

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Gojan 15, del av Gällivare 76:1 m.fl.
Multiaktivitetshuset



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 2018-02-06 till och med 2018-02-28. En underrättelse har anslagits på kommunens anslagstavla och funnits tillgänglig under granskningstiden på kommunens hemsida.

Planhandlingarna har varit tillgängliga för granskning på samhällsbyggnadsförvaltningen i Gällivare, samt på kommunens hemsida www.gallivare.se/detaljplan.

Planhandlingar och innehållet i underrättelsen har skickats via post eller mejl till samtliga kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter under granskningsskedet har följande förändringar skett av detaljplan för Gojan 15, del av Gällivare 76:1 m.fl. Multiaktivitetshuset

Plankarta:

- Teckenförklaring har kompletterats till grundkartan.

Planbeskrivning:

- Förtydligande har gjorts avseende vad högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000) innebär.
- Förtydligande har gjorts avseende dagvattenhanteringen.

Övriga ändringar är enbart av redaktionell karaktär.

INKOMNA YTTRANDEN

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden:

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2018-02-27
- Trafikverket, 2018-02-26
- Lantmäteriet, 2018-02-28
- Service- och teknikförvaltningen Gällivare kommun, 2018-02-27
- Miljö-, bygg- och räddningsnämnd (MBR) Gällivare kommun, 2018-02-15
- Rådet för funktionshinderfrågor Gällivare, 2018-02-14

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna yttranden som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2018-02-27

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

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

Länsstyrelsens synpunkter

Planförslaget har endast ändrats marginellt sedan samrådsversionen. Länsstyrelsens synpunkter avseende förslagets inverkan på stadsmiljön och på de kulturhistoriska

värdena kvarstår därmed. Länsstyrelsen anser att det är mycket negativt att den struktur som Kyrkallén utgör kommer att brytas med den nya byggnaden. Den parkering som föreslås under resterande del av Kyrkallén innebär dessutom att det inte kommer att vara möjligt med trädplanteringar på området i framtiden, utan mycket kostsamma anordningar för att kunna klara de laster som uppstår. Således kommer även det parkmässiga gröna inslaget som allén innebär idag, troligen att försvinna. Länsstyrelsen vill återigen påminna kommunen om att de åtgärder som planförslaget medger undergräver möjligheten att fullfölja de ambitioner som gestaltungsprogrammet för Gällivare tätort från 2015 (antaget av kommunfullmäktige 2015-01-26) föreslår och som lyfter betydelsen av att förstärka de strukturer som finns i den gamla stadsplanen.

Kommentar: Gällivare kommun har länge drivit arbetet med placering och utformning av Multiaktivitetshuset, genom projektet nya Gällivare och visionsarbete med medborgarna. Kommunen är medveten om de konsekvenser detta medför på stadsbild och kulturmiljö men bedömer sammanfattningsvis att fördelarna med vald placering och utformning överväger nackdelarna.

I september 2014 beslutade kommunfullmäktige att anta program för verksamhetslokaler i centrala Gällivare vad gäller ett kunskapshus samt sport- och kulturhus (Centrumprogram, Dundret City, maestro management, 2014). I detta program redogörs bland annat för en central placering av Multiaktivitetshus som samlar Gällivares fritidsintressen; kultur, sport, mötesplatser mitt i centrum på Vassara Torg. Aktuell detaljplan möjliggör delar av programmets förverkligande.

De förändringar som skett sedan samrådsskedet av planförslaget innebär så vitt Länsstyrelsen kan se att förslaget nu möjliggör en högre byggnadshöjd för större del av byggnaden, jämfört med det tidigare förslaget. Det är dock svårare nu att tolka vilken höjd det handlar om eftersom redovisningen nu görs som totalhöjd över nollplanet.

Kommentar: Samrådsförslaget reglerade högsta nockhöjd i meter och granskningsförslaget reglerar högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000).

Samrådsförslagets 27 meter respektive 22 meter nockhöjd motsvarar cirka +389 meter och +383 meter nockhöjd över angivet nollplan (RH 2000). De förändringar som gjorts mellan samråd och granskning innebär att högsta nockhöjd över marknivån längst Storgatan och Västra Kyrkoallén blir cirka 24-25 meter. Reglerad nockhöjd närmast Hantverkaregatan innebär cirka 19 meter över marknivån.

I planbeskrivningen lyfts byggnadens gestaltning som en viktig parameter för att mildra de negativa konsekvenserna för stadsbilden och kulturmiljön. Utöver behov av entréer i olika lägen så påtalas att byggnadens bottenplan skall vara "utåtvänt och transparent". Det är också viktigt med en differentiering i höjd. Länsstyrelsen konstaterar att detaljplanen inte på något sätt säkerställer dessa kvalitéer, utöver entréernas läge.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver formulera planbestämmelser som styr den önskvärda utformningen avseende byggnadens transparens, att allén synligt och tydligt kan fortsätta norr och söder om multiaktivitetshuset, samt att underbyggnaden med garage utförs så att det ger god möjlighet till trädplantering i södra delen av planområdet.

En utformningsbestämmelse har tillkommit som reglerar att entréer ska finnas vid tre omgivande gator, från tre olika håll. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen om entréer även borde omfatta Östra Kyrkallén, vilket anges som önskvärt i både MKB och i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har inga övriga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Kommentar: Projektet för Multiaktivitetshuset är nu i ett systemskede vilket innebär att den slutliga utformningen av byggnaden ännu inte är beslutat, därav finns det svårigheter med att reglera utformningen i detalj.

Kommunen har rådighet över marken och arbetar för att utformningen ska bli så bra som möjligt. Frågor som rör stadsmiljön hanteras också i separata processer och måldokument, exempelvis centrumutvecklingsplanen. När det gäller att bibehålla parken, har man reglerat andelen hårdgjord yta i plankartan. I projektet tittar man även på att göra utfackningar i parkeringsgaraget för att kunna möjliggöra plantering av större träd.

Trafikverket, enligt skrivelse 2018-02-26

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:-

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2018-02-28

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2018-02-02) har inga större behov av kompletteringar noterats. Grundkartan skulle dock behöva kompletteras med en teckenförklaring.

Kommentar: Grundkartan kommer att kompletteras med en teckenförklaring.

Service- och teknikförvaltningen, enligt skrivelse 2018-02-27

Projekt och samordningsavdelningen har fått i uppdrag att komma med synpunkter avseende detaljplanen.

Vatten och avlopp

Projekt och samordningsavdelningen har inget att erinra. Va/avfallsplanerarna har bidragit med uppgifter till detaljplanen och har inget övrigt att tillägga.

Dagvatten, snöhantering

Föroreningar av dagvatten och snö borde begränsas vid källan. Systemet för dagvatten bör utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under dagvattens väg till recipienten. Direktutsläpp av dagvatten till Vassara älv genom det befintliga dagvattensystemet vid Lasarettbro utsläppspunkt borde undvikas, då fördröjningsdammen saknas.

Kommentar: Dagvattnet ska ledas bort via det kommunala ledningsnätet då planområdet ligger inom den allmänna va-anläggningens verksamhetsområde, där kommunen är huvudman.

Detta regleras i lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). Av vilken framgår att behovet av bland annat dagvattenhantering inom planområdet ska tillgodoses genom den allmänna va-anläggningen. Den allmänna va-anläggningen skall ordnas och drivas så att den uppfyller de krav som kan ställas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön och med hänsyn till intresset av en god hushållning med naturresurser.

Avfall, återvinning

Kommunen ansvarar endast för insamling av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall. När det gäller utsortering av producentansvarets förpackningar och papper så är detta inte ett kommunalt ansvar, även dessa fraktioner ska sorteras, hanteras och samlas. Möjlighet till sopsortering ska finnas lättillgängligt för samtliga avfallsslag.

Multiaktivitetshuset är ett stort hus, det är därmed viktigt att en väl placerad och anpassad lastbrygga finns till förfogande för inhämtningen av avfall och utsorterat material samt att sopbilen kan ta sig fram så att backning av fordon undviks.

I övrigt kan köksavfallskvarn vara ett alternativ i hanteringen av organiskt avfall i storkök som enligt miljömålen ska uppfyllas. Eventuellt bör fettavskiljare installeras.

Kommentar: Frågor som rör avfall och återvinnig hanteras inom projekteringen av byggnaden. Avfall hanteras efter gällande regelverk och föreskrifter.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnd (MBR), enligt skrivelse 2018-02-15

Efter granskning av handlingar har miljö-, bygg- och räddningsförvaltningen inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: -

Rådet för funktionshinderfrågor Gällivare, enligt skrivelse 2018-02-14

-Viktigt att säkerställa framkomlighet för rörelsehindrade både ute och inne. Beakta ledstråk för synskadade.

-Det behöver finnas handikapparkeringar på markplan.

-Beakta ambulans och färdtjänsts framkomlighet.

Kommentar: Synpunkterna noteras och tas med till projekteringskedet.

NAMNLISTA

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):

- Länsstyrelsen Norrbottens län
- Gällivare Energi
- Socialdemokraterna, Gällivare
- Vänsterpartiet, Gällivare
- Service- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun
- Rådet för funktionshinderfrågor, Gällivare

STÄLLNINGSTAGANDE

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

Detaljplanen föreslås att antas tillsammans med granskningsutlåtandet med föreslagna ändringar av kommunfullmäktige den 9 april 2018.

MEDVERKANDE

Marcus Zetterqvist, planeringschef, samhällsbyggnadsförvaltningen

Sofie Rynbäck, planhandläggare, samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

LENNART JOHANSSON
Förvaltningschef

Upprättad 2018-03-08