



2016-07-01, rev 2016-08-24 samt 2016-09-12

Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige 2016-10-03 §176 och vann laga kraft 2016-10-28

PLANBESKRIVNING FÖR

REPISVAARA NORRA

DETALJPLAN FÖR DEL AV REPISVAARA

inom del av Gällivare 12:74 samt Gällivare 5:13



Planområdets läge på Repisvaaras nordvästsluttning

Gällivare kommun

Norrbottens län

Samhällsbyggnadsförvaltningen

982 81 Gällivare

0970-180 00

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Till detaljplanen hör följande handlingar

Planhandlingar:

Detaljplanekarta med grundkarta och bestämmelser, skala 1:1000/A0, 1:2000/A2
Planbeskrivning med illustrationskarta
Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga planhandlingar:

Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande (från granskning 2013)
Utlåtande (från granskning 2016)

Under planarbetet har dessutom följande utredningar upprättats:

Inventering och bedömning av naturvärden inklusive utredning av fågelliv, 2012-09-19
PM - ”kompletterande utredning till naturinventering genomförd 2012”, 2013-04-19
PM Geoteknik, 2012-06-26, rev 2012-07-03
Förslag till trafiksäker passage över Dundretvägen, 2013-04-29
Skiss-utredning för GC-tunnel under väg E45, 2013-05-02
Rapport B Trafikbulerutredning, 2013-07-02
PM Risk, 2012-08-22, rev 2013-05-03
PM - Aktualisering av PM Risk, 2016-06-10
Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2012-09-18, rev 2013-01-03
PM Förorening vid skjutbanor, eventuella risker för framtida boende, 2013-04-22
VA-utredning Andra sidan/Repisvaara med bilaga R1-R4, 2012-06-08, rev 2012-08-28
Översiktlig dagvattenutredning med bilaga 1-2, 2012-06-21, rev 2016-06-13

Läsanvisning:

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär.

Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen, se planens genomförande.

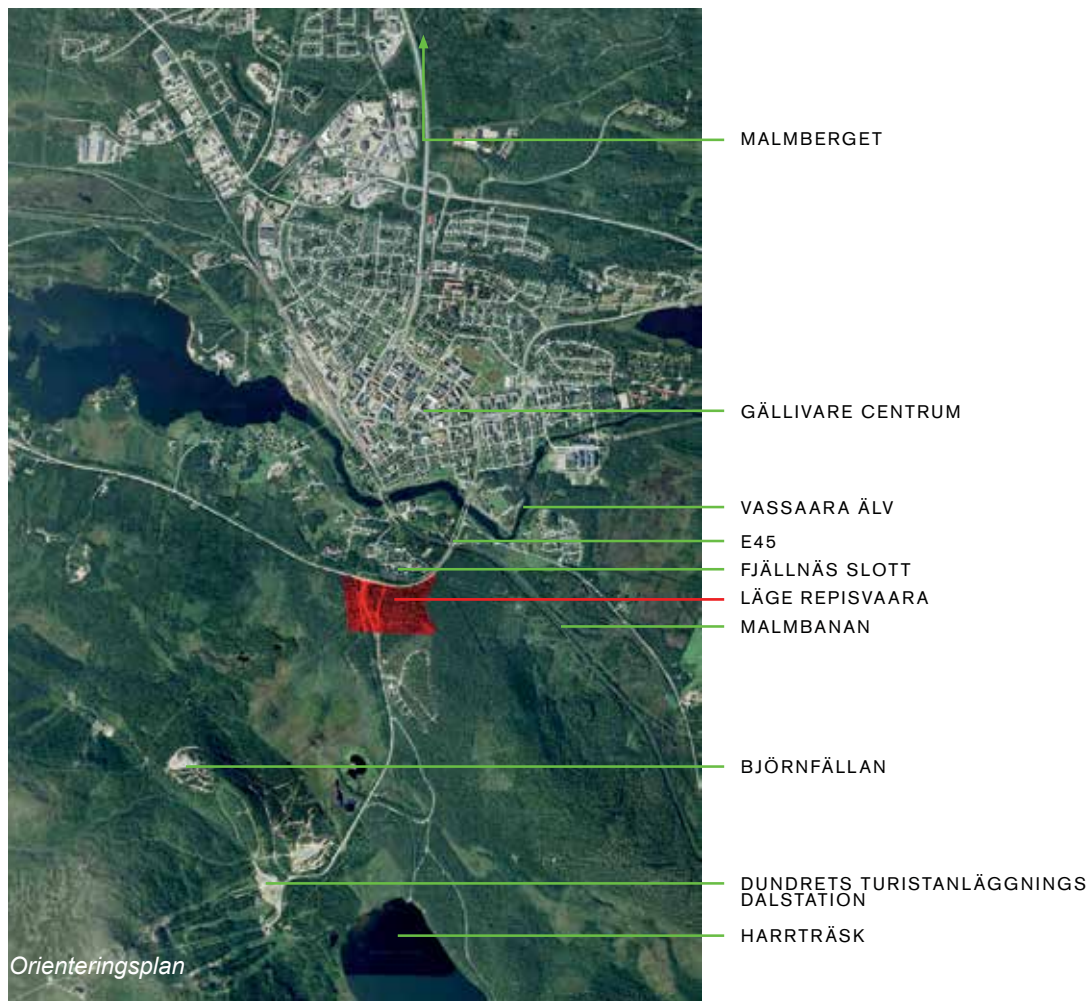
PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget på Repisvaaras sluttning, en till en och en halv kilometer söder om centrala Gällivare. I norr avgränsas området av väg E45. Väg 825, Dundretvägen, går genom planområdet från väg E45 upp mot Dundrets fritidsanläggning som ligger cirka två och en halv kilometer söder om planområdet.

AREAL

Planområdets areal är cirka 20 hektar.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av nord- och nordvästvända naturområden. Det omfattar del av fastigheten Gällivare 12:74 samt fastigheten Gällivare 5:13 som ägs av Gällivare kommun. Området avgränsas i öster av befintligt vägservitut och Trafikverkets fastighet Gällivare 5:16. LKAB avser att köpa en del av planområdet för bostadsexploatering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen för området Repisvaara norra är att tillskapa mark för utbyggnad av bostäder, som säkerställer att planerad mark finns för bostadsbehovet inom kommunen. De planerade bostäderna ska i första hand ersätta bostäder som berörs av gruvbrytningens påverkan på Malmberget.

Planområdet ligger inom Gällivare tätort och huvuddelen av marken ägs av kommunen.

Detaljplanen tar sin utgångspunkt i intentionerna för tätortens expansion söderut, enligt beslut i kommunfullmäktige från juni 2011. Beslutet innebar att arbetet med en fördjupad översiktsplan för ändring av markanvändningen på Repisvaara samt att detaljplanearbetet för Repisvaara påbörjades (se vidare under rubriken KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT).

Strukturen i området grundar sig på intentionerna i utvecklingsplanen för Repisvaara (från 2013), där ledordet är ”hållbart fjällnära boende”. I utvecklingsplanen eftersträvas en varierad bebyggelse med en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Alla bostäder ska ha direktkontakt med omgivande natur genom gröna stråk mellan bostadskvarteren.

LKAB har tagit fram ett bebyggelseförslag som innehåller 450 bostäder. LKAB kommer till största del att genomföra utbyggnaden och sedan överlåta byggnaderna till de fastighetsägare som berörs av samhällsomvandlingen i Malmberget. Bostäderna kommer att uppföras i en småskalig struktur, där flertalet bostäder kommer att ha markkontakt.

Lokalisering av bostäder på Repisvaara är ett resultat av medborgardialoger som förts med Gällivares invånare. Repisvaara tillgodoser flera av de kvaliteter som efterfrågas för nya bostadsområden, exempelvis att bo på fjället, nära naturen och nära skidanläggningen. Exploateringen med bostäder och viss service stärker kopplingen mellan Dundret och staden, vilket också är ett önskemål som framförts i medborgardialogerna.

Detaljplanen möjliggör även byggande av lokaler för kommunal och kommersiell service, en ny gång- och cykelväg längs väg 825, Dundretvägen, med anslutning till ny planskild korsning under väg E45.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

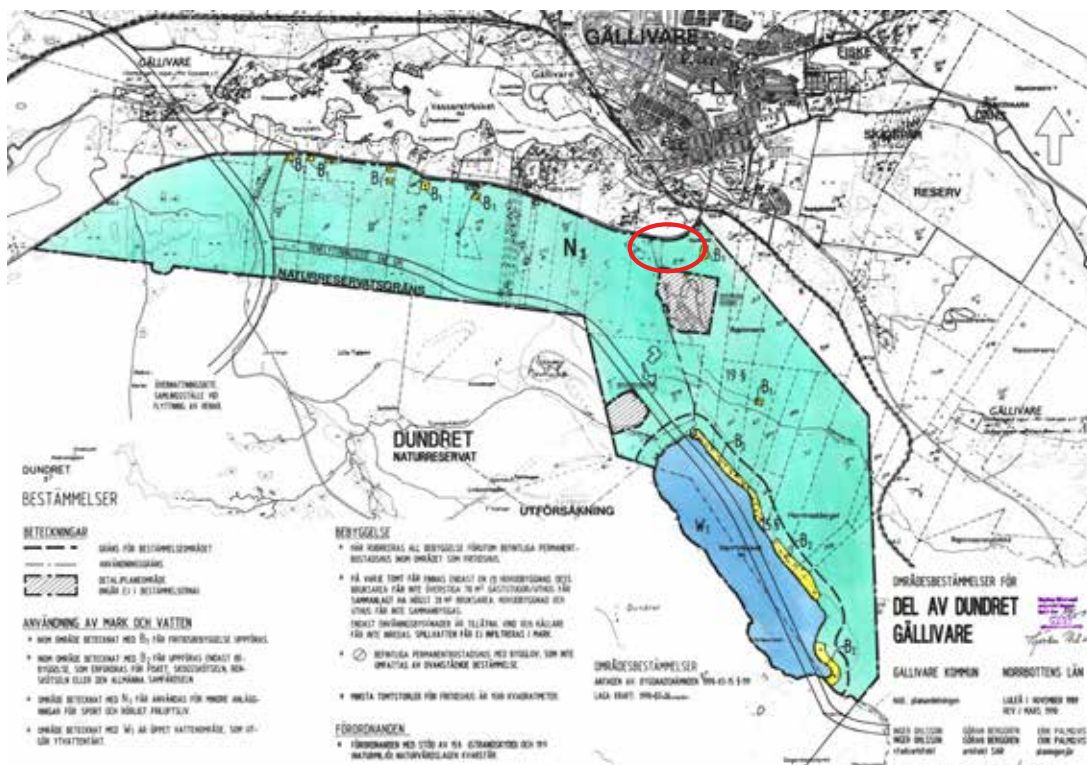
När planarbetet startades 2012 gällde en fördjupad översiktsplan, 2008-2025 Gällivare-Malmberget-Koskullskulle, antagen av kommunfullmäktige 2008-11-03. Den fördjupade översiktsplanen föreslog att marken inom planområdet används för turism, fritid och kultur.

Kommunfullmäktiges beslut, att mot bakgrund av gruvbrytningens påverkan på Malmberget, påbörja planeringsarbetet för revidering av markanvändningen på Repisvaara har resulterat i en ny fördjupad översiktsplan, 2014-2032 Gällivare-Malmberget-Koskullskulle, antagen av kommunfullmäktige 2014-05-19. Repisvaara är enligt den nya fördjupade översiktsplanen ett prioriterat område för exploatering med bostäder.

Den fördjupade översiktsplanen anger som det huvudsakliga syftet med planen att skapa förutsättningar för nya bostäder. Detta för att möta efterfrågan i och med avvecklingen av Malmberget samt en förväntad inflyttning. Inom 20 år kommer stora delar av Malmberget att vara avvecklat och nästan 2 000 bostäder kommer att behöva ersättas på nya platser.

Detaljplanen är förenlig med den fördjupade översiktsplanen, antagen 2014-05-19.

OMRÅDESBESTÄMMELSER



 Planområdets ungefärliga läge

Områdesbestämmelser för
del av Dundret, 1990-07-16

Planområdet omfattas av områdesbestämmelser för del av Dundret som vann laga kraft 1990-07-16. Bestämmelseområdet utgör naturreservatets skyddszon mot bostadsbebyggelse i norr och öster. Planområdet ligger inom den del som betecknas med N1, vilket medger att området får användas för mindre anläggningar för sport och rörligt friluftsliv.

Norr om planområdet finns också områdesbestämmelser för Andra sidan som vann laga kraft 1993. Bestämmelserna omfattar ett 110 ha stort område mellan väg E45, Porjusvägen och Vassara älv/Vassara träsk. Syftet med områdesbestämmelserna är att bevara det öppna odlingslandskapet inom området.

Områdesbestämmelserna upphör att gälla när det för området finns en detaljplan som vunnit laga kraft.

SKYDD FÖR LANDSKAPSBILDEN

Repisvaaraområdet omfattas av skydd för landskapsbilden enligt § 19 Naturvårdslagen med dess äldre lydelse, före 1 januari 1975. Landskapsbildsskyddet infördes innan begreppet riksintresse fanns för att på ett enklare sätt än genom reservatsbildning kunna skydda stora områden från större påverkan eller förändring. Det var framför allt de visuella upplevelsevärdena i landskapet som man önskade skydda.

Skyddet har upphävts av länsstyrelsen för den del av området som avsatts för bostäder i den fördjupade översiktsplanen.

DETALJPLANER

Planområdet är obebyggt och det är inte detaljplanlagt. Söder om planområdet finns en detaljplan för fritidsboende, detaljplan för Repisvaara fritidsby, som vann laga kraft 2009. Inom det s.k. ”Repisvaara mitt” finns idag ca 30 stugor av blandad karaktär, både fritidshus och permanentbostäder. Området är under successiv utbyggnad.

Nordost om planområdet med gräns mot väg E45 finns en detaljplan för bostadsbebyggelse, detaljplan för Fjällnäsområdet, Andra sidan som vann laga kraft i juni 2002. Detaljplanen innehåller små flerbostadshus i två våningar och är genomförd.

Nordväst om planområdet har en detaljplan blivit antagen för bostäder på Bryggeribacken. Planen ger möjligheter till varierad bebyggelse med friliggande enbostadshus, parhus, radhus och flerbostadshus.

Detaljplanen för en första etapp av Repisvaara södra är antagen, med upp till 380 bostäder. Planarbete pågår för den andra etappen med upp till 230 bostäder. Repisvaara södra planeras utifrån utvecklingsplanens intentioner, med villor, radhus och flerbostadshus, .

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunfullmäktige beslutade den 2011-06-20 § 114 att påbörja planeringsarbetet för revidering av markanvändningen på Repisvaara, samt att detaljplanearbetet får påbörjas för del av Repisvaara, inom del av Gällivare 12:74 (”Repisvaara norra”). Kommunfullmäktige föreslogs ta beslut om att påbörja planeringsarbetet för att förändra markanvändningen inom Repisvaara från turistverksamhet till bostadsändamål.

Beslutet togs mot bakgrund av att *”gruvbrytningens påverkan på Malmberget föranleder att nya bostadsområden måste tas fram. Genom dialogen med medborgarna har scenarieområdet Repisvaara utpekats som lämpligt och attraktivt område för bostadsbebyggelse.”*

Beslutet motiverades enligt följande: *”Kommunen är i stort behov av mark för servicefunktioner samt för bostäder för cirka 2200 personer, för att kunna ersätta det som berörs av gruvbrytningens påverkan på Malmberget. För att kunna hantera denna situation behöver arbetet med detaljplaner för ny bebyggelse påbörjas under 2011. Detta medför att ett beslut om fortsatt planering för en förändrad markanvändning krävs, eftersom Repisvaara idag är utpekad för turistverksamhet i den fördjupade översiktsplanen, antagen 3 november 2008.”*

Gällivare Miljö- och byggnadsnämnd beslutade 2012-03-28, § 39 att medge att detaljplan för del av Gällivare 12:74, Repisvaara får prövas i en planprocess, PBL 5:11. Planarbetet genomförs med normalt planförfarande. Handläggning sker enligt PBL 2010:900.

UTVECKLINGSPLAN

Gällivare kommun har, enligt ovan nämnda beslut, tagit fram en utvecklingsplan för Repisvaara, antagen av kommunfullmäktige 2013-05-20. Utvecklingsplanen fungerar som planprogram för området, då det anger utgångspunkter och mål för exploateringen.

Detaljplanen för Repisvaara norra ska förverkliga intentionerna i utvecklingsplanen för Repisvaara, där ledordet är ”Hållbart fjällnära boende”.

Hållbart fjällnära boende

Repisvaaras södra del får en planstruktur och kvartersform som skapar samlande gemensamma rum och samtidigt ger alla bostäder direktkontakt med natur och fjällvärld. Med utgångspunkt från den specifika platsens terräng och belägenhet möbleras kvarteren med olika sorters bebyggelse som anpassas för att uppnå en variation i storlek, skala och användning. Planen i norra delen av Repisvaara, i sluttningen ned mot Vassara och Fjällnäs, ges en mer stadsliknande och tät karaktär med Dundretvägen som stark profil med dess parallellgator. Denna del skapar en visuell koppling mellan Dundret och Gällivare centrum, samt fungerar som mötespunkten i stadsdelen. Repisvaara ska erbjuda ett naturnära boende i skogen med utsikt över fjäll och natur, men också ge de boende sociala utrymmen och bra service.

Platsspecifia kärnvärden

Snö. Sol. Subarktiskt klimat. Natur. Fjäll. Norrskan. Dundret. Vintersport. Friluftsliv.

Repisvaara har av kommunens befolkning pekats ut som ett bra område för bostäder. Läget på en sydvästsluttning, närheten till Dundret och den fantastiska naturen är stora kvaliteter. Terrängen och orienteringen mot syd och väst påminner också om situationen i Malmberget. Att få direkt tillgång till friluftsliv och vintersport från boendet ses som en stor kvalitet för de framtida bostäderna. (anm: Repisvaara norra är belägen på en nordvästsluttning med visuell kontakt både med Dundret och Gällivare tätort)

Utmaningar

Att bevara Repisvaaras karaktär av skogsbevuxet berg, samtidigt som det befolkas och blir en levande del av Gällivare med höga ambitioner för hållbarhetstänkande, ekologi, och arkitektonisk gestaltning kommer att vara en stor utmaning för Gällivare kommun. Anpassningen till befintlig natur och terräng kommer vara den springande punkten för att Repisvaara ska det hållbara fjällnära boendet. Ett område som erbjuder ett attraktivt, hållbart och naturnära boende.

RIKSINTRESSEN

- Hela Dundret, inkluderat planområdet, är av riksintresse för rennäringen.
- Planområdet gränsar till väg E45 och ligger med närhet till Malmbanan. Väg E45 och Malmbanan är av riksintresse för trafik.
- Planområdet ligger i närheten av ett större Natura 2000-område där stora delar även är klassade som riksintresse för friluftsliv.

Planen berör inte riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Detaljplanens utformning och genomförande förväntas inte medföra en negativ påverkan på berörda riksintressen. Projektets omfattning och den markanvändning som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara av sådan art att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5.

Kapitel 3 i miljöbalken

Miljöbalken kapitel 3 innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse. Planområdet ligger inom och i anslutning till ett antal områden av riksintresse. Se redovisning ovan.

Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska enligt Miljöbalken 3 kapitel § 3 skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Detaljplanen bedöms ta rimlig hänsyn till naturvärden.

Kapitel 4 i miljöbalken

Bestämmelserna om riksintresseområden i 4 kap. innehåller särskilda föreskrifter för hushållning med mark och vatten i vissa områden i landet.

En utbyggnad av planområdet kan komma att beröra bestämmelserna i detta kapitel. Recipient för dagvatten från planområdet är Vassara älv som ingår i Natura 2000-område. Frågan behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Under förutsättning att rekommendationer enligt den i planhandlingarna ingående dagvattenutredningen följs kommer Vassara älvs vattenkvalitet inte påverkas.

Kapitel 5 i miljöbalken

Detta kapitel innehåller bland annat krav på att miljökvalitetsnormer för luft inte ska överskridas. Anledningen är att planläggning inte ska vålla skada eller olägenheter på miljön eller människors hälsa.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids.

MILJÖBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN 6 KAP

Samlad bedömning av miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 13 juni 2012, har upprättats av kommunen. Detta är en samlade bedömningen av om föreslagen mark- och vattenanvändning, i en sammanvägning av olika miljöaspekter, kan komma att leda till betydande miljöpåverkan.

ASPEKT	Planen berör	Bedömning	
		Ja	Nej
Landskapsbild/Stadsbild	Ja	x	
Kulturarv	Ja		x
Naturmiljö	Ja	x	
Rekreation och friluftsliv	Ja		x
Mark, vatten och luft	Ja	x	
Transport och kommunikationer	Ja	x	
Mark- och vattenresurser, areella näringar	Ja	x	
Hälsa och säkerhet - planens påverkan	Ja		x
Hälsa och säkerhet - omgivningens påverkan	Ja	x	

Ämnesvis sammanfattning av bedömningen

Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av planen kan innebära betydande negativ miljöpåverkan avseende riksintresse, landskaps- och stadsbild, naturmiljö, mark och vatten samt hälsa och säkerhet.

Motiverat ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, enligt yttrande daterat 6 juli 2012, att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt Miljöbalken 6:11-6:18 krävs.

Miljö- och byggnadsnämnden tog i samband med beslut om plansamråd, beslut om att detaljplanen kan antas leda till risk för betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats i enlighet med Miljöbalken 6:11-6:18. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet "Miljökonsekvenser".

Ett samråd har hållits med länsstyrelsen den 13 juni 2012 avseende avgränsning av MKB. Miljökonsekvensbeskrivningen har bidragit till förslagets omarbetning efter samråd.

PLANSAMRÅD

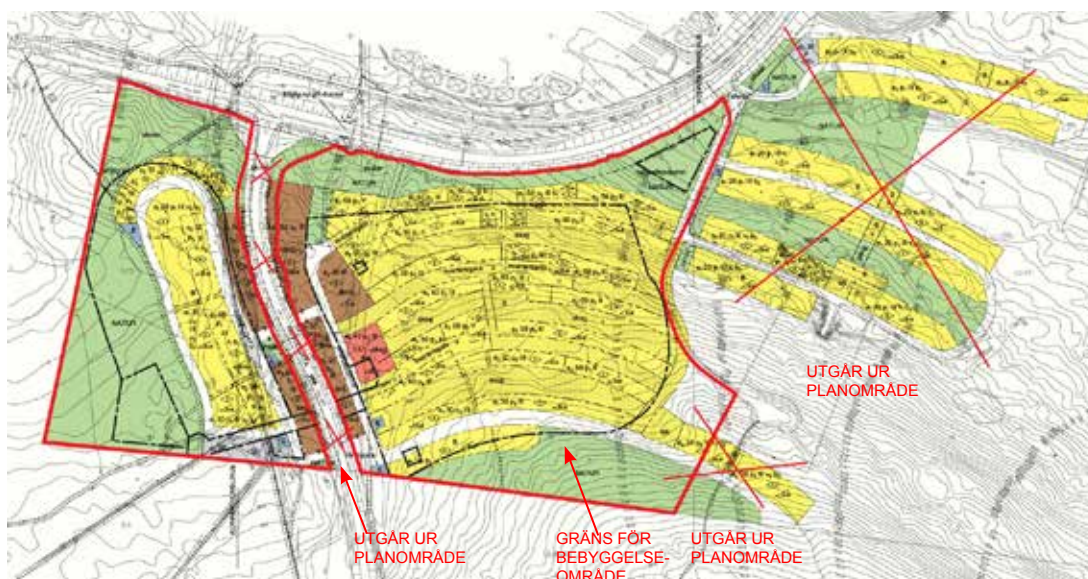
Gällivare miljö- och byggnadsnämnd beslutade 2012-11-22 § 178 att skicka ut detaljplane-förslaget för plansamråd. Synpunkter framförda under samrådstiden, 30 november 2012 till 3 januari 2013, föranledde följande ändringar av detaljplanen:

Planområdet begränsades med anledning av påverkan av trafikbuller, miljöföroreningar och hänsyn till naturvärden. Område D i planförslaget utgick helt och plangränsen anpassades i öster till befintligt vägservitut och Trafikverkets fastighet Gällivare 5:16.

Väg 825, Dundretvägen inklusive vägområde (planförslagets område B) utgick ur planen. Trafikverket är väghållare för vägen.

Avståndet mellan väg E45 och väg 825 och bostadsbebyggelse utökades efter samråd så att ekvivalent ljudnivå vid fasad blir högst 55 dBA för samtliga bostäder. Riksdagens riktvärden för buller överskrids inte och bostäderna ska kunna uppföras utan krav på ljudskyddad sida.

Skoltomt flyttades till den västra delen av planområdet, med placering mot sydväst.



Förändring av samrådshandlingens planområde och bebyggelseområden med anledning av synpunkter framförda under samrådet.

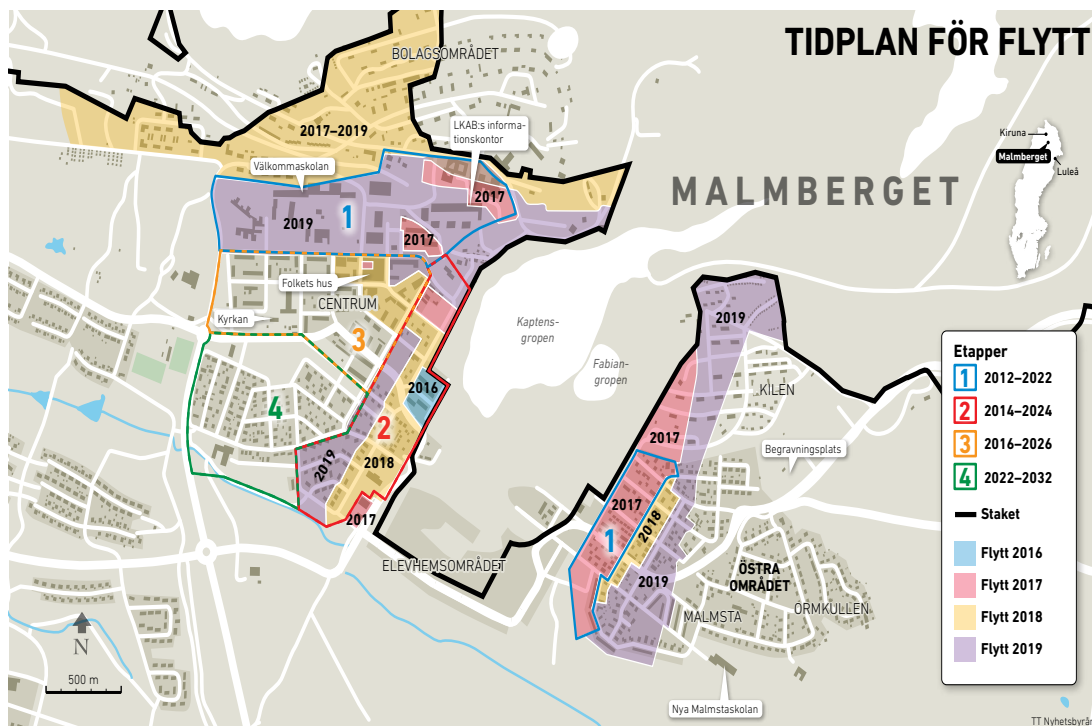
FÖRUTSÄTTNINGAR

BAKGRUND

Den aktuella detaljplanen ingår i den samhällsomvandling som pågår inom Gällivare kommun. Samhällsomvandlingen är en följd av den gruvdrift som bedrivs i kommunen och är en del av samhällets fundament. Gruvbrytningens påverkan gör att nya bostadsområden måste skapas. Kommunen har i dialog med medborgarna utpekat scenarieområdet Repisvaara som ett lämpligt och attraktivt område för bostadsbebyggelse.

Den 10 april 2012 tecknade Gällivare kommun och LKAB ett samarbetsavtal som reglerar samhällsomvandlingen i Malmberget de kommande 20 åren. LKAB:s fortsatta brytning av järnmalmkropparna runt Malmberget innebär att stora delar av samhället berörs. I fyra etapper mellan 2012 och 2032 kommer de centrala delarna av Malmberget att avvecklas, och i takt med att fastigheter köps anläggs miljözoner mellan gruvindustriområdet och bebodda områden.

LKAB kommer att uppföra byggnaderna i Repisvaara norra som ersättning till de fastighetsägare med flerbostadshus som berörs av avvecklingen av Malmberget.



HISTORIK

Malmberget är en av världens största underjordsgruvor för järnmalm. Här har järnmalm brutits sedan 1700-talet. Järnvägen som kom 1887, betydde ett genombrott för rationell gruvdrift. Gällivare var administrativt centrum, kyrk- och marknadsplats. Malmberget och Koskullskulle blev bostadsorter med befolkning som arbetade i gruvorna. Befolkningen kom ofta som rallare och blev sedan gruvarbetare. De olika orterna fick olika karaktär avseende både utseende, service och befolkningsstruktur.

Efter andra världskriget ökade behovet av järnmalm i världen. Den norrbottniska malmen bedömdes som konkurrenskraftig och stora investeringar gjordes. Staten löste in LKAB 1957. I både Malmberget och Gällivare skedde stora moderniseringar av bebyggelsen.

Efter 1970 expanderade gruvsamhället i både Gällivare, Malmberget och området mellan orterna kallat Mellanområdet. Expansionen berodde till stor del på ökat välstånd med ökad efterfrågan på villor och en större tillgång till egen bil. Idag har Mellanområdet stor betydelse för handeln i tätorten. Det drar till sig butiksetableringar vilket påverkar utvecklingen i de enskilda tätorterna.

Gruvdriften breder ut sig och områden i Malmberget kommer att förändras vilket innebär att förutsättningarna för ortens fortlevnad förändras. I första hand rivs Bolagsområdet som är av riksintresse för kulturmiljövården men senare hotas även yngre bebyggelse. Gällivare kommun och LKAB satsar idag på att höja attraktionen på boendet i Östra Malmberget som inte påverkas direkt av malmbasen och därför kommer att bli kvar. Samtidigt måste Gällivare tätort expandera för att ersätta bebyggelsen i Malmberget och för att attrahera ny befolkning.

NATUR

Landskap, mark och vegetation



Repisvaara. Väg E45/ Dundretvägen syns under Repisvaaras skogklädda topp. Foto Daniel Olausson

Dundrets fjälltoppar dominerar landskapet söder om Gällivare tätort. Repisvaaras skogklädda sluttning ner mot väg E45 och tätorten bildar en förgrund till Dundretmassivet. Planområdet ligger i en nord- och nordvästlig sluttning täckt av fjällnära skog med näringsfattiga markförhållanden. Merparten av skogen har brukats vilket syns i form av gamla stubbar. Hela området bär spår av tidigare mänskliga aktiviteter som brunnar, stigar, husgrunder, högar av sten och grus m.m.

Marken inom planområdet består till stora delar av tunt eller osammanhängande jordtäckte på berg. Det finns områden med avlagringar av sandig morän. Terrängen är blockrik och markskiktet domineras av olika ristyper samt lavar och mossor.

Inom området finns en variation i trädslag med olika storlek och ålder på träden. Tallhed dominerar högre upp på sluttningen, men det finns även inslag av gran och lövträd som björk och asp. Längre ner i sluttningen består terrängen av sumpig skog av gran, björk och sälg. Längst ner finns sanka mer näringsrika områden med slyig vegetation där avvattnig sker från Repisvaara sluttning ner mot Vassara älv. Där finns naturliga diken, små vattendrag samt vattenfyllda svackor.



Dundretmassivet dominerar landskapsbilden. Repisvaara och Andra sidan i förgrunden.



Väg 825, Dundretvägen genom planområdet



Skogsmarken i planområdets östra del

Dundretvägen går genom planområdet. Den största delen av planområdet ligger öster om Dundretvägen och gränsar i norr mot vägområdet för väg E45 och i öster mot befintligt vägservitut och Trafikverkets fastighet. Marken sluttar 35-50 meter från den norra gränsen mot väg E45 upp mot den södra plangränsen. Inom området finns mindre skogsvägar och även ledningsstråk i närheten av vägen mot Dundret. Lutningen är bitvis relativt brant ned mot norr, främst i den södra och östra delen. Skogen utgörs av tall, gran och björk. Mindre samlingar med vatten, ”pölar” förekommer på sluttningen. Markytan är rik på sten och block.



Kraftledningen mot Dundret i områdets västra del.



Utblick mot Gällivare i områdets östra del

Väster om Dundretvägen sluttar marken ned i riktning mot väster. Utanför planområdet i den nedre västra utkanten finns ett område med en kallkälla. Marken närmast kallkällan är försumpad och utgörs av myrmark. Den är bevuxen med tallskog med inslag av gran och björk.

Utredningen ”Inventering och bedömning av naturvärden och fågelliv” har utarbetats för planområdet under juni-november 2012. Det område som bedöms ha höga naturvärden utgörs av en relativt stor sumpskog i den västra delen av planområdet. Kommunen har erhållit dispens enligt 15 § artskyddsförordningen för borttagandet av växtlokaler för kärlväxter korallrot, spindelblomster och revlummer som alla är upptagna i 8-9 §§ artskyddsförordningen (2007:845).

Föroreningar i mark och vatten

Öster om planområdet har det funnits skjutbanor som numera är avvecklade och övertäckta. Skjutbaneområdet bestod av tre skjutbanor; en pistolskyttebana samt en korthållsbana och en långhållsbana för gevärsskytte. De har använts av polis, militär och skytteföreningar. En ”Översiktlig miljöteknisk markundersökning” från 2012-09-18 redovisar markföroreningar i skjutvallar och skjutbanor. Skjutbanor förknippas främst med föroreningar av bly, antimon, arsenik, koppar och zink.

Det föreligger ingen risk för spridning av föroreningar till planområdet, ej heller risk för att boende inom planområdet exponeras för föroreningarna.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts under försommaren 2012.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs generellt av fast friktionsjord av morän ovan berg. Moränens mäktighet varierar och är bitvis tunn och osammanhängande. Rikligt med sten och block förekommer i markytan, främst i planområdets östra del. Moränen bedöms som siltig sandmorän och sandig siltig morän. Moränen är väldigt stenig och blockig, särskilt i övergången mot berg. Berget bedöms bitvis vara rösig i ytan.

I den västra delen finns ytlig mulljord och torv ovan siltig sandmorän och i närheten av kallkällområdet finns skikt med sand/grusig sand under torv och mull ovan moränen. Den östra delen av området har generellt ett tunt ytskikt av mulljord ovan siltig sandig morän/sandig siltig morän med varierande mäktighet på berg.

Bergnivån i den västra delen bedöms ligga ca 1,5-7 m under markytan och berget sluttar ned mot väster och är delvis blockigt i övergång mot morän i den övre delen. I de centrala delarna bedöms bergnivån variera mellan ca 0,5-5 m djup under markytan och berget är blockigt i övergången till moränen i den nedre, norra delen av området. Generellt är berget ytligast i den högre liggande södra delen av planområdet.

Den nordligaste delen av området utgörs av en moränrygg som bedöms utgöras av siltig sandig morän. Bergfritt djup bedöms vara minst 3 m under markytan.

En fördjupad geoteknisk utredning kommer att göras i genomförandeskedet.

Grundvatten

Moränen i området är sandig och därmed relativt genomsläpplig. Grundvattenytan bedöms därför ligga generellt ca 1,5-2 m under markytan eller i nivå med berget. I området där Dundretvägen går i skärning genom området ligger grundvattennivån djupare.

Vid årsmax, det vill säga efter snösmältningen bedöms grundvattennivån ligga i eller bara något under markytan. I den västligaste delen som ligger relativt lågt i området nära källkällan bedöms grundvattenytan vara belägen strax, under markytan på ca 0-0,5 m djup.

Radon

Enligt Sveriges Geologiska AB:s ”Markradonutredning för Gällivare kommun” daterad 1990-03-12, råder normalrisk för markradon i Gällivare-Malmberget-Koskullskulle området.

I den geotekniska undersökningen har endast ett markradonprov genomförts. Resultatet indikerar att marken skulle kunna klassas som lågradonmark men kompletterande undersökning kommer att redovisas i genomförandeskedet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN



Repisvaara. Planområdet syns till vänster i bild.

Foto Daniel Olausson

Planområdet är idag obebyggt. Väg 825, Dundretvägen går från väg E45 genom området upp till Dundrets fritidsanläggning. I anslutning till Dundretvägen, söder om planområdet, finns ett område med ett 20-tal fastigheter för fritidsboende samt en välbesökt restaurang, Glada kocken.

Norr om väg E45, Porjusvägen, vidtar bebyggelsen i Gällivare tätort. Fjällnäs är ett område omedelbart norr om vägen som blivit bebyggt under 1990-talet. Fjällnäsområdet är uppbyggt i parken kring Fjällnäs slott. Bebyggelsen består av tvåvånings flerbostadshus i grupper med garage och parkeringsytor vid infarten till grupperna.

Andra sidan kallas det område som ligger nordväst om planområdet mellan Vassara älv och väg E45. Vissa delar av området har kvar landsbygdskaraktär medan i andra delar har jordbruket upphört och bebyggelsen förtätats.

OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE

Skolor och förskolor

Gällivare tätort med centrum en till två kilometer från planområdet har förskolor och skolor. Sjöparksskolan och Hedsskolan i centrala Gällivare är skolor för elever i åldrarna 6-16 år.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i centrala Gällivare och i Malmheden som ligger mellan Gällivare och Malmberget. Strax söder om planområdet finns en restaurang och längre upp turistanläggningen med restauranger och annan service som är öppen under turistsäsongen.

Lek och rekreation

Söder om planområdet ligger Dundrets skidanläggning med omgivande naturområde. Vintertid erbjuder denna anläggning många möjligheter för skidåkning. Skidspår som leder upp till Dundret passerar planområdet. Sommartid erbjuder Dundretområdet också möjligheter för friluftsliv och vistelse i naturen.

Sandvikens badplats ligger vid Vassaraträskets norra strand cirka två kilometer nordväst om planområdet. Längs Vassara älv finns också promenadstråk. Sjöparksbadet är en simhall som ligger i anslutning till Sjöparksskolan. Idrottshallar finns i centrala Gällivare.

KULTURMILJÖ

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns ingen bebyggelse av kulturhistoriskt värde. Inga kända fornlämningar finns i området.

Planområdet är delvis synligt från Gällivare tätort. En stor del av planerad bebyggelse blir dold i skogen men den kan få en viss betydelse för utblickar från samhället upp mot Dundret. Från planområdet kan utblickar skapas ner mot Gällivare samhälle. Fjällnäs slott och Gällivare kyrka är betydelsefulla kulturbyggnader som kan komma att bli synliga från planområdets centrala delar.

En utredning om kulturbyggnader i Malmberget (Sweco, 2011-03-21) har tagits fram och utgör underlag för rivning eller flyttning av byggnader med anledningen av pågående markdeformation i Malmberget. I avtal mellan kommunen och LKAB ska en del av dessa byggnader återuppföras. En möjlighet kan vara att flytta kulturbyggnader till planområdet.



Fjällnäs slott



Gällivare nya kyrka

GATOR OCH TRAFIK

Vägar och järnväg

Planområdet avgränsas i norr av väg E45, Porjusvägen. Väg 825, Dundretvägen, går genom planområdet, från väg E45 upp till Dundrets turistanläggning.

Trafikuppgifter har inhämtats från Trafikverket och Gällivare kommun i mars 2013.

Vägar/järnvägar	Väghållare	Funktion	Trafikmängd
Väg E45	Trafikverket	Regional	2012-2700*
Väg 825	Trafikverket	Allmän väg	2012- 500 *
Malmbanan	Trafikverket	Järnväg	2012 -24/17**

* Dagens situation, antal fordon per årsmedeldygn

** Dagens situation, antal tåg per dygn godståg/persontåg

Väg E45 har idag en 30 meter bred skyddszon utanför vägområdet. Väg 825 har på motsvarande sätt en 12 meter bred skyddszon.

Förutom ovan angivna vägar finns ett antal grusvägar inom planområdet. Dessa vägar är inte tillgängliga för allmän vägtrafik.

Malmbanan går nordost om planområdet.

Skoterleder

Skotertrafiken inom Gällivare kommun är vintertid betydande. Planområdet ligger inom förbudsområde för skotertrafik. En skoterled finns idag söder/väster om planområdet. Den går från Harträsk till Vassaraträsk där den knyter an till vattenleden på Vassaraträsk och via den vidare ut i landskapet både mot öster och väster. En skoterled från fritidsbebyggelsen söder om planområdet knyter an till denna led.

Det pågår en utredning om hur skoterleder inom kommunen ska utvecklas för att möta framtida behov.

Gång- och cykelvägar

Norr om väg E45 i anslutning till korsningen med Dundretvägen börjar kommunens vägnät för gång- och cykeltrafik. En gång- och cykelväg går norr om väg E45 från Dundretvägen in mot Gällivare centrum. En annan går från Dundretvägens korsning med väg E45 ner mot gångbron över Vassara älv och vidare till centrum och järnvägsstation eller kommunens badplats vid Vassaraträsket.

Skidspår

Ett skidspår längs väg E45 från Vassara älv leder in i planområdet via en gång/skidtunnel under väg E45 väster om väg 825, Dundretvägen. Skidspåret går vidare genom planområdets västra del mot Dundrets turistanläggning. Skidspåret behöver flyttas på sträckan genom planområdet för att möjliggöra byggnation. Skidspåret används sommartid som "strövstig".

Kollektivtrafik

I dag finns ingen kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Kommunen utreder om en linbana ska anläggas från Dundret ned till Gällivare centrum och vidare till Malmberget. Linbanan kommer i så fall att passera genom planområdet utmed Dundretvägen, med ett möjligt stationsläge i direkt anslutning till planområdet. Alternativt/intalt kan planområdet försörjas med busstrafik utmed Dundretvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunala VA-ledningar som försörjer Dundrets turistanläggning och fritidsbebyggelse högre upp på Repisvaara finns i anslutning till både den östra och västra sidan av Dundretvägen. På den östra sidan finns en vattenledning. På den västra sidan finns en avloppsledning och här finns också en råvattenledning.

Det pågår en övergripande utredning för VA- försörjning inom Gällivare kommun.

Repisvaara ligger inom avrinningsområdet till Natura 2000-klassade Vassara älv. Väster om planområdet finns en Kallkälla som tidigare försörjt bryggeriet med färskvatten. Kallkällan och rester av anläggningar i anslutning till denna ligger utanför planområdet.

En översiktlig dagvattenutredning, 2012-06-21/REV G 2016-06-13, har tagits fram för att, bland annat, kartlägga utsläpp av dagvatten i Vassara älv och Vassaraträsket.

Elförsörjning och fjärrvärme

Kraftledningar, som betjänar Dundretområdet, finns väster om Dundretvägen. Det finns även ledningar genom den östra delen av planområdet, som leder till den fastighet, Gällivare 5:16, som idag ägs av Trafikverket.

De ledningar som idag finns uppförda som luftledningar kommer att markförläggas inom exploateringsområdet när planen genomförs.

I öst/västlig riktning finns en ledningsrätt genom planområdet. Ledningsägaren har ansökt om att upphäva den del av ledningsrätten som går inom den östra delen av planområdet.

Värmeverket i Gällivare ägs av Gällivare Energi och förser stora delar av tätorterna med hetvatten för värme och varmvatten.

Elektronisk infrastruktur

Optisk fiber finns framdraget i området och det är möjligt att ansluta ny bebyggelse.

DETALJPLANEN

PLANSTRUKTUR

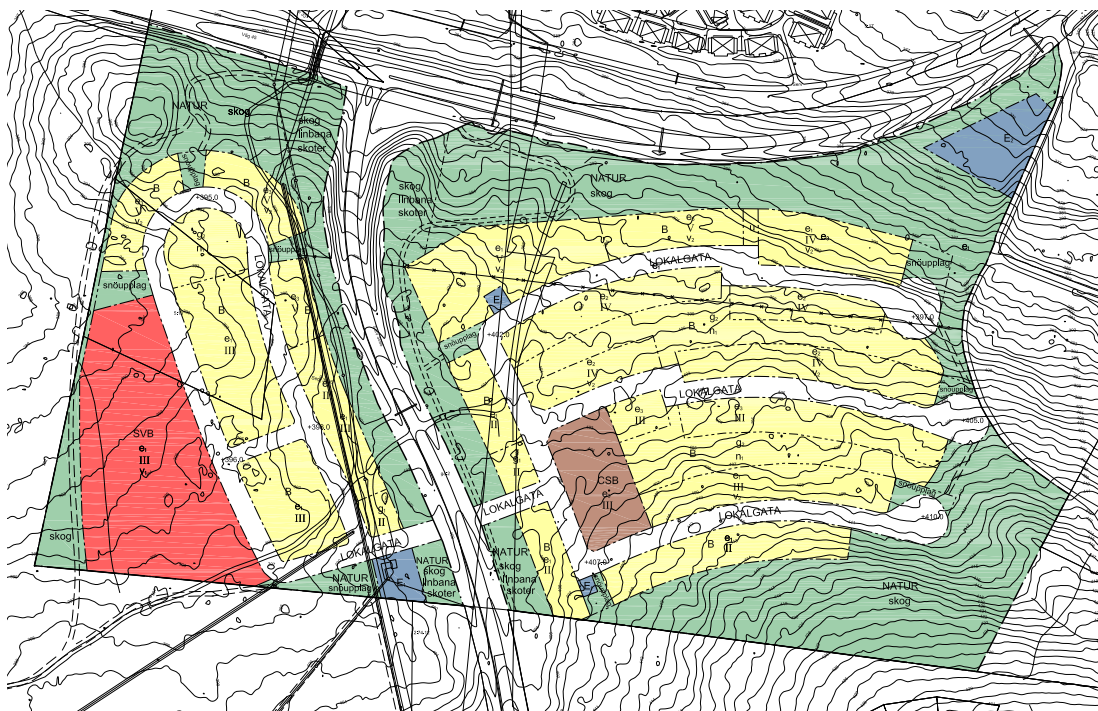
Repisvarra norra ligger i anslutning till Gällivare tätort, med Gällivares centrala delar inom gång- och cykelavstånd. En planskild korsning under väg E45 och en gång- och cykelväg längs väg 825, Dundretvägen, ingår i planens genomförande. Detta skapar goda förutsättningar att förbinda planområdet med tätorten, så att samhällets service och infrastruktur på ett hållbart sätt kan nyttjas även för den tillkommande bebyggelsen.

Planområdet sträcker sig från väg E45 i norr cirka 800 meter upp i Repisvaaras skogsklädda sluttning. I söder ansluter planområdet till naturmark och ett område för fritidsboende.

Planområdets nås från väg 825, Dundretvägen. Angöring till de båda delområdena sker från gemensamt läge på Dundretvägen, där en korsning med trafiksäkra gångöverfarter anläggs.

Detaljplanen möjliggör en blandad bebyggelse med flerbostadshus i olika våningshöjder, men även enbostadshus kan komma att uppföras. Gatorna bildar slingor som omgärdar bebyggelsekvarteren. Byggrätter finns även för kommunal och kommersiell service.

Marken utgörs av kvartersmark för bostadsändamål samt för skola-, centrum- och vårdändamål. Enstaka lokaler för handel och kontor får generellt inrymmas. Lokalgator anläggs som allmänna gator. Bostäderna omges av både allmän och gemensam naturmark.



PLANKARTA

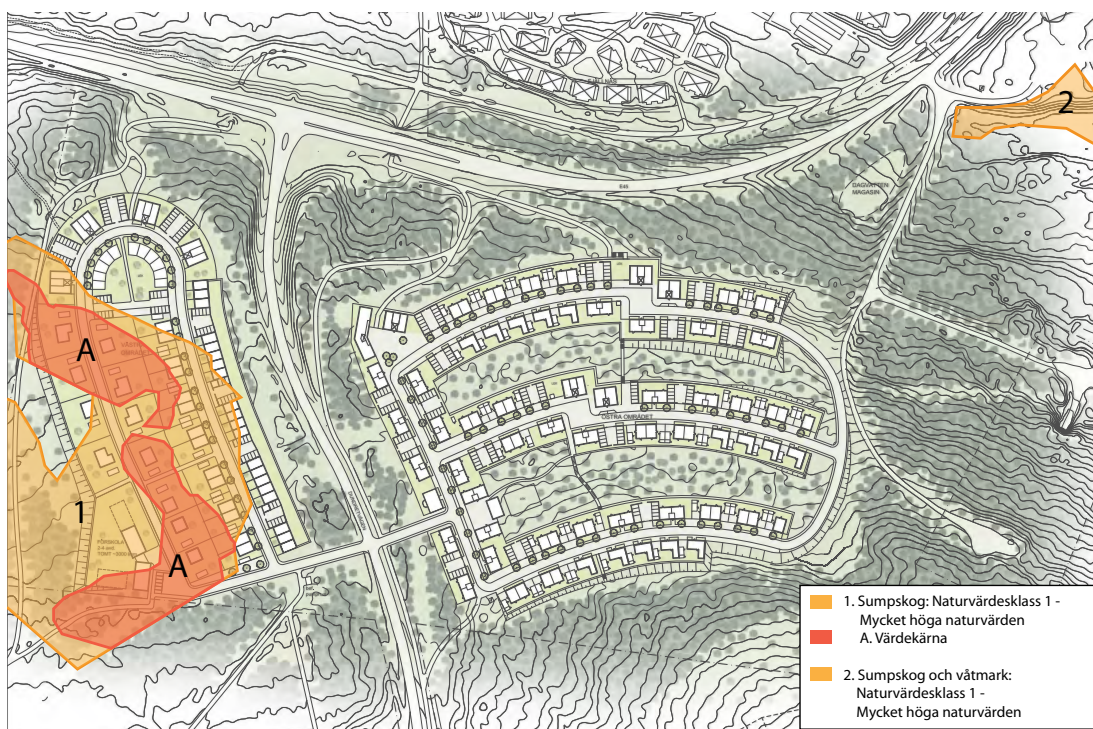
Lokalgator anläggs i den sluttande terrängen och bygger upp de terrasser som byggnader placeras utmed. För det västra delområdet blir det en relativt plan terrass med uppfyllnader av mark mot väster. Inom det östra delområdet är syftet att karaktären av naturmark ska bevaras även inom området, där byggnader kan placeras i suterräng utan att den sluttande marken behöver planas ut eller fyllas upp.

NATUR

Landskap, mark och vegetation

Landskapsbilden inom planområdet kommer att förändras men avsikten är att bevara naturmark bäddar in bostadsgatorna i grönska. Målet är att vyn från Gällivare upp mot Dundret även efter genomförandet av planen ska domineras av naturkaraktär, med den storslagna landskapsbilden bibehållen.

Den västra delen av planområdet omfattar en del av ett relativt stort område med sumpskog. Den *"inventering och bedömning av naturvärden och fågelliv"* som genomförts under sommaren 2012 pekar på att denna sumpskog har mycket höga naturvärden. En del av planområdet ligger inom denna sumpskog (se karta nedan).

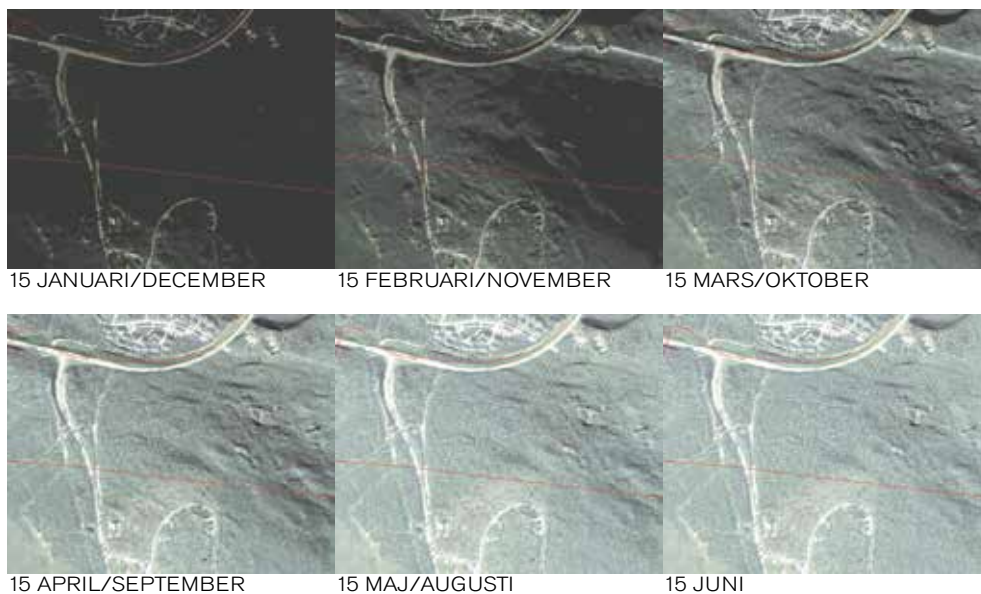


PM, 2013-04-19 - "kompletterande utredning till naturinventering genomförd 2012", behandlar sumpskogens värdekärna och belyser möjligheterna för en samexistens mellan framtida bebyggelse i den västra delen av detaljplaneområdet och en opåverkad sumpskog med höga naturvärden inom samma område. Slutsatsen är att om en mindre del av sumpskogens kärnområde eller buffertzoner påverkas/tas i anspråk, kommer troligen hela sumpskogsmiljön att påverkas mer eller mindre negativt.

Exploateringen i Repisvaara norra är mycket viktig som ersättning för de byggnader som rivs i Malmberget. Annan lämplig möjlighet att lösa behovet av nya bostäder bedöms inte finnas. De skyddade arter som finns i sumpskogen är allmänt förekommande på Dundret och i skogsmiljöer kring Repisvaara och borttagandet av sumpmarken försvårar sannolikt inte upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos de berörda arternas bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

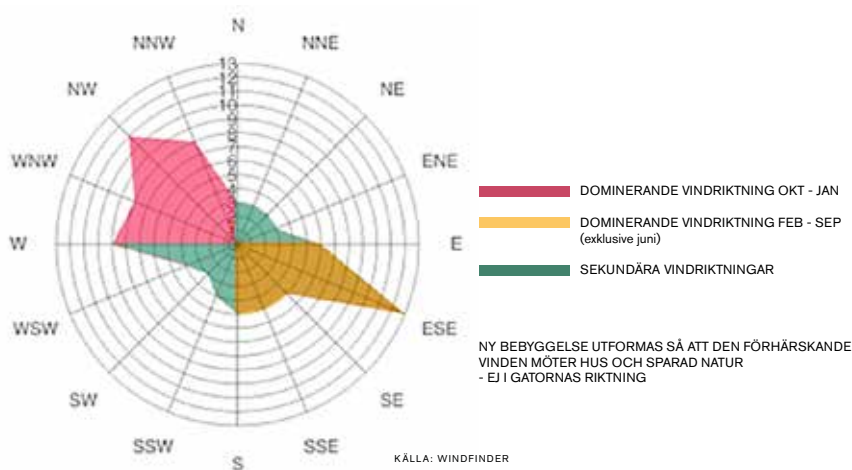
Kommunen har erhållit dispens enligt 15 § artskyddsförordningen för borttagande av växtlokaler för kärlväxtarterna korallrot, spindelblomster och revlumner som alla är upptagna i 8-9 §§ artskyddsförordningen (2007:845).

KLIMAT



Sol

Planområdet ligger till stor del i en norrsluttning. Ovanstående solstudier visar solinfall i området under olika delar av året. Gällivares läge 10 mil norr om polcirkeln bidrar till att solinfallet under vinterhalvåret blir begränsat medan sommarmånaderna får mycket sol och goda ljusförhållanden.



Vind

Den dominerande vindriktningen är nordvästlig under oktober-januari. Under februari till september (undantaget juni månad) dominerar ost-sydostliga vindar. Den nya bebyggelsen bör planeras så att den bryter vinden från de dominerande vindriktningarna.

Snö

Gällivare ligger inom ett område som har ett snödjup på upp till och ibland över 0,75 meter under fyra vintermånader. Marken är normalt snötäckt från november till och med april, vilket ställer stora krav på att vägar och bebyggelse planeras med hänsyn till detta.

BEBYGGELSE

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse med en blandning av både mindre och större flerbostadshus i en småskalig struktur, huvudsakligen i två till tre våningar men med byggnader i fyra och fem våningar mot norr. Marklutning gör att byggnaderna kan få extra suterrängvåningar mot norr. Husens placering och utformning regleras inte i detalj.

Repisvaara norra planeras för 450 bostäder, om det i huvudsak blir flerbostadshus som byggs. Möjlighet finns att blanda in enbostadshus, som friliggande hus eller som parhus/kedjehus. Bebyggelsestrukturen som illustreras ger goda möjligheter till variation.

Våningsantal räknas från gatunivå. Där marken faller undan tillåts suterrängvåningar utöver reglerat våningsantal.

Följande bestämmelser på plankartan stöder planens intentioner avseende utformning av mark och bebyggelse inom kvartersmark:

Utnyttjandegrad

- Exploateringsgraden uttrycks som maximal byggnadsarea i förhållande till tomtyta.
- Reglering av hur stor andel av byggnadsarean som bebyggas högre än tre våningar.

Avsikten med ovanstående bestämmelser är att bebyggelsen ska ha närkontakt med naturmark, vara varierad och småskalig.

Mark och vegetation

- Planbestämmelse n_1 reglerar att naturmark ska bevaras mellan gatorna i det östra delområdet, liksom för en yta i den norra delen av det västra delområdet.
- Ändrad lovplikt reglerar att fällning av träd med ett stamomfång större än 50 cm en meter över mark kräver marklov.

Avsikten med ovanstående bestämmelser är att bebyggelsen ska upplevas ligga inbäddad i landskapet och att gemensam friyta ska finnas för lek och rekreation.

Placering

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från användningsgräns mot naturmark.
- Förgårdsmark ska finnas mot gata om minst 1,5 meters bredd

Avsikten med ovanstående bestämmelser är att reglera bebyggelsens placering i förhållande till naturmark, gatumark och angränsande fastigheter.

Utformning

- Byggnadshöjd uttrycks i antal våningar, där tillåtet våningsantal varierar från två till fem våningar. Avsikten med bestämmelsen är att skapa variation i bebyggelsen.
- Suterrängvåningar får uppföras utöver angivet våningsantal, där marken faller från gatan. Avsikten med bestämmelsen är att bebyggelse ska anpassas till topografi och vegetation och att så mycket som möjligt av naturmarken kan bevaras även inom kvartersmark.
- Planbestämmelse v_1 innebär att källare inte får uppföras. Denna bestämmelse finns där grundvattennivå m.m. gör det olämpligt att bygga källare.

Utseende

- Fasader ska färgsättas med dova, matta kulörer. Avsikten med bestämmelsen är att området ska hålla ihop utan att upplevas enahanda.

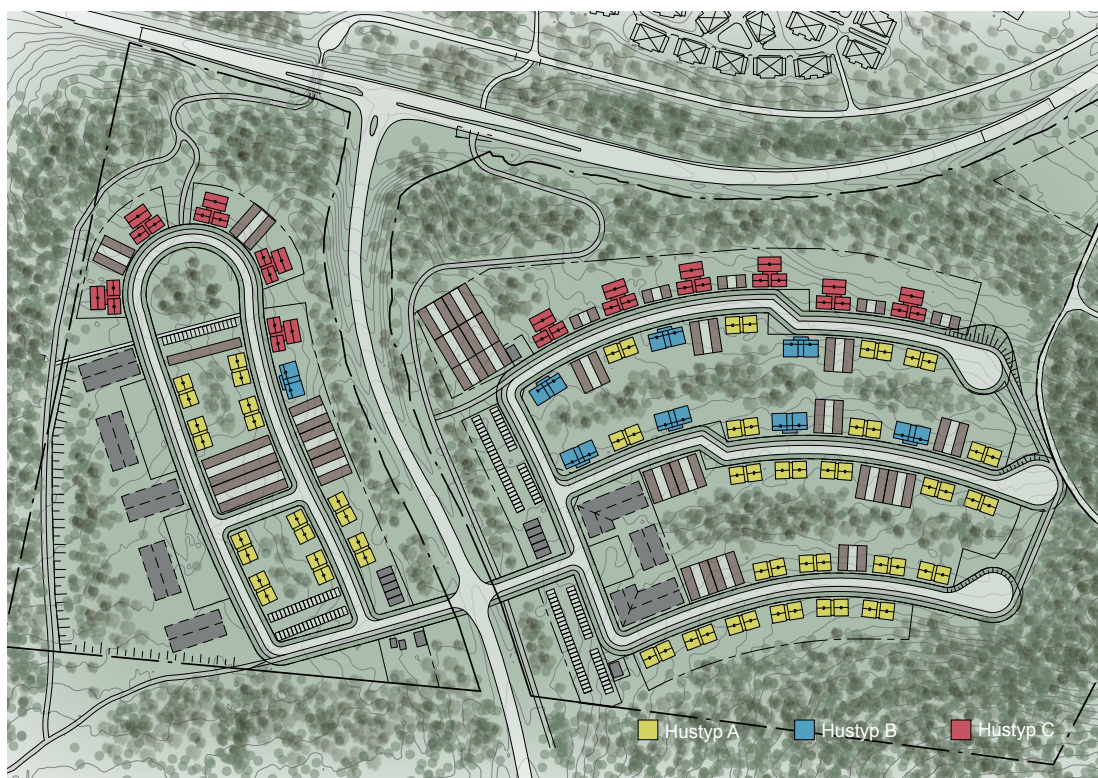
Förslag till bebyggelseutformning

Planillustrationen visar förslag till bebyggelseutformning som LKAB, med hjälp av White arkitekter, har utarbetat i samråd med kommunens tjänstemän. Bebyggelseförslaget baseras på att LKAB ska kunna upphandla standardiserade hustypologier från husleverantörer.

Planillustrationen bygger på tre hustypologier (se bild nedan). Hustyp A som avser en två till tre våningar hög byggnad med utvändig trappa och med två lägenheter per våningsplan. Hustyp B som avser ett lamellhus i fyra plan med tre lägenheter per våningsplan. Hustyp C som avser ett punkthus i fyra till fem plan med fyra lägenheter per våningsplan. Sammantaget ger den illustrerade bebyggelsen 450 lägenheter.

Detaljplanen möjliggör detta bebyggelseförslag men reglerar inte bebyggelsen i detalj. Skälet för detta är att förändringar av bebyggelseförslaget kan behöva göras under genomförandeskedet, förändringar som kan gälla anpassning av bebyggelseförslaget till rådande förhållanden avseende både natur och topografi som efterfrågan av bostadstyper, tillgång till husleverantörer m.m.

Målet för utformningen av de båda bostadsområdena på Repisvaaras sluttning är att med en småskalig men varierad bebyggelse skapa en sammanhållen helhet.



Exempel på möjlig bebyggelseutformning, illustrationsplan som underlag för detaljplanen

Västra delområdet

Detta område ligger väster om Dundretvägen och sluttar svagt ner mot nordväst. Topografi och vegetation inom området kommer att påverkas med utfyllnader för gator och bebyggelse. Marknivån behöver höjas mot den västra sidan och sänkas mot den östra för att tillskapa en relativt plan yta för kvartersmarken. Området blir cirka 100 meter brett och bostäderna får

tillgång till den naturmark som omger bebyggelseområdet. Inom områdets norra del ska en del av naturmarken bevaras, som gemensam friyta för lek och rekreation.

Byggnader i tre våningar medges, mot norr och öster i fem våningar. Upptrappningen i höjd mot nord-nordost ger en bebyggelsefront mot Dundretvägen/E45 och Gällivare tätort. Höga byggnader med denna placering ger inte skuggning inom området. Områdets västra sida är avsedd för kommunal eller kommersiell service, mark som även kan användas för bostäder om den inte behövs för annan användning.



Vy från det västra delområdet.

Östra delområdet.

Detta område ligger i en norrsluttning och utformningen av bebyggelseförslaget utgår från att sluttningen terrasseras. Tre uppbyggda terrasser planeras för gatornas dragning på det cirka 800 meter breda och lika djupa området. För att undvika större ingrepp i marken bör byggnader placeras i terrängen med suterrängvåningar, utan uppfyllnad eller schaktning av tomtmark. Mellan de tre gatunivåerna ska cirka 10-40 meter breda stråk av skogsklädd naturmark bevaras, som gemensam friyta för lek och rekreation.

Terrasserna följer områdets topografi och utmed de böjda gaturummen placeras byggnaderna med mellanliggande låga parkeringsbyggnader för att solljuset ska komma ned till gata och till bostäder. Våningsantalets upptrappning från två våningar i söder till fem våningar i norr ger en visuellt sammanhållen byggnadshöjd i den sluttande terrängen men även en minskad skuggningsverkan i norrslutningen. Som i det västra området skapas en tydlig front mot E45 och mot Gällivare tätort med de högsta byggnaderna. Gator och byggnaders placering bidrar till att bryta vind från dominerande nordvästlig vindriktning.

Terrasseringen bör planeras så att den lyfter upp gata och intilliggande hus ur skogen. Det möjliggör mer solinfall och bättre utblickar. Den lägre bebyggelsen placeras på gatans södra sida (uppåt i backen) vilket ytterligare förbättrar förutsättningarna för ljusinfall.

Vid områdets angöring från Dundretvägen finns yta avsedd för kommunal eller kommersiell service, mark som kan användas för bostäder om den inte behövs för annan användning.



Vy från det östra delområdet.

I det östra området blir det nivåskillnader mellan gata och omgivande mark, där byggnader och p-däck kan lösas med hjälp av stödmurar/suterrängvåningar i stora delar av området. Planförslaget visar mindre parkeringsytor som skjuter ut i terrängen som en möjlig lösning. De avslutas med murar som varierar i höjd mellan cirka en halv och fyra meter. Stödmurar kan även användas för att hantera tomter och byggnader som ligger mot sluttningen. Med murar eller L-stöd istället för slänter skapas förutsättningar för bredare stråk med orörd naturmark mellan terrasserna, ovanför tredje terrassen och nedanför första terrassen. Stödmurarna kan utformas på ett sätt som gör att de samverkar med naturen.

Beroende på om byggnaderna ligger mot eller med sluttningen kommer vissa lägenheter få markkontakt. För övriga bostäder behöver det finnas enkla passager/trappor från gata till naturmark, så att alla boende har tillgång till gemensamma friytor.



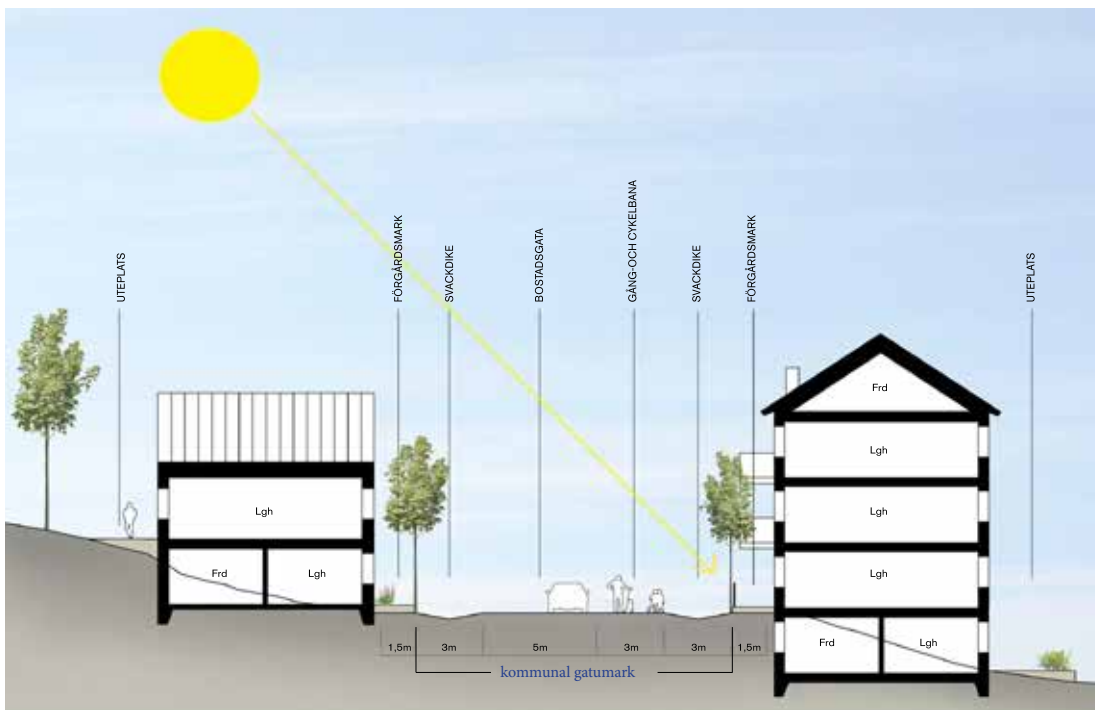
Exempel på stödmurar av natursten och stål nät

Markarbeten behöver planeras och genomföras med särskild hänsyn till den naturmark som ska bevaras. Stora boendekvaliteter kan uppnås om byggnader uppförs i befintlig terräng, med minimalt ingrepp i omgivande mark. Även delar av kvartersmarken skulle då kunna bevara sin naturkaraktär. Skyddsstängsel behöver avgränsa bebyggelseområdet innan markarbeten påbörjas för att undvika skador på naturmarken under genomförandetiden.



Översiktsskild över planområdet, med de två delområdena som gläntor i skogen.

Föreslagen gatusektion med svackdiken på båda sidor om vardera 3 meters bredd, körbana om fem meters bredd samt gång- och cykelbana om 3 meters bredd. Belysning placeras i gräns mellan kvartersmark och gatemark. Byggnaderna ligger indragna med förgårdsmark om minst 1,5 meters bredd, för anordnande av entréer och uteplatser. Slutgiltig utformning av gatusektion tas vid projekteringen fram av LKAB i samråd med kommunen.



Sektion som visar på hur gatuutformningen är planerad. Även exempel på hur gata och bebyggelse kan integreras den sluttande terrängen med liten påverkan på naturmarken (inom den östra delen av planområdet) samt principen för att säkerställa solinstrålning med den lägre byggnaden mot söder.



Vy från det östra delområdet, gatan mot norr, med den högre bebyggelse som avslutar mot norr.



Vy från det västra delområdet, med den högre bebyggelsen i fonden som avslutar mot norr.



Vy från det östra delområdet, mellersta gatan, med gata och byggnader inpassade i terrängen.

Solstudie

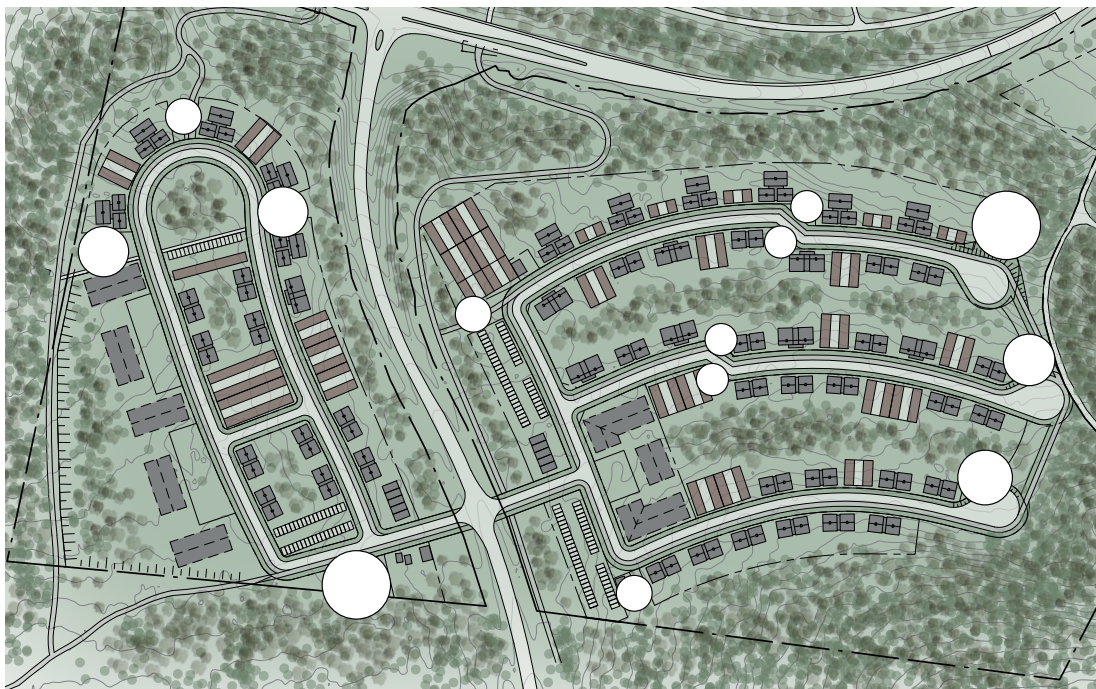


Höst-/vårdagjämning kl 12:00 - Västra delområdet



Höst-/vårdagjämning kl 12:00 - Östra delområdet

Snöhantering



Utpekade platser för upplag av snö från kommunens gatumark.

För att hantera snön har gatorna försetts med svackdiken på vardera sidan. När svackdiken behöver tömmas kan snön läggas på de snöupplag som planläggs som allmän naturmark. Snöhanteringen av gatumark, liksom av kvartersmark, utreds vidare vid projekteringen i genomförandeskedet. Strategier för vattenavledning beskrivs i dagvattenutredning.

Grundläggning och byggnadsteknik

Schakt eller utfyllnader och stödkonstruktioner erfordras för tomtmark, gator och hårdgjorda ytor i såväl den östra delen som i den västra delen av planområdet. Rådande geotekniska förhållanden utgör inget hinder för sådana lösningar utan dessa bedöms kunna utföras direkt på morän eller på berg. I de låglänta områdena i väster och öster rekommenderas att planerad marknivå hålls upp något med hänsyn till rådande grundvattenförhållanden och att dränering och avvattning av området säkerställs.

Inom hela området bedöms byggnader kunna grundläggas, utan särskild grundförstärkning, på valfritt sätt på morän eller berg eller på packade utfyllnader på morän eller krossat berg. Är den naturliga moränens mäktighet ovan berget tunn kan schakt ned till berg vara att rekommendera. För källare eller suterrängvåning kan permanent grundvattensänkning erfordras. Källare eller suterrängvåning tillåts inte i det västra områdets lägst liggande del mot väster, där grundvattenytan ligger relativt ytligt.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Skolor, förskolor, handel och service

En cirka 15 000 m² stor tomtpåts i det västra området och en cirka 4 000 m² stor tomtpåts i det östra området planläggs för behoven av skola och förskola, liksom handel och annan kommersiell service. Användningen är vid planläggningen inte bestämd utan detaljplanen ger flexibilitet för att tillgodose de behov som uppkommer i Repisvaara som helhet. Bland annat anges för planläggningen av bostäder i Repisvaara södra att försörjning med kommunal och kommersiell service ska kunna ske inom Repisvaara norra.

De tomter som avsatts för kommunal och kommersiell service ligger med direkt koppling till Dundretvägen, utan att generera trafikflöden bland bostäderna. Tankar finns även om att lokalisera ett äldreboende i direkt anslutning mot plangränsen i söder för det västra området (ej påbörjad planläggning). Detaljplanen medger därför vård för denna tomt, så att markanvändandet blir flexibelt. Om inte behov av kommunal eller kommersiell service visar sig finnas för all mark medger detaljplanen att den istället kan användas för bostäder.

Lek och rekreation

Planområdet är på tre sidor omgivet av Dundrets friluftsområde som övergår i Dundrets naturreservat. Mellan de bebyggda terrasserna i det östra delområdet lämnas naturområden som blir tillgängliga för lek och rekreation. Även i det västra delområdet ska en grönya anordnas för lek och rekreation. Vintertid leder skidspåren från bostäderna ut i Dundrets naturreservat. De planerade bostäderna kommer att få en nära kontakt med en värdefull naturmiljö som ger många möjligheter till ett rikt friluftsliv.

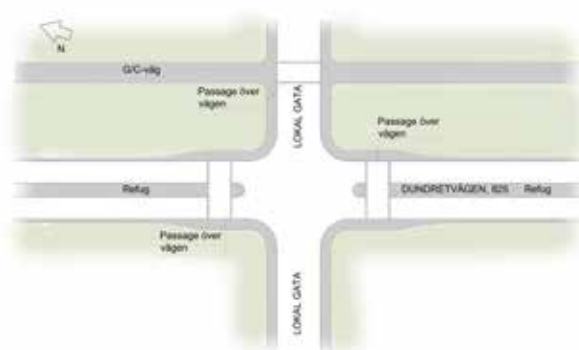
GATOR OCH TRAFIK

Väg E45, Porjusvägen

En ny gångtunnel under vägen planeras och illustreras på plankartan. Denna gångtunnel är viktig för att skapa en bred och ljus förbindelse för gång- och cykeltrafik ner mot Gällivare centrum.

Väg 825, Dundretvägen

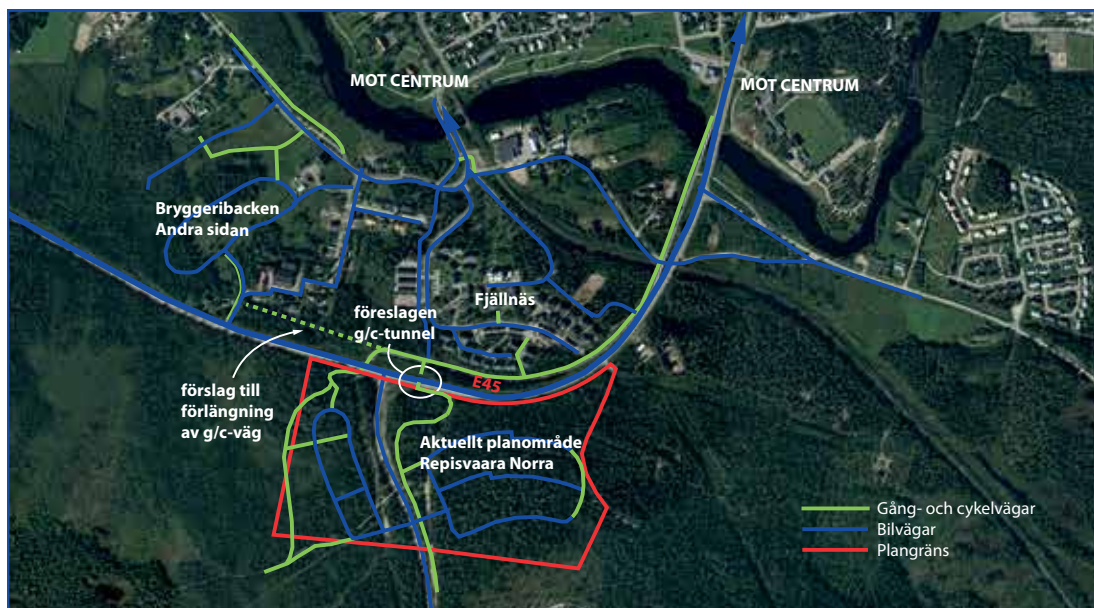
Trafikverket är väghållare för väg 825, Dundretvägen, som går från väg E45 till Dundrets fritidsanläggning. Vägområdet ingår inte i detaljplanen.



In-/utfarter till detaljplanens två delområden samordnas i ett gemensamt korsningsläge.

Trafiksäker passage/övergång för gång- och cykeltrafik planeras i anslutning till denna korsning. Busshållplats placeras vid korsningen.

Passage/övergång över Dundretvägen i anslutning till planområdets angöring.



Lokalgator

Lokalgatorna anpassas till befintliga markhöjder på väg 825 i korsningspunkten. Gatorna har inom bostadsområdena en bredd på 14 meter som omfattar 5 meters körbana plus tre meters gång- och cykelbana, alternativt två trottoarer om vardera 1,5 meter. Med bredd om tre meter på båda sidorna av gatan finns svackdiken för snöhanteringen. På kvartersmark ska förgårdsmark utmed gatorna säkerställa behoven av entréfunktioner.

Gång- och cykelvägar samt skidspår

Planområdets vägnät för gång- och cykeltrafik binds ihop med det befintliga vägnätet i Gällivare. I samråd mellan kommunen och Trafikverket planeras en ny gång- och cykelväg, delvis inom vägområdet för väg 825, Dundretvägen, och en ny gångtunnel, under väg E45, öster om väg 825. Gång- och cykelvägarna anläggs inom naturmark och illustreras på plankartan.

Befintligt skidspår/”strövstig” väster om Dundretvägen kommer genom befintlig gångtunnel under väg E45 och går vidare genom planområdets västra del mot Dundrets turistanläggning. Skidspåret/”strövstigen” måste flyttas och förläggs allra helst väster om planområdet, en bit från bostäderna. Den föreslagna sträckningen illustreras på plankartan. Om den ändå måste rymmas inom planområdet finns det en smal remsa allmän naturmark utmed plangränsen.

Plankartan illustrerar även en möjlig koppling för gående och cyklister utmed planområdets östra gräns för kommunikation mellan de nya lokalgatorna.

Skoterleder

Inom kvartersmark för bostäder kommer fortsättningsvis skoterförbud att gälla. En befintligt skoterled upp mot Dundret passerar väster om planområdet. En utredning om skotertrafikens villkor och utveckling inom kommunen pågår för närvarande inom kommunens förvaltning.

Detaljplanen säkerställer framtida behov av skoterled inom naturmark utmed Dundretvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik till den nya bebyggelsen på Repisvaara kommer att utredas av kommunen. Förutsättningar för att bygga linbana utreds, med sträckning inom naturmarken, för vilket detaljplanen säkerställer mark. Busslinjetrafik kan annars införas på Dundretvägen.

Den preliminära sträckningen av en linbana förbi planområdet är utmed Dundretvägens östra sida. Planillustrationen redovisar därför enbart parkeringsytor och komplementbyggnader ut mot Dundretvägen för det östra delområdet, vilket minskar risken för insynsproblem mellan linbana och bostäder.

Parkering

Kommunen bedömer att fler parkeringsplatser behöver anordnas än vad som kommunens parkeringsnorm anger. Planillustrationen visar på parkering om 1,5 bilplatser per lägenhet (flerbostadshus), med 1,1 plats/lägenhet i carport/parkeringsdäck och 0,4 platser/lägenhet som öppna platser. Om det byggs bostäder i form av radhus, parhus, kedjehus eller villor behövs 2 bilplatser per bostad, som i första hand anordnas på egen fastighet. Parkering för kommunal och kommersiell service anordnas även inom egen fastighet.

Parkeringen kan, för en effektiv parkeringslösning, behöva lösas som samlade gemensamma parkeringsytor för flera fastigheter, vilket illustreras i detaljplanen. Del av parkeringen bör samtidigt finnas vid respektive fastighet/tomt för behovet av bostadsnära och tillgänglig parkering, vilket även det har illustrerats med de mindre carportarna. Gatorna är inte tänkta att upplåtas för parkering, men för angöring av byggnader kommer man kunna ha möjlighet att stanna till utanför entréerna.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Planerad bostadsbebyggelse utsätts för såväl buller som risker från vägtrafik på väg E45 samt för buller från väg 825, Dundretvägen. Tågtrafik på Malmbanan, för vilken det pågår en utredning om dubbelspår, kan också medföra buller och risker för omgivningen. Planområdet utsätts också för buller från helikoptertrafik.

Nedlagda skjutbanor öster om planområdet innehåller markföroreningar som kan påverka miljön i anslutning till bebyggelsen negativt.

Buller

En trafikbullerutredning för väg- och tågtrafik redovisas i Rapport B Trafikbullerutredning, 2013-07-02. Trafikuppgifter är framtagna tillsammans med Trafikverket, och Gällivare kommun.

De dygnsekvivalenta ljudnivåerna har beräknats utifrån trafikmängder på väg E45 och väg 825, Dundretvägen, efter genomförande av aktuell detaljplan.

Vägar/järnvägar	Väghållare	Funktion	Trafikmängd
Väg E45	Trafikverket	Regional	6 000*
Väg 825	Trafikverket	Allmän väg	2 000*
Malmbanan	Trafikverket	Järnväg	24/10 **

* antal fordon per årsmedeldygn

** antal tåg per dygn godståg/persontåg

Utredningen visar att föreslagen byggnadsutformning möjliggör bostäder med god ljudkvalitet. Ekvivalent ljudnivå vid fasad blir högst 55 dBA för samtliga bostäder och

riksdagens riktvärde överskrids därmed inte. Bostäder kan uppföras utan krav på ljudskyddad sida. Samtliga bostäder får även tillgång till uteplats med maximal ljudnivå 70 dBA.

Malmbanan passerar cirka 400 meter norr om den föreslagna bostadsbebyggelsen i områdets östra del. Hastigheten för samtliga tåg beräknas vara 60 km/h. Under dessa förutsättningar bedöms tågtrafiken inte medföra att riktvärden överskrids för den planerade bebyggelsen.

Till och från Gällivare sjukhus görs idag ca 60-100 ambulansflygningar per år med helikopter (uppgifter från Swedavia 2009). Denna flygverksamhet är inte tillståndspliktig, men anmälningspliktig. Helikoptertrafiken innehåller riktvärden enligt gällande tillstånd. Riktvärden vid de nya planerade bostäderna inom planområdet bedöms klaras. För att övrig helikoptertrafik ska klara gällande riktvärde bör helikoptertrafik nattetid ej tillåtas.

Skotertrafik nattetid bör begränsas om en skoterled i framtiden anläggs i anslutning till bostadsbebyggelsen. Beräkning av maximal ljudnivå från snöskotrar är baserat på uppmätta ljudnivåer enligt skriften *"Planera för snöskoter; Snöskoterrådet", december 2011*, med mätning intill led på mellan 85-92 dBA. Maximal ljudnivå från passerande snöskotrar beräknas bli upp mot 85 dBA vid närmaste bostad och med moderna bullerdämpade snöskotrar bedöms nivån bli cirka 6 dB lägre.

Risk från väg E45 och Malmbanan - transportled för farligt gods

Planområdet ligger invid väg E45 som används för transport av farligt gods. Ett PM Risk har upprättats som underlag planförslaget. Syftet är att belysa och beskriva bostadsområdets exponering för olycksrisker kopplade till transporter av farligt gods på väg E45 och Malmbanan. Riskutredningen har 2013 reviderats för att anpassas till aktuellt avstånd mellan väg och kvartersmark för bostäder. 2016 har den kompletterats med en PM - aktualisering, med avseende på länsstyrelsens nya riktlinjer för riskhanteringen i detaljplaner.

Genomförd analys beskriver det planerade bostadsområdets exponering för olycksrisker kopplade till farligt godstransporter på väg E45. Analysen genomfördes som ett krav från länsstyrelsen i Norrbottens län då bostadsområdet är planerat närmare än, av länsstyrelsen, rekommenderade 150 meter från väg med transporter av farligt gods.

De transporter av farligt gods som, idag och i framtiden, förutsätts ske längs med väg E45 kommer att innebära viss förhöjd risk för detaljplaneområdet. Transporterna i dagsläget utgörs till största del av klass 3 brandfarliga vätskor (bensin, diesel) men kan i framtiden komma att innefatta även andra klasser. Denna risk utmärker sig genom att riskområden avgränsas till i storleksordningen 30 m. På längre avstånd från vägen är risken mycket låg.

Den samlade bedömning av riskbilden är att det aktuella planområdet kan exploateras enligt framtagna detaljplan, detta under förutsättning att erforderliga riskreducerande åtgärder införs med avseende på den bebyggelse som ligger närmast väg E45. Följande riskreducerande åtgärder skall införas som del av den föreslagna detaljplanen i syfte att skapa ett tillräckligt säkert bostadsområde:

- Mellan väg E45 och bebyggelse upprätthålls en skyddszon om 25 m. Skyddszonen ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.
- Inom skyddszonen behålls befintlig vegetation (träd) som ett naturligt skydd.

Risk från markföroreningar

Markområden som har används för skjutbanor innehåller föroreningar från verksamheten. En kartläggning av föroreningar i marken inom de tre skjutbanorna har utförts. Planområdet, med den nya avgränsningen efter samrådsskedet, berörs inte av markföroreningarna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns på båda sidor om Dundretvägen, vilka omlokaliseras i samband med detaljplanens genomförande. Nya kommunala ledningar placeras inom naturområdet mellan Dundretvägen och planområdets västra del och får avsättningspunkter till respektive delområde.

Inom planområdet finns en tryckstegringsstation för vatten. Denna säkras genom att ett E-område för denna förs in på plankartan.

Dagvatten

Ett PM om dagvattenhantering har utarbetats för planområdet daterad 2012-06-21, reviderat 2016-06-13. Principen för dagvattenhanteringen bör vara att få fördröjning från källan till recipienten samt att ha ett flertal mindre utsläppspunkter. Vatten från ytor inom fastigheter bör fördröjas lokalt på respektive fastighet, alternativt ledas till omgivande skogsmark, för att bibehålla grundvattenbildningen i området samt att recipienten avlastas.

Dagvatten från gatumarken samlas upp i föreslagna svackdiken och leds via brunnar till ett slutet dagvattensystem i ledningar mot vägdike för E45. Diket leds sedan till en öppen dagvattendamm i planområdets nordöstra del för viss rening, fördröjning och kontroll. Utlopp från dagvattendammen leder vattnet vidare österut mot befintlig ravin/våtmarksområde för ytterligare rening och fördröjning. Fördröjning och rening av dagvattnet sker även via dikessystemet. Avledning av gatudagvatten från det östra delområdet behöver korsas kvartersmark, för vilket rätt till allmänna ledningar regleras.

Takvatten samt ytavrullet vatten från tomtmark bör ledas till skogsmark mellan gatorna inom bostadsområdet. På detta sätt bibehålls del av grundvattenbildningen i området samt att recipienten avlastas. I norra delen av områdena mellan gatorna (inom östra delområdet) placeras förslagsvis ett svackdike/infiltrationsdike som tar hand om det vatten som rinner över naturmarken mellan gatorna ner mot fastigheterna. Dräneringsledningarna i diken leds sedan ut mot dagvattensystemet.

Söder om bebyggelsen ordnas förslagsvis avskärande diken för att hindra vattnet från berget att nå in över bebyggelse. Avrinningsområdet uppgår till ca 15 Ha vilket med ett 100-årsregn motsvarar ett flöde på ca 900 l/s. Ett avskärande dike med bottenbredden 0,7 m, släntlutning 1:2, djup 1,0 m och lutning 0,5% har en kapacitet på ca 6,5 m³/s varför ett dike i denna storleksordning är mer än tillräckligt.

Dagvattendamm

Dagvattendammen bör ha som dimensioneringsförutsättningar att fördröja tillkommande flöde. För en översiktlig beräkning av erforderlig utjämningsvolym har följande kriterier använts;

- 2-årsregn
- Klimatfaktor 25 %
- Hårdgjorda ytor: 3 ha (som leds direkt mot recipienten)
- Avrinning från naturmark: 10 l/s, ha (hämtat från Svenskt Vatten P110, *Dimensionering av allmänna avloppsledningar*, 2016)

Med dessa parametrar erhålls en erforderlig utjämningsvolym på ca 400 m³. Den planerade dagvattendammen kan även fungera som uppsamlingsdamm för utsläpp vid exempelvis en tankbilsolycka. För att detta ska fungera måste dammen förses med avstängningsmöjligheter.

Vattennivån i dammen bör vara reglerbar för att kunna optimera driften mot sommar- respektive vinterförhållanden. För att erhålla största möjliga reglerkapacitet i förhållande till ytbredningen kan dammen även torrläggas mellan regnen.

Storlek och design på dagvattendammen bör fastställas mer i detalj i samråd med Gällivare kommun, som kommer att ansvara för driften av dagvattendammen.

All risk för erosion, näringsläckage, förorening, grumling av vattenmiljön skall förebyggas under byggskedet.

Elförsörjning och fjärrvärme

I samråd med Vattenfall har tre områden för fristående nätstationer planlagts. Dessa områden rymmer anläggning/fastighet med en yta av minst 10 x 10 m. Ett område har placerats i den västra delen och två i den östra delen av planområdet. E-områden nås från allmän gata.

Befintliga kraftledningar omlokaliseras/markförläggs.

Området planeras för att anslutas till fjärrvärme.

Elektronisk infrastruktur

Fastigheterna kan anslutas till optisk fiber som finns indraget i området. Kanalisation för detta bör samordnas med ledningar för vatten och avlopp m.m.

Avfallshantering

I första hand sker avfallshanteringen med kärl vid fastighet och gatorna i området planeras för sopbilar som samlar upp avfall inom området. Avfallshantering samt fastighetsnära materialåtervinning kan även ske i en samlad lösning (som gemensamhetsanläggning) vid in-/utfarter till respektive delområde, vilket illustreras i planförslaget och ges planstöd.

En rekommendation är att bostäderna förses med avfallskvarn. Med kvarn minskar mängden sopor samtidigt som dålig lukt från soporna undviks eftersom inga matrester hamnar bland avfallet. Genom att soporna minskar behöver kärnen inte tömmas så ofta. Detta bidrar också till en lägre avfallskostnad för de enskilda hushållen.

Sopbilar behöver med den samlade lösningen inte köra in området. Fordonen kan ställas upp framför miljörummen och sedan svänga tillbaka ut på gatan. Särskilda återvinningsstationer behövs inte om en samlad avfallshantering inkluderar fastighetsnära materialåtervinning.

MILJÖKONSEKVENSER

Planförslaget kan framförallt komma att medföra konsekvenser för naturmiljön. Planen kan även komma att medföra vissa negativa konsekvenser för mark och vatten, friluftsliv, stads- och landskapsbild, risk och säkerhet samt buller. För de framtida boende i området kan planen även medföra positiva konsekvenser vad gäller friluftslivet.

Detaljplanens konsekvenser jämförs med en alternativ utformning samt ett nollalternativ. Den alternativa utformningen innebär ett större område för exploatering än planförslaget. Denna utformning har utretts tidigare i planprocessen. I den alternativa utformningen ligger bostäder närmre väg E45 och Dundretvägen. Den alternativa utformningen är även geografiskt större än planförslaget då ett område längre österut även finns med. Nollalternativet utgår från att intentionerna i den, när detaljplanen startade gällande, fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle, som innebar att planområdet i nollalternativet endast användes för turism, fritid och kultur och att de bostäder som planförslaget medger istället kommer behöva byggas på annan plats i Gällivare.

VIKTIGASTE MILJÖKONSEKVENSERNA

	Planförslag	Alternativ utformning	Nollalternativ (utveckling enligt tidigare FÖP)
Rennäringen	Ingår i område utpekade som "svår passage". Efter dialog med berörd sameby bedöms dock planen inte medföra några konsekvenser.	Ingår i område utpekade som "svår passage". Efter dialog med berörd sameby bedöms dock planen inte medföra några konsekvenser.	Risk för betydande negativa konsekvenser. Bostäder kommer behöva byggas i Gällivare och enligt FÖP står de flesta utbyggnadsområdena i konflikt med rennärningen.
Mark och vatten	Måttliga konsekvenser förutsatt att markarbeten utförs med omsorg om omgivande natur och att dagvattenåtgärder vidtas samt rekommendationer i pågående miljöteknisk utredning följs.	Konsekvenser för mark och vatten jämförbara med planförslaget. Dock innebär alternativet att bostäder anläggs där det idag förekommer markföroreningar som kommer behövs saneras. Detta är en positiv konsekvens.	Endast små konsekvenser för planområdet. Andra områden utpekade i FÖP för bostadsbebyggelse kräver troligen inte markarbeten i samma utsträckning som i planförslaget.
Naturmiljö	Medför lokalt betydande negativa konsekvenser främst pga. exploatering i sumpskog där fridlysta växtarter förekommer.	Medför lokalt mycket negativa konsekvenser, dels av samma anledning som i planförslaget men utöver det planeras bebyggelse i sumpskog där art upptagen i art- och habitatsdirektivet förekommer.	Risk för betydande konsekvenser då flera områden utpekade i FÖP för bostadsbebyggelse ligger i direkt anslutning till Natura 2000-klassade Vassaraålv.
Friluftsliv	För framtida boende i området medför planen positiva konsekvenser pga. närhet till områden med höga friluftslivsvärden.	För framtida boende i området medför planen positiva konsekvenser pga. närhet till områden med höga friluftslivsvärden.	Troligen inga konsekvenser. Generellt ligger områden utpekade i FÖP:n för bostadsbebyggelse inte lika nära ett lika rikt friluftsliv som planområdet.
Stads- och landskapsbild	Acceptabla konsekvenser under förutsättning att intentionerna i planen följs. Planbestämmelser inte tillräckliga för att säkra nuvarande landskapsbild.	Acceptabla konsekvenser. Området är idag oexploaterat men bebyggelsen följer i stort områdets topografi och naturmark sparas mellan bebyggelse för att bevara områdets karaktär.	Troligen små konsekvenser. Inom området kommer endast viss fritidsbebyggelse ske. Andra områden utpekade i FÖP för bostadsbebyggelse ligger inte i en sluttning likt den i planförslaget och syns inte i lika stor utsträckning från tätorten.
Risk och säkerhet	Små konsekvenser. Bostäder läggs inom skyddsavstånd från väg E45.	Acceptabla konsekvenser. Närheten till väg E45 medför att åtgärder måste vidtas för att minimera risker.	Troligen små konsekvenser. Flera andra potentiella utbyggnadsområden ligger inte lika nära väg E45. Dock finns områden som berörs av andra riskfaktorer.
Buller	Acceptabla konsekvenser. Alla bostäder ligger inom nationella riktvärden.	Risk för betydande negativa konsekvenser för de bostäder som ligger närmast väg E45 och Dundretvägen där bullernivåer kan överstiga nationella riktvärden	Troligen små eller inga konsekvenser. Flera av de områden utpekade i FÖP för bostadsbebyggelse ligger inte lika nära väg E45 som är den stora bullerkällan.

Tabell 1: Sammanställning av miljökonsekvenser från planförslaget, en alternativ utformning och nollalternativet. Röd - Betydande negativa konsekvenser. Gul - Måttliga eller acceptabla konsekvenser. Grön - Små, inga eller positiva konsekvenser.

Rennäringen

Ett genomförande av detaljplanen minskar det område som är utpekad som en svår passage för rennäringen. Dialog har förts med berörd sameby, Unna tjerusj, där det framkommit att planförslaget inte påverkar rennäringen. Enligt FÖP, står rennäringen i konflikt med flera potentiella utbyggnadsområden i Gällivare vilket medför att konsekvenserna av ett nollalternativ kan bli betydande.

Naturmiljö

Det bedöms finnas en risk att planens konsekvenser för naturmiljön blir betydande framförallt pga. att vissa delar av planen medger exploatering i områden som identifierats innehålla mycket höga naturvärden.

I den alternativa utformningen anläggs bostäder i ett område där en art upptagen i art- och habitatsdirektivet ingår. Konsekvenserna av den alternativa utformningen kan därför förväntas vara större än i planförslaget.

Flera av de områden som föreslås för utbyggnad i FÖP:en ligger i tätare anslutning till Vasarsaälv som är Natura 2000-klassad och det bedöms därför finnas en viss risk att konsekvenserna för naturmiljön kan bli betydande i nollalternativet.

För det västra området har kommunen erhållit dispens enligt 15 § artskyddsförordningen för borttagande av växtlokaler för kärlväxarterna korallrot, spindelblomster och revlummer som alla är upptagna i 8-9 §§ artskyddsförordningen (2007:845).

Friluftsliv

Dundret har klassats som naturreservat främst på grund av friluftslivsvärden. Både planförslaget och den alternativa utformningen bedöms endast medföra små konsekvenser för dessa värden. För framtida boende i planområdet bedöms konsekvenserna för friluftslivet som positiva då bostäderna kommer ligga i tät anslutning till områden med höga friluftslivsvärden.

De områden som föreslås för utbyggnad i FÖP:en ligger inte i lika tät anslutning till friluftsliv och bedöms därför inte ha samma positiva konsekvenser för friluftslivet som planförslaget.

Mark och vatten samt stads- och landskapsbild

Intentionerna i planförslaget och den alternativa utformningen innebär att den sluttande terrängen i den största delen av planområdet terrasseras. Detta innebär att landskapet i området kommer att genomgå en omfattande förändring men samtidigt anpassas bebyggelsen till landskapsbilden. Mellan terrasserna bevaras dock stråk av skogsmark för att bibehålla landskapets karaktär. Planen kan även medföra positiva konsekvenser för utblickar från Gällivare centrum. Detta medför att konsekvenserna för stads- och landskapsbild bedöms som acceptabla.

För mark och vatten bedöms konsekvenserna som måttliga under förutsättning att åtgärder vidtas. Framförallt bör dagvatten renas innan utsläpp till recipient.

En utredning genomfördes 2013 för att bedöma storlek och utbredning av de markföroreningar som finns öster om planområdet.

I den alternativa utformningen planeras bostäder där markföroreningarna förekommer vilket skulle medföra att de måste saneras. Detta ses som en positiv konsekvens.

För att jämföra konsekvenser vad gäller stads- och landskapsbild samt mark och vatten krävs att planen jämförs med en specifik alternativ lokalisering vilket inte är möjligt i detta fall. De områden utpekade för bostadsbebyggelse i FÖP:en har dock inte det skydd för landskapsbild som planområdet har. De ligger generellt inte heller i lika starkt sluttande terräng som planområdet vilket troligtvis kommer medföra mindre ingrepp i marken. Nollalternativet bedöms därför medföra mindre konsekvenser än planförslaget.

Risk och säkerhet samt buller

Väg E45 angränsar till planens norra del. Vägen är led för farligt gods och det medför vissa konsekvenser vad gäller risk och säkerhet samt buller. Hänsyn har tagits till risk och buller i placering av bostäder i planförslaget. Enligt bullerutredning klarar alla bostäder riktvärden på 55 dB(A).

I den alternativa utformningen ligger bostäder närmare väg E45 vilket innebär en sämre bullersituation för ett antal bostäder. Bedömningen skiljer sig därför mellan planförslaget och den alternativa utformningen.

I Nollalternativet bedöms konsekvenser för risk och buller som troligtvis små då de flesta utpekade utbyggnadsområdena i FÖP:en inte ligger lika nära väg E45.

Uppfyllande av miljömål

Riksdagen har fastställt miljö kvalitetsmålen och delmålen för en hållbar utveckling.

Detaljplanen kan uppfylla miljömålet *God bebyggd miljö*. Hänsyn tas till bullersituationen i området.

Detaljplanen bedöms inte få sådana konsekvenser att miljömålet *Myllrande våtmarker* inte kan uppfyllas trots att det ligger i närheten av en våtmark och ett antal sumpskogar.

Detaljplanens genomförande bedöms ha små eller inga konsekvenser för uppfyllandet av miljömålet *Storslagen fjällmiljö*.

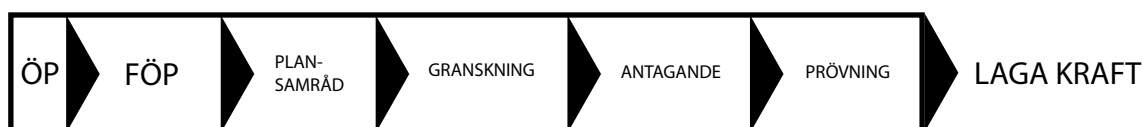
Detaljplanen bedöms inte hindra att miljömålen *Ett rikt växt- och djurliv* eller *Levande skogar* uppfylls. Det beror på planområdets ringa storlek i förhållande till omgivande naturområden.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Planens handläggning

Planprocessen handläggs med normalt planförfarande och samråd genomfördes årsskiftet 2012-2013. Utifrån inkomna yttrande och synpunkter reviderades planen, ställdes ut för granskning och var i november 2013 klar för antagande. Frågor kring kostnader för detaljplanens genomförande gjorde dock att antagandet avvaktades.

Ett omarbetat planförslag har tagits fram och ligger till grund för detaljplanen, vilket har föranlett ändringar i plankartan samt att kommunen övertar huvudmannaskap för gator och VA-anläggningar. Detaljplanen ställdes på nytt ut för granskning i juli 2016, med målsättningen om ett antagande av detaljplanen under september månad 2016.



Planprocessen, enligt PBL 2010:900, från översiktsplan till laga kraft vunnna detaljplan som hanteras med normalt förfarande. Parallellt med planprocessen har en utvecklingsplan tagits fram för Repisvaara, vilken fungerar som program för detaljplanerna i området.

Planbeskrivningen ska redovisa hur planen är avsedd att genomföras och det ska framgå vilka de - organisatoriska, - tekniska, - ekonomiska och - fastighetsrättsliga åtgärderna är som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA ÅTGÄRDER

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Med hänsyn till exploaterings storlek och behovet av ersättningsbostäder, bedöms det att detaljplanen hinner genomföras under denna tid.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den fortsätter att gälla efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Lovpliktens omfattning

Marklov krävs för schaktning, fyllning och trädfällning, med syftet att bevara terrängen och träden i största möjliga omfattning för ett naturnära boende.

Ansvarsfördelning

Exploatören har det administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen. Det omfattar genomförande av anläggningar inom kvartersmark och enligt upprättat genomförandeaftal, allmänna anläggningar som försörjer området, så som lokalgatorna i planområdet samt samordning och flytt av ledningar. För åtgärder utanför planområdet, så som gång- och cykeltunnel under väg E45, trafiksäker passage över väg 825, allmän gång- och cykelväg utmed väg 825, benämnt i genomförandeaftalet som "yttre åtgärder", fördelas ansvaret mellan LKAB och kommunen utifrån antalet bostäder i respektive bebyggelseområde, se även under rubriken Aftal.

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp utvidgas för att även omfatta planområdet.

Huvudmannaskap

Trafikverket är väghållare för väg E45 och väg 825. Ingen av vägarna ingår i planområdet.

Kommunen är huvudman för naturmark och lokalgata inom planområdet. Med allmän naturmark har kommunen rådighet för framtida utbyggnad av ledningsnät samt allmänna kommunikationsnät så som gång- och cykelvägar, skoterled och en eventuell linbana.

Drift och underhåll av kvartersmark för bostäder och kommersiell service sköts av de enskilda fastighetsägarna alternativt som gemensamhetsanläggningar. Kommunen sköter drift och underhåll av fastigheter för kommunal service.

Syftet med dagvattenanläggningen är primärt inte att avleda utan att fördröja dagvatten. För drift och underhåll av dagvattendamm ansvarar kommunen, då vattnet som avleds till dammen huvudsakligen kommer från kommunens gatumark.

Drift och underhåll

Kommunen ansvarar, som huvudman, för drift och underhåll av naturmark och lokalgator inom planområdet. En skötselplan bör upprättas för den kommunägda naturmarken.

Kommunen ansvarar, genom ett servitut, för drift och underhåll av gång- och cykelväg genom gång- och cykeltunneln under väg E45 (yttre infrastruktur).

Avsikten är att Trafikverket ska överta de anläggningar som byggs ut inom vägområden för väg 825 och väg E45 (yttre infrastruktur). Efter övertagandet ska Trafikverket ansvara för drift och underhåll av anläggningarna.

Avtal

Genomförandeavtal mellan exploatören och Gällivare kommun

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att genomförandeavtal tecknas mellan exploatören och Gällivare kommun. I detta regleras, bland annat, de tekniska och ekonomiska åtgärder som krävs för genomförandet samt samordning av exploateringsarbeten.

I genomförandeavtalet behandlas anläggandet av allmänna anläggningar samt fördelningen av kostnader mellan exploatören (LKAB) och kommunen för bland annat följande anläggningar inom planområdet:

- Anläggande av lokalgator
- Anläggande av allmänna vatten- och avloppsledningar
- Dagvattenanläggning med dagvattendamm
- Omläggning av befintligt skidspår (benämnt ”strövstig” i avtalet)
- Omläggning av befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar inklusive övriga allmänna ledningar som innehas av Skanova och Vattenfall.

Kommunen ska med medfinansiering av exploatören (LKAB) utföra följande anläggningar i anslutning till planområdet:

- Ny gång-, cykel-, skid- och skotertunnel under väg E45

Exploatören (LKAB) ska med medfinansiering av kommunen utföra följande anläggningar i anslutning till planområdet:

- Gång- och cykelväg utmed väg 825, Dundretvägen

Exploatören (LKAB) utför och finansierar:

- Trafiksäker passage över väg 825, Dundretvägen

Kommunen äger idag all mark inom planområdet. Överlåtelsen hanteras inom genomförandeavtalet men kommer att fullföljas i ett särskilt överlåtelseavtal.

Genomförandeavtal mellan Trafikverket och Gällivare kommun avseende gång-, cykel-, skid- och skotertunnel under väg E45 samt ny korsning och gångpassage över väg 825

Ett särskilt genomförandeavtal ska tecknas mellan Trafikverket och kommunen för att reglera kostnader och utförande samt drift och underhåll av anläggningar inom vägområde för väg 825 och väg E45. I avtalet med Trafikverket regleras att kommunen får överlåta ansvaret för utförandet av anläggningar inom vägområde för väg 825 och väg E45 på exploitören.

Anläggningar som kommer att regleras med avseende på utförande och genomförande är gång-, cykel-, skid- och skotertunnel under väg E45 samt trafiksäker passage över väg 825.

Trafikverket kommer att äga tunneln under väg E45. Ett servitutsavtal till förmån för en kommunal fastighet bör bildas för rätt till genomfart genom tunneln. Trafikverket ansvarar för drift och underhåll av själva tunneln. Kommunen för gång-, cykel-, skid- och skotervägen genom tunneln.

Genomförandeavtal med ledningsrättsinnehavare

Exploatören har möjlighet att teckna separata genomförandeavtal med de ledningsrättsinnehavare som blir berörda av att ledningar måste flyttas med anledning av exploateringen. Avtal som upprättas med ledningsinnehavare bör innehålla överenskommelse om upphävande av ledningsrätt alternativt flyttning av ledningsrätt och fördelning av kostnader i samband med detta.

Möjligheten finns också att pröva frågorna vid förrättning enligt Ledningsrättslagen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Fastighetsbildning

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande för fastigheterna Gällivare 12:74 och Gällivare 5:13.

Fastighetsbildning, flyttning och bildande av ledningsrätter samt inrättande av nya gemensamhetsanläggningar behövs inom kvartersmark och allmän platsmark för att genomföra detaljplanen. Exploatören (LKAB) står för förämningskostnader.

Exploatören (LKAB) avser inledningsvis att fastighetsreglera marken för bostadsändamål till en av deras fastigheter genom avstyckning av mark från kommunens fastighet. Detaljplanen möjliggör att exploatören (LKAB) senare, efter behov, kan indela kvartersmarken i enskilda fastigheter. Kommunen ska behålla ägandet för den kvartersmark som är utlagd för behoven av kommunal service.

För tryckstegringsstation, transformatorstationer, dagvattenanläggning och övriga tekniska anläggningar gör detaljplanen det möjligt att skapa separata fastigheter eller utrymme för ledningsrätt för anläggningsinnehavaren.

Om det under genomförandeskedet bildas fler fastigheter som har behov av att ingå i gemensamhetsanläggning hanteras detta i dialog med Lantmäteriet.

Dagvatten bör i första hand infiltreras inom egen fastighet, i andra hand ledas till skogsmark, för att bibehålla grundvattenbildningen i området samt att recipienten avlastas.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken för bostadsändamål kan gemensamhetsanläggningar bildas. Gemensamhetsanläggningar bildas förslagsvis för anläggningar som hanterar parkering, naturmark, lekplatser, dagvatten, avfallshantering och eventuella övriga anläggningar som nyttjas gemensamt av flera fastigheter. Förvaltningen hanteras av en eller flera samfällighetsföreningar. En skötselplan bör upprättas för naturmarken.

Servitut, ledningsrätter samt tillstånd

Gällivare 5:13 fastighetsregleras in i nybildad fastighet i enlighet med detaljplanen.

Vägservitutet till förmån för kommunens fastighet Gällivare 5:13 kan upphävas. Detta hanteras i samband med övriga fastighetsrättsliga åtgärder inom planområdet.

Gällivare kommuns va-ledningar samt Skanovas och Vattenfalls ledningar måste läggas om i samband med exploateringen. Detta medför att även ledningsrätterna ska flyttas.

Vattenfall eldistribution har ansökt om upphävande av del av ledningsrätt i dess öst-västliga sträckning, akt nr 25-F1996-157. Ledningen är raserad.

Ledningsrätt ska bildas för kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar även inom kommunalägd mark. Detta är praxis inom Gällivare kommun.

Kommunen medger inte att allmänna kommunala vatten- och avloppsledningar förläggs inom kvartersmark. Anslutningspunkter för vatten och spillvatten (inte dagvatten) kommer därför att upprättas i direkt anslutning till de fastigheter som bildas.

Exploatören ansvarar för att erforderliga ledningsrätter skapas för Gällivare kommun. För pumpstationer och transformatorstationer som hör till allmänna ledningsnät kan separata fastigheter eller utrymme för ledningsrätt skapas för att säkerställa deras behov.

Tillståndsansökan för anläggningsarbeten samt bibehållande av ledningar inom vägområde för väg E45 och väg 825 hanteras av Gällivare kommun.

Tillståndsansökan för anläggningsarbeten för gång- och cykelväg utmed väg 825 samt vidmakthållande av denna kommer att hanteras av Gällivare kommun i enlighet med det genomförandeavtal som ska tecknas med Trafikverket.

Ett servitutsavtal till förmån för en kommunal fastighet ska bildas för genomfart genom gång- och cykeltunneln under väg E45.

Ett servitutsavtal kan behöva upprättas för att kommunen ska kunna angöra fastighet för dagvattendamm via befintlig skogsbilväg.

Ansökan om fastighetsbildning mm.

Exploatören ansöker om de lantmäteriförrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA ÅTGÄRDER

Plankostnader

Exploatören har kontinuerligt ersatt kommunen för upparbetade kostnader för arbetet med att ta fram detaljplanen och dess formella hantering. Planavgift ska inte utgå för de fastigheter som bildas inom planområdet. Exploatören ska ersätta kommunen för genomförandehantering samt administrativ kontroll vilket regleras i genomförandeavtalet.

Kostnader - Genomförande

Exploatören svarar för samtliga kostnader för detaljplanens genomförande avseende bland annat:

- Utbyggnad av va-ledningar, vägar och väganordningar, samt anläggningar på kvartersmark och återställande/iordningställande av naturmark.
- Anläggningar för omhändertagande av dagvatten inom fastigheterna eller genom särskilda dagvattenanläggningar.
- Fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggning inom kvartersmark.
- Bildandet av ledningsrätter för vatten- och avloppsledningar till förmån för berörda ledningsägare och flytt/markförläggningar av befintliga ledningar i planområdet.
- Anslutning till Vattenfalls eldistributionsnät, vilket regleras i avtal mellan exploatören och Vattenfall.
- Anslutning till Gällivare kommuns vatten- och avloppsanläggning vid upprättad anslutningspunkt/punkter.

Ekonomiska konsekvenser för Gällivare kommun

Inkomster

Gällivare kommun får inkomster genom försäljning av mark, ersättning för administrativ kontroll och för anslutning av ny bebyggelse till det kommunala va-nätet.

Fastigheter för kommunal service, som möjliggörs i detaljplanen, ska initialt ägas av kommunen men kan i framtiden avyttras. Om de inte behövs för kommunal service kan de även komma att överlåtas till exploatören, för bostäder och kommersiell service.

Utgifter

Gällivare kommun får utgifter för administrativt deltagande i genomförandeåtgärder samt för utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunen får även framtida driftsansvar för kommunala gator och dagvattenanläggning samt skötsel av naturmark.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Inkomster

Detaljplanen tillgodoser del av LKAB:s behov av ersättningsbostäder för fortsatt gruvdrift i Malmberget.

Utgifter

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Exploatören bekostar också samtliga åtgärder inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap samt de allmänna infrastrukturanläggningar som erfordras för detaljplanens genomförande.

Exploatören har även kostnader för bygglov, anslutningsavgifter för el, tele, vatten och avlopp, fjärrvärme, fastighetsbildning och ledningsförrättningar, ledningsflytt och markberedning.

Ekonomiska konsekvenser för ledningsrättsinnehavare

Exploatören bekostar flytt av ledningar inom planområdet samt motsvarande flytt av ledningsrätt i enlighet med separata överenskommelser mellan ledningsrättsinnehavarna och exploatören.

Ledningsrättsinnehavarna får indirekt ökade intäkter genom att producenterna som nyttjar kommunikations- och elnäten får fler abonnenter.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning, november 2012, reviderad under 2013,
upprättad av White Arkitekter AB på uppdrag av Gällivare kommun

Inventering och bedömning av naturvärden inklusive utredning av fågelliv, 2012-09-19,
upprättad av Enetjärn Natur AB på uppdrag av Gällivare kommun.

**PM Sumpskog - kompletterande utredning till naturinventering genomförd 2012,
2013-04-19,** upprättad av Enetjärn Natur AB på uppdrag av exploatören.

PM Geoteknik, 2012-06-26, rev 2012-07-03, upprättad av WSP på uppdrag av exploatören.
Till detta PM hör Geotekniska fältundersökningar, juni 2012, genomförda av WSP samt
Georadarundersökning och laboratoriearbeten, genomförda av MRM konsult AB som
underkonsult till WSP.

För gång- och cykeltrafik har följande två skisser tagits fram:

Skiss-illustration - Förslag till trafiksäker passage över Dundretvägen, 2013-04-29,
upprättad av WSP på uppdrag av exploatören.

Skiss-utredning för GC-tunnel under väg E45, 2013-05-02, upprättad av WSP på uppdrag
av exploatören.

Rapport B - Trafikbullerutredning, 2013-07-02 upprättad av ÅF Infrastructure AB på
uppdrag av exploatören.

PM Risk, 2012-08-22, rev 2013-05-03, upprättad av WSP på uppdrag av exploatören.

PM - Aktualisering PM Risk, 2016-06-10, upprättad av WSP på uppdrag av exploatören.
Planområdet ligger invid väg E45 som används för transport av farligt gods.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2012-09-18, rev 2013-01-03 upprättad av
WSP på uppdrag av LKAB.

PM Förorening vid skjutbanor, eventuella risker för framtida boende, 2013-04-22,
upprättad av WSP på uppdrag av exploatören. Detta PM är en komplettering till "översiktlig
miljöteknisk markundersökning" daterad 2012-09-18 som WSP utfört på uppdrag av LKAB
under augusti till september 2012.

VA-utredning Andra sidan/Repisvaara med bilaga R1-R4, 2012-06-08, rev 2012-08-28,
upprättad av WSP på uppdrag av Gällivare kommun.

Här utreds hur VA systemen ser ut i befintliga områden och i områden som kan bli aktuella
att bygga ut. Här ges också förslag på åtgärder för att klara den planerade expansionen.
Resultaten från utredning tillsammans med en kostnadsbedömning för föreslagna åtgärder
har presenterats i en rapport med tillhörande ritningsbilagor.

Översiktlig dagvattenutredning med bilaga 1-2, 2012-06-21/REV G 2016-06-13,
upprättad av WSP på uppdrag av exploatören.

Kompletterande tekniska utredningar ska, i samband med detaljprojekteringen, utföras
för att erhålla underlag för angivande av markplaneringshöjder och redovisning av slänter,
lutningar och erforderliga utrymmen. Tillgänglighetsaspekterna ska beaktas.

En markradonundersökning ska utföras av exploatören i samband med att bygglov provas
för bostadsbebyggelsen.

Markberedning

Exploatören avser att detaljprojektera markanpassning för att skapa illustrerad terrassering för lokalgator. Uppfyllnader, bergbearbetning och massbalansering kommer att behövas. Av ekonomiska skäl, men även för att skapa en naturnära, hållbar och attraktiv boendemiljö utifrån utvecklingsplanens intentioner, kommer ambitionen vara att minimera behovet av markarbeten till gatu- och förgårdsmarken. Byggnader föreslås istället placeras i befintlig terräng med suterrängvåningar.

Utbyggnad av ledningar – el, tele, fjärrvärme, fiber, va- och dagvatten

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

Vägar

Åtgärder på väg 825, Dundretvägen, i anslutning till detaljplanen samt ny gång- och cykeltunnel under väg E45 har utretts.

Utformningen av kommunala gator med avseende på vägområdets bredd, vändmöjligheter, hantering av snö och detaljutformning har studerats under planprocessen och har förändrat plankartans utformning jämfört med planarbetet under 2012-13, men ska detaljprojekteras i genomförandeskedet.

Befintliga ledningar

På vilket sätt befintliga ledningar behöver hållas tillgängliga under byggtiden, om och på vilket sätt kabelutsättning behövs m.m. regleras vid behov av genomförandeavtal med ledningsrättsinnehavarna. Det är viktigt att exploatören tar en tidig kontakt med dessa.

MEDVERKANDE

Kommunens ansvarige för planarbetet åren 2012-2013 var Antero Ijäs, förvaltningschef för miljö- och byggförvaltningen, Gällivare kommun. För revideringar av detaljplanen under 2016 har samhällsbyggnadsförvaltningen varit ansvarig. LKAB upprättar detaljplanen med hjälp av konsult i samarbete med kommunens tjänstemän.

Detaljplanen har upprättats av White arkitekter AB. Avsnittet om genomförandeåtgärder har, i planarbetet som bedrevs under 2012-13, upprättats i samråd av Irene Bellman Fastighet och Projektutveckling.

Lennart Johansson
Förvaltningschef Samhällsbyggnadsförvaltningen
Gällivare kommun

Gunnar Stomrud
Planeringsarkitekt
White arkitekter AB