



Gällivare
kommun

Diarienummer
Planens beteckning
Påbörjad
Antagen av XX
Laga kraft
Genomförandetid

KS/2025-01605
XXX
2026-06-08
202x-xx-xx
202x-xx-xx
10 år



Ändring av detaljplan
för del av
FASTIGHET
Lokföraren 19
Gällivare tätort, Gällivare kommun

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-05-19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1	SYFTE.....	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1	HELA DETALJPLANEN	5
2.2	GENOMFÖRANDETID	5
2.3	KVARTERSMARK	6
2.4	BEFINTLIG BYGGNAD	7
2.5	VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS.....	7
2.6	ÄRENDEINFORMATION	7
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	8
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	8
	FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR I EGENSKAPSBESTÄMMELSERNA.....	9
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
4.1	GÄLLANDE DETALJPLAN	10
4.2	MILJÖ	11
4.2.1	MILJÖKVALITETSNORMER	11
4.2.2	DAGVATTEN	11
4.3	HÄLSA OCH SÄKERHET	11
4.3.1	BRAND OCH SÄKERHETSFRÅGOR	11
4.3.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	11
4.4	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	12
4.5	SOCIALA FRÅGOR	12
4.6	SERVICE	12
4.7	TRAFIK.....	13
5	PLANERINGSUNDERLAG	14
5.1	KOMMUNALA	14
5.1.1	GRUNDKARTA.....	14
5.1.2	ÖVERSIKTSPLAN	14
5.1.3	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)	14
5.2	UTREDNINGAR.....	15
5.2.1	SKUGGSTUDIE	15
5.2.2	GEOTEKNISK UTREDNING.....	15
6	KONSEKVENSER.....	16
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	16
6.2	MILJÖ	16
6.2.1	MILJÖBEDÖMNING	16
6.2.2	DAGVATTEN	16
6.3	MILJÖKVALITETSNORMER	17
6.3.1	LUFT.....	17
6.3.2	VATTEN.....	17
6.4	HÄLSA OCH SÄKERHET	17
6.4.1	ÖVERSVÄMNING	17
6.5	SOCIALA FRÅGOR	17
6.6	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	18

6.6.1 TRAFIK	18
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	18
7.1 TEKNISKA FRÅGOR.....	18
7.1.1 Tekniska åtgärder.....	18
7.1.2 Utbyggnad vatten och avlopp.....	18
7.2 EKONOMISKA FRÅGOR	19
7.2.1 Planekonomisk bedömning	19
7.2.2 Planavgift	19
7.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
7.3.1 Tidplan.....	19

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en högre nockhöjd och exploateringsgrad. Syftet är även att säkerställa en god bebyggd miljö, genom en lämplig placering av den utökade byggrätten för att minska påverkan på omgivningen. Vidare möjliggörs byggande av komplementbyggnader, såsom carport och garage, inom planområdet.

Detaljplanen kommer att möjliggöra en högre nockhöjd än tidigare, vilket möjliggör för en möjlig påbyggnad på platsen. Nockhöjden kommer att möjliggöra en utökning av byggrätten på en del av fastigheten. Den maximala nockhöjden blir 28 meter över medelmarknivån, vilket blir cirka 7 våningar totalt.

Vid en eventuell påbyggnad av användningen hotell, förväntas antalet bäddar utökas med 120 stycken utöver de cirka 80 som finns idag. Totalt förväntas hotellet kunna möjliggöra cirka 200 bäddar när det är färdigbyggt. I den redovisade situationsplanen finns skisser på hur parkeringarna är tänkt att placeras och utökas vid en utbyggd verksamhet.

Den befintliga detaljplanen (2523-P08_19) medger Hotell, Kontor och Bostäder i två våningar. Den antogs år 2008 och används i nuläget som hotell. Planändringen kommer att ritas om till en digital version för att följa de standarder som finns idag.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet omfattar fastigheten Lokföraren 19. Detaljplanen tas fram för att möjliggöra en utbyggnad eller tillbyggnad av den befintliga byggnaden inom planområdet. Planen möjliggör fortsatt för användningarna hotell, bostäder och kontor.

Hänsyn har tagits till den lägre bebyggelsen norr om planområdet genom en lägre tillåten nockhöjd i den norra delen, om högst 10 meter. I den södra delen möjliggörs en högre bebyggelse med en maximal nockhöjd om upp till 28 meter över medelmarknivån. Den tillåtna byggnadsvolymen omfattar upp till sju våningar.

Skuggstudie har tagits fram som bilaga till planen där påverkan på omgivande fastigheter bedöms vara liten.



Bild 1: Ortofoto med planområdet markerat i rött linje.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för ändringen är 10 år från den dag planen fått laga kraft.

2.3 KVARTERSMARK

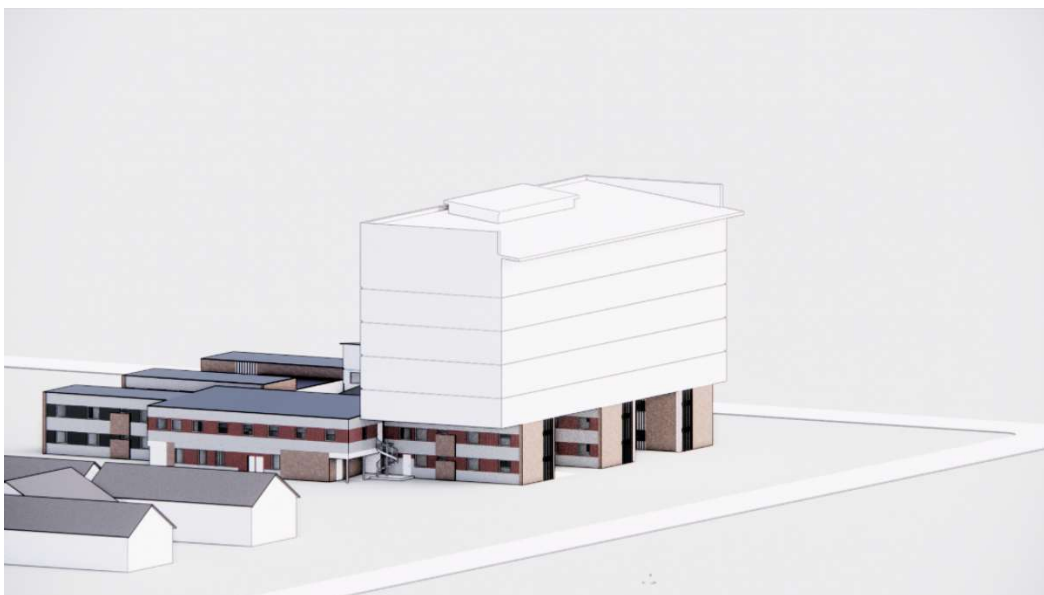


Bild 2: Illustrerar en volym som motsvarar en maximal utbyggnad av ändringen.

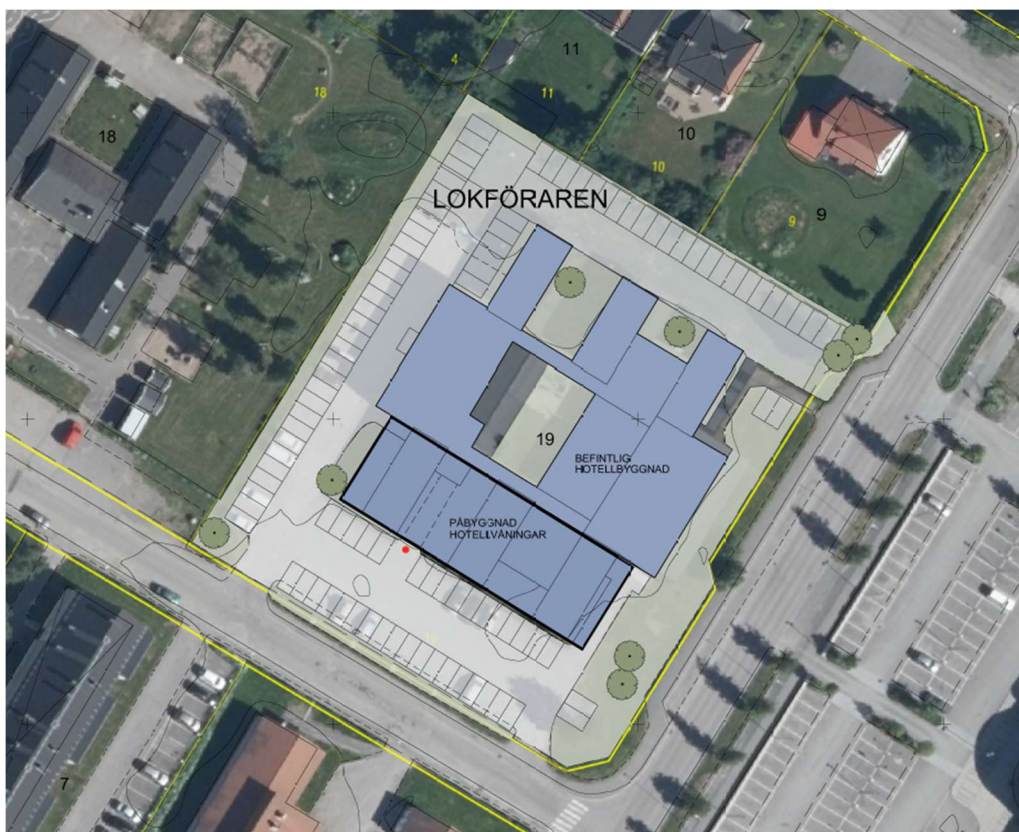


Bild 3: Situationsplanen illustrerar en möjlig påbyggnad av den befintliga byggnaden. Förslag på nya parkeringsplatser är inritat i norr.

Hela fastigheten Lokföraren 19 omfattas av kvartersmark och saknar allmänna ytor. Fastigheten består av byggnad, parkeringar och grönytor.

Bakgrunden till initiativet är att hotellverksamheten har behov av utbyggnad. I och med ändringen av detaljplanen möjliggörs att den befintliga byggnaden kan byggas ut genom en ökad nockhöjd. Byggnaden kan fortsatt bebyggas med användningarna Hotell, Kontor och Bostäder. Det nuvarande förslaget möjliggör en nockhöjd om 28 meter över medelmarknivån, vilket innebär ett totalt våningsantal på cirka 7 våningar.

Den föreslagna utbyggnaden bedöms bidra positivt till Gällivares stadsbild och tillföra ökad aktivitet och rörelse i området. Den tillkommande bebyggelsen utgör ett tillskott och samspelar med den befintliga blandade bebyggelsen i omgivningen.

2.4 BEFINTLIG BYGGNAD

Befintlig hotellbyggnad är i två våningar och utgör en majoritet av fastigheten Lokföraren 19. Resterande ytor består av hårdgjorda parkeringsplatser och grönytor. Hotellbyggnaden består av flyglar samt en innergård centralt i byggnaden. Antalet rum är beräknat till cirka 80 rum.

2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Ändring av detaljplan har valts då området omfattar samma planområde och syftet är samma som i gällande detaljplan. Det är detaljplanens egenskapsbestämmelser som skiljer sig mot den gällande detaljplanen. Höjden ändras från byggnadshöjd till nockhöjd enligt gällande planbestämmelsekatalog. Ett egenskapsområde möjliggör för en nockhöjd på 28 meter från medelmarknivån. Resterande egenskapsområde möjliggör den befintliga hotellbyggnaden.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Ärendet handläggs med ett standardförfarande.

PLANBETÄMMELSE

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B	Bostäder
K	Kontor
O	Hotell

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med kompletteringsbyggnader och parkeringar.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 : Högsta nockhöjd är 10 meter.
- h_2 : Högsta nockhöjd är 28 meter.

Utnyttjandegrad

- e_1 : Största byggnadsarea är 1600 m².
- e_2 : Största byggnadsarea är 1000 m².

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla från o.m. Laga kraft

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

O1 – Hotell : Huvudanvändningen är hotell, vilket möjliggör för en fortsatt hotellverksamhet inom fastigheten. Ändringen av den befintliga detaljplanen möjliggör att hotellverksamhet kan utökas genom att en nockhöjd på 28 meter tillåts.

B – Bostäder : I den gällande detaljplanen 2523-P08/19 möjliggörs fastigheten även för bostadsändamål. Ingen ändring kommer att ske för användningen.

FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR I EGENSKAPSBESTÄMMELSERNA

Begränsning av markens utnyttjande – Marken får inte förses med byggnad: Syftet med regleringen är att erhålla ett byggnadsfritt avstånd mot villabebyggelsen i norr samt mot Hellebergsvägen i öster. Markparkeringar tillåts fortfarande inom egenskapsområdet.

Begränsning av markens utnyttjande – Marken får endast förses med komplementbyggnader och parkeringar: Syftet med regleringen är att marken ska tillåta exempelvis carport eller garage som komplement till de befintliga parkeringarna. I framtiden kan även behov uppstå av att uppföra ett förråd eller en byggnad i övrigt som kompletterar huvudbyggnaden. Komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaden, vilket i det här fallet är hotellbyggnaden. Ändringen av den gällande detaljplanen skapar en större flexibilitet än tidigare och blir anpassad efter verksamhetens behov. Komplementbyggnader får ej uppföras närmare än 1 meter från grannfastighet eftersom utrymme ska finnas för att fastighetsägaren ska kunna underhålla den bebyggelse som finns inom fastigheten.

Höjd på byggnadsverk – Högsta nockhöjd är 28 meter : Högsta nockhöjd är 28 meter. Syftet är att möjliggöra en påbyggnad av den befintliga hotellbyggnaden söderut vid entrén. Nockhöjden för påbyggnaden och den befintliga delen motsvarar cirka 6-7 våningsantal. Påbyggnaden föreslås utformas med ett pulpettak, vars högsta sida är mot nordost och den lägsta mot sydväst för att minska påverkan på skugga mot omgivande bebyggelse. Det översta planet är tänkt att användas för exempelvis ventilation och liknande.

Utnyttjandegrad – Största byggnadsarea är 1000 m² och 1600 m²: Byggnadsarean regleras eftersom ytor måste finnas för parkeringar, grönytor och dagvattenhantering inom fastigheten. Byggnadsareans totala storlek är oförändrad, det vill säga 2600 m² som i gällande detaljplan. Inom den yta där nockhöjden utökas möjliggörs 1000 m², vilket blir en marginal vid eventuella framtida behov. För det andra egenskapsområdet är byggnadsarean 1600 m², vilket möjliggör den befintliga hotellbyggnaden med marginal.

Detaljplanen från 2008 ansågs vara av begränsad betydelse för allmänheten och upprättades därför med ett förenklat planförfarande. Planen möjliggjorde för Hotell, Bostäder och Kontor inom fastigheten. Största tillåtna byggnadsarea är 2600 m² i den gällande planen. Utnyttjad byggnadsarea idag är cirka 1840 m² för

det befintliga hotellet. I ändringen av detaljplan förändras inte byggnadsarean på 2600 m²

4.2 MILJÖ

4.2.1 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande mål för luft, vatten och mark som ska säkerställa en god miljöstatus och skydda både ekosystem och människors hälsa. De miljökvalitetsnormer som omfattas av detaljplanen bedöms vara vatten och luft. Siffror om luftkvalitet kan tillhandahållas ifall kommunen har gjort mätningar.

4.2.2 DAGVATTEN

I Gällivare tätort finns ett utbyggt dagvattensystem som tar hand om staden dagvatten. Enligt översiktsplanens planeringsförutsättningar har utsläpp från dagvattensystemen kartlagts för att få en helhessyn. Gällivare kommun uppmanar att minska belastningen i VA-systemen genom att bland annat använda sig av fördröjningsmagasin, lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och minimering av hårdgjorda ytor. Dessa åtgärder minskar belastningen på VA-systemen vid kraftig nederbörd och avsmältning.

Snömassor på kommunala gator deponeras på Kravahedens avfallsanläggning samt på utpekade upplagsplatser. Inom kvartersmark ska snömassor hanteras på särskilt utpekade ytor i grönområden.

4.3 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.3.1 BRAND OCH SÄKERHETSFRÅGOR

Räddningstjänsten ska enligt BBR kunna nå alla våningsplan med deras fordon och utrustning. Uppställningsplatser för räddningsfordon kan krävas enligt BBR 5:7. Byggnaden ska vara indelad i brandceller för att förhindra brandspridning. Kraven på brandmotstånd beror på byggnadens verksamhetsklass och höjd.

Varje våningsplan måste ha en tillträdesväg för invändiga räddningsinsatser. Det kan exempelvis vara ett trapphus eller korridorer som uppfyller brandskyddskraven.

Krav på räddningshiss gäller först i byggnader med mer än 10 våningsplan enligt BBR 5:722.

4.3.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt översvämningskarteringen för älvar, som finns på myndigheten för civilt försvars hemsida, kan Vassaraälven översvämmas vid ett 100-årsregn eller mer.

4.4 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I framtagen geoteknisk utredning (Sweco, 2026), har de geotekniska förhållandena utretts. Skruvprovtagning (Skr) har använts för att bestämma jordprofilen under befintlig markyta. Jordlagerföljden utgörs inom området av yttlig fyllning, delvis torvblandad ca 1,2-2,5 m tjocklek ovan väl komprimerat tunt torvskikt ca 0,2-0,5m ovan tunn sand/siltig sand på morän som går ned till berg.

I området närmast befintlig byggnad och på gräsytor förekommer ca 0-0,2 m mull/matjord i ytan på fyllningen och inom parkerings- och körytorna finns tunn asfalt ovan tunt gruslager på fyllningen.

Den undre delen av fyllningen ned till mellan ca 1,5 och 2,5 m djup är i flera undersökningspunkterna blandad med torvresten, vilket tyder på delvis återanvända massor när området byggdes.

Fyllningen i i övrigt bedöms till största delen utgöras av grusig sand/siltig grusig sand, materialtyp 2-B och tjälfarlighetklass 1-2.

Under torv finns tunt skikt av sand och siltig sand ovan fast naturlig morän som okulärt klassats som sandig siltig morän, materialtyp 3B/4A och tjälfarlighet klass 2-3. Moränens mäktighet varierar mellan ca 7 och 14 m tjock och tenar och block förekommer i moränen.

Moränen vilar på berg som har påträffats vid Jord-bergsondering mellan ca 8,7 och 17,7 m djup under markytan, vilket motsvarar mellan ca nivå +340,4 och +349,2 m.

Grundvattenytan ligger vid avläsningstillfället på ca nivå +356.

4.5 SOCIALA FRÅGOR

I Gällivare kommuns översiktsplan lyfts att sociala frågor är att skapa sociala sammanhang som skapar trivsel, trygghet och gemensamt ansvarstagande. I planeringen ska de sociala frågorna underlätta för en hållbar livsstil och göra det enkelt att leva sunt. Målet är att det ska vara lätt att göra rätt och ta egna initiativ för en hög livskvalitet.

Målen för att nå social hållbarhet är att skapa mötesplatser, skapa arenor för boende, verksamheter, rekreation, utbildning och kultur, att förstärka Gällivare kommuns identitet, en trygg och jämställd kommun.

4.6 SERVICE

Detaljplanen kommer fortsatt att möjliggöra service i form av verksamheter för hotell och restaurang i byggnaden. I närheten av planområdet finns kommunal service som förskola, vård och centrum.

4.7 TRAFIK

Idag finns två in- och utfarter från området från Klockljungsvägen som är avsett för gäster. Det finns även en mindre infart från Hellebergsvägen, som används mestadels för personal.

Kommunens parkeringsplatser kommer även att kunna nyttjas när behov av fler parkeringar uppstår. Det är i nuläget inte utrett vilka parkeringsytor som ska användas men förslag finns på bland annat Isborgen där många parkeringsplatser står tomma kvällstid.

Citybuss Gällivare linje 3 passerar planområdet vid Hellebergsvägen och går runt i en ringlinje i centrala Gällivare. Sista hållplatser är Tallbacka i norr och Repisvaara S i söder.

Trottoarer för gång finns vid Klockljungsvägen och Hellebergsvägen. Separat gång- och cykelväg saknas i området.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 GRUNDKARTA

Grundkartan är framtagen tillsammans med Sweco och är utförd 2026-05-21. Grundkartan är en komplettering av en tidigare grundkarta från 2024, fastighetsgränserna har setts över och är uppdaterade.

5.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare, Malmberget, Koskullskulle 2014–2032, antagen 2014-05-19, befinner sig aktuellt planområde precis norr om centrumbebyggelsen inom gult markerat område betecknat som bostadsändamål (B). Huvudsyftet i det här området är bostäder men komplement finns som hotell och ishall. Gällivare kommun arbetar med att ta fram en ny FÖP, och planområdets beteckning kan komma att förändras och området klassas som centrum.

I den fördjupade översiktsplanen framförs att ny bebyggelse ska ta tillvara solens strålar genom södervända innergårdar samt lägre byggnader i norr. Små fastigheter och en uppdelad kvartersstruktur bidrar till en långsiktig utveckling och variation i beståndet. Byggnader inom området ska gestaltas med en variation i volym, våningsantal och uttryck. Ny bebyggelse ska även inordnas i den befintliga kvartersstrukturen och placeras i gatuliv.

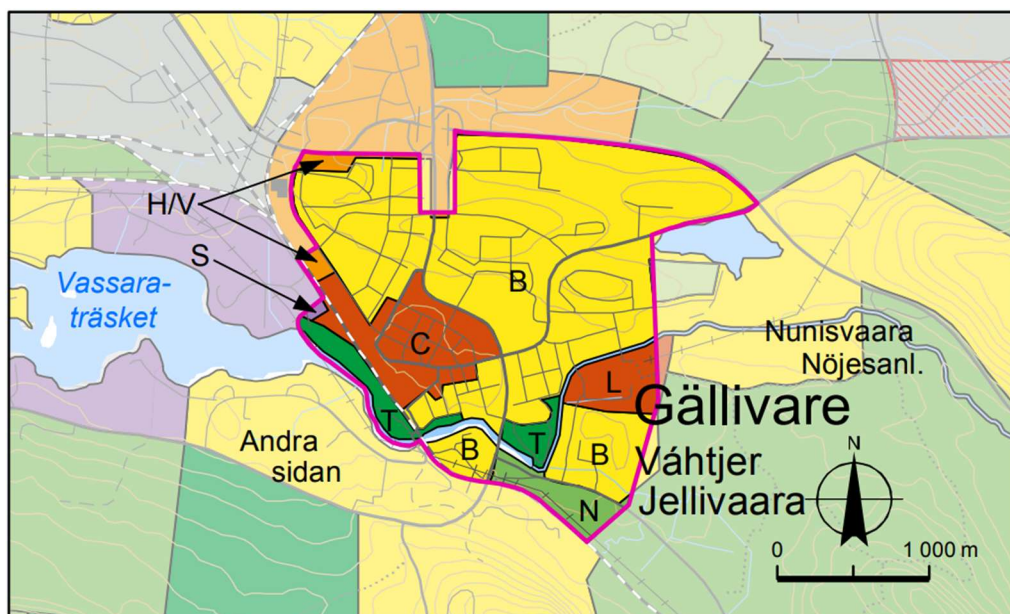


Bild 6: Bild tagen från den fördjupade översiktsplanen som visar områdesindelning och olika användningsområden i tätorten.

5.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en bilaga till detaljplanen. Undersökningen avgör om en plan, detaljplan eller verksamhet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och om en strategisk miljöbedömning ska genomföras.

5.2 UTREDNINGAR

Hit hör de utredningar som tagits fram som bilaga till planen.

5.2.1 SKUGGSTUDIE

En skuggstudie har tagits fram som bilaga till planförslaget. Sammanfattningsvis visar skuggstudien att en utökning av nockhöjd som detaljplanen möjliggör i den södra delen av planområdet, ger en mycket begränsad påverkan på omgivande bebyggelse. Mer information finns att läsa i skuggstudien som finns som bilaga till detaljplanen.

5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

En markteknisk undersökningsrapport (MUR) samt ett PM för geoteknik har tagits fram som bilaga till planen (Sweco, 2026) för att ta reda på förutsättningar och konsekvenser av att tillåta en utökad nockhöjd.

Generellt baserat på den geotekniska undersökningen, som visar på blandad ytlig fyllning, delvis torvblandad ovan torvskikt på morän och berg, finns risk för sättningar om grundläggning görs allt för ytligt utan urgrävning av torv och utbyte av otjänliga torvblandade fyllningar.

Beroende på vilka laster som blir aktuella efter slutlig utformning av om och tillbyggnad av hotellet och därmed aktuella laster kan rimliga grundläggningsalternativ vara både ytlig plattgrundläggning eller pålning.

Vid utformning som innebär lägre till måttliga laster/grundpåkänningar kan ytlig plattgrundläggning med fundament på väl packad krossad sprängsten efter urgrävning ned till morän och återfyllning, vara rimligt. Medan en utformning som medför större laster, alternativt mer lokalt, kanske i direkt anslutning till befintliga byggnaders grundläggning så rekommenderas pålgrundläggning. För mindre omgivningspåverkan och risk för skador rekommenderas stålplåtar, borrade eller slagna spetsburna pålar ned till berg.

Generellt gäller att grundläggning och ledningsbyggande skall utformas tjälsäkert och frostfritt och vid schakter skall beaktas att förekommande jordar är erosionskänsliga vid vattenmättat tillstånd. Vid urgrävning kan viss länshållning av schakt erfordras då mätt grundvattennivå ligger på ca +356, vilket motsvarar ungefärlig nivå för naturliga moränen.

Vid vinterbygge kan schaktbotten och slänter behöva skyddas mot nedträngande tjäle.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Fastigheten Lokföraren 19 kommer att förbli oförändrad och inga rättigheter kommer att förändras i och med ändringen. Inga andra fastigheter utanför planområdet påverkas av ändringen.

6.2 MILJÖ

6.2.1 MILJÖBEDÖMNING

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram i samband med planarbetet. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Frågor kring trafik- och parkeringslösningar, geotekniska förutsättningar och skuggstudie ska utredas vidare i planarbetet.

6.2.2 DAGVATTEN

Dagvattenlösningarna inom fastigheten kommer att förbli oförändrade. Dagvatten leds idag ner i det kommunala dagvattennätet. Nuvarande utformning för kvarteretsmarken kommer fortfarande att råda. Stora grönytor kommer att finnas kvar som underlättar för vattnet att infiltreras i marken istället för att belasta det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Avledningen av dagvatten sker från tak och ner till det kommunala dagvattennätet. Vatten från parkeringsplatserna rinner ner i brunnar och vidare till det kommunala dagvattennätet. Resterande är grönytor och infiltreras i marken. Ifall fler parkeringsplatser måste anläggas ska grönytor ersättas med grusytor eller gräsarmering.



Bild 7: Gräsarmering i betong skapar en infiltrerbar yta.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

6.3.1 LUFT

Ingen av de omgivande kommunala gatorna riskerar att överskrida miljökvalitetsnormerna för luft.

6.3.2 VATTEN

Ändringen bedöms inte försämra förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenkvaliteten i området.

6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.4.1 ÖVERSVÄMNING

Planområdet riskerar inte att översvämmas av Vassaraälven enligt Myndigheten för civilt försvar. Lokala översvämningsytor förekommer inte inom planområdet men det är viktigt att infiltrerbara ytor som grönytor eller grusytor finns kvar för att underlätta infiltreringen av vatten och för att motverka översvämningar vid extremväder.

6.5 SOCIALA FRÅGOR

Ändringen medför konsekvenser utifrån de sociala frågorna på grund av att byggrätten utökas. Förslaget möjliggör för att kontor, hotell och bostäder kan bebyggas i en större omfattning inom fastigheten.

Den största sociala konsekvensen är ifall det blir en kontorsverksamhet, vilket hade skapat en mindre rörelse av människor efter normal arbetstid. Gällande användningarna bostäder och hotell är det ungefär samma, det vill säga en ökad rörelse av människor, vilket kan bidra till en positiv upplevelse och trygghet i området.

Gällande den befintliga byggnaden finns förslag på att entréplan och restaurangdelen kommer att byggas ut, vilket kan bidra till att fler mötesplatser skapas inom privata ytor. Mötesplatser utomhus inom fastigheten är begränsade och behovet av mötesplatser är litet då gäster på hotellet reser vidare till andra platser. Hade byggnaden gjorts om till bostäder hade behovet av mötesplatser varit större, då ytor för umgänge och lekytor hade varit större. Inom fastigheten bedöms ytor finnas ifall byggnaden skulle göras om till bostäder.

Parkeringsplatserna kommer att ha en marginell ökning då parkeringar kommer att kunna nyttjas vid ishallen Isborgen öster om planområdet eller andra kommunala parkeringsplatser i närområdet. Planändringen bidrar till en ökad rörelse av människor i området, vilket kan ge positiva inslag i närområdet.

Utifrån översiktsplanens mål om social hållbarhet anses planändringen och den utökade hotellverksamheten bidra till att skapa fler mötesplatser i kommunen och att skapa arenor för verksamheter och boende i regionen.

6.6 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

6.6.1 TRAFIK

Angöring kommer att förbli oförändrad och det sker på den södra delen av hotellbyggnaden idag. Parkeringsplatserna inom fastigheten förväntas öka med cirka 40 parkeringar från dagens 60 parkeringsplatser. När påbyggnaden är färdig beräknas antalet rum understiga 200. Parkeringsstalet vid genomförandet beräknas bli cirka 0,4-0,5 beroende på hur påbyggnaden och området utformas. Med tanke på att parkeringarna kan lösas inom fastigheten bedöms behovet vara litet av att arrendera parkeringar av Gällivare kommun.

Trafikökningen bedöms bli marginell eftersom en avlastning av parkeringar sker på närliggande kommunala parkeringsplatser i området. Exakt vilka parkeringsplatser som upplåts till hotellverksamheten kommer att utredas vidare efter planarbetet.

De två befintliga in- och utfarterna kommer fortfarande att användas och inga nya behöver anläggas. Placeringen av in- och utfarterna ligger bra i förhållande till parkeringsplatserna och huvudingången till hotellet.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Information som handlar om hur detaljplanen ska genomföras ska sorteras till detta tema. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planens ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planens.

7.1 TEKNISKA FRÅGOR

7.1.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

I nuläget finns inga kända tekniska åtgärder som behöver vidtas.

7.1.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

I samband med detaljplanens genomförande kan byggnad inom fastigheten behöva anslutas till det befintliga vatten och avloppssystemet som finns. På grund av kapacitetsbrist i Gällivare kommuns avloppsledningsnät kan fastigheten Lokföraren 19 behöva fördröja avloppsvattnet inom fastigheten. Fördröjningen ska ske tills kapaciteten i kommunens ledningar är tillräcklig, exempelvis under nattetid.

7.2 EKONOMISKA FRÅGOR

7.2.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen åligger exploatören. Den samhällsekonomiska vinsten skapas genom att fastigheten möjliggör en större utbyggnad för användningarna Hotell, Kontor och Bostäder. Nuvarande förslag till utbyggnad av hotell bidrar även till mer liv och rörelse i området samt fler övernattningsplatser i Gällivare.

7.2.2 PLANAVGIFT

Ändringen av detaljplanen är ett privat initiativ och bekostas av exploatören.

7.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.3.1 TIDPLAN

Planändringen bedöms vara ute på samråd under hösten 2026. Därefter granskning hösten/vintern 2026 och antagande vintern 2026/2027.

Samhällsbyggnads- och Teknikförvaltningen

POSTADRESS Gällivare kommun 982 81 Gällivare

BESÖKSADRESS Tingshusgatan 8-10

WEBBPLATS www.gallivare.se