

# Detaljplan för del av Kvarteret Dansaren, Dansaren 22 och 23

Gällivare kommun  
Norrbottens län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samråd angående förslaget till detaljplan har hållits under tiden 20 mars t.o.m. 13 april 2014. Berörda sakägare och myndigheter har per brev fått ta del av samrådshandlingarna. Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga på Gällivare kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens hemsida.

### INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har elva yttranden inkommit. Dessa redovisas och kommenteras här nedanför. Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet.

#### 1. Länsstyrelsen

##### Bakgrund

Gällivare kommun har upprättat ett förslag till detaljplan i syfte att möjliggöra uppförande av ett bostadshus i sex våningar inne i centrala Gällivare. I gällande detaljplan från 1970 anges användningen bostäder i 2 våningar.

Planområdet ligger utmed väg E45 som utgör riksintresse för kommunikationer och är en rekommenderad transportväg för farligt gods.

##### Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen anser att beskrivningen av den nya bebyggelsens inverkan på stads-/landskapsbilden behöver utvecklas när det gäller konsekvenserna av den föreslagna utformningen. Den bebyggelse som planförslaget medger avviker från omgivningen både när det gäller höjd och hur den förhåller sig till rutnätsplanen.

En riskanalys redovisas med avseende på farliga godstransporter i närheten av den nya bebyggelsen. Den bedömning som görs utifrån analysen är att exploateringen kan genomföras utan risk för människors hälsa och säkerhet. En av utgångspunkterna för bedömningen har varit Länsstyrelsens nuvarande rekommendation gällande skyddsavstånd till transportleder för farligt gods. Länsstyrelsen arbetar dock med att ta fram en ny vägledning avseende skyddsavstånd till transportleder för farligt gods. Denna vägledning som presenteras inom kort, kommer att vara mer nyanserad än den nuvarande och baseras på bl.a. hastigheten på vägen, trafikflödet och vägtyp.

När det gäller störningar från trafikbuller på gården föreslås åtgärder för att begränsa dessa störningar. Länsstyrelsen anser att åtgärder för bullerskydd bör säkerställas i en planbestämmelse.

Samråd

Samråd har ägt rum med Länsstyrelsens enheter för kulturmiljö, naturvård och miljöskydd.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL (SFS 210:900)

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap.10 § plan- och bygglagen.

#### ***Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar***

Planbeskrivningen har kompletterats avseende den nya bebyggelsens påverkan på stadsbild och landskapsbild.

Den föreslagna hustypen ändras till ett smalare bostadshus i sex våningar med fyra lägenheter på fyra plan och två lägenheter på entréplan, totalt 22 lägenheter. Huset kan då förskjutas norrut för en bättre anpassning till befintlig kvartersstruktur. Husets avstånd från väg E45 är drygt 30 meter.

Varje bostad bör enligt Boverkets byggregler (BBR) ha tillgång till uteplats. Uteplats kan vara i form av en särskild iordningsställd gemensam uteplats på gård eller som egen balkong/uteplats, där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A). Den ekvivalenta ljudnivån bör inte heller överstiga 55 dB(A). En lekplats bör inte utsättas för högre bullernivåer än en uteplats. En ny planbestämmelse införs: ”Uteplats ska utföras eller placeras så att ljudnivån inte överstiger 55 dBA (ekvivalentnivå).

## **2. Trafikverket**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för ett nytt punkthus i sex våningar. Planområdet ligger intill E45 (Parkgatan) strax norr om Vassara älv.

Avståndet mellan E45 (vägkant) och den planerade byggnaden är ca 30 meter.

En bullerberäkning har utförts där resultatet visar att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider riktvärdet men för att minska störningar från trafikbuller kommer uteplatsen uppföras med bullerskydd.

E45 utgör rekommenderad transportled för farligt gods.

En riskanalys avseende risker med farligt gods för detaljplanen har genomförts då föreslagen bygggrätt ligger närmare än rekommenderat skyddsavstånd till transportleder för farligt gods. Rekommenderat avstånd för bostäder > 2 vån är minst 150 meter, utan särskild riskhantering. Riskanalysens samlade bedömning är att det aktuella planområdet kan exploateras enligt förslaget utan risk för människors hälsa och säkerhet.

Samtidigt nämns att vid genomförandet av planen bör materialval, ytskikt, placering av ventilation och carportbyggnader, marklutningar och diken beaktas. För att ytterligare minska riskerna föreslås i planen vägräcke, dike mot E45, fönster med säkerhetsglas.

Slutligen föreslås att en bedömning av vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas ska göras i samband med bygglovprövning.

#### **Synpunkter**

Trafikverket anser att de skyddsåtgärder som krävs m a a risker med farligt gods skall klargöras inom ramen för planprocessen och införas i planen för att säkerställa att de blir av. För eventuella åtgärder som krävs inom vägområdet (uppförande av räcke, anläggande av dike t ex) bör ett avtal om genomförande, utformning och finansiering av skyddsåtgärderna upprättas mellan kommunen och Trafikverket. Inom ramen för avtalet kan de krav som Trafikverket ställer på arbete inom vägområde hanteras.

### ***Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:***

Gällivare kommun har påbörjat arbetet med att ta fram en trafikstrategi för tätorten. Trafikstrategin kommer att behandlas frågan om risker i samband med transporter av farligt gods på väg E45 genom tätorten. Avsikten är att ett avtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket för att reglera ansvaret för nödvändiga skyddsåtgärder inom vägområdet. Vilka åtgärder som behövs måste utredas vidare och sättas i ett större sammanhang.

Kommunen anser att avtalet bör upprättas vid ett senare tillfälle när risker och nödvändiga åtgärder utreds i samband med Trafikstrategin. Då är det möjligt att samordna fysiska åtgärder på längre sammanhängande sträckor längs E45.

Ventilationskrav samt krav på säkerhetsglas och brandsäkert ytskikt ska regleras i bygglovskedet. Om sådana krav regleras i detaljplanen med planbestämmelser kan detta ställa till problem om riktlinjer och krav ändras i framtiden.

### **3. Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten har granskat planförslaget, vid granskningen har följande beaktats:

- Erfarenheter från kommunens tillsynsverksamhet enligt lag (SFS 2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor (LBE) samt lag (SFS 2003:778) om skydd mot olyckor (LSO).
- Erfarenheter från kommunens räddningsinsatser enligt LSO.
- Kommunens möjligheter att planera och organisera räddningstjänsten för att genomföra effektiva räddningsinsatser enligt LSO.
- Kommunens skyldigheter att verka för att åstadkomma skydd mot andra olyckor än bränder.

De föreslagna planbestämmelserna omfattar möjlighet till bebyggelse upp till 6 våningar så nära som 30 meter från E45, som är rekommenderad transportled för farligt gods. I och med planområdets belägenhet och de föreslagna planbestämmelserna överskrider de riktlinjer om riskhänsyn i samhällsplaneringen som rekommenderas av Länsstyrelsen i Norrbottens län. För att hantera de överskridna riktlinjerna har en utredning om de befintliga riskerna samt rekommenderade åtgärder tagits fram av det kommunala bostadsföretaget TopBostäder. Utredningen identifierar ett antal skadebegränsande åtgärder som krävs för att reducera sannolikhet för, och konsekvens av, olycka med farliga ämnen på E45.

Åtgärderna är:

- Ventilationsanordningar för byggnader placeras på dess östra sida för att minska intag av gasformiga farliga ämnen i byggnader i sådan grad att byggnaderna hinner utrymmas innan atmosfären i dem blir farlig att vistas i.
- Marklutning och dike ska begränsa spridning av vätskeformiga farliga ämnen in i planområdet från havererade fordon eller behållare på E45.
- Vagräcke ska hindra fordon från att köra av vägen samt i övrigt hindra olyckor som innebär utsläpp av farliga ämnen.
- Byggnadens ytskikt mot E45 ska utföras "brandsäkert" (E30) för att fördröja brandspridning in i byggnaden och därmed möjliggöra utrymning ut ur densamma innan kritiska förhållanden uppstår.
- Byggnadens fönster mot E45 utförs med säkerhetsglas för att begränsa splitterskador från explosion.

Räddningstjänsten har därför inget att erinra mot planförslaget under förutsättning att det genom avtal, planbestämmelser eller annan reglering säkerställs att de nödvändiga

skadebegränsande åtgärderna vidtas för de framtida byggnader som ges bygglov inom planområdet.

***Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:***

Kommunens avsikt är att ett avtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket för att reglera ansvaret för nödvändiga skyddsåtgärder inom vägområdet. Vilka åtgärder som behövs måste utredas vidare och sättas i ett större sammanhang.

Ventilationskrav samt krav på säkerhetsglas och brandsäkert ytskikt ska regleras i bygglovskedet. Om sådana krav regleras i detaljplanen med planbestämmelser kan detta ställa till problem om riktlinjer och krav ändras i framtiden...

#### **4. Service- och teknikförvaltningen**

Service- och teknikförvaltningen har tagit del av planen och har följande synpunkter: Ansvar för drift och underhåll av gång- och cykelvägen som går igenom fastigheten bör vara fastighetsägarens för att undvika konfliktpunkter med snövallar mm. Gång och cykelvägen ska vara tillgänglig för allmänheten och skall underhållas enligt kommunens gatuvägunderhåll. Hantering av snö måste beaktas då inget snöupplag finns i området och därför måste snön från området transporteras till tillåtna platser.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt kan någon typ av hastighetssänkande åtgärd väster om bron innan campingen behövas för att undvika för höga hastigheter. Övergångsställets utformning är bra och tillsammans med hastighetsnedsättande åtgärd väster om det bör det svara upp till behovet då antalet gångtrafikanter beräknas öka i området.

Parkeringsberäkningen med en bil per lägenhet risker att inte räcka till. Erfarenheter från gator ex. Klocklångsvägen och Lestadiusparken där flerfamiljshus byggs med för litet antal parkeringsplatser är att bilarna parkeras på gata. Gatudriften blir lidande då bland annat snöröjningsfordon inte kommer fram.

VA- i vägkorsningen i väster finns en 150 mm vattenledning, en 400 mm spillvattenledning och en 500 mm dagvattenledning samt en brandvattenpost. VA-dimensioneringen är således fullt tillräcklig för den planerade fastigheten. Däremot ser vi att frågan om tryck till de översta våningarna åligger fastighetsägaren att tillse så att vattentryck finns i tillräcklig omfattning.

Avfall- avfallsmålen ska följas vid planering av nya bostäder. Ett av målen är att matavfallet ska sorteras bort från det brännbara avfallet och det enda möjliga alternativ som finns idag är att matavfallet matas ut via en köksavfallskvam som installeras i varje lägenhet. Soprummen kan då minskas och användas till sortering av förpackningar i en bättre miljö utan dålig lukt i och runt soprummet. Placeringen av soprummet bör utformas så att tung trafik undviks inom området och att tillgänglighet uppnås utan backning med tunga fordon.

***Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:***

Gång- och cykelvägen ska vara tillgänglig för allmänheten. Detta regleras genom planbestämmelsen "x". Ansvaret för drift- och underhåll bör vara kommunens, då det är en allmän gång- och cykelväg. Planförslaget har justerats så att huset har flyttats norrut. Efter denna justering finns det mer utrymme kring gång- och cykelvägen vilket underlättar snöröjning av gång- och cykelvägen.

Fastighetsägaren ansvarar för snöröjning och hantering av snö på den egna fastigheten. Det begränsade utrymmet för snöupplag inom fastigheten kräver att snö transporteras

bort för upplag på annan plats. Miljö- och byggkontoret kan bevilja snöupplag på kommunens mark efter en ansökan från fastighetsägaren. Detta kan vara ett sätt att undvika problem med siktskymmande upplag av snö på fastigheten.

Hastighetssänkande åtgärder väster om övergångsstället i syfte att undvika för höga hastigheter på E45 vid regleras inte i detaljplanen. Denna fråga bör diskuteras med Trafikverket i ett bredare sammanhang.

En smalare hustyp har valts med 22 lägenheter. Söder om bostadshuset placeras två carportlängor med 23 bilplatser. Planen ger också möjlighet till fem öppna parkeringsplatser i anslutning till den stora parkeringsytan norr om femvåningshuset. Sammantaget ger detta ungefär 1,3 carportplatser per lägenhet.

Informationen om fastighetsägarens ansvar att anordna tillräckligt vattentryck noteras.

## 5. Skanova

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

### *Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:*

Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

## 6. Ägare till Fasanen 51, Juha och Ann-Sofi Koskitalo

Brister i handlingar.

Materialet som presenteras i Detaljplanen samt Planbeskrivningen belyser inte omfattningen av påverkan för berört område, man har dels layouten är starkt begränsat till närmast berörda fastigheter utan hänsyn till fastigheter och boende som direkt och indirekt påverkas även Detaljplanändring av kvarteret Dansaren.

Förenlighet med Miljöbalken 3 kap.

Ingen MKB utförd.

Enligt oss som berörs av en ändring i Detaljplanen är påverkan betydande på vår närmiljö och vi anser att bedömningen som Gällivare kommun gjort att ingen Miljökonsekvensbeskrivning skall göras är helt fel och bör utföras innan beslut om förändring i Detaljplanen tas. Vi befarar att beslut att inte göra en MKB baserar sig på samma bristfälliga underlag som Planbeskrivningen är gjord på.

Bebyggelse.

Befintlig bebyggelse består i området av enplans- och tvåplansbostäder som kan betecknas som låg. Att tillåta ett område att bebyggas med ett höghus med en höjd av 18 m bryter radikalt karaktären av ett villaområde. Vårt bostadshus på fastigheten Fasanen 51 som enligt förslaget kommer att befinna sig enbart ca 25 m. från det tilltänkta höghuset närmaste hörn anser vi inte detta som något positivt med att den "bryter av mot omgivande bebyggelse och väcker uppmärksamhet".

Vår fastighet sydost om det tilltänkta höghuset och rakt söderut gränsar vår fastighet mot ett tvåvåningshus som står relativt nära vår fastighet. Sydväst om vår fastighet finns höga träd på Ejdern 10. Dessa parametrar sammantaget ger en stark begränsning av solinstrålning på vår begränsade uteplats i nuläget, den enda solinstrålningen som vi har åtnjutit sommardag är den på eftermiddagen från nordväst där det planerade höghuset skulle försämra för att inte beteckna det som eliminera vår möjlighet att få in sol till vår uteplats. Solinstrålningen på

våra breddgrader är redan starkt begränsad under stora delar av året så vi anser att det inte är acceptabelt att samhället ytterligare minskar det. Detta har inte tagits hänsyn till detaljplanen.

Denna negativa påverkan som en placering av ett höghus så nära vår fastighet påverkar det betydligt marknadsvärdet negativt, en preliminär bedömning minskar värdet mellan 200.000 till 300.000 kr. Vilket vi anser vara enormt mycket pengar som vanliga löntagare. Denna påverkan blir oavsett hur höghuset utformas estetiskt och utförandemässigt utan är helt beroende av placering och storlek.

Den negativa påverkan som ett höghus har på det aktuella området för fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare och hyresgäster inte motsvarar den försvinnande lilla bidraget som det motsvarar till det planerade bostadsbyggandet av 2500st bostäder den närmaste framtiden i Gällivare. Motsvarar 1 %.

Friytor för lek och rekreation.

Detaljplaneförslaget som framtagits med områden för lek och rekreation anser vi vara mycket begränsade för barns behov att kunna röra sig fritt. Avsedd plats för dessa aktiviteter är strikt begränsade av höghus till öster med en trafikerad gata som försörjer flerbostadshus med inslag företagsverksamhet norr om det aktuella området, parkeringsyta med carport till söder, mot väster ett staket (bullenplank?) och E45 och mot norr en carport. Grönytan som presenteras som uteplats och lek på detaljplanen är ca 234 kvm, uppgiften på 570 kvm enligt Planbeskrivningen måste inräknat det smala ytorna runt carportar och höghuset. Detta till ett höghus med 25 st bostäder. Som åtgärd till säkerställande av att barn inte springer ut på den starkt trafikerade E45 skall ett staket uppföras mellan fastighet och E45 hur detta skall lösas i samband med en flitigt använd gång och cykelväg genom området framgår ej. Vi anser att barnens säkerhet och välbefinnande inte tagits hänsyn till i detaljplanen. Vår åsikt gällande denna aspekt är att detta inte är attraktivt boende för barnfamiljer som vi är betjänta av i Gällivare.

Trafik till och från Karhakka området samt parkeringar runt kvarteret Dansaren.

En förtätning av bebyggelse på Karhakka området medför en ökad trafik till och från området, med redan rådande intensitet till den enda in och utfarten till Lasarettsgatan med en av Gällivares svårare korsningar att komma ut ur. Korsningen är beläget vid Räddningsverkets anläggning med en utfart till den en huvudled med en lång svepande kurva från öster med vanligt förekommande hög hastighet på fordon . I korsningen ansluter utfart från Hägerns parkeringsytor, vilket ger tillbud titt som tätt när förare från parkeringen uppfattar utfarten som en gata och uppträder som om de har förkörsrätt mot trafik från Ågatan. I anslutning till korsningen finns även ett övergångsställe som frekvent används av gångtrafikanter boende dels på Karahakka området samt Forsvallen och Söderbergs kullar. Att öka intensiteten i nämnda korsning anser vi inte att man bör medvetet arbeta för.

Gällande parkeringsplatser på och kring kvarteret Dansaren är redan en källa till bekymmer med parkerade fordon längs med Ström gatans norra del. Försvårar framkomlighet för snöröjning och övrig trafik. Området Falken som är en bostadsförening som byggts på den tiden då det normala var ett fordon per hushåll var normen så råder det brist på parkeringsplatser i området för det boende idag. Parkeringsplatser som presenteras i planbeskrivningen är totalt 25 p-platser för boende i höghuset dvs. en parkeringsplats per hushåll, men realiteten i Gällivare är att flertalet hushåll idag har fler än ett fordon, således kommer boende i höghuset att parkera längs med Ström gatans och Kyrkstugugatan med risker och olägenheter som detta kommer att medföra. Vi anser att Planbeskrivningen och Detaljplanen inte har beaktat trafik och parkerings situationen i och omkringliggande område.

Snöröjning plan för Dansaren.

Förslag till byggnader och parkeringsplatser som presenteras på planillustration med en relativt hög nyttjandegrad av fastighet ser vi ingen vettig plan för snöröjningen med

förväntade tillfälliga snötippor runt kvarteret Dansaren vilket förmodligen kommer att lösas på ett liknade sätt som idag med upp till 6 m höga snöhögar i direkt anslutning till gatorna. Vi anser att detta inte löst på Detaljplanen och befarar att detta kommer att medföra problem för oss.

Risker och störningar.

Trafikbuller från E45. Vi ifrågasätter starkt på vilka fakta bullerberäkningarna är gjorda. En viktig parameter som inte hänsyn är taget till är att aktuella sträckan av E45 vid den planerade höghusbyggnaden är en accelerationsträcka från rondellen Lasarettsgatan/E45. Likaledes en retardationssträcka med motorbroms för trafik från Jokkmokkshållet. Att detta medför helt andra förutsättningar i en verklig ljudmätning än i en teoretisk beräkning med en konstant hastighet i 50 km/h på trafiken är vi helt övertygande om. Planlösningarna i höghuset påverkas avsevärt när hänsyn tas till trafikbuller som överskrider 30 dBA nattetid. Om inte exceptionella åtgärder vidtas för ljudisolering kan endast sovrum placeras på östra fasaden.

Vi som har dagligen uppsikt över trafiken på E45 har konstaterat att den senast 3-4 åren har den tunga lastbilstrafiken ökat markant och att detta inte enbart är ett godtyckligt antagande kan konstateras av tilltagande skadorna på E45 mellan Gällivare och Porjus tilltagit i omfattning under samma period. Således tycker vi att man bör utföra en aktuell trafikmätning som ett led i underlaget till beslut.

Att hänvisa eventuella lösningar på störningar från trafiken till en framtida ny sträckning av E45 förbi Gällivare centrum anser vi inte vara relevant i sammanhanget med hänsyn till ledtider som kan handla om 20-25 år. Med de snabba förändringarna i samhället, ekonomi och teknik är 20-25 år en mycket lång tid.

Konsekvenser på Planens genomförande.

Visioner om att förtäta centrum i Gällivare kan tyckas vara en bra lösning men man bör beakta och betänka att det stora antalet bostäder som planeras att byggas de närmaste åren är så stort att Gällivares karaktär kommer att förändras totalt, 2500 bostäder i kombination med ett stort antal offentliga byggnader ger ett helt nytt samhälle. Antalet bostäder kommer ej att kunna byggas med en förtätning utan nya bostadsområden måste anläggas på lämplig plats vid/kring Gällivare, att offentliga byggnader placeras centralt är helt naturligt och förmodligen önskvärt för flertalet innevånare och vi tror att acceptansen för detta finns. Att börja bygga bostäder centralt i Gällivare påverkar närmiljön för boende oftast på ett negativt sätt förutom störningar under anläggningstiden.

Sammantaget.

Vi motsätter på det bestämdaste att förslagna Detaljplan antas med ovanstående argument som grund.

### ***Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:***

Förtätning av centrala Gällivare

Vid fysisk planering enligt plan- och bygglagen, (PBL 2010:900), görs under planprocessen intresseavvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen. Resultatet blir en detaljplan baserad på en helhetsbedömning där betydelsen av såväl hälsoaspekter som behovet av bostäder, tillgång till service, infrastruktur och friytor vägs in.

Det finns ett stort behov av nya bostäder i Gällivare kommun. Syftet med det aktuella planförslaget är att tillgodose en del av detta behov. Det finns många fördelar med att bygga centralt, t ex närheten till service och arbetsplatser, vilket ger miljövinster i form av kortare biltransporter och goda möjligheter till gång- och cykeltrafik.

### Miljöbedömning

För att kunna avgöra om en detaljplan ska miljöbedömas eller inte görs först en behovsbedömning. Behovsbedömningen genomförs av kommunens sakkunniga tjänstemän som använder tillgängligt kunskapsunderlag om platsens miljöförutsättningar och motiverar ett ställningstagande för om planen kan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om ställningstagandet är att planen medför en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning utföras enligt 6 kap. miljöbalken.

En behovsbedömning för den aktuella detaljplanen har genomförts av Gällivare kommun. Kommunens slutsats är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Det finns därför inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

### Bebyggelse

Den föreslagna hustypen ändras till ett smalare bostadshus med 22 lägenheter. Huset kan då förskjutas ca 10 meter norrut inom planområdet för en bättre anpassning till befintlig kvartersstruktur och stadsbild. Denna åtgärd förväntas minska de befarade problemen med skuggning, m.m. för boende på fastigheten Fasanen 51. Plankartan och planbeskrivningen har justerats.

### Friytor

En smalare husmodell med färre lägenheter innebär att huset upptar mindre yta på marken. Detta medför mer friyta per lägenhet och bättre möjligheter att anordna en ändamålsenlig och attraktiv uteplats och lekplats.

I planförslaget ingår inte något bullerplank mot E45. Beräknade bullernivåer är inte så höga att det krävs avskärmade plank. Däremot innehåller plankartan en bestämmelse om staket i fastighetsgräns mot E45. Syftet med denna planbestämmelse är dels att förhindra att lekande barn springer ut på vägen, dels att förhindra att utfarter anordnas mot E45.

### Trafik och parkering

Detaljplanens genomförande kan förväntas bidra med viss ökning av trafiken på omgivande gator. Kommunens bedömning är att det nya bostadshuset alstrar fyra fordonsrörelser per lägenhet och dygn. Det blir totalt 88 fordonsrörelser per dygn. Dessa fordonsrörelser förväntas inte ske samtidigt utan de sprids ut över dagen. Det centrumnära läget ger goda möjligheter till gång och cykel till arbete och fritidsaktiviteter, m.m. vilket minskar behovet av biltransporter till och från bostaden.

Söder om punkthuset placeras två carportlängor med totalt 23 bilplatser. Dessutom ger planen möjlighet till fem öppna parkeringsplatser i anslutning till parkeringsytan norr om punkthuset. Sammantaget ger detta ungefär 1,3 bilplatser per lägenhet. Detta bedöms vara tillräckligt för att tillgodose förväntat parkeringsbehov.

### Snöröjning

Fastighetsägaren ansvarar för snöröjning och hantering av snö på den egna fastigheten. Det begränsade utrymmet för snöupplag inom fastigheten kräver att snö transporteras bort för upplag på annan plats. Miljö- och bygg kan bevilja snöupplag på kommunens mark efter en ansökan från fastighetsägaren. Detta kan vara ett sätt att undvika problem med siktskymmande upplag av snö på fastigheten.

### Risker och störningar

Trafikbullerberäkningen är gjord i Trivectors program "Buller Väg" med Trafikverkets uppgifter om årsmedeldygnstrafik på E45 från 2010 som underlag. Inomhusbuller regleras i Boverkets byggregler, BBR. Inomhusbuller utgör oftast inte något problem,



eftersom det går att lösa med hur byggnaden utformas. I detta fall bedöms det inte finnas risk för att störningar i form av inomhusbuller uppkommer.

För att säkerställa en bullerskyddad utemiljö för barn och vuxna införs en ny planbestämmelse: *"Uteplats ska utföras eller placeras så att ljudnivån inte överstiger 55 dBA (ekvivalentnivå)"*.

## **7. Fastighetsägare Dansaren 25, Inger Olsson, Kent Mickelsson**

Vi, boende på Dansaren 25, blir inte så berörda av vad som byggs på Dansaren 22/23 då ett bygge troligen inte innebär någon ökad trafik förbi oss och vi inte har några fönster med "viktig" utsikt mot norr. De som påverkas mest torde vara Ejdern 10 och Falken 9 och 10. Men vi har ändå några synpunkter vi vill framföra.

Vi är för att samhället förtätas men det måste ske med en anpassning till varje enskilda plats förutsättningar och långsiktighet.

Tomtens disposition

Bostadshuset borde placeras norrut mer i anslutning mot befintligt bostadshus med hänsyn till fastigheten Falken 9 och 10 samt Ejdern 10. De avstånd från väg som vägbullret kräver borde vara möjliga att hålla genom husets utformning.

Genom att flytta huset norrut på tomten får Falken 9/10 ha kvar sin friare utblick mot väster och sydväst. Utsikten mot Dundret blir t o m bättre för dem om huset på Dansaren 23 rivs. Ejdern 10 får huset längre bort från sin fastighet och slipper störande insyn från högre belägna lägenheter.

Carport med ryggen mot Ejdern 10 borde inte tillåtas. Bättre med öppen parkering och träd närmast denna fastighet. Bostadshuset har flera fönster åt detta håll och det kan ju inte vara trevligt att titta rakt in i baksidan på en carport. I planbeskrivningen står att carport mot Ejdern 10 skyddar mot insyn men det skyddar endast mot insyn från markplanet. Det skyddar inte mot insyn från övriga våningar.

Av beskrivningens text ska planen skapa förutsättningar för att flytta den befintliga gång- och cykelvägen samt att det är viktigt att möjligheten att passera finns kvar. Men en flytt av gc-vägen är inte positiv då den till väldigt stor del nyttjas av gående och cyklister mellan centrum och lasarettet. En flytt medför en liten omväg samt att Kyrkstugugatans bägge sträckningar på båda sidor om Porjusvägen/E45 tappar sin visuella kontakt. Kyrkstugugatan är en av Gällivares äldre vägsträckningar och därför borde siktlinjen över Porjusvägen få finnas kvar.

Av planförslaget framgår också att den fria markytan i anslutning till det föreslagna huset är väldigt begränsad. Andelen fri markyta per lägenhet blir större med lägre hus och därmed färre lägenheter.

Det är viktigt att parkeringen på fastigheten blir tillräcklig då det redan idag sker mycket gatuparkering på Strömgatan norr om Kyrkstugugatan.

Husets utformning

Förslaget innebär ett punkthus med 6 våningar med 25 lägenheter. Vi tycker att max 4 våningar borde tillåtas med hänsyn till närmast omgivande bebyggelse som består av enbostadshus med max 1 1/2 vån och flerbostadshus med 3 - 3 1/2 vån. Huset kan eventuellt tillåtas vara lite högre mot nordväst.

Av planbeskrivningen framgår också att det i den fördjupade översiktsplanen finns ett ställningstagandena som anger att byggnader (underförstått inom fastighet) ska vara lägre i söder och högre i norr. Ett sexvåningshus söder om ett trevåningshus överensstämmer inte med detta ställningstagande.

I planförslaget står att det är viktigt att ett nytt hus får en intresseväckande och estetiskt tilltalande utformning vilket låter positivt.

#### Trafik

Till hela Karhukka öster om Porjusvägen finns, för biltrafik, endast en gata som fungerar som både in-och utfart samt ytterligare en gata där det är tillåtet att svänga in från ena körfältet. Detta utgör redan idag ett problem vid "rusningstrafik" med mycket trafik på Ågatans norra del och svårigheter att ta sig ut på Lasarettsgatan. Blir det fler boende i området ökar trafiken och kommunen borde se över hela trafiksituationen för området.

#### ***Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:***

##### Tomtens disposition

Den föreslagna hustypen ändras till ett smalare bostadshus med 22 lägenheter. Huset kan då förskjutas ca 10 meter norrut för en bättre anpassning till befintlig kvartersstruktur och stadsbild. Plankartan och planbeskrivningen har justerats.

Då huset flyttas norrut finns utrymme för två carportlängor strax norr om fastigheten Ejdern 10. Den föreslagna placeringen har valts med tanke på skydd mot insyn och störningar från parkeringsplatserna och punkthuset. Carportlängan närmast Ejdern 10 kan fungera som ett skydd mot strålkastarljus, buller och avgaser från parkeringen. Dessutom kan carportlängans läge rakt norr om fastigheten Ejdern 10 bidra till ett mer gynnsamt utomhusklimat på fastigheten genom att väggen fångar upp solvärme och fungerar som väderskydd mot nordliga vindar.

Justeringen av punkthusets läge gör att gång- och cykelvägen inte behöver flyttas lika långt söderut och omvägen blir mindre.

En smalare husmodell innebär att huset upptar mindre yta på marken. Detta medför mer fria ytor per lägenhet och bättre möjligheter att anordna en ändamålsenlig och attraktiv uteplats och lekplats.

Antalet parkeringsplatser för det nya bostadshuset är totalt 28 stycken. Detta motsvarar ungefär 1,3 bilplatser per lägenhet. Detta bedöms vara tillräckligt för att tillgodose det förväntade parkeringsbehovet inom planområdet. Se även kommentarer till yttrande nummer 6, ovan.

##### Husets utformning

Ställningstagandet i den fördjupade översiktsplanen syftar till att ta tillvara solinstrålning på bästa sätt. En högre byggnad kan placeras söder om en lägre byggnad förutsatt att avståndet mellan husen är sådant att skuggning kan undvikas. Planförslaget strider inte mot detta ställningstagande.

#### Trafik

Arbete pågår just nu med att ta fram en trafikstrategi och en ny parkeringsnorm för Gällivare kommun. I samband med detta arbete gör kommunen en översyn av trafiksituationen i hela tätorten.

## 8. Boende i brf Gällivarehus 1, Strömgatan 11 och Lasarettsgatan 40

Vi boende i brf RB Gällivarehus 1 erbjöds ej möjlighet att närvara vid samrådsmötet med er och de parter ni anser beröras av planerad byggnation. Nedan följer våra synpunkter på detaljplanen.

1. Ett punkthus i den storleken passar inte i befintlig miljö av villor och 2-3-våningars flerbostadshus. Det positiva värdet med en sådan byggnad i ett område med majoritet av villor samt ett närliggande hembygdsområde är mycket svårt att se. Punkthus behöver stor plats för att komma till sin rätt och smälta in i omgivningen. Här blir det inklämt på liten yta och ser enbart konstigt ut. Sammanfaller inte med Plan- och bygglagen 2 kap, 6§, 1 st.

2. Ökad trafikgenomströmning är ofrånkomlig! 25 lgh med minst en bil/familj samt besökande ger en klar ökning av trafiken till och från området! Det finns endast en in- och utfart från Lasarettsgatan till hela Karakkaområdet. Lasarettsgatan tidvis hårt trafikerad vilket ökar riskerna vid in- och utfart från området. Ej förenligt med Plan- och bygglagen 2 kap, 6§, 6 st. Att Räddningstjänsten med utryckningszoner ligger i korsningen måste också beaktas.

3. Gatuparkeringen på Strömgatan kommer att öka, förekommer i stor utsträckning redan idag pga brist på gästparkeringar. Detta får som följd försvårad framkomlighet, framförallt vintertid då gatorna är mycket smala. Huset är tänkt att placeras på ett sådant sätt, pga E45, att entren ligger nära gatan. Kombinationen entre mot gata och ökad gatuparkering känns riskfylld vad gäller utspringande och lekande barn. Denna punkt ej heller förenlig med Plan- och bygglagen 2 kap, 6§, 6 st.

4. Snöröjningen! Idag har området problem med var snön ska placeras vid plogning och skottning. Platsen för det tänkta punkthuset fungerar delvis som snöupplag och ändå är det trångt vintertid på Strömgatan norrut. Hur kommer det att fungera?

Sammanfattningsvis känns det inte helt genomtänkt att placera ett punkthus på platsen. E45 begränsar genom krav på säkerhetsavstånd, tomten är liten och den föreslagna planen för tomten ger en instängd känsla. Måste finnas en bättre plats för att uppföra denna typ av flerbostadshus, där byggnaden kommer till sin rätt och utemiljön blir trevlig för de boende. Det råder knappast markbrist i Gällivare! Det är synd att komprimera stadsbilden på det här viset, lite grönområden här och där tillför betydligt mer för trivseln än ett inklämt punkthus. Bygg gärna på tomten men bygg i enlighet med gällande ursprungsplan(1970-08-19) för området varför ändra på den? Man bör anpassa tänkt byggnation i stil passande befintlig bebyggelse som också Plan- och bygglagen förespråkar. Vem vill bo i sin villa vid foten av ett punkthus? I Gällivare bor vi vid foten av Dundret!

### *Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:*

Enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 6 §, första stycket ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Under en planprocess görs hela tiden intresseavvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen. Resultatet blir en detaljplan baserad på en helhetsbedömning där betydelsen av såväl hälsoaspekter som behovet av bostäder, tillgång till service, infrastruktur och friytor vägts in. Det finns ett stort behov av nya bostäder i Gällivare kommun. Syftet med det aktuella planförslaget är att tillgodose en del av detta behov.

Den föreslagna hustypen ändras till ett smalare bostadshus med 22 lägenheter. Huset kan då förskjutats ca 10 meter norrut inom planområdet för en bättre anpassning till befintlig kvartersstruktur och stadsbild. Plankartan och planbeskrivningen har justerats.

Arbete pågår just nu med att ta fram en trafikstrategi och en ny parkeringsnorm för Gällivare kommun. I samband med detta arbete gör kommunen en översyn av trafiksituationen i hela tätorten.

Punkthusets entré kommer enligt förslaget att ligga ca 7 meter från Strömgatan. Av trafiksäkerhetsskäl ska området vid entrén utformas utan siktskymmande buskar eller träd och så att det är lätt att överblicka, både för fordonsförare och oskyddade trafikanter.

Antalet parkeringsplatser för det nya bostadshuset är totalt 28 stycken. Detta motsvarar ungefär 1,3 bilplatser per lägenhet. Detta bedöms vara tillräckligt för att tillgodose det förväntade parkeringsbehovet inom planområdet. Se även kommentarer till yttrande nummer 6, ovan.

Fastighetsägaren ansvarar för snöröjning och hantering av snö på den egna fastigheten. Se kommentarer till yttrande nummer 6, ovan.

## **9. Fastighetsägare Ejdern 10, Helli Mosesson**

Brister i handlingar.

Materialet som presenteras i Detaljplanen samt Planbeskrivningen belyser inte omfattningen av påverkan för berört område, man har dels layouten är starkt begränsat till närmast berörda fastigheter utan hänsyn till fastigheter och boende som direkt och indirekt påverkas även Detaljplanändring av kvarteret Dansaren.

Ingen MKB utförd.

Enligt oss som berörs av en ändring i Detaljplanen är påverkan betydande på vår närmiljö och vi anser att bedömningen som Gällivare kommun gjort att ingen Miljökonsekvensbeskrivning skall göras är helt fel och bör utföras innan beslut om förändring i Detaljplanen tas. Vi befarar att beslut att inte göra en MKB baserar sig på samma bristfälliga underlag som Planbeskrivningen är gjord på.

Bebyggelse.

Befintlig bebyggelse består i området av enplans- och tvåplansbostäder som kan betecknas som låg. Att tillåta ett område att bebyggas med ett höghus med en höjd av 18 m bryter radikalt karaktären av ett villaområde. Mitt bostadshus på fastigheten Ejdern 10 som enligt förslaget kommer att befinna sig enbart ca 20 m. från det tilltänkta höghuset med balkonger som ger insyn uppifrån till min tomt med uteplats. Vilket jag anser vara högt otrevligt. Att som förslaget med en carport med plankvägg direkt nästan på tomtgränsen min ger en instängd känsla jämfört med en trevlig granntomt. Jag tycker inte man skall tillåta en sådan byggnad vara närmare än de 4,5 m som normalt bygglov tillåter. Det känns som att man belamrat det tilltänkta kvarteret med för mycket byggnader, den förstör min närmiljö betydligt.

Denna negativa påverkan som en placering av ett höghus så nära min fastighet påverkar det betydligt marknadsvärdet negativt, en preliminär bedömning minskar värdet mellan 200.000 till 300.000 kr. Vilket jag anser vara enormt mycket pengar som vanliga pensionär. Denna påverkan blir oavsett hur höghuset utformas estetiskt och utförandemässigt utan är helt beroende av placering och storlek.

Gällande parkeringsplatser på och kring kvarteret Dansaren är redan en källa till bekymmer med parkerade fordon längs med Strömgatans norra del. Försvårar framkomlighet för snöröjning och övrig trafik. Området Falken som är en bostadsförening som byggts på den

tiden då det normala var ett fordon per hushåll var normen så råder det brist på parkeringsplatser i området för det boende idag. Parkeringsplatser som presenteras i planbeskrivningen är totalt 25 p-platser för boende i höghuset dvs. en parkeringsplats per hushåll, men realiteten i Gällivare är att flertalet hushåll idag har fler än ett fordon, således kommer boende i höghuset att parkera längsmed Strömgatan och Kyrkstugugatan med risker och olägenheter som detta kommer att medföra. Vi anser att Planbeskrivningen och Detaljplanen inte har beaktat trafik och parkeringssituationen i och omkringliggande område.

Snöröjning plan för Dansaren.

Förslag till byggnader och parkeringsplatser som presenteras på planillustration med en relativt hög nyttjandegrad av fastighet ser vi ingen vettig plan för snöröjningen med förväntade tillfälliga snötippor runt kvarteret Dansaren vilket förmodligen kommer att lösas på ett liknade sätt som idag med upp till 6 m höga snöhögar i direkt anslutning till gatorna. Jag anser att detta inte löst på Detaljplanen och befarar att detta kommer att medföra problem för oss.

Sammantaget.

Jag motsätter på det bestämdaste att förslagna Detaljplan antas med ovanstående argument som grund.

### ***Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:***

En behovsbedömning har genomförts av Gällivare kommun. Kommunens slutsats är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Det finns därför inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Se även kommentaren till yttrande nr. 6, ovan.

Den föreslagna placeringen av två carportlängor strax norr om fastigheten Ejdern 10 har gjorts med tanke på skydd mot insyn och störningar från parkeringsplatserna och punkthuset. Carportlängan närmast fastigheten kan fungera som ett skydd mot strålkastarljus, buller och avgaser från den nya parkeringen. Dessutom kan carportlängans läge rakt norr om Ejdern 10 bidra till ett mer gynnsamt utomhusklimat på Ejdern 10 genom att väggen fångar upp solvärme och fungerar som väderskydd mot nordliga vindar.

Den föreslagna hustypen ändras till ett smalare bostadshus och huset förskjuts ca 10 meter norrut för en bättre anpassning till befintlig kvartersstruktur. Punkthuset hamnar därmed längre bort från bostadshuset på Ejdern 10 och störningar i form av insyn o.dy. förväntas minska.

Parkeringsplatser

Punkthusets placering och utformning har ändrats. Detta medför fler parkeringsplatser för de boende. Antalet parkeringsplatser för det nya bostadshuset är totalt 28 stycken. Detta motsvarar ungefär 1,3 bilplatser per lägenhet. Detta bedöms vara tillräckligt för att tillgodose det förväntade parkeringsbehovet inom planområdet. Se även kommentarer till yttrande nummer 6, ovan.

Fastighetsägaren ansvarar för snöröjning och hantering av snö på den egna fastigheten. Se kommentarer till yttrande nummer 6, ovan.

## 10. Fastighetsägare till Falken 9 och 10, Ejdern 10, Fasanen 1, 3, 11 och 51

Undertecknade fastighetsägare inlämnar härmed synpunkter på rubricerat förslag till dp. Vi motsäger oss på det bestämdaste förslagets utformning och innehåll eftersom det påverkar bostadsområdets karaktär på ett mycket negativt sätt samt strider mot tidigare ställningstagande i "Fördjupad översiktsplan för Gällivare Malmberget och Koskullskulle 2014 - 2032" enligt den skrivning som redovisas på sid. 3 i SAMRÅDSHANDLINGEN. Den strider även mot den gällande stadsplanen från 1970-08-19 som legat till grund för utformningen av området som ett "småhusområde" med enskilda hus på separata tomter.

Vi menar att den föreslagna bebyggelsen våldför sig på den karaktär som området har i dag och som är den som vi valt att bo i.

Att kommunen arbetar för en förtätning av befintlig struktur är förståeligt, men det är kommunens ansvar och skyldighet att göra förtätningar på lämpliga platser och inte på ett sätt som förändrar befintliga områdets struktur genom förvanskning till oigenkännlighet.

Vi är förvånade och bestörta över hur kommunledningen på detta cyniska sätt så drastiskt föreslår en försämring av den befintliga boendemiljön i vårt område. Att placera ett punkthus om 6 våningar med 4 st carportlängor + P-plats inom ett villaområde är inte förenligt med god stadsbyggnadssed. Det strider även mot den stadsplan (vars innehåll är redovisad på sid. 4 i SAMRÅDSHANDLINGEN) som varit grunden för uppbyggnaden av området som ett villaområde.

Att dessutom med kompakt sammanhängande avskärmning med byggnader och bullerplank på en sträcka av ca 70m rakt väster om, och i mitten av bostadsområdet, skapa en barriär mot de utblickar man hänvisar till i den fördjupade översiktsplanen är anmärkningsvärt och motsägelsefullt.

Ett uttryck som man eventuellt kan tänka på i dess djupaste och mest allvarliga mening är att detta framstår som ett helgerån där man undrar över om beslutsfattarna fått hybris och helt saknar förmåga att se de långsiktiga konsekvenserna av hur man formar en stad.

Av ovanstående skäl kräver vi en omarbetning av dp-förslaget. Det som vi bedömer lämpligt för platsen är två tomter för småhusbebyggelse enligt bifogad handskiss. Detta rimmar med de intentioner som kommunen så riktigt tidigare haft för bostadsområdet och som borde ligga fast även framledes.

### *Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:*

Under en planprocess görs hela tiden intresseavvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen. Resultatet blir en detaljplan baserad på en helhetsbedömning där betydelsen av såväl hälsoaspekter som behovet av bostäder, tillgång till service, infrastruktur och friytor vägts in. Det finns ett stort behov av nya bostäder Gällivare kommun. Syftet med det aktuella planförslaget är att tillgodose en del av detta behov.

I planförslaget ingår inte något bullerplank mot E45. Se kommentarer till yttrande nr. 6, ovan.

Planförslaget har justerats så att punkthuset förskjuts ca 10 meter norrut för en bättre anpassning till befintlig kvartersstruktur och stadsbild.

## KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har blivit bemötta enligt ovan. Utöver dessa justeringar har också mindre redaktionella ändringar genomförts.

## FÖRÄNDRINGAR I DETALJPLANEN EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter har planhandlingarna ändrats på följande punkter:

- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av den nya bebyggelsens påverkan på stadsbild och landskapsbild.
- Den föreslagna hustypen har ändrats till en smalare hustyp med fyra lägenheter på varje våning, totalt 22 lägenheter. Planhandlingarna har justerats med anledning av detta.
- Byggrätten för det nya bostadshuset har flyttats längre norrut inom planområdet.
- En planbestämmelse har införts om att uteplats ska utföras eller placeras så att ljudnivån avseende trafikbuller från E45 inte överstiger 55 dBA.

Övriga ändringar:

- Planbestämmelsen om största byggnadsarea inom planområdet har ändrats till 970 m<sup>2</sup>, för att rätta till en felaktig areaangivelse i samrådshandlingarna.
- Detaljplanens genomförandetid har ändrats till tio år för att ge möjlighet att genomföra planens intentioner inom en skälig tid.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för bostadshus har ändrats till 21 meter för att inrymma nödvändig ventilationsanläggning.

## NAMNLISTA

Nedan förtecknas de intressenter som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda.

- Trafikverket
- Fastighetsägare till Falken 9 och 10, Ejdern 10, Fasanen 1, 3, 11 och 51
- Fastighetsägare till Dansaren 25

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av exploitören och Gällivare kommun. Kommunens tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen och MAF Arkitektkontor AB har deltagit i planarbetet.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå  
Upprättad maj 2014

Planförfattare: Annika Ohls  
Samhällsplanerare  
MAF Arkitektkontor AB

Planhandläggare: Sofie Rynbäck  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Gällivare kommun