

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR KV NYA SKOLAN
Fastigheterna Nya Skolan 6 och 7



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan, daterad november 2016, har varit tillgänglig för allmän granskning, under tiden 19 december 2016 till och med 12 januari 2017.

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

Meddelande om var handlingarna finns tillgängliga och innehållet i underrättelsen har skickats till samtliga kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter. Länsstyrelsen, Lantmäteriet har även fått planhandlingarna skickade till sig via post.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Inkomna synpunkter har ej föranlett några ändringar på plankarta eller planbeskrivning. Ändringar som skett är enbart av redaktionell karaktär.

INKOMNA YTTRANDEN

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden 19 december 2016 – 12 januari 2017:

- Rådet för funktionshinderfrågor, 2016-12-20
- Malmfältens Väl, 2017-01-04
- Lantmäteriet, 2017-01-09
- Socialdemokraterna, 2017-01-09
- Länsstyrelsen, 2017-01-09
- Miljö-, bygg-, och räddningsförvaltningen, 2017-01-12
- Service- och teknikförvaltningen, 2017-01-12
- Svenska kyrkan, 2017-01-12
- Trafikverket, 2017-01-12

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

Rådet för funktionshinderfrågor, enligt skrivelse 2016-12-20

Rådet för funktionshinderfrågor (RFF) förutsätter att hiss går till alla våningsplan i byggnaden, inklusive plan 1, garage. Detta går inte att se på skissen i programhandling då den gröna färgen för hissmarkering saknas.

Kommentar:

Kunskapshuset kommer att förses med hiss till alla våningsplan. Tillgänglighetsfrågorna hanteras under bygglovskedet och byggsamrådet. Yttrandet föranleder inga förändringar i planhandlingarna.

Malmfältens Väl, enligt skrivelse 2017-01-04

Malmfältens Väl ställer sig positiv till Kunskapshuset, dess placering och utformning. En modern skola med en nyskapande och estetiskt tilltalande arkitektur. Såväl

programhandlingen som planbeskrivningen är genomarbetad och det som idag är oklart kommer nog att lösas under resans gång.

Vi vill ändå skicka med följande synpunkter:

Vi är något oroade över hur man tänkt lösa parkeringsfrågan och då främst under byggnadstiden. Gällivare centrum kommer under flertalet år vara en stor byggplats i och med Kunskapshuset och sedermera även Multiaktivitetshuset. Om även byggnation av bostäder inleds på Vassara 10 (kommunparkeringen) så kommer utmaningarna att vara ännu större. Detta är en fråga där vi måste finna en lösning snarast.

I planbeskrivningen, under rubriken Inlösen, ersättning så ser vi det som positivt att förhandlingar pågår med ägaren till tomträtten till fastigheten Nya Skolan 7. Dock finner vi det något märkligt att man i meningen efter skriver om "tvångsmässig åtkomst" (expropriation) om inte parterna kan träffa en överenskommelse. Vi förutsätter oss en lösning där bägge parter kan känna sig nöjda.

Vi ställer oss även något fundersamma till hur man hanterat frågorna kring Nya Skolan 7, men även fritidsgården Stacken. Varför var inte de frågorna lösta i ett tidigare skede? Att Kunskapshuset ska byggas på föreslagen plats är inte direkt någon nyhet då inriktningen redan utstakats i och med antagandet av "Dundret City". Nu har kommunen funnit en lösning med Stacken då dess verksamhet tillfälligt kommer inhysas i Alen 5 (fd O'Learys) vilket är positivt. Men det var inget som var planerat då förvärvet av Alen 5 gjordes i april 2016. Innan dess fanns det ingen lämplig tilltänkt ersättningslokal. En tydlig plan samt ekonomiska medel och resurser för detta borde ha tagits med i beräkningarna i planeringsstadiet för Kunskapshuset. Då hade vi inte behövt förlita oss till lyckliga förvärv av fastigheter eller prata om tvångsmässig åtkomst av tomträtter.

Kommentar:

Tillfälliga parkeringsplatser kan behöva anordnas under byggtiden på kommunägd mark, t.ex. på industriområdet vid järnvägsstationen nordväst om resecentra. Beräknad byggstart för Kunskapshuset är hösten 2017. Än finns det tid att lösa kvarstående frågor. Det är dock svårt att tidsplanera förhandlingar eftersom två parter måste mötas i en uppgörelse. Yttrandet föranleder inga förändringar i planhandlingarna.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2017-01-09

I planbeskrivningen anges att fjärrvärmeledningar passerar planområdet samt att dessa skall omlokaliseras vid plangenomförandet. Lantmäteriet noterar att även andra ledningar passerar planområdet. Förtydliganden beträffande vad som avses ske med dessa ledningar bör ske i planbeskrivningen. I planbeskrivningen anges att nya Kunskapshuset skall placeras på ett visst avstånd från Centralskolan för att skapa en torgliknande plats och gemensam yta. För att säkerställa vad som avses med skrivningen kan en planbestämmelse om placering enligt 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL anges i plankartan. Planbestämmelsen kan reglera nya Kunskapshusets placering i förhållande till andra byggnader.

Kommentar:

Projektet är stort och det medför att samtliga ledningsnät kommer att påverkas. När skolbyggnaden projekteras ökar kunskaperna om alla de tekniska frågorna som måste lösas i projektet. I det här tidiga planeringsskedet går det inte att besvara alla frågor och det är då bäst att ta fram en detaljplan som inte reglerar för mycket. En flexibel detaljplan är att

föredra eftersom smärre förändringar i byggnadens utformning kan komma till stånd när kunskaperna om projektet gradvis ökar. Yttrandet föranleder inga förändringar i planhandlingarna.

Socialdemokraterna, enligt skrivelse 2017-01-09

Vi ser inte hur parkeringsplatserna kommer att räcka till för skolelever och besökande till skolan, Kommunhuset och Almen. Viktigt att säkerställa in och utlastning för verksamheten på Centralskolan.

Kommentar:

I parkeringsgaraget kommer tillräckligt många parkeringsplatser att anordnas för att täcka skolans behov. Det blir också ett överskott av parkeringar som kan hyras ut. Yttrandet föranleder inga förändringar i planhandlingarna.

Länsstyrelsen Norrbotten, enligt skrivelse 2012-04-24

Länsstyrelsen noterar att planförslaget inte ändrats i något avseende sedan föregående planskede, vilket Länsstyrelsen beklagar med hänsyn till att de äldre byggnaderna i kvarteret är en av Gällivares finaste och tydligaste kulturmiljöer. Länsstyrelsen anser att platsens kulturhistoriska värden är så höga att det finns anledning att anpassa planförslaget i detta avseende. Även om kommunen har höga ambitioner när det gäller gestaltningen och även när det gäller att värna den gamla skolbyggnadens värden, så anser Länsstyrelsen att detaljplanen i högre grad än vad som är fallet behöver omfattas av bestämmelser som reglerar utformningen. Detta med hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen och på den betydelse som platsen har för stadsbilden i Gällivare idag och som den skulle kunna få i "nya Gällivare".

För gamla skolan föreslås skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud och förvanskingsförbud. Men q-bestämmelsen behöver förtydligas med vilka karaktärsdrag/värden man vill skydda så att det blir tydligt redan på plankartan om vad som gäller. Utöver utformningsbestämmelser så anser Länsstyrelsen att avståndet mellan den nya byggnaden och Gamla Skolan bör öka.

Kommentar:

Kommunen är stolt över Centralskolan och har bevarat skolan i dess nuvarande skick. Detta förhållningssätt har inte förändrats. Centralskolan är upptagen i kommunens bevarandeplan och den har skyddsbestämmelse både i gällande detaljplan och i detta planförslag. Kommunen äger Centralskolan och har idag inga ambitioner att förändra dess exteriör. Samtidigt måste alla gamla byggnader användas för att de på sikt ska vara hållbart att behålla dem. Då kan det vara kontraproduktivt att reglera alltför detaljerat byggnadens exteriör i den mån nödvändiga anpassningar måste genomföras för att Centralskolan ska få en varaktig användning.

Kommunen har gemensamt utarbetat en programhandling för utformning av nya Kunskapshuset. Många människor har varit involverade i projektet. Då är det inte så lätt att öka avståndet mellan den nya byggnaden och Centralskolan eftersom hela Kunskapshusets utformning då måste studeras om. Nyttan av en sådan åtgärd överväger inte de kostnader och

olägenheter som en sådan åtgärd medför. Yttrandet föranleder inga förändringar i planhandlingarna.

Miljö, bygg-och räddningsförvaltningen, enligt skrivelse 2017-01-12

Anför följande synpunkter:

- Miljö- och byggnämnden avser inte själv göra någon fördjupad studie gällande jämställdhet och trygghet. Utan vill att en sådan görs av planförfattare.
- Det finns inget miljö- och byggkontor vilket felaktigt skrivs i samrådsredogörelsen.
- Miljö och byggnämndens synpunkter på antalet parkeringsplatser är inte tillgodosedda i planförslaget.

Kommentar:

En fördjupad studie avseende jämställdhet och trygghet kommer inte göras särskilt i detaljplanen, men jämställdhet och trygghetsfrågor har diskuterats när lokalprogrammet till Kunskapshuset utarbetades.

Hela bottenvåningen blir parkeringsgarage. I parkeringsgaraget kommer tillräckligt många parkeringsplatser att anordnas för att täcka skolans behov. Parkeringsgaraget kommer också att vara tillgängligt för allmänheten. Parkeringsplatserna kan samnyttjas, på helgerna då centrumhandeln alstrar mest trafik kommer det att finnas många lediga platser då skolan inte har någon, eller mycket begränsad, verksamhet.

God tillgång till parkeringsplatser leder till att fler tar bilen till skolan. Mindre antal parkeringar leder till att fler väljer att gå, cykla eller åka kollektivt till skolan. Dagens parkeringsbehov i Malmberget är inte jämförbar, eftersom befolkningen gradvis alltmer koncentreras till Gällivare under pågående stadsomvandling. Det totala persontransportarbetet mätt i personkilometer, kommer succesivt att minska.

Service och teknikförvaltningen, enligt skrivelse 2017-01-12

Parkeringsplatserna är få, genom att flytta 850 elever + 130 anställda till en yta där det idag är väldigt hög nyttjande grad på parkeringsplatserna är det ingen lösning att tillföra 100 platser.

Parkeringsbristen i centrum kommer att öka i och med skolan, elever, anställda och besökare kommer behöva parkera i centrum och 200 parkeringsplatser kommer inte närmelsevis räcka. Enligt trafikstringsberäkningen i planbeskrivningen kommer det tillföra 341 fordon (under dagen) till skolan utöver den normala fordonstrafiken som rör sig i centrum.

En grov kalkyl på antalet parkeringsplatser som Lapplands Gymnasium (Lapplands Lärcentra ej medräknad) utnyttjar idag visar på att det är ca 200 platser, alla kommer inte att promenera till jobb/skola utan trycket på parkeringsplatser runt skolan och centrum kommer att öka kraftigt. 200 platser är inte i närheten att täcka upp det underskott som kommer bli på parkeringsplatser som kommer uppstå i samband med flytten av skolverksamhet från Malmberget till Gällivare.

Hur "garageparkeringen täcker skolans behov och plats finns också för övrigt allmänt behov" är högst oklart med det låga antal parkeringar som planeras sett till helheten för både skolan och centrum.

Kommentar:

Trafikalstringsberäkningen är osäker. Antalet resor per dygn avser alla typer av besök, dvs även korttidsbesök inklusive föräldramöten på kvällstid, samt andra aktiviteter som sker under hela dygnet. Enligt trafikalstrings-beräkningen kommer 16% att färdas med bil till skolan. Antalet lärare och elever dagtid är 130+850=980. Om 16% färdas med bil till skolan uppgår behovet till 157 platser. Sannolikt är behovet lägre dagtid, eftersom trafikalstringsberäkningen även omfattar tillfälliga besökare, servicefordon, besökare kvällstid mm.

God tillgång till parkeringsplatser leder till att fler tar bilen till skolan. Brist leder till att fler väljer att gå, cykla eller åka kollektivt till skolan. Dagens parkeringsbehov i Malmberget är inte jämförbar, eftersom befolkningen gradvis alltmer koncentreras till Gällivare under pågående stadsomvandling. Det totala persontransportarbetet mätt i personkilometer, kommer att succesivt minska.

Parkeringsgaraget kommer att vara tillgängligt för allmänheten. Parkeringsplatser kan samnyttjas. På helgerna då centrumhandeln alstrar mest trafik kommer det att finnas många lediga platser då skolan inte har någon, eller mycket begränsad, verksamhet.

Svenska Kyrkan, enligt skrivelse 2017-01-12

Gällivare-Malmbergets pastorat har tagit del av detaljplanen och vi anser att parkeringsfrågan kring centrum inte är löst. Att ni bygger ett underjordsgarage med plats för ca 200 bilar kommer inte tillnärmelsevis att täcka behovet av parkeringar i centrum. Ni bygger en skola som kommer att ha 130 anställda och 850 elever och ni kan väl inte utgå från att alla åker kommunalt, cyklar eller promenerar?

Vi har en liten parkering utanför Gällivare kyrka och nu känner vi en stor oro att den alltid kommer att vara upptagen av bilar som inte ska till kyrkan utan kanske till kommunhuset eller något annat. Hur säkerställer ni att så inte blir fallet?

Kommentar: Om parkeringsbehov - se kommentar ovan. Parkeringsplatsen utanför kyrkan ligger på kommunal mark, som i gällande detaljplan är redovisad som allmän plats. Allmänheten har då fullt tillträde till dessa parkeringsplatser. Det är svårt att i denna detaljplan reglera var allmänheten ska parkera. Viss reglering skulle kunna ske med bland annat skyltning m.m. men detta är i så fall en fråga utanför detaljplanen. Uppstår problem kan kommunen och kyrkan diskutera frågan och försöka hitta en gemensam lösning.

Trafikverket, enligt skrivelse 2017-01-12

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingen och har inget ytterligare att tillföra och ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.

NAMNLISTA

Följande fastighetsägare, 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):

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 granskningsutlåtandet samt att anta detaljplanen föreslås.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Josefin Ekbäck, Planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Gällivare 2017-01-18