vill föreningen förtydliga att detaljplanen år 1997 för området ej antogs och att Gällivare Kommun beslutade att grönområdet med natur och träd då 150 år gamla, idag närmare 200 år gamla, skulle skyddas.

- I bilaga 1 framgår att föreningen redan år 1997 uppmärksammat en ökning av trafik i och med inflyttning i Lasarettet 6, dels fordonstrafik, dels att obehöriga använde vår fastighet som gångpassage. Idag är det ett ännu större problem för föreningen då det sker nedskräpning, stöld av föremål på gården, samt att vi inte kan låta våra barn leka ute på gården med obehöriga som passerar flera gånger dagligen. Den exploatering som detaljplanen tar upp kommer tveklöst att öka dessa olägenheter för oss. I detaljplanen bör det därför säkerställs att ingen gångtrafik sker genom föreningens fastighet. Läs bilaga 1.
- I detaljplan för fastigheterna Lasarettet 4–6 dat. 2023-04-13 framgår under rubrik HELA DETALJPLANEN andra stycket att "bestämmelsen medger en bred användning med olika typer av bostadsbebyggelse". Om ny bebyggelse inte regleras utan istället ger friare nyttjande av mark hur påverkar det omgivande fastigheter och boende? Om denna plan antas blir det på bekostnad av redan befintliga fastigheter och bostäder som ej längre kommer klassas som "bra och attraktiva boendemiljöer" i enlighet med Gällivare översiktsplan 2014 antagen 2014-11-17. En konsekvensanalys för hur närliggande fastigheter påverkas bör utföras för att säkerställa att den övergripande översiktsplanen efterlevs i sin helhet.
- I detaljplanen framgår att nockhöjd av 10 respektive 18 m, två respektive 6 våningar, detta möter inte omgivande fastigheter på ett bra och attraktivt sätt, sett ur ett helhetsperspektiv för området och områdets karaktär. 3D bilderna som visar skuggningen ser endast ut att omfatta 4 våningar. Vidare anger bestämmelsen i detaljplanen 10 m respektive 20 m, dvs en skillnad mot för vad beskrivningen säger, hur kommer det sig?

- I rubriken *ÖVERSIKTSPLAN* andra stycket framgår att "vidare beskrivs det att ny bebyggelse bör ta tillvara solens strålar genom södervända innergårdar samt lägre byggnader i söder och högre i norr." Om denna plan antas kommer nuvarande fastigheter norr om området med flerfamiljshus (bland andra föreningens) att påverkas i det grövsta då de helt tappar sin attraktivitet, karaktär och kultur. Eftersom planen möjliggör att placera högre fastigheter tätt intill som skuggar, skapar insyn och skymmer utsikt. Hur har kommunen i planarbetet utrett närliggande fastigheters påverkan vid skuggning?
- Vidare i detaljplanen beskrivs under *ÖVERSVÄMNING* att lägsta golvhöjd för ny bebyggelse är +357 meter, 4 meter över Vassaraälvens medelflöde. Marken ska fyllas upp vilket innebär att befintlig bebyggelse på de närmaste fastigheterna Lasarettet 3 och 2 kommer påverkas ytterligare av skuggning, insyn och skymd utsikt än det som detaljplanens 3D-bilder visar på skuggbilder.
- I detaljplanen finns texten "ny bebyggelse bör ta tillvara solens strålar genom södervända innergårdar samt lägre byggnader i söder och högre i norr", denna text återfinns i Gällivare översiktsplan 2014 antagen 2014-11-17, vilket detaljplanen även beskriver. Dock saknas nästkommande mening i samma stycke "Små fastigheter och en uppdelad kvartersstruktur bidrar till en långsiktig utveckling och variation i beståndet." Detta har inte inarbetats i detaljplanen för Lasarettet 4-6.

Då det i Gällivare översiktsplan 2014 beskrivs att det ska vara högre byggnader i norr, bör det innebära att redan befintliga fastigheter i nära anslutning tas i beaktning i planarbetet som de högsta i norr. Speciellt i detta fall eftersom fastigheten Lasarettet 3 och Lasarettet 2 är i direkt anslutning till området i norr och kommer påverkas av exploateringen.

- I ett helhetsperspektiv områdets karaktär, angränsande fastigheter och etablerade strövområden stämmer detaljplanen för Lasarettet 4-6 inte väl överens med den kommunala översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanens intentioner, vilket beskrivs i detaljplanen. Se exempel hämtat i Gällivare översiktsplan 2014 "Vid planering och byggande ska hänsyn tas till de kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer samt värdefull natur som finns i området. "

Om Gällivare kommun ska möjliggöra för ytterligare flerfamiljshus, bör de i processen ta hänsyn till befintlig bebyggelse för att övergripande främja bra, attraktiva bostäder och områdesmiljöer ur ett helhetsperspektiv med intilliggande fastigheter och kvarter för att tillgodose grönytor, friytor för lek till barn och unga, samt rekreation. Inte enbart för det nya exploateringsområdet.

- Av vad som framgår av detaljplan kommer ett stort sammanhängande grönområde av parkkaraktär ödeläggas. Träden som skiljer våra fastigheter men som även finns på området är närmare 200 års gamla, hela kvarteret mister ett andningshål och den ursprungliga gamla kvarterkaraktären ödeläggs. (Framgick även i yttrande år 1997, se bilaga 1). Tittar man på en kartbild över området med intilliggande kvarter bestående av flerfamiljshus och

villor syns det tydligt att fastigheterna Lasarettet 3 och 4-6 är de enda fastigheter som innehar den gamla fastighetskaraktären med grönytor och gammal parknatur (se bild 1). I och med detta bör kommunen verkligen främja barnens bästa i planarbetet rörande området i enlighet med barnperspektivet och barnkonventionen. I Gällivares översiktsplan 2014-2032 framgår att det vid avverkning ska hänsyn tas till medborgarnas tillgång till tätortsnära natur, det framgår även vid områden för rekreation bör finnas i nära anslutning till bostäder. Friytor och grönområden främjar spontan lek, aktivitet och motion är idag bristvara trots vår vision om en arktisk småstad i världsklass.

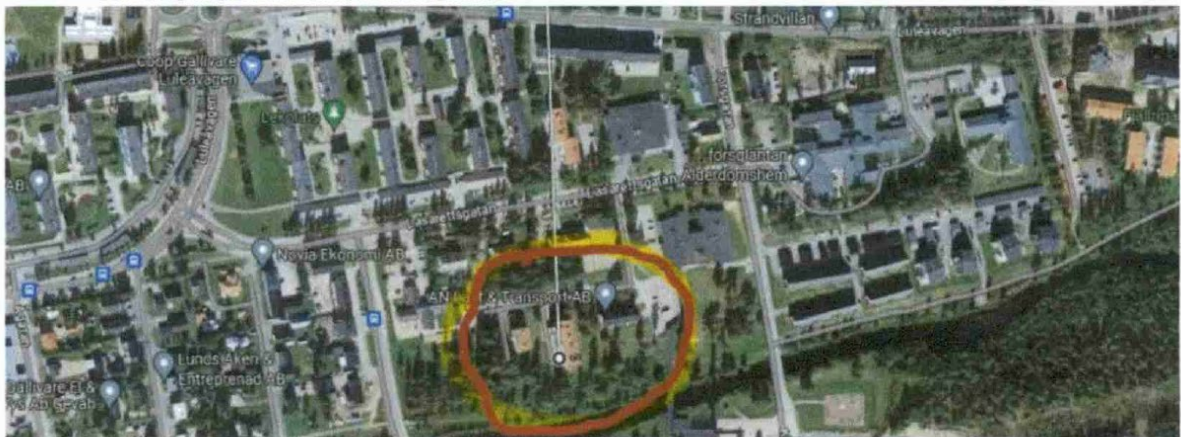


Bild 1, kartbild där planområdet är inringat i rött och intilliggande kvarter syns.

- Det är viktigt att i samband med gestaltning av området ta hänsyn till och skapa möjligheter till spontan lek för barn och unga.
- Detaljplanen bedöms inte påverka intilliggande naturområde negativt. Inom planområdet kommer grönområden att minska 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. Har det utretts om det finns ett kulturvärde i dessa som bör bevaras? Har det i planarbetet utretts att prickade ytor är tillräckliga för de redan boende i området, boende intill fastigheten och annan allmänhet tillsammans med ytterligare boende i 60-80 st. nya fastigheter?
- Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och följa Gällivare kommuns. Hur påverkar det grönyta, kommer kraven på parkering verkligen att kunna lösas inom den egna fastigheten och samtidigt tillgodose grönyta, friytor för lek och rekreation. Finns det möjlighet att anlägga trafikleder och parkeringar på området utan att konkurrera ut sådan användning som främjar barns utveckling och välmående.
- I detaljplanen *SOCIALA ASPEKTER* underrubrik *BARN* hanteras trafiksäkerfrågan. I detaljplanen bedöms trafikmängden som låg, detta stämmer ej, Lasarettgatan saknar trottoar och är >10 m bred vilket inbjuder till höga hastigheter, samtidigt som trafikmängden ökat senaste åren i samband med nya flerfamiljsbostäder på Forsgården. Promenadstråket som detaljplanen hänvisar till är en stig som ej uppfyller några tillgänglighetskrav.

Vidare under *TRAFIK* bedöms inte trafik och gator påverkas negativt, hur har man i planprocessen kommit fram till den slutsatsen? Är det utfört någon form av mätning eller utredning? Idag är Lasarettgatan som ansluter till detaljplaneområdet högt trafikerad och det finns ingenting som skiljer gång- och cykeltrafikanter från fordonstrafik. Som tidigare nämnt inbjuder gatans bredd till höga hastigheter, trots att det finns en förskola längs vägen. Gående tvingas gå längs grönyta på sidan av vägen som den ej avsedd för. Ytterligare ett problem som kommunen har idag är att bilar parkerar på båda sidor, då det redan idag är brist på parkeringsplatser till boende i flerfamiljshus i området. En utredning av trafikallsträng bör utföras för att säkerställa trafiksäkerheten, miljö och luft i området.

- Dagvatten hanteras idag genom naturlig infiltration på grönytor i området. Detta kommer att påverkas när det finns mindre yta att infiltrera på. Hur ska dagvatten hanteras på området?
- Enligt länsstyrelsen i Norrbotten ligger det två tidstypiska flerbostadshus längs med Lasarettsvägen och byggnader inom aktuellt område bör möjligen allmänna värden som tillbyggnader och nybebyggelse bör förhålla sig till för att få till en god helhetsverkan. Frågor bevakas i samband med bygglovsprövning. Av detaljplanen framgår ej hur högre hus passar in i denna bebyggelse vinklat mot karaktären i området med friytor, natur, utsikt, främjande av rekreation och spontan lek? Det framgår heller ej hus som möjligen bär dessa allmänna värden?
- Frågor som rör kulturmiljö, klimatanpassning och buller behöver utredas vidare i planarbete.
- Tillägga är att plankarta eller figurer med förslag på bebyggelse inte stämmer överens med verkligheten. Ett fristående garage inom vår fastighet vettande mot planområdets fastighetsgräns är ej upptaget på kartan eller figurer.
- På sida 5 i detaljplanen beskrivs text att "Längst fram mot älven möjliggörs två punkthus i sex våningar, som får fantastisk utsikt mot älven". I figur 2 på samma sida i detaljplanen motsvarar 3D modell ej det som beskrivs i text. Figur 2 visar ytterligare ett punkthus i 6 våningar som är i direkt anslutning mot vår fastighet, en sådan placering skulle påverka vår förening i det grövsta, med skuggning, insyn och skyddad sikt.
- Ett antagande av ny detaljplan som ersätter en nuvarande som i detta fall ska inte enbart gynna nya investerare, utan även tillse redan befintliga intressen i område och närområde.

Kommentar:

Det kommer i samband med detaljplanens genomförande att fortsatt finnas grönstruktur inom de tre fastigheterna. Det ingår i en god boendemiljö. I granskningsförslaget har hänsyn tagits och bostadsbebyggelse i den norra delen har tagits bort och område mellan befintlig bebyggelse i den östra delen av planområdet har prickats och tallar skyddats för att ytterligare säkerställa grönstruktur inom planområdet. Inom området får 30 procent av fastighetsarean får bebyggas och i

övrigt finnas gott om yta för grönstruktur. Parkering kommer finnas i den norra delen av planområdet.

Fastigheten Lasarettet 3 omfattas inte av aktuell detaljplan. Detaljplanen kan inte reglera fysiska hinder för allmänhetens passage på privat kvartersmark. Det är inte en fråga för planläggning, utan en åtgärd som fastighetsägaren får arbeta med utanför planarbetet.

Planförslaget har undersökt konsekvenserna av skugga både inom aktuellt planområde och på angränsande fastigheter och finns redovisat i planbeskrivningen under rubriken konsekvenser, landskapsbild. 3D-modell utgår från högsta nockhöjd för att redovisa hur området kan komma att se ut om området byggs ut till max utifrån plankartan. Inför granskning har 3D-modell och skuggstudie reviderats och bostadsbebyggelse i den norra delen av planområdet har tagits bort i granskningsförslaget. Enligt skuggstudien skulle det inte bli några större konsekvenser på intilliggande fastigheter. Det kommer bli en påverkan på landskapsbilden när det möjliggörs byggnation i fem våningar, 20 meter samtidigt som tillkommande bebyggelse placeras i den södra delen av planområdet med vy mot Vassaraälven och Gällivare sjukhus.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande likt en detaljplan är. Översiktsplanen ger en vägledning om hur mark och vattenområden ska bland annat användas och utvecklas. Aktuellt planområde berör fastigheterna Lasarettet 4 – 6 och utemiljön för boende inom dessa fastigheter har beaktats och delar av fastigheterna har dessutom planlagts med prickmark för att säkerställa att det finns grönstruktur. Område närmast Vassaraälven omfattas heller inte av planområdet utan kommer fortsatt finnas kvar som idag är reglerat i annan detaljplan som naturmark. Därmed kommer gångstråket där inte att påverkas av aktuell detaljplan om intentionerna genomförs vid ett eventuellt antagande.

Parkering ska precis som det står lösas inom den egna fastigheten och följa Gällivare kommuns riktlinjer för detta. Föreslagen bebyggelse i den norra delen av planområdet har tagits bort och befintlig parkering kommer finnas kvar med möjlighet att bygga carport eller garage.

Barnperspektivet har beaktats i detaljplanen och har dessutom förtydligats i planbeskrivningen. Det innefattar bland annat trafiksituationen längs med Lasarettgatan och utemiljö för spontan lek och idrott.

Rörande trafikmängden har den bedömts för avstickare till Lasarettgatan som ligger inom aktuellt planområde. I reviderat förslag till ny detaljplan handlar det om cirka 40 tillkommande lägenheter och Gällivare kommun gör bedömningen att det blir en marginell ökning av trafiken längs med gatan. Längs med huvudstråket på Lasarettgatan finns trottoarer till viss del men är inget som behandlas i aktuell detaljplan. Det finns med som en observation. Under rubriken för sociala frågor, barnperspektivet har det skrivits om trafikmängden skulle öka i samband med byggnationer i framtiden får en ny bedömning av trafiksäkerheten genomföras och eventuella åtgärder.

Bedömningen för är genomförd på tillkommande bebyggelsen och dess belastning på Lasarettgatan. Bebyggelse som finns i övrigt längs med Lasarettgatan har inte tagits med i bedömning att det påverkas negativt. Bedömningar i planförslaget har gjorts utifrån aktuell detaljplan, inte för bebyggelse längs med hela Lasarettgatan och dess anslutningar.

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

MEDVERKANDE

Diana Lindström, planarkitekt, Sweco AB

Ola Rosenqvist, planarkitekt, Sweco AB

Josefin Ekbäck, planarkitekt, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen

Marcus Zetterqvist, tf förvaltningschef, samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen

Upprättad 2024-03-28