

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR VASSARA 10
Flerbostadshus och kontor



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2016-11-30 har varit på samrådsremiss under tiden 19 december 2016 till och med 12 januari 2017. Ett samrådsmöte hölls onsdagen den 11 januari i Folkets hus klockan 18:00. Under mötet fanns kommunens tjänstemän, politiker och plankonsulter på plats för att informera och svara på frågor. Blanketter för skriftliga yttranden fanns till förfogande men inga yttranden lämnades in under samrådsmötet. Då samrådsmötet var så nära inpå sista dagen för att lämna in synpunkter tog kommunen beslut om att tillåta inkomna synpunkter fram till 17 januari.

Kungörelse har förts in i de lokala tidningarna 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.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med 2017-01-16:

- Länsstyrelsen Norrbottens län, 2017-01-16
- Barn-, utbildning- och kulturförvaltningen, 2016-12-22
- Telia Company, 2016-12-27
- Socialdemokraterna, 2017-01-09
- Privatperson 1, 2017-01-09
- Lantmäteriet, 2017-01-10
- Skanova, 2017-01-10
- Miljö, bygg- och räddningsnämndens arbetsutskott, 2017-01-12
- Privatperson 2, 2017-01-12
- Teknikavdelningen, service- & teknikförvaltningen, 2017-01-12
- Trafikverket, 2017-01-12
- TOP bostäder, 2017-01-13
- Brf ASPEN, 2017-01-14
- Brf Vassara, enligt skrivelse 2017-01-16

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet har främst följande förändringar skett av detaljplan för Vassara 10, Gällivare kommun, daterad 2016-11-30.

Följande har förtydligas i planbeskrivningen:

- Att innergården bör inhysa möjlighet till lek och rörelse har lagt till under rubriken *Lek, rekreation och mötesplatser*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att även markparkering tillåts inom planområdet.
- Reviderat hänvisningen i planbeskrivningen av vägen som barriär till att det är själva trafiken på denna som utgör den begränsande faktorn för väg E45.
- Förtydligat ansvar och bekostande av eventuell flytt av ledningar inom fastigheten.
- Bullerutredning har genomförts om lagt till information om i planbeskrivning.
- Trafikutredning avseende förändrade trafikflöden i och med genomförande av föreslagen detaljplan har kompletterats planhandlingarna.
- Geoteknisk utredning har genomförts och kompletterats planhandlingarna.
- Planbeskrivningen är kompletterad med information om tomtindelningen.

Följande bestämmelser och information har justeras eller lagts till på plankartan:

- Byggnadsarea för KB har justerats.
- Nockhöjd och byggnadshöjd för KB har justerats.
- Varsamhetsbestämmelse k för KB har justerats.
- Gemensamhetsanläggning (g) har preciserats.
- Byggnadernas placering har reglerats med att prickmark och korsmark har lagts till.
- Bestämmelse b₁ har tagits bort.
- Rivningsförbud (r) för byggnad inom KB har lagts till.
- Grundkartan har kompletterats med saknad information.
- Bestämmelse avseende att säkerställa att erforderliga bulleråtgärder tas har lagt till (m₁). Att detta säkerställs innan bygglov får ges har likaså lagts till på plankartan (a₁).

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 2017-01-16

Planbeskrivningen är svårtolkad och delvis motsägelsefull, men så vitt Länsstyrelsen förstår är intentionerna med planförslaget att befintliga kontorsbyggnaden, en envåningslänga i trä från 1922 (no 56 i kommunens gamla/forna bevarandeplan), skall vara kvar med bibehållen karaktär och att ny bebyggelse ska kunna uppföras inom övriga delar av planområdet. Dock är plankartan utformad så att det blir möjligt att både riva, bygga på och bygga till kontorsbyggnaden. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver vara tydligare när det gäller att redovisa planförslagets syfte och innehåll. Om avsikten är att bevara den befintliga byggnaden så behöver också detta säkerställas och tydligt framgå på plankartan. Dels bör en bestämmelse om rivningsförbud tillföras och dels behöver plankartan kompletteras med varsamhetsbestämmelser som skyddar viktiga karaktärsdrag hos byggnaden. Därutöver så bör inte byggrätten omfatta större område eller högre höjd än den har nu.

Exploateringsgraden är också lite svårtolkad. Idag utgörs hela planområdet av en fastighet, från vilken en avstyckning planeras. På plankartan redovisas exploateringsgraden som att det handlar om tre olika fastigheter. Även avseende detta behöver förtydligande ske.

Skuggstudier ingår i planbeskrivningen. Länsstyrelsen noterar att den illustrerade gården tenderar att bli ganska skuggig med hög bebyggelse i söder.

När det gäller parkeringar hänvisas till möjligheten att anordna ett underjordiskt garage. Planen medger dock även markparkering på gården vilket torde bli aktuellt om inte något garage anläggs. Även detta alternativ bör redovisas 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.

Kommentar:

Intentionen är precis som Länsstyrelsen tolkar att behålla bygganden såsom den ser ut idag och att den inte ska rivas. Kommunen noterar svårigheterna med den tidigare regleringen och har gjort ett avvägande att i detaljplanen inte ska möjliggöra för en utbyggnad, utan enbart reglera byggrätten och placering till att omfatta de befintliga förhållandena. Detaljplanen har även kompletterats med en bestämmelse om rivningsförbud, samt preciserats med en varsamhetsbestämmelse för att säkerställa byggnadens exteriöra karaktär.

Plankartans bestämmelser avseende exploateringsgrad i planförslaget har justerats med hänsyn till dess tidigare svårtolkade utformning.

Planförslaget är justerad i tillåten placering av byggnader inom planområdet till granskningshandling och skuggstudien har med hänsyn till detta även uppdaterats för att redovisa skuggningspåverkan med hänsyn till detta. Gården blir fortsatt påverkad av skuggning på grund av en tät kvarterstruktur. En avvägning har här behövts ta mellan maximal exploateringsgrad (antal lägenheter) och skuggning på gård. En avvägning mellan att sänka antal våningar och öka maximal byggnadsarea, i jämförelse med att fortsatt möjliggöra fyra våningar i söder och därmed begränsa nödvändig byggnadsarea har

studerats. Det sista beskrivna alternativet är det som valts. I planförslaget har maximal byggnadsarea reglerats med hänsyn att släpp mellan hus ska säkerställas i alla vädersträck för att skuggningspåverkan ska begränsas på gården.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att även markparkering tillåts inom planområdet.

Barn-, utbildning-, och kulturförvaltningen, enligt skrivelse 2016-12-22

Säkra skolvägar är något som måste ses över i varje nytt projekt. Det handlar både om förbättringar som behövs i och med nya bostadsområden, men även justeringar på befintliga skolvägar. I och med skolstrukturförändringen och samhällsomvandlingen kan det bli aktuellt att skolbarn ska färdas till flera skolor, både Mariaskolan och Hedskolan i första hand. Men det kan även bli aktuellt med skola på Repisvaara. Därför är det viktigt att se över gång- och cykelvägar till alla dessa skolor.

Det ska finnas gång- och cykelvägar som leder till de olika skolorna samt breda trottoarer i anslutning till vägarna. Dessa behöver dessutom snöröjas på vintern för att säkerställa att barn inte promenerar på vägen. Ett ökat antal bostäder betyder ett ökat antal barn. Innergården bör ge utrymme till mycket lek och rörelse på grund av planområdets centrala läge.

Fritidsgården Stacken kommer inte att finnas kvar efter sommaren 2017. Tillfällig placering blir Alen 5 från november 2017. Framtida placering är tänkt i det blivande multiaktivitetshuset. Läget kommer dock fortsättningsvis vara centralt, vilket gynnar de ungdomar som bosätter sig i hyreslägenheterna.

Kommentar:

Det har genomförts en trafikutredning där planområdet efter exploatering bedöms generera cirka 270 fordonsrörelser, dvs. cirka 50 fler fordonsrörelser än vad området genererar i nuläget. Kontorsverksamheten bedöms generera 20 fordonsrörelser i nuläget samt vara densamma efter exploatering. De ca 200 fordonsrörelser som den befintliga parkeringen inom planområdet genererar kommer att parkera någon annanstans och därmed fortsatt att belasta trafiknätet i centrum. Med hänsyn till det kan trafiken i centrum antas öka med ca 250 fordon per dygn till följd av planförslaget då de som idag parkerar inom planområdet måste parkera någon annanstans. Hur trafiken fördelar sig i centrum beror till största delen på var parkering för kommunens anställda och tjänstefordon hänvisas i stället. En trafiksäker miljö för barn och unga inom och i närområdet är en fråga som inte kan hanteras i detaljplaneprocessen, utan måste hanteras i andra separata processer.

Detaljplanen medger tillräcklig yta för att lek ska kunna anordnas på innergård. Det säkerställs dock inte att en lekplats ska anordnas i detaljplanen. I planbeskrivningen har det förtydligats att innergården bör inhysa möjlighet till lek och rörelse.

Övrig synpunkt om Fritidsgården Stacken noterar kommunen som en upplysning. Innebär ingen ändring av förelagen detaljplan.

Telia Company, enligt skrivelse 2016-12-27

TSSNFAB äger fastigheten Vassara 22 som är grannfastighet till Vassara 10 som berörs av den föreslagna detaljplaneändringen. TSSNFAB innehar telestation och tillhörande kanalisering och kablage på fastigheten Vassara 22.

I och med att det planeras bostadslägenheter på Vassara 10 vill TSSNFAB redan nu erinra om att det eventuellt kan uppkomma risker eftersom anläggningen eventuellt skulle kunna komma att orsaka störande ljud för de boende. TSSNFAB förutsätter att exploatören, om behov uppstår, bekostar lämpliga åtgärder för att minimera ljud och störningar från telestationen.

TSSNFAB förutsätter vidare att inga förändringar företas som påverkar TSSNFABs byggnad och utrustning. Om förändringar företas ska kommunen eller exploatören ha klargjort vem som står för kostnaderna samt att dessa säkrats upp via avtalsförbindelse. TSSNFAB har även känslig teknisk utrustning på fastigheten och Telias riktlinjer för sprängning och borring är därför bifogade om så kan komma att ske i samband med exploateringen.

Av vikt är också de ledningar/kabelstråk som finns i området. Kablage och ledningar är ägda av TeliaSonera Skanova Access AB vilka också måste ges tillfälle att uttala sig i ärendet.

TSSNFAB har i övrigt inget att erinra mot de föreslagna förändringarna inom Vassara 10, Gällivare.

Kommentar:

Exploatorer bekostar eventuell flytt av befintliga ledningar inom fastigheten. Förtydligat ansvarsfrågan och bekostande av eventuell flytt av ledningar inom fastigheten i planbeskrivningen. Det har även förtydligats i planbeskrivningen, under rubriken "Planekonomi", vad som är exploatörens (B) ansvar och vad de bekostar med hänsyn till ert yttrande ovan.

TeliaSonera Skanova Access AB har getts möjlighet att uttala sig i ärendet. Deras yttrande finns i samrådsredogörelsen.

Socialdemokraterna, enligt skrivelse 2017-01-09

Socialdemokraterna har tagit del av detaljplanen för ovanstående och vill lämna följande synpunkter.

- Vi anser att detaljplanen inte tagit tillräckligt i beaktande vad gäller parkeringsplatser för såväl hyresgäster, besökande samt kommunanställda.
- Hela området bör bebyggas med bostäder och parkeringar, det gamla röda huset bör bevaras och flyttas till lämpligare plats.

Kommentar:

Detaljplanen säkerställer att tillräcklig markyta inom användningen för bostäder (B) finns tillgänglig för uppförande av parkeringsytor. Möjligheter finns, och kommunen förordar, uppförande av underjordiskt parkeringsgarage för att lösa tillräcklig parkeringsantal. Det har därmed bedömts som nödvändigt att anordna en gemensamhetsanläggning avseende parkeringslösning inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen definitiva lokalisering omfattar inte hela planområdet i föreslagen detaljplan, utan enbart den yta som regleras till användning för kvartersmark bostäder (B).

Utredning pågår avseende ny lokalisering av kommunens personalparkering. Denna ska vara klar innan detaljplanen kan antas. Utredningen inkluderar även hur andra hyrda parkeringsplatser ska hanteras.

Kommunen har tagit beslutet att det gamla posthuset ska bevaras och stå kvar på den plats i centrum där den står i nuläget.

Yttrandet föranleder inga ändringar av föreslaget detaljplaneförslag.

Privatperson 1, enligt skrivelse 2017-01-09

Det positiva med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom tätorten Gällivare. Bostadsbebyggelse inom föreslaget område medför dock kraftigt minskat parkeringsutrymme för kommunanställda och övriga besökare till tätorten och centrum men även för boende inom detta område. Redan nu är gatorna Tingshusgatan, Föreningsgatan, Per högströmsgatan m.fl. blockerade av parkerade bilar så att vid möten har bilarna svårt att komma fram.

För boende längs Tingshusgatan kommer även utsikten mot Dundret att begränsas. Denna begränsning avgörs av bostadsbebyggelsens omfattning och höjd.

Kommentar:

En trafikutredning har genomförts och dess resultat har använts som underlag för detaljplanens förslag till granskningshandling. Det har bedömts som nödvändigt att anordna en gemensamhetsanläggning avseende parkeringslösning inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningen definitiva lokalisering omfattar inte hela planområdet i föreslagen detaljplan, utan enbart delar av den yta som regleras till användning för kvartersmark bostäder (B).

Detaljplanen har justerats avseende tillåten byggrätt och placering av tillkommande bebyggelse längs med Tingshusgatan. Husen är indragna minst 6 meter från tidigare förslag samt att stor del av den marken närmst Tingshusgatan är begränsad till maximalt tre våningar i nytt förslag. Det är även reglerat öppningar i bebyggelsestrukturen mot gatan, med prickmark, för att det inte ska kunna byggas en helt sluten byggnad mot Tingshusgatan. Detta med hänsyn till att minska skuggningspåverkan samt utsiktmöjligheterna för de boende norr om Tingshusgatan. Det är dock viktigt att påpeka att befintliga byggnader i stadsstrukturen redan i nuläget begränsar möjlighet till utsikt för vissa lägenheter.

En exploatering av föreslagen detaljplan kommer innebära en begränsning av och för vissa helt försvunnen utsikt mot Dundret. Detta beror också självklart på hur man placerar byggnaderna inom planområdet. För två av husen är placeringen mer styrd än i den L-formade delen inom användningen av kvartersmark för bostäder (B). Även om de tillkommande byggnaderna begränsar utsikten mot Dundret så påverkar även befintliga byggnader i närområdet redan i nuläget, och då även i framtiden, möjligheterna till utsikt.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2017-01-10

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra följande fastighetsbildningsåtgärder. Det markområde som i plankartan är utlagt med användningsbestämmelserna KB, Kontor och Bostäder, kan genom avstyckning bilda en ny fastighet. Markområdet kan också genom fastighetsreglering överföras till en befintlig fastighet. Vid plangenomförandet kan även gemensamhetsanläggning komma att bildas. Gällivare kommun initierar och bekostar lantmåteriförrättning.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Gemensamhetsanläggning

I plankartan finns planbestämmelse g, som avser markreservat för gemensamhetsanläggning, utlagd. Planbestämmelsen innebär att marken reserveras för att kunna tillgodose gemensamma behov för flera fastigheter och begränsar därmed vad som kan tillåtas på det berörda markområdet. Syftet med markreservatet är att förhindra att markområdet används på ett sätt som omöjliggör bildandet av gemensamhetsanläggning. Planbestämmelsen blir vägledande vid tillståndsprövning och innebär att kommunen inte kan bevilja bygglov som försvårar bildandet av gemensamhetsanläggning. Noteras bör att även om någon gemensamhetsanläggning inte bildas fungerar planbestämmelsen som en begränsning av fastighetsägarens möjlighet att använda marken och kommunens möjlighet att bevilja bygglov.

Den definitiva lokaliseringen av en gemensamhetsanläggning bestäms av Lantmäteriet vid en anläggningsförrättning. Markreservatet visar enbart hur detaljplanen är avsedd att genomföras enligt planförfattarnas intentioner. Lantmäteriet är vid en anläggningsförrättning inte bunden av lokaliseringen av ett utlagt markreservat och kan även bilda gemensamhetsanläggning på markområden som saknas markreservat.

Markreservatet är i plankartan inte avgränsat med administrativa gränser. Planbestämmelsen anses därmed vara utlagd som ett markreservat som är olokaliserat och gällande inom hela planområdet. Lantmäteriet menar att olokaliserade markreservat är olämpliga och inte bör användas. Ett olokaliserat markreservat är olämpligt exempelvis med anledning av att det till planbestämmelsen är kopplat inlösenregler. Därutöver medför ett olokaliserat markreservat oklarheter för fastighetsägaren beträffande vilka markområden som får bebyggas och anses således även strida mot de tydlighetskrav som uppställs i Plan- och bygglagen.

Kommentar:

Det finns inte möjlighet att angöra tillräcklig parkering inom yta för användning av kvartersmark kontor och bostäder (KB). Det har därmed bedömts som nödvändigt att anordna en gemensamhetsanläggning avseende parkeringslösning inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen definitiva lokalisering omfattar inte hela planområdet i föreslagen detaljplan, utan enbart del av användningsområde (B). Administrativ bestämmelse avgränsas mot användningsgräns och administrativ egenskapsgräns i planförslaget.

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Grundkartans kvalitet är bristfällig. Det saknas exempelvis fastighetsbeteckningar och namn på vägar. För möjligheten att geografiskt relatera till planområdet bör uppgifterna redovisas på plankartan.

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Utnyttjandegrad

Lantmäteriet menar att regleringen av exploateringsens största omfattning bör förtydligas.

I plankartan finns planbestämmelser e1-3, som avser utnyttjandegrad, utlagda.

Utnyttjandegraden regleras med planbestämmelser om byggnadsarea (BYA) och är angivet i procenttal. BYA beskriver den yta som en byggnad upptar på marken och bortser från byggnadens antal våningar. Därutöver finns planbestämmelser om högsta byggnadshöjd och högsta nockhöjd. I plankartan finns egenskapsgränser som avgränsar planområdet i tre delar. Sammantaget reglerar dessa planbestämmelser omfattningen av vad fastighetsägaren får bebygga respektive markområde med.

I preciseringen av planbestämmelserna e1-3 används begreppet "fastighetsarea" vilket lätt kan skapa missförstånd eftersom planområdet enligt planbeskrivningen skall delas in i två fastigheter vid plangenomförandet. Utformningen av planbestämmelserna medför således att oklarheter uppstår beträffande vilket område planbestämmelserna relaterar till. Relaterar angiven utnyttjandegrad till befintlig fastighet eller de efter plangenomförandet berörda fastigheterna?

Lantmäteriet menar således att det kan uppfattas oklart hur regleringen av exploateringsens största omfattning skall tolkas. Berörda sakägare bör kunna tyda detaljplanen utan större kunskaper inom Plan- och bygglagens område och planhandlingarna bör därför förtydligas. Noteras kan även att Boverket rekommenderar att bruttoarea (BTA) används vid byggnation av flerbostadshus samt att BTA bör anges i fasta tal per fastighet.

PLANBESKRIVNING

Tomtindelning

Förutom Stadsplan: Vassara kv (akt 25-P86/18) gäller även Tomtindelning: Vassara (akt 25-GÄS-B1465) inom planområdet. Angivelse om tomtindelningen saknas i planbeskrivningen.

När den nya detaljplanen antas upphör såväl stadsplanen som tomtindelningen att gälla inom det nya planområdet. Lantmäteriet noterar att den nya detaljplanen inte överensstämmer geografiskt med tomtindelningen. Antagandet av den nya detaljplanen innebär därför att tomtindelningen upphör att gälla inom det nya planområdet medan den fortsätter att gälla inom ett mindre område utanför den nya detaljplanen.

Lantmäteriet menar således att Gällivare kommun bör upphäva hela Tomtindelning: Vassara (akt 25-GÄS-B1465). Planbeskrivningen bör redovisa att kommunen avser att genom särskilt beslut vid sidan om den aktuella planprocessen genomföra upphävandet.

Kommentar:

Det har tydliggjorts i planbeskrivningen vem som ansvarar för och bekostar de lantmåteriförrättningar som krävs för ett genomförande av detaljplanen. Upphävandet av tomtindelning görs i separata processer. Grundkartan har till granskningshandling kompletterats med saknad information. Plankartans bestämmelser avseende exploateringsgrad har justerats med hänsyn till dess tidigare svårtolkade utformning.

Skanova, enligt skrivelse 2017-01-10

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

Kommentar:

Kommunen noterar detta.

Miljö, bygg- och räddningsnämndens arbetsutskott, enligt skrivelse 2017-01-12

- Gamla röda huset bör utredas om det ska bevaras och flyttas till en lämpligare plats
- Ny lokalisering av kommunens personalparkering bör utredas.
- Nuvarande parkering är med som underlag för tidigare bygglov för grannfastigheten Kv. Aspen. Parkering för denna fastighet bör lösas.
- Vi föreslår en underjordisk parkering under Vassara 10 som tillgodoser kommunhusets, Almens och Aspens parkeringsbehov.
- Lek och rekreation förändras om Kv Nya skolans detaljplan antas. Detta förändrar möjligheterna till lek och rekreation.
- Det är inte önskvärt att bostadshusens entréer placeras mot gatorna. Alla fastigheter i närområdet har entréerna från innegården. Kommer att beaktas i bygglovsfasen.

Kommentar:

Kommunen har tagit beslutet att det gamla posthuset ska bevaras och stå kvar på den plats i centrum där den står i nuläget.

Utredning pågår avseende ny lokalisering av kommunens personalparkering och denna ska vara klar innan detaljplanen kan antas. Utredningen inkluderar även hur andra hyrda parkeringsplatser ska hanteras.

Det har bedömts som nödvändigt att anordna en gemensamhetsanläggning avseende bland annat parkeringslösning inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen definitiva lokalisering omfattar inte hela planområdet i föreslagen detaljplan. Detaljplanen ger även möjligheten att skapa en egen gemensamhetsanläggning för underjordsparkering där fler parkeringar kan inrymmas på Vassara 10 än vad enbart verksamheterna inom planområdet behöver.

Om kvarteret Nya skolans detaljplan vinner laga kraft är detta positivt för föreslagen detaljplans närhet till lek och rekreation. Detaljplanen tar fasta i och beskriver de förutsättningar som finns i nuläget. Det finns goda möjligheter till att anordna lek inom föreslagen detaljplan. Synpunkten föranleder ingen förändring av föreslaget detaljplaneförslag.

Kommunen bedömer det som önskvärt att anlägga entréer mot gatan med hänsyn till stadsliv och karaktär av centrumbebyggelse med rörelse av människor i gaturummet. Detaljplanen reglerar inte entréernas placering. Kommunen vill dock framföra att man ser en vinst i en placering av entréer mot gatan även om andra kvarter runt omkring inte har detta. Synpunkten föranleder inte någon ändring av föreslagen detaljplan.

Privatperson 2, enligt skrivelse 2017-01-12

Jag påverkas som bostadsrättsinnehavare på Tingshusgatan 5 i högsta grad av detaljplaneförslaget.

Illustrationen till detaljplanen anger att tvärs över Tingshusgatan rakt i söder skall uppföras bostadshus i 4 våningar och inredd vindsvåning. För mig medför planens förverkligande att utsikten mot Dundret försvinner helt liksom att jag kommer att befinna mig i solskugga stora delar av året. Detta är för mig helt oacceptabelt.

Inom kvarteret Vassara utmed Tingshusgatan från Malmbergsvägen österut är samtliga hus gavelställda mot Tingshusgatan. Med samma förfarande på Vassara 10 skulle boendemiljön för oss ej försämrats så drastiskt. Om man ändå avser fastställa detaljplaneförslaget enligt illustrationsplanen måste våningsantalet minskas.

Inom området råder stor brist på biluppställningsplatser och bristen blir ändå större då de kommunanställda mister sina platser på Vassara 10. Dessutom tillkommer besöksplatsbehov för exploateringen på Vassara 10. För de boende inom området skapar detta stora olägenheter. Min uppfattning är att parkeringsfrågorna måste lösas långt innan exploateringen påbörjas.

Mot bakgrund av ovanstående godtar jag ej detaljplaneförslaget med den illustrationsplan som tillhör handlingarna.

Kommentar:

Detaljplanen har justerats avseende tillåten byggrätt och placering av tillkommande bebyggelse längs med Tingshusgatan. Husen är indragna minst 6 meter från tidigare förslag samt att stor del av den marken närmst Tingshusgatan är begränsad till maximalt tre våningar i nytt förslag. Det är även reglerat öppningar i bebyggelsestrukturen mot gatan, med prickmark, för att det inte ska kunna byggas en helt sluten byggnad mot Tingshusgatan. Detta med hänsyn till att minska skuggningspåverkan samt utsiktmöjligheterna för de boende norr om Tingshusgatan. Det är dock viktigt att påpeka att befintliga byggnader i stadsstrukturen redan i nuläget begränsar möjlighet till utsikt för vissa lägenheter. Ett genomförande av föreslagen detaljplan innebär dock att utsikten för vissa lägenheter starkt kommer påverkas. Skuggning kommer även att inträffa på grund av nya byggnader. Synpunkten har lett till att planförslaget har justerats avseende tillåten placering och höjder av byggnader mot Tingshusgatan.

Detaljplanen säkerställer att tillräcklig markyta inom användningen för bostäder (B) finns tillgänglig för uppförande av parkeringsytor. Möjligheter finns, och kommunen förordar, uppförande av underjordiskt parkeringsgarage för att lösa tillräcklig parkeringsantal. Det har därmed bedömts som nödvändigt att anordna en gemensamhetsanläggning avseende parkeringslösning inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen definitiva lokalisering omfattar inte hela planområdet i föreslagen detaljplan, utan enbart den yta som regleras till användning för kvartersmark bostäder (B). Kommunen är medveten om den trafiksituation som Tingshusgatan och Föreningsgatan har. Med hänsyn till detta genomförs en trafik- samt bullerutredning och dess resultat tas med som underlag till föreslaget detaljplaneförslag till granskningshandling.

Teknikavdelningen, service- & teknikförvaltningen, enligt skrivelse 2017-01-12

Parkeringsytan på 120 stycken parkeringar bör lösas innan arbetet fortskrider med Vassara 10 för att förhindra problem, det är av idag svårt att hitta parkeringsplatser runt kommunhuset och det kan bli stora problem om projektet inte tar hänsyn till detta och ersätter ytan i rimlig tid, det finns ännu inte någon yta i direkt anslutning till kommunhuset som har plats att ta emot det stora antal fordon som behöver plats för parkering.

I Gällivare kommun finns 0,9 fordon per invånare vilket ger att 9 av 10 har bil och bör således ha någonstans att parkera. Att använda en parkeringsnorm på 1,1 är alldeles för lågt speciellt med tanke på att utbudet av parkeringsplatser i centrum är mycket lågt. Vi har av idag 2 stora arbetsgivare och dessa är lokaliserade utanför Gällivare centrum medför att fler behöver ett fordon för att kunna ta sig till och från jobbet än 1,1 per lägenhet som det är räknat på för projektet och kommer leda till stor parkeringsbrist i området.

Kommentar:

Detaljplanen säkerställer att tillräcklig markyta inom användningen för bostäder (B) finns tillgänglig för uppförande av parkeringsytor. Möjligheter finns, och kommunen förordar, uppförande av underjordiskt parkeringsgarage för att lösa tillräcklig parkeringsantal. Det har därmed bedömts som nödvändigt att anordna en gemensamhetsanläggning avseende parkeringslösning inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen definitiva lokalisering omfattar inte hela planområdet i föreslagen detaljplan, utan enbart den yta som regleras till användning för kvartermark bostäder (B). Kommunen är medveten om den trafiksituation som Tingshusgatan och Föreningsgatan har. Med hänsyn till detta genomförs en trafik- samt bullerutredning och dess resultat tas med som underlag till föreslaget detaljplaneförslag till granskningshandling.

Trafikverket, enligt skrivelse 2017-01-12

Planens syfte är att säkerställa befintlig markanvändning avseende kontor på del av fastigheten samt möjliggöra uppförande av flerbostadshus på större delen av fastigheten. Planområdet ligger väster om kommunhuset i Gällivare centrum och gränsar mot de kommunala gatorna Tingshusgatan och Föreningsgatan.

Detaljplanen innebär förtätning av centrum, ett av de områden kommunen har som inriktning att bebygga, för att möta behovet som uppstår vid avveckling av delar av Malmberget.

Trafikverket instämmer i att förtätning ger möjlighet till kortare avstånd mellan målpunkter och därigenom potential för överflyttning från bil till hållbara transportmedel. Kommunen nämner i samband med detta att E45/Parkgatleden utgör en barriär för oskyddade trafikanter. Det är dock inte vägen i sig som utgör barriär utan trafiken på den, varav en stor del är lokal trafik mellan områden i staden. Vi vill med anledning av detta hänvisa till Trafikverkets framlagda synpunkter i andra planärenden i centrumområdet, om betydelsen av ett helhetstag om trafiken och de nya trafikmönster som kommunens planer kommer att generera. Den handlingsplan som följer av trafikstrategin bör omfatta åtgärder som påverkar människors värderingar och förutsättningar att välja att resa hållbart, för att minska det lokala bilåkandet.

Trafikverket har för avsikt att under 2017 genomföra en fördjupad studie av E45:ans dragning genom tätorten, som en följd av den åtgärdsvalsstudie som gjordes i bred samverkan under 2015-2016.

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkten och reviderar hänvisningen i planbeskrivningen av vägen som barriär till att det är själva trafiken på denna som utgör den begränsande faktorn för väg E45.

TOP bostäder, enligt skrivelse 2017-01-13

Generellt innebär förslaget en försämrad trafik- och parkeringssituation i anslutning till vårt huvudkontor, Föreningsgatan 4. Motiven till våra synpunkter är följande:

- Bostadsexploatering på kvarteret Vassara 10 medför att TOP bostäder tappar ca 10 förhyrda motorvärmplatser. Detta medför att motsvarande antal platser måste tillskapas inom närområdet då det annars påverkar TOP bostädernas verksamhet negativt.
- Vi bedömer att gatuparkeringen kommer att öka, främst under dagtid. Detta medför att tillgängligheten för våra besökare (hyresgäster, entreprenörer m fl) kommer att påtagligt försämrats.

För att minska framtida problem med trafik och parkeringar kan man förslagsvis överväga att avsätta området för Trygghets-/Seniorboende då dessa boendeformer erfarenhetsmässigt medför lägre fordonsbelastning. Alternativt kan man se över exploateringsgraden inom kvarteret. En annan lösning kan vara att flytta bef. bostads-/kontorsbyggnad till annan lämplig plats för att frigöra ytor för besöksparkering.

Kommentar:

Utredning pågår avseende ny lokalisering av kommunens personalparkering. Denna ska vara klar innan detaljplanen kan antas och hanterar även hur hyrda parkeringsplatser, såsom TOP-bostädernas, ska hanteras. Kommunen är medveten om den trafiksituation som Tingshusgatan och Föreningsgatan har. Med hänsyn till detta genomförs en trafik- samt bullerutredning och dess resultat tas med som underlag till föreslaget detaljplaneförslag till granskningshandling. Det har bedömts som nödvändigt att anordna en gemensamhetsanläggning avseende parkeringslösning inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen definitiva lokalisering omfattar inte hela planområdet i föreslagna detaljplan, utan enbart den yta som regleras till användning för kvartersmark bostäder (B).

Kommunen har tagit beslutet att det gamla posthuset ska bevaras och stå kvar på den plats i centrum där den står i nuläget. Detaljplanen har justerats till granskningshandling och tillåter inte tillbyggnad, utan reglerar enbart byggrätt och placering som omfattar dess befintliga förhållanden.

Brf ASPEN, enligt skrivelse 2017-01-14

Vi påverkas mycket negativt av detaljplaneförslaget.

Enligt detaljplanen avser man att uppföra bl a ett bostadshus med 4 våningar och inredd vindsvåning utmed Tingshusgatan mitt emot Aspen, 5 A - 5 B rakt söderut. Detta är för oss helt oacceptabelt. Obs att fastigheten Aspen 5 A - 5 B bara är 3 våningar hög. Detta skulle medföra att utsikten mot Dundret försvinner, och att boende på 5 A och 5 B hamnar i solskugga stora delar av året. Boende på nedre plan i den fastigheten som ligger lägre än gatuplan, skulle drabbas av brist på solljus, vilket innebär försämrade levnadsvillkor och hälsorisker. Vi anser att husen skall byggas med gavlarna ställda mot Tingshusgatan som alla övriga fastigheter i kvarteret Vassara. Med detta förfarande skulle boendemiljön ej försämras så drastiskt.

Inom området råder stor brist på biluppställningsplatser och med ytterligare 60 lägenheter på området blir parkeringsfrågan ohållbar med stora olägenheter för alla boende på området. Vår uppfattning är att parkeringsfrågan måste lösas innan exploateringen påbörjas.

Mot bakgrund av ovanstående, godtar vi undertecknade ej detaljplaneförslaget som tillhör handlingarna.

Kommentar:

Detaljplanen har justerats avseende tillåten byggrätt och placering av tillkommande bebyggelse längs med Tingshusgatan. Husen är indragna minst 6 meter från tidigare förslag samt att stor del av den marken närmst Tingshusgatan är begränsad till maximalt tre våningar i nytt förslag. Det är även reglerat öppningar i bebyggelsestrukturen mot gatan, med korsmark, för att det inte ska kunna byggas en helt sluten byggnad mot Tingshusgatan. Detta med hänsyn till att minska skuggningspåverkan samt utsiktmöjligheterna för de boende norr om Tingshusgatan. Det är dock viktigt att påpeka att befintliga byggnader i stadsstrukturen redan i nuläget begränsar möjlighet till utsikt för vissa lägenheter. Ett genomförande av föreslagen detaljplan innebär dock att utsikten för vissa lägenheter starkt kommer påverkas. Skuggning kommer även att inträffa på grund av nya byggnader. Synpunkten har lett till att planförslaget har justerats avseende tillåten placering och höjder av byggnader mot Tingshusgatan.

Detaljplanen säkerställer att tillräcklig markyta inom användningen för bostäder (B) finns tillgänglig för uppförande av parkeringsytor. Möjligheter finns, och kommunen förordar, uppförande av underjordiskt parkeringsgarage för att lösa tillräcklig parkeringsantal.

Utredning pågår avseende ny lokalisering av kommunens personalparkering. Denna ska vara klar innan detaljplanen kan antas. Utredningen inkluderar även hur andra hyrda parkeringsplatser ska hanteras. Det har därmed bedömts som nödvändigt att anordna en gemensamhetsanläggning avseende parkeringslösning inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningen definitiva lokalisering omfattar inte hela planområdet i föreslagen detaljplan, utan enbart den yta som regleras till användning för kvartersmark bostäder (B).

Kommunen är medveten om den trafiksituation som Tingshusgatan och Föreningsgatan har. Med hänsyn till detta har en trafik- samt bullerutredning genomförts och dess resultat tas med som underlag för detaljplaneförslag till granskningshandling.

Brf Vassara, enligt skrivelse 2017-01-16

Bostadsrättsföreningen Vassara 23 org.nr: 797900-0200 Tingshusgatan 2-4, med angränsande tomt till Vassara 10 lämnar härmed synpunkter på den detaljplan som är framtagen för byggnation.

1) Då vi angränsar med parkeringsplatser till den mark som Ni avser bebygga med bostadshus samt kontor på Vassara 10 anser vi från Bostadsrättsföreningen Vassara att vi skall kompenseras ekonomiskt för byggande av carports med tak på de parkeringsplatser som angränsar till Vassara 10. (se markerat område på bifogad karta, bilaga 1)

Idag har vi redan ett garage angränsande till denna mark, men vi anser för att skydda våra boendes bilar vid er byggnation samt annan ev skadegörelse i framtiden skall vi få ett bygglov för carports samt ekonomisk ersättning för uppförande av dessa. Detta även på grund av den nivåskillnad som är på marken i fråga. Höjden på carports samt bredden blir likvärdig som det garage vi idag har angränsande till Er mark.

2) En trafikutredning för Tingshusgatan måste genomföras. Situationen är redan idag mycket dålig för att inte säga farlig för gående. Med den ökade trafiken som blir i samband med byggandet av bostäder måste något göras med vägen. Idag står det bilar parkerade på båda sidor av vägen och även upp på de trottoarer som finns. Trottoarerna är inte uppskottade och eftersom bilarna parkerar efter vägen finns det inte plats för gående annat än mitt på vägen. Vilka åtgärder som bör vidtas kan vara tex ordentlig plogning av trottoarerna så det framgår var vägen slutar och trottoaren börjar, parkering förbjuden efter vägen, enkelrikta vägen så det blir parkering endast på en sida. Detta kräver bra övervakning så trafikreglerna följs. I planbeskrivningen under punkten Transporter och det står att det längs med gatorna finns både snedställda och längsgående parkeringar. Det bör påpekas att de snedställda parkeringarna endast finns på Föreningsgatan och längs med Tingshusgatan finns inga markerade parkeringar.

3) Vid samrådsmötet togs frågan om den befintliga byggnaden upp. Enligt planen ska byggnadens kulturhistoriska värde säkerställas. Det är tydligen möjligt att flytta posthuset (det röda huset), en flyttning av huset skulle öppna stora möjligheter att använda marken på ett för alla parter bättre sätt. Möjlighet att placera en av de nya byggnaderna längs med Föreningsgatan mot kommunhuset och bygga fyra våningar skulle innebära att vinkelhuset mot Vassara 23 och det planerade huset mot Tingshusgatan skulle kunna begränsas till två våningar. Miljön för de nya byggnaderna och angränsande byggnader skulle bli mycket trevligare och luftigare. Innergården till de nybyggda husen kan ses från befintliga byggnader runt om och skapa en trevlig gemensam miljö och stadsbild.

Det kulturhistoriska värdet på byggnaden bevaras på bästa sätt med en annan placering. Om byggnaden står kvar och omges av nybyggda flerbostadshus försvinner det kulturhistoriska värdet. Huset kommer väl inte att passa in i stadsbilden med höga byggnader runt om.

Kommentar:

Ekonomisk kompensation pga. eventuell skadegörelse på omkringliggande fastigheter vid byggnation hanteras i särskilda processer. Ersättning för annan ev. skadegörelse i framtiden kan tyvärr kommunen inte ta ansvar över, utan detta måste likaså eventuellt hanteras i separata processer. Med hänsyn till detta avser kommunen inte att ett genomförande av detaljplanen innebär att intilliggande fastighet ska automatiskt få bygglov för uppförande av carports. Kommunen bedömer att detta ej är en fråga för detaljplaneprocessen.

*Kommunen är medveten om den trafiksituation som Tingshusgatan och Föreningsgatan har. Med hänsyn till detta genomförs en trafik- samt bullerutredning och dess resultat tas med som underlag till föreslaget detaljplaneförslag till granskningshandling. Det har bedömts som nödvändigt att anordna en gemensamhetsanläggning avseende parkeringslösning inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen definitiva lokalisering omfattar inte hela planområdet i föreslagen detaljplan, utan enbart den yta som regleras till användning för kvartersmark bostäder (**B**). Kommunen tar med sig information om drift- och underhållsfrågorna, men dessa är dessvärre inget som kan hanteras i en detaljplan.*

Kommunen har tagit beslutet att det gamla posthuset ska bevaras och stå kvar på den plats i centrum där den står i nuläget. Yttrandet föranleder inga ändringar av föreslaget detaljplaneförslag. Detaljplanen har justerats avseende tillåten byggrätt och placering av tillkommande bebyggelse längs med Tingshusgatan. Husen är indragna minst 6 meter från tidigare förslag samt att stor del av den marken närmst Tingshusgatan är begränsad till maximalt tre våningar i nytt förslag. Det är även reglerat öppningar i bebyggelsestrukturen mot gatan, med korsmark, för att det inte ska kunna byggas en helt sluten byggnad mot Tingshusgatan. Detta med hänsyn till att minska skuggningspåverkan samt utsiktmöjligheterna för de boende norr om Tingshusgatan. Synpunkten har lett till att planförslaget har justerats avseende tillåten placering och höjder av byggnader mot Tingshusgatan.

MEDVERKANDE

Lennart Johansson, chef Samhällsbyggnadsförvaltningen, Gällivare kommun

Josefin Ekbäck, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Gällivare kommun

Upprättad 2017-04-07