

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DEL AV GÄLLIVARE 76:1,
DEL AV SJÖJUNGFRUN 2, SAMT DEL AV
SJÖJUNGFRUN 3



Is- och evenemangsarena, Sjöparksområdet

HUR GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2015-06 har varit på granskningsremiss under tiden 18 juni till och med 14 augusti 2015.

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 samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens hemsida. Ett informationsmöte har hållits för allmänheten 17 juni i Folkets Hus.

Totalt har 48 yttranden inkommit under hela planprocessen, varav 14 yttranden under granskningstiden. Ett yttrande har inkommit efter granskningstiden. Några av dessa yttranden består av flera namnunderskrifter. Nedan redogörs en sammanfattning av de inkomna yttrandena med kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga i arkivet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter under granskningsförfarandet har följande förändringar skett av detaljplan för del av Gällivare 76:1, del av Sjöjungfrun 2, samt del av Sjöjungfrun 3, Gällivare kommun, daterad 2015-06. Övriga ändringar är främst redaktionella.

Följande har förtydligats i planbeskrivningen:

- Ingående handlingar har kompletterats med granskningsutlåtande samt med reviderat PM avseende geoteknik.
- De geotekniska förhållandena har reviderats utifrån kompletterande undersökningar.
- Arenans höjd har förtydligats.
- Ett förtydligande angående begränsning för bebyggelse på parkeringskvarteret har lagts in.
- Parkeringsberäkning har förtydligats.
- Avseende parkering vid evenemang har det tydliggjorts att kommunen måste kunna tillgodose att tillräckligt antal parkeringsplatser finns tillgängliga på andra platser innan evenemang kan anordnas.
- Upplysning om att eventuell anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet kan krävas vid grundläggning har kompletterats.

Följande ändringar har justerats på plankartan:

- Egenskapsbestämmelse har lagts till angående *prickmark* på kvartersmark för parkering.
- Plushöjder har införts på den befintliga gatan, för att förtydliga att nivån på den befintliga gatan ej skall ändras.
- Paragraf avseende planbestämmelser har lagts till i teckenförklaringen på plankartan.
- Illustrationskartan har reviderats.
- Skalstock samt norrpil har lagts till vid Illustrationskartan.
- Lista över vilka handlingar som tillhör planen har lagts till.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden:

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2015-07-31
- Räddningstjänsten, 2015-07-02
- Lantmäteriet, 2015-07-07
- Trafikverket, 2015-08-13
- Socialdemokraterna, 2015-08-14
- Privatperson 1, 2015-08-06
- Privatperson 2, 2015-08-11 och 2015-08-13
- Privatperson 3, 2015-08-11
- Privatperson 4, 2015-08-11
- Privatperson 5, 2015-08-13
- Privatperson 6, 2015-08-14
- Privatperson 7, 2015-08-14
- Privatperson 8, 2015-08-06
- Privatperson 9, 2015-08-06 och 2015-08-13

Utöver dessa har även synpunkter inkommit efter granskningstidens slut. Yttrandet kommer från Sverigedemokraterna, 2015-09-02. Yttrandet behandlas här i granskningsutlåtandet.

GRANSKNINGSYTTRANDET

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen Norrbottens län, enligt skrivelse 2015-07-31

Sedan samrådsversionen av planförslaget har vissa justeringar gjorts både av planbeskrivning och planbestämmelser på plankartan. Kompletteringar har även gjorts av de geotekniska utredningar och dagvattenutredningen som underlag för planbeskrivningen.

I samrådsyttrandet framförde Länsstyrelsen synpunkter att de gestaltungsambitioner avseende byggnadens utformning inte säkerställs i detaljplanen. Länsstyrelsen noterar att ingen större förändring har skett avseende detta, utan att planen tillåter även byggnader med annan utformning. Det enda som regleras är nockhöjd och byggnadsarea. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande i planbeskrivningen avseende detta förhållande. När det gäller andra åtgärder såsom separerad gång- och cykelväg, trädplantering m.m. har dessa införts som planbestämmelser.

Kommentar:

Enligt Plan- och bygglagen framgår det att det bara är de planbestämmelser som verkligen behövs för att säkerställa detaljplanens syfte som ska tas med i planen. Kommunen anser att planens syfte säkerställs i det upprättade förslaget.

Redovisningen av byggnadshöjd har ändrats från att ange höjd över mark till att ange höjd över nollplanet. Länsstyrelsen anser att förtydligande bör göras i planbeskrivningen av vad den angivna höjden kan innebära i byggnadshöjd.

Kommentar:

Den angivna höjden innebär en ungefärlig nockhöjd på 12,1 meter över marknivån vid parkeringen utanför is- och evenemangsareans entré. Förtydligande avseende byggnadens höjd läggs till i planbeskrivningen.

När det gäller trafiksituation bör beaktas att utifrån planförslaget kommer ishallen att dimensioneras för 600 åskådare vid Isevenemang och ca 1000 personer för övriga evenemang. Antalet parkeringsplatser kommer att minska från dagens ca 150 till ca 90. Trafikutredningen har beaktat kommande trafikflöden, men i analysen saknas ett resonemang kring att parkeringsmöjligheterna kommer att minska vid ishallen och om det finns några parkeringsplatser i närområdet, som har kapacitet att ersätta dessa och täcka upp för det ökade behovet av parkeringsplatser vid evenemang i ishallen samt andra närliggande verksamheter såsom exempelvis badhuset? Av analysen bör även framgå eventuella effekter på trafikflödena på andra delar av närområdet, samt om den planerade verksamheten vid ishallen kan ge upphov till någon form av olägenheter såsom exempelvis buller i närområdet.

Kommentar:

De beräknade antal parkeringsplatser som redovisas i planbeskrivningen tar hänsyn till det behov som intilliggande verksamheter (Sjöparksbadet, gymmet samt Sjöparkskolan) har. I parkeringsutredningen för centrum tydliggörs att det finns en stor andel lediga parkeringsplatser. Därför motiveras inte ytterligare markanspråk för parkering för dessa fåtaliga händelser. I planbeskrivningen tydliggörs att kommunen måste kunna tillgodose att tillräckligt antal parkeringsplatser finns tillgängliga på andra platser innan evenemang kan anordnas.

I handlingarna anges att byggnadens grundläggning inte bedöms påverka grundvattennivåerna eller grundvattenströmmar i området eller i de omkringliggande tjärnarna i permanentskedet då ishallen är byggd. Det anges dock att under byggtiden bedöms lokal och tillfällig grundvattensänkning i schakter fordras. Detta innebär att det kan bli fråga om vattenverksamhet, vilket kan kräva tillstånd enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.

Kommentar:

Kommunen uppfattar detta som en upplysning. Upplysning avseende eventuell vattenverksamhet läggs till i planbeskrivningen.

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.

Räddningstjänsten, enligt skrivelse 2015-07-02

Den reglerade nockhöjden bör höjas för att inte riskera att begränsa möjligheten att hålla olika typer av evenemang i byggnaden. Ur brandsäkerhetssynpunkt är det till stor nytta om en byggnad har högt i tak eftersom detta ger en större volym där mer rök kan samlas innan den kommer påverka utrymmande människor på golvnivå.

En möjlig byggnadsarea på isarenan över 5000 m² kommer troligen medföra att byggnaden behöver utföras med sprinkler vilket räddningstjänsten ser som positivt.

Kommentar:

Den reglerade nockhöjden som redovisas på plankartan kvarstår. Tillåten nockhöjd har anpassats till de olika evenemang som kommunen avser för området.

Synpunkterna föranleder inga ändringar.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2015-07-07

Lantmäteriet har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Kommunen noterar detta.

Trafikverket, enligt skrivelse 2015-08-13

Trafikverket har ingen erinran mot förslaget till detaljplan.

Trafikverket vill dock liksom i samrådsskedet påtala vikten av att kommunens arbete fortskrider med en kommunal trafikstrategi (och handlingsplan) där trafiksystemet fogas till sitt sammanhang, och att den tillgänglighet som behövs för befintliga och nya målpunkter kan uppnås på ett väl avvägt och hållbart sätt.

Kommentar:

Kommunen uppfattar yttrandet som en upplysning.

IDEELA FÖRENINGAR, ORGANISATIONER

Socialdemokraterna, enligt skrivelse 2015-08-14

Planen ger fortfarande stora frågetecken vad gäller funktion, kostnad, tidsaspekter samt process.

Bl a är frågetecken kring följande:

Samrådsredogörelsen ger i delar inget svar på inkommande synpunkter eller att planbeskrivningen saknar de ändringar man påstår att göra. Handlingarna är inte samordnade i innehåll mellan varandra på sätt som krävs i planarbete.

Kvalitetssäkring finns inte utförd. Ishallen strider mot ÖP.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkter avseende samordning av handlingar, samrådsredogörelse och efterfrågan om kvalitetssäkring. Synpunkter som inkommit under samrådsskedet har bemötts så långt det ansetts rimligt.

Planförslaget har inte stöd i aktuell översiktsplan vilket konstaterats i planbeskrivningen. Vid ett upprättande av ny detaljplan prövas tidigare beslut (KF 2014-12-08 § 160) om att möjliggöra ny ishall inom aktuellt område, samtidigt som planprocessen testar dess lämplighet. Detta sker i enlighet med utökat planförfarande genom Plan- och bygglagen.

Synpunkterna föranleder inga ändringar.

Detaljplanen hänvisar till program. Programmet är inte upprättat enligt förutsättningar för program i PBL. Därmed vilseledande information om hanteringen och ger därmed grund för överklagan och klar risk för fällande dom.

Gestaltningssprogram är beslutat i KF. I planen nämns inte förutsättningar eller redovisas vad som förväntas, planbestämmelser saknas mm, vilket är en stor brist.

Kommentar:

Med "program" menar kommunen här inte program i PBL:s mening. Detta förtydligas i planbeskrivningen. Gestaltningssprogrammets ambitioner finns med i den pågående projekteringen av is- och evenemangsarenan samt vid gestaltningen av Sjöparken. Dessa ska följa med hela vägen fram till projektet är slutfört.

Geotekniken är en av de stora frågorna som inte ges något konkret svar på eller tydliga konsekvenser i genomförandet. Geotekniskt är inte tillräckligt utrett vilket borde vara i ett sådant här projekt och platsens geoteknik.

Risk för att byggnadens tryck på underliggande jordlager medför expanderande påverkan på omgivande byggnation och dämningseffekter på grundvattenflöden. Kostnaden för grundläggningen blir betydlig, samt att stor osäkerhet kring ytterligare merkostnader. Kalkyl saknas helt.

Geo-konsulten anger att det behövs kompletteringar i uppdraget. Kombinationen hög grundvattennivå, sänka ner ishallen, översvämningsrisk samt kombinera det med lokalt omhändertagande av dagvatten på en fullbyggd tomt! Det är svårt att få klart för sig sammanhanget. Inte möjligt som man skriver. Vattenverksamhet kan bli aktuell i en tillståndsprövning. En stor och viktig fråga som inte ens nämns.

Kommentar:

Översiktlig geotekniska undersökningar har utförts av WSP i februari och mars samt kompletterande undersökningar under juni månad 2015.

Resultatet från dessa finns sammanställda i en separat handling, benämnd PM Geoteknik med tillhörande MUR med bilagor och ritningar, daterad 2015-05-26 Rev 2015-08-11. Efter att kompletterande geoteknik är genomförd håller man fortsatt fast vid de rekommendationer som redovisas i granskningshandlingen. Den senaste versionen av geoteknisk utredning biläggs detaljplanen. Dagvattenavrinningen till grundvatten-sjöarna blir något större på grund av de ökade takytorna. Sjöarnas vattennivåer styrs dock av snösmältning och långa regn dvs det som påverkar grundvattennivåerna. Den direkta dagvattenavledningen till kommunens ledningsnät blir något lägre på grund av att det planeras fördröjande åtgärder på parkeringsytan och att takvattnet leds till grundvattensjöarna. Dagvattenutredning finns bilagd handlingarna.

Kommunen kompletterar planbeskrivningen med upplysning om eventuell vattenverksamhet. En eventuell anmälan eller tillståndsansökan hanteras dock i en separat process.

Nya strandskyddsregler har trätt i kraft. Saknas helt om strandskydd och vad som gäller i området. Ofullständig redovisning.

Kommentar:

Junkkatjärnarna omfattas inte av strandskyddsbestämmelserna.

Noterbart att parkeringsberäkningarna i planbeskrivningen inte bygger på Gällivares parkeringsnorm. Dessutom svårförståelig redovisning vad man kommer fram till. Parkering klarar heller inte centrumutredningens resonemang kring parkeringsbehov. Tydliggörande redovisningen av parkeringsnormen mm och avsteg från normen behövs. Hänvisning till gatumark i Gällivare är inte möjlig om man ska följa lagstiftningen. Parkeringen är långt ifrån löst.

Kommentar:

Gällivare kommuns parkeringsnorm från 1990 innehåller ej någon lokaltyp som går att jämföra med is- och evenemangsarena, simhall och sporthall, vilket är anledningen till att en separat parkeringsberäkning gjordes för

denna detaljplan. Parkeringsberäkningen förtydligas i planbeskrivningen. Hänvisning till parkering i Gällivare centrum är motiverat då dessa tillfällen anses vara få under ett år och därmed inte rimligt utifrån nödvändigt markanspråk som krävs för dessa "toppar". Att ta hänsyn till det markanspråk som is- och evenemangsarenan kräver har beaktas utifrån att även minska anspråket på parkmarken. Det har även i parkeringsutredning för centrum konstaterats finnas en stor andel tillgängliga parkeringsplatser i centrum. Av den anledningen motiveras inte ytterligare markanspråk för parkering för dessa fåtaliga händelser som nödvändig. Parkeringen bedöms klara av den "vardagliga aktiviteten".

Sammantaget saknas en riskanalys (höga vattenflöden, geoteknik liksom kylanläggnings med t ex ammoniak mm) vilket är en mycket stor allvarlig brist i materialet. Oklart om dagvatten trots dagvattenutredning. Det saknas en tydlig redovisning hur och var dagvattenreningen skall klaras.

Kommentar:

Risker belyses i planbeskrivningen samt i bilagda utredningar. Kommunen bedömer detta som tillräckligt. Kommunen har inte fått indikationer från myndigheter under planprocessen om att särskild riskanalys skulle behövas. Verksamheten kan vara tillståndspliktig beroende på vilka kylmedier som används i kylsystemet. Verksamheten kan därmed eventuellt omfattas av 14 kap 8 § pp 2-3 MB (se även Förordning 2007:846 om flourerade växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen). Frågan hanteras i eventuell tillståndsansökan i separat process.

Dagvattenfrågan hanteras och redovisas särskilt på sida 21-22 i planbeskrivningen. Den separata dagvattenutredningen bifogas handlingarna. Detta tillsammans bedöms som tillräckligt redovisat.

Synpunkterna föranleder inga ändringar.

Sammantaget krymper man viktig utemiljö till förmån för arenan. Samtidigt som behovet av utemiljö ökar vid utveckling av fler boende i centrum.

Kommentar:

Antalet grönytor i centrum utreds i grön- vit och blåstrukturplanen. Det ligger i kommunens intresse att grönytor finns tillgängliga för allmänheten. Av den totala grönytan som Sjöparken består av tas cirka 10 % i anspråk av isarenan, vilket betyder att cirka 7,5 hektar grönyta kommer finnas kvar. Synpunkten föranleder inga ändringar.

En flytt av ledningar krävs enligt planen. Var ska dessa flyttas, hur ska det säkerställas – det beskriv ej? Behövs transformatorstation och i så fall var?

Kommentar:

För att inte begränsa placeringen av Idrotts-/och evenemangsarenan till detta specifika projekt regleras inte ledningars placering med u-område. Ledningarna säkerställs med ledningsrätt. Transformatorstation finns inne i sporthallens byggnad.

Ansvar – huvudmannaskap; Exploatör och kommun – är det samma sak eller inte? Är det olika ”huvudmän” för parkeringskvarteret och idrottskvarteret? Var är tänkt? Behovsbedömningen saknas. Den måste i sin helhet redovisas.

Kommentar:

Exploatör är den som avser att bygga och förvalta fastigheten. I detta fall är detta Gällivare kommun. Detta redovisas i planbeskrivningen. Kommunen ansvarar för åtgärder inom kvartersmark, dvs. både parkerings- och idrottskvarteret.

Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen. Den finns tillgänglig för allmänheten i kommunens arkiv. Behovsbedömningen är endast ett underlag till detaljplanen.

Plankartan har grundläggande brister:

- Vad gäller för parkeringskvarteret - får bebyggas? Det är ingen prickmark införd. Parkeringen bör ingå i ishallskvarteret.

Kommentar:

Den mark som regleras till användning Parkering avser en självständig parkering som inte ska vara enskilt kopplat till is- och evenemangsarenans verksamhet. Parkeringen ska vara tillgänglig och användas till flera av de verksamheter som finns inom och även i direkt närhet till planområdet, dvs. även till Sjöparksskolans samt simhallen med tillhörande gymverksamhet. Av den anledningen regleras parkeringen med bestämmelse P och inkluderas inte i R₁. Parkeringen avses inte att bebyggas. Prickmark införs på plankarta.

- Tillfart säkerställs ej i planen till skola, sporthall, ishall m.m.

Kommentar:

Tillfarten är inte avsedd för annat än varutransporter till skolan samt evenemangsarenan. Text avseende tillfart tas bort från illustrationskartan. Vid fastighetsreglering kan tillträde till fastigheten för skolan och is-och evenemangsarenan säkerställas med exempelvis servitut.

- R-området inkräktar på parkområdet, vilket innebär gc-väg ömsom på kvartersmark ömsom på parkmark. Entré till parken måste i så fall regleras med x-område inom R. Eftersom man valt två skilda kvarter måste man redovisa GC-hanteringen i planen.

Kommentar:

Tillgängligheten till parken försvinner inte eftersom att gc-vägen kan ledas genom tidigare planlagd parkmark. Hur detta skulle kunna se ut redovisas på illustrationen.

- Bestämmelse som medger restaurang/café bör eventuellt läggas till R-bestämmelsen.

Kommentar:

I bestämmelsen R₁ inryms verksamheter såsom café och restaurang, varvid detta inte avses specificeras.

- U-områden saknas.

Kommentar:

Se tidigare svar ovan.

- Placeringsbestämmelse saknas. Ej lämpligt att tillåta byggnad i tomtgräns. Önskvärt att bygga ihop ishall och skola?

Kommentar:

Placeringsbestämmelse avses inte införas i detaljplanen. Detaljplanen avser inte att den planerade is- och evenemangsarenans utformning ska byggas ihop med Sjöparksskolan. Dock finns möjligheten kvar för att i framtiden kunna göra ändringar av sporthallen och skolans utformning.

- Tidigare dagvattenbestämmelse har utgått. Någon form av bestämmelse bör finnas.

Kommentar:

Hur dagvatten ska hanteras beskriv i planbeskrivningen och detta bedöms i detta fall som tillräckligt.

- Genomförandetid i detaljplaner är tidigare bestämd vara 10 år.

Kommentar:

Detaljplanens genomförandetid är bestämd till 5 år. Det finns inget beslut om genomförandetid på 10 år.

- Strandskyddsfrågan måste belysas.

Kommentar:

Se tidigare kommentar ovan.

- Bestämmelse om byggnadsteknik bör finnas pga. områdets beskaffenhet.

Kommentar:

Bestämmelse avseende byggnadsteknik har i denna detaljplan inte använts för att inte begränsa möjligheterna för olika grundläggningsmetoder att tillåtas. Projektering av byggnaden pågår i en parallell process.

- Skallängd saknas på illustrationen.

Kommentar:

Skallängd på illustrationskarta åtgärdas.

- Redovisning av vilka handlingar som ingår saknas.

Kommentar:

Redovisning om vilka handlingar som tillhör detaljplanen kompletteras.

- P-området har fel gränsbeteckning mot GÅNG.

Kommentar:

Felaktig information om plangräns.

Planen är i sådant skick att den knappast bör benämnas detaljplan i PBL:s mening. Det saknas alldeles för mycket och ges information som inte stämmer/oförståelig mm. I grunden mycket konstigt att planen fått status granskningshandling. Man vet att en detaljplan ska upprättas. Men man vet inte hur och vad som krävs, vilket avspeglas i handlingarna. Man hänvisar istället till kommande utredningar. Således är man tydligen själva medvetna om att planen inte ger några svar.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna ovan. Synpunkterna föranleder inga ändringar.

Den viktigaste frågan i denna plan är ekonomin! Planen hanterar bara att genomförandet av detaljplanen bekostas av kommunen... Inget annat. Förvånansvärt i ett sådant här speciellt ärende!

Kommentar:

Projektering av is- och evenemangsarenan är budgeterad till 9,6 miljoner kronor. Byggkostnad är budgeterad till 100 miljoner kronor. Kalkyl för drift är under framtagande. Kommunens ambition är att uppföra en byggnad med låg energiförbrukning under drifttiden.

Behovsbedömningens redovisade åtgärds punkter är inte belyst som borde krävas. Verksamheter behöver nås genom det föreslagna parkeringskvarteret, men detta säkerställs inte i planen (genom t ex "y-bestämmelse" e dyl.)

Kommentar:

Kommunen bedömer att de aspekter som framkom i behovsbedömningen har belysts i planarbetet. Tillgängligheten för angränsande verksamheter se kommentar ovan angående tillfart.

I fall ishallen ska uppföras, utan någon omledning på riksvägen av farligt gods, ska en riskanalys genomföras. Saknas helt i detaljplanen.

Kommentar:

Risker belyses i planbeskrivningen samt i bilagda utredningar och dokument. Kommunen bedömer detta som tillräckligt. Kommunen har inte fått indikationer från myndigheter under planprocessen om att särskild riskanalys avseende denna fråga skulle behövas.

Med anledning av ovanstående vore det mycket olyckligt om detaljplanen antas utifrån vad som framkommit av planhandlingarna. Socialdemokraterna anser att det är viktigt att en byggnad av ishall kommer till stånd så fort som möjligt, men de anser att förlägga densamma på Sjöparkområdet är högst olämpligt med tanke på de

synpunkter som deras expertis delgett dem. Socialdemokraterna föreslår att ett annat lämpligt område utreds, ex. Stationsområdet/Tallbacka. Socialdemokraterna föreslår vidare att Sjöparksområdet bevaras som ett grönområde/folkets parkområde.

PRIVATPERSONER

Privatperson 1, enligt skrivelse 2015-08-06

Det blir en betydande miljöpåverkan av hela Sjöparken. Dessutom finns det en lekplats inom planområdet som inte tas upp. Man bryter inte och förstör ett sådant område som Sjöparken.

För att inte tala om vilka kostnader det skulle innebära att iordningsställa marken för byggnation. Det är väl nog med slöseri av skattemedel då ni låtit iordningsställa en ishockeyrink för ca 1 miljon och sen river ni ner den inom ett år. Hur tänker ni?

Kommentar:

Behovsbedömning är genomförd och samråd med Länsstyrelsen har skett. Det konstateras att detaljplanens genomförande inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Anordnad lekplats finns inte inom planområdet.

I och med kommunens beslut om placering av isarenan blev en konsekvens att isrinken var tvungen att monteras ned. Isrinken är mobil och möjlig att flytta. Redan vid uppförandet av isrinken har detta tagits i beaktande. Isrinkens nya placering är ännu inte beslutad men är under utredning. Synpunkten föranleder inga ändringar.

Markradonutredning är genomförd 1990. Kommunen bör genomföra en ny utredning.

Kommentar:

I behovsbedömningen har risk för negativ påverkan avseende radon i mark bedömts som låg. Radon kommer från berggrunden och halten bedöms därmed inte förändrats sedan 1990, varvid kommunen inte avser att genomföra en ny utredning. Synpunkten föranleder inga ändringar.

Avseende bostäderna i närheten av planområdet skrivs inte att det området närmast Sjöparken består av radhus. Kommunen har "glömt" att beskriva utsikten för de närmsta bostäderna, allt för att vilseleda. Alla 18 husen ligger på lägre marknivå än den tilltänkta evenemangsarenan, vilket innebär att utanför fönstren kommer de boende få stirra på en koloss till byggnad. Vi anser att detta inte är någon utsikt att tala om och att de istället kommer vara totalt instängda.

Kommentar:

I planbeskrivningen beskrivs att bostäderna närmast planområdet består av radhus. I planbeskrivningen beskrivs att alla dessa bostäder, dvs. både de bostäder som ligger söder (radhusen) och norr om Vallmovägen (småhus), ligger i sluttning vilket innebär att de idag har god utsikt in mot parken och utblick mot Dundret.

Vi anser även att fotomontagen som redovisas i planbeskrivningen är felaktiga och att de fotomontage som redovisas inte visar hur det verkligen kommer att se ut, alltså en bild från radhusen som ligger närmast den tilltänkta evenemangsarenan. Den bilden skulle enligt oss inte framställa er i stadsbyggnadsförvaltningen för att ha något gott omdöme. Därför anser vi att behovsbedömningen och konsekvensbedömningen av planförslaget är felaktiga. Det kommer definitivt att påverka människors hälsa och natur negativt, liksom ha negativ påverkan på den sociala hållbarheten i samhället.

Kommentar:

Fotomontagen som presenteras är illustrationer. Dessa är framtagna utifrån två olika punkter i omgivningen, varav den ena redovisar ett montage taget från fastighetsgränsen vid ett av radhusen närmast evenemangsarenan. Synpunkten föranleder inga ändringar.

Vi anser att alla borde känna till trafiksituationen på Vallmovägen/Hellebergsvägen som är hårt ansatt av både privata bilar och tung trafik. Hur kommer det då att bli med en evenemangsarena därtill? Det ska också nämnas, att de som bor på Vallmovägen 2-36 inte kan parkera sina bilar på den egna gården, utan måste parkera på Vallmovägen.

Kommentar:

En trafikutredning har genomförts för att utreda och redovisa förändringar på trafikmönstret och trafikflöden med hänsyn till ett genomförande av aktuell detaljplan. Denna är bilagd handlingarna. Synpunkten föranleder inga ändringar.

Vi godkänner absolut inte förslaget med en is- och evenemangsarena i Sjöparksområdet. Rusta upp Sjöparken med tillhörande lekplats istället, och låt den vara en grön oas för alla människor.

Privatperson 2, enligt skrivelse 2015-08-11, komplettering 2015-08-13

Varför ianspråka den enda riktiga parken/grönområde i Gällivare för uppförande av en arena? I planbeskrivningen nämns att i samband med bygget av arenan ska dessutom Sjöparken upprustas, precis som om, får vi inte bygga så finns det inga planer för upprustning av parken och iordningsställande av ny lekplats där.

Kommentar:

Beslut om att placera is- och evenemangsarenan i Sjöparken togs i kommunfullmäktige (2014-12-08 § 160). Is- och evenemangsarenan tar i anspråk parkmark, men skapar genom sin placering tillkommande aktiviteter till området och Gällivare centrum. Sjöparken ska rustas upp och därmed höja kvaliteten på parkmiljön som lockar till längre vistelse. Arenan bidrar till att skapa liv och rörelse i närheten till parken, med exempelvis café som vetter in mot parken. Arenan och parken planeras för att skapa mervärden till varandra, inte tvärtom.

En arena i Sjöparken kommer att kosta minst 100 miljoner kronor, enligt uppgift på informationsmötet den 17 mars, men någon kalkyl finns inte ännu över kostnaderna då man egentligen inte vet om markförhållandena. Redovisningen från WSP som

finns med i de nya handlingarna är daterad 2015-05-26. WSP har dessutom veckorna 24 och 25 gjort omfattande borrhningar och även grävt, med mindre grävmaskin, 2 st gropar i Sjöparken, där ishallen skall placeras, och dessa gropar vattenfylldes omgående trots att det påstås att grundvattnet ligger minst 1,5 meter under markytan. Varför har den senaste undersökningen av WSP ej redovisats i handlingarna?

Kostnaderna kommer att bli betydligt högre för markarbetet och grundläggningen, om man bygger under dessa okända förutsättningar. Var tar den undanpressade vattenmassan vägen?

Kommentar:

De geotekniska utredningarna som genomförts (och presenterats tillhörande granskningshandling) redovisar att i jämförelse med en "ideal" byggnad schaktar man 1-2 meter djupare för denna is- och evenemangsarena och utför tillfällig spontning under tiden. Merkostnad för detta har bedömts till 1-2 % av produktionskostnaden. Kompletterande geoteknik sedan granskning (2015-08-11) håller fast vid dessa rekommendationer.

I planskedet prövas och utreds lämpligheten avseende planens genomförande, där planens övergripande ekonomiska kostnader inbegrips. I och med projektering har en kalkyl/budget upprättas över kostnaderna för byggnaden. Om budgeten senare behöver revideras skall detta förankras i styrgruppen för projektet och efter det tas upp för politiskt beslut.

Upprättandet av detaljplanen och projektering sker parallellt i detta projekt. Utredningar som har gjorts avseende geotekniken har för detta planarbete bedömts tillräckliga. Ovan angivna grävningar är en del av arbetet i projekteringen.

Svar i samrådsredogörelsen angående markförhållandena har formulerats med "bedöms inte påverka" och "risk för påverkan". Man vet alltså inte vad som kommer att ske med grundvattennivån m.m. när byggstart sker och under byggtiden. Detsamma framgår av WSPs yttrande punkt 8 samt av WSPs PM.

Enligt planbeskrivning finns kapacitetsproblem på nedströms dagvattennät vid toppflöden. Vid höga dagvattenflöden finns risk att vatten strömmar på ytan. Vilka åtgärder kommer kommunen att vidta för att åtgärda detta?

Vi fodrar att Gällivare kommun skriftligen garanterar samtliga fastighetsägare, boende på Vallmovägens södra sida i direkt angränsning till Sjöparken, att någon förändring av nuvarande grundvattennivå inte kommer att ske och att det ej kommer att bli några översvämningar i Sjöparken under tiden för uppförande av ishallen och i framtiden. Samt att Gällivare kommun skriftligen garanterar att ersätta och ta ansvar för samtliga skador, vad de än må vara, som kan uppkomma på fastigheterna, på södra sidan av Vallmovägen, p g a ishallens tillkomst i Sjöparken, såväl under byggtiden som efter färdigställandet och i framtiden.

Några ekonomiska kalkyler över markarbete, byggnaden, parkeringsplats och driftkostnader finns ej trots att kommunfullmäktige beslutat om byggnad av samt

placering av Is- och evenemangsarena i Sjöparken. Man har även beslutat om 9,5 miljoner i projekteringskostnader.

Kommentar:

Vid utredningsskedet anlitas expertis som enbart kan göra bedömningar. Vid projekterings- och anläggningsskedet anlitas också expertis som ger råd och säkerställer att lämpliga åtgärder vidtas. Kompletterande geotekniska undersökningar är gjorda och finns att ta del av som en del av planhandlingarna, PM Geoteknik med tillhörande MUR med bilagor och ritningar, daterad 2015-05-26 Rev 2015-08-11.

Byggnadens grundläggning bedöms inte påverka grundvattennivåerna eller grundvattenströmmar i området eller i de omkringliggande tjärnarna i permanentskedet då ishallen är byggd. Under byggtiden bedöms lokal och tillfällig grundvattensänkning i schakter fordras. Detta innebär att det kan bli fråga om vattenverksamhet, vilket kan kräva tillstånd enligt miljöbalken. Vid ett tillstånd hanteras hur vattenmassan påverkas.

Föreslagna åtgärder för parkeringen i detaljplanen, svackdiken och infiltrationsbrunnar, innebär att ytavrinnande dagvatten kan omhändertas bättre än vid befintlig situation. Vid riktigt stora regn är det eftersträvat att dagvatten strömmar på ytan istället för att ledas till dagvattennätet, och skapa problem nedströms. Ytavrinnande dagvatten vid riktigt höga flöden tas i beaktande vid projektering av Isarenan och gestaltning av Sjöparken.

Angående kalkyler, se kommentar till socialdemokraternas yttrande.

Planförslaget är skrivet förskönande och kan upplevas som mycket samhällsvänligt och ett steg i utvecklingen av det nya Gällivare, men många saker är felaktiga i förhållande till dagens verklighet. För att gömma att det är för få parkeringsplatser, skrivs i beskrivningen, att besökare till simhall, idrottshall och arenan ska gå, cykla samt samåka. Dessa färdsätt ska enligt beskrivningen skapa integration och socialt utbyte mellan människor eftersom att dessa transportslag sker i en hastighet som är anpassad efter människors sinnen. Vidare skrivs att placeringen i direkt anslutning till centrum bidrar att stärka jämställdheten i och med att verksamheten blir mer tillgänglig för alla människorna. MEN arenan kommer i huvudsak att användas vintertid. Det blir inte lätt att gå eller cykla i snö och ishalka med ex. fullastad hockeytrunk eller väska med konståkningskridskor/kläder m.m. De nya bostadsområdena kommer inte att uppföras i centrala Gällivare utan i ytterområdena. Det blir långt att gå och cykla till arenan. Sporthallen och nuvarande ishall i Malmberget har inte under dess 50 år ej varit något problem att transportera sig till anläggningarna för idrottarna.

Kommentar:

Antalet parkeringsplatser för den vardagliga verksamheten tillhörande is- och evenemangsarenan samt intilliggande verksamheter är beräknade utifrån befintliga och tillkommande verksamheters behov.

Parkeringsberäkningen preciseras och förtydligas i planbeskrivningen.

Under rubriken Bostäder står det bl a att bostadsområdet närmast planområdet i norr består av radhus, och norr om Vallmovägen finns småhus i suterräng. Dessa

bostäder ligger i sluttning, vilket innebär att alla ha god utsikt mot centrum och parken och med utblick mot Dundret. MEN man har glömt att nämna att utsikten mot Dundret och centrum helt försvinner för de som bor på södra sidan av Vallmovägen. De presenterade fotomontagen är missvisande och kan ej vara riktigt matematiskt beräknade. Nya bör framtagas.

På ursprungliga plankartan visas att nockhöjden på ishallen kommer att vara 10,5 meter. Enligt uppgift är nockhöjden på intilliggande sporthallen 9,5 meter från marknivå= 366,6 höjdsystem RH00. På senaste plankarta sägs att byggnadens nockhöjd blir +369,5 vilket gör att ishallen blir 12,5 meter hög vilket i första plankarta och handlingarna angavs till 10,5 meter. Vad gäller?



Ovan bilder. Två foton har kompletterats (2015-08-13) till yttrande.

Vi anser att vår utsikt helt kommer försvinna vilket får till följd att boendemiljön för de boende på nedre delen av Vallmovägen drastiskt kommer minska. Vi anser att värdet på fastigheterna kommer minska avsevärt. Vem ersätter oss för värdeminskningen?

Vi anser att kommunen bör tänka till en gång till avseende isarenans placering.

Kommentar:

Fotomontagen som presenteras i planbeskrivningen är illustrationer. Fotomontagen som redovisas är framtagna utifrån två olika punkter i omgivningen. Hur fastigheternas värde kommer förändras utifrån en etablering av is- och evenemangsarena är inte en fråga för detaljplanen.

Nockhöjd på + 369,5 meter över havet gäller (RH 00). Detta motsvarar en nockhöjd på 12,1 meter från marknivå vid parkeringen. Förtydligande om vad höjden innebär redovisas i planbeskrivningen.

Det framkommer att det finns många parkeringsplatser i centrala Gällivare MEN många av dess kommer att försvinna vid uppförande av kunskaps huset vid gamla centralskolan samt uppförande av anläggning för sport och kultur mellan Östra- och Västra Kyrkallén. För att samla sport och kultur på ett ställe vore det förträffligt att anlägga Is- och evenemangsarenan på norra delen mellan Östra- och Västra Kyrkallén strax söder om E45:an. Man kan bygga i princip på samma sätt som är tänkt i Sjöparken med att försänka byggnaden i marken, och till mycket lägre kostnad.

Naturligtvis ska en ny ishall byggas som ersättning för den i Malmberget men inte NU och framförallt INTE i Sjöparken. De reinvesterade miljonerna i ishallen i Malmberget som har skett kommer att betala sig själva med råge om den nya ishallen placeras på annan plats än i Sjöparken. Även om det kanske tar lite längre tid innan byggstart kan ske. Det går att bygga en ishall till mycket lägre kostnader på annan plats. Placering kan vara mellan Östra- och Västra Kyrkoallen, på Tallbacka där det sedan tidigare finns idrottsanläggningar eller på det så kallade SJ-området där marken inte är vattensjuk och goda möjligheter till parkering finns.

Att man vill visa handlingskraft och påskynda samhällsomvandlingen får inte ske till vilket pris som helst. Vi vill se en total planering och lösning av det Nya Gällivare, så att man kan presentera en helhetslösning där alla områden för såväl bostäder som äldreboende, trafik, skolor av alla slag, sport, kultur, parker med grönområden finns med, och inte en del här och en del där. Detta kostar energi och framförallt pengar. Då får man stöd för sin politik bland kommuninnevånarna, oavsett vilket eller vilka partier som lägger fram en total planering för det Nya Gällivare, vi är inte fler innevånare i tätorterna Koskullskulle, Malmberget och Gällivare än att vi ska kunna enas och även i framtiden känna oss stolta att vi bor i Gällivare kommun.

Privatperson 3, enligt skrivelse 2015-08-11

Den bild som visar hur det kommer se ut när det är klart stämmer inte. Utsikten mot Dundret kommer att försvinna. Detta kommer påverka värdet på husen negativt.

Kommentar:

Fotomontagen som presenteras är illustrationer. Fotomontagen som redovisas är framtagna utifrån två olika punkter i omgivningen.

Vi har stora problem med trafiken på Vallmovägen. Vi måste parkera på gatan för att våra hus är nedsänkta. Vi kan inte använda garagen eller köra in på gården. Vi kommer aldrig acceptera det här bygget.

Kommentar:

Det pågår ett arbete med en ny trafikstrategi för Gällivare tätort där långsiktiga lösningar ska presenteras. En trafikutredning har gjorts i samband med detaljplanen där bedömningen är att en trafikökning som genereras av is- och evenemangsarenan är marginell.

Privatperson 4, enligt skrivelse 2015-08-11

Våra synpunkter inlämnade i samrådsskedet är fortfarande lika relevanta nu. Vi vill utöver dessa synpunkter framföra ytterligare kommentarer.

Några kommentarer efter svar och det s k samrådsmötet med oss som bor i området: Kommunen har inte kommenterat byggnationen av carportarna förra sommaren, då vatten välldes upp och man fick fylla upp i flera veckor, vad är det som säger att det inte blir likadant, eller ännu värre när man börjar gräva för ishallen?

Kommentar:

Geotekniska undersökningar är gjorda för projektet och det finns framtaget en rekommenderad grundläggning för bygganden. Resultatet från dessa finns sammanställda i en separat handling, benämnd PM Geoteknik med tillhörande MUR med bilagor och ritningar, daterad 2015-05-26 Rev 2015-08-11. Detta kommer även tas i beaktning i fortsatt projektering.

På frågan om hur det ska bli tryggare när ishallen står på plats fick vi till svar: "Det ska bli tryggare för unga kvinnor att gå genom parken för vi ska förbättra belysningen"! Varför bara yngre kvinnor? Oss veterligt har varken överfall eller våldtäkter skett i parken. Så man måste bygga ishall för att förbättra belysningen! Vi hävdar att det kan bli otryggare genom att mer människor kommer att röra sig i området. Om kommunen skulle sköta om Sjöparken nu skulle parken vara fin nog, om också lekparken rustas upp. Med den planerade flytten av delar från Svanparken skulle vår oas bli ännu bättre. Hur blir det i tjärnarna om vegetationen tas bort runt om? Kommer sjöfåglarna att häcka här i fortsättningen? Nej, då finns det ingen skyddande vegetation för fåglarna. Då förlorar vi också glädjen att titta på sjöfåglarna.

Kommentar:

Inom forskning finns det generella principer som talar för att en plats i staden som används av många människor är en trygg plats att vistas på, och att en folktom plats upplevs som mer riskfylld. Att fler människor rör sig i området är en aspekt som värderas högt ur trygghetssynpunkt eftersom att närhet av andra människor i det offentliga rum man vistas i därmed får en högre uppsikt och det skapas möjligheter för andra att "se efter varandra".

Ett genomförande av aktuell detaljplan innebär inte att vegetationen i Sjöparken tas bort, eftersom att planområdet enbart omfattar en del av Sjöparkens befintliga grönområde. Parallellt med planprocessen pågår ett arbete med att utveckla Sjöparken.

Isrinken som varit till så stor glädje är redan riven fast ni inte ens vet om ishallen kan börja byggas i höst! Den hade säkert kunnat stå hela vintern eftersom vi är övertygade om att det blir överklaganden. Resursslöseri!

Kommentar:

Se tidigare kommentar till synpunkt privatperson 1 angående flytt av isrink.

Vi är många som har synpunkter på bygget av ishallen i Sjöparken. Vår förhoppning är att politikerna skulle lyssna på oss och flytta bygget till en annan plats, andra har gett förslag på alternativa platser. Tyvärr är detta samråd endast ett spel för gallerierna!

Privatperson 5, enligt skrivelse 2015-08-12

Samma yttrande, se tidigare synpunkt privatperson 2.

Kommentar:

Se kommentar till tidigare yttrande, privatperson 2.

Privatperson 6, enligt skrivelse 2015-08-14

Vi är helt emot bygget av ishallen eftersom att vi bor alldeles bredvid den tänkta placeringen av hallen.

Kommentar:

Kommunen noterar.

Privatperson 7, enligt skrivelse 2015-08-14

Jag motsätter mig placeringen av is- och evenemangsarenan. Argument för detta har lämnats tidigare.

Kommentar:

De synpunkter som yttranden tidigare lämnat in under samrådsskedet finns bemötta i samrådsredogörelsen.

Privatperson 8, enligt skrivelse 2015-08-06

Detta förslag ter sig som dåligt genomtänkt och dyrt. Det går att bygga mycket billigare och ändå få en funktion som bättre svarar mot den faktiska situationen i kommunen med minskande barnantal och färre ungdomar som håller på med idrott. En billigare ishall hade gett utrymme att satsa på den desperata bostadssituationen och därigenom öka antalet barn och ungdomar i kommunen eller bredare på alla idrotter t ex ridning, fotboll och friidrott.

Kommentar:

Kommunen har beslutat att en is- och evenemangsarena ska uppföras i centrum. Is- och evenemangsarenans huvudsakliga syfte är att användas för verksamheter som kräver isrink, såsom ishockey, konståkning m.m. Kommunen anser att byggnaden bör utformas flexibel i sin funktion för att kunna bemöta ett varierat behov hos invånarna idag men även i framtiden.

De som bor i mitten på nedre Vallmovägen har ju ingen åtkomst till våra tomter från vägsidan utan måste parkera längs med vägen. Detta gör att fastigheterna är

svårsålda och det enda som talar för dessa hus är den vackra utsikten över Dundret. Med gällande förslag skulle den helt försvinna och göra husen ännu mer svårsålda. Ingen lösning på detta problem har presenterats.

Kommentar:

Fotomontagen som presenteras är illustrationer. Fotomontagen som redovisas är framtagna utifrån två olika punkter i omgivningen. Hur fastigheternas värde kommer förändras utifrån en etablering av is- och evenemangsarena är inte en fråga för detaljplanen.

Sjöparken är idag en viktig plats för mellanlandning för flyttfåglar och Jonkatjärnarna är direkt förbundna med Vassaraälven som mynnar ut i Kalixälv (natura 2000-område). Varje vår mellanlandar ovanliga fågelarter i Sjöparken; Stripgås, Ljungpipare, Fjällpipare, Brushane, Snösparv, Duvhök och flertalet sjöfågelarter är bara en del av vad yttranden själv sett.

Kommentar:

Detaljplanen berör enbart en del av Sjöparken som i stor utsträckning redan är ianspråktaget. Möjligheterna för fåglar att vistas i parken påverkas därmed enbart marginellt.

Vattnet som ska pumpas ut under anläggningsarbetet och sedermera för dräneringen av byggnaden kommer att föra med sig slam som kommer att påverka fiskbeståndet i Kalix älv. Inget av detta har blivit utrett i miljökonsekvensbeskrivningen, innan bygget påbörjas bör en utförlig inventering inledas.

Kommentar:

En eventuell anmälan eller tillståndsansökan om vattenverksamhet styrs av annan lagstiftning än Plan- och bygglagen, och sker i sådant fall i en separat process. Upplysning om eventuell vattenverksamhet läggs in i planbeskrivning.

Parkeringen för de boende längst Vallmovägen är idag problematiskt. Ska man bygga en arena så kommer det att spåda på dessa problem. Vid större evenemang kommer besökande till arenan parkera efter Vallmovägen. Det sker redan idag vid hundutställningar, skolavslutningar mm. Redan nu leder det till att vi inte kan parkera utanför våra egna hus. Lägg där till den ökade trafikmängden. Problemen kommer att tillta. Inget av detta har utretts och presenterats långsiktiga och hållbara lösningar på.

Eftersom inga vettiga lösningar till alla problem som evenemangsarenan och dess placering kommer att skapa för oss som är fastighetsägare och för djur och natur kommer vi att motsätta oss placeringen tills sådana lösningar kommer till stånd.

Kommentar:

Det pågår ett arbete med en ny trafikstrategi för Gällivare tätort där långsiktiga lösningar ska presenteras. Tillhörande denna trafikstrategi genomförs även en övergripande parkeringsutredning. Föreslagen detaljplan hanterar enbart och löser nödvändig parkering tillhörande is- och evenemangsarenans, simhallens och gym samt Sjöparksskolans vardagliga verksamhet. Parkeringsberäkning har förtydligats i planbeskrivningen.

Kommunen måste kunna tillgodose ett tillräckligt antal parkeringsplatser finns tillgängliga på andra platser innan evenemang kan anordnas, detta förtydligas i planbeskrivningen.

Privatperson 9, enligt skrivelse 2015-08-06

Vi vill ha förtydliganden rörande ett antal frågor. Ni skriver att planområdet idag är undermåligt i sin kvalitet. På vilket sätt är det undermåligt?

Kommentar:

Planförfattaren syftar på att platsen inte är omhändertagen med en god gestaltning, belysning och uppdelning av olika funktioner. Den är idag till stor del endast en stor asfalterad yta utan struktur som inte skapar en känsla av trygghet. En del av planområdet som kommer tas i anspråk är parkmark som även denna inte har god gestaltning eller är omhändertagen på ett bra sätt.

Ni tänker anlägga en uteservering norr om byggnaden, alltså i skugga. Byggnaden ligger i ett relativt kallt klimat. Kan ni utveckla hur ni tänker kring detta?

Ni skriver att "en varierad utbredning av hårdgjorda ytor, torgyta samt närhet till parken skapar plats med möjlighet till spontan lek". Hur menar ni att detta är en fördel jämfört med en isrink i en park som alltid är öppen för alla? Förklara även varför ni valt ovanstående formulering?

Ni skriver att: "Planerade lekaktiviteter inryms i byggnaden samt bör finnas i den framtida utformningen av sjöparken". Vad betyder detta? Jag förstår inte alls meningen, förklara innebörden samt på vilket sätt detta hänger ihop med planförslaget.

Kommentar:

Uteserveringens placering illustreras i detta läge i detaljplanen. Detta är dock enbart en illustration och inget som detaljplanen juridiskt fastställer. Placeringen av uteserveringen i dess illustrerade läge är för att miljön med utblick mot parken anses som önskvärd. På detta sätt flyter restaurangens verksamhet ut i parken, samtidigt som parken upplevs som mer levande då människor som besöker restaurangen blir en del av miljön.

Placeringen av isarenan i detta föreslagna läge innebär att ishockeyrinken måste flyttas från platsen. Dess nya placering är ännu inte beslutad. Av den anledningen är den nämnda formuleringen inget som ställer ishockeyrinken mot isarenan. Formuleringen syftar på utformningen av utemiljön framför isarenan samt mot parken. Dessa platser skapar möjligheter för spontan lek att uppstå, då dessa utrymmen planeras så bilfria som möjligt. Planförfattaren önskar att lyfta fram lekens betydelse i det offentliga rummet samt att synliggöra de lekaktiviteter som skapas inuti byggnader.

Beträffande fotomontage i planförslaget skriver ni " möjlig utformning", vilket är bra då läsaren inser att detta enbart är en uppskattning. Under övriga bilder har formuleringar använts som anspelar på att montagen visar hur verkligheten kommer

se ut, vilket anses som vilseledande marknadsföring. Hur resonerar ni kring fotomontagens bärighet samt val av bildtexter?

Kommentar:

Fotomontagen är en viktig del i planbeskrivningen för att berörda ska kunna få en uppfattning om höjder och utbredning av en möjlig byggnad enligt planförslaget. Vissa formuleringar i planbeskrivningen har kanske blivit olyckliga då det som du uppfattat är en möjlig utformning som presenteras, bra noterat.

Vi är kritiska till att benämna byggnadens höjd i möh, utan att ange hur hög byggnaden blir relaterat till övrig bebyggelse. Vi får även intryck av att byggnadens maxhöjd har höjts sedan ursprungliga förslaget. Har höjden ändrats jämfört med tidigare förslag?

Kommentar:

Det dokument som är juridiskt bindande är detaljplanens plankarta. Den angivna höjden innebär en ungefärlig nockhöjd på 12,1 meter över marknivån vid parkeringen utanför is- och evenemangsareans entré. Förtydligande avseende byggnadens höjd läggs till i planbeskrivningen. Huvudanledningen till att höjden ändrats är för att ge utrymme åt den "åkbana" för konståkning/handikapp-anpassning vid skridskoåkning som tillkommit och planeras i byggnaden.

Då det är en stor byggnad och markhöjderna kring byggnaden varierar fanns en risk för misstolkning av höjden, därför har den angivna höjden på plankartan ändrats från totalhöjd (meter) till nockhöjd (meter över havet).

Ni vill bygga en cykelväg avskild med träd från bilvägen. Jag är kritisk till fungerande snöröjning mellan träden och vid eventuella snövallar och hur detta påverkar säkerheten? Hur ska cykelvägen ansluta norrut? Det framgår inte.

Kommentar:

Separering av trafikslag är bra trafiksäkerheten. Service- och teknikförvaltningen som har ansvar för snöröjningen finns med i projektet med planeringen för den nya is- och evenemangsarenan och verkar för en ur drift och trafiksäkerhetssynpunkt bra lösning. Cykel/gångvägen ansluter i ett första skede till parken, vidare anslutningar utreds och löses i samband med projekteringen av parken som planeras påbörjas till hösten.

Ni säger att ni ska ha ett träningsrum i arenan. Hur motiverar ni att kommunen ger sig in på en redan väletablerad marknad med minst 3 gym runt området. Är tanken att ni ska konkurrera?

Kommentar:

Träningsrummet är tänkt att användas av skolan och de föreningar som bedriver verksamhet i byggnaden. Kommunen är den som avser att äga och ansvara och bekosta driften av is- och evenemangsarenan. Detta innebär därmed att det är kommunen själva som tar beslut om hur många evenemang som kan tillåtas.

Ni skriver att grundvatten hittats på 1,3 - 2,2 m djup, men undersökningarna är ju gjorda under en kort tid av året och inte under förväntad problemtid. Hur resonerar ni kring detta?

Kommentar:

Översiktliga geotekniska undersökningar har utförts av WSP i februari och mars samt kompletterande undersökningar under juni månad 2015. Resultatet från dessa finns sammanställda i en separat handling, benämnd Markteknisk undersökningsrapport (MUR) med tillhörande ritningar och bilagor, daterad 2015-05-26 Rev 2015-08-11. Efter att kompletterande geoteknik är genomförd håller man fortsatt fast vid de rekommendationer som redovisas i granskningshandlingen. Den senaste versionen av geoteknisk utredning biläggs detaljplanen. Byggnadens grundläggning bedöms inte påverka grundvattennivåerna eller grundvattenströmmar i området eller i de omkringsliggande tjärnarna i permanentskedet då ishallen är byggd. Bedömningen är gjord av de konsulter som kommunen anlitat med underlag från undersökningar i området och erfarenheter från tidigare projekt, man har inte sett några hinder att anlägga byggnaden på denna plats.

Ni skriver också att vatten trycks upp mellan tjärnarna men detta är ju uppenbart inte sant. Vatten tränger ju upp över hela parken! Vidare är det uppenbart att vattennivån i tjärnarna inte korrelerar så starkt med uppträngande vatten som ni låter påskina, det tränger upp vatten trots att vattennivån i tjärnarna är normal. Yttrandets tolkning av detta är att grundvattentrycket inte speglar tjärnarnas ytnivå. Tacksam om ni förklarar varför ni har rätt och jag har fel.

Ni skriver att det endast behövs tillfällig spont, men när sponten tas bort och dränerande massor finns endast ett par meter från tjärnarna, då har ni ju i praktiken byggt en undervattensreservoar som ni bygger ett hus på. Stämmer mitt resonemang?

Ni skriver att avvattningen av taket vid ett 10-års regn höjer vattennivån med några cm och vid ett 100-års regn med ytterligare några cm (vidare benämnt några x2). Men är det inte hela parkens avvattning och översvämningsrisk ni måste bedöma? Om man lägger på några x2 cm på ett redan översvämmat område kan det ju få katastrofala följder. Vidare visar länsstyrelsens utredning att nederbörden kommer öka med 20 % pga. klimatförändringar. Jag är orolig för felaktigheter i ert resonemang, kan ni förtydliga hur ni gjort beräkningarna samt vilka parametrar och vilket område som ingår i beräkningarna?

Kommentar:

Det är gjort beräkningar av vad exploateringen av planområdet kommer att innebära för Sjöparksområdet med avseende på vattenavrinning och den beaktar förändringen i andel takyta, asfaltyta och grönytor som har olika avrinningskoefficienter (hur mycket som sugs upp av marken eller rinner av som ytvatten). Beräkningen tar i beaktande olika förhållanden såsom häftiga regn som vid åskoväder och 10-års regn, långvarigt regnande som det ofta kan vara på hösten och vatten under avsmältningsperioden på våren, klimatfaktorn har lagts på i de beräkningar som gjorts. Det är möjligt att Sjöparksområdet kan komma att översvämmas även i framtiden men de förändringar som detaljplanen medför påverkar inte nämnvärt vattennivåerna. Vid en normalsituation kan tjärnarna stiga några

centimeter vid ett kraftigt regn och vid en situation då ett kraftigt regn kommer vid en period av mycket regnande kommer ger den ökade takytan inom planområdet inte ge någon nämnvärd höjning av vattennivån jämfört med dagens situation. Detta eftersom alla ytor vid en sådan situation redan är mättade och inte förmår ta emot mer vatten.

Geotekniska undersökningar är gjorda för projektet och det finns framtaget en rekommenderad grundläggning för bygganden. Resultatet från dessa finns sammanställda i en separat handling, benämnd PM Geoteknik med tillhörande MUR med bilagor och ritningar, daterad 2015-05-26 Rev 2015-08-11.

Som del i planen anser ni att det är viktigt att förklara hur snöröjningen ska hanteras och preciserar även en plats för förvaring. Ni anger att snön ska hanteras "kreativt", vilket efter upprepade frågor verkar vara: att den ska plogas eller slungas. Jag har dock fortfarande inte fått svar på hur ni tänker skydda gräsytan från snöplogarnas hjul och slungor samt hur ni tänkt bortforsla kvarvarande skräp och sand efter snösmältning? Ni har också underlåtit att svara på eventuell begränsning av snömängd, detta är viktig information då snödepån hamnar mycket nära fastigheter, gång- och cykelväg. Jag repeterar därför dessa frågor. Vidare undrar jag om denna snön är med i beräkning kring översvänningsrisk?

Kommentar:

Snömängden som läggs i upplag i, och i angränsning till, planområdet bedöms inte att öka utan snarare minska med den framtagna lösningen. Detta eftersom att snö från byggnadens tak inte kommer belasta dessa upplag. Service- och teknikförvaltningen som har ansvar för snöröjningen finns med i arbetet.

Kreativ hantering av snö ingår i den grön-, vit och blåstrukturutredning som pågår. Resultatet av detta pågående arbete är tänkt att användas som underlag i den vidare planeringen av parken och hanteras inte i planprocessen. Placeringen av snödeponin är tänkt att placeras i parkområdet, men dess exakta placering är inte fastställd.

Ni skriver att det sällan kommer vara större evenemang, hur vet ni det? Har ni sonderat intresset?

Kommentar:

Antalet större evenemang är endast ett antagande.

Vid evenemang uppger ni att parkeringsplatserna inte kommer räcka. Är det då inte rimligt att anta att folk upptäcker att parkeringen är full och fortsätter norrut på Hellebergsvägen? Hittar de en parkering vid t ex Vallmovägen tar de denna, dvs belastningen på kringliggande vägar, med dålig sikt och lekande barn, kommer öka påtagligt vid evenemang.

Kommentar:

Det pågår ett arbete med en ny trafikstrategi för Gällivare tätort där långsiktiga lösningar ska presenteras. Tillhörande denna trafikstrategi genomförs även en övergripande parkeringsutredning. Föreslagen

detaljplan hanterar enbart och löser nödvändig parkering tillhörande is- och evenemangsarenans, simhallens och gym samt Sjöparksskolans vardagliga verksamhet. Kommunen måste kunna tillgodose att tillräckligt antal parkeringsplatser finns tillgängliga på andra platser innan evenemang kan anordnas, detta förtydligas i planbeskrivningen. Huvudevenemangsarenan för Gällivare planeras ligga mitt inne i centrala Gällivare dit de flesta evenemang kommer att förläggas.

Kommunen skriver i sin vision för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle att de har hållbarhetsmål bl a gällande ekonomi. Såvitt jag förstår vet ni i dagsläget mycket lite om kostnad eller behov. Jag är tacksam om ni skickar över beräkningar på intäkter och kostnader för drift och byggnation av arenan.

Kommentar:

Projektering av is- och evenemangsarenan är budgeterad till 9,6 miljoner kronor. Byggekostnad är budgeterad till 100 miljoner kronor. Den kalkylerade merkostnaden på 1-2% av den totala byggekostnaden pga. markens beskaffenhet bedöms fortfarande till denna nivå. Kalkyl för drift är under framtagande. Kommunens ambition är att uppföra en byggnad med låg energiförbrukning under drifttiden.

Hur grundläggningsarbetena skall utföras och slutkostnaderna för arbetena är mycket osäkra. Som orsaker till detta kan nämnas följande förhållanden:

- Utskiftning av 2-4 m otjänliga massor inkl. torv upp till planerad grundläggningsnivå.
- Tät spont erfordras vid schakt och grundläggning m.h.t. rådande jord- och vattenförhållanden och aktuella schaktdjup.
- Dessutom finns risk för bottenuppträckning och hävning av schaktbotten vilket innebär att det kan krävas särskilda åtgärder. Grundvattensänkning kan erfordras.
- Det är tänkt att utskiftas ner till jordmaterial av siltig sand vilket är material med rådande förhållanden kan bli svårt att grundlägga på.
- Endast två grundvattenrör har installerats vilka endast har observerats under kort tid. I ett rör har det dokumenterats att det trängde upp vatten ur röret. Grundvattennivåerna är osäkra.

Hur högsta nivån i tjärnarna är vid de ofta förekommande översvämningarna har yttranden inte fått reda på trots tidigare begäran.

- Yttranden frågar om hur det är kalkylerat att merkostnaderna för dessa svåra och osäkra grundläggningsarbeten jämfört mot idealiska grundläggningsförhållanden endast motsvarar 1-2 % av totala byggekostnaden?
- Hur stor är totala volymen på utskiftningen?
- Hur långt utanför fasaden måste spanten slås och till vilket djup? Hur ska spanten förankras?
- Grundkonstruktionen för den förstärkta arenans golv kommer troligen ligga under grundvattennivån. Vilka långtidskonsekvenser kan detta få?

Kommentar:

Några av dessa funderingar är hanterade i de översiktliga geotekniska undersökningarna som har utförts. Efter att kompletterande geoteknik är genomförd håller man fortsatt fast vid de rekommendationer som redovisas i granskningshandlingen. Den senaste versionen av geoteknisk utredning biläggs detaljplanen.

Övriga frågor är av den detaljeringsgraden att de hanteras i projekteringen.

Privatperson 9, komplettering 2015-08-13

Vi vill påpeka att vi ställt frågor till kommunen gällande detaljplanen, som besvarades mycket länge efter att de skickades. Vi anser att vi borde fått svar tidigare då frågorna var av karaktären att de behövde svar omgående.

Vi motsätter oss planförslaget i sin helhet eftersom att vi anser att platsen för is- och evenemangsarenan är illa vald och undermåligt utredd. Vi vill förbehålla oss rätten att på samtliga punkter överklaga planförslaget.

Kommentar:

Kommunen har tagit till sig privatpersonens tidigare mailkonversationer. Bemötande avseende dessa frågeställningar finns redovisat i svar till tidigare yttrande, privatperson 9.

SENT INKOMMET YTTRANDE

Sverigedemokraterna, enligt skrivelse 2015-09-02

Sverigedemokraterna Gällivare har först torsdagen 2015-08-27 fått ta del av handlingarna som ligger till grund för detta remissvar. Remisstiden gick ut 2015-08-14 varför förlängd remisstid har begärts och har medgivits att få inkomma med sina synpunkter senast 2015-09-03.

Kommentar:

Kommunen har tagit hänsyn till Sverigedemokraternas önskan om att ta med deras yttrande trots att det har inkommit efter granskningstiden. Yttrandet redovisas här i granskningsutlåtandet.

Sverigedemokraterna anser att placeringen strider mot tidigare beslut och samhällets framtida behov av parkområden.

Sverigedemokraterna anser att placeringen av och ett uppförande av en Is- och evenemangsarena i stora delar måste frikopplas det antagna "gestaltningssystemet" som mer är att betrakta som en politisk idé om utformning, design och helhetsintryck. Ingenstans i nämnda program finns en detaljerad beskrivning av Is- och evenemangsarenan.

Kommentar:

Beslut om att placera is- och evenemangsarenan i Sjöparken togs i kommunfullmäktige (2014-12-08 § 160). Antalet grönytor i centrum utreds i en grön- vit och blåstrukturplan. Det ligger i kommunens intresse att grönytor finns tillgängligt för allmänheten. Av den totala grönytan som Sjöparken består av tas cirka 10 % i anspråk av isarenan, vilket betyder att cirka 7,5 hektar grönyta kommer finnas kvar.

Gestaltningssystemet anger inte i detalj någon beskrivning avseende is- och evenemangsarenans gestaltning. Programmet är ett första steg i att konkretisera gestaltningen för Gällivare centrum. Det är ett tidigt idéskede som kräver efterföljande, mer fördjupande arbeten innan idéerna kan förverkligas. Gestaltningssystemet anger en riktning för stadens gestaltning. Inom dessa ramar får varje plats i ett senare skede utformas med en platspecifik gestaltning som fungerar efter de förutsättningar som finns på just den platsen. Detaljplanen avser inte att reglera utformningen av is- och evenemangsarenan mer än att syftet med detaljplanen uppnås.

Sverigedemokraterna anser att placeringen på grund utav de geotekniska förutsättningarna som redovisats är mycket tvivelaktiga och att det strider mot det politiska uppdraget som primärt handlar om att på ett ansvarsfullt sätt hushålla med skattebetalarnas medel att uppföra allmänna byggnader på mark med så tveksamma förutsättningar och med oöverblickbara merkostnader till följd.

Kommentar:

Översiktliga geotekniska undersökningar har utförts av WSP i februari och mars samt kompletterande undersökningar under juni månad 2015. Resultatet från dessa finns sammanställda i en separat handling, benämnd Markteknisk undersökningsrapport (MUR) med tillhörande ritningar och

bilagor, daterad 2015-05-26 Rev 2015-08-11. Efter att kompletterande geoteknik är genomförd håller man fortsatt fast vid de rekommendationer som redovisas i granskningshandlingen. Den senaste versionen av geoteknisk utredning biläggs detaljplanen. Den kalkylerade merkostnaden på 1-2 % av den totala byggkostnaden pga. markens beskaffenhet bedöms fortfarande till denna nivå. Vid utredningsskede anlitas expertis som genomför övergripande bedömningar avseende de geotekniska förutsättningarna. Vid projektering- samt anläggningsskede anlitas återigen expertis för att ge råd och säkerställer att lämpliga åtgärder vidtas utifrån de geotekniska förutsättningarna.

Byggnadens grundläggning bedöms inte påverka grundvattennivåerna eller grundvattenströmmar i området eller i de omkringliggande tjärnarna i permanentskedet då ishallen är byggd. Geoteknisk utredning är bilagd handlingarna.

Sverigedemokraterna anser att parkeringsbehovet inte är nog utrett, otydligt presenterat och saknar konsekvensanalys beträffande inverkan på trafiken och parkeringssituationen i närområdet. Vidare saknas förslag till en framtida utvidgning i den händelse att kommunen underskattat behovet.

Kommentar:

Parkeringsberäkningen förtydligas i planbeskrivningen. Hänvisning till gatumark i Gällivare centrum är motiverat då dessa tillfällen anses vara få under ett år och därmed inte rimligt utifrån nödvändigt markanspråk som krävs för dessa "toppar". Hänsyn till det markanspråk som is- och evenemangsarenan kräver har beaktats utifrån att även minska anspråket på parkmarken. Is- och evenemangsarenans flexibla utformning möjliggör att flera typer av funktioner och aktiviteter kan skapas. Det har även i parkeringsutredning för centrum konstaterats finnas en stor andel tillgängliga parkeringsplatser i centrum. Av den anledningen motiveras inte ytterligare markanspråk för parkering för dessa fåtaliga händelser som nödvändig. I planbeskrivningen kommer det tydliggöras att kommunen måste kunna tillgodose tillräckliga antal parkeringsplatser i centrum innan evenemang kan ordnas.

Det pågår ett arbete med en ny trafikstrategi för Gällivare tätort där långsiktiga lösningar ska presenteras. Tillhörande denna trafikstrategi genomförs även en övergripande parkeringsutredning för Gällivare tätort. Föreslagen detaljplan hanterar enbart och löser nödvändig parkering tillhörande Is- och evenemangsarenans, simhallens och gym samt Sjöparksskolans vardagliga verksamhet.

Tillhörande detaljplanen har även en trafikutredning avseende påverkan på omkringliggande gators trafikmängder vid ett eventuellt genomförande av detaljplanen tagits fram. I denna bedöms att trafiken genererad av is- och evenemangsarenan är marginell. Denna handling är bilagd planhandlingarna.

Givet att kommunfullmäktige så sent som 2015-05-25 anslog 4,2 miljoner kronor till att rusta upp kylanläggningen i Malmbergets ishall som kommunen inte ens äger

torde man nu från kommunstyrelsens håll ha i sådan respekt i denna fråga att de kan fatta kloka och genomtänkta beslut.

En ny Is- och evenemangsarena vore ett mycket välkommet tillskott till de kommunala anläggningarna men sett mot bakgrund till de presenterade handlingarna anser Sverigedemokraterna att det vore mycket olyckligt om detaljplanen antas och projektet tillåts fortskrida. Sverigedemokraterna anser att resonemanget att Is- och evenemangsarenans funktion som plats för spontana möten, lek och rekreation är att jämställa med den anlagda parken ska förkastas då det är ett antagande i avsaknad av saklig grund. Sverigedemokraterna förespråkar en vidareutveckling av Sjöparksområdet som just parkområde planlagt för lek, rekreation och liknande. Sverigedemokraterna föreslår att en alternativ placering av Is- och evenemangsarenan utreds skyndsamt.

Kommentar:

Is- och evenemangsarenans huvudsyfte är att användas som ishall. Dess flexibla utformning möjliggör att flera typer av funktioner och aktiviteter kan skapas. Detaljplanen förespråkar att utformningen av utemiljön framför Isarenan ska upplevas som en förlängning av parken, med grönska, sittplatser m.m. De platser som föreslås i direkt anslutning till parken samt framför arenan bör vara bilfria för att skapa trygga platser där barn kan vistas fritt. Detta är ingen garanti för att spontana möten och spontan lek ska uppstå, men det stärker förutsättningarna för att det ska ske jämfört med dagens utformning.

EJ TILLGODOSEDDA

Följande intressenter, som inkommit med namn och adress, har helt eller delvis inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen (se även yttranden samt kommentarer i samrådsredogörelsen utöver detta granskningsutlåtande).

Privatpersoner nämns inte här med fullständiga namnuppgifter. Följande har bedömts som ej tillgodosedda:

- 21 sakägare
- Länsstyrelsen
- Räddningstjänsten
- Socialdemokraterna
- Sverigedemokraterna
- 36 privatpersoner, ej sakägare

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att föreslagna ändringar som gjorts efter granskningen ska ses som mindre justeringar och därmed inte är väsentliga för planförslaget. Dessa bedöms inte vara av sådan art att de påverkar miljön inom planområdet eller del av detta som är av betydande intresse för allmänheten. Ändringarna och justeringarna bedöms inte heller vara av påtaglig betydelse för sakägare eller andra inom området som berörs av ändringarna.

Beslut om att godkänna granskningsutlåtande med föreslagna ändringar (se sidan 2, ändringar efter granskning) samt att anta detaljplanen föreslås.

MEDVERKANDE

Johan Eriksson, Planchef, Gällivare kommun

Sofie Rynbäck, Planarkitekt, Gällivare kommun

Maria Åberg, Uppdragsledare, Ramböll

Anneli Jonsson, Planarkitekt, Ramböll

Upprättad 2015-09-08