



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna LASARETTET 4 - 6

Standard planförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2023-04-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE	3
SYFTE.....	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	3
PLANPROCESSEN.....	3
HELA DETALJPLANEN	3
GENOMFÖRANDETID	4
ALLMÄN PLATS.....	4
KVARTERSMARK.....	4
BEFINTLIGT.....	5
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	7
MOTIV TILL REGLERINGAR	7
KOMMUNALA	9
RIKSINTRESSEN	11
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	11
MILJÖKVALITETSNORMER	11
MILJÖ	12
HÄLSA OCH SÄKERHET	13
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	16
KULTURMILJÖ	17
FYSISK MILJÖ.....	19
SOCIALA ASPEKTER	20
TEKNIK.....	21
SERVICE	21
TRAFIK.....	22
PLANERINGSUNDERLAG	23
KOMMUNALA	23
UTREDNINGAR.....	23
KONSEKVENSER	24
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	24
NATUR.....	24
MILJÖ	29
MILJÖKVALITETSNORMER	30
HÄLSA OCH SÄKERHET	30
SOCIALA FRÅGOR	32
RIKSINTRESSE.....	32
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	32
TRAFIK.....	32
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	33
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	33
TEKNISKA FRÅGOR.....	33
EKONOMISKA FRÅGOR	33
ORGANISATORISKA FRÅGOR	34
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	34
MEDVERKANDE.....	34

DETALJPLANENS SYFTE

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare flerfamiljshus och parhus inom fastigheterna Lasarettet 4 -6. Vidare utökas den generella byggrätten inom fastigheterna för en flexiblare utformning.

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.

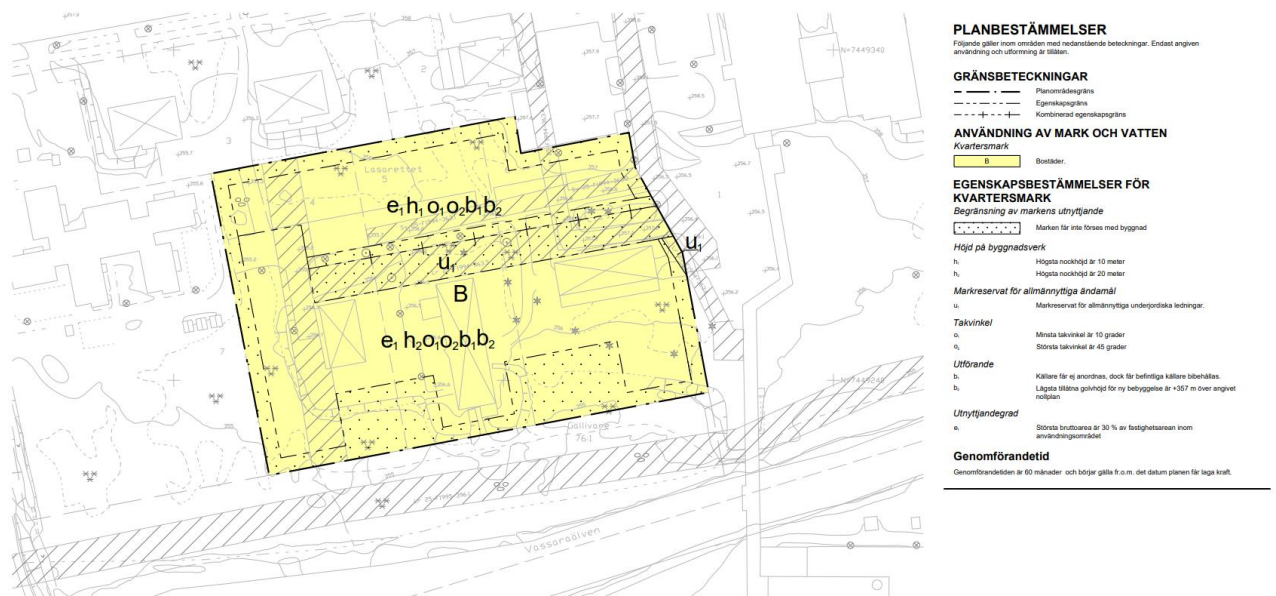
Standardförfarande



HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen omfattar tre fastigheter, Lasarettet 4 – 6 och en areal av 1, 2 hektar. Fastigheterna ägs av ett fastighetsbolag som avser att bygga ytterligare flerfamiljshus och parhus inom området.

För att möjliggöra ändamålet regleras fastigheterna i aktuellt planförslag med B – bostäder. Bestämmelsen medger en bred användning med olika typer av bostadsbebyggelse.



Figur 1: Plankarta

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader) från den dag planen fått laga kraft.

ALLMÄN PLATS

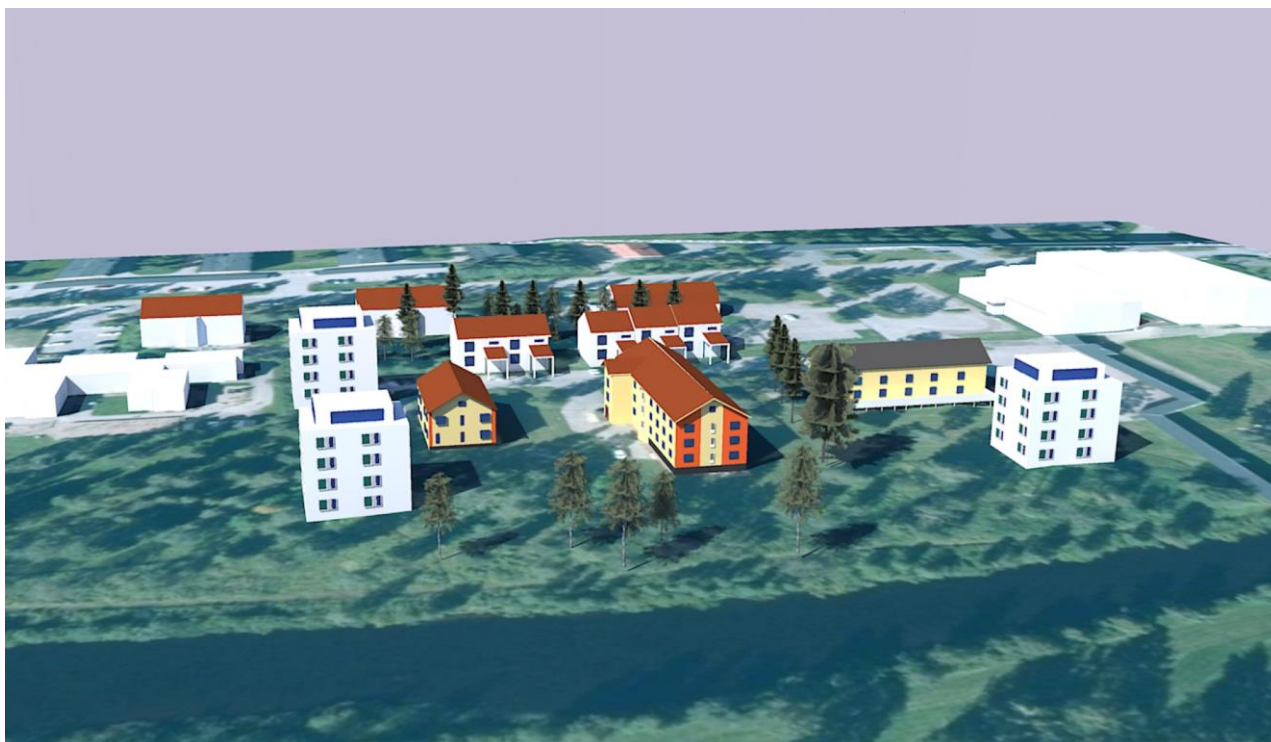
Inom detaljplan finns ingen allmän platsmark. Anslutande allmänplatsmark utanför detaljplaneområdet har kommunalt huvudmannaskap.

KVARTERSMARK

Kvartersmark inom planområdet medger bostadsändamål. Planförslaget föreslår en exploateringsgrad om 30 procent av fastighetsarean, vilket motsvarar ungefär 60 – 80 nya lägenheter. Planområdet är cirka 1,2 hektar, vilket medger en byggnadsarea om cirka 4000 m². Byggnader inom planområdet får uppföras med en högsta nockhöjd av 10 respektive 18 meter, detta för att möjliggöra bebyggelse med två respektive sex våningar.

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 sex våningar, som får en fantastisk utsikt mot älven. Mellan de nya punkthusen och den befintliga bebyggelsen behålls några gröna kilar. Mellan de befintliga husen inom planområdet och husen norr om planområdet möjlig görs bebyggelse i två våningar, för att möta den befintliga bebyggelsen i skala.

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 bibellahålla och möjliggöra för en fortsatt utveckling av bostäder inom området.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

h₁ - Högsta nockhöjd på nockhöjd är 10 meter. Bestämmelsen anger nockhöjd inom planområdet. Inom planområdet tillåts nockhöjd upp till 10 meter.

h₂ - Högsta nockhöjd på nockhöjd är 18 meter. Bestämmelsen anger nockhöjd inom planområdet. Inom planområdet tillåts nockhöjd upp till 18 meter.

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 40 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 att för att säkerställa att ny bebyggelse klarar översvämningen vid ett 100-årsflöde i Vassaraälven.

e₁ – Största byggnadsarea är 30 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.

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.

Genomförandetid – Genomförandetiden är 60 månader (5år) och börja gälla från och med den dagen planen får laga kraft. Genomförandetiden är 5 år efter den har

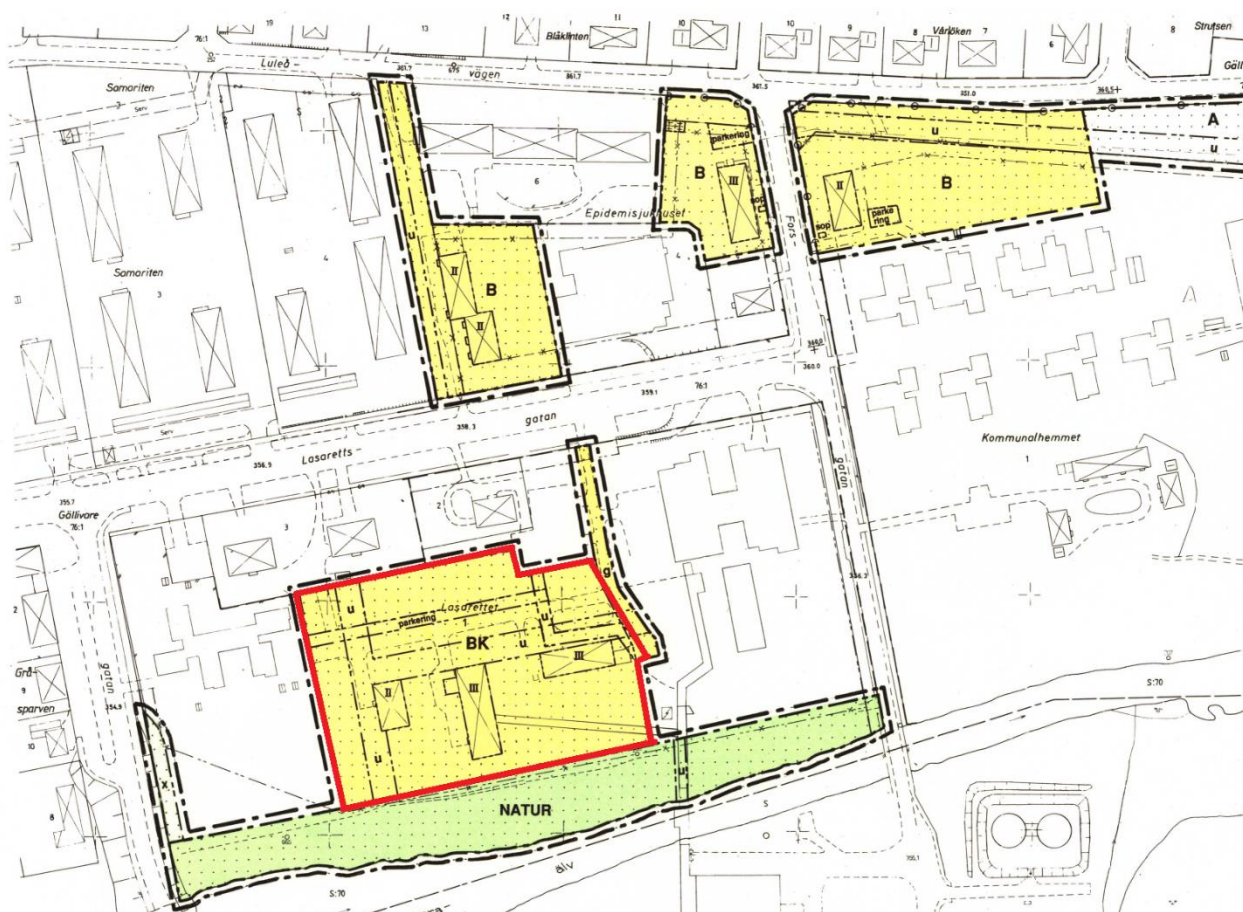
fått laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

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

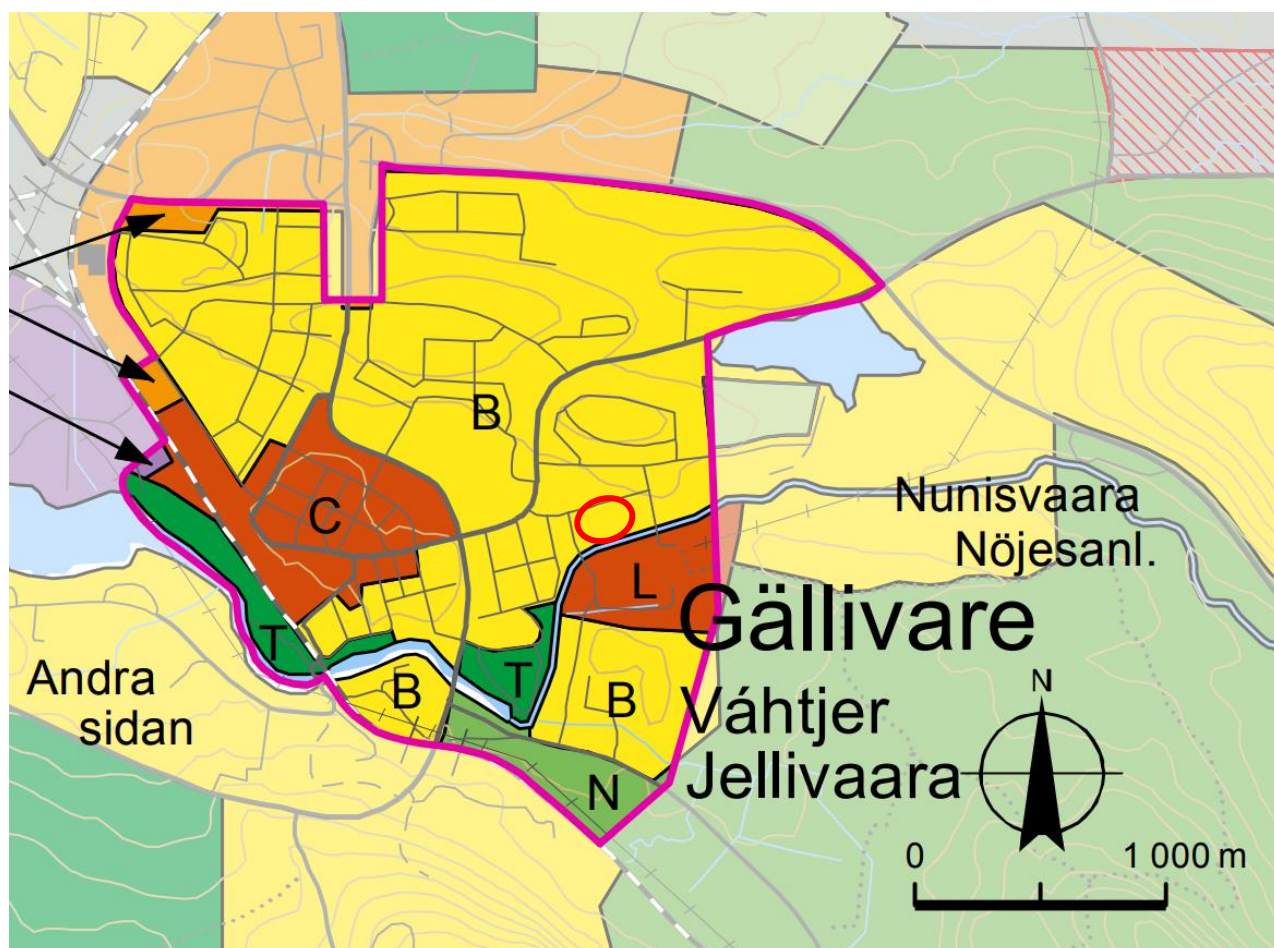
Kommunstyrelsens samhällsplanerings- och teknikutskott beslutade den 31 augusti 2021, §155 att ge positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för området.

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 KAP. 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 kap 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 kap 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 miljökvalitetsnorm 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

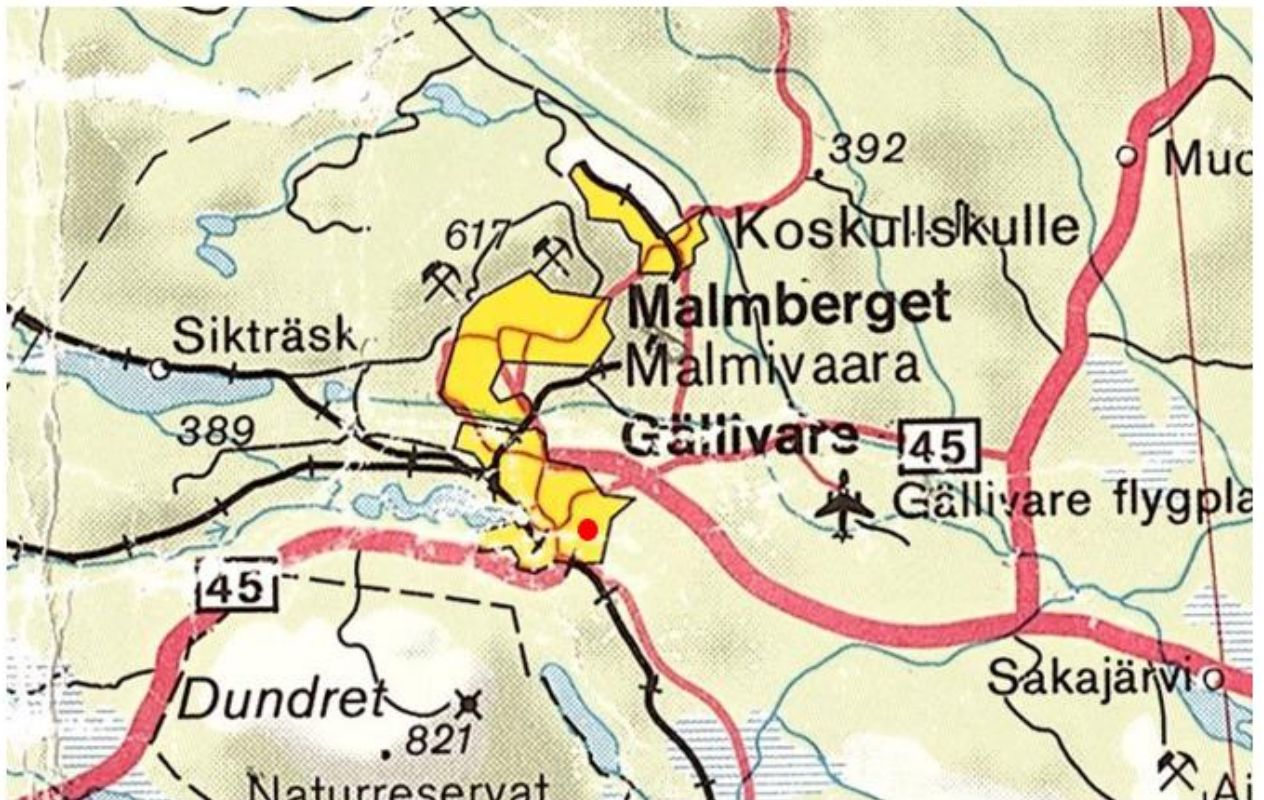
MARKFÖRORENINGAR

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 översvämningsskartering, 200 årsflöde, klimatanpassad och beräknat högsta flöde. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

Planområdet ligger enligt MSB's (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) inom översvämningsområde. Både gällande 100 årsflöde där delar av området påverkas och sedan 200 årsflöde och högsta beräknat flöde påverkas i stort sett hela planområdet. Det finns också ett antal lågpunkter främst i den norra och östra delen av planområdet.

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 radondötrar, som är radioaktiva metallatomer. Radondötrar 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. Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts och bedöms heller inte som nödvändig. 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.

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 kap. 10 § kulturmiljölagen (SFS 1988:950) ska Länsstyrelsen i Norrbotten kontaktas.

Planområdet omfattas heller inte av några byggnadsminnen.

Enligt länsstyrelsen i Norrbotten ligger det två tidstypiska flerbostadshus längs med Lasarettsvägen och byggnader inom aktuellt område bär möjligen allmänna värden som tillbyggnader och ny bebyggelse bör förhålla sig till för att få till en god helhetsverkan. 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.

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 avvägningar 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 avlopps nät.

ENERGI OCH ELFÖRSÖRJNING

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

TELE OCH OPTO

Inom planområdet finns optokablar som ägs av Gällivare Stadsnät samt kopparledning 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 samt skuggstudie har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet.

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

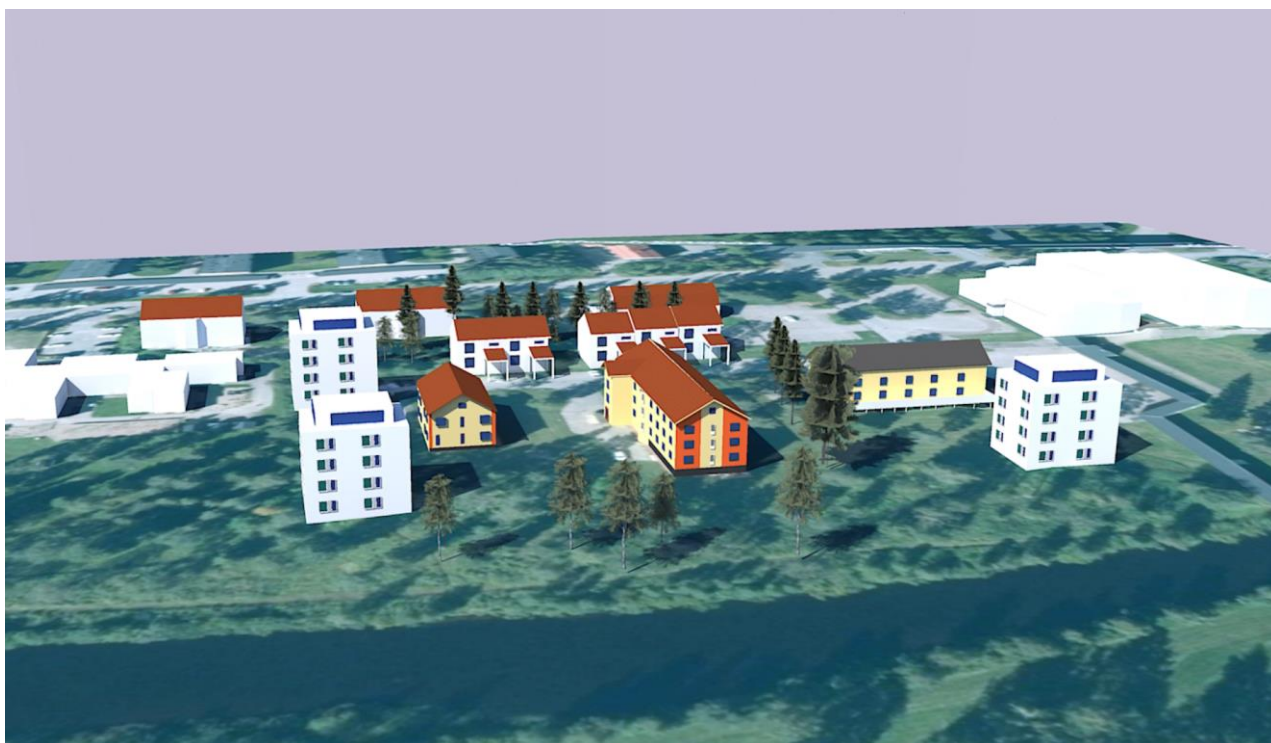
GRÖNOMRÅDE

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.

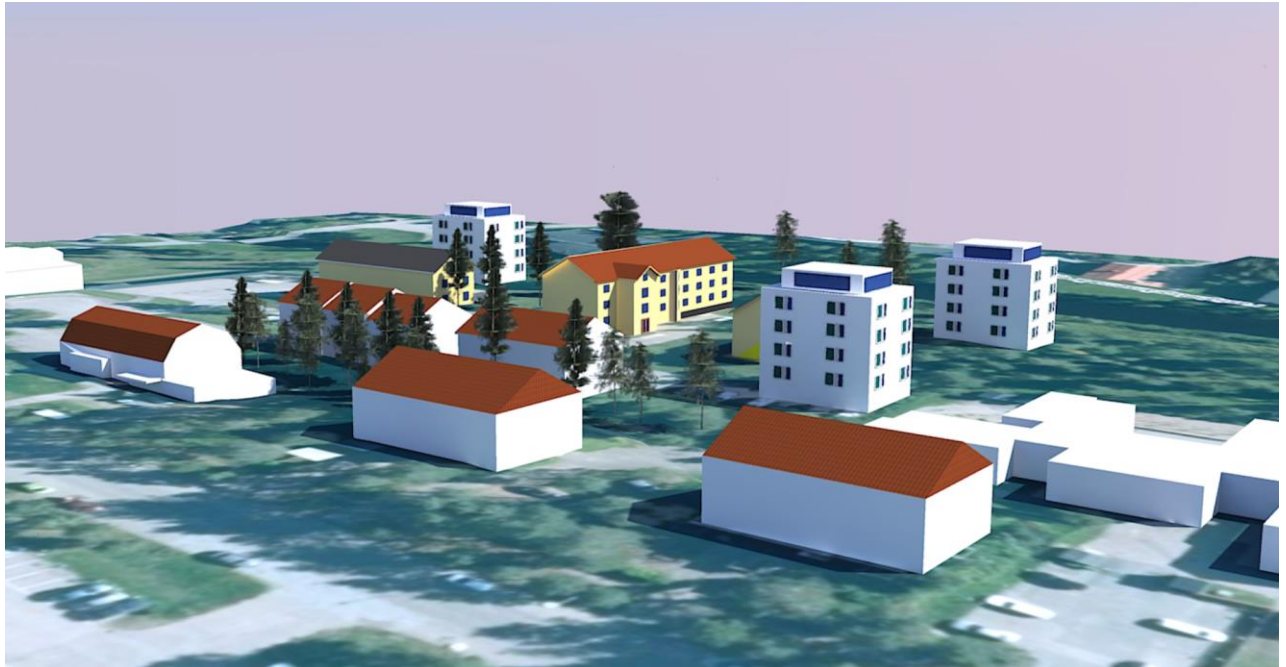
LANDSKAPSBILD

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.

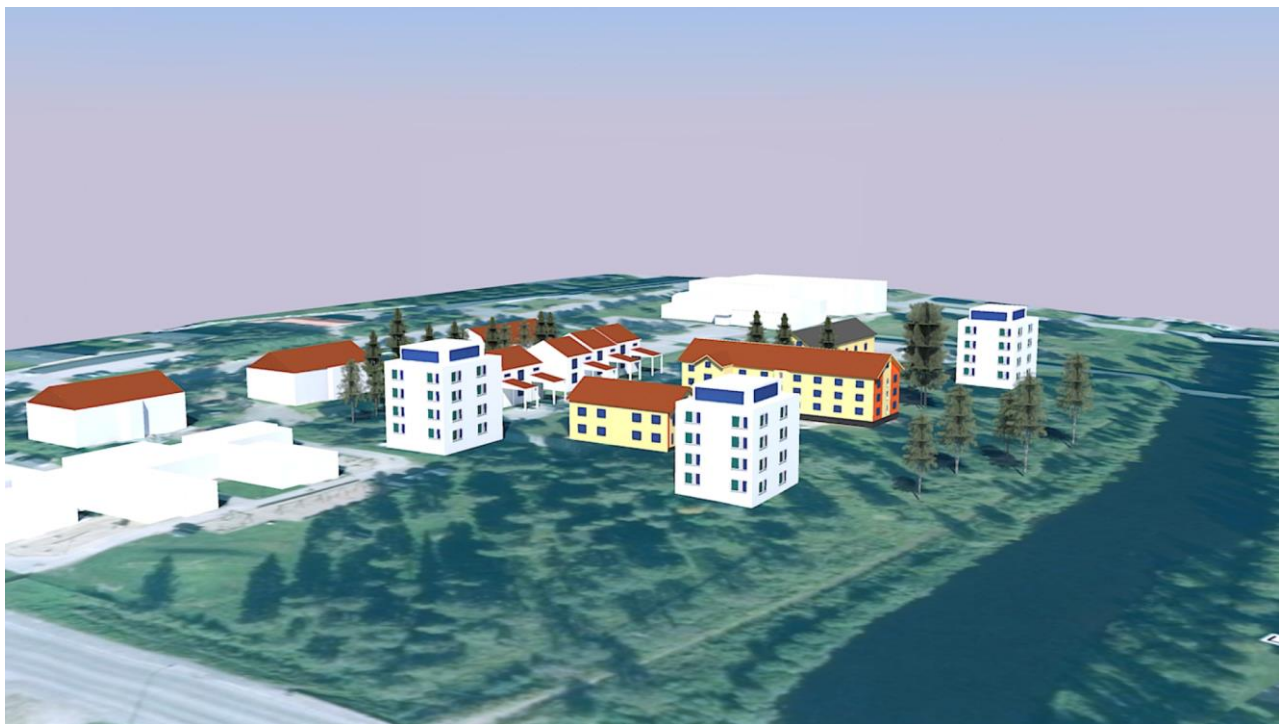
Inom ramen för detaljplanearbetet har 3D modell över planområdet tagits fram för att redovisa befintlig bebyggelse tillsammans med förslag på tillkommande bebyggelse.



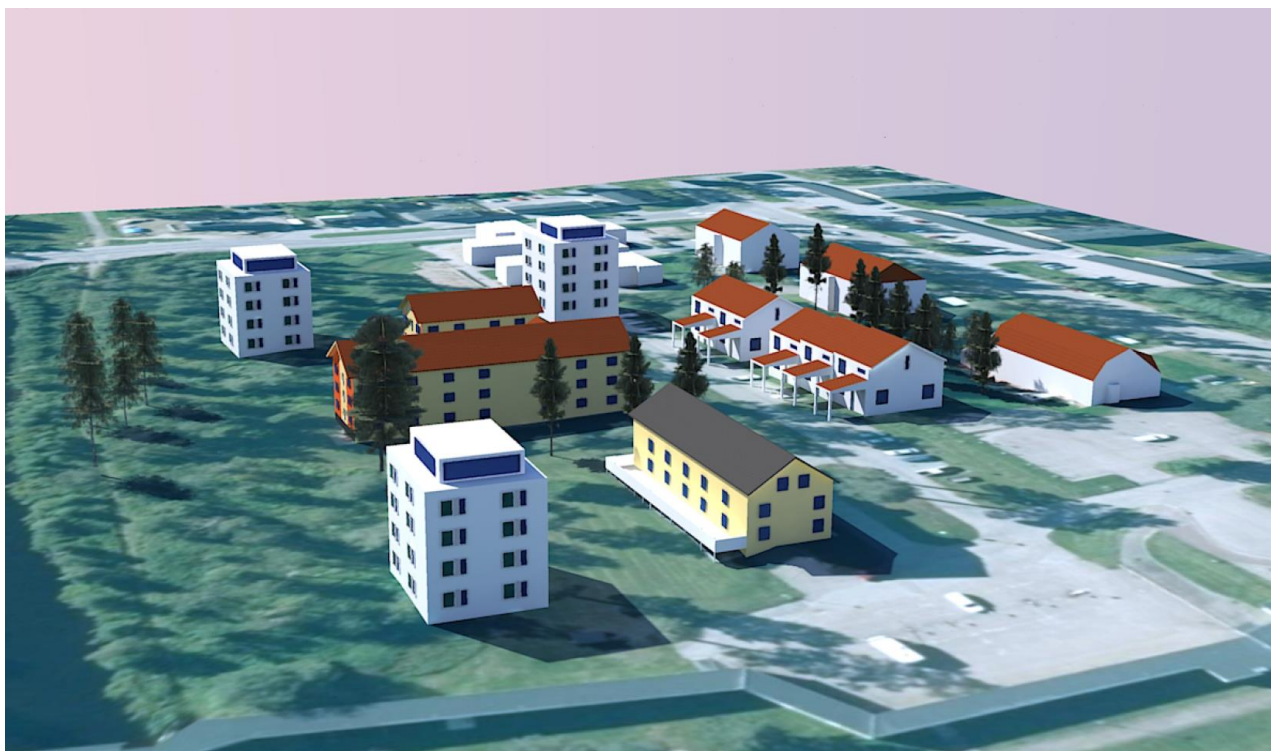
Figur 14: 3D modell med förslag på ny bebyggelse med vy från söder om planområdet.



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

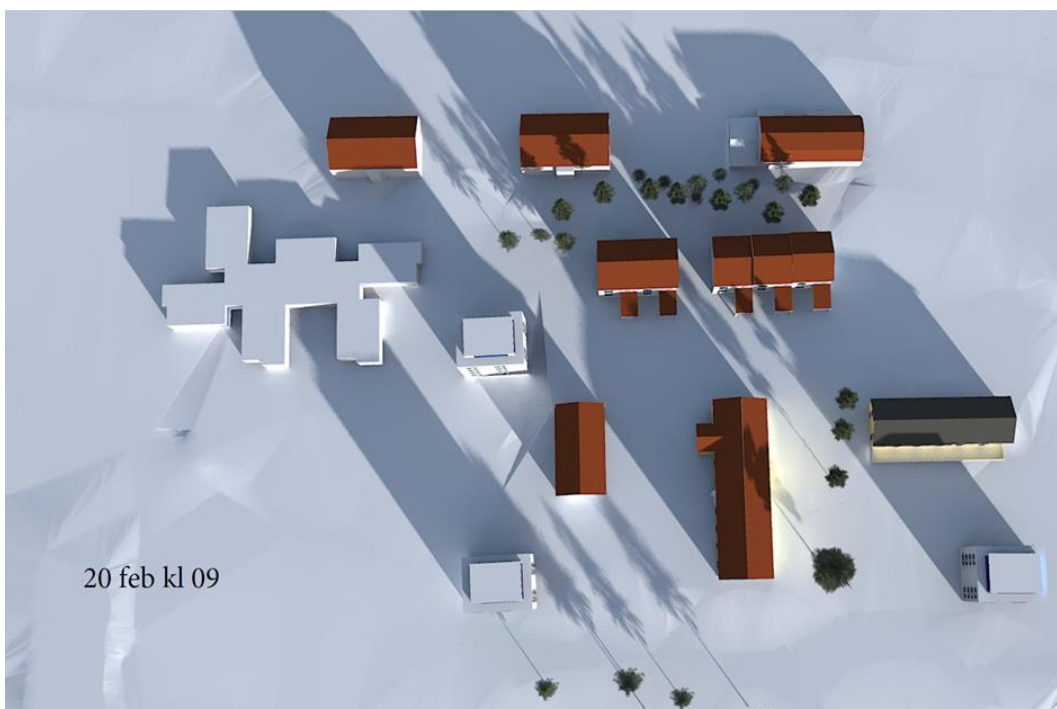


Figur 16: 3D modell med förslag på ny bebyggelse med vy från väster.

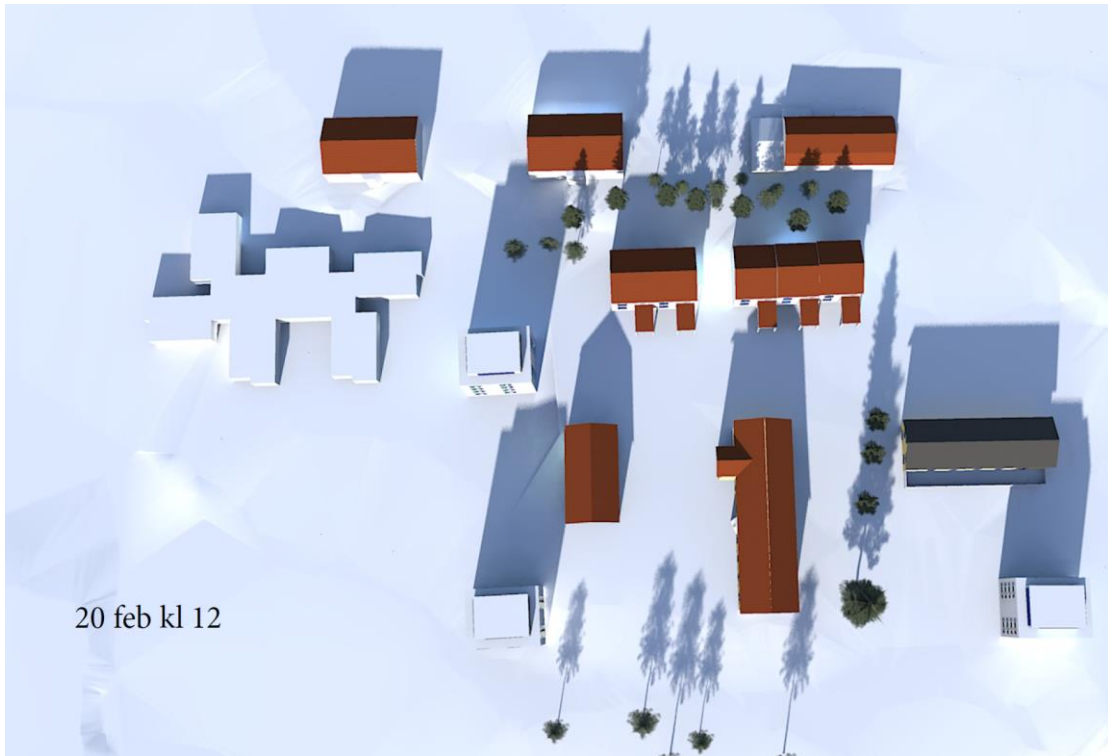


Figur 17: 3D modell med förslag på ny bebyggelse med vy från öster

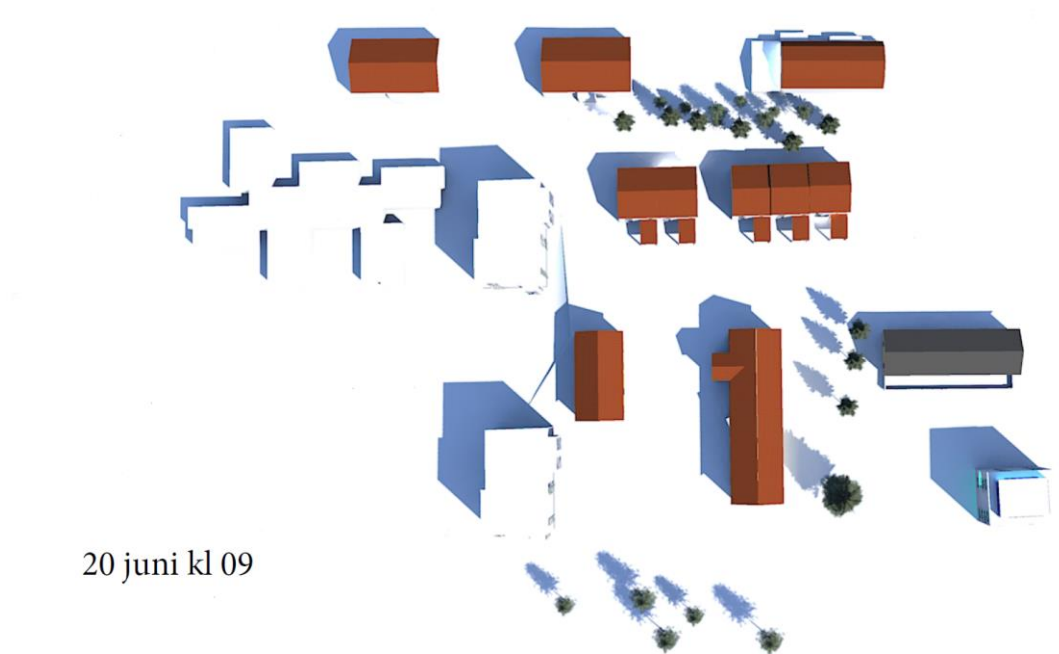
En skuggstudie har tagits fram och nedan redovisa utklipp ur den.. I samband med exploatering av området kommer bebyggelse som finns utanför att påverkas av viss skuggning. Det visar figur 18. Även befintlig bebyggelse ger en påverkan på tillkommande bebyggelse.



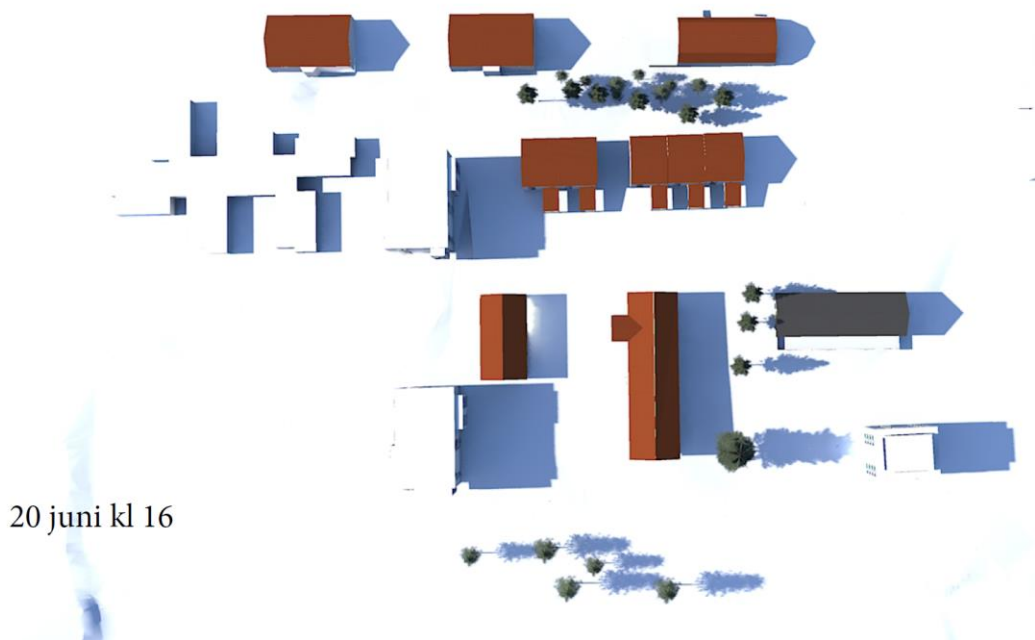
Figur 18: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.



Figur 19: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.

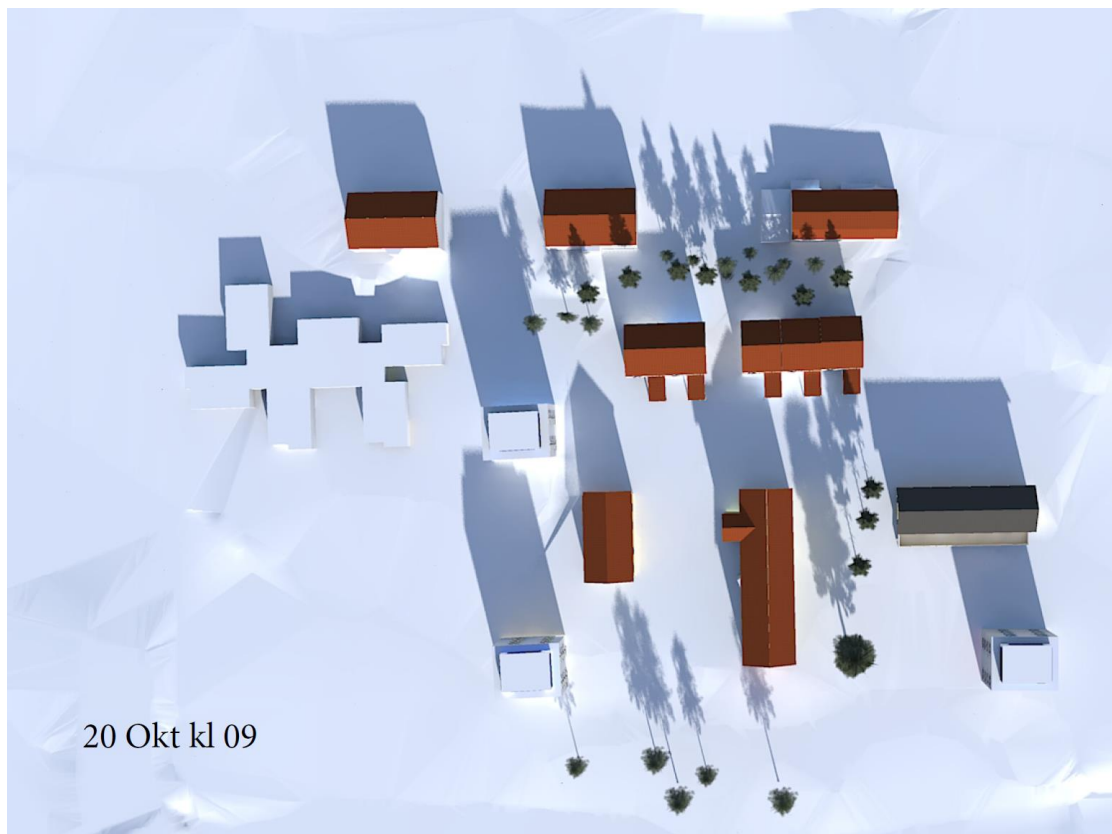


Figur 20: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.

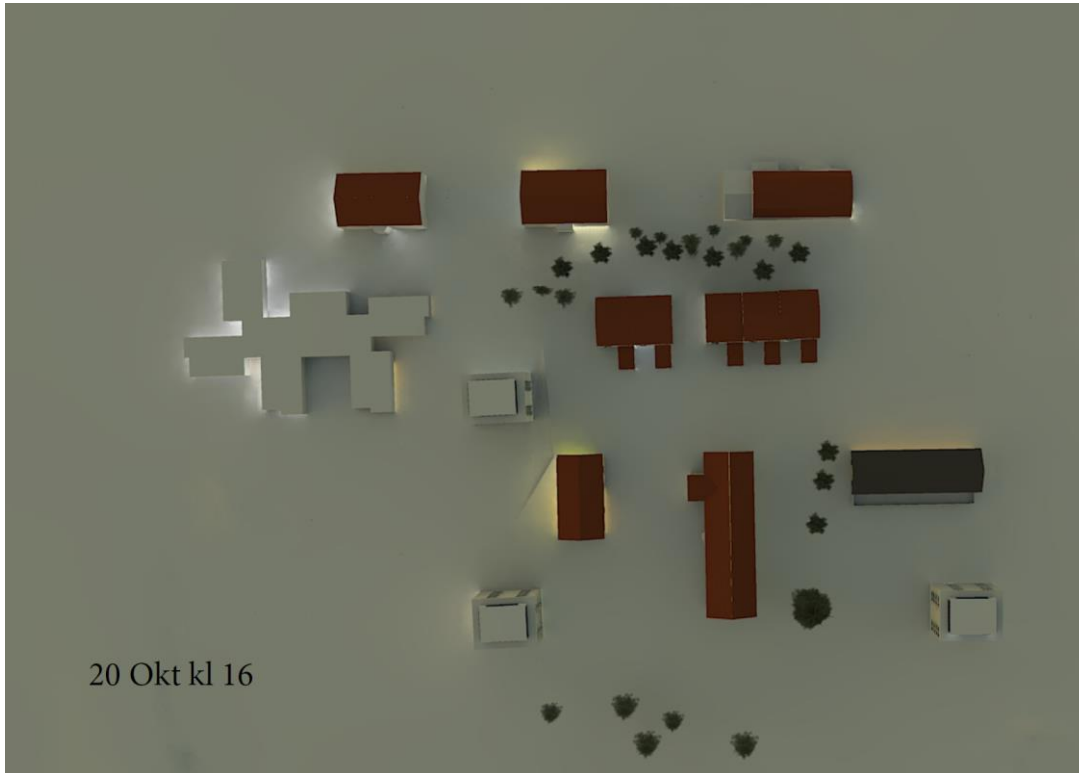


Figur 21: Skuggstudie med förslag på tillkommande bebyggelse.

Som skuggstudie visar är det främst under vinter (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.

MILJÖ

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kommunen gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

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

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 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. Till och från sjukhuset transporteras patienter med ambulanshelikopter. Helikopter verksamheten orsakar ett visst buller för sin omgivning, varför dessa aspekter behöver beaktas. Enligt beräkning från Region

Norrbotten kommer helikoptertrafiken till och från Gällivare sjukhus att öka till mellan 150 – 200 landningar per år.

Kommunen gör bedömningen att helikopterbuller inte ger störningar som påverkar människor på ett oacceptabelt sätt. Planerade flygningar sker företrädesvis dagtid. För akuta flygningar som även sker nattetid gör kommunen bedömningen med hänsyn till nyttan av helikoptertrafiken får bullret från helikopter godtas då det är av stor vikt att denna finns kvar i Gällivare och inte flyttar från kommunen.

Inför granskning kommer kommunen ha en dialog med Region Norrbotten angående helikoptertrafiken vid Gällivare sjukhus.

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 översvänningsriskerna vara hanterade.

OLYCKOR

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

RAS, SKRED OCH EROSION

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts och bedöms heller inte som nödvändig inom ramen för detaljplanarbetet. Gällivare kommun bedömer att marken är lämplig för sitt ändamål. Grundläggningsfrågor kan hänvisas till projekteringskedet.

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.

SOCIALA ASPEKTER

BARN

Detaljplanen berör barn och unga som antingen bor i någon 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. Precis söder om området finns ett promenad-, skidstråk längs med Vassaraälven som barn och unga har tillgång till. I samband med gestaltning av området är det viktigt att ta hänsyn och skapa möjligheter till spontan lek för barn och unga.

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 KAP. MILJÖBALKEN

Aktuell planen kommer inte i konflikt med hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. 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*. 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 inte 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.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanen upprättas med syfte att möjliggöra för ytterligare bebyggelse i området, flerfamiljshus. Upprättande och genomförande av detaljplanen 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 elnätansläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal kommer upprättas i samband med detaljplanen.

TIDPLAN

Samråd: Våren 2023

Granskning: Hösten 2023

Antagande: Vintern 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

Alexander Kult, t.f. förvaltningschef

KONSULTER

Detaljplanen är framtagen tillsammans med planarkitekter från Metria 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