

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2017-11-02 har varit på samrådsremiss under tiden 2017-11-16 t.om. 2017-12-08.

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.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med 8 december:

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2017-12-11
- Trafikverket, 2017-12-08
- Gällivare Energi 2017-11-28
- Lantmäteriet 2017-12-01
- Socialdemokraterna 2017-12-01
- Miljö-, bygg- och räddningsnämnd (MBR) Gällivare kommun 2017-12-04
- Skanova 2017-12-05
- Wettainen 2017-12-05 och 2017-12-09
- Vänsterpartiet 2017-12-06
- Olofsson 2017-12-14

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för Gojan 15, del av Gällivare 76:1 m.fl. – Multiaktivitetshus, Gällivare kommun, daterad 2017-11-02.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- Vilka politiska beslut som är tagna i samband med projektet Multiaktivitetshuset.
- Att upphävande av tomtindelning (*för del av kvarteret Gojan, 1964*) endast avser den del som ligger inom planområdet.
- Geotekniska utredningar pågår där även förorenad mark och radonhalt undersöks.
- Planbeskrivningen har kompletteras gällande räddningstjänstens behov och framkomlighet.
- Skuggstudierna har reviderats utifrån nya bestämmelser i plankartan.
- Allmänna och enskilda intressen har förtydligats.
- Två fastigheter är eventuellt aktuella för inlösen och lagstöd för detta har beskrivits.

Följande bestämmelser har justerats på plankartan:

- Delar av upphävandet för tomtindelning (*för del av kvarteret Gojan, 1964*) har tagits bort.
- Användningen centrum (C) har lagts till.
- Nockhöjderna har justerats.
- Antalet entréer regleras.
- Längst Hantverkaregatan regleras ett område för (GATA).
- Markhöjder regleras.
- Kvartersmarken i den sydvästra delen har justerats.
- Egenskapsbestämmelsen Busstorg (marken är avsedd för busstorg) inom torgytan har gjorts mer flexibel genom att marken *får* iordningställs för busstorg.

Följande har förtydligats i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB):

- Skuggstudierna har reviderats.
- De förslagna åtgärderna som har arbetas in i detaljplanen efter samråd har sammanställts.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

SAMRÅDSYTTRANDEN

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

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2017-12-11

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.

Gestaltning och kulturmiljö

Ett genomförande 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 kunskapshuset 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.

Länsstyrelsen uppfattning är också 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.

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 multiaktivitetshuset där alléstråket kan vara kvar.

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.

Planförslaget är väldigt flexibelt och flertalet ställningstaganden när det gäller byggnadens utformning lämnas till projekterings- eller bygglovskedet. 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 vilket inverkan ett genomförande av planförslaget kan få på området 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.

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.

Byggnadens utformning behöver också regleras, när det gäller avtrappning av höjd samt takutformning. Det kan även finnas anledning att reglera entréernas placering.

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.

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.*

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. 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

Kommen kommer att komplettera detaljplanen med ytterligare bestämmelser gällande utformningen av entréer och nockhöjder.

Dagvatten

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.

Kommentar: Frågan om dagvatten kommer att hanteras inom projekteringen av byggnaden. Dagvattnet måste ledas bort via det kommunala ledningsnätet, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Andelen hårdgjord yta har reglerats i plankartan.

Förorenad mark

Det finns uppgift om ett oljeläckage till dräneringsledning på fastigheten. Det har också legat ett tryckeri på fastigheten SO om Gojan 15, ca 30 meter. Tryckerier kan ha använt lösningsmedel. Cirka 70 meter SO om planområdet har det legat en bensinmack, det kan alltså finnas risk för att eventuell petroleumförorening skulle kunna ha spridits till området. Ca 200 meter norr om planområdet har Gällivare kommunala bad och tvättinrättning legat. Den var i drift åtminstone på 60-talet. Enligt den MIFO-inventering som gjorts kan det vara så att det endast varit badhus med tvättstuga dit folk kunde ta med sin tvätt och tvätta och alltså inte en kemptvätt. Hur säkra uppgifterna är går inte att avgöra. Kommunen bör utreda om eventuella åtgärder behöver vidtagas p.g.a. denna information.

Kommentar: Marken inom planområdet kommer att kontrolleras (för att säkerställa att föroreningar inte finns) detta sker i samband med de geotekniska undersökningarna som pågår.

Trafikverket, enligt skrivelse 2017-12-08

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Gällivare Energi, enligt skrivelse 2017-11-28

Vi har tittat på detaljplan för Gojan 15 del av Gällivare 76:1. I planbeskrivningen finns inget exakt läge beskrivet för parkeringsgaraget som berör U-området för fjärrvärmeledningarna som går efter Storgatan. Fjärrvärmelidningen efter Storgatan är en huvudledning som distribuerar värme till halva Gällivare och hela Repisvaara.

Vi behöver mer uppgifter hur utformningen av underjordsgaraget och Multiaktivitetshuset påverkar Storgatan där vår fjärrvärme ligger i dag. För även om vi bygger en ny ledning så kommer det att behöva någon form av underhåll och det medför att ledningen måste bli åtkomlig för framtida underhåll.

Om byggnationerna av underjordsgaraget och Multiaktivitetshuset ska starta 2019, måste vi få mer detaljer på byggnadernas utformning för att hinna bedöma eventuellt ombyggnadsbehov. Om det visar sig att ledningarna ska flyttas måste vi få besked senast under januari 2018 för att hinna projektera och göra en upphandling med byggstart juni - juli 2018.

Kommentar: Synpunkten noteras och vidarebefordras till projektgruppen för Multiaktivitetshuset.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2017-12-01

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-11-02) har följande noterats:

Kommunen önskar upphäva tomtindelningen som gäller inom Gojan 15,14 och 1. Kommunen har på ett tydligt sätt redovisat med en illustrationslinje inom vilket område den vill att tomtindelningen ska upphöra. Enligt Lantmäteriets uppfattning upphör tomtindelningen att gälla i området som upptas av den nya detaljplanen. Dock är tomtindelningen även belägen i ett område sydost om den nya detaljplanen, utanför plangränsen.

Lantmäteriets uppfattning är att tomtindelningen inte upphör att gälla i området utanför den nya detaljplanen. För att uppnå ett upphävande av tomtindelningen i det området måste kommunen göra en separat parallell planändring för att upphäva tomtindelningen eller utvidga nu aktuell detaljplan till att även omfatta området i sydost. Vilket av alternativen som är att föredra i aktuellt fall får kommunen självt ta ställning till.

Om kommunen genomför en parallell planändringsprocess ska noteras att ett upphävande av en tomtindelning utgör en administrativ bestämmelse och upphävandet måste framgå tydligt som just en sådan bestämmelse.

Kommentar: Upphävandet av tomtindelningen kommer att justeras och bara gälla för aktuellt planområde.

Kommunen avser att lösa in två fastigheter. Antagligen med motiveringen att inlösen av kvartersmarken sker för allmänt ändamål. Förutsättningarna som behöver vara uppfyllda för att inlösen ska vara möjlig bör redogöras för i planbeskrivningen.

Kommunen kan överväga huruvida det finns anledning att inkludera markreservat för underjordiska ledningar.

Plankartan behöver kompletteras med koordinatangivelser.

Kommentar: Kommunen avser inte att lösa in någon fastighet, förhandlingar pågår parallellt med planprocessen. I fall det blir aktuellt finns lagstöd för detta. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. Plankartan kommer att kompletteras med koordinatangivelser.

Socialdemokraterna, enligt skrivelse 2017-12-01

Vi har tagit del av Detaljplanen för Gojan 15 och vill framföra följande synpunkter:

-Det är viktigt att i utformningen av Multiaktivitetshuset se till så att de boende får tillräckligt med dagsljus i sina lägenheter.

-Beakta räddningstjänstens framkomlighet och behov.

-Ta hänsyn till gång och cykelstråk, både från Östra och Västra sidan samt från Smedjegatan.

Kommentar: Planbeskrivningen kommer att kompletteras gällande räddningstjänstens behov och framkomlighet. Skuggstudierna kommer att revideras och en geotekniskundersökning pågår.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnd (MBR) Gällivare kommun, enligt skrivelse 2017-12-04

Efter granskning av samrådshandlingar lämnas följande synpunkter:

-Att benämningen R låser användningsområdet, planförfattaren bör överväga R/C benämning om handel vill tillåtas.

-Att utreda om intilliggande bostäders nivåer av dagsljus är godtagbara med föreslagen utformning av multiaktivitetshus.

-Att upplysa om att radonhalten inte ska överstiga 200 Bq.

-Att i samband med geoteknisk undersökning fastställa radonhalt samt klorerade lösningsmedel i grundvatten.

-Att förtydliga hur räddningstjänstens behov av släckvatten tillfredställs.

Kommentar: Handlingarna kommer att kompletteras med användningen centrum (C). Planbeskrivningen kommer att kompletteras gällande radon och räddningstjänstens behov till släckvatten. Skuggstudierna kommer att revideras och en geotekniskundersökning pågår.

Skanova, enligt skrivelse 2017-12-05

Skanova har inget att erinra mot rubricerade plan.

Wettainen, enligt skrivelse 2017-12-05 och 2017-12-09

Enligt ritningar i samrådsmaterialet kommer simbassängen att bestå av sex banor. I dagsläget finns fem banor i Gällivare simhall och fyra i Malmbergets. Totalt nio banor ska alltså ersättas med sex, en markant minskning. Redan idag är det trångt vissa tider i Gällivare simhall. I praktiken är fyra banor ständigt reserverade för trampoliner och lek i bassängen, detsamma kommer att gälla även den nya bassängen. Antalet tillgängliga banor för motionssimning är och förblir begränsat med liggande förslag. Detta samtidigt som simintresset i kommunen ökar starkt, inte minst beroende på triathlonarrangemangen och nystartad simklubb. Vidare är åtta banor ett krav för att arrangera simtävlingar vilket mycket väl kan bli aktuellt i framtiden. Jag anser därför att bassängen i multiaktivitetshuset bör byggas med åtta banor. Allt annat vore en kortsiktig och ej framtidssäkrad lösning.

Slutligen bör bassängdjupet i ena änden vara minst fyra meter. Detta för att säkerställa förutsättningar för fortsatt verksamhet i dykarklubben och andra träningsverksamheter, exempelvis simhopp, som är beroende av djupt vatten.

Jag anser att ni bör planera för en 50-meters simbassäng nu när möjligheten finns. Det skulle bli den enda i Norrbotten och en attraktion i sig som lockar till sig verksamhet. Simintresset i kommunen har också fått ett stort uppsving på senare tid med nystartade simklubbar, simskolor och tävlingsarrangemang. Ta vara på möjligheten att göra Gällivare till centrum för simsporten i Norrbotten. Glöm inte att beakta relevanta idrottsförbunds krav på bassängutformning för alla tänkbara vattensporter.

Kommentar: Synpunkten noteras och vidarebefordras till projektgruppen för Multiaktivitetshuset.

Vänsterpartiet enligt skrivelse 2017-12-06

Multiaktivitetshuset kommer att bli hjärtat i Gällivares nya centrum. Det är oerhört viktigt att det blir så bra som möjligt utseendemässigt, men framför allt innehållsmässigt. Det är många parametrar att ta hänsyn till, men så länge man kommunicerar med berörda intressenter brukar man komma fram till en bra lösning för det mesta.

I nuläget är det svårt att säga något riktigt konkret om själva detaljplanen. Vänsterpartiet Gällivare vill i detta inledande skede ändå lämna två synpunkter:

1) I samband med rivningen av Stacken var det många som upprördes av att vi inte tog hand om det som blev kvar. Vi önskar att man fortsättningsvis bättre sköter omhändertagandet av det som rivs, vare sig man väljer att låta Alltinget ta hand om överblivna möbler och dylikt, eller säljer materialet till lokala entreprenörer eller privatpersoner. Vi vill bygga en grönare framtid, där man återanvänder hellre än köper nytt.

2) 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.

Kommentar: Synpunkten noteras och vidarebefordras till projektgruppen för Multiaktivitetshuset. Kommunen kommer att komplettera detaljplanen med ytterligare bestämmelser gällande utformningen av entréer och nockhöjder.

Olofsson enligt skrivelse 2017-12-14

Fantastiskt med det nya "huset"! Blir spännande!

En sak att tillägga bara. Det finns en orsak varför styrkelyftslokaler oftast är på bottenplan/källarnivå. Att planera den en våning upp är bara dumt. Ni kommer aldrig kunna dämpa de vibrationer men ffa ljud som uppstår när 300 kg i koncentrerad form träffar golvet. Kommer ge resonans i hela byggnaden men fram för allt till allt nedanför. Placera lokalen på bottenplan istället.

Kommentar: Synpunkten noteras och vidarebefordras till projektgruppen för Multiaktivitetshuset.

MEDVERKANDE

Kommunens ansvarige handläggare Sofie Rynbäck.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

LENNART JOHANSSON
Förvaltningschef

Upprättad 2018-02-02