

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR Bryggeribacken etapp 2, del av Gällivare 5:14 och del av Gällivare 3:22



INNEHÅLL

HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	4
Kapitel 3, miljöbalken	4
Kapitel 4, miljöbalken	5
Kapitel 5, miljöbalken	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
Översiktliga planer	7
Program	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser	8
Kommunala beslut i övrigt	10
Riksintressen	10
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	11
Livs- och utomhusmiljöer	11
Bostäder och lokaler	23
Exploatering	23
Transporter	28
Energi-, vatten-, avlopps- och återvinningssystem	34
Risker och störningar	39
Konsekvenser av planens genomförande	43
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	50
Organisatoriska frågor	50
Fastighetsrättsliga frågor	52
Tekniska frågor	53
Ekonomiska frågor	53
Medverkande	54

HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med tillhörande planbestämmelser.
- Illustrationsplan.
- Planbeskrivning med tillhörande genomförandebeskrivning.
- Fastighetsförteckning.

samt tillhörande utredningar

- Dagvattenutredning Bryggeribacken. 2021-09-19
- Geoteknik detaljplan Bryggeribacken. 2021-09-14
- Naturvärdesinventering detaljplan Bryggeribacken etapp 2. 2021-09-17
- Artskyddsutredning spindelblomster och grodor. 2022-01-14
- VA-utredning. 2022-06-30
- Groddjursinventering. 2022-06-22

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan. Planen har upprättats i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) och handläggs efter samrådet med ett utökat planförfarande. Planen bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan och genomförandet antas inte medföra en betydande miljöpåverkan eller i övrigt vara av stor betydelse för allmänheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för byggnation av flerbostadshus i 2–3 våningar samt möjliggöra för småhustomter inom området Andra Sidan strax sydväst om Gällivare tätort. Ca 120 lägenheter planeras inom fastigheten Gällivare 5:14. Lägenheterna avses att uppföras som ersättning för bostäderna som avvecklats till följd av gruvbrytningen i Malmberget. Inom del av Gällivare 3:22 planeras dessutom för ca 7–10 villatomter. Naturmark kommer att säkerställas inom planområdet och iordningsställas för de boende i området för att möjliggöra närrekreation och promenadstråk genom området.

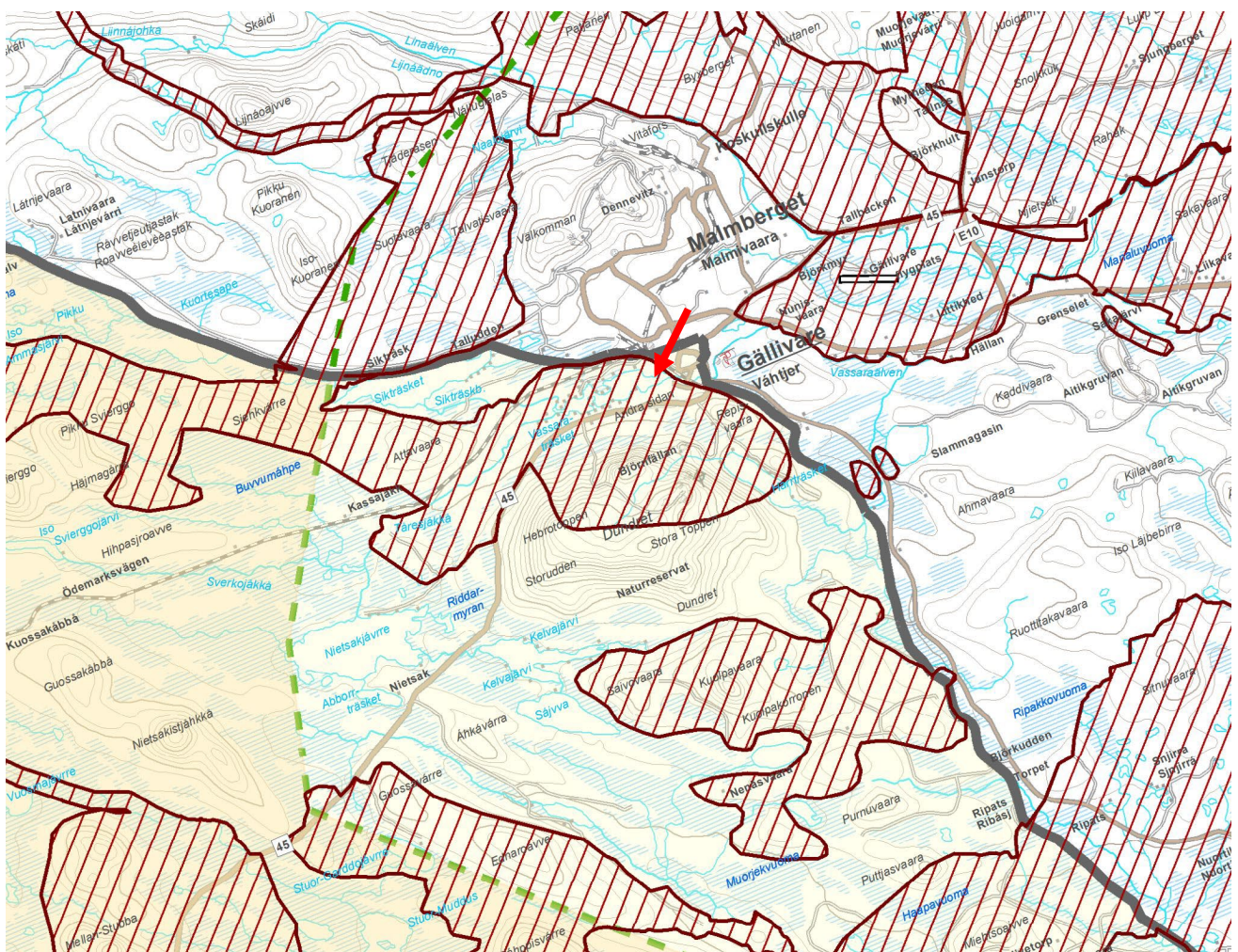
Angöring till de nya flerbostadshusen planeras via ny in- och utfart från E45:an i söder. För villatomterna i norr planeras angöring ske vid befintliga Solvägen och vidare till Andra Sidanvägen. Hela planområdet byggs ut med genomgående gång- och cykelstråk som kopplar an till befintliga stråk inom planområdet, angränsade bostadsområden samt mot Andra Sidanvägen.

Planområdets storlek är ca 6,7 ha och det ligger ca 1,5 km från Gällivares centrum.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Området ligger inom riksintresse för rennäring enligt Miljöbalken 3 kap. 5 §. Berörd sameby är Unna tjerusj (tidigare Sörkaitum) som har sina åretruntmarker i Gällivare kommun. Planområdet ligger inom den östra utkanten av samebyns åretruntmarker. Hela Gällivare tätorts sydöstra delar, med Dundret, Andra Sidan och Repisvaara, utgör en svår passage för rennäringen. Det nya bostadsområdet bedöms inte påverka rennäringen nämnvärt då planområdet i huvudsak ligger omgivet av befintliga bostadsområden. Området är dessutom utpekat i gällande fördjupad översiktsplan för bostadsförtätning och riksintresset har behandlats och kommunicerats i bl a arbetet med den antagna fördjupade översiktsplanen och i samband med framtagandet av samrådhandlingar för denna detaljplan.



Utsnitt ur gällande riksintresse för rennäring (röd skraffering) samt åretruntland (gul/orange). Planområdet placering markerat med röd pil.

Området ligger inom riksintresse för mineral enligt Miljöbalken 3 kap. § 7. Utbyggnaden är en del av Samhällsomvandling Malmberget.

Europaväg 45 är av riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3 kap. § 8. Ny korsning på väg E45 kommer att påverka riksintresset. Framkomlighet och trafikmängder ska inte öka på ett oacceptabelt sätt.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Bäcken som rinner längst den västra sidan av planområdet är del av Natura 2000-klassat område. Planområdet ligger inom ett avrinningsområde till Vassara älv som är ett utpekad Natura 2000-område enligt Art- och habitatdirektivet. Detta då bäcken och älven är ett biflöde till Kalixälvens vattensystem som skyddas av en bevarandeplan. Vattendragen är utpekade som Natura 2000 eftersom det finns arter och naturtyper som är särskilt värdefulla enligt Art- och habitatdirektivet. Enligt Miljöbalken 4 kap. 8 § klassas alla områden som ingår i EU:s nätverk Natura 2000 som riksintressen. Dagvatten inom planområdet ska omhändertas på ett sådant sätt att fördröjning sker för att inte öka flöden nedströms samt att exploateringen inte påverkar möjligheten för Vassaraälven att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken 5 kap överskrids. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t.ex. kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, bly, partiklar och ozon. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats.

Slutlig recipient för dagvatten är Vassaraälven som enligt senaste bedömning har god ekologisk status med medelgod tillförlitlighet. Älven uppnår ej god kemisk status på grund av bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföroreningar. Enligt framtagna dagvattenutredning (Tyréns 2021.09.19), där föroreningsberäkningar har gjorts, bedöms exploateringen inte leda till några förhöjda halter mot de angivna riktvärden som finns för Vassaraälven. Gällivare kommuns föreslagna dagvattenpolicy anger också att tillkommande direktutsläpp av dagvatten är förbjudet till Natura 2000-klassad recipient eller recipient där miljö kvalitetsnormer riskerar att försämrats eller ej uppnås. Med föreslagna dagvattenåtgärder, genom exempelvis anläggande av torrdamm, kommer dagvatten att fördröjas, delvis renas och spädas ut innan det når recipienten. Planområdet utgör också en ytterst liten del av hela delavrinningsområdet mot Vassara älv. Planen bedöms därför inte påverka möjligheten för Vassaraälven att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Delar av planområdet ligger inom grundvattenförekomst (SE745590-170808) som i nuläget bedöms ha god kvantitativ och kemisk status. I samband att detaljplanen genomförs kommer marknivåer inom planområdet höjas för att undvika en påverkan på grundvattenförekomsten. Föreslagna åtgärder innebär att dagvattenhanteringen inom planområdet ligger på en sådan höjd att dagvatten omhändertas, fördröjs och renas innan vattnet når så väl Vassaraälven som grundvattenförekomsten. Planen bedöms därför inte påverka möjligheten att upprätthålla god kvantitativ och kemisk status på grundvattenförekomsten.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger cirka 1,5 km sydväst om Gällivare centrum. Planområdet gränsar till Andra Sidanvägen i norr och väg E45 i söder. I väster avgränsas planområdet av en mindre bäck med tillhörande skogsmark och i öster av pågående utbyggnadsområde för bostäder (detaljplan för del av Gällivare 4:21, Bryggeribacken etapp 1) med ett nyligen anlagt dike som avgränsning.



Översiktsbild med planområdet markerat.

AREAL

Planområdet omfattar fastigheten Gällivare 5:14 samt del av fastigheten Gällivare 3:22 och uppgår till en areal om cirka 6,7 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Gällivare 5:14 (där flerbostadshus planeras för) ägs av LKAB och fastigheten Gällivare 3:22 (som planeras för villatomter) ägs av Tommys last Gällivare AB.

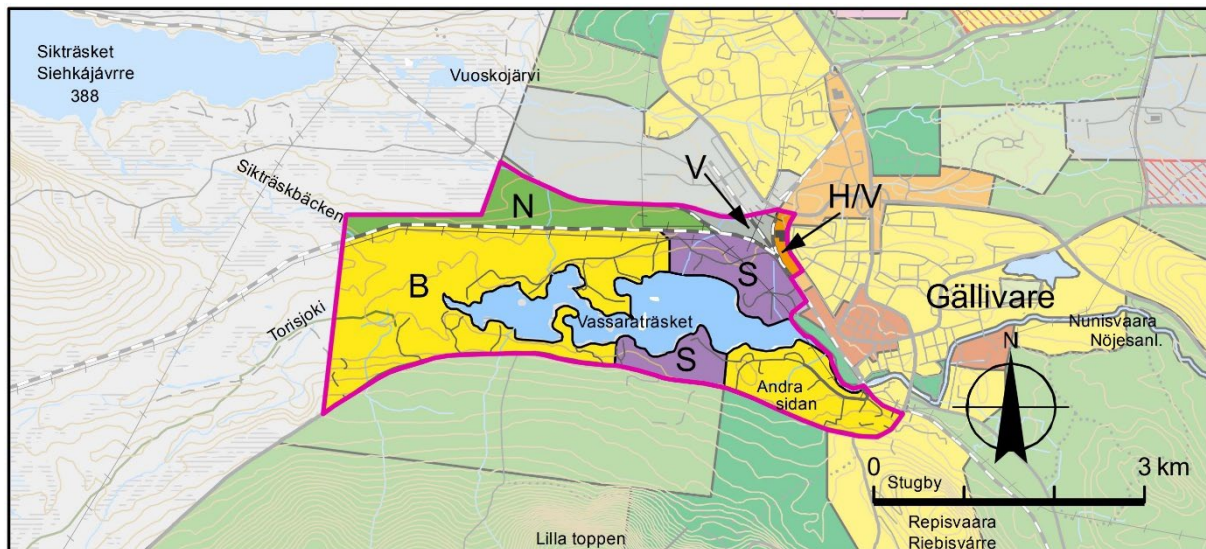
Solvägen som ligger inom den norra delen av planområdet och fastigheten Gällivare 3:22 är en gemensamhetsanläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplan

Enligt gällande fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget, Koskullskulle som antogs i maj 2014 är markanvändningen för planområdet utpekad som område för bostäder. Området är prioriterat för förtätning och byggande. Ny bebyggelse i utpekade områden i Vassara ska utgöras av en variation av flerbostadshus, radhus och friliggande villor i olika höjd och volym. Detaljplanens syfte bedöms vara i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.



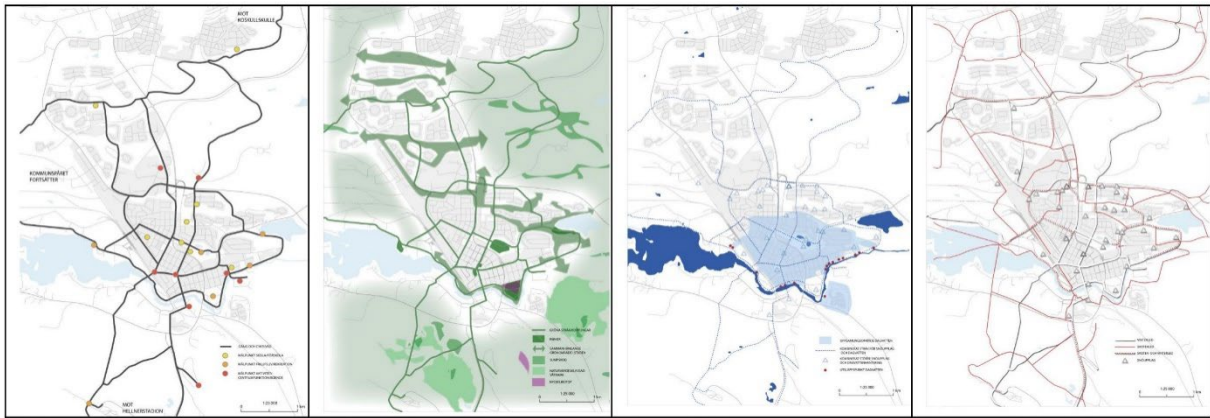
Utdrag ur gällande fördjupad översiktsplan.

Grön-, blå och vitstrukturplan

Gällivare har en framtagen grön-, blå och vitstrukturplan vilken syftar till att förankra en gemensam syn inom kommunen rörande användning, hantering och utformning av snö, vatten, grönska och vägar. Målet är att hitta lösningar som svarar mot hållbarhetsmålen och Gällivares vision om att vara "En arktisk småstad i världsklass".

Då planen griper över ett brett fält inom stadsbyggnad och samhällsomvandling har en relativt detaljerad målbild tagits fram, som beskrivs genom planens sju utmaningar. Varje förslag eller designelement i planen har därefter utformats för att svara mot en eller flera av dessa utmaningar. De sju fokusområdena är:

- trafik
- natur och ekosystem
- snö- och dagvattenhantering
- rekreation och friluftsliv
- jämlikhet och identitet
- kulturmiljö och landskapsbild
- process



Utdrag ur Grön-, blå och vitstrukturplan.

PROGRAM

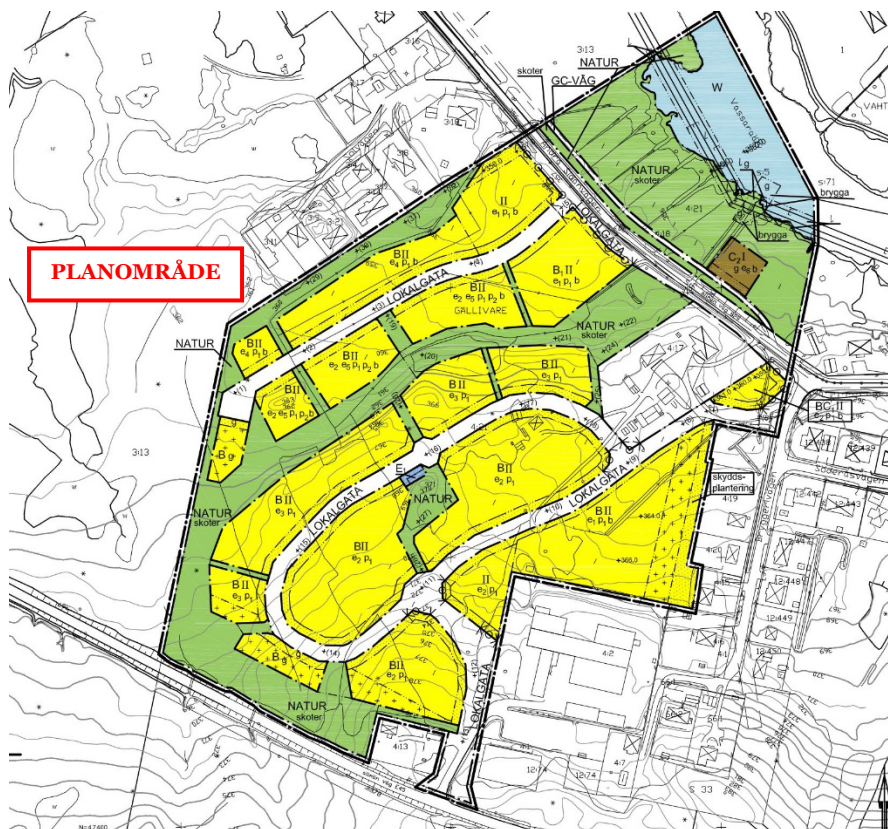
Inget planprogram tas fram för eller omfattar planområdet.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Detaljplan

För det aktuella området finns ingen gällande detaljplan i nuläget.

Det aktuella planområdet angränsar i öster till detaljplan för del av Gällivare 4:21 (Bryggeribacken Andra Sidan) som vann lagakraft 2015-12-01. Detaljplanens huvudsakliga användning är bostäder i form av villor, parhus, radhus och flerbostadshus. Utbyggnad av detaljplanen pågår under 2021 och delar av planen är sedan tidigare utbyggd och inflyttad.

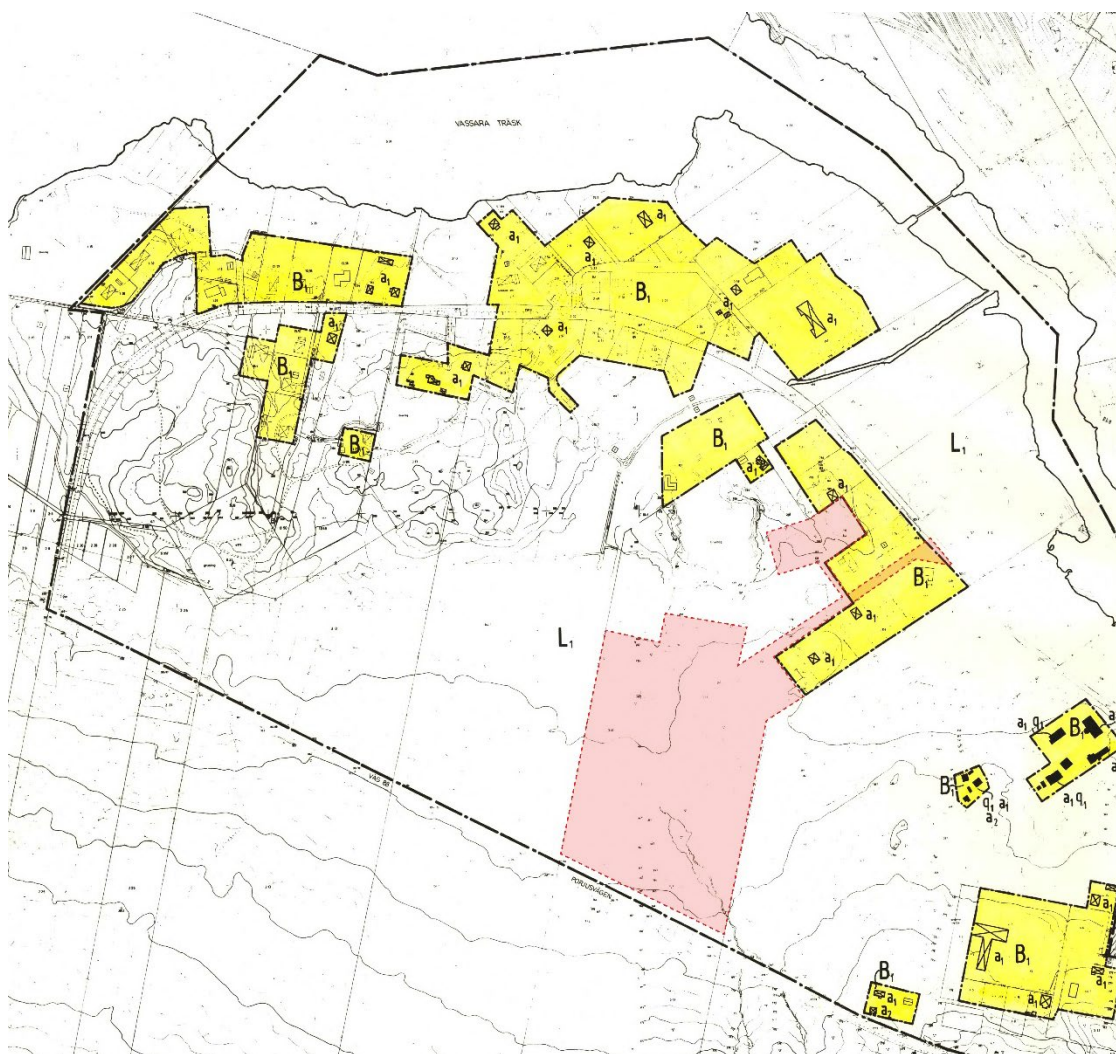


Utdrag från gällande detaljplan direkt öster om planområdet (Bryggeribacken etapp 1).

Områdesbestämmelser

Det finns områdesbestämmelser som gäller för Andra Sidan (lagakraftvunna 1993-06-17). Enligt dessa utgör Andra Sidan en del i en kulturhistorisk värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en bevarandevärd landskapsbild. Några av byggnaderna på området har skyddsbestämmelser och utökad bygglovsplikt. Områdesbestämmelserna är till viss del inte tidsenliga/relevanta, då det tidigare jordbrukslandskapet har förtätats av bostäder och de omkringliggande områdena är av en blandad villabebyggelse. Samt att gammal bebyggelse tagits bort. Inom planområdet finns inga befintliga byggnader och det tidigare odlingslandskapet väster om planområdet är igenväxt. Planområdet utgörs huvudsakligen av skogsmark som inte varit en del av odlingslandskapet.

De delar i gällande områdesbestämmelser som berörs av föreslagen detaljplan upphör att gälla när föreslagen detaljplan vinner laga kraft.



Utsnitt ur områdesbestämmelser med planområdet markerat i rött.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Gällivare kommuns kommunstyrelses samhällsplanerings- och teknikutskott beslutade 2021-02-09 att ge positivt planbesked för fastigheten Gällivare 3:22. Då två separata planbesked skickades in för den norra och södra delen av fastigheten Gällivare 3:22 beslutade dessutom kommunen att handlägga hela fastigheten i en detaljplan. Efter att planbesked gavs för Gällivare 3:22 har fastighetsbildning gjorts där den södra delen av Gällivare 3:22 har styckats av, och utgörs numera av Gällivare 5:14.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för rennäring enligt 3 kap. 5 § MB samt mineral enligt 3 kap 7 § MB.

Väg E45, som avgränsar planområdet i söder, är av riksintresse för kommunikation enligt 3 kap § 8 MB, samt utpekad som primärled för farligt gods. Den bäck som rinner längst den västra planområdesgränsen är del av Natura 2000-klassat område och därav även av riksintresse enligt 4 kap. 8 MB.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplaner som upprättas enligt plan- och bygglagen ska miljöbedömas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. Detta innebär att kommunen tidigt i planprocessen ska ta ställning till om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats för det aktuella planförslaget. Undersökningen finns som bilaga till detaljplanen. Samråd har skett med länsstyrelsen och miljö-, bygg- och räddningsförvaltningen om kommunens ställningstagande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Området är i nuläget till stor del oexploaterat med undantag för den norra delen där Solvägen, som utgörs av en grusväg, finns. De oexploaterade delarna utgörs huvudsakligen av tät skogsmark. Inom planområdet varierar markytan mellan + 357,3 och + 366,6 med sin lågpunkt inom den västra delen och i mötet mellan fastigheterna Gällivare 5 :14 och 3:22.

I angränsning till de norra delarna av planområdet finns en myrmark direkt utanför planområdet. Markytorna i anslutning till myrmarken sluttar ner mot myrmarken som ligger på en lägre höjd. Delar av planområdet avvattnas i nuläget till myrmarken som vidare avvattnas till ett skogsparti nordväst om myrmarken utanför planområdet.

Detaljplanens genomförande innebär att tidigare obebyggd skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Inom den södra delen av planområdet krävs uppfyllnader för att höja marken på grund av ytligt grundvatten. Genom att fylla ut området med ca 0,5–3 m kan åtgärder för dagvattenhanteringen med bland annat avskärande diken utformas på ett sådant sätt att dessa inte riskerar att hamna under grundvattennivån.

Vid ett genomförande av detaljplanen ska ökade flöden mot befintlig angränsade våtmark inom den norra delen av planområdet undvikas. Detta eftersom nedströms liggande fastigheter och byggnader inte ska skadas vid ett skyfall.

En geoteknisk utredning och en naturvärdesinventering har genomförts inom ramen för detaljplanarbetet för att säkerställa markens lämplighet för föreslagen bebyggelse. Vidare har en förprojektering gjorts för marken inom planområdet för att säkerställa godtagbara marknivåer. Även en dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa och föreslå åtgärder för en hållbar dagvatten- och översvämningssituation inom planområdet efter ett genomförande av detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik

Utifrån framtiden geoteknisk undersökning (Tyréns 2021.09.14) består marken inom de oexploaterade delarna huvudsakligen av ett torvlager med en mäktighet som varierar mellan 0–0,9 m. Torvens mäktighet är som störst i områdets södra och sydvästra delar med avtagande mäktighet mot öst och norr. För den norra delen av planområdet, som planeras för småhustomter, återfinns ca 0,05–0,1 m växtdelar i markytan och för befintliga Solvägen har vegetationsskiktet ersatts med 0,4–3,5 m fyllnadsmassor bestående av silt, sand, grus och moränfyllningar. I enstaka punkter har tunnare lager om 0,2–1,0 m sediment påträffats mellan torv och morän. I anslutning till de norra tomterna har uppemot 4,5 m sediment påträffats.

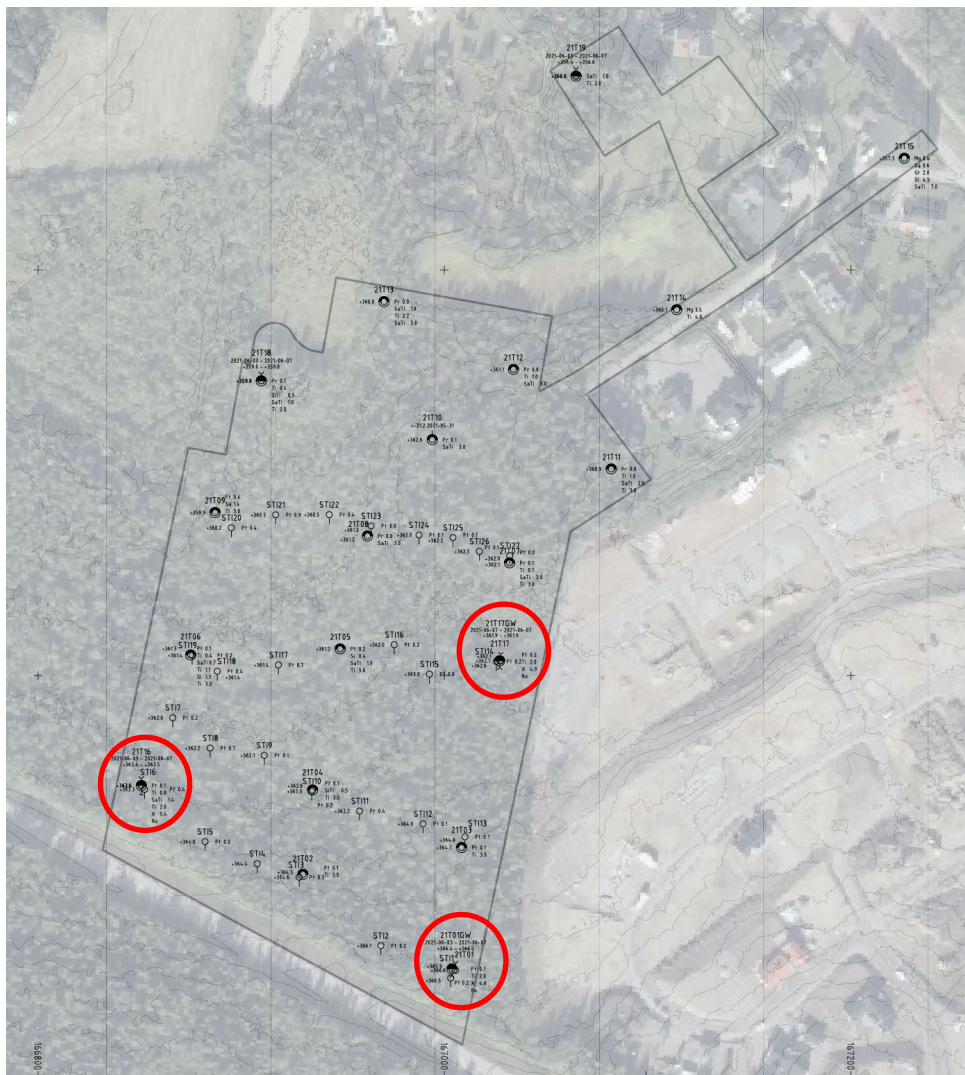
Relativt yttlig naturligt lagrad morän förekommer inom området. De moränsammansättningar som förekommer utgörs huvudsakligen av siltig

sandmorän, sandig siltig morän, grusig sandig siltig morän och grusig siltig sandmorän.

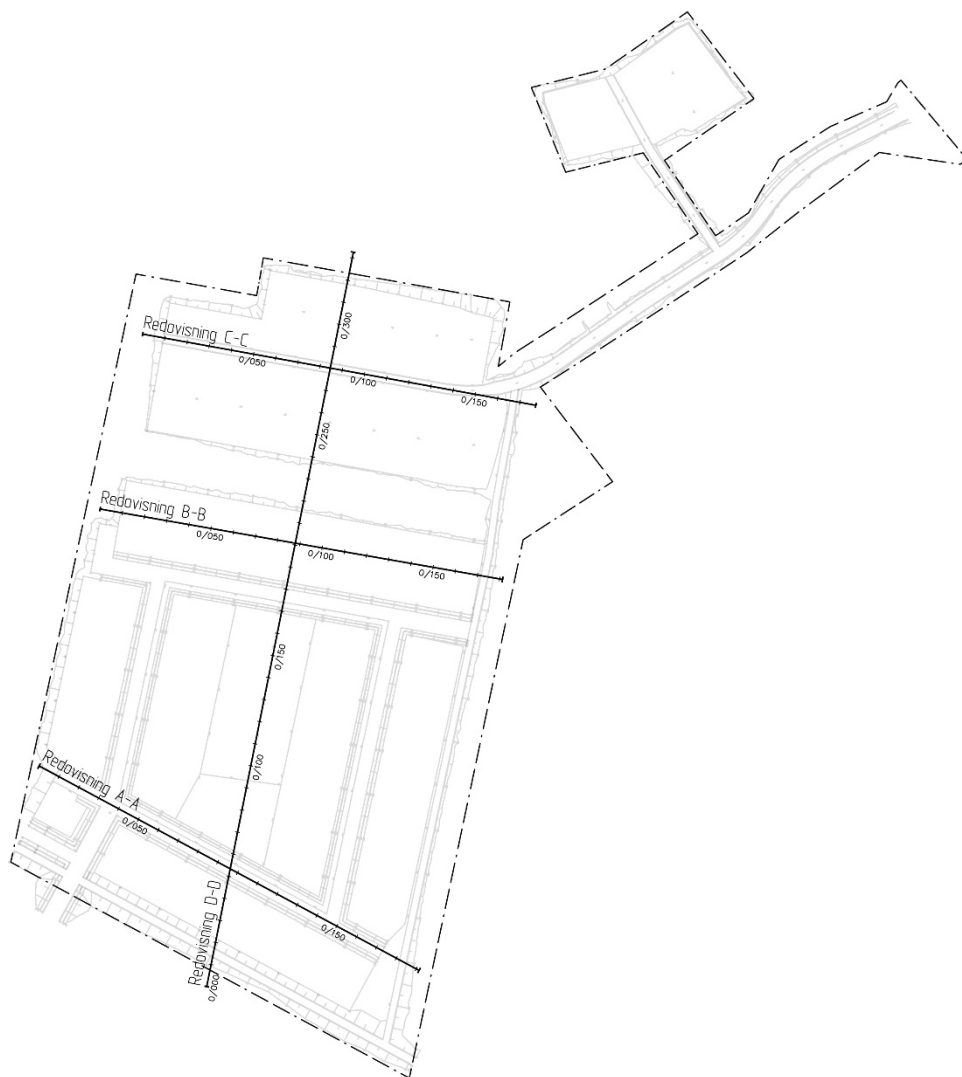
Bergytans läge har undersökts i fem punkter. Förmodat berg har påträffats i tre av punkterna mellan +361 och +357,2, motsvarande 4,8 till 5,3 m under befintlig markyta.

Grundvatten

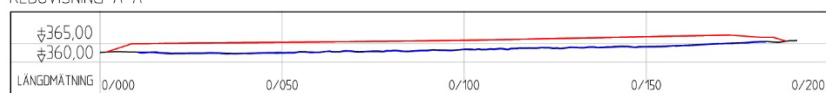
Grundvattenförhållanden har undersökts inom planområdet, där ytligt grundvatten har konstaterats. Undersökningen gjordes i början av juni då grundvattennivåerna står högt. I de södra och centrala delarna av planområdet har grundvattenytan lodats mellan 0,1–0,2 m under befintlig markyta. I de norra delarna av planområdet återfinns grundvattnet något djupare mellan 0,8–3,6 m under befintlig markyta. Grundvattenytan kan förväntas variera under årscykeln med sina högsta nivåer i samband med snösmältningsperioden på våren samt efter längre nederbördsperioder med intensivt regn. Genom markuppfyllnad, ca 0,5–3 m, till de höjder som anges i plankartan bedöms grundvattnet i området inte påverkas av detaljplanens genomförande.



Planritning ur geoteknisk undersökning med punkter med lodat lågt grundvatten markerat.

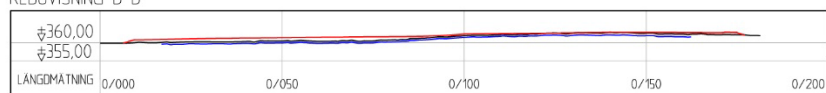


REDOVISNING A-A

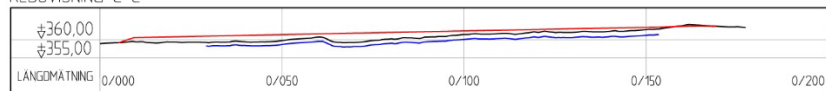


— Ny marknivå
— Grundvattennivå
— Befintlig mark

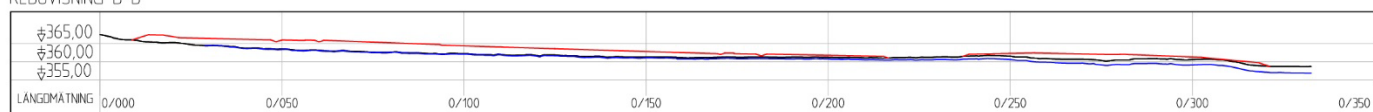
REDOVISNING B-B



REDOVISNING C-C



REDOVISNING D-D



Tvärsnittsprofiler från förprojekterad höjdsättning. Röd linje visar ny marknivå, svart befintlig marknivå och blå grundvattennivån, mätt när grundvattenflödet är högt på senvåren.

Grundvattenytorna som redovisas i tvärsnittsprofilerna är baserat på en interpolering mellan avläsningar från fem grundvattenrör inom planområdet. En interpolering innebär att raka linjer skapas mellan dessa fem avläsningspunkter varför hänsyn inte tas till lokala variationer. Vid interpolering mellan dessa grundvattenrör blir det fel i och med att terrängytan på vissa ställen mellan grundvattenrör ligger lägre än den raka linjen. Grundvattennivån hamnar därför ovan terrängytan på vissa ställen längs linjen. Linjerna har därför vidare justerats utifrån att grundvattenytan följer terrängytan samt att grundvattennivån inte vid något tillfälle vid fältundersökningar har observerats ovan mark inom planområdet. Genom att göra så uppnås profilerna enligt tvärsnittsprofilerna i figuren ovan.

Rekommendationer och grundläggning

Utifrån den översiktliga geotekniska undersökningen kan konstateras att grundvattennivåer ligger högt inom stora delar av planområdet, och grundvattenflöden ska därför beaktas under bygg- och schaktarbeten. Genom nivåläggning av marken undviks att byggnader och dikesbottnar hamnar under grundvattennivån.

Innan grundläggningsarbeten påbörjas rekommenderas att all mullhaltig jord och vegetation avlägsnas och att marken höjs till de angivna höjderna i plankartan. Vidare ska fyllning beakta materialtyp och grundläggning bör utföras frostfritt. Om grundläggning planeras på terrass av naturligt lagrad morän rekommenderas yttlig grundläggning men även plintgrundläggning kan utföras. Risk för bergschakt förekommer och risken blir större vid ökat grundläggningsdjup. I den översiktliga undersökning som har utförts har endast tunnare skikt av sediment påträffats inom de områden där bostäder planeras. Vid eventuell grundläggning på sediment ska risk för sättningar och jordens dimensionerande egenskaper beaktas. För grundläggning av större byggnader kan utskiftning av lösare ytliga jordar ned till fast botten av morän behöva utföras. Alternativt att grundläggning utförs på plintar ned till naturligt lagrad morän, där lasten tas upp av moränen. Kompletterande undersökningar kan behövas tas fram närmare byggnation. Grundläggning med källare tillåts ej till följd av högt rådande grundvattennivåer.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen känd förorenad mark. Man bör vara observant på att det kan finnas markföroreningar från historiska verksamheter på omkringliggande fastigheter vid Solvägen, men det är ingenting som är känt. Om föroreningar skulle påträffas vid ytterligare utredningar i samband med byggnation i området ska detta snarast anmälas till miljö-, bygg- och räddningsförvaltningen som då tar ställning till lämpliga åtgärder för att sanera marken.

Radon

I genomförd geoteknisk utredning har radonhalten analyserats i fyra mätpunkter inom planområdet. Två mätpunkter bedöms som osäkra mätvärden och resterande två mätpunkter tyder på att marken bör klassificeras som normalradonmark. Enligt Sveriges Geologiska AB:s Markradonutredning 1990 för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle råder även där normal risk för markradon. På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggnande ske enligt Boverkets rekommendationer.

Lek, rekreation och mötesplatser

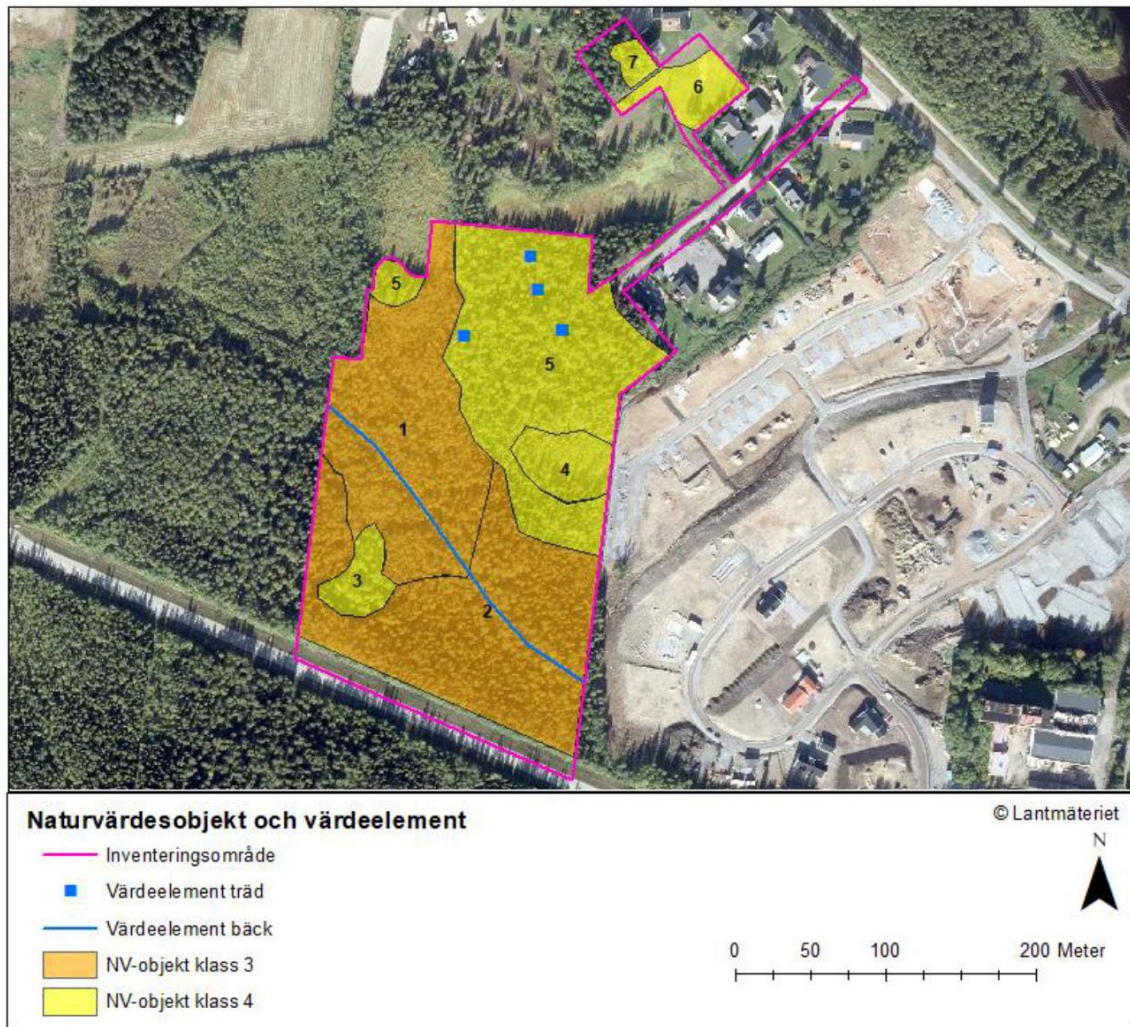
Söder om området ligger Hellnerstadion Dundret och ett större friluftsområde. Här finns goda förutsättningar för friluftsliv året om i form av skidåkning, cykling, vandring m.m. Utmed Vassara älv, norr om planområdet, finns dessutom promenadstråk och möjlighet till båtliv, skidåkning och friluftsliv i olika former såväl sommar som vinter. En exploatering med bostäder inom planområdet skapar möjligheter för människor att bosätta sig nära den service som finns i Gällivare tätort och samtidigt ha tillgång till närliggande rekreations- och friluftsområden.

Inom planområdet bevaras grönsläpp mellan och genom planområdet samt mellan bebyggelsen för att skapa möjlighet för aktiviteter och närrekreation för de boende i området. Grönsläpp inom och genom området knyter an till kringliggande områden och skapar goda förutsättningar för promenadstråk genom området samt tillgängliggör närliggande promenadstråk och rekreationsvärden. Inom den östra delen av planområdet, mot Bryggeribacken etapp 1, säkerställs ett 15 m brett grönsläpp för att ge en luftigare karaktär samt förutsättningar för uppvuxen vegetation mellan de två bostadsområdena.

Naturmiljö

Området består i nuläget av mark där skog är den dominerande naturtypen, samt med ett litet inslag av våtmark. Mindre delar utgörs också av påverkade, öppna ytor i form av exempelvis väg och tomtmark.

En naturvärdesinventering, (Tyréns 2021.09.17), har tagits fram som underlag till detaljplanen. Inom planområdet finns sju naturvärdesobjekt (1 – 7 i bild nedan). Två objekt har påtagligt naturvärde (klass 3), dessa utgörs av blöt lövsumpskog respektive fuktig örtrik granskog. De övriga naturvärdesobjekten har visst naturvärde (klass 4) och består av frisk barrskog, en aspdunge, en liten videbevuxen våtmark, en öppen gräsklädd yta i skogsmark samt en öppen blomrik gräsyta. Inga naturvärden av klass 1 eller 2 (högsta respektive högt naturvärde) har identifierades inom planområdet. Övrig mark inom planområdet som inte avgränsats i naturvärdesobjekt hyser låga eller inga naturvärden. Dessa delar utgörs av ung skog, väg, en vall med utlagda massor på våtmark samt öppen mark intill tomtmark.



Naturvärdesobjekt inom planområdet.

Naturvärdesobjekt 1 – påtagligt naturvärde:

Motivering:

- Den blöta miljön med inslaget av bäckdråg samt skog av lövträd innebär ett påtagligt biotopvärde.
- Blöta miljöer och vattendrag har betydelse för biologisk mångfald på landskapsnivå.
- Sumpskogen hyser en viss artrikedom bland kärlväxter och mossor, samt utgör en värdefull miljö för groddjur och fågellivet.
- Bäckdråg utgör värdeelement.
- Rödlisterade arter noterades sparsamt i objektet (järpe) och sammantaget bedöms objektet hysa ett visst artvärde.
- Naturvårdsarter: Spindelblomster (§), revlumner (§), järpe (NT,§), obestämmd groda (§)



Naturvärdesobjekt 2 – påtagligt naturvärde:

Motivering:

- Skogens åldersskiktning innebär en viss variation i täthet och en stabil luftfuktighet, även om gamla träd saknas och död ved endast förekommer sparsamt.
- Inslaget av bäckdråg ger ett visst biotopvärde.
- Bäckdråg utgör värdeelement.
- Hög örtrikedom, förekomst av flera signalarter och enstaka rödlistade arter innebär ett påtagligt artvärde.
- Naturvårdsarter: Spindelblomster (§), ögonpyrola (s), ormbär (s), brudborste (s), revlumner (§), skogshare (NT), järpe (NT,§)



Naturvärdesobjekt 3 – visst naturvärde:

Motivering:

- Inslaget av olika lövträd (delvis buskar) medför ett visst biotopvärde, även om träden är unga.
- Artvärdet bedöms som obetydligt.
- Naturvårdsarter: Inga påträffade



Naturvärdesobjekt 4 – visst naturvärde:

Motivering:

- Våtmark med viss förekomst av död ved innebär ett visst biotopvärde.
- Artvärdet bedöms som obetydligt.
- Naturvårdsarter: Inga påträffade



Naturvärdesobjekt 5 – visst naturvärde:

Motivering:

- Skogens flerskiktade struktur med viss luckighet och inslag av något äldre tallar, samt inslag av död ved innebär ett visst biotopvärde.
- Enstaka individer eller grupper av äldre tallar samt en talltorraka utgör värdeelement.
- Artvärdet bedöms som lågt (obetydligt).
- Naturvårdsarter: Revlummer (§), plattlummer (§), norrlandslav (s)



Naturvärdesobjekt 6 – visst naturvärde:

Motivering:

- Naturvärdesobjektet är kraftigt påverkat och utgör inte någon sällsynt biotop,
- Artrikedomen bland blommande örter, unga träd har m.m. har ett värde för olika arter av insekter.
- Objektet bedöms ha visst artvärde.
- Naturvårdsarter: Ängsskallra (s)



Naturvärdesobjekt 7 – visst naturvärde:

Motivering:

- Asp är ett trädslag med stor betydelse för biologisk mångfald och tillsammans med inslaget av glasbjörk och rönn bedöms biotopen ha ett visst värde.
- Artvärdet bedöms vara lågt (obetydligt).
- Naturvårdsarter: Revlummer (§)



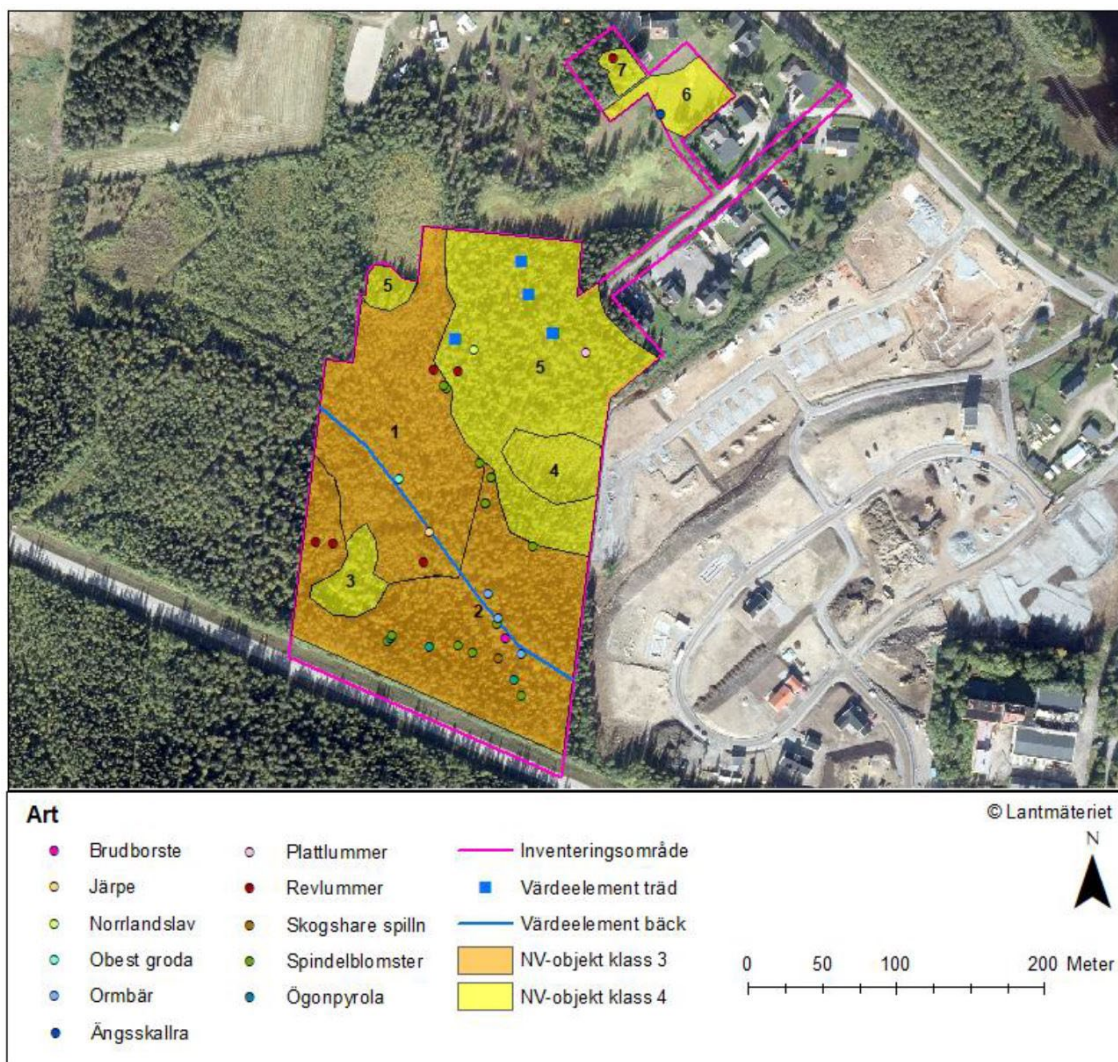
Naturvårdsarter

Inom planområdet påträffades inga områden som omfattas av generellt biotopskydd eller hotade arter (arter klassade i de högre rödlistekategorierna). Dock påträffades olika typer av naturvårdsarter. Fynden utgörs av rödlistade arter, en typisk art, skyddade arter, signalarter som visar på naturvärden i skog samt en art som visar på god hävd. Av rödlistade arter kan nämnas järpe där den fuktiga till blöta skogliga miljön med lövträd inom planområdet har ett generellt värde för fågellivet. Av skyddade arter påträffades revlummer väl spridd över planområdet, varför fler lokaler för arter finns än de markerade i kartan. Även spindelblomster noterades ganska rikligt på många ställen och det är sannolikt att även den finns på fler platser än markerat i kartan. Det är dock troligt att huvuddelen för populationen av spindelblomster finns inom den örtrika granskogen i de sydöstra delarna av planområdet. Den bäck som korsar planområde i sydöst-nordvästlig riktning har ett värde för groddjur där det också identifierades en obestämd groda vid inventeringen. De identifierade naturvårdsarterna är vanligt förekommande i Gällivare kommun.

En artskyddsutredning för spindelblomster och grodor (Tyréns 2022.01.14) har genomförts. Artskyddsutredningen syftar till att bedöma hur planen påverkar aktuella arter och om den kan anses vara förenlig med artskyddsförordningen. Detaljplanen bedöms inte försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos spindelblomsters bestånd i dess naturliga utbredningsområde, varken på lokal, regional eller nationell nivå. Någons dispens från artskyddsförordning bedöms därför inte krävas. Detaljplanen bedöms heller inte medföra risk för påverkan på grodans populationsstatus på regional eller nationell nivå.

En riktad groddjursinventering har utförts (daterad 2022-06-22). Förekomst av vanlig groda har konstaterats i områden vid Solvägen. Utredningen fastslår att dispens enligt 15§ artskyddsförordningen inte behövs så länge rekommenderade skyddsåtgärder vidtas.

En upplysning har lagts till på plankartan om att hänsyn behöver vidtas till groddjursinventeringen daterad 2022-06-22 vid exploatering av området.



Naturvårdsarter inom planområdet.

Vattenområden

Planområdet ingår i Vassaraälvens avrinningsområde. Vassaraälven är en naturlig, ca 10 km lång älv som har sin början vid Vassaraträsket väster om Gällivare och mynnar i Ängesån vid Suorkkisuvanto. Enligt senaste bedömning (2020.03.31) har Vassaraälv god ekologisk status med medelgod tillförlitlighet. Klassningen grundar sig i klassificeringen god för fisk i rinnande vatten, särskilt förorenande ämnen, konnektivitet i vattendrag, hydrologisk regim i vattendrag och morfologiskt tillstånd i vattendrag samt klassificeringen hög för näringsämnen. Älven uppnår ej god kemisk status på grund av bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföroreningar. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk status uppnås till år 2021 med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföroreningar, detta eftersom gränsvärdena för dessa ämnen överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster varför dessa har mindre stränga krav. För Vassaraälvs förvaltningscykel 3 (2017–2021) anger att dagvattenåtgärder för minskad belastning av näringsämnen och förorenande ämnen som möjlig åtgärd.

Dessutom ingår Vassaraälv i Torne och Kalix älvsystem i Natura 2000 skyddat område enligt vattenförvaltningsförordningen. Detta eftersom det finns flodpärlmussla, grön flodtrollslända, lax (i sötvatten), stensimpa, utter och venhavre som

enligt art och habitat- samt fågeldirektivet har särskilt skyddsvärde, Detta innebär att den biologiska mångfalden ska bibehållas genom bevarande och förbättring av naturmiljön. Skyddet innefattar endast älven (vatten) och inte älvens sidor (älvstranden).

Delar av planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten SE745590-170808. Grundvattenförekomsten bedöms ha god kvantitativ och kemisk status, men förekomsten av bekämpningsmedel samt den komplexa påverkansbilden gör att vatten-förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå vattenförvaltningens mål om god status.

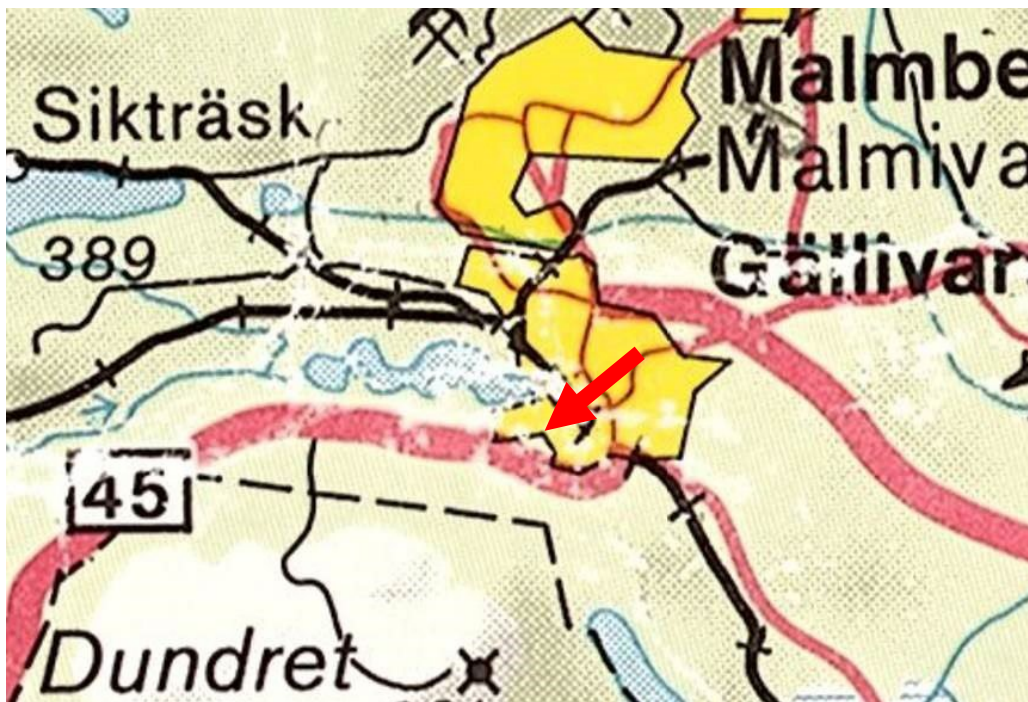
Kommunalt vatten- och avloppssystem m.m. ger förbättrade förutsättningar för vattenförekomsten Vassaraälvens framtida vattenkvalitet. Omhändertagandet av dagvatten i planområdet föreslås ske på ett säkert sätt och ska inte påverka vattenförekomsten och de uppsatta miljökvalitetsmålen för vatten i någon omfattning som går att mäta eller på annat sätt går att konstatera. Föroreningsbelastningen har också studerats där samtliga ämnen är avsevärt lägre än angivna riktvärden i Vassaraälven samt i jämförelse med gränsvärde. Planerad exploatering bedöms därför inte försämra Vassaraälvens miljökvalitetsnormer. Efter markuppfyllnad kommer bebyggelse och dikesbottnar inom planområdet ligga ovan grundvattennivån. Dessutom ska vatten från planområdet omhändertas, fördröjas och renas innan de når så väl Vassaraälven som grundvattenförekomsten. Planen bedöms därför inte påverka möjligheten att fortsatt uppnå god kvantitativ och kemisk status för grundvattenförekomsten.

Strandskydd

Med stöd av 15§ tredje stycket naturvårdslagen beslutade länsstyrelsen i Norrbotten 1999-06-11 (dnr 231-6276-97) om undantag från det generella strandskyddet.

Avgränsningsbeslutet medger att följande vattendrag är undantagna från strandskyddsbestämmelserna:

- De vattendrag som inte finns redovisade på Norrbottenskartan i skala 1:500 000 (Lantmäteriets karta 505).
- De sjöar inom Haparanda, Kalix, Piteå och Luleå kommun som inte finns redovisade på översiktskartan i skala 1:250 000 (den rörda kartan).
- De sjöar inom övriga länets kommuner som inte finns redovisade på Norrbottenskartan i skala 1:500 000 (Lantmäteriets karta 505).



Utsnitt ur Norrbottenskartan i skala 1:500 000, röd pil markerar planområdet.

De mindre bäckar som rinner från planområdet mot Vassara älv är inte markerade på Norrlandskartan i skala 1:500 000 och planområdet ligger mer än 100 meter från Vassara älv. Planområdet omfattas således inte av det generella strandskyddet och inget upphävande krävs inom ramen för detaljplanearbetet.

Jämställdhet och trygghet

Området är idag oexploaterat och består av igenvuxen skogsmark. Planförslaget skapar förutsättningar för fler människor att vistas och bo i området, vilket kan skapa ett bostadsområde där människor upplever trygghet. Genom utbyggnad av flerbostadshus och hyresrätter i ett område där villor är den dominerade boendeformen skapas också ett mer varierat boendebud vilket är positivt för den sociala blandningen i området och alla människors möjlighet att få en lämplig bostad.

Närheten till centrum och utvecklingen av gång- och cykelstråk skapar också förutsättningar för trygga färdvägar och möjlighet att nyttja alternativa transportslag till bilen. Utvecklingen av gång- och cykelstråk bidrar dessutom till att binda ihop olika bebyggelseområden på Andra Sidan vilket är positivt för samhörigheten och skapar närhet mellan människor.

Inom planområdet utgörs mötesplatserna av naturstråk och ytor mellan bostadsbebyggelsen för spontana aktiviteter, samvaro och lekytor.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder eller andra byggnader i nuläget. Planområdet angränsar dock till ett pågående utbyggnadsområde med huvudsakligen bostäder i öster. Inom det angränsade området byggs en variation av villor, par- och radhus samt flerbostadshus. Utmed Solvägen i norr finns villabebyggelse som byggts ut i olika etapper genom enskilda förhandsbesked/bygglov och består av traditionella villor i en eller två våningar.

Avsikten med detaljplanen är att utifrån intentionen i gällande fördjupade översiktsplan förtäta Andra Sidan med bostäder. Inom planområdet planeras för totalt cirka 120 st lägenheter samt cirka 7–10 st villatomter. Kvartersmark inom planområdet regleras med användningen *Bostäder* vilket innebär olika former av boende med varaktig karaktär. Inom användningen ingår också bostadskomplement av olika slag, exempelvis garage/carports, parkering, tvättstuga, förrådsbyggnader etc.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse och offentlig service

Inga arbetsplatser finns eller planeras för inom planområdet. Närheten till centrala Gällivare innebär att flertalet arbetsplatser finns inom gång- och cykelavstånd. På Andra Sidan finns också några fåtal mindre verksamheter och arbetsplatser.

Närmsta förskolor/grundskolor finns i Gällivare centrum cirka 1,5 km från planområdet och på Repisvaara ca 1 km från planområdet planeras en förskola/grundskola att uppföras. Även äldreboende, vårdcentral och kommersiell handel ligger som närmst i Gällivare centrum. Viss kommersiell service finns även på Dundret med bland annat camping och restaurang.

Skyddsrum

Inga skyddsrum planeras i byggnaderna inom planområdet.

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär och attraktivitet

De områdesbestämmelser som finns för Andra Sidan pekar ut det öppna odlingslandskapet och jordbrukslandskapet som bevarandevärt. I samband med att närliggande områden har bebyggts har denna karaktär i landskapets förändras. Befintlig bebyggelsen på Andra Sidan utgörs till stor del av enbostadshus, där de äldre gårdarna i området varvas med nyare villor i trä och tegel. Förutom småhusbebyggelse finns några större byggnader och fastigheter, exempelvis jordbruksfastigheter, det äldre vandrarhemmet, "Bryggeriet" samt delar av närliggande utbyggnadsområde (Bryggeribacken etapp 1).

I gällande fördjupad översiktsplan finns rekommendationer om att bebyggelse bör samlas för att skapa natursläpp och minimera ingreppet i oexploaterade områden samt att hänsyn ska tas till den värdefulla kulturmiljön som vittnar om Gällivare som jordbruksbygd. Denna hänsyn tas genom att spara strategiskt viktiga delar av det öppna landskapet.

I planförslaget möjliggörs effektivt nyttjande av marken på Andra Sidan genom utbyggnad av flerbostadshus inom stora delar av planområdet. På så vis kan fler människor bosätta sig på Andra Sidan samtidigt som strategiskt viktiga delar i landskapet kan förbli oexploaterade och den fördjupade översiktsplanens intentioner förverkligas. I de norra delarna av planområdet möjliggörs endast mindre byggnation av enbostadshus vilket möter den befintliga bebyggelsen i lägre skala, samt innebär en naturlig utveckling av området där äldre enbostadshus varvas med villor från olika tidsepoker.

Bebyggandets omfattning och gestaltning

Generellt

Det finns ingen tydlig byggnadskultur i närområdet utan kringliggande bebyggelse består till stor del av enbostadshus från olika tidsepoker och i varierad karaktär. Öster om planområdet pågår utbyggnaden av Bryggeribacken etapp 1 där en variation av bebyggelsetyper och gestaltning möjliggörs. Detaljplanen innehåller därför inga särskilda bestämmelser om gestaltning. Med detaljplanen får större bebyggelse uppföras i de södra delarna och villabebyggelse uppföras i enhetlighet med närliggande befintlig bebyggelse i de norra delarna.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader inom planområdet är 4,5 m och regleras genom en generell bestämmelse.

På grund av geotekniska förhållande/höga grundvattennivåer tillåts inte källare inom detaljplanen vilket regleras genom en generell planbestämmelse om utförande.

Flerbostadshus

I den södra delen av planområdet möjliggörs byggnation av cirka 120 st lägenheter i flerbostadshus, och är i illustrationsplanen fördelat på 9 st flerbostadshus. Högsta nockhöjd för flerbostadshusen är 13 m för samtliga utan de två flerbostadshusen som möter de lägre småhustomterna i norr. För dessa gäller en högsta nockhöjd om 10 m. Med föreslagna höjder möjliggörs två- och trevåningshus med möjlighet till sadeltak eller annan typ av takutformning. Samtliga av de föreslagna flerbostadshusen har en största byggnadsarea om 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, utöver det får komplementbyggnader uppföras.

Småhustomter

I den norra delen av planområdet möjliggörs cirka 7–10 st bostadstomter med en minsta tomtstorlek om 1 000 m², och för de villatomter som planeras utmed förlängningen av Solvägen gäller även en största tomtstorlek om 1 500 m². För småhustomterna utmed förlängningen av Solvägen tillåts en största byggnadsarea om 250 m² per fastighet. För de norra tomterna, där det är troligt med något större tomtstorlekar, tillåts en största byggnadsarea om 300 m² per fastighet.

Utnyttjandegraden har tagit höjd för byggnation av exempelvis dubbelgarage och andra komplementbyggnader. Högsta nockhöjd är 9 m för samtliga tomter.

För att säkerställa en enhetlighet mot Solvägen och mellan fastigheterna finns en planbestämmelse som reglerar byggnaders placering på tomten samt att dessa ska utföras som friliggande villor. Bostadsbyggnader ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns och övriga byggnader/komplementbyggnader minst 2 m från fastighetsgräns. Om bostadsbyggnad byggs ihop med komplementbyggnad (ex. carport/garage) får den del av byggnaden som utgörs av bostadskomplementändamål

placeras 2 m från fastighetsgräns. Detta regleras, för kvartersmarken utmed förlängningen av Solvägen, genom egenskapsbestämmelsen p₁. För kvartersmarken i norr finns möjlighet till både friliggande villor och radhus, och regleras med egenskapsbestämmelse p₂. I de fall bostadsbebyggelse inte byggs samordnat med annan bostadsbebyggelse ska friliggande villor utföras med samma placeringsbestämmelser som för kvartersmarken utmed förlängningen av Solvägen. Vid samordnad bostadsutbyggnad tillåts bostadsbyggnad och komplementbyggnad placeras i fastighetsgräns, dock ska huvudbyggnad placeras med minst 4 m och komplementbyggnad med minst 1 m från användningsgräns. Detta möjliggör, vid samordnad utbyggnad, för både friliggande villor och parhus för kvartersmarken i norr.

Landskapsbild

Ett större område runt Dundret omfattas av bestämmelser om skydd för landskapsbilden. Skyddet tillkom enligt Naturvårdslagen 19 §. Planområdet angränsar till men ligger ej inom området som omfattas av förordnandet.

I samband med ett genomförande av detaljplanen tas skogsmark i anspråk för bostadsbebyggelse, vilket leder till att landskapsbilden till viss del förändras. Planområdet angränsar i norr till bebyggelse utmed Andra Sidanvägen och i öster till ett pågående utbyggnadsområde för bostäder, vilket innebär att området redan idag har en urban påverkan. Planförslaget innebär en utveckling av befintliga strukturer och bedöms inte påverka landskapsbilden mer än på en lokal nivå.

Tillgänglighet

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk placeras och utformas på den avsedda marken på ett sådant sätt som är lämpligt med hänsyn till människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsnedsättningar. Detta ska alltid beaktas fullt ut vid kommande bygglovsprövningar och regleras i plan- och bygglagen, PBL, samt i plan- och byggförordningen, PBF, och förtydligas, bland annat genom Boverkets byggregler BBR. Marknivåerna inom planområdet varierar något, men bedöms inte utgöra ett hinder för att tillgängligheten ska kunna säkerställas både inom kvartersmark och allmän platsmark.

Parkering, utfarter

För villatomterna i norr planeras parkeringsbehovet lösas inom den egna fastigheten och detaljplanen medger byggnation av 250–300 m² byggnadsarea, vilket tar höjd för exempelvis dubbelgarage med tillhörande förvaringsutrymmen. Angöring till merparten av villatomterna sker direkt via Solvägen som förlängs till de nya föreslagna tomterna. För tomterna längst i norr möjliggörs en ny angöringsgata, som kvartersmark, från/till Solvägen.

För flerbostadshusen inom den södra delen av planområdet ska boende- och besöksparkering lösas inom kvartersmark. Mot E45:an i söder finns möjlighet för en parkeringslänga med möjlighet till drygt 100 parkeringsplatser. Inom kvartersmark och i anslutning till flerbostadshusen finns också möjlighet för parkeringsplatser. Då detaljplanen tillåter uppförande av komplementbyggnader inom kvartersmarken kan byggnation med carports uppföras. Totalt möjliggörs cirka 120 lägenheter och ca 200 parkeringsplatser (cirka 1,6 p-plats per lägenhet), där merparten föreslås med

carports. I anslutning till parkeringsplatserna finns också möjlighet att bygga mindre förrådsbyggnader för förvaring av skotrar, cyklar etc.

Utfarter till och från parkeringar och fastigheter ska ske trafiksäkert och ej nära korsningar.



Utsnitt ur illustrationskartan på hur parkering skulle kunna lösas för den södra delen av planområdet.

Offentlig service

Ingen offentlig service finns eller planeras för inom planområdet. Närmsta förskolor/grundskolor finns intill Gällivare centrum cirka 1,5 km från planområdet och förskola/grundskola planeras på Repisvaara ca 1 km från planområdet. Även äldreboende och vårdcentral ligger som närmst i Gällivare centrum.

Inom angränsade detaljplan i öster medges i ett av flerbostadshusen en förskola, dock inte som ett krav i planen. Behovet av förskola på den aktuella platsen var i planarbetet inte helt klargjort och inget som planeras för i nuläget, men planstöd finns för byggnation av förskola i närområdet.

Kommersiell service

Ingen kommersiell service finns eller planeras för inom planområdet. Kommersiell service i form av butiker, handel, restauranger etc. finns i Gällivare centrum cirka 1,5 km från planområdet. Viss kommersiell service finns även på Dundret med bland annat camping och restaurang.

Inom angränsade detaljplan, intill korsningen Andra Sidanvägen/Bryggerivägen, medges visst kommersiellt innehåll i form av exempelvis en minilivs. Detta är dock inte som ett krav i planen och styrs av intresset för att bedriva handel på tomten. Även bostadsändamål i form av friliggande hus kan bebyggas på tomten, vilket är vad det i nuläget planeras för.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Risk för skred/grundläggning

Innan schaktarbeten påbörjas ska vegetationsavtagning och markuppfyllnad utföras i området. Siltig jord blir flytbenägen vid bearbetning i vattenmättat tillstånd vilket måste beaktas på grund av den höga grundvattennivån i området, framför allt under snösmältningsperioder och perioder med riklig nederbörd. Jordens hållfasthet blir också lägre vilket påverkar val av släntlutningar av schaktarbeten. Schaktning vintertid i flytbenägen silt ställer särskilda krav på uppmärksamhet och ska beaktas. Så länge schaktens djup är mindre än, eller lika med, det aktuella tjäldjupet har man normalt inga problem med stabiliteten. Problemen uppkommer då man schaktar djupare än tjäldjupet. Om inga stabiliserande åtgärder har vidtagits kan den flytbenägna silten flyta in i schakten. Detta medför att den frusna/tjälade jordvolymen undermineras och riskerar rasa in i schakten i stora sammanfrusna block. Detta ställer också krav på efterföljande fyllnings- och packningsarbeten, vilket rekommenderas att utföras under torra och frostfria perioder. Vid schakt under grundvattenytan rekommenderas omedelbar återfyllning minst till nivå ovan aktuell grundvattenyta och utifrån angivna höjder i plankartan.

Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken. I samband med detaljplanens genomförande ska markuppfyllnad ske för att undvika en permanent grundvattensänkning.

Det föreligger en relativt låg risk för stora sättningar till följd av pålastning från byggnader förutsatt att grundläggningen sker på fast lagrad morän. Ytterligare undersökning kan krävas när byggnaders exakta utformning och placering är fastställd i ett senare skede.

TRANSPORTER

Gatunät, skidspår, gång-, cykel-, moped- och skotertrafik

Gång och cykel

Planområdet avgränsas i söder av väg E45 och i norr av Andra Sidanvägen. Utmed Andra Sidanvägen finns goda gång- och cykelstråk in till Gällivare centrum och öster om planområdet planeras för en gång- och cykelbana från gångtunneln mot Repisvaara till infarten till Bryggeriet.

I planförslaget planeras för goda kopplingar till/från, inom och genom den planerade bebyggelsen. Solvägen planeras att utformas på sådant sätt att gående och cyklister kan nyttja vägen för vidare anslutning mot de gång- och cykelstråk som finns utmed Andra Sidanvägen. Från Solvägen planeras dessutom ett stråk söderut, genom det östra grönsläppet, och till den södra delen av planområdet. Inom området med flerbostadshus planeras också för gångbana utmed det lokala vägnätet samt en koppling i östlig riktning mot det pågående utbyggnadsområdet (Bryggeribacken etapp 1). I samband med ett genomförande av detaljplanen planeras också för att gång- och cykelnätet inom Bryggeribacken etapp 1 byggs ut med en koppling mot planområdet. Inom planområdets västra delar skapas också förutsättningar för en vidare exploatering västerut med möjlighet att koppla an till gång- och cykelnätet inom planområdet.

För att säkerställa säkra skolvägar mot Repisvaara behöver en gång- och cykelbana byggas ut från planområdet, parallellt med E45:an, och vidare österut till infarten vid Bryggeriet. Närmare infarten vid Bryggeriet finns en smalare passage mellan E45:an och en befintlig fastighet där gång- och cykelbanan kan behöva placeras närmare E45:an. Exakt dragning av gång- och cykelbanan fastställs närmare genomförandet av detaljplanen. Långsiktigt kan denna gång- och cykelväg förlängas genom planområdet och fortsätta parallellt med E45:an bort till Andra Sidanvägen.



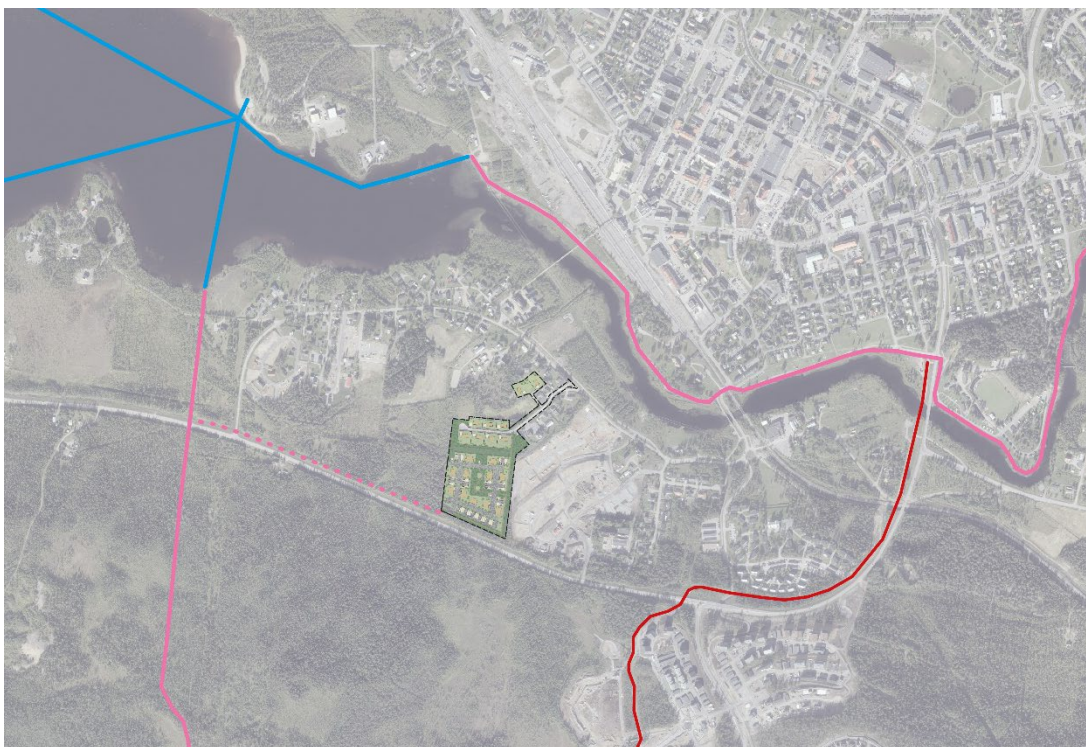
Karta över planerade och möjliga kopplingar (gång och cykel).

Skidspår

Öster om planområdet finns ett skidspår parallellt med väg E45 mot Gällivare centrum samt under väg E45 mot Repisvaara och Dundret. Genom utbyggnad av gång- och cykelväg österut från planområdet tillgängliggörs också de kommunala skidspåren runt friluftsområdet Dundret. De boende kommer också kunna ta sig lätt till de motions- och rekreationsstråk som finns runt Vassaraälven.

Skoter

Under vintertid utgör skoter en viktig del i att transportera människor ut i naturen. Inte långt från planområdet finns allmänna skoterleder som ingår i de större sammanhängande lederna. Planen reglerar inte skoterkörning inom området utan detta kan regleras framöver genom lokala trafikföreskrifter. Genom lokala trafikföreskrifter kan det inom den genomgående naturmarken tillåtas en anslutning mot de allmänna skoterlederna vid Dundretområdet. Likaså kan den naturmark som iordningställs inom kvartersmark vara tillgänglig för boende inom området att ta sig ut ur området på skoter. Avsikten är inte att det ska bli en allmän skoterväg genom planområdet utan det är enbart för att de boende i Bryggeribacken att kunna nå ut till de allmänna stråken för skoter. I anslutning till parkeringsplatser tillåter också detaljplanen komplementbyggnader som kan användas för exempelvis skoterförvaring.

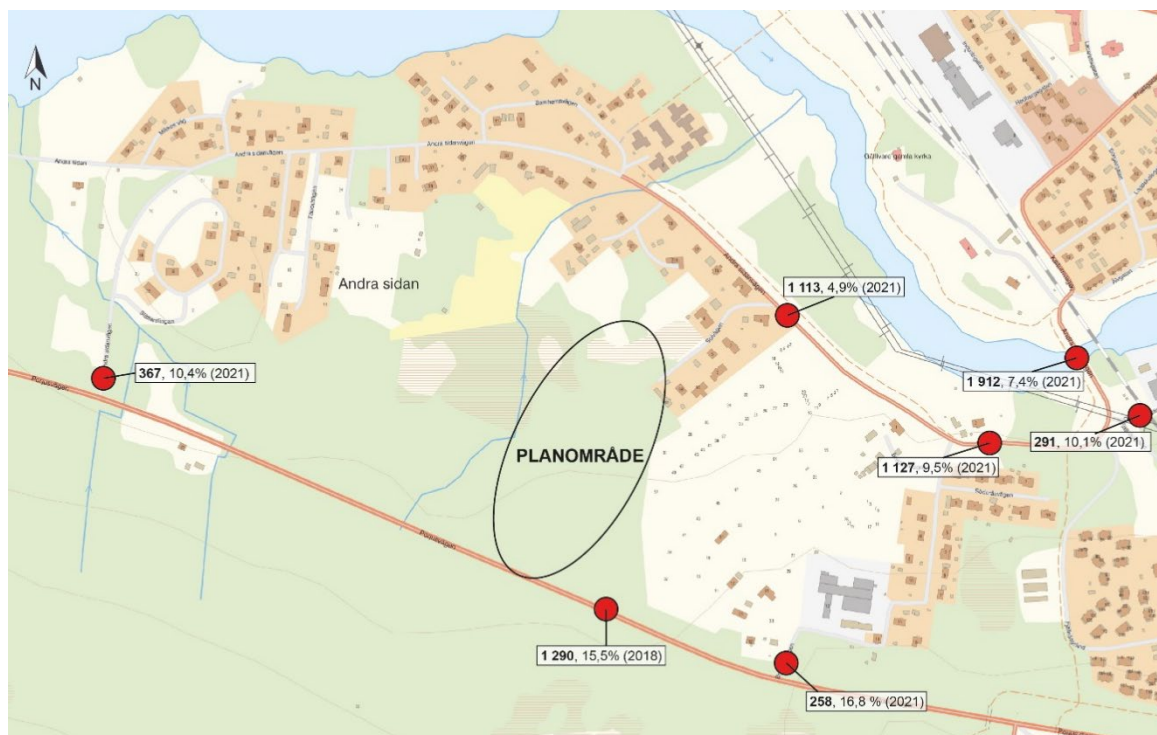


Karta över planerade och möjliga kopplingar till de allmänna skid- och skoterlederna. Röda linjer markerar skidspår och rosa + blå markerar skoterleder. Prickade linjer visar på möjliga kopplingar.

Övergripande gatunät - biltrafik

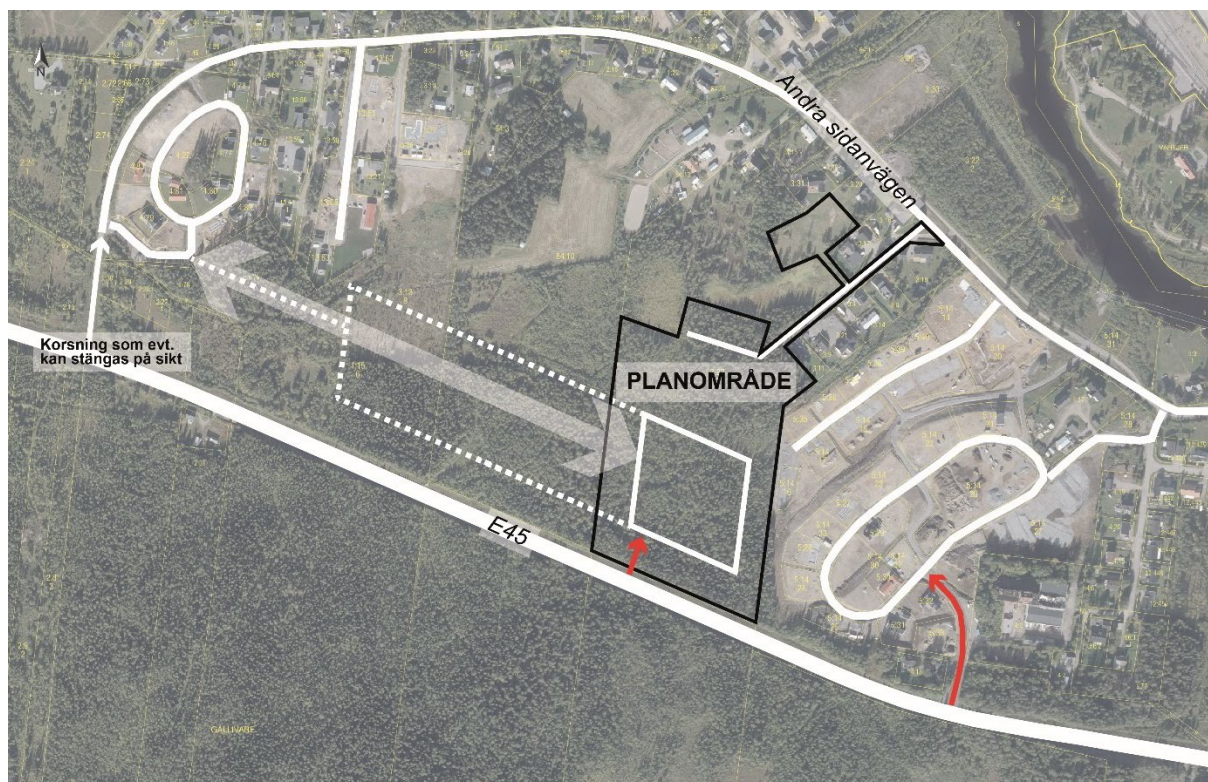
I gällande fördjupad översiktsplan för Andra Sidan förespråkas att biltrafik till ny bebyggelse på Andra Sidan i första hand ska ledas via väg E45 och vidare in i området. Detta eftersom Andra Sidanvägen med anslutning till Gällivare centrum är en mindre väg med delvis ansträngd trafiksituation. För att åstadkomma ambitionen i den fördjupade översiktsplanen krävs en samordnad biltrafiklösning där fler trafikrörelser kan ledas på väg E45, samtidigt som trafiksäkerheten och framkomligheten tillgodoses på den statliga vägen.

Enligt Trafikverkets hemsida hade väg E45 1 290 fordon per dygn, varav 200 tunga fordon, år 2018. På Andra Sidan gjordes trafikmätningar under en vecka våren 2021. Norr om planområdet hade Andra Sidanvägen ca 1 100 fordon per dygn och österut, närmare centrum och vid överfarten över älven, närmare 2 000 fordon per dygn.



Karta över uppmätt fordonstrafik på närliggande bilvägar.

Väg E45 har i nuläget en skyltad hastighet på 90 km/h förbi planområdet och 70 km/h en bit öster om planområdet. Planområdet bedöms generera ca 450–550 trafikorörelser per dygn, där majoriteten bör anslutas från E45:an. En ny in-/utfart mot E45:an i planområdet sydvästra delar ligger strategiskt bra och möjliggör en vidare exploatering väster om planområdet, utan att fler anslutningar behövs på E45:an och samtidigt som Andra Sidanvägen inte blir hårdare belastad. På så vis kan en långsiktig hållbar trafiksituation möjliggöras på Andra Sidan samtidigt som den fördjupade översiktsplanens intentioner kan förverkligas med en ökad bostadsbyggnation på Andra Sidan. På längre sikt kan en lokalgata byggas ut från planområdet, och vidare parallellt med E45:an, till korsningen E45/Andra Sidanvägen i väster. Vid en sådan utbyggnad bör möjligheten att stänga korsningen E45/Andra Sidanvägen ses över. En permanent hastighetssänkning från den nya in-/utfarten bör övervägas i samband med att Bryggeribacken etapp 2 byggs ut. En avsiktsförklaring har tagits fram mellan kommunen och Trafikverket för att tydliggöra parternas långsiktiga planer för området Andra sidan.



Karta över möjligt framtida biltrafiknät.

Lokalt gatunät

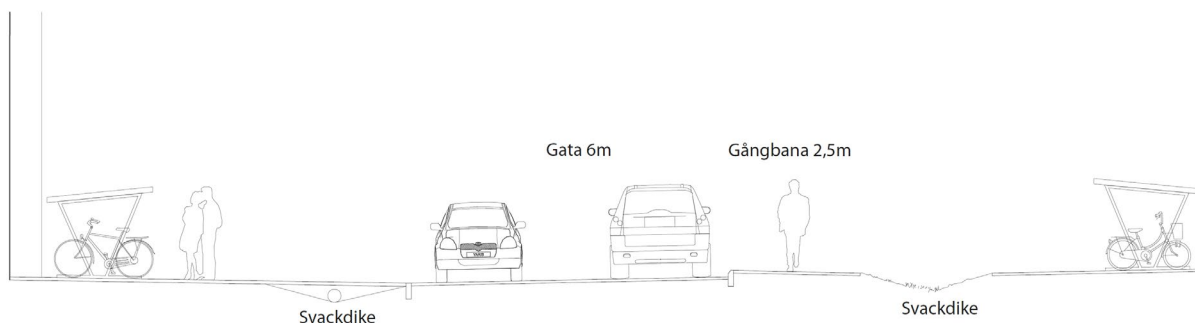
För tomterna inom den norra delen av planområdet föreslås bilangöring ske via en förlängning av Solvägen, och vidare till Andra Sidanvägen. Solvägen planeras att utformas på sådant sätt att gående och cyklister, på ett tryggt sätt, kan nå övriga gång- och cykelvägar utmed Andra Sidanvägen. I samband med en ombyggnad av Solvägen föreslås vägen rätas ut och få en mer trafiksäker anslutning mot Andra Sidanvägen. För tomterna längs i norr föreslås en enskild gata som kvartersmark med anslutning mot Solvägen. Solvägen planläggs som allmän plats.



Solvägens planerade dragning efter ett genomförande av detaljplanen.

Bilangöring för flerbostadshusen i söder föreslås ske via ny in- och utfart till väg E45. Åtgärder och kostnader för anläggande av ny typ C-korsning mot E45:an regleras i ett medfinansieringsavtal mellan LKAB och Trafikverket.

Detaljplanen möjliggör ett lokalt gatunät bestående av 6 m körbana med en 2,5 m bred gångbana utmed ena sidan. På var sida av gatan föreslås svackdiken som ett led i att ta hand om dagvatten i området.



Sektion gata inom den södra delen av planområdet.

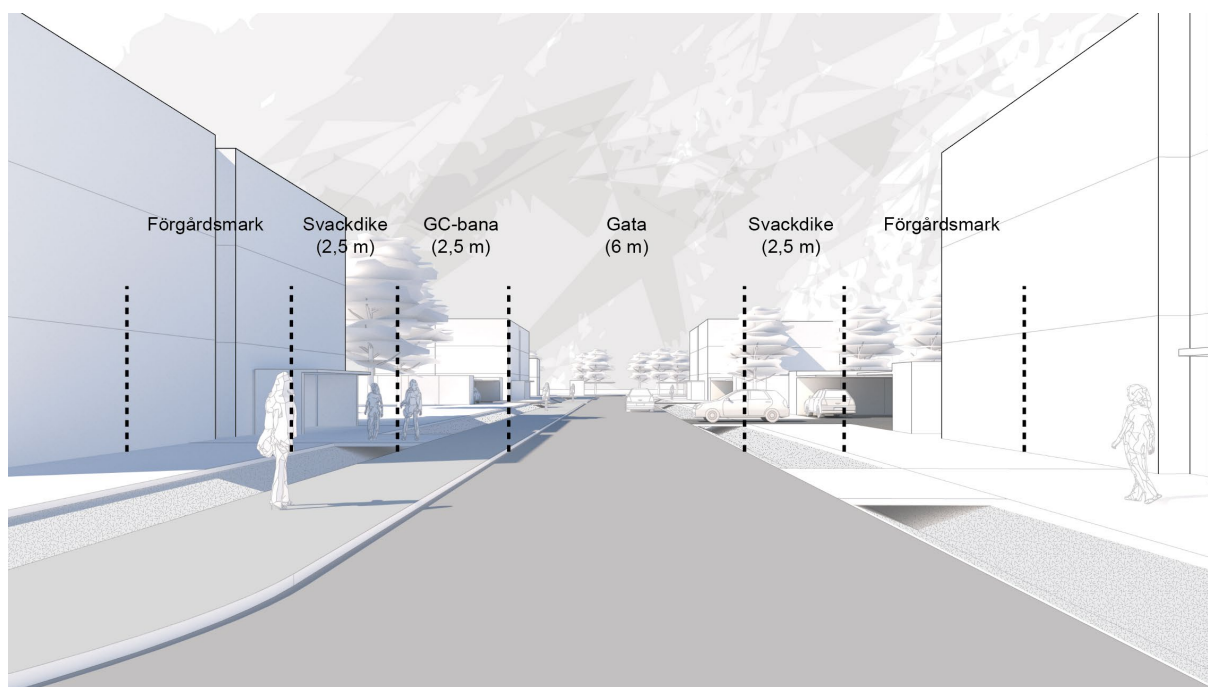


Illustration gata inom den södra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik finns i anslutning till planområdet idag. Dock finns goda kollektivtrafikmöjligheter, med tåg och buss, vid Gällivare järnvägsstation cirka 1 km från planområdet.

Längs med Andra Sidanvägen ses möjligheten över att anlägga en busshållplats med tillhörande busslinje. Detta är i dagsläget inte beslutat om, men kan bli aktuellt i framtiden. I samband med en utökad bostadsbyggnation på Andra Sidan skapas ett större underlag för en busslinje till området. Eftersom gång- och cykelnätet är väl utbyggt från planområdet till Andra Sidanvägen skapas goda förutsättningar att ta sig från planområdet till en framtida busshållplats utmed Andra Sidanvägen.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp finns utbyggt på Andra Sidan och planeras att utökas för att inrymma föreslagen bebyggelse. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns längs med Andra Sidanvägen i norr och Humlevägen i öster. Längs med delar av Andra Sidanvägen och Humlevägen finns kapacitet i vattenledningar där planerad bebyggelse kan ansluta. Anslutningspunkt för vatten planeras i grönsläppet mellan Humlevägen och Maltvägen (inom Bryggeribacken etapp 1). Delar av befintliga vattenledningar kan dock behöva dimensioneras upp. För spillvatten krävs pumpning på grund av att marknivåer inte tillåter självfall till befintligt ledningssystem. En pumpstation föreslås i lågpunkten i den västra delen av mötet mellan fastigheterna Gällivare 3:22 och 5:14. Från denna punkt pumpas spillvatten vidare till anslutningspunkt för spillvatten vid korsningen Andra Sidanvägen/Bryggerivägen (inom Bryggeribacken etapp 1). Tomterna längst i norr kan ansluta via självfall till befintliga spillvattenledningar i Solvägen.

Dagvatten, höga vattenstånd och snöhantering

Dagvatten

I dagsläget avvattnas planområdet via naturlig infiltration i marken samt ytlig avrinning till Vassaraälven via några mindre rinnstråk. Ett rinnstråk går från planområdets sydöstra hörn mot nordväst och tar sig ut ur planområdet ungefär i mitten av västra plangränsen där det mynnar i ett betydligt större rinnstråk strax väster om planområdet. I samband med att exploatering av fastigheten direkt öster om planområdet (Bryggeribacken etapp 1) har påbörjats har ett avskärande dike med bergkross anlagts i det som bedöms ha varit ett befintligt naturligt rinnstråk. Detta rinnstråk går parallellt med planområdets östra plangräns och bland annat befintliga flöden från södra sidan av väg E45 avvattnas till detta dike. Norr om planområdet passerar vattnet under Andra Sidanvägen och parallellt liggande gång- och cykelväg via vägtrummor på två olika ställen och sedan via större rinnstråk till älven.

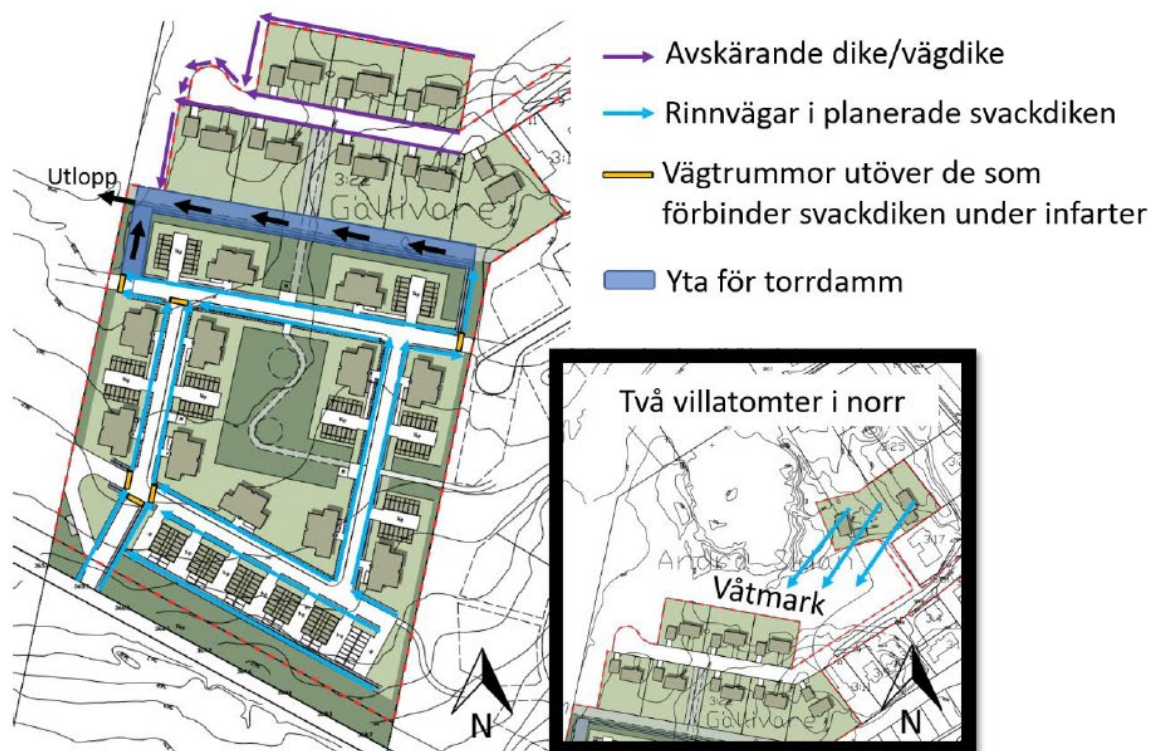
Dagvattenhanteringen inom planområdet handlar om fördröjning och säkerställande av att planerande byggnader samt befintliga byggnader nedströms inte riskerar att drabbas av skador på grund av ytlig avrinning. En total fördröjningsvolym för hela planområdet har beräknats utifrån ett mål om att flödet inte får öka efter en exploatering. För ett 10 års regn med klimatfaktor 1,25 blir total fördröjningsvolym ungefär 668 m³.

I och med att grundvatten ligger ytligt inom planområdet kan inte fördröjning ske via naturlig infiltration i marken. Vid ett genomförande av detaljplanen planeras dock för högre marknivåer med bättre infiltrationsmöjlighet. Vidare ska större avvattning till den våtmark som ligger i anslutning till den norra delen av planområdet undvikas eftersom våtmarken avvattnas vidare till skogsområdet strax norr om planområdet och utgör där en risk för nedströms belägna fastigheter.

Tas ytan mellan området med flerbostadshus och de södra villatomterna i anspråk för anläggning av en torrdamm om ca 2 500 m² skapas förutsättningar för fördröjning inom planområdet. Anläggs här en torrdamm med ett djup om 0,3 m går det att fördröja ungefär 773 m³ vilket skapar förutsättningar för hantering av den fördröjningsvolym som krävs. Utifrån befintliga marknivåer sluttar också markytan för

torrdammen mot väster där avvattning kan ske vidare via naturliga rinnstråk. Ytor avsätts som naturmark i detaljplanen för att säkra detta behov.

Genom att anlägga trummor under de planerade vägarna och svackdiken parallellt med vägarna går det att avleda vattnet inom de södra delarna av planområdet till ytan för torrdamm. Vidare säkerställs avrinning till svackdiken genom höjdsättning och lutning av vägar och kvartersmark. Plushöjden för de planerade gatorna inom planområdet regleras i plankartan för att säkerställa att gator, samt tillhörande kvartersmark och svackdiken, hamnar på en godtagbar nivå ovan grundvattennivåer. För de södra villatomterna säkerställs ett avskärmande dike i norr mot våtmarken samt vägdike möjliggörs längs med förlängningen av Solvägen och vidare söderut för att leda vatten till ytan för torrdammen. Vidare rekommenderas att villatomterna höjdsätts så att avvattning mot diken och torrdamm säkerställs, alternativt att lokal fördröjning sker inom kvartersmarken. För tomterna längs i norr går avvattning endast att lösa genom en höjdsättning så att avvattning sker mot befintlig våtmark eller lokalt omhändertagande inom kvartersmarken. Då en sådan avvattning är i begränsad omfattning bedöms inte medföra en risk för nedströms belägna fastigheter.



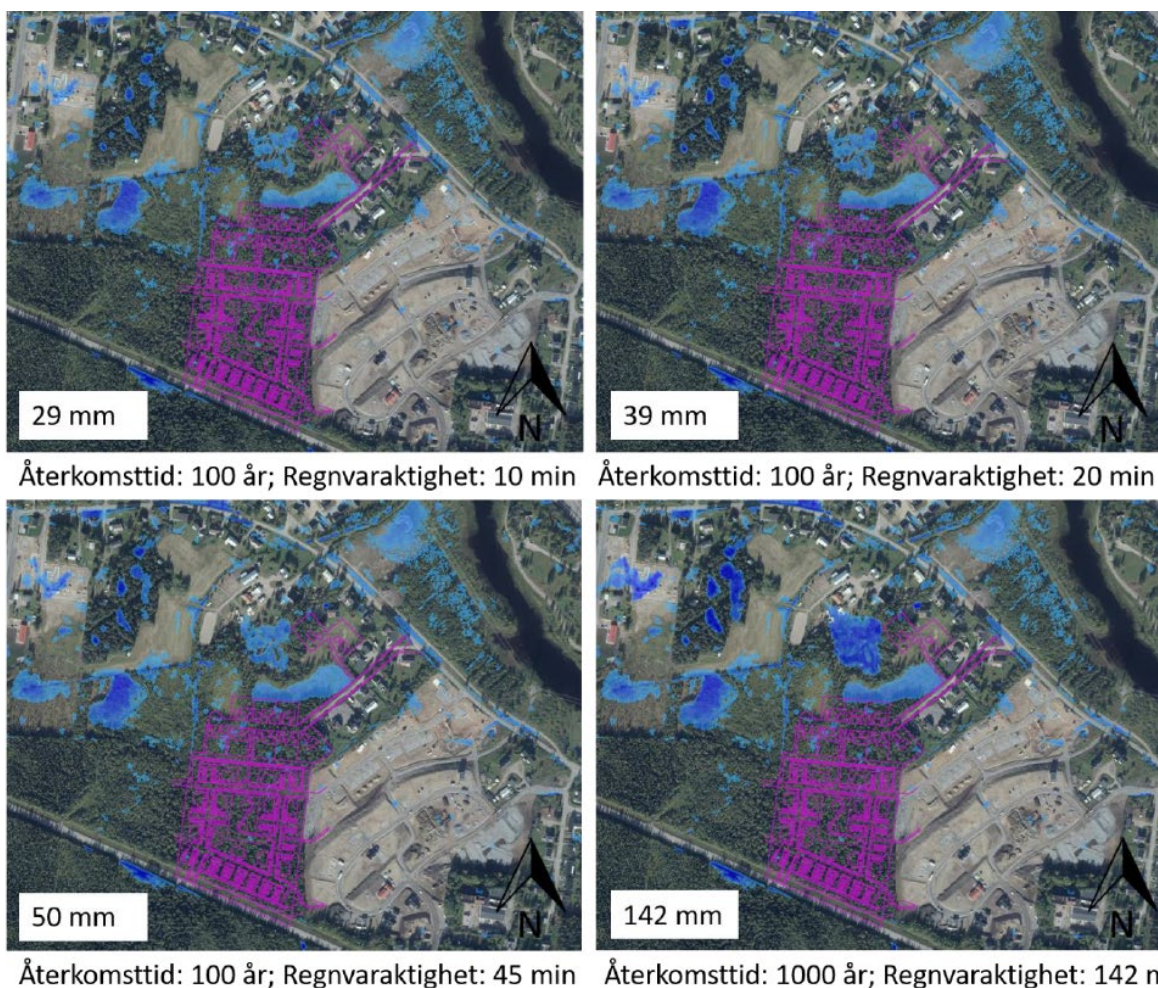
Förslag på åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet.

Föroreningsberäkningar

I framtiden dagvattenutredning har föroreningsberäkningar gjorts utifrån schablonhalter för dagvatten baserat på föreslagen markanvändning och utifrån en genomsnittlig årsnederbörd (681 mm/år). Föroreningsbelastningen för samtliga ämnen är avsevärt lägre än angivna riktvärden för Vassaraälven. Planerad exploatering bedöms därför inte försämra Vassaraälvens miljökvalitetsnormer. Samlade snöupplag planeras för att minska risken för att smältvatten förorenar närliggande vattendrag.

Höga vattenstånd

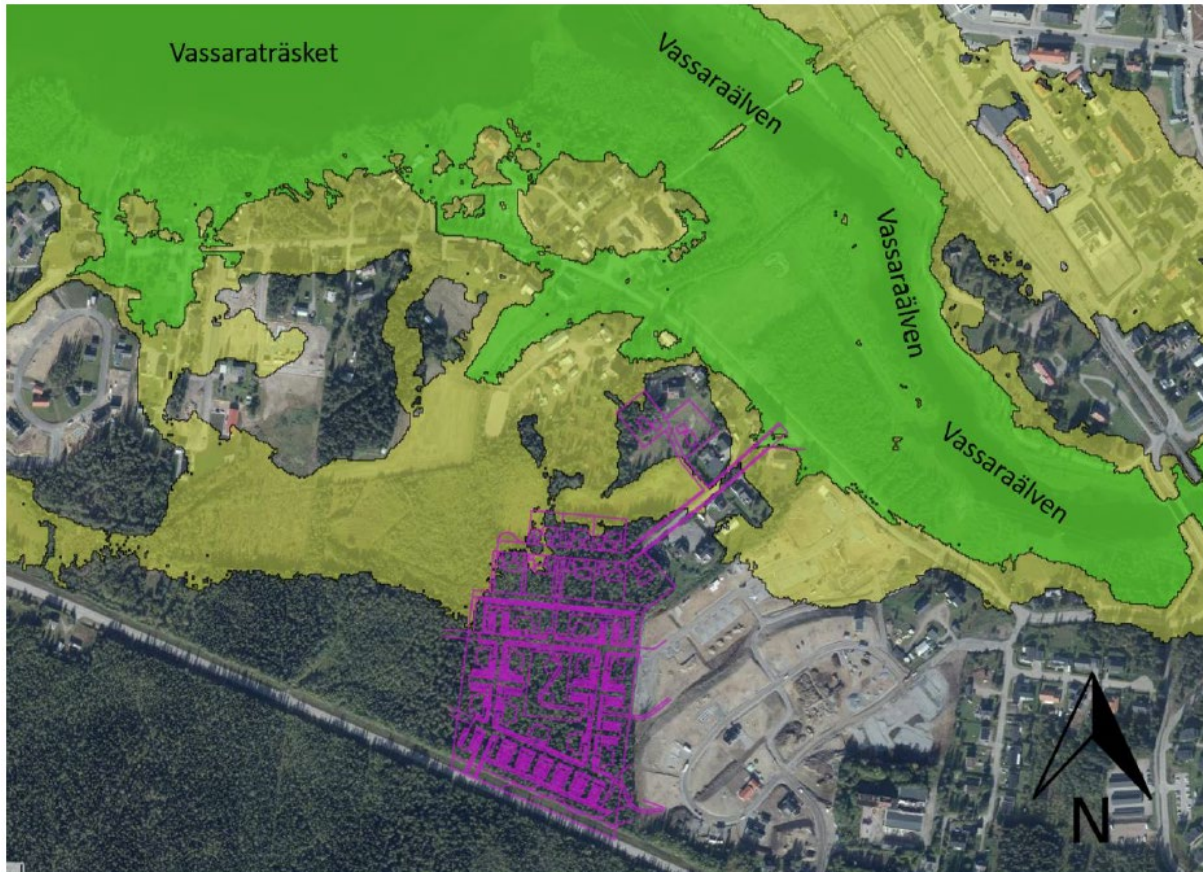
I framtagna dagvattenutredning har skyfallsberäkningar gjorts för att studera översvämningsrisker inom planområdet vid skyfall. Ett 1000 års regn med 130 minuters varaktighet samt tre 100 års regn med 10, 20 respektive 45 minuters varaktighet har simulerats. Enligt simuleringarna finns ingen risk för översvämning inom den södra delen som planeras för flerbostadshus, utan här finns endast några enstaka befintliga lågpunkter som fylls med vatten. För villatomterna i norr riskerar enstaka tomter översvämmas utmed dess norra tomtgräns mot befintlig våtmark. Omfattningen av ytan där vatten ansamlas ökar inte från ett 10 års regn till ett 1000 års regn, utan det är skogsområdet strax nordväst som ökar. Det är viktigt att den planerade exploateringen inte bidrar med en ökad avrinning mot befintlig våtmark och skogsområdet i nordväst (se föreslagna åtgärden under *Dagvatten*). Modellering av översvämningsdjupet för ett 1000 års regn med 142 minuters varaktighet visar att vattennivån i de enstaka lågpunkterna inom planområdet maximalt uppgår till 10–15 cm samt utmed de norra tomtgränserna mot våtmarken till 35 cm.



Grad av översvämmad yta inom planområdet (lila) vid 100-årsregn med olika varaktigheter samt ett 1000-årsregn (Scalgo live, 2021).

Enligt översvämningskartering från MSB (2021) ligger planområdet förutom infartsvägen från Andra Sidanvägen utanför riskzonen för översvämning från Vassaraälven vid ett 100-års regn. Dock breddar älven betydligt mera vid högsta tänkbara vattennivå varför några av de planerade villatomterna riskerar drabbas om vattennivån i älven ökar så pass mycket. Byggnaderna på tomterna bedöms kunna

utformas och placeras på ett sådant sätt att bebyggelsen inte skadas vid en eventuell översvämning. Vid detaljprojektering av kvartersmark behöver höjdsättning ske med fall från byggnader och instängda utrymmen undvikas. I övrigt säkerställs risker med avseende höga vattenstånd genom höjdsättningen i plankartan för de planerade gatorna samt att avskärmande dike ska anläggas mot våtmarken.



Planområdets placering i förhållande till högsta tänkbara vattennivå (ljusgrönt) respektive högsta vattennivå vid ett 100-årsregn (mörkgrönt) i Vassaraälven (MSB, 2021).

Snöhantering

Utrymme för snöupplag finns möjlighet till dels inom vägområde, dels mellan kvarteren och i slutet av bostadsgatorna och parkeringsytor. Solvägen är den enda kommunala gatan i planen och den har dimensionerats så det finns plats för snöupplag både vid sidan av gatan samt vid vändplatsen. Gatorna inom kvartersmarken är fastighetsägarens ansvar att sköta. Snöupplag inom vägområdet bör placeras nedanför vägen för att undvika avrinnande vatten över väg och angränsande fastigheter. Snösmältning har för norra Sverige den dimensionerande avsmältningen 30 mm per 12 timmar, vilket motsvarar ett flöde under det dimensionerande dagvattenflöde som planförslaget medför. Snöupplag får inte placeras så att det hindrar stråk för skoter och skidåkare.

Energi och elförsörjning

Inom planområdet finns en ambition att energiförsörjning sker genom bergvärme, men tillstånd för detta kan vara restriktivt att få beviljade på grund av det ytligt belägna grundvattnet. I sådant fall får andra energisystem undersökas. I dagsläget planeras ingen fjärrvärme inom planområdet.

Ytor säkerställs för två transformatorstationer inom planområdet, där en är placerad utmed Solvägen (småhustomterna) och en är placerad inom den södra delen av planområdet (flerbostadshusen) nära den västra plangränsen.

Tele och opto

På Solvägen är fibernätet i nuläget inte utbyggt, men planeras att byggas ut under 2022. Hela planområdet kan då ansluta till fibernätet via anslutning mot Solvägen (småhustomterna) samt Bryggeribacken etapp 1 (flerbostadshusen).

Avfall, återvinning

Vid ny- och ombyggnation av flerbostadshus ska det finnas avfallsutrymmen så att insamling av förpackningar kan ske fastighetsnära, precis som mat- och restavfall, vilket också ställs som krav i Boverkets byggregler (BBR). För att förenkla källsortering för boende är det viktigt att dessa förutsättningar skapas inom kvartersmark vid en utbyggnad av området. Viktigt är också att placera dessa funktioner lättåtkomligt för avfallsfordon.

Utöver ovanstående avfallsslag bör även andra avfallsslag som exempelvis elektronik, ljuskällor, batterier, grovavfall kunna samlas in på rimligt avstånd från bostaden. Ny lagstiftning kring förpackningar och returpapper ställer krav på bostadsnära insamling från år 2025. Det är därmed viktigt att beakta detta under genomförandet av detaljplanen och ta höjd för det redan nu.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av brandposter, släckvatten och framkomlighet/uppställning ska beaktas i samband med detaljprojektering av byggnader och mark i genomförandeskedet. Vidare är det viktigt att flerbostadshusen utformas på ett sådant sätt att utrymningsvägar säkerställs på ett godtagbart sätt.

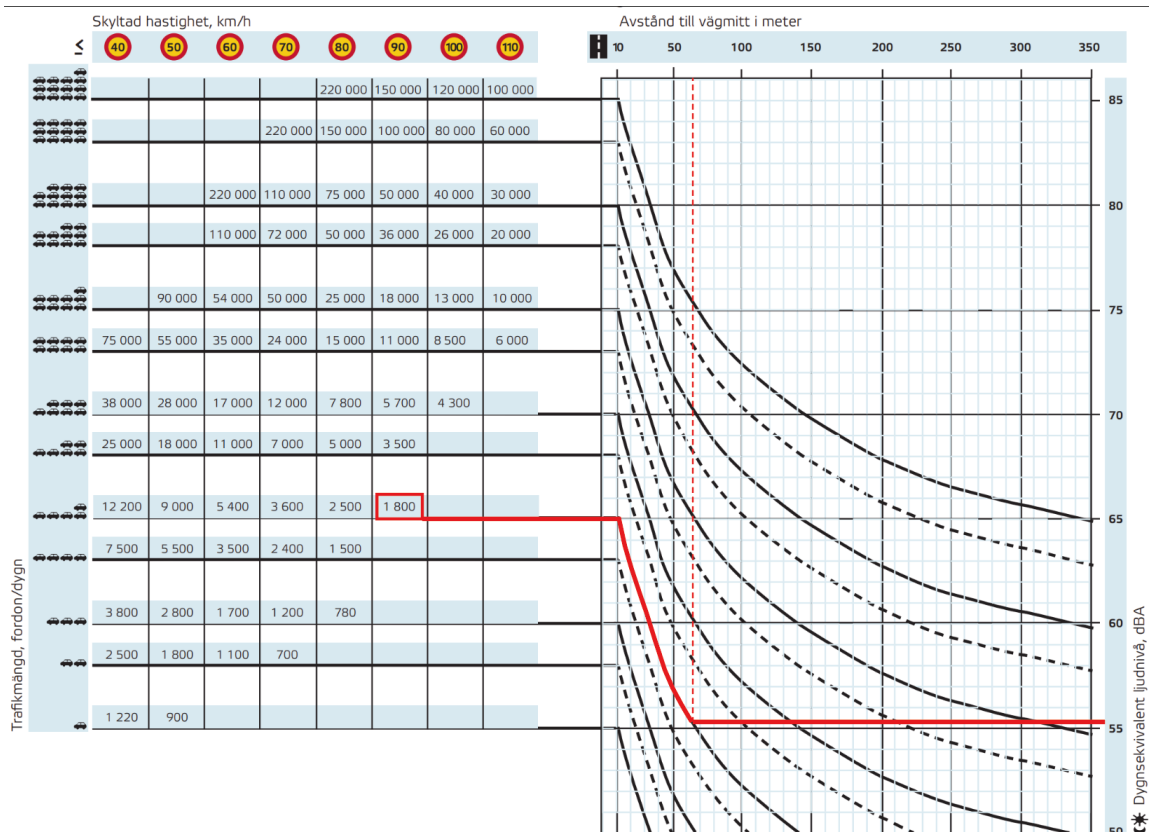
RISKER OCH STÖRNINGAR

Trafikbuller

Trafikbuller uppstår framför allt från väg E45 söder om planområdet. E45:an har en skyltad hastighet på 90 km/h och, enligt Trafikverket.se, en fordonsmängd på 1 290 fordon per dygn (varav 200 tunga fordon). Inom planområdet säkerställs ett släpp på ca 65 m från vägkant på E45 till föreslagen byggrätt för bostäder. Inom denna zon finns ett område för parkeringsytor med möjlighet till carports samt en naturremsa närmst vägen. Byggnation av carports och uppvuxen vegetation medverkar till minskat buller längre in i området.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är då i stället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

I Boverkets dokument *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*, Boverket och SKL 2016, finns metoder för att översiktligt beräkna utbredning av vägtrafikbuller. Genom denna metod har översiktligt bullerexponeringen studerats utifrån aktuell fordonsmängd, hastighet och avstånd. Denna beräkning visar på att riktvärden för buller underskrids vid bostadsbebyggelsen, även utan uppvuxen vegetation och carports som ytterligare minskar bullret. Bedömd ekvivalent bullernivå är ca 55 dBA och framtida bostäder bedöms kunna anpassas för att tillgodose gällande förordning, både vad gäller i fasad och möjlighet att ordna ljudskyddad uteplats. Det bedöms därför inte utgöra några hinder att bygga bostäder 65 m från E45:an inom det aktuella planområdet. En flytt av tätortsgränsen och sänkning av hastigheten på väg E45 fram till föreslagen korsning skulle ytterligare förbättra ljudmiljön inom planområdet.



Översiktligt bullertest utifrån mall i "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" (Boverket och SKL 2016)

Farligt gods

E45:an är primärled för farligt gods och har en skyltad hastighet på 90 km/h samt, enligt Trafikverket.se, en fordonsmängd på 1 290 fordon per dygn (varav 200 tunga fordon) år 2018.

I "Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län" redovisas vilken riskhänsyn och vilka skyddsavstånd som bör tillämpas vid planläggning och bebyggande invid rekommenderade transportleder för farligt gods i Norrbotten och Västerbottens län. Framtagande om rekommenderade skyddsavstånd för bostadsbebyggelse i nära anslutning till vägar utgår från ÅDT lastbil 2040. Uppräkning från senast uppmätta ÅDT lastbil (200 tunga fordon) till prognosår 2040 görs med hjälp av en kvot redovisad av Trafikverket i "Trafikuppräkningsstal för EVA och manuella beräkningar 2017-2040-2065" (2020-06-15). För lastbil gäller trafikuppräkningsstal 1,32 för prognos 2017–2040 i Norrbottens län. ÅDT lastbil 2040 blir därav 264 tunga fordon per dygn i det aktuella fallet. Bostäder i form av flerbostadshus är i Zon D – känslig markanvändning, och närmaste bostadsfasad tillåts 65 m från E45:an i planförslaget. Mellan farligt gods led och bostadsbebyggelse planeras dessutom för carports och naturmark vilket ger ett ytterligare skydd för planerad bostadsbebyggelse. Minsta skyddsavstånd enligt riktlinjerna är, utifrån det aktuella fallet, 40 m utan åtgärder. Föreslagen bebyggelse/skyddsavstånd bedöms därför som acceptabel med avseende på risker med farligt gods på E45.

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	15
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	10	40
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	20	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	25
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	45
2200	Inga	-	35	55
	Invallning	-	20	35
	Brandfasad	-	10	55

Tabell 3 i "Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län" – Skyddsavstånd för tvåfältsväg, 80-100 km/h.

"Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län" skiljer på orter med och utan gruvdrift, då gruvdrift kan medföra omfattande transporter av sprängämne från depåer till sprängplatser vilket har stor påverkan på risken intill transportleden. I Gällivare kommun finns gruvdrift i Malmberget och Aitikgruvan. Det förekommer svårigheter i att få fram tillförlitlig information gällande mängder och typer av transporter till gruvdriften i Gällivare kommun. Dock antas att de flesta massexplosiva transporterna till gruvorna sker österifrån via E10. Detta innebär att inga eller endast ett fåtal massexplosiva transporter går på väg E45 förbi planområdet. Med ett skyddsavstånd på 65 m från farligt gods led och ÅDT lastbil 2040 på ca 300 fordon tillåts, enligt riktlinjerna, upp till 8 – 12 transporter per vecka. Detta är tämligen mycket transporter av massexplosiva ämnen och utifrån kontakt med verksamhetsutövare och lokalisering av gruvdriften bedöms inga eller endast ett mycket fåtal transporter passera planområdet. Detta innebär att väg E45 förbi aktuellt planområde inte belastas med sådana transporter som enligt riktlinjerna innebär längre skyddsavstånd än om inga eller endast ett fåtal transporter av massexplosiva varor sker varje vecka. Föreslagen bebyggelse bedöms därför vara godtagbar även utifrån detta riskhänseende.

TMÄ	ÅDT (LASTBIL)	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
4/VECKA	100 fordon/dygn	-	-	30
	300 fordon/dygn	-	5	40
	600 fordon/dygn	-	20	45
8/VECKA	100 fordon/dygn	-	-	40
	300 fordon/dygn	-	5	45
	600 fordon/dygn	-	20	50
12/VECKA	100 fordon/dygn	-	-	65
	300 fordon/dygn	-	10	70
	600 fordon/dygn	-	20	70
16/VECKA	100 fordon/dygn	-	-	80
	300 fordon/dygn	-	10	80
	600 fordon/dygn	-	20	80
20/VECKA	100 fordon/dygn	-	-	85
	300 fordon/dygn	-	10	85
	600 fordon/dygn	-	20	90
24/VECKA	100 fordon/dygn	-	-	90
	300 fordon/dygn	-	10	90
	600 fordon/dygn	-	20	90

Tabell 11 i "Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län" – Skyddsavstånd i orter med gruvdrift.

Med hänsyn till gällande riktlinjer och ovanstående förutsättningar bedöms risksituationen för aktuellt område vara acceptabel utan att särskilda skyddsåtgärder vidtas.

Allergi och lukt

Nordväst om planområdet ligger en fastighet med hästhållning och tillhörande stall/hagar. Hästhållning kan medföra risk för hälsostörningar i form av allergier, lukt, flugor etc. och ska tas i beaktning vid planeringen av nya bostadsområden. En mer differentierad tillämplig av risker för störningar bör dock tillämpas beroende på i vilken typ av bebyggelseområden planeringen avser att ske, exempelvis rena bostadsområden, landsbygd eller i gråzonen i tätortsnära miljöer. Allmänt gäller att antalet djur, avståndet till djurhållning, vindriktning, landskapets topografi och vegetation är de väsentligaste aspekterna för omgivningspåverkan från hästhållning.

I det aktuella fallet är det en relativt liten hästhållning med tillhörande hagar på ett närmsta avstånd om 100–120 meter från föreslagen bostadsbebyggelse, där föreslagen bostadsbebyggelse ligger 3 meter högre än hästhållningen. Mellan föreslagen bostadsbebyggelse och hästhållningen finns dessutom avskärmande skogs- och höjdparter. Trots att bebyggelsen delvis befinner sig i den förhärskande vindriktningen bedöms avstånd, den begränsande omfattningen av verksamheten och barriärer i form av täta skogsparter och naturlig höjdskillnad bidra till små risker för hälsopåverkan inom planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Allmänna och enskilda intressen

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska hänsyn tas till såväl allmänna som enskilda intressen vid detaljplanering. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Även om det är en av de grundläggande principerna att bedömningar i olika frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, så ska hänsyn alltså alltid tas till enskilda berörda intressen. Detta är ett uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen.

De allmänna intressena som påverkas vid ett genomförande av planen är riksintresse för rennäring, naturmiljö, riksintresse kommunikationer, påverkan på grundvatten och Natura 2000. Bedömningen som gjorts gällande de allmänna intressena är att de inte påverkas på ett betydande negativt sätt. De enskilda intressen som berörs av planläggningen är främst boendemiljön kring planområdet. Planläggningen av Bryggeribacken etapp 2 innebär ökade trafikflöden till området, vilket bedöms ge en liten negativ konsekvens för människors hälsa och säkerhet i avseende på ökad trafik och buller. I övrigt gör kommunen bedömningen att det inte utifrån föreliggande underlag finns andra enskilda intressen som gör sig gällande än de som har redogjorts för ovan.

Kommunens samlade bedömning är att det allmänna intresset att tillgodose bostadsförsörjningen i kommunen ska ges företräde i detta fall.

Påverkan på riksintresse för rennäring

Området ligger inom riksintresse för rennäring enligt Miljöbalken 3 kap. 5 §. Det nya bostadsområdet bedöms inte påverka rennärningen nämnvärt då planområdet i huvudsak ligger omgivet av befintliga bostadsområden och sedan tidigare exploaterad och ianspråktagen mark. Berörd sameby (Unna tjerusj) har meddelat att aktuell exploatering i sig inte påverkar rennärningen negativt, eftersom området ligger i anslutning till befintliga bostadsområden och ingen rennäring bedrivs inom området mellan väg E45 i söder och Andra Sidanvägen i norr. Andra Sidan är dessutom utpekad som ett framtida förtätningsområde för bostäder i gällande fördjupad översiktsplan, där rennärringsfrågan och riksintressen har behandlats och kommunicerats inom ramen för kommunens strategiska planering.

Planområdet ansluter till befintliga kopplingar (gångvägar, skid- och skoterleder) som leder mot Dundret där bl.a. trivselland, flyttled och en trång passage finns för rennärningen. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att fler människor vistas runt Dundret eftersom fler människor bosätter sig på Andra Sidan med goda kopplingar mot det utpekade riksintresset för friluftsliv. Den ökade mänskliga aktiviteten bedöms dock vara begränsad i det stora hela och härleds till befintliga kopplingar som i nuläget nyttjas.

Med bakgrund i ovanstående bedöms inte riksintresset för rennäring påverkas på ett påtagligt negativt sätt då marken idag inte nyttjas för rennärningen. Andra Sidan är

dessutom utpekad som ett prioriterat förtätningsområde för bostäder där riksintresset har behandlats samt den utifrån allmän synpunkt mest lämpliga markanvändningen har identifierats.

Påverkan på riksintresse för kommunikation, väg E45

Europaväg 45 är av riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3 kap. § 8. Ny korsning på väg E45 kommer att påverka riksintresset. Framkomligheten ska inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och trafiksäkerheten ska tillgodoses. Riksintresset ska inte riskera att påtagligt skadas.

Nya anslutningar på de större statliga vägarna kan medföra försämrade framkomlighet och trafiksäkerhet om de inte placeras och utformas lämpligt. I detaljplanen föreslås en ny in- och utfart mot E45:an inom den sydvästra delen av planområdet, vilken är lokaliserad på ett ställe där goda siktmöjligheter skapar förutsättningar för att utforma korsningen på ett trafiksäkert sätt. En ny in- och utfart enligt planförslaget möjliggör dessutom en vidare exploatering väster om planområdet eftersom den nya korsningen kan nyttjas som infart även för tillkommande områden. Detta innebär att fler in- och utfarter utmed denna del av E45:an kan undvikas och trafiken kan samlas upp i ett fåtal punkter även i ett långsiktigt perspektiv. I förlängningen, vid en fortsatt exploatering västerut, kan en lokalgata byggas ut parallellt med E45:an. På så vis kan stora delar av de nya trafikrörelserna nyttja lokalgator och ett fåtal korsningar säkerställs mot E45:an. Då kan också befintlig korsning E45:an/Andra Sidanvägen (ca 600 m väster om planområdet) stängas. En eventuell hastighetssänkning bör genomföras i samband med att Bryggeribacken etapp 2 byggs ut.

Detaljplanen bedöms generera ca 450–550 trafikrörelser per dygn, där cirka 80 % bedöms genereras av de boende inom den södra delen av planområdet som föreslås angöras via den nya korsningen på väg E45. Andra Sidanvägen är redan idag en bitvis hårt belastad väg och med bakgrund i den fördjupade översiktsplanen bör biltrafiken som resulteras av en ökad exploatering på Andra Sidan i första hand koncentreras mot väg E45. En ny väganlutning enligt planförslaget ligger strategiskt bra och kan, även långsiktigt, medverka till en ökad bostadsbebyggelse på Andra Sidan vilket är positivt för Samhällsomvandling Malmberget. Långsiktigt kan en god helhetslösning tillgodoses med få anslutningar mot väg E45 och intentionerna i den fördjupade översiktsplanen förverkligas.

Under planprocessen har en avsiktsförklaring tagits fram mellan kommun och Trafikverket. Inom ramen för fortsatt arbete kommer utformning, genomförande och åtgärder att konkretiseras. Angöring av planområdet kommer ske via en ny C-korsning enligt VGU med anslutning mot E45:an.

Påverkan grundvatten/grundvattenförekomst

I och med att grundvattennivån inom delar av planområdet är ytlig (ca 0,2 m under markytan), samt delvis ligger inom utpekad grundvattenförekomst, krävs markuppfyllning för att undvika påverkan på grundvattnet. En markuppfyllnad innebär att byggnader och åtgärder inom planområdet kan genomföras och placeras på ett sådant sätt att de inte hamnar under grundvattennivån.

En förprojektering av marknivåerna inom planområdet har gjorts i syfte att säkerställa markhöjder som möjliggör en utformning av kvartersmarken där diken

etc. inte hamnar under grundvattennivån. Höjder har utifrån detta reglerats i plankartan med syfte att säkerställa att gator, med anslutande kvartersmark, hamnar på godtagbara nivåer. Källare tillåts inte för att undvika att dessa delar av byggnaden hamnar under grundvattennivån. I och med att det inte planeras för någon kritisk markanvändning, utan det kommer utgöras av bostadsanvändning med en liten trafik på små lokalgator, är dagvatten den mest sannolika källan till påverkan på grundvattenförekomsten. Vidare visar dagvattenutredningen på låg belastning och vatten från planområdet ska omhändertas, fördröjas och renas inom planområdet innan det når grundvattenförekomsten.

Genom reglering av höjder/möjlighet till källare, samt inarbetade dagvattenåtgärder, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medverka till en negativ påverkan på grundvattenförekomsten. Vid vidare utformning av byggnader och mark i samband med ett genomförande av detaljplanen ska dock hänsyn tas till grundvattennivåerna.

En högre höjdsättning och fyllningar av området innebär däremot att majoriteten av befintlig mark och vegetation inom området försvinner. Om så är möjligt bör dock enstaka markytor och träd sparas. Framför allt är detta möjligt inom den östra och nordöstra delen av planområdet som planläggs för naturmark.

Påverkan på naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att skogsområden med *visst* och *påtagligt naturvärde* tas i anspråk för vägar och bebyggelse. Gällivare kommun har i sin fördjupade översiktsplan (Malmberget och Koskullskulle 2014–2032, antagen 2014) pekat ut Andra Sidan som ett prioriterat förtätningsslåge för bostäder med hänseende till närhet till natur och centrum. Kommunen bedömer att planområdet är ett viktigt utvecklingsområde, utpekat i kommunens översiktsplan, då det ligger strategiskt bra och i anslutning till tätorten och befintliga bostadsområden. Eftersom hänsyn ska tas till en rad stora intressen (bl.a. flygplats, rennäring, Natura 2000 etc) är alternativa placeringar av nya bostadsområden i Gällivare begränsade. Särskilt om en sammanhållen bebyggelse ska kunna uppnås. Naturvärden som finns i området bedöms inte motsäga det allmänna intresset av tätortens bostadsförsörjning.

Inom planområdet planeras för sammanhängande gröna kilar/stråk som ansluter till kringliggande naturmark. På så vis skapas förutsättningar för spridningskorridorer för växt- och djurlivet och den långsiktiga negativa påverkan på biologiska mångfald/djur- och växtarter minskas. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer stora delar av området att fyllas ut till nya marknivåer. Konsekvensen av detta blir att stora delar av befintlig mark och vegetation kommer att försvinna. Återplantering av träd och växter kommer att ske i samband med att närrecreation och friytor iordningställs inom planområdet. I samband med ett genomförande av detaljplanen kan även möjligheten till ekologisk kompensation studeras vidare och där ett genomförande tillåter bör befintlig vegetation sparas och prioriteras.

Inom planområdet finns fyra naturvårdsarter (spindelblomster, revlumner, plattlumner samt en oidentifierad groda) samt noterades enstaka fåglar (exempelvis järpe) som tas upp i artskyddsförordningen som skyddade arter och det kan krävas dispens från Länsstyrelsen för att göra åtgärder som kan påverka arterna. Flertalet av de växter och arter som noterades är vanligt förekommande i naturen runt om Gällivare. En artskyddsutredning för spindelblomster och grodor (Tyréns 2022.02.14) har tagits fram för de arter som vid ett genomförande av detaljplanen kan ge

upphov till dispens från artskyddsförordningen. Utifrån framtagna artskyddsutredningar görs bedömningen att detaljplanen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus i dess naturliga utbredningsområde för spindelblomster, detta varken på lokal, regional eller nationell nivå. Någon dispens bedöms därför inte krävas för spindelblomster. Utifrån framtagna artskyddsutredningar görs också bedömningen att grodans populationsstatus inte bedöms påverkas på regional eller nationell nivå. En groddjursinventering (daterad 2022-06-22) har tagits fram som visar på att vanlig groda har påträffats i myren intill planområdet. I övrigt har inga observationer gjorts under lektid. Ingen åkergroda har noterats. Vandringsvägar har antagits i utredningen och i utredningen beskrivs skyddsåtgärder att vidta vid genomförandet. Annars kan dispens krävas enligt 15§ artskyddsförordningen. Vidare hantering av, och eventuell dispens för, påverkan på individens/lokal nivå sker i dialog med Länsstyrelsen.

Utifrån ett helhetsperspektiv bedöms påverkan på naturmiljön inte bli betydande mer än på en lokal nivå då skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Exploatering är lokaliserad på lämplig mark och bedöms inte försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos de utpekade arterna i dess naturliga utbredningsområde.

Påverkan på Natura 2000

Bäcken som rinner längst den västra sidan av planområdet är en del av ett Natura 2000-klassat område. En inmätning av bäcken är utförd och visar på att bäcken är belägen utanför den västra plangränsen, med ett litet biflöde från naturområdet med dagvattendamm, mellan plangränsen och den föreslagna pumpstationen.

Planområdet ligger också inom avrinningsområde till Vassara älv som är ett utpekat Natura 2000-område. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medverka till en negativ påverkan på Natura 2000-områdena.

I samband med ett genomförande av detaljplanen kommer mark inom planområdet delvis att fyllas ut och marknivåer att höjas vilket medför att befintlig natur kommer att försvinna och slänter i planområdets ytterkanter tillskapas. Den Natura 2000-klassade bäck som rinner längst den västra sidan av planområdet ligger som närmst planområdet i höjd med planområdets lågpunkt där fastigheterna Gällivare 3:22 och 5:14 möts. Inom detta område är marken i detaljplanen planlagd som naturmark samt en mindre yta för pumpstation. Här planeras endast för mindre markuppfyllnader där pumpstationen föreslås. I övrigt planeras ingen ny bebyggelse i närheten av bäcken och någon skuggpåverkan från nya byggnader bedöms utebli. Vidare planläggs den mark som ligger närmst bäcken till största del som natur där befintliga växt- och djurmiljöer kan bevaras för att minimera påverkan på bäckens närmiljö.

Inom planområdet ska dagvatten från hårdgjorda ytor och kvartersmark omhändertas, fördröjas och renas innan det når vattendragen utanför planområdet och nedströms liggande Vassara älv som utgör slutlig recipient. I samband med detta säkerställs att ökade flöden och/eller förorenat vatten inte når de Natura 2000-klassade vattendragen. Kommunalt vatten- och avloppssystem m.m. ger också förbättrade förutsättningar för framtida vattenkvaliteter.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medverka till en negativ påverkan på Natura 2000-områdena. Detta genom inarbetade åtgärder för dagvattenhantering samt detaljplanens utformande med en stor andel naturmark, samt begränsade hårdgjorda ytor/slänter, inom den del av planområdet som ligger närmast den Natura 2000-klassade bäcken.

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Gällivare kommuns hållbarhetsmål är den samlade viljeriktningen för att nå tätorts-områdets vision *"En arktisk småstad i världsklass"*. Målen baseras på de nationella miljömålen och utgör kommunens prioriteringar för den fysiska planeringen utifrån social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Utifrån dessa mål har kommunen tagit fram ett antal strategier. Detaljplanens konsekvenser i förhållande till dessa strategier redogörs nedan under respektive rubrik.

Planförslaget bidrar till förtätning på en plats i kommunen som enligt kommunala strategier och planer är lämplig för ändamålet. Genom exploatering i detta område får fler människor tillgång till centralt belägna boenden i Gällivare tätort med närhet till såväl rekreations- som friluftsområden vilket bidrar till ett steg i att nå kommunens visioner. Planförslaget möjliggör för bostäder och bidrar till kommunens fortsatta bostadsutveckling sett utifrån ett övergripande perspektiv. Avvecklingen av Malmberget innebär att bostäder försvinner samtidigt som planförslaget möjliggör att nya bostäder kan byggas och bidrar därav till Samhällsomvandlingen Malmberget.

Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Detaljplanen möjliggör en förtätning med bostäder på Andra Sidan, vilket är i enlighet med gällande fördjupad översiktsplans rekommendationer för området. Ett genomförande av planen medför att nya utomhusmiljöer iordningsställs och att planområdet blir mer tillgängligt för människor. Detaljplanen medverkar också till minskade barriärer genom att binda ihop olika sedan tidigare exploaterade områden genom sammanhängande gång- och cykelvägar och gröna stråk, vilket är positivt för den sociala hållbarheten i området. Detta är även viktigt så att boende i området enkelt ska kunna ta sig ut på de större gång- och cykelvägarna/skidspåren som leder mot centrum och närliggande frilufts-/rekreationsområden.

Planområdet ligger med närhet till idrott och kultur i Gällivare centrum samt rekreations- och friluftsområden vid exempelvis Dundret och Vassaraälven, vilket bidrar till goda livsmiljöer och möjlighet till aktivitet och utomhusvistelse. I samband med att fler människor bor och vistas i området och utomhusytor iordningsställs skapas bättre förutsättningar för aktivitet och fler mötesplatser även inom planområdet. Gröna platser inom området är också positivt för mikroklimatet.

Planeringen och utbyggnaden av bostäder i området ska ske med hänsyn till det förändrade klimatet och begränsade delar av området ligger inom beräknat höga vattenstånd för 100-årsflöden. För den södra delen, som planeras för flerbostadshus, finns det enligt framtagna simuleringar inga risker med översvämningar. Inom den norra delen av planområdet, som planeras för tomter, finns det endast mindre delar av kvartersmarken där vatten riskerar att ställa sig vid ett 100 årsregn. Dessa delar är framför allt koncentrerade till kvartersmarken i anslutning till den våtmark som ligger strax utanför planområdet. Kvartersmark i närheten av våtmarken är anpassad utifrån våtmarkens läge för att undvika stående vatten på bostadstomter. I plan-kartan säkerställs dessutom ett avskärmande dike mot våtmarken vilket medför att

dagvatten från tomterna inte når våtmarken samt bidrar till att avleda vatten vid höga vattenstånd.

Detaljplanen är anpassad utifrån våtmarkens läge samt reglerar den övergripande höjdsättningen av planområdet. Planbestämmelse finns dessutom i plankartan för avskärmande dike inom kvartersmark, vilket säkerställer att flöden till närliggande våtmark begränsas och nedströms fastigheter inte riskerar att påverkas negativt. Vidare behöver kvartersmark i ett genomförandeskede anpassas på ett sådant sätt att vatten avleds från byggnader samt att instängda ytor undviks, vilket gäller vid samtliga byggnationer för att undvika stående vatten. En upplysning har införts på plankartan för att förtydliga att kvartersmarken ska anpassas efter höjdsättningen av omkringliggande gator och våtmark så att vatten avleds från byggnader och att instängda ytor undviks.

Med inarbetade åtgärder och förslag på åtgärder bedöms bebyggelsen inom planområdet kunna placeras och utformas på ett sådant sätt att de inte riskerar att ta skada vid en eventuell översvämning.

Hållbara bostäder och lokaler

Detaljplanen möjliggör för uppförande av både flerbostadshus och enfamiljshus. Genom utbyggnad av flerbostadshus i ett område där villor är den dominerade boendeformen skapas ett mer varierat boendebud och variation i upplåtelseformer vilket är positivt för den sociala blandningen. Bostadsbebyggelsen innebär dessutom att fler människor kommer att röra sig till och inom planområdets närhet vilket bidrar till ökad trygghet.

Hållbar exploatering

Andra Sidan är ett utpekad som prioriterat läge för bostadsförtätning i kommunens fördjupade översiktsplan och detaljplanen är i linje med de rekommendationer som finns. Planområdet har goda kopplingar till centrum där kommunal service finns utbyggt. I samband med ett genomförande av detaljplanen säkerställs också goda skolvägar för barn och unga till skola/förskola i närliggande Repisvaara.

Hållbara transporter

Planförslaget bidrar till att binda ihop och utveckla gång- och cykelvägnätet på Andra Sidan genom anslutning mot befintliga kringliggande gång- och cykelstråk. Ett ökat bostadsbebyggande på Andra Sidan skapar också bättre förutsättningar för att i framtiden kollektivtrafikförsörja Andra Sidan och på så vis skapa bättre förutsättningar för ett hållbart resande. Redan i nuläget finns förutsättning för kollektivtrafikresande med planområdets närhet till Gällivare station. Närheten till kollektivtrafik och en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet underlättar för boende att göra hållbara transportval.

I samband med ett genomförande av detaljplanen ska dessutom en säker gångväg till Repisvaara säkerställas för att möjliggöra trygga skolvägar. Från planområdet finns också möjligheter att ta sig ut till de allmänna skoterlederna och skidspåren.

I samband med planprocessen har riskaspekter med bullerstörningar och farligt gods studerats för att säkerställa att gällande förordningar och riktlinjer följs. Bostadsbebyggelse enligt planförslaget går att uppföra utan att bullernivåer överskrids och inom ramen för gällande skyddsavstånd för farligt gods.

Hållbart energi-, vatten-, avlopps- och återvinningssystem

Planförslaget kan kopplas på befintliga kommunala nät för energi-, vatten- och avloppssystem. För att förenkla källsortering för boende är det viktigt att dessa förutsättningar skapas inom kvartersmark vid en utbyggnad av området. Viktigt är också att placera dessa funktioner lättåtkomligt för avfallsfordon. Det finns också strategiskt bra platser för snöupplag inom området, vilket möjliggör en hållbar snöhantering.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs efter samråd med ett utökat planförfarande 5 kap. plan-och bygglagen (2010:900).

Samråd: okt 2021-nov 2021.

Granskning: feb 2022-mars 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft (4 kap. 21 §, pbl).

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats; GATA och NATUR. Det innebär att kommunen har rätt att lösa in och äga all mark som är avsedd till allmän plats, även utan stöd av en överenskommelse. På samma sätt har kommunen en skyldighet att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap på fastighetsägarens begäran.

Solvägen är i nuläget en gemensamhetsanläggning (ga:25). I detaljplanen planläggs Solvägen och dess förlängning som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, vid ett genomförande av detaljplanen tar kommunen över huvudmannaskapet/ägandet för Solvägen.

Inom allmän plats NATUR planeras att allmänna ledningar, dagvattendamm och gång- och cykelstråk byggas ut med kommunalt huvudmannaskap. Den planerade pumpstationen ska utgöra en del av den allmänna va-anläggningen.

För det område med planbestämmelse z_1 – *Markreservat för allmännyttig körtrafik* finns det möjlighet att förlänga bilväg västerut. Kommunen ska då ges rätt till marken genom servitut/avtal med berörda fastigheter.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Exploateringssamverkan/avtal

Exploaterings-/genomförandeavtal upprättas mellan exploatörer och kommunen inför antagandet av detaljplan. Avtalen reglerar fördelning av ansvar och kostnader för genomförandet av kommunal infrastruktur, liksom standard och utförande på gator, gång- och cykelstråk samt anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten. Särskilda exploateringsavtal kommer att upprättas separat mellan kommunen och exploatören för den norra delen av planområdet omfattande fastigheten Gällivare 3:22 och exploatören för den södra delen av planområdet omfattande fastigheten Gällivare 5:14.

Exploatören för den norra delen av planområdet avser att utan kostnad till kommunen överlåta de delar av fastigheten Gällivare 3:22 som i detaljplanen redovisas som allmän platsmark GATA och NATUR samt område för

transformatorstation. Överlåtelsen avses regleras i exploateringsavtalet liksom exploatörens åtagande att iordningställa gatan och svara för kostnaderna i det utförande som kommunen anger. För den norra delen ska exploatören även svara för utbyggnad av VA-nätet till anslutningspunkt vid gräns till de två fastigheterna längst i norr. På motsvarande sätt ska exploatören i den norra delen svara för utbyggnad av VA-nätet till förbindelsepunkter vid fastighetsgräns för tillkommande fastigheter i Solvägens förlängning. Erforderlig säkerhet för genomförandet av åtagandena kommer att ställas i exploateringsavtalet.

Exploatören för den södra delen av planområdet avser på motsvarande sätt att utan kostnad till kommunen överlåta de delar av fastigheten Gällivare 5:14 som i detaljplanen redovisas som allmän platsmark NATUR gc-väg och NATUR damm samt område för transformatorstation samt pumpstation. Överlåtelsen avses regleras i exploateringsavtalet liksom exploatörens åtagande att iordningställa gc-väg, dagvattenanläggningar och damm för dagvatten samt svara för kostnaderna i det utförande som kommunen anger.

Ett medfinansieringsavtal kommer att tecknas för upprättandet av ny korsning mot E45:an mellan LKAB och Trafikverket. En avsiktsförklaring har även tagits fram mellan kommunen och Trafikverket för att tydliggöra parternas långsiktiga planer för området Andra sidan.

Konsekvenserna av att genomförandet kommer att ske med stöd av exploateringsavtal är att åtgärderna genomförs av olika huvudmän. Eftersom det södra och det norra området är geografiskt åtskilda och åtgärderna inte är direkt beroende av varandra har det ingen praktisk betydelse och ingen konsekvens som bedöms påverka genomförandet negativt. Dock är de nya tomterna utmed Solvägen beroende av utbyggnad av VA-ledningsnätet, med anslutningar från den södra delen av planområdet. Genomförandet bedöms kunna påbörjas så snart exploateringsavtal och andra nödvändiga avtal slutligt tecknats och detaljplanen vunnit laga kraft samt säsongsförhållandena medger möjligheter till markarbeten för de planerade åtgärderna.

Tillstånd

Inom planområdet finns olika arter/växter som tas upp i artskyddsförordningen som skyddade arter och det kan krävas dispens från Länsstyrelsen för att göra åtgärder som kan påverka arterna. En groddjursinventering har utförts (daterad 2022-06-22). Utredningen fastslår att dispens enligt 15§ artskyddsförordningen inte behövs så länge rekommenderade skyddsåtgärder vidtas. Det är dock exploatörens ansvar att kontrollera om artskyddsdispens krävs.

En upplysning har lagts till på plankartan om att hänsyn behöver vidtas till groddjursinventeringen, daterad 2022-06-22, vid exploatering av området.

Eventuell anmälan för vattenverksamhet kan krävas för åtgärder i ett genomförandeskede. Anmälan görs till, och hanteras av, Länsstyrelsen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Marken som berörs är i privat ägo. Förändringar avses ske av fastigheterna Gällivare 3:22 och Gällivare 5:14 som en konsekvens av ett genomförande av detaljplanen.

Delar av fastigheterna planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och tekniska anläggningar samt allmän plats; GATA och NATUR.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske av kvartersmark inom planområdet. Kvartersmark kan avstyckas till enskilda fastigheter för bostadsändamål enligt gällande planbestämmelser. Den totala arealen kvartersmark uppgår till drygt 4,7 ha.

Fastigheten Gällivare 3:22 omfattar mark även utanför planområdet i anslutning till Solvägen och Andra Sidanvägen. Genom fastighetsreglering kan mark överlåtas från Gällivare 3:22 till lämpliga fastigheter i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Allmän plats GATA och NATUR inom planområdet avser Gällivare kommun att förvalta. Fastighetsreglering för dessa områden krävs. Den totala arealen allmän plats uppgår till ca 2 ha mark, varav ca 0,5 ha som GATA och 1,5 ha NATUR.

Inom område på plankarta med planbestämmelser *g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning* kan gemensamhetsanläggningar avseende vägar, gemensamma komplementbyggnader, parkering/garage och andra gemensamma ytor bildas. Andelsägare i gemensamhetsanläggningar bör vara blivande bostadsfastigheter inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningen Ga:25 som avser Solvägen kan vid ett genomförande av detaljplanen avvecklas. Detta eftersom vägen ska utgöras av allmän plats (GATA) och marken löses in av kommunen. Andelsägare i gemensamhetsanläggningen bedöms inte orsakas någon skada av att gemensamhetsanläggning upphävs eftersom vägen förblir gata men med kommunalt huvudmannaskap. Befintlig ledningsrätt för kommunalt VA, som korsar Solvägen i nord-sydlig riktning, kan ligga kvar i oförändrat läge. Utmed Solvägen finns dessutom ett servitut för utfart. En förändrad dragning av Solvägen kan eventuellt påverka ledningsrätter/servitut, vilka bör justeras vid ett plangenomförande. Detta sker lämpligen i samband med fastighetsbildning för allmän plats och bildandet av ledningsrätt för övriga tillkommande ledningar inom planområdet.

Eventuella behov för tillträde av pumpstation och transformatorstation säkras genom servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Som underlag för detaljplanen har en dagvattenutredning samt geoteknisk och markteknisk undersökning tagits fram. Delar av dessa utredningar har arbetats in i planhandlingarna och biläggs i sin helhet till planhandlingarna.

Gator och VA-ledningsnät ska projekteras under planprocessen. En förprojektering av gator och mark har tagits fram som underlag för reglering av markhöjder.

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande utredningar som kan vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

För gatorna på kvartersmark finns planbestämmelse u_1 – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*. Inom dessa områden kan ledningsrätt för VA-, dagvatten-, el-, fiber- och andra allmännyttiga ledningar bildas.

Bebyggelsen planeras att ansluta till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Förbindelsepunkt för vatten planeras i Naturområdet mellan Bryggeribacken etapp 1 och Bryggeribacken etapp 2 och förbindelsepunkt för spillvatten planeras i området för pumpstation. För tomterna utmed förlängningen av Solvägen planeras egen förbindelsepunkt vid fastighet. För tomterna längst i norr planeras gemensam förbindelsepunkt vid Solvägen.

Samläggning av infrastruktur

Utbyggnaden av ledningar ska samordnas med övrig infrastruktur inom och i anslutning till planområdet.

I samband med ett genomförande av detaljplanen kan gång- och cykelnätet byggas ut inom och utanför planområdet. Inom allmän plats; NATUR och GATA₁ kan gång- och cykelförbindelse byggas ut i nord-sydlig riktning samt parallellt med väg E45. Den parallellt (med väg E45) liggande gång- och cykelbanan planeras att byggas ut österut från planområdet till korsningen Bryggerivägen/väg E45. Från befintliga gång- och cykelstråk inom Bryggeribacken etapp 1 kan även utbyggnad av gång- och cykelnätet göras mot planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägare/exploatör bekostar planarbetet och genomförandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar sedan för driften av de allmänna platserna. Ingen kostnadskalkyl finns utarbetad.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna är framtagna av White arkitekter AB, genom Gunnar Stomrud (ansvarig), Pontus Karlsson och Josefin Axén.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda. Kommunens tjänstemän på Samhällsbyggnad- och teknikförvaltningen har deltagit i arbetet, Sofie Rynbäck, plansamordnare, Marcus Zetterqvist planeringschef och Magnus Mathiasson mark- och exploateringssamordnare.

SAMHÄLLSBYGGNADS- OCH TEKNIKFÖRVALTNINGEN

Alexander Kult
Förvaltningschef
Gällivare kommun

Gunnar Stomrud
Planeringsarkitekt
White arkitekter AB