

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR KVARTERET GLADAN



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11–15 §§ ska ett samråd pågå i minst tre veckor. Detaljplaneförslaget daterat 2020-01-27 har varit på samråd under tiden 14 februari 2020 till och med 5 mars 2020.

Ett samrådsmöte hölls i Gällivare den 25 februari kl. 18 på Folkets hus. Under mötet fanns tjänstemän och politiker från kommunen och konsulter på plats för att informera och svara på frågor. Det närvarade 13 stycken från allmänheten på mötet.

En kungörelse har publicerats i NSD, Norrbottens Kuriren samt anslagits på kommunens digitala anslagstavla inför samråd. Handlingarna har skickats till samtliga sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter för att samla in synpunkter. Handlingarna har även funnits tillgängliga för allmänheten på samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen och på kommunens hemsida (www.gallivare.se/detaljplan) under samrådstiden.

INKOMNA YTTRANDEN

Följande skriftliga yttranden har inkommit till och med 2020-03-05

- Skanova, 2020-02-19- Ingen erinran
- Lantmäteriet, 2020-02-20
- Trafikverket, 2020-03-02
- Länsstyrelsen, 2020-03-04
- Privatperson 1, 2020-03-03
- Privatperson 2, 2020-03-05
- Ungdomsrådet, 2020-03-09- Ingen erinran
- Miljö-, byggnads- och räddningsnämnden 2020-03-13

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har följande förändringar skett av detaljplan för kvarteret Gladan, Gällivare kommun, daterad 2020-01-27.

Följande har ändrats i planbeskrivningen:

- Inget exploateringsavtal upprättas.
- Hur dagvattenhanteringen ska ske har beskrivits mer utförligt.
- Hur snöhanteringen hanteras har beskrivits mer utförligt.
- Klimatanpassningar har beskrivits mer utförligt under berörda rubriker.
- Ändring av kapitel förorenad mark eftersom mer är sanerat i området än det tidigare stod i samrådshandlingen. Vad gäller föroreningar är detta mer utförligt klarlagt än tidigare.

Följande bestämmelser har ändrats på plankartan:

- Utfartsförbud förlängs drygt 18 meter längs Storgatan från Lasarettsgatan.
- Kapat hörn Schaktmästaregatan/Hantverkaregatan (5 meter in från hörn) Regleras med bestämmelse [n₁]: Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd om minst 4 meter ovan gatunivå.
- En minsta andel ”grönyta” regleras på markparkeringen [n₂]: Inom användningsgräns ska minst 5% av yta vara planterbart

- Bestämmelse om komplementbyggnader på innergården har upprättats (generell bestämmelse): Innergården får förses med komplementbyggnader som totalt utgör maximalt 50 m² och med högsta totalhöjd om 2,5 meter ovanför takets (garage och butik) jordlager.
- Bestämmelse för att klara riktvärden för buller [m]: Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljudämpad sida.
- Minsta takvinkel regleras till 15 grader.

Ytterligare underlag/utredningar som biläggs:

- Slutrapport 2019-06-05 Föreordnad mark inkl 11 bilagor biläggs.

Övriga ändringar är främst redaktionella

SYNPUNKTER PÅ PLANEN SOM INTE ÄR TILGODOSEDDA

Flertalet har angett att planen föreslår för höga nockhöjder och därigenom våningsantal. Länsstyrelsen vidhåller synpunkten från tidigare samråd att när det gäller betydelsen av att bebyggelsens utformning blir omsorgsfull, bl.a. är det av vikt att bebyggelsens höjd begränsas. Så höga byggnader som planförslaget föreslår medför att kvarteret sticker ut från de omgivande kvarteren, istället för att bygga vidare och förstärka de värden som finns i omgivningen. Utifrån befintliga värden är den låga bebyggelsen ett karaktärsdrag.

Kommunen anser att detaljplanen går i linje med de strategiska dokument som anför att förtätning är viktigt i centrum, gärna med varierande volymer och höjder. Kommunen vill vidare ha en viss flexibilitet i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör för högre byggnader, men hindrar inte att byggnaderna blir lägre.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Här nedan sammanfattas inkomna skriftliga yttranden. Yttrandena följs av kommunens kommentarer. Länsstyrelsens yttrande skrivs ut i sin helhet. Övriga kompletta yttranden finns tillgängliga hos kommunen, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Skanova, enligt skrivelse 2020-02-19

Skanova har ingen erinran mot rubricerad plan.

Det finns kablar i anslutning till området som Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skudda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Kommunen instämmer och tar med sig synpunkterna i fortsatt arbete.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2020-02-20

För fastigheten Gladan 7 finns en upprättad tomtindelning, akt 25-GAS-B382 antagen 1946-06-05. För fastigheterna Gladan 1 och 3 finns en upprättad tomtindelning, akt ZS-GAS-32, antagen 1900-07-11. Tomtindelningarna gäller numera som en fastighetsindelningsbestämmelse till gällande detaljplan. Vid ny planläggning upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna inom planområdet med automatik, men det är ändå

viktigt att det framgår av planbeskrivningen hur gällande tomtindelning påverkas av den nya planen.

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Kommentar: Kommunen beaktar synpunkterna och planhandlingarna har kompletterats inför granskning så att det framgår av planbeskrivningen hur gällande tomtindelning påverkas av den nya planen.

Planbeskrivningen ändras inför granskning så att det framgår att inget exploateringsavtal avses upprättas.

Trafikverket, enligt skrivelse 2020-03-02

Bullerutredningen omfattar inte eventuell bullerpåverkan från trafiken på E45. Eftersom vägen går en bit ifrån aktuellt område och ljudet skärmas av den mellanliggande bebyggelsen anser Trafikverket dock att det är ett gränsfall. Trafikverket bedömer därför att det inte är nödvändigt att bullerutredningen kompletteras med E45. De kommunala vägarna är de mest bullrande källorna och överskrider riktvärden på vissa fasader. Riktvärden ska dock klaras och plankartan ska reglera det som planbeskrivningen och bullerutredningen föreslår, dvs.

- Att lägenheterna bör utformas så att hälften av bostadsrummen har en fasad som vetter mot ljuddämpad sida, alternativt
- Uppföra små lägenheter om högst 35 m² mot Lasarettsgatan och Storgatan, där riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå blir gällande.

Kommentar: Kommunen beaktar synpunkterna och planhandlingarna har kompletterats inför granskning med regleringar för att säkerställa att hälften av bostadsrummen vetter mot ljuddämpad sida.

Länsstyrelsen, enligt skrivelse 2020-03-04

Gestaltning och kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att det är positivt att den aktuella platsen bebyggs. Den bebyggelse som idag finns på området är av mer tillfällig, ”barackliknande” karaktär, vilket inte tillför några kvalitéer till stadsbilden. Den aktuella platsen har stor potential att bidra till att öka de stadsmässiga kvalitéerna i centrum. Områdets utformning blir dock mycket betydelsefull.

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget förändrats en del sedan föregående planskede (behovsbedömningen). Nu är en högre exploatering möjlig med högre byggnader och fler bostäder, (80-100 mot tidigare 60-80). Länsstyrelsen vidhåller synpunkten från tidigare samråd att när det gäller betydelsen av att bebyggelsens utformning blir omsorgsfull, bl.a. är det av vikt att bebyggelsens höjd begränsas. Så höga byggnader som planförslaget föreslår medför att kvarteret sticker ut från de omgivande kvarteren, istället för att bygga vidare och förstärka de värden som finns i omgivningen.

Utifrån befintliga värden är den låga bebyggelsen ett karaktärsdrag. I angränsande kvarter finns en ganska stor andel tegelhus i 2-4 våningar, varav Storgatan 4 (Storgatan-Schacktmästaregatan) är ett fint utformat exempel från 1950-60-tal. I planbeskrivningen (sid. 14) redovisas en bild från *Gestaltningssystemet* av en modern, varierad och tät bebyggelse

i ”mellanskala”. Den illustrationen av planförslaget som visas saknar de utformningsmässiga kvaliteterna som kommunens gestaltningsprogram förespråkar. Länsstyrelsen anser att planförslaget bör kompletteras med bestämmelser som reglerar byggnadernas utformning i förhållande till de ambitioner gestaltningsprogrammet har. Länsstyrelsen anser att bestämmelserna om entré vid gata och balkonger är bra.

Länsstyrelsen delar inte kommunens uppfattning att planerna på 8 våningars bebyggelse i kv. Höken 2, kan utgöra motiv för högre bebyggelse även i kv Gladan. För de värden som länets kulturmiljöprogram tar upp, de befintliga kulturmiljövärdena, bedöms höjden i Höken 2 med åtta våningar som negativ.

Innergården i det planerade kvarteret kan enligt planförslaget utformas upphöjd som planterbart bjälklag. Dock möjliggör planförslaget även att gården utformas i ”markplan”. Planförslaget tillåter även att komplementbyggnader kan uppföras inne på gården i obegränsad omfattning. Länsstyrelsen anser att ambitionerna för innergården, som är viktig då kvarteret omges av trafikerade gator, behöver framgå tydligare. T.ex. behöver omfattningen av komplementbebyggelse på gården begränsas betydligt för att säkerställa att innergården utformas med friyta för de boendes lek och vistelse i enlighet med den illustration som visas på sid. 15 i planbeskrivningen.

Markföreningar

Utifrån samrådshandlingarna är föreningssituationen långt ifrån helt klarlagd. Flera olika föreningar har påträffats i marken inom hela kvarteret (Gladan 1, 3 och 7) vilka inte är avgränsade i plan och djup. Grundvattnet har provtagits i endast en punkt, där förhöjda halter av zink och nickel påvisats. Intill den utförda schaktningen vid borttagandet av cisternen på Gladan 7 finns restföreningar av tunga alifater kvar.

I rapporten *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Kap 4 Verksamhetshistorik, s 8) framgår att det troligen finns kvar en cistern för eldningsolja i marken, samt att det inte är känt om fortfarande finns olja i den. Det framgår inte vad man avser göra med denna cistern, men enligt Länsstyrelsens bedömning är det uppenbart att den måste tömmas vid behov och avlägsnas, samt att omkringliggande mark måste undersökas och vid behov saneras. (Detta avser alltså misstankar om ytterligare en markförlagd cistern förutom den cistern som upptäcktes och grävdes upp på Gladan 7). I ovanstående rapport hänvisas till 11 bilagor. I tillgänglig handling finns dock bara bilaga 1-3 medtagna, övriga har därför inte kunnat läsas/bedömas.

Länsstyrelsen anser att kompletterande undersökning måste utföras och resultatet av denna får ligga till grund för riskbedömning och vilka åtgärder som ska utföras. På plankartan regleras att markföreningar ska vara avhjälpta innan startbesked får lämnas, vilket är bra.

Även byggnaders placering och slutgiltiga utformning har betydelse för risken för ånginträngning, tex underjordiskt garage eller markförlagt garage med ventilerad utformning kan ha betydelse ur riskhänseende. Då ånginträngning kan ske förutom till byggnad även till ledningsnätet bör även val av ledningsdragnings och ledningsmaterial utredas i den vidare planeringen.

Trafikbuller

Länsstyrelsen konstaterar att de planerade bostäderna kommer att utsättas för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. För att kunna etablera bostäder inom området krävs anpassning när det gäller bostädernas utformning, vilket framgår av planbeskrivningen. Detta behöver säkerställas med planbestämmelser.

Klimatanpassning

Planbeskrivningen saknar uppgifter när det gäller hantering av risker till följd av ett förändrat klimat. Med hänvisning till de prognosticerade ökade nederbörds mängderna till följd av klimatförändringar, behöver detaljplanen kompletteras med utredning och riktlinjer för hur ökad nederbörd ska hanteras i planområdet. Vid beräkningar är det lämpligt att använda vedertagen klimatkfaktor. Det gäller både hur nederbördsutsatta ytor ska utformas (genomsläpplighet) och hur dagvatten ska bortledas på ett lämpligt sätt, givet förutsättningar för anslutande system och recipient.

Därutöver behöver planbeskrivningen kompletteras med en mer precisare bedömning av hur planområdet ska utformas för en hållbar hantering av ökade snömängder (lagring och avvattning).

När det gäller hantering av perioder med extrem värme, behöver planhandlingen kompletteras med uppgifter om hur innergården och grönytor ska utformas för att minska negativa effekter av extrema värmeperioder.

Övrigt

Plankartan behöver ses över när det gäller redovisningen av gränsbeteckningar mellan olika områden. Et är t.ex. oklart var gränsen mellan användningsområdet BHK i nedre delen av plankartan går, eftersom linjen är heldragen i öster, samtidigt som samma egenskaper gäller för båda områdena (e, f₁, f₂)

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10§ PBL

Förutsatt att kommunen säkerställer att ett genomförande av planförslaget inte innebär att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa p.g.a. för höga bullervärden har Länsstyrelsen inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10§ PBL.

Kommentar:

Gestaltning och kulturmiljö

Kommunen önskar upprätta en flexibel plan och vill inte styra utformningen för mycket. Kommunen vidhåller att aktuell detaljplan går i linje med de strategiska dokument som finns. Inga exakta våningstal anges i Utvecklingsplan eller Fördjupad översiktsplan. I övrigt beaktas synpunkterna och skrivningen om kvarteret Höken har tagits bort inför granskning. Illustrationen i 3D ska inte ses som ett utformningsförslag utan enbart en illustration för att ge en uppfattning om volymerna vid en maxexploatering enligt tillåtna höjder

Markföroreningar

Cisternen är borttagen och marken sanerad. Ytterligare avgränsning av föroreningssituation och fortsatt sanering kommer att klarläggas innan startbesked får ges.

Efter samråd har avgränsning av klorerade lösningsmedel klarlagts: De klorerade lösningsmedlen som hittats på kvarteret Gojan 15, där det nu planeras multiaktivitetshus, drygt 50 meter norr om aktuellt planområde, kommer från en före detta kemtvätt. Undersökningar som gjort för multiaktivitetshuset visar att föroreningarna inte rinner söderut. Det finns inga klorerade lösningsmedel i grundvattenrören åt kvarteret Gladans håll och inget indikerar att det finns klorerade lösningsmedel på kv. Gladan.

Vad gäller bilagor fanns de tillgängliga i dokument på hemsidan, och skickades inte ut analogt på grund av dess storlek. Dock hade detta behövt förtydligats i följebrevet och kommer göras så till granskningen.

Trafikbuller

Kommunen beaktar synpunkten och plankartan har kompletterats med planbestämmelse inför granskning.

Klimatanpassning

Planbeskrivningen har kompletterats avseende dagvattenhantering och råd vid detaljutformning avseende klimatanpassning inför granskning.

Övrigt

Plankartan har justerats så att linjerna stämmer i A3 som är det formatet som används vid utskick.

Privatperson 1, enligt skrivelse 2020-03-03

Jag är en av ägarna av Höken 1 och var med på samrådsmötet angående detaljplanen för kvarteret Gladan. Jag vill framföra mina synpunkter.

1. Att den sista meningen på sida 8: ”Det pågår ett arbete med Höken 2 som ligger österut om planområdet där det utreds om bebyggelse upp till åtta våningar, vilket skulle motivera en höjning för kv. Gladan till sex våningar.” tas bort helt.

Det var många på samrådsmötet som höll med om att kv. Gladan inte bör bebyggas med sex våningar. Även Länsstyrelsen förespråkar högst fem våningar.

2. Att ett vidare perspektiv används för att visa skuggningar över Hökens kvarter.

Kommentar:

Meningen ”Det pågår ett arbete med Höken 2 som ligger österut om planområdet där det utreds om bebyggelse upp till 8 våningar, vilket skulle motivera en höjning för kv. Gladan till 6 våningar” stryks från planbeskrivningen.

I övrigt vidhåller kommunen höjderna som föreslogs i samrådsskedet och anser att det är möjligt att bygga högre när det är i centrum och förtätning förespråkas i gällande utvecklingsplan och fördjupade översiktsplan.

Kommunen beaktar synpunkterna angående skuggstudien och planhandlingarna har kompletterats inför granskning med att visa ett vidare perspektiv.

Privatperson 2, enligt skrivelse 2020-03-05

Vi som bor i området kring Schaktmästaregatan är oroliga för hur byggplanerna i området kommer att påverka vår boendemiljö och livskvalitet.

Byggnaden vi bor i Brf Höken byggdes medvetet med utsikt över Dundret. Vi som bor här har investerat i våra boenden. Den fria utsikten har för många varit avgörande för valet att bo just här.

Länsstyrelsen menar att det är viktigt att inte bebygga högre än 5 våningar i området. En ledande politiker försäkrade oss för ett par år sedan att det inte skulle byggas högre än den omkringliggande bebyggelsen på 2-4 våningar.

Men nu planeras hus på 5 och 6 våningar på Kv Gladan och enligt planbeskrivningen utreds för närvarande möjligheten att uppföra ett 8 våningar högt hus på Höken 2. Dessa två projekt skulle så att säga legitimera varandras bygghöjder.

Skuggstudien visar inte hur omgivningen kommer att påverkas av dessa höga huskroppar.

Det är viktigt för välbefinnandet att man inte känner sig instängd. Tillgång på dagsljus och utsikt från sitt fönster är viktigt, särskilt för de som har svårt att ta sig ut i naturen själva. Att leva i skuggan av höghus måste betraktas som en ”olägenhet för människors hälsa”, dvs en ”en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är inga eller helt tillfällig” (MB 1998:808, Tredje avdelningen, Kap 9 §3).

Idag är ambition att återskapa ett trivsamt samhälle efter att det under lång tid präglats av rakt anlagda gator med rader av intetsägande klossar, som upplevs som trist och tråkigt av besökare. Att planera höghus i centrum rimmar illa med denna ambition. Gällivare är ingen storstad. Vår styrka är istället ljus, rymd och utsikt.

Enligt planbeskrivningen menar man att hus om 6 våningar skulle bli ett positivt inslag för stadsbilden i centrala Gällivare. Gällivare prioriterar alltså stadsbilden före boendemiljön!

Med våra unika särdrag (en fjällnära, blivande arktisk småstad omgiven av vildmark och nationalparker) borde det vara möjligt att gå en annan väg. Fler och större byggklossar är det sista Gällivare centrum behöver för att bli trivsammare.

Höghus kan på rätt plats skapa ett mervärde. Ett exempel är höghuset som ligger ovanför Porjusvägen som trots sin storlek inte upplevs malplacerade.

Kreativitet som föds av platsers unika särdrag borde vara ledande, även vid bostadsbyggande. Den nya skolan är ett bra exempel på hur man lyckats skapa något som i sitt återförande återspeglar det geografiska läget på ett kreativt och unikt sätt.

Vi förstår att det finns behov av att få fram lägenheter och att det brådskar. Det gör oss dock oroliga för att beslut stressas fram och att vi, som ska bo i området, är de som får betala priset för de konsekvenser framstressade beslut kan få på vår boendemiljö.

Det är roligt och spännande att se hur Gällivare växer och utvecklas. Men nu när allt sker i en rasande fart, kanske man behöver stanna upp för att se så att allas bästa får vara med och påverka besluten.

Kommentar:

Förlorad utsikt och försämrad boendemiljö och livskvalitet och vad vill kommunen?

Det går i linje med kommunens strategiska planer som förespråkar förtätning i centrum.

Detaljutförning av området sker vid detaljprojektering och kommunen önskar ha en flexibel plan och inte styra för mycket. Majoriteten av centrums bebyggelse är 2-4 våningar men det finns även bebyggelse som är 5-8 våningar, och sett till det allmänna intresset finns stora fördelar med att förtäta. Ihopsittande huskroppar längs Lasarettsgatan och Hantverkaregatan är troligtvis ett måste för att klara av buller situationen. Illustrationen i 3D, är inte ett utformningsförslag utan enbart en illustration för att ge en uppfattning om volymerna vid en maxexploatering enligt tillåtna höjder.

Det har beslutats om att behålla den låga bebyggelsen tidigare

Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen och andra omständigheter har gjort att kommunen väljer att ändra gällande planer. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process.

Hänvisning till Höken 2

Meningen "Det pågår ett arbete med Höken 2 som ligger österut om planområdet där det utreds om bebyggelse upp till 8 våningar, vilket skulle motivera en höjning för kv. Gladan till 6 våningar" stryks från planbeskrivningen.

Skuggstudien

Kommunen beaktar synpunkterna angående skuggstudien och planhandlingarna har kompletterats inför granskning med att visa ett vidare perspektiv. I värsta fallet vid vårdagjämning kl 19 skuggas hela planområdet och omkringliggande kvarter, men under resterande vårdag respektive höstdagjämning (då skuggorna är som störst) skuggas planområdet, kvarteret Höken och kvarteret Näktergalen endast delvis.

Ungdomsrådet, enligt skrivelse 2020-03-09

Ungdomsrådet har ingen erinran mot förslaget.

Kommentar: Kommunen noterar att Ungdomsrådet inte har någon erinran.

Miljö, bygg- och räddningsnämnden, enligt skrivelse 2020-03-13

Efter granskning av handlingarna är Miljö-, Bygg- & Räddningsförvaltningens synpunkter;

- Säkerställa tillträde för utryckningsfordon till kommande bebyggelse
- Beroende på hur brandskyddet i kommande byggnader projekteras och huruvida räddningstjänstens ska medverka i utrymning eller inte (höjdfordon, stegar) kan befintliga parkeringsplatser längs med Lasarettsgatan bli problematiska. Dessa kan behöva utgöra uppställningsplats för höjdfordon eller stegar om inte säkrare trapphus byggs i tänkta lägenhetshus.
- Innergård kommer även ev. behöva vara tillgänglig för räddningstjänstens fordon om räddningstjänst ska medverka i utrymningen, beroende på om genomgående lägenheter byggs i husen eller inte. Även om räddningstjänsten inte utgör alternativ utrymningsväg bör ytan vara framkomlig då avstånd från väg Schaktmästaregatan är längre än 50 meter till tänkta byggnader längs med Lasarettsgatan.
- Brandpostnät som finns i området idag bör utgöra vatten för brandsläckning i kvarteret vilket ställer krav på tillförlitlighet och kapacitet.
- Risker i ett ev. underjordiskt parkeringsgarage gällande elfordon bör tidigt beaktas eftersom det kan innebära särskilda krav på ventilation, utrymningsvägar, angreppsvägar och räddningstjänstens insatsmöjligheter.
- Marken behöver en mer grundlig undersökning och en tydligare riskbedömning med avseende på de föroreningar som påträffats. Dessutom borde grundvattnet provtas för förekomst av klorerade lösningsmedel.
- Förtydliga när schakterna kan börja påverka dräneringsnivån för omgivande byggnader.

- Förtydliga hur dagvattnet omhändertas lokalt. Det framgår inte av planen vart det lokala omhändertagandet ska ske, eller hur det ska ske med ett eventuellt underjordsgarage.
- Förtydligande om fastigheterna planeras att regleras till en fastighet då illustrationerna och bullerutredningen visar på sammanbyggda byggnader.
- Förtydliga hur bullerutredningen påverkas om byggnaderna inte är sammanbyggda.

Kommentar:

Brandskydd, brandposter och risker

Utformningen av Lasarettsgatan styrs i ett annat projekt "Fyra gator" och inte i aktuell detaljplan. Det är viktigt att MBR yttrar sig i det projektet också. Övriga frågor ovan tas med till detaljutformningen av planområdet och viss komplettering av text har gjorts i planbeskrivningen.

Dagvatten

Dagvatten ska till viss del att hanteras lokalt. Innergården som utgörs av gröna tak kommer att absorbera en viss mängd dagvatten. Parkeringen på nuvarande Gladan 1 planeras att utföras med en viss andel grönyta, vilket förutom trevnad skulle hantera en del av dagvattnet. Det skulle även vara fördelaktigt med sedumtak på bostadshusen för att ytterligare absorbera dagvatten. Den största andelen dagvatten kommer dock att transporteras bort via det kommunala dagvattennätet längs med Hantverkaregatan, Storgatan och Lasarettsgatan och vidare till Myrviksgatans ände vid Lasarettsgatan. Det kommunala dagvattennätet har god kapacitet och genomförandet av planen förväntas inte påverka huruvida dagvattensystemet kan hantera ett framtida 100 års regn. Planbeskrivningen har kompletterats med ovan inför granskning.

Schakter

Planbeskrivningen har tagit in mer text från PM Geoteknik och förtydligat att det är vid grundvattennivåerna schakterna kan påverka dräneringsnivån för omkringliggande byggnader. Ytterligare undersökningar av grundvattennivåerna föreslås vid detaljprojektering när exakt placering på husen är fastställd.

Fastighetsindelning

Avsikten är en fastighet inom planområdet, men det är ingenting som kommunen styr i planen. Planbeskrivningen har förtydligats inför granskning.

Bullerfrågan

Planbeskrivningen kompletteras med att det ska vara sammanhållen bebyggelse. Exploatör kommer behöva uppfylla gällande bullerkrav, liksom andra krav såsom brandskydd som finns i Boverkets byggregler (BBR). Bostäderna utformas så de har en tyst sida, oavsett hur byggnadskropparna ser ut.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, Chef Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

Josefin Ekbäck, Planarkitekt, Gällivare kommun

Upprättad 2020-03-19