

SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

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



SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt Miljöbalken (6 kap 16 §) ska miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd beaktas innan detaljplan antas. När en detaljplan har antagits ska kommunen i särskild sammanställning redovisa:

- hur miljöaspekter har integrerats i planen.
- hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samrådet har beaktats.
- skälen till att planen antagits i stället för de alternativ som har övervägts.
- de åtgärder som avses vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som planen medför.

Den särskilda sammanställningen ska vara tillgänglig för samrådskretsen.

Samråd

Detaljplanen och MKB:n var ute på samråd under tiden 16 november – 8 december 2017. Kungörelse har förts in i ortstidningarna NSD och Norrbottens Kuriren och anslagits på kommunens 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 samhällsbyggnadsförvaltningen samt på kommunens hemsida (www.gallivare.se/detaljplan) under samrådstiden.

Ett samrådsmöte hölls den 29 november i Midnattssolssalen, Gällivare Folkets hus. Utöver tjänstemän från Gällivare kommun, politiker och konsulter fanns 23 privatpersoner närvarande.

Under samrådstiden inkom 11 yttranden.

Granskning

Detaljplanen och MKB:n har varit tillgängliga för allmän granskning under tiden 6 februari– 28 februari 2018. 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.

Under granskningstiden inkom 6 yttranden.

Redovisning av hur miljöaspekterna integrerats i planen och hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkterna från samrådet och granskningen har beaktats har sammanställts under rubrikerna nedan.

KULTURMILJÖER, KULTURARV OCH LANDSKAPSBILD

Inkomna synpunkter

Samråd

Länsstyrelsen påpekar under samrådet att genomförandet av planförslaget får mycket stora konsekvenser för stadsbilden och karaktären i centrala Gällivare, eftersom det stråk som Kyrkallén utgör kommer att brytas och det parkmässiga gröna inslaget som allén innebär kommer att försvinna. Länsstyrelsen anser att detta är negativt både för stadsbilden och för kulturmiljön.

Kyrkallén utgör en bärande struktur i rutnätsplanen från 1888 och har ett stort stadsbildsmässigt och kulturellt värde. Att genomföra 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. Länsstyrelsen ser ett bevarande och utveckling av det stråk som alléerna utgör som en nyckelfråga när det gäller att utveckla samhället i den riktning som gestaltungsprogrammet anger. Det aktuella området mellan kyrkan och Sjöparken har mycket stor betydelse för ortens identitet och bör utvecklas och förstärkas på ett sätt som lämpar sig för en småstad, med stor omsorg och måttlig skala. Det nya stora kunskaps huset som byggs söder om Gojan innebär redan att platsens karaktär kommer att förändras skalmässigt. Länsstyrelsen menar att ytterligare storskaliga inslag i denna miljö bör undvikas.

Även om kommunens ambitioner är höga när det gäller den aktuella byggnadens utformning, så blir påverkan på stadsmiljön och kulturmiljön mycket stor p.g.a. byggnadens storlek och lokalisering. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver överväga alternativa platser för Multiaktivtets huset där alléstråket kan vara kvar.

Planförslaget är väldigt flexibelt och flertalet ställningstaganden när det gäller byggnadens utformning lämnas till projekterings- eller bygglovs skedet. Kommunens ambition om hög kvalitet på byggnaden anser Länsstyrelsen behöver regleras genom planbestämmelser. Eftersom planförslaget är så oreglerat är det svårt för Länsstyrelsen att bedöma vilken inverkan ett genomförande av planförslaget kan få på områdets kulturmiljö. Åtgärderna som kan göras för att minska påverkan på kulturarvet lämnas till framtiden då de inte är fastslagna i detaljplanen utan beskrivna i liten omfattning och som förslag. Av MKB går till viss del att utläsa vilken påverkan som ett genomförande av planförslaget kan innebära. Det finns också vissa förslag om hur negativa konsekvenserna kan mildras. Dessa förslag följs dock inte upp i detaljplanen.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelser som visar hur kommunen avser att säkerställa viss utformningskvalitet är viktiga. Förutom att säkerställa en viss kulturmiljöhänsyn, så behöver medborgarna också kunna förstå planförslagets innebörd.

Vänsterpartiet Gällivare påpekar under samrådet att det är viktigt för stadsbilden, men också för känslan av huset, är det av oerhört stor vikt att huset inte utformas som en stor klump. I detaljplanen är det fortfarande lite osäkert hur förslag på

utformning ser ut. Byggnaden måste kännas levande och delvis vara transparent, för att den inte skall uppfattas som hotfull och ogenomtränglig.

Granskning

Länsstyrelsens synpunkter avseende förslaget 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.

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.

Revideringar

Inför granskningen justerades planförslaget genom fler bestämmelser på plankartan. Nockhöjderna justerades för att minska byggnadens höjd. Nockhöjderna för byggnadens del mot Storgatan och Västra Kyrkoallén minskades 2-3 meter medan byggnadens nockhöjd mot Hanterverkegatan sänktes med 3 meter. En del av kvartersmarken mot Hantverkaregatan ändrades även till gata för att minska skuggning på kvarteret Gråtruten.

Antalet entréer reglerades (Byggnaden ska uppföras med minst en entré mot Storgatan, Västra Kyrkallén och Hantverkaregatan).

Befintliga markhöjder kring kvartersmarken reglerades i plankartan för att bibehålla befintlig marknivå och minska inverkan på kringliggande områden.

Önskvärda skyddsåtgärder enligt MKB

- Det är viktigt att fasaderna på det nya multiaktivitetshuset utformas så att det finns flera entréer, och att entréerna vänder sig ut mot gatorna och mot Vassara torg.
- Multiaktivitetshuset bör utformas på en hög konstnärlig nivå för att uppnå en positiv påverkan på stadsbilden. Kvaliteten i utformning och utseende säkerställs i efterföljande bygglovshantering. Byggnaden kan i sin utformning

ta hänsyn till hur den som färdas både i och utanför byggnaden möter vyn mot Dundret. Även miljön längs hela Västra Kyrkallén, som blir kvar som ett genomgående stråk, bör ges stor omsorg med fokus på de oskyddade trafikanternas behov.

- Byggnadens bottenplan bör utformas så att den är utåtvänd och transparent. En stor andel glas i fasaden och många väl synliga entréer är två sätt att åstadkomma detta. En transparent byggnad kan också bidra till att bibehålla allén som en sammanhängande offentlig plats.
- Gestaltningen av det framtida Vassara torg har stor betydelse för hur väl det nya centrum kommer att fungera för folkfester och vardagsliv.
- För att minska den negativa påverkan arbeta med utformningen av både Västra och Östra Kyrkallén. En reglering av byggnadshöjder, t ex genom en ökad differentiering i byggnadsvolymens höjd eller genom en generell sänkning av byggnadshöjden alternativt nockhöjden kan bidra till en minskad påverkan. Östra Kyrkalléns karaktär av återvändsgränd kan minskas om man bygger en entre till Multiaktivitetshuset även här.
- Det är också viktigt att följa upp detaljplanens och övriga styrande planers intentioner så att multiaktivitetshuset får de önskade funktionerna och upplevs som en öppen och offentlig plats.

Integrering i planen

Antalet entréer har reglerats (Byggnaden ska uppföras med minst en entré mot Storgatan, Västra Kyrkallén och Hantverkaregatan).

När det gäller att bibehålla parken vid Vassaratorg, har andelen hårdgjord yta i plankartan reglerats. I projektet tittar man även på att göra utfackningar i parkeringsgaraget för att kunna möjliggöra plantering av större träd

Nockhöjderna har justerats för att minska byggnadens höjd mot Hantverkaregatan samt för att få en differentiering. En del av kvartersmarken mot Hantverkaregatan ändrades till gata för att minska skuggning på kvarteret Gråtruten.

Uppföljning

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.

För Gällivare kommun är de arkitektoniska kvalitéerna viktiga gällande Multiaktivitetshuset. De övergripande projektmålen innebär att Multiaktivitetshuset ska bli:

- En mötesplats för alla där aktiviteter engagerar, kompletterar varandra och inbjuder till improvisation.
- En välkomnande märkesbyggnad med en arkitektur som knyter an till platsen.
- En unik centrumbyggnad som gör Gällivare till en attraktiv småstad att leva i och sprider intresset långt utanför kommunens gränser.

Multiaktivitetshuset kommer att utformas med en hög konstnärlig nivå för att uppnå en positiv påverkan på stadsbilden. I styrgruppen för Multiaktivitetshuset gjordes ett urval på 6 stycken välkända arkitekter för projektet. Michael Green Architecture (Kanada) valdes ut som arkitekt för det specifika projektet eftersom arkitektbyråns profil stämde överens med de uppsatta projektmålen.

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 centrumsutvecklingsplanen.

KLIMATPÅVERKAN

Inkomna synpunkter

Samråd

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utreda den framtida dagvattenhanteringen med hänsyn till de förändringar som planförslaget innebär. Den stora takytan som tillkommer, tillsammans med den minskade grönytearealen, samt att stor del av parken planeras underbyggas med parkeringsgarage innebär nya förutsättningar som behöver beaktas.

Granskning

Service- och teknikförvaltningen Gällivare kommun påpekar under granskningen att 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 Lasarettsbros utsläppspunkt borde undvikas, då fördröjningsdammen saknas.

Revideringar

Inga revideringar på plankartan har gjorts däremot har det i planbeskrivningen förtydligas att planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp (dagvatten inkluderat). Planområdet kommer därför att anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Önskvärda skyddsåtgärder enligt MKB

- En fördjupad utredning behövs för hur lågpunkten inom planområdets sydligaste del bör hanteras, viktigt inför framtida projektering av bland annat parkeringsgaraget under torget.

- Planområdet ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Integrering i planen

Andelen hårdjordyta inom befintlig park har reglerats för att bevara del av naturlig markavvattning.

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Uppföljning

Frågan om dagvatten kommer att hanteras inom projekteringen av byggnaden och parkeringsgarage.

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet.

BOENDEMILJÖ

Inkomna synpunkter

Samråd

Socialdemokraterna Gällivare framförde under samrådet att de anser det viktigt att i utformningen av Multiaktivitetshuset se till så att de boende får tillräckligt med dagsljus i sina lägenheter.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden (MBR) Gällivare kommun framförde under samrådet att det är viktigt att utreda om intilliggande bostäders nivåer av dagsljus är godtagbara med föreslagen utformning av multiaktivitetshus.

Revideringar

Inför granskningen justerades planförslaget genom fler bestämmelser på plankartan. Nockhöjderna justerades för att minska byggnadens höjd. Nockhöjderna för byggnadens del mot Storgatan och Västra Kyrkoallén minskades 2-3 meter medan byggnadens nockhöjd mot Hanterverkegatan sänktes med 3 meter. En del av kvartersmarken mot Hantverkaregatan ändrades även till gata för att minska skuggning på kvarteret Gråtruten.

Uppdaterade skuggstudier mellan samråd och granskning visade att skuggningen mot på kvarteret Gråtruten har minskat något (cirka 35 minuter under vårdagsjämningen).

Önskvärda skyddsåtgärder enligt MKB

- Lämpliga åtgärder för att minska den negativa påverkan kan vara att reglera byggnadshöjder. Till exempel kan en ökad differentiering i byggnadsvolymens höjd eller genom en generell sänkning av byggnadshöjden alternativt nockhöjden minska påverkan.

Integrering i planen

Högsta tillåtna nockhöjd sänktes 2-3 meter mellan samråd och granskning. En del av kvartersmarken mot Hantverkaregatan ändrades även till gata för att minska skuggning på kvarteret Gråtruten.

Uppföljning

Ingen uppföljning kommer att ske.

GRÖNSTRUKTUR OCH RÖRELSEMÖNSTER

Inkomna synpunkter

Samråd

Länsstyrelsen påpekar under samrådet att genomförandet av planförslaget får mycket stora konsekvenser för stadsbilden och karaktären i centrala Gällivare, eftersom det stråk som Kyrkallén utgör kommer att brytas och det parkmässiga gröna inslaget som allén innebär kommer att försvinna. Länsstyrelsen anser att detta är negativt både för stadsbilden och för kulturmiljön.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelser som visar hur kommunen avser att säkerställa viss utformningskvalitet är viktiga. Förutom att säkerställa en viss kulturmiljöhänsyn, så behöver medborgarna också kunna förstå planförslagets innebörd. Som exempel på vad som skulle kunna regleras för att mildra skadan på stadsbilden och kulturmiljövärdena är att befintliga träd inte får avverkas i de delar där byggnaden inte ska uppföras samt att parkeringsdäcket under parken skall utformas med sådan bärighet och tjocklek på jordlager att trädplantering medges.

Eftersom byggnaden bryter av allén skulle en bestämmelse om fri sikt genom byggnaden och att alléerna skulle "ta vid", norr och söder om byggnaden i någon mån kunna mildra påverkan.

Granskning

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

Revideringar

Inför granskningen reglerades antalet entréer: Byggnaden ska uppföras med minst en entré mot Storgatan, Västra Kyrkallén och Hantverkaregatan.

Önskvärda skyddsåtgärder enligt MKB

- På Västra Kyrkalléns nordligaste del bör tillgängligheten till parkeringen lösas på ett sätt som ger god framkomlighet och säkerhet för de oskyddade trafikanterna.
- Konsekvenserna av att det öppna stråket bebyggs kan motverkas om man kan säkerställa att gatuplanet i det framtida multiaktivitetshuset tillåter genomgående gångtrafik och att entréer hålls öppna och tillgängliga över så stor del av dygnet som möjligt.
- Ingreppen i befintlig park och torgyta kan kompenseras genom att säkerställa att kvarvarande torg utformas med hög kvalitet på vistelsevärden och att de utformas med så goda förutsättningar för planteringar som möjligt. Parkeringsdäcket bör utformas så att det kan bära tillräckligt tjocka jordlager för att rymma planteringar.
- Man bör även kompensera för minskad grönska genom att stärka andra genomgående gröna stråk i centrum. Här rymmer Gällivares grön- blå och vitplan förslag till möjliga åtgärder, liksom gestaltningsprogrammet för Gällivare centrum.

Integrering i planen

Antalet entréer regleras (Byggnaden ska uppföras med minst en entré mot Storgatan, Västra Kyrkallén och Hantverkaregatan).

När det gäller att bibehålla parken vid Vassaratorg, har andelen hårdgjord yta i plankartan reglerats. I projektet tittar man även på att göra utfackningar i parkeringsgaraget för att kunna möjliggöra plantering av större träd

Uppföljning

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 centrumsutvecklingsplanen. 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

TRAFIK, PARKERINGAR OCH TRANSPORTER

Inkomna synpunkter

Samråd

Länsstyrelsen uppfattning är att om det underjordiska parkeringsgaraget byggs under del av Kyrkallén, blir det knappast möjligt att åstadkomma en stadsmässig parkmiljö på den återstående delen av Kyrkallén, vilket också framgår av MKB:n.

Socialdemokraterna Gällivare anser att hänsyn till gång och cykelstråk, både från Östra och Västra sidan samt från Smedjegatan måste tas vid planläggningen.

Revideringar

Inga revideringar har gjorts.

Önskvärda skyddsåtgärder enligt MKB

- I projekteringskedet bör in- och utfarter till parkeringsgaraget m.m. utformas med hänsyn till nya trafikflöden. Säkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter bör prioriteras.

Integrering i planen

Ingen integrering i planen har gjort.

Uppföljning

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 centrumsutvecklingsplanen. 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

I projekteringen av parkeringsgaraget kommer hänsyn tas till trafikflöden och rörelsemönster för oskyddade trafikanter.

Västra Kyrkoallén ska fungera som en gågata men varutransporter ska tillåtas och regleras via lokala trafikföreskrifter.

SKÄLEN TILL VARFÖR PLANEN HAR ANTAGITS ISTÄLLET FÖR ALTERNATIVA LOKALISERINGAR

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.

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 centrumsutvecklingsplanen.

Alternativ placering för planerad bebyggelse har utretts i tidigare skede och därmed inte utretts i miljökonsekvensbeskrivningen för detaljplanen.