



ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2012-10-31

PLANBESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för

Del av GÄLLIVARE 4:21 (Bryggeribacken, Andra sidan)



GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Gällivare kommun
Miljö- och byggkontoret
982 81 Gällivare

0970-18000

Antagen: 2015-03-16 § 30

Av: Kommunfullmäktige

Beslutet har vunnit laga kraft: 2015-12-01 (Mark- och miljööverdomstolens beslut)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekarta med bestämmelser, i skala 1:2000 samt illustration
- Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Bilaga:

- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan visar en samlad bild av ett områdes markanvändning och hur miljön avses att förändras eller bevaras.

Planens uppbyggnad är att skapa ett traditionellt bostadsområde med en varierad husproduktion med högst två våningar av villor, radhus, parhus och flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per bostadshus.

Dessutom möjlighet till en mindre handel i form av minilivs/kiosk. Även en förskola kan anordnas om behov föreligger.

En samlingslokal/grillkåta/förråd med båtanknytning och tillhörande brygga planläggs norr om Andra Sidanvägen för att erbjuda en särskild kvalitet för de boende i närområdet.

Naturområde kommer att finnas kring bebyggelsen samt utmed Vassara älv för att de boende i området skall kunna ta sig ut till Dundrets friluftsområde och Vassara älv med både skoter och skidor eller som motions- och rekreationsstråk.

Angöringen till det nya bostadsområdet sker i första hand från Andra Sidanvägen i norr där två nya infarter/utfarter planläggs. Det kommer även att finnas möjlighet att nyttja den befintliga in- och utfarten via E45:an söder om Bryggeriet.

Planområdet ligger inom område av riksintresse. Föreslagna bostadstomter berör strandskyddsområde något. Strandskyddet behöver därför upphävas för delar av planområdet.

En naturinventering har upprättats i samband med planarbetet och finns inarbetad i planhandlingarna.

Exempel på disposition av området och dess huvuddrag redovisas här nedan samt på plankartan och i den här planbeskrivningen, under rubriken *Bostäder*.



Utsnitt från detaljplanen - illustrationskarta.

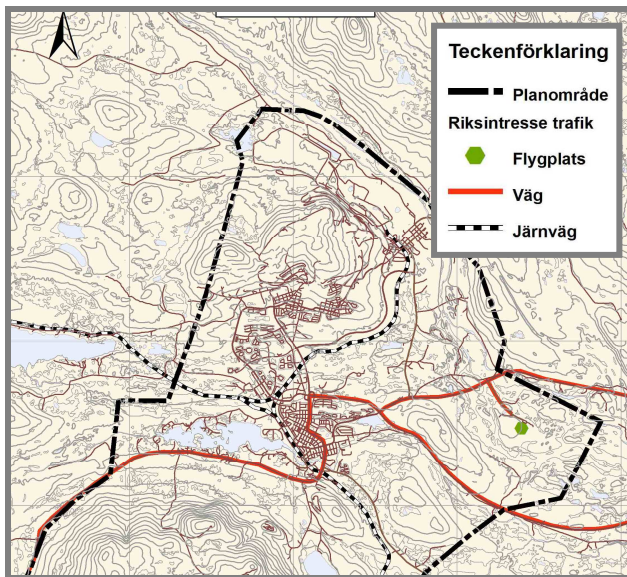
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Kapitel 3 i miljöbalken

Hela planområdet ligger inom riksintresse svår passage för rennärigen. Det nya bostadsområdet bedöms inte påverka rennärigen med anledning av att planområdet inte används för flyttning av renar.

Europaväg 45 som är riksintresse för trafik berörs något genom att anslutning sker med vägen. Framkomligheten bedöms ej försämrats med planeringen. Trafikmängderna är relativt låga vid korsningsavsnittet, ca 900 fordon/dygn enligt Trafikverkets hemsida. Trafikmängderna bör ej heller öka på ett oacceptabelt sätt med föreslagen planering.

Inga andra riksintressen berörs i och med den nya planen. Rimlig hänsyn tas även till naturvärden. Läs mer under rubriken *Inverkan på miljön*.



De utmärkta vägarna är riksstamstrafik.

Kapitel 4 i miljöbalken

I detta kapitel utpekade särskilt värdefulla områden, som bör skyddas med hänsyn till sina kultur- och naturvärden. Planområdet kan beröras av dessa bestämmelser då området ligger vid Vassara älv som är ett av Kalixälvs biflöden. Åtgärdsförslag ges i planen för att skydda vatten som leder till Vassara älv, t ex särskilda områden för dagvattenhantering, bestämmelse om lokal fördröjning av dagvatten på tomtmark, naturmark mellan föreslagna bebyggelse och Vassara älv. Förslaget bör inte innebära någon skada på nämnda Natura 2000-område. Läs mer under rubriken *Inverkan på miljön*.

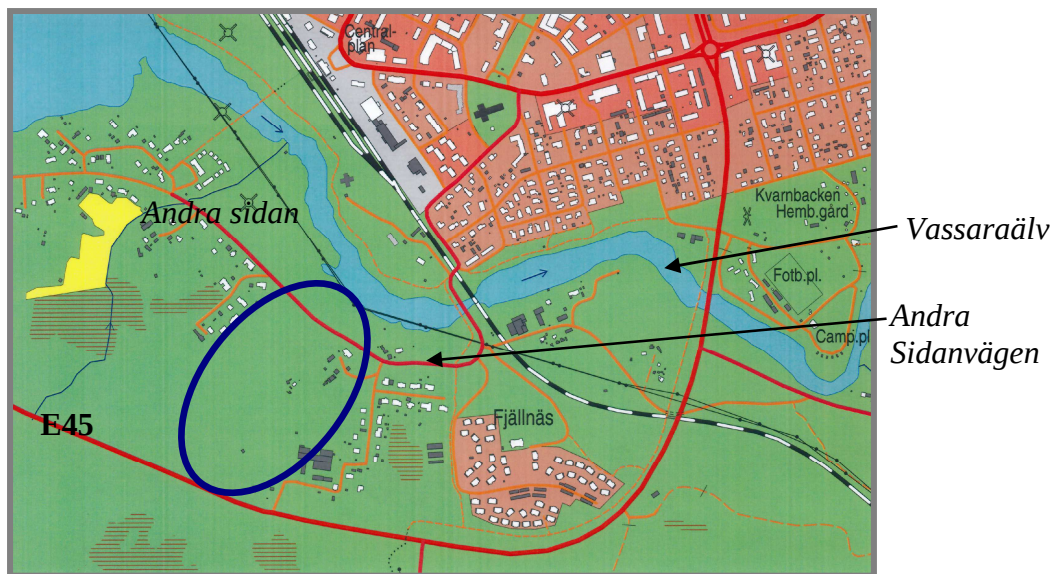
Kapitel 5 i miljöbalken

Detta kapitel innehåller bland annat krav på miljö kvalitetsnormer för luft som inte skall överskridas. Anledningen till kraven är att planläggning inte ska vålla skada eller olägenheter på miljön eller människors hälsa. Planen bedöms inte överskrida dessa krav.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka 1 kilometer söder om centrala Gällivare. Planområdet gränsar till Vassara älv i norr och väg E45 i söder. Väster om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse och skogsfastigheten 3:13. I öster gränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse samt ett nedlagt Bryggeri.



Planområdet för Bryggeribacken illustrerad med blå oval.

Areal

Planområdet är cirka 16 ha stort.

Markägförhållanden

Planområdet omfattas främst av fastigheten Gällivare 4:21, vilken är privatägd. Större delen av fastigheten planläggs.

Andra Sidanvägen utgör samfällighet (Gällivare s:1).

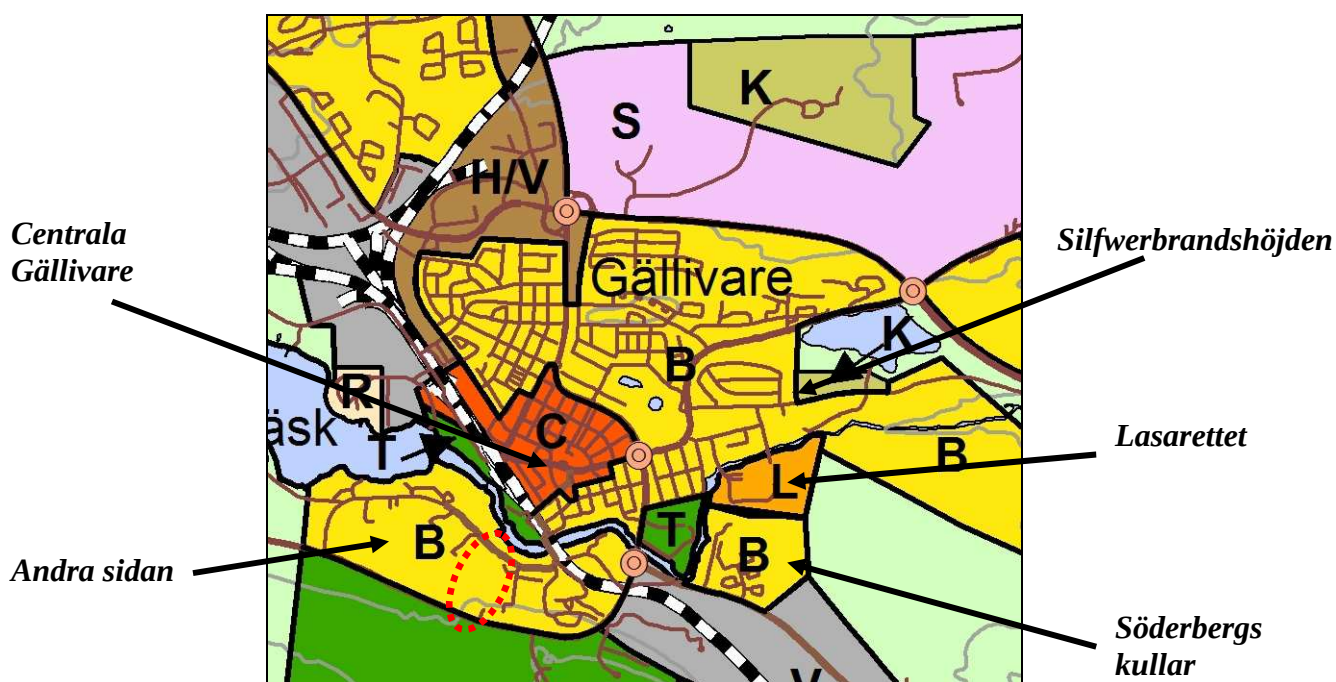
Även del av samfälligheten Gällivare s:5 som utgör del av Vassara älv berörs i mindre omfattning.

Fastigheterna Gällivare 4:17 och Gällivare 4:13 omgärdas av planområdet men innefattas ej i planområdet/planläggningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle (FÖP) som antogs 2008, anges markanvändningen bostäder för det aktuella området. Andra Sidan benämns i FÖP:en som ett intressant område att utveckla och förtäta med bostadsbebyggelse. Bl.a för att närområdet redan är bebyggt med bostäder.



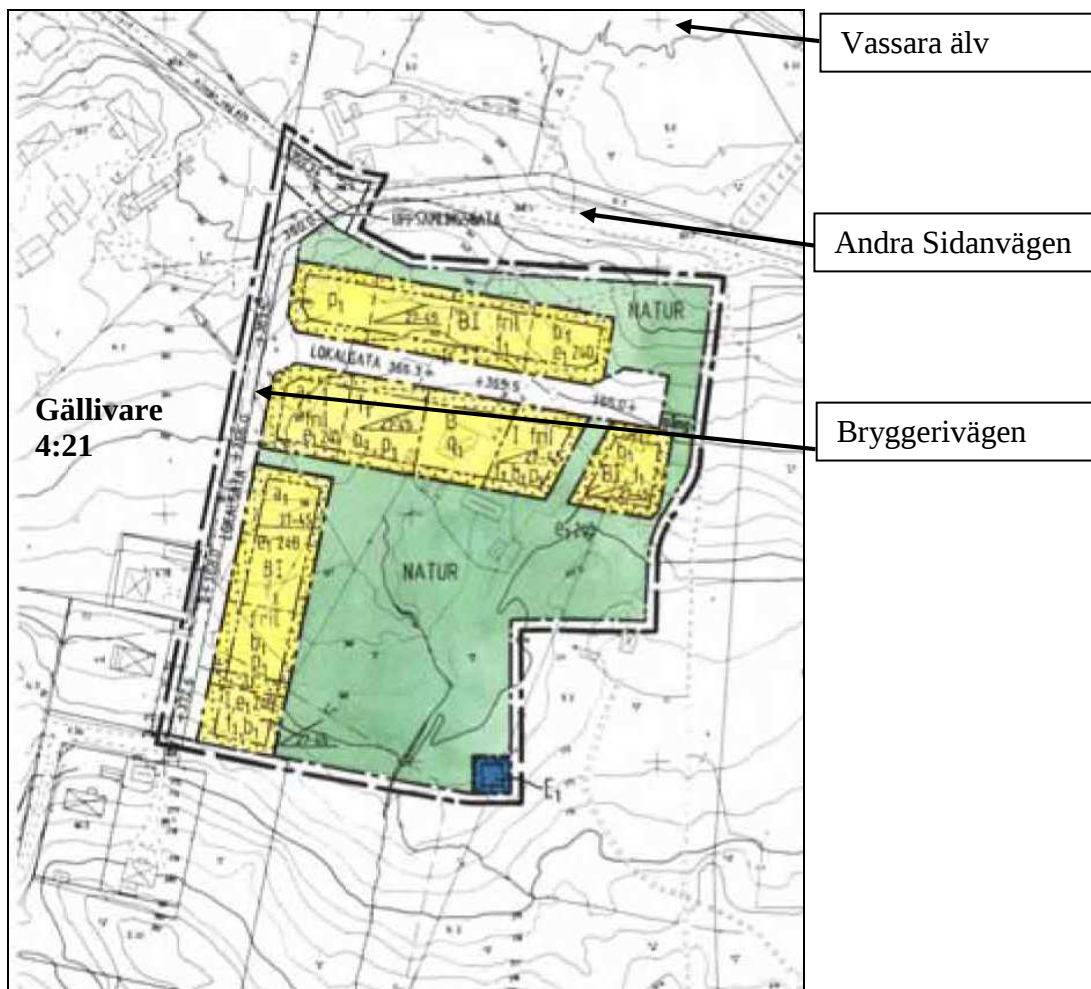
Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen. Beteckningen "B" innebär bostäder. Aktuellt planområde inom röstreckad ring.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

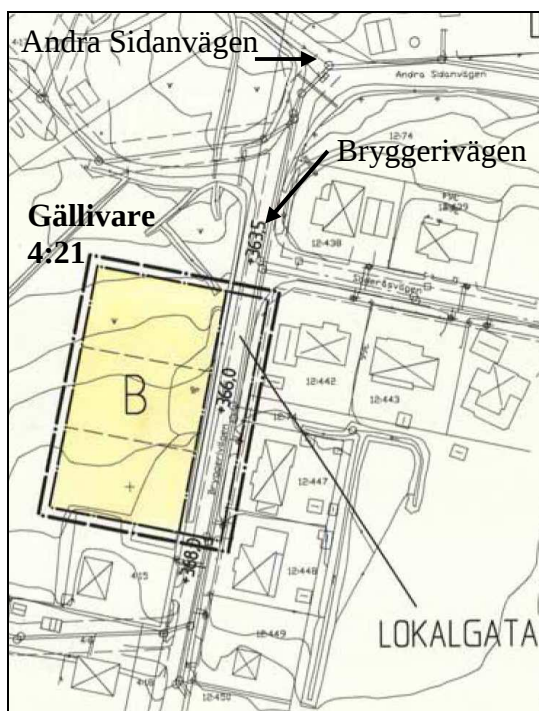
Ingen gällande detaljplan finns för området. Det aktuella planområdet angränsar till två befintliga planer österut, dels detaljplan för Wassaragården, Andra sidan (25-P89/13, lagakraftvunnen 1988-11-21) och dels detaljplan för Andra Sidan del av Gällivare 4:18 m.fl. (25-P05/133, lagakraftvunnen 2005-04-15). I båda planerna är bostäder den huvudsakliga markanvändningen.

Det finns områdesbestämmelser som gäller för Andra Sidan från 1991 (lagakraftvunna 1993-06-17). Enligt dessa utgör Andra Sidan en del i en kulturhistorisk värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en bevarandevärd landskapsbild. Några av byggnaderna på området har skyddsbestämmelser och utökad bygglovplikt.

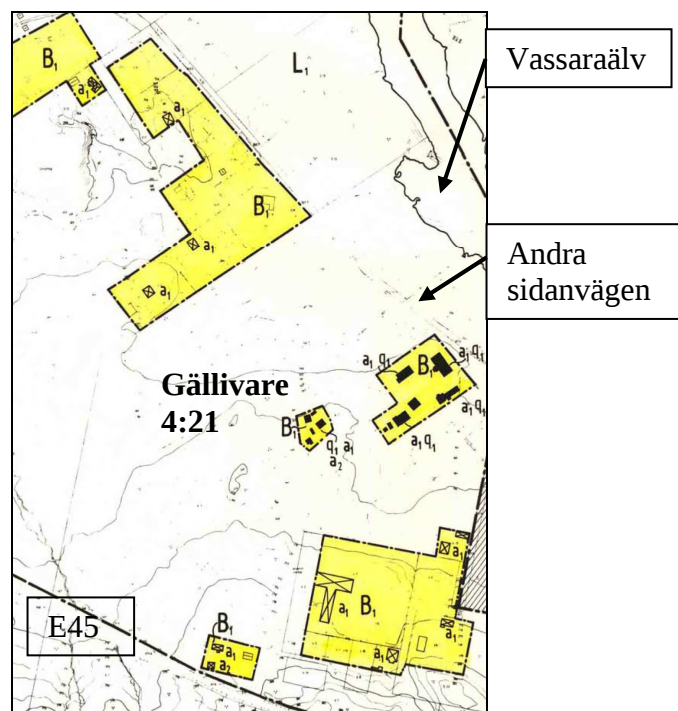
Områdesbestämmelserna är till viss del inte tidsenliga/relevanta, då det tidigare jordbrukslandskapet har förtätats av bostäder och de omkringliggande områdena är av en blandad villabebyggelse. Samt att gammal bebyggelse tagits bort.



Utsnitt ur detaljplan 25-P89/13



Utsnitt ur detaljplan 25-P05/133

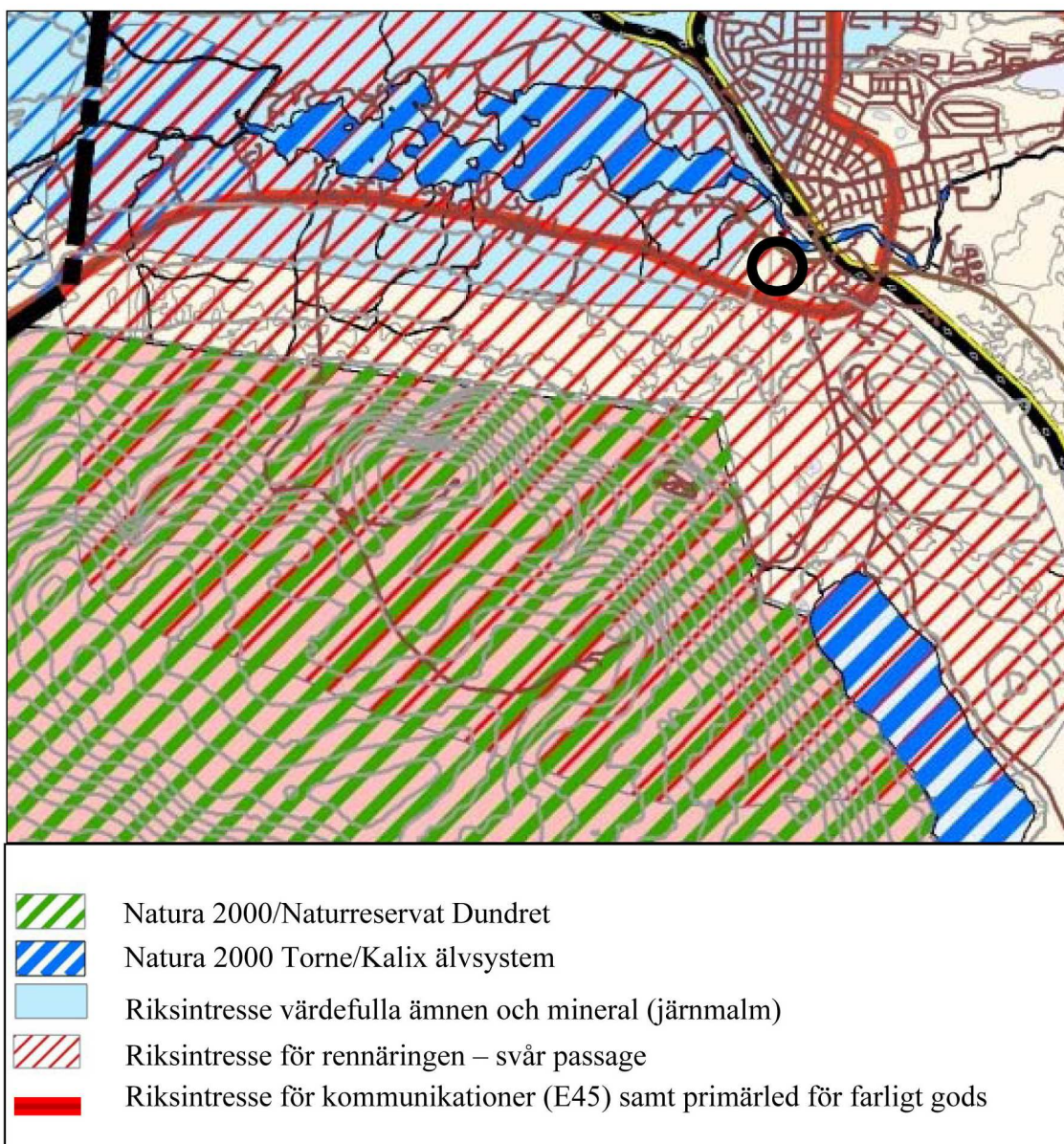


Utsnitt ur Områdesbestämmelser.

Program

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen, om kommunen anser att det behövs, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, enligt plan- och bygglagen. Då detaljplanen inom planområdet är i linje med kommunens översiktsplan bedöms att ett särskilt program inte är nödvändigt.

Förordnanden mm



Förordnanden. Planområdet inom svart ring.

Planområdet ligger inom riksintresse för rennärningen, "svår passage".

Vasasaraälven i norr utgör Natura 2000-område. Dikessystem inom planområdet omfattas dock ej av Natura 2000-beslutet.

Väg E45 är av riksintresse för kommunikationer.

Planområdet angränsar till men ligger ej inom riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm).

Planområdet berör strandskyddsområde. Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen vid Vassara älv.

Diken finns inom planområdet. Diken kan vara biotopskyddade objekt (levnadsmiljö) enligt Miljöbalkens definition.

Planområdet angränsar till men ligger ej inom område som omfattas av ett förordnande om skydd för landskapsbilden - ett område söder om E45 (skyddet tillkom enligt Naturvårdslagen 19 §).

Inom planområdet finns inget utpekad objekt enligt Skogsvårdsorganisationens inventering.

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning.

Väg E45 är primärled för farligt gods.

Kommunala beslut i övrigt

Gällivare kommuns Miljö- och byggnämnd beslutade 25 augusti 2011 att medge att detaljplanläggning av Gällivare 4:21, Andra Sidan, får prövas i en planprocess.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall, enligt 6 kap Miljöbalken upprättas om en detaljplan medger betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. En behovsbedömning har utförts och en checklista har använts för att kontrollera om en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet. Planändringen bidrar till en viss påverkan. Bedömningen är dock att ett särskilt MKB-dokument inte behöver upprättas då föreslagna detaljplan ej bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Även om flera aspekter i behovsbedömningen anger "kan påverkas" medför det inte automatiskt att det behöver innebära betydande miljöpåverkan. Det är graden av påverkan som är av vikt och påverkansgraden är inte så stor i någon punkt att en betydande miljöpåverkan sker genom aktuell planering.

Den sammanlagda effekten bedöms därmed inte innebära betydande miljöpåverkan.

I behovsbedömningen görs motiveringar till konsekvenser, grad av konsekvens och åtgärdsförslag i flera fall. En utförligare beskrivning finns under ett flertal rubriker i planbeskrivningen. Se även bilaga *Behovsbedömning*.

En mer ingående konsekvensbeskrivning redovisas i planbeskrivningen främst under rubriken **Inverkan på miljön**. Vidare hänvisas här även till ovan nämnda fördjupade översiktsplanen och dess MKB antagen 2008.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation och naturmiljö

Befintliga förhållanden

Planområdet är ca 16 ha och ligger i ett av de äldsta områdena i Gällivare tätort, beläget söder om centrum på norra sidan Vassara älv och i en svag norrlutning mot älvstranden.

Området innefattar naturligt uppvuxen brukad skogsmark och tidigare odlingsmark. Det skogsbeklädda området i den södra delen av planområdet har under hösten 2011 gallrats och röjts på sly och död ved. Vegetationen är generellt artfattig i skogsmarken med en dominans av ris, mossor och lavar i markskiktet och ett trädskikt med framför allt tall och gran. I området i sydväst är terrängen lägre och består av sumpigare skogsmark med mer inslag av gran och lövträd.

Området ner mot älvstranden och i strandzonen består av den tidigare odlingsmarken som förr dikades och användes till betesodlingar och betesmark. Idag bedrivs inget jordbruk, men de igenväxande gräsmarkerna finns kvar. Marken domineras av triviala örter och gräsarter samt sälg och björk. Längs Vassara älv och de öppna diken, finns växter bland annat vide, björk och sälg. Vissa år vid vårfloed når vatten upp till den befintliga bilvägen som går längs älvstranden. Det tidigare jordbrukslandskapet har de senaste årtiondena förtätats med framför allt enfamiljshus i de kringliggande områdena (texten hämtad från, *Inventering och översiktlig bedömning av naturvärden samt kartläggning av Natura 2000-habitat*).



Det gallrade skogsområdet i planområdets sydvästra hörn och ängsmark i mitten av planområdet (foto: Gällivare kommun).

Förändringar enligt planförslaget

Planförslagets förändringar innebär att den tidigare ängs- och skogsmarken tas i anspråk för bostadsbebyggelse, vilket kommer att förändra landskapet. Noterbart är att området inte ingår i den formella Landskapsbildsskyddet som gäller söder om E45. Naturområde som kommunikationsstråk för skoter, gång och cykel osv sparas i ett bälte centralt i området där även ett genomgående mindre dike finns som utvecklas och bevaras. Dikets sträckning kompletteras lämpligen efter behov med dagvattenhantering för området. Särskild bestämmelse har införts för detta. Natur kommer även att finnas som en grön skärm mot E45:an. Öppningar mellan bostadshusen med naturmark centralt i planområdet säkerställs genom planbestämmelse. Området mellan Andra Sidanvägen och Vassara älv bevaras som Naturområde förutom en mindre byggnation för en samlingslokal.

Det största diket i området bevaras. Det finns i nordväst utmed befintliga bostadsområdet. En naturzon upprättas mellan gamla och nya området i detta läge. Noterbart är att diket bevaras inom fastigheten 3:18 i nordväst enligt önskemål från fastighetsägare. Se Detaljplan.

Marklov

För områdets kvartersmark krävs marklov för schaktning och fyllning. Vid en samlad exploatering för hela området bör det normalt gå att samordna markarbeten med utgångspunkt från naturformationerna och tänkt exploatering. Det kan dock inte säkerställas i planen med enbart en exploatör. Över tiden kan exempelvis olika byggnadsföretag bli aktuella och därför är en samlad bild och hantering via marklov värdefull för områdets gemensamma uppbyggnad.

Geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Marken består enligt jordartskartan av morän, finare lera-silt i det lägre området mot älven och grövre sand-grus i skogsområdet högre upp i sluttningen (Jordarter 1:50 K, SGU). Tidigare dikning av odlings- och betesmarkerna längs älven kan tyda på att grundvattenståndet periodvis ligger högt i de områdena. Högre upp har sluttningen ett relativt tunt jordtäckte och det förekommer berg i dagen.

Berggrunden i området består av sura och intermediära vulkaniska bergarter (Berggrund 1:1 M, SGU). Höjdskillnaderna i området gör att grundvattennivåerna varierar inom planområdet (texten hämtad från, *inventering och översiktlig bedömning av naturvärden samt kartläggning av Natura 2000-habitat*).

Förändringar enligt planförslaget

Vid anläggning av området kan man behöva gräva bort torv, detta på grund av att området fungerat som gammal odlingsmyr. I den lägsta delen av planområdet (norra delen), har en bestämmelse angående källarlösa hus införts i planen. Detta för att undvika problem med höga grundvattennivåer och fukt.

En geoteknisk undersökning har utförts under samrådsskedet. Inför byggande skall den rapporten studeras. Rapporten finns tillgänglig i kommunen. Dessutom skall ytterligare undersökningar utföras i projekteringskedet som underlag för en slutlig ändamålsenlig grundläggning mm. Ansvaret ligger på exploitören.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

Ingen känd förorenad mark finns inom planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Om föroreningar skulle påträffas vid de geotekniska undersökningarna eller vid anläggning av området ska detta snarast anmälas till miljö- och byggkontoret som då tar ställning till lämpliga åtgärder för att sanera marken.

Radon

Befintliga förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska AB:s *Markradonutredning 1990 för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle* råder normal risk för markradon.

Förändringar enligt planförslaget

På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske enligt Boverkets publikation *Åtgärder mot radon i bostäder, 2007*. Vid eventuella nybyggnationer inom planområdet bör därmed ett radonskyddat byggande ske i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Vattenområden

Vattendirektivet

Befintliga förhållanden samt förändringar enligt planförslaget

Vattendirektivet är ett EU-direktiv som ska ge oss ett nytt sätt att se på vatten. Alla måste bli medvetna för att kunna hjälpa till att skydda, förvalta och vårda våra sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Detta innebär att alla som påverkar vattnet inom det aktuella avrinningsområdet ska samverka i åtgärderna för att skapa och vidmakthålla god vattenkvalitet.

Varje vattendistrikt ska upprätta en förvaltningsplan och ett åtgärdsprogram. För att tvinga fram förbättringar sätts en minsta kvalitetsnivå i form av miljökvalitetsnormer. Vassara älv ingår i Kalixälvens avrinningssystem och sorterar under Torne- och Kalix älvars vattenvårdsförbund. Sjukhuset nyttjar älven för reservvattentäkt.

Miljökvalitetsnormerna för vatten för Vassara älv vid planområdet har god ekologisk status 2015 och direkt öster om planområdet god ekologisk status 2021 enligt Viss (Vatteninformation Sverige) hemsida (<http://www.viss.lansstyrelsen.se>). Samtidigt redovisar VISS att det finns risk att statusen ej nås till 2015. På VISS hemsida anges att ingen övergödning, förorening, morfologisk förändring, vattenuttag bl a sker. Däremot är vattnet avloppskänsligt för fosfor ibland.

Älven har god kemisk status samt strandområdet god grundvattenstatus 2015 (MKN, miljökvalitetsnorm) och ingen risk att inte nå statusen.

Kommunalt vatten- och avloppssystem mm ger förbättrade förutsättningar för Vassara älvs framtida vattenkvalitet. Bedömningen är att kommunens förslag inte inverkar på de uppsatta miljökvalitetsmålen för vatten i någon omfattning som går att mäta eller på annat sätt går att konstatera.

För strandskydd, bryggområde mm, se under rubriken <i>Inverkan på miljön</i> nedan.

Avrinningsområde

Befintliga förhållanden

SMHI har utfört ett hydrologiskt dimensioneringsunderlag för byggplaneringen i Bryggeribacken. För en detaljerad beräkning i området i fråga krävs mycket mer detaljerad information om områdets topografi för att kunna bestämma avrinningsområdet. Istället för att göra en detaljerad beräkning gjordes istället en bedömning över hur stort avrinningsområdet fram till Bryggeribacken maximalt kan vara och medelvattenföringen beräknades utifrån det. Resultatet, flöden (dygnsmedelvärden i m³/s) anges till MQ 0,04 m³/s. MQ – medelvattenföring (medelvärdet av varje års medelvattenföring). MQ bestäms utifrån areell avrinningskarta för perioden 1961 - 2004 och stationsuppgifter från jämförbara områden fram t.o.m. 2008.

Kultur

Kulturmiljöer och fornlämningar

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning.

Vad gäller kulturmiljö, se under rubriken *Inverkan på miljön/Kulturlandskap* nedan.

Förändringar enligt planförslaget

Länsstyrelsen har ej påtalat om något behov av arkeologisk undersökning under samrådsskedet.

Om man vid byggnation eller markarbeten påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen). Byggnadsarbetet måste då omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Vad gäller kulturmiljö, se under rubrik *Inverkan på miljön/Kulturlandskap* nedan.

Bebyggelseområden

Bostäder och verksamheter

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns inga bostäder eller verksamheter. I övrigt finns det moderna småhusområden i öster och nordväst om planområdet. Dessa områden består av villor av traditionella karaktärer uppförda i en eller två våningar. I nordöst finns ett större hus omgiven av mindre gårdshus, vilka innefattar skyddsbestämmelser på exteriören enligt gällande områdesbestämmelserna, se foto till vänster nedan. Detta område ingår inte i detaljplanen som nu upprättats.

Det gamla Bryggeriet, se bild till höger nedan, ligger sydöst om planområdet i en sluttning. I dagsläget bedrivs ingen verksamhet i bryggeriets lokaler. Detta område ingår ej i den här detaljplanen.



Befintlig bebyggelse. (foto: Gällivare kommun)

Förändringar enligt planförslaget

Avsikten med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett nytt bostadsområde utifrån gällande översiktsplanens intentioner på Bryggeribacken, Andra Sidan, inom Gällivare tätort.

Planens syfte är att skapa ett traditionellt bostadsområde med en varierad husproduktion med högst två våningar av villor, radhus, parhus och flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per hus. Både byggnadshöjd och tomtstorlek har reglerats utifrån att exploateringen inte ska bli alltför hög. Avsikten med det är bl.a att anpassa tillkommande bebyggelse till de förhållanden som råder i närområdet.

Det breda utbudet ger boendevalterativ för olika behov och möjligheter. Genom det varierade utbudet ges utrymme för generationsövergripande boende samt möjligheter att bo i området utifrån olika skeden och önskemål i livet. T.ex för den som vill lämna villaboendet så kan man bo kvar i sin invanda sociala miljö t.ex i en lägenhet i flerbostadsdelen. Planen är i delar flexibel vilket innebär att i bostadsenkla utmed norra lokalgatan kan byggas med friliggande hus såväl som radhus eller parhus. Efterfrågan kan vara styrande för vilken typ av hus som där kan bli aktuellt. Centralt i området föreslås dock enbart friliggande hus och med lite större tomter.

För de bebyggelseområden som sluttar är det möjligt att anlägga suterrängvåning. Planbestämmelserna gör det möjligt att bygga en suterrängvåning samt två våningar ovan denna. Vindsvåning får ej byggas utöver de tillåtna två våningarna.

Med bruttoarea (BTA) som nämns i planbestämmelserna menas totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggars utsida.

Med byggnadsarea (BYA) avses den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar, taksprång, balkonger, burspråk, skärmtak etc, som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark.

Flerbostadshus

Flerbostadshusen får uppföras i två våningar med en sammanlagd byggnadsarea, inklusive komplementbyggnader, om högst 30 % av fastighetsarean.

Det norra delområdet avsett för flerbostadshus utmed Andra Sidanvägen är ca 3750 m². Tillåten byggrätt på 30 % av fastighetsarean motsvarar en byggnadsarea på ca 1145 m². Planens illustration redovisar en byggnadsarea på ca 23 %.

Det andra delområdet avsett för flerbostadshus utmed Andra Sidanvägen är ca 4300 m² stort. Tillåten byggrätt på 30 % av fastighetsarean motsvarar en byggnadsarea på ca 1285 m². Det i detaljplanen illustrerade utgör ca 26 % byggnadsarea.

Det sista delområdet avsett för flerbostadshus - norr om det gamla bryggeriet - är ca 10 700 m². Tillåten byggrätt på 30 % av fastighetsarean motsvarar en byggnadsarea på ca 3200 m². Planens illustration redovisar en byggnadsarea på ca 18 %. Det lägre procenttalet är beroende på område för skyddsplantering mot befintliga småhusområdet och fastighetens form.

Flerbostadshus närmast befintligt småhusområde i öster skall placeras som minst ca 25 m mot befintliga tomter. Detta minskar skuggpåverkan på nämnda tomter. Likaså blir flerbostadshusen inte alltför påträngande mot de befintliga småhusen i anslutning till planområdet. Beroende på lägenhetsutformning så kan här tillskapas ett attraktivt boende för varje lägenhet med en vy mot Dundret och en vy över staden.

Illustrationen på plankartan, som är ett exempel på byggande av flerbostadshus, motsvarar ca 56 lägenheter. Planerat byggande är flerbostadshus med 4 lägenheter i vardera hus.

Radhus eller Parhus

Radhusen får uppföras i två våningar med en sammanlagd byggnadsarea, inklusive komplementbyggnad, om högst 35 % av fastighetsarea.

Bruttoarean för huvudbyggnad/bostad får högst vara 180 m², med en bostad. Radhus kan med fördel grupperas som illustrationen visar, vilket innebär några luckor mellan radhuslängorna för att inte få för lång sammanhängande fasadlinje. Bestämmelse har införts hur detta kan utföras i anslutning till respektive bostadstomt. Detta är även tillämpligt vid byggande av parhus, tvåbostadshus med gemensam tomtgräns.

Friliggande hus (villor)

För friliggande enbostadshus gäller i större delen av planområdet att fastigheten ska vara minst 1000 m². Längst i nordväst anges dock minsta tomtstorlek till 800 m². Befintligt dike som bevaras medför att tomterna i detta avsnitt begränsas något i areal jämfört med övriga planområdet. Endast en huvudbyggnad per fastighet är tillåten. För större delen av planområdet gäller att huvudbyggnadens bruttoarea högst får vara 250 m². Centralt i området gäller dock 300 m² bruttoarea, *utöver suterrängvåning*, då här avses tillåtas något större byggrätter än i övrigt. Detta för att kunna erbjuda lite extra stora villor för de som så önskar. Totala byggnadsarean för huvudbyggnad och komplementbyggnad får högst utgöra 30 % av fastighetsarean i detta centrala delområde.

Tomterna centralt mot naturområde, kan med fördel ges en större tomtyta och nyttjas om så önskas för suterränghus. Tomtbredden mot gata är minst 28 m i planens illustration, vilket bör vara tillräckligt för disponering av huvudbyggnad och garage på tomtmark.

Komplementbyggnad

Komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea på högst 60 m² för större delen av planområdet. I det centrala området där större tomter planeras gäller att komplementbyggnader får ha en sammanlagd bruttoarea på högst 60 m², *utöver suterrängvåning i komplementbyggnad*. För radhus/parhus tillåts komplementbyggnad med högst 50 m² byggnadsarea.

För hela området gäller att komplementbyggnader inte får inredas till bostad. För komplementbyggnader får byggnadshöjden högst vara 3,5 m. I de delar där komplementbyggnader uppförs i sluttande terräng från gata, ska byggnadshöjden om 3,5 m räknas från entrésida mot lokalgata. Denna beräkning är med anledning av terrängförhållandena i området. Vid större skillnader i marknivåer på tomtmark har erfarenhetsmässigt beräkningen av byggnadshöjd ibland varit svårhanterlig. Bl a innebär det då ett medelvärde av marknivån ska gälla för beräkning av byggnadshöjden, att det kan bli svårigheter att få tillräcklig höjd på t ex garage som vetter mot gatan. Det ger vidare en enhetlig bebyggelsehöjd mot gata samtidigt som det exempelvis skapar en möjlighet till skotergarage i en undervåning till garage vid sluttningstomterna mot det genomgående naturområdet där skotertrafik är tillåtet.

Placeringen av komplementbyggnader får ske i enlighet med bestämmelserna för respektive hustyp. Planen medger ett byggande med 1 meters avstånd till tomtgräns där inte prickmark anges. Skälet med avståndet är att man skall kunna underhålla byggnaden utan att nyttja grannens tomt. Dessutom så innebär det korta avståndet att oestetiska upplag av olika art försvåras mellan tomtgräns och byggnad. Bättre att skapa yta inom den egna tomten än bakom en komplementbyggnad.

Inom planområdet har två områden lagts ut för att kunna bygga garage och carports för de boende inom området. Avsikten är att ge de boende möjlighet att förvara släpvagnar, husvagnar, skotrar mm inom ett kort avstånd från bostaden i de fall där dessa inte kan inrymmas inom den egna fastigheten.

Bestämmelse har införts om att oljeavskiljare måste anordnas för komplementbyggnad som överskrider 50 m² byggnadsarea. Detta är ett krav som bygg- och miljöenheten satt upp av miljöskäl.

Offentlig service

Befintliga förhållanden

Det finns inga skolor inom området idag, närmsta förskolor/grundskolor finns intill Gällivare centrum cirka 1,5 km från planområdet. Närmsta äldreboenden och vårdcentral ligger även de i Gällivare centrum.

Förändringar enligt planförslaget

Beträffande äldreboende och vårdcentral avses inga förändringar i och med den nya planen.

I ett av flerbostadshusområdena i norr ges förutsättningar för att en förskola får anordnas, men det är inte något krav i planen. Behovet av förskola på den aktuella platsen är dock inte helt klargjort och det råder en viss osäkerhet.

En förskola alstrar trafik vid hämtning och lämning av barn. Läget vid Andra Sidanvägen ger möjlighet att klara angöring med biltrafik på ett bra sätt. Läget är bra också sett till gång- och cykelmöjligheterna.

För förskolan gäller samma regleringar som för flerbostadsbebyggelsen. Bebyggelse får uppföras i två våningar.

Kommersiell service

Befintliga förhållanden

Närmaste butiker/handel/nöje m.m. finns i Gällivare centrum cirka 1,5 km från planområdet. En viss kommersiell service finns även på Dundret med bland annat hotell och restaurang.

Förändringar enligt planförslaget

En tomt planeras i det nordöstra hörnet av planområdet, intill korsningen Andra Sidanvägen/Bryggerivägen. Tanken är att tomten skall vara möjlig att använda för exempelvis minilivs. Om det skulle visa sig efter planens antagande att det inte finns något intresse för handel kan tomten istället användas för bostadsändamål som friliggande hus.

Lek och rekreation

Befintliga förhållanden

Söder om planområdet ligger Hellnerstadion, skidanläggningen Dundret och större friluftsområde. Här ges utmärkta möjligheter till friluftsliv i form av skidåkning, cykling, vandring mm. Likaså Vassara älv med dess närområde med promenadstråk mm ger möjlighet till båtliv och friluftsliv i olika former såväl sommar som vinter.

Förändringar enligt planförslaget

För enbostadshusen och flerbostadshusen antas behovet av lekplats för de mindre barnen kunna lösas inom de egna fastigheterna. Vid den norra lokalgatans vändplats finns en grönyta som skulle kunna nyttjas för en för området gemensam lekplats. Likaså finns goda möjligheter att anordna promenadstråk, lekplatser, grillplats eller annat som behövs med hänsyn till de boendes behov etc inom naturmarken som leder genom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykelvägar

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i anslutning till väg E45. På Trafikverkets hemsida finns trafiksiffror från 2006 för europavägen. Vägen hade ca 900 fordonsrörelser per dygn, varav tung trafik ca 100 fordonsrörelser per dygn (11 %). Skyltad hastighet i väster är 90 km/h och i öster 70 km/h. Staten är väghållare, medan kommunen är huvudman. En befintlig anslutning till Bryggeribacken finns från E45.

Andra Sidanvägen, en lokalgata, är belägen i områdets norra del. Andra Sidanvägen är idag den enda tillfarten till centrala delarna av Gällivare över järnvägen och älven. Parallellt med Andra Sidanvägen finns en separat gång- och cykelväg med koppling till närliggande bostadsdelar kring Bryggeribacken.

Kommunen är idag väghållare för Andra Sidanvägen/länsväg 829, samtidigt som en större bysamfällighet (Gällivare s:1) äger marken för Andra Sidanvägen. Vidare har Trafikverket vägrätt för Andra Sidanvägen inom samfälligheten. Se vidare i delen *Genomförandefrågor*.

Förändringar enligt planförslaget

E45

Planen medför en ökning av trafiken på Andra Sidanvägen. Ca 50 villor/radhus/parhus och ca 60 lägenheter i flerbostadshus ger en fordonsmängd på ca 500-550 fordon/per dygn till och från området. Det är därför i förlängningen önskvärt att den befintliga anslutningen till Bryggeribacken från E45 behålls. Detta innebär också att en av de två bostadsenklaverna, ca 60 lägenheter, får en spridning av

angöringstrafiken samt ökad tillgänglighet med två angöringspunkter - E45 och Andra Sidanvägen. Storleksordningen av trafik torde ge förutsättningar att befintlig anslutning från E45 kan nyttjas även i framtiden och för detta bostadsprojekt.

Förprojektering av korsningsutformningen mm vid anslutningen med E45 har gjorts under planprocessen. Dialog har skett med Trafikverket i frågan.

Andra Sidanvägen

Vägen kommer inte att behöva några förändringar förutom en ny angöring till norra bostadsdelen. Vägområdet behålls i sin nuvarande omfattning. En förprojektering av anslutningen har skett under planprocessen. I fortsatt projektering bör även studeras angående eventuell förskola och dess behov av angöring.

Vid tomt som är möjlig som minilivs redovisas in- och utfartsförbud mot Andra Sidanvägen och Bryggerivägen vilket bör vara tillräckligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Projekteringen har belyst trafiksäkerheten såsom siktförhållanden, eventuella parkeringsfrågor mm. En breddning av Andra Sidanvägen anser kommunen ej lämpligt då en sådan åtgärd torde ge förutsättningar för hastighetsökning. Dock kan farthinder behöva anordnas på vägen för att minska hastigheten mm på vägen. Beslut om det kan tas utan planläggning.

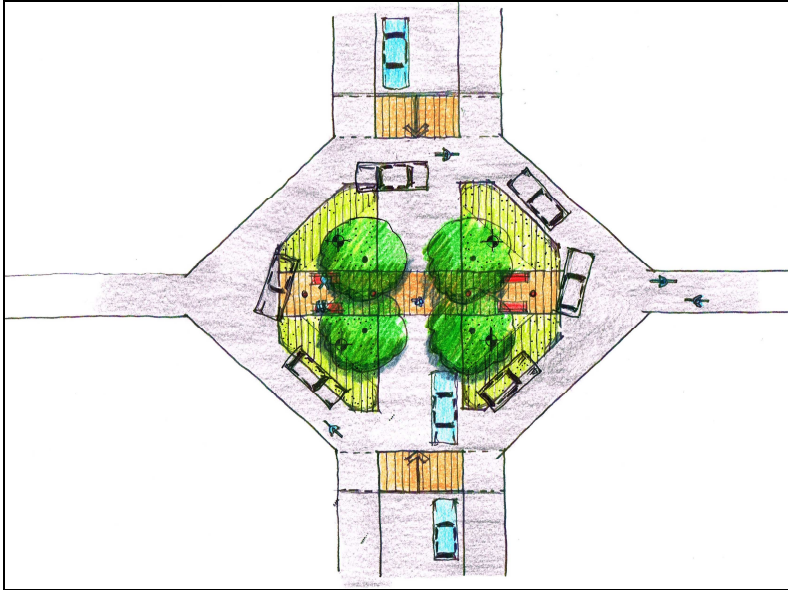
Noterbart att Andra Sidanvägens koppling till centrala Gällivare bör studeras i samband med framtida utbyggnad av Andra sidan utöver den här detaljplanen. T ex konsekvenser vid plankorsningen med järnvägen vid en utbyggnad av Andra sidan. Beträffande passagen av järnvägen så är mängden av fordon p g a nu planerat bostadsprojekt inte så stor att en planskild korsning torde behöva utföras. Dock bör frågan bli aktuell att väcka om järnvägens eventuella upprustning för malmbanans behov kommer på tal med exempelvis ökade järnvägstransporter.

Lokalgator/Snöupplag

Inom planområdet har området för lokalgata erhållit en 12 m bred gatusektion. Området bör inrymma asfaltsbelagd körbana samt möjligheter till avrinning, dike alternativt dagvattenledning, snöupplag mm på ömse sidor om körytan. Trottoar har studerats liksom om cykelbana är lämplig. Detta bl.a beroende på dagvattenhanteringen, trafiksäkerhet mm. Detta studeras mer i detalj i det fortsatta arbetet med området. Ett område (Natur på planen) i västra delen vid vändzonen kan användas som snöupplag på vintern (och lek på sommaren). Sydost om vändzonen finns likaså ett naturområde som möjliggör för snöupplag. Eventuellt kan skogsmark inom intilliggande fastighet användas för snöupplag om överenskommelse sker med fastighetsägaren. In- och utfartsförbud har införts på en mindre sträcka i sydost, nära Bryggeriet, med anledning av eventuellt snöupplag inom Lokalgata nära föreslagen bostadstomt.

I sydvästra delen fås en lutning på ca 8 % på lokalgata (upp till 8 % är god standard för personbilar och mindre lastbilar enligt rapporten VGU (Vägars och gators utformning, Trafikverket)). För gång- och cykeltrafik innebär det låg standard på en sträcka på ca 100 m i nämnda avsnitt. En mer detaljerad studie görs i det fortsatta arbetet med området.

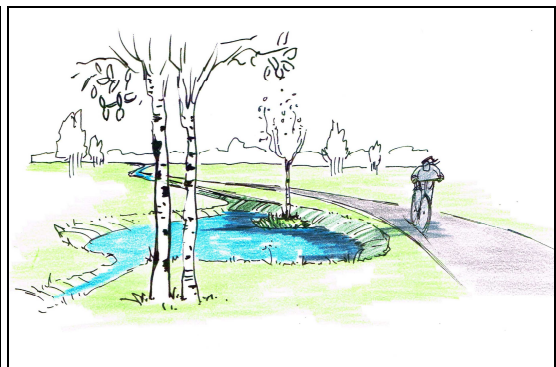
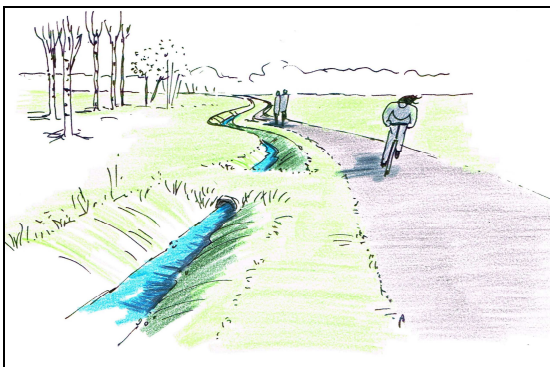
Inom lokalgata finns två centralt belägna "torg" som kan få en funktion som vändzon för att minska åkandet runt hela området. Vidare kan här anordnas en markbeläggning som inte liknar lokalgatans övriga beläggning och med fartdämpande funktion. Platserna skulle också kunna utrustas med enkla sittplatser etc för att markera "torget" som en social mötesplats.



Exempel på utformning av torg. Torget fungerar som vändplats genom att fordon kan köra på gräsytan som är armerad och tål trafikbelastning. Alternativt kan körytan i vändzonen beläggas med betongmarksten eller gatsten etc. Illustration av Ann-Mari Talling, Terrassen Landskapsarkitektur AB.

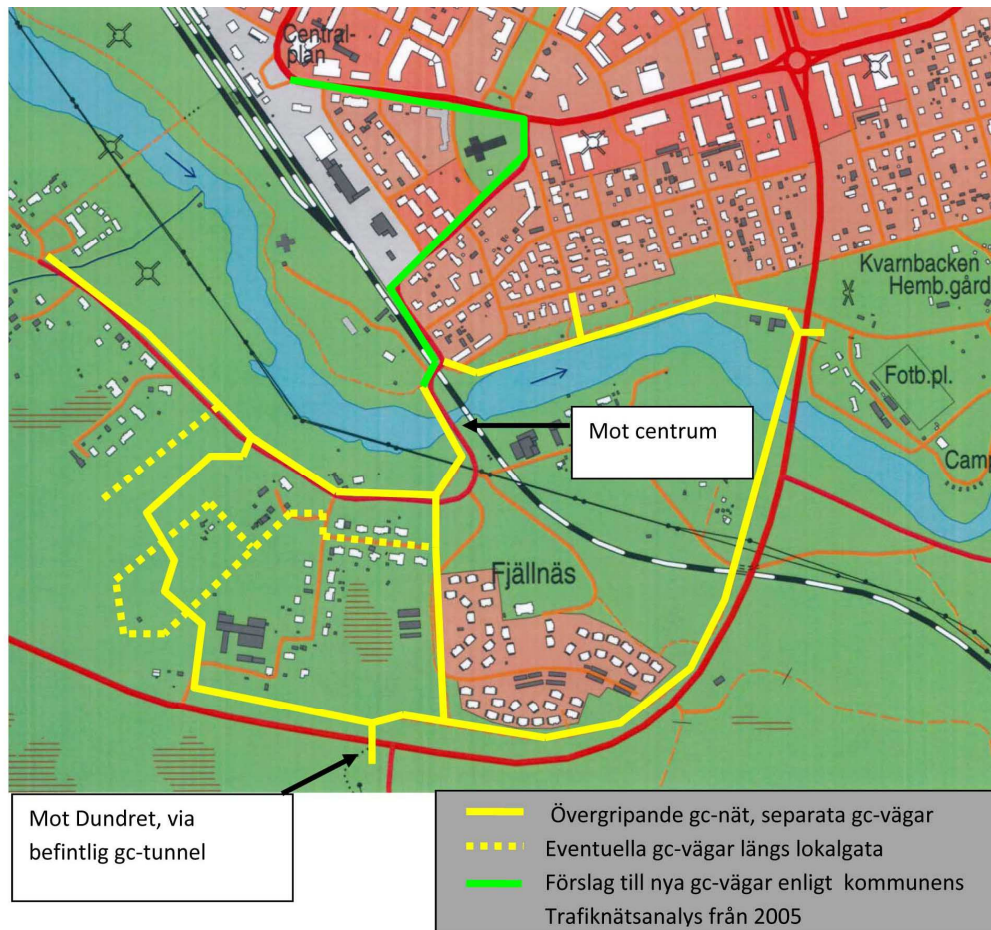
Gång och cykelväg (gc-väg)

En gång- och cykelväg finns längs med Andra Sidanvägens norra sida. För att få en koppling med den gc-vägen bör inom område benämnt NATUR anordnas gc-väg som ansluter till lokalgatorna. Se illustrationsplanen. Även en gc-väg söderut i naturområdet bör övervägas. Det skulle ge området sammantaget ett attraktivt kommunikationsstråk i ett ordnat naturområde med exempelvis inslag av lekplats, växtlighet, välordnade dagvattenstråk etc. Föreslagen gc-väg ger också en bra kommunikation till samlingslokalen vid Vassara älv.



Exempel på utformning av gång- och cykelväg vid dagvattendamm/-dike. Illustration av Ann-Mari Talling, Terrassen Landskapsarkitektur AB.

En översyn av det övergripande cykelnätet bör ske i samband med utvecklingen i Bryggeribacken och dess närområde med Repisvaara och Dundret. Exempelvis bör kopplingen till stadens centrala delar utökas på sikt. Liksom kopplingen söderut mot Dundret. Plankartans illustration visar en anslutning från planområdet till befintlig tunnel under E45 vid Dundretvägen. Sammantaget skulle detta öka kontakten och tillgängligheten ytterligare och koppla samman staden och Dundretområdet alltmer med Andra Sidan. Genom att lokalgatorna i planen dessutom givits en sådan bredd att det även ryms gc-väg, innebär det att det finns bra möjligheter för en utbyggnad av ett samlat övergripande gc-nät. Se nästa sida för övergripande bild för gc-nät.



Skotertrafik

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger inom förbudsområde för skoter. Här finns heller inte någon markerad skoterled. Närmaste skoterled ligger någon kilometer väster om planområdet samt vid tågstationen vid Vassara älv.

Förändringar enligt planförslaget

I detaljplanen finns särskilda garage anordnade för skoterförvaring. Byggnader tillåts ca 30 m från E45 (30 m byggrätt område råder längs vägen). Bostadshusen som ligger utmed höjdpartiet och naturområdet skulle med fördel även kunna byggas på sådant sätt att man kan ha ett skotergarage i en suterrängvåning i komplementbyggnaden.

Planen medger att inom det genomgående naturområdet tillåts att åka skoter med anslutning mot Vassara älv samt mot Dundretområdet. Viktigt är här att det inte är en avsikt att det skall bli en allmän skoterväg genom naturområdet utan enbart för de boende i Bryggeribacken att kunna nå ut till de allmänna stråken för skoter.

För att få ett sammanhang med skoterlederna från Bryggeriområdet bör här planeras en framtida led utmed E45 till befintligt stråk i väster samt även österut mot nya Dundretvägen. Dessutom bör Vassara älv inom planområdet tillåtas för skoter och anknytning till skoterleden vid tågstationen.

En utredning av det övergripande skoternätet pågår i kommunen där även planområdet och dess närområde ingår.

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

Ingen kollektivtrafik finns idag i anslutning till planområdet. Järnvägsstation och busshållplats finns ca 800 meter från planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen utbyggnad planeras med anledning av detaljplanen.

En bebyggelseutveckling av Dundret-området bör motivera kollektivtrafik från Gällivare till Dundret på sikt. Samordnad busstrafik skulle då kunna vara möjligt för bl a Andra Sidan inom eller i närheten av aktuellt planområde.

Parkering, utfarter

Befintliga förhållanden

För hela området gäller att parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Förändringar enligt planförslaget

Inom planområden har två områden lagts ut för att kunna bygga garage och carports för de boende inom området. Avsikten är att ge de boende möjlighet att förvara släpvagnar, husvagnar, skotrar mm inom ett kort avstånd från bostaden i de fall där dessa inte kan inrymmas inom den egna fastigheten.

Kommunens parkeringsnorm gäller som underlag för anordnande av parkeringsplats. Behovet är beräknat till 11 platser (inklusive 2 besöksplatser) per 1000 m² våningsyta. Utifrån planerat projekt för flerbostadshus motsvarar det för området i nordväst 14 platser, intilliggande område 18 platser samt 32 platser för den större flerbostadsdelen i sydost.

Ytbehovet för parkering samt byggnad för eventuell minilivs-verksamhet inom tomten är relativt begränsat och torde inrymmas inom tomtmark enligt planens uppbyggnad.

Som jämförelse kan nämnas att i Gällivares parkeringsnorm för "butik, dagligvaror" gäller 45 parkeringsplatser per 1000 m² våningsyta. Aktuell tomt kan bebyggas med maximalt 310 m² byggnadsarea (250 m² för huvudbyggnad och 60 m² för komplementbyggnad). Minilivs förutsätts i en våning. Parkeringsbehovet blir enligt normen ca 11-12 parkeringsplatser (beräknat på 250 m² för huvudbyggnad). Dessa 11-12 platser torde kunna inrymmas inom tomtens ca 750 m² som finns att tillgå utöver de 310 m² som får bebyggas, då 12 platser kräver mindre än 400 m² yta i anspråk.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga förhållanden

Allmänna vatten- och avloppsledningar leder längs Andra Sidanvägen samt Bryggerivägen. VA-ledning leder även från Bryggerivägen till Gällivare 4:17.

Förändringar enligt planförslaget

VA-ledningar längs Andra Sidanvägen samt Bryggerivägen kan ligga kvar enligt planens uppbyggnad inom Lokalgata.

VA-ledning från Bryggerivägen till Gällivare 4:17 kan ligga kvar enligt planens uppbyggnad inom Lokalgata. Ledningar ligger dock nära Lokalgatans södra gräns i detta avsnitt. Centrumlinjen på spillvattenledningen ligger ca 0,60 m och dricksvattenledning ligger ca 1,70 m från Lokalgatans

gräns, vilket beaktas vid genomförandet. En förprojektering har utförts under planprocessen av tänkt ledningsnät.

Aktuellt planområde avses i samband med ett genomförande av planen ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det är därför lämpligt att beslut tas att aktuellt planområde kommer att ingå i verksamhetsområdet för VA. Se vidare i delen *Genomförandefrågor* för VA-frågor.

Enligt meddelande från Räddningstjänsten finns behov av brandpostnät i området, med högst 150 m mellan brandposterna.

Dagvatten

Befintliga förhållanden

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Känslig naturmark bör skyddas mot förorenat dagvatten. I Miljöbalken betraktas dagvatten som avloppsvatten.

Planområdet består i huvudsak av naturmark idag. Ett grävt dikessystem finns i området i samband med odlingslanskapets nyttjande. Se vidare under rubriken *Inverkan på miljön* och underrubriken *Biotopskyddade diken* nedan.



Diken i området i ljusblå färg, tillsammans med plangränser.

Förändringar enligt planförslaget

Inom planområdet är inriktningen att dagvattnet fördröjs lokalt med naturliga metoder, som infiltration. En hög andel vegetationsbevuxen mark är fördelaktigt. Då skapas goda förutsättningar för rening och vattenavgång med vegetationens hjälp. Bestämmelse "Dagvatten skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark" har införts i planen.

Inom naturmark får enligt införd bestämmelse område för dagvattenhantering kunna tillskapas, t ex utformade som dammar, så att infiltration sker innan vattnet når Vassara älv. Den slutliga utformningen och placeringen av eventuella dammarna inom naturmark bör studeras vid efterföljande projektering. Dammarnas nivåer beaktas med hänsyn till älvens varierande vattenstånd, grundvattennivå mm.

Med dagvattenbestämmelse om takvatten ska fördröjas lokalt, område med gemensamma ytor för dagvattenhantering, tillsammans gör att infiltration kan ske innan dagvattnet når sjön. Sjön bedöms därför ej påverkas på ett betydande sätt.

Se även angående diken i området och dagvatten under rubriken *Inverkan på miljön* och bl a underrubrikerna *Biotopskyddade diken* samt *Natura 2000* nedan.

Energi och elförsörjning

Befintliga förhållanden

Kraftledningar leder genom planområdet vid Vassara älvs strandkant.

Elledningar i mark finns längs Bryggerivägen. Elledning finns i luft till Gällivare 4:17 samt till huset som tidigare fanns inom 4:21 (men som numera har rivits).

Fjärrvärmeledningar finns längs Bryggerivägen.

Teleledningar leder längs Andra Sidanvägen och Bryggerivägen. Teleledning leder även en liten bit från Bryggerivägen in i planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Kraftledningar vid Vassara älvs strandkant säkerställs genom bestämmelse att marken skall vara tillgänglig för luftledning.

Elledningen i luft till Gällivare 4:17 behöver flyttas och förläggas i mark enligt planens uppbyggnad. Sista biten av ledningen till huset som rivits inom 4:21, avses försvinna med anledning av rivningen.

Befintlig 0,4 kV markkabel längs med Bryggerivägen i öster ligger något inom Gällivare 4:21, men samtidigt strax utanför planområdet (vid gränsen till arrendetomt, se angående arrendetomt i delen *Genomförandefrågor*).

Ett område, ca 18 X 8 m och en byggrätt om ca 60 m², för transformatorstation (E-område) har avsatts centralt i området. 5 m upprätthålls mellan byggrätt för transformator och komplementbyggnad inom föreslagen bostadstomt.

Avståndet från 130 kV-ledning till byggrätt för bostäder är på ca 95 m avstånd, vilket bedöms som fullt betryggande avstånd. I rapporten "Magnetfält och hälsorisker", av Arbetsmiljöverket/Boverket/Elsäkerhetsverket/Socialstyrelsen/Strålsäkerhetsmyndigheten (2009), redovisas ett magnetfält på mindre än 0,1 µT (microTesla) vid ett avstånd på ca 95 m från en 130 kV-ledning. Detta bedöms som fullt acceptabelt.

Fjärrvärmeledningar kan ligga kvar enligt planens uppbyggnad. Frågan om kapacitet finns för utbyggnad av fjärrvärme i området behöver klarläggas innan byggande sker.

Teleledning från Bryggerivägen in i planområdet kan ligga kvar enligt planens uppbyggnad inom Lokalgata. Beaktas att ledningen finns inom arrendetomten strax utanför planområdet i öster (se angående arrendetomt i delen *Genomförandefrågor*).

Området bör anslutas med bredband/fiberkabel.

Avfall

Befintliga förhållanden

Kommunen ansvarar idag för sophämtningen i närområdet. Gällivare renhållningsordning anger att; "Hämtning av hushållsavfall sker normalt vid fastighetsgränsen eller vid en av kommunen anvisad plats inom rimligt gångavstånd. I annat fall skall fastighetsinnehavaren och kommunen komma överens om att avfallet samlas in och hämtas vid någon annan plats".

Återvinningsstation finns vid Garvaregatan strax väster om idrottsplatsen/hembygdsgården.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses ske genom planförslaget.

Jämställdhet och trygghet

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

Ambitionen bör vara att åstadkomma en miljö som är såväl trygg som vacker och trivsamt. Trygg miljö genom bland annat medveten placering av byggnader/entréer och god belysning bör eftersträvas i det fortsatta arbetet. En trygghet är att området ligger i anslutning till ett bebyggt område.

De större natur- och rekreationsområden samt Vassara älv som finns i den omedelbara närheten ger en god boendemiljö.

Avstånd till skola och annan service är acceptabla. I detaljplanen medges även att förskola får anordnas.

Kollektivtrafik med hållplats finns på ca 800 m avstånd från planområdet, vilket får bedömas godtagbart ur tillgänglighetsperspektiv.

Bostadsområdet är delvis kuperat, vilket ger varierade förutsättningar ur tillgänglighetsperspektivet för rörelsehindrade.

Administrativa frågor

Se i delen *Genomförandefrågor* nedan, t ex angående genomförandetid, huvudmannaskap, lovplikt mm.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Riksintresse rennäring

Nulägesbeskrivning

En liten del av planområdet omfattas av riksintresse för rennäring enligt 3 kap. 5§ MB och benämns som "svår passage". Riksintresset för rennäringen påverkar två samebyar, fjällsamebyn Unna Tjerusj (före detta Sörkaitum) och Gällivare skogssameby.

"Svåra passager är ställen där renarna under förflyttning stöter på olika hinder och störningar och därmed svårigheter att passera sådana. Det kan vara bebyggelse, ett vattendrag, en trafikerad väg eller en ravin, som kan skapa sådana situationer. Landskapsförändringar inom och runt sådana platser skulle kunna medföra ännu större svårigheter så som att renarna vägrar passera såna överhuvudtaget" (riksintressen för samebyarna i Norrbottens och Västerbottens län).

Effekter och konsekvenser

Planområdet ligger beläget mellan två befintliga bostadsområden i öster och i väster. I nordöst gränsar området mot Vassara älv och i söder mot E45. Planområdet är en lucka i den annars bebyggda miljön på Andra Sidan som är en del av tätorten. Det nya bostadsområdet påverkar inte rennäringen då området inte används för flyttning av renar. Detta har behandlats och kommunicerats i bl a arbetet med den antagna fördjupade översiktsplanen 2008.

Vidare kan noteras att inga synpunkter har inkommit under samrådet eller granskningsskedet (utställning) från samebyarna Unna Tjerusj (före detta Sörkaitum) eller Gällivare skogssameby under planprocessen för aktuell detaljplan.

Ett större område av i princip obebyggd naturmark finns väster om bostadsområdet, vilket ger förutsättningar till passage för renar. I den fördjupade översiktsplanen redovisas även ett grönstråk, strax väster om Andra sidan, från Dundret och över Vassaraträsk till ett grönstråk på norra sidan sjön.

Rennäringen bedöms sammantaget få endast liten påverkan genom förslaget.

Riksintresse väg

Nulägesbeskrivning

Väg E45 som gränsar till planområdet i söder är utpekad som "väg av riksintresse". Ny bebyggelse och nya verksamheter får inte äventyra vägens funktion. E45 är utpekad som en del av TEN (Transeuropean Transport Network) där syftet är att säkerställa framkomlighet för personer och varor, infrastruktur av hög kvalitet, basera verksamheten på alla transportslag samt möjliggöra ett optimalt utnyttjande av befintlig kapacitet. Riksväg E45 är även utpekad som en led för farligt gods.

"De mark- och vattenområden, som berörs av utpekat befintligt vägnät skyddas med stöd av bestämmelser i 3 kap. 8 § miljöbalken. Områdena skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomst eller utnyttjande av väganläggning" (beslut vägar av riksintresse 2004-11-08 Vägverket).

Effekter och konsekvenser

Det nya bostadsområdet ska utformas så att riktlinjerna och föreskrifterna för buller, avgaser, partiklar och skyddsavstånd efterlevs.

I planförslaget är tanken att de boende i området i första hand ska använda in- och utfarten från Andra Sidanvägen. Den befintliga in- och utfarten från E45 behålls i det läget som den är idag och ansluts till Bryggeritorget. Förprojektering av korsningsutformningen mm vid anslutningen med E45 har gjorts under planprocessen. Dialog har skett med Trafikverket i frågan.

Framkomligheten bedöms ej försämrats med planeringen. Trafikmängderna är relativt låga vid korsningsavsnittet, ca 900 fordon/dygn enligt Trafikverkets hemsida. Trafikmängderna bör ej heller öka på ett oacceptabelt sätt med föreslagen planering.

I och med att samhället successivt utvecklas mot Repisvaara och Vassara älv bör hastigheten på E45 ses över i framtiden kring dessa områden, så att det blir säkert för människor att vistas och bo i närheten av Europavägen.

Se även under rubriken *Risker och störningar* nedan angående buller och farligt gods.

Riksintresset för väg bedöms sammantaget inte få någon negativ påverkan genom förslaget.

Natura 2000



Utsnitt ur fördjupad översiktsplan. Vattendrag och sjöar av Natura 2000. Planområdet inom svart ring.

Nulägesbeskrivning

Vassara älv klassas enligt Natura 2000 till Naturliga större vattendrag av fennoskandinavisk typ 3210 och är en del av avrinningsområdet för Torne- och Kalix älvsystem, objektsid SE0820430. Vattendraget omfattas av skydd enligt 7 kap. 27-29 b §§, Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. samt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2007:1) över naturområden som avses i 7 kap. 27 § MB.

Vassara älv som rinner genom Gällivare tätort är en naturlig älv med näringsfattigt och klart vatten. Längs älven finns älvsjöar, sel, forsar och fall. Under vår och höst höjs vattenståndet i älven och stränderna översvämmas i varierande grad. Generellt gör variationerna i vattenståndet älvens orörda stränder rika på arter. Det berörda strandområdet som ligger i Gällivare tätort har påverkats av människan under lång tid och har nyttjats till slätter och bete. Ingen naturlig älvstrand finns kvar inom planområdet. Älven översvämmas årligen och eventuell verksamhet i närhet till älven bör anpassas till de naturliga säsongstyrda förändringarna i vattenstånd.

Dikessystem inom planområdet omfattas ej av Natura 2000-beslutet. Närmsta vattendrag som utpekats som Natura 2000 och som leder till Vassara älv ligger ca 200 m nordväst om planområdet (rinner ut nära vandrarhemmet).

Effekter och konsekvenser

Strandskogen och vegetationen längs älvstranden och vattendragen fungerar som en viktig barriär mot näringsläckage och vegetationszoner. Vad gäller strandzonen är det viktigt att i planprocessen beakta de höjda vattenflödena vår och höst där vattennivåerna kan stiga upp till den befintliga bilvägen längs älven. Samlingslokaler med tillhörande förråd som planeras mellan Andra Sidanvägen och Vassara älv

är den bebyggelse som kommer att hamna längst ner i planområdet och närmast älven. Därför har en plushöjd lagts ut som en bestämmelse för denna byggrätt för att inte vattnet vid en eventuell översvämning ska nå upp till bebyggelsen.

All risk för erosion, näringsläckage, förorening, grumling av vattenmiljön bör förebyggas. Med dagvattenbestämmelse om takvatten ska fördröjas lokalt, område med gemensamma ytor för dagvattenhantering, tillsammans med avståndet till Vassara älv gör att infiltration kan ske innan dagvattnet når sjön.

Dagvattenhanteringens utformning bör planeras med hänsyn till diken, älven och områdets sluttande terräng.

Dikessystemet, som alltså ej omfattas av Natura 2000-beslutet, utgör grävda diken för det före detta jordbruksändamålet. Några diken avses försvinna/flyttas. Ingen påverkan bedöms ske på Vassarälv av Natura 2000 genom en förändring av dikessystemet i området med redovisad dagvattenhantering ovan. En förbättring torde snarare ske genom förslagen reglerad dagvattenhantering. Se även vidare under nästa rubrik *Biotopskyddade diken*. En dagvattenutredning/förprojektering har utförts under planarbetet.

Mot bakgrund av detta är bedömningen att negativ påverkan av vattendragen och älven kan undvikas genom att försiktighetsåtgärder vidtas både under byggnationerna och när området tas i bruk. Med dessa försiktighetsåtgärder bör inte vattendragen och älvens naturvärden i stort påverkas negativt av detaljplanen.

Enligt miljöbalken 7 kap. 28 a § krävs tillstånd för verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Kommunen bedömer att brygganläggningen kan uppföras samt hantering av diken och dagvatten är tillfylles, utan att betydande miljöpåverkan sker på de naturmiljöer eller arter som avses skyddas vid Vassara älv. Ingen större besöksfrekvens förväntas som kan leda till ökad påfrestning på området. Djur- och växtlivet bedöms ej nämnvärt påverkas.

Något särskilt tillstånd enligt 7 kap. 28 § miljöbalken krävs därför inte enligt kommunens bedömning.

Biotopskyddade diken

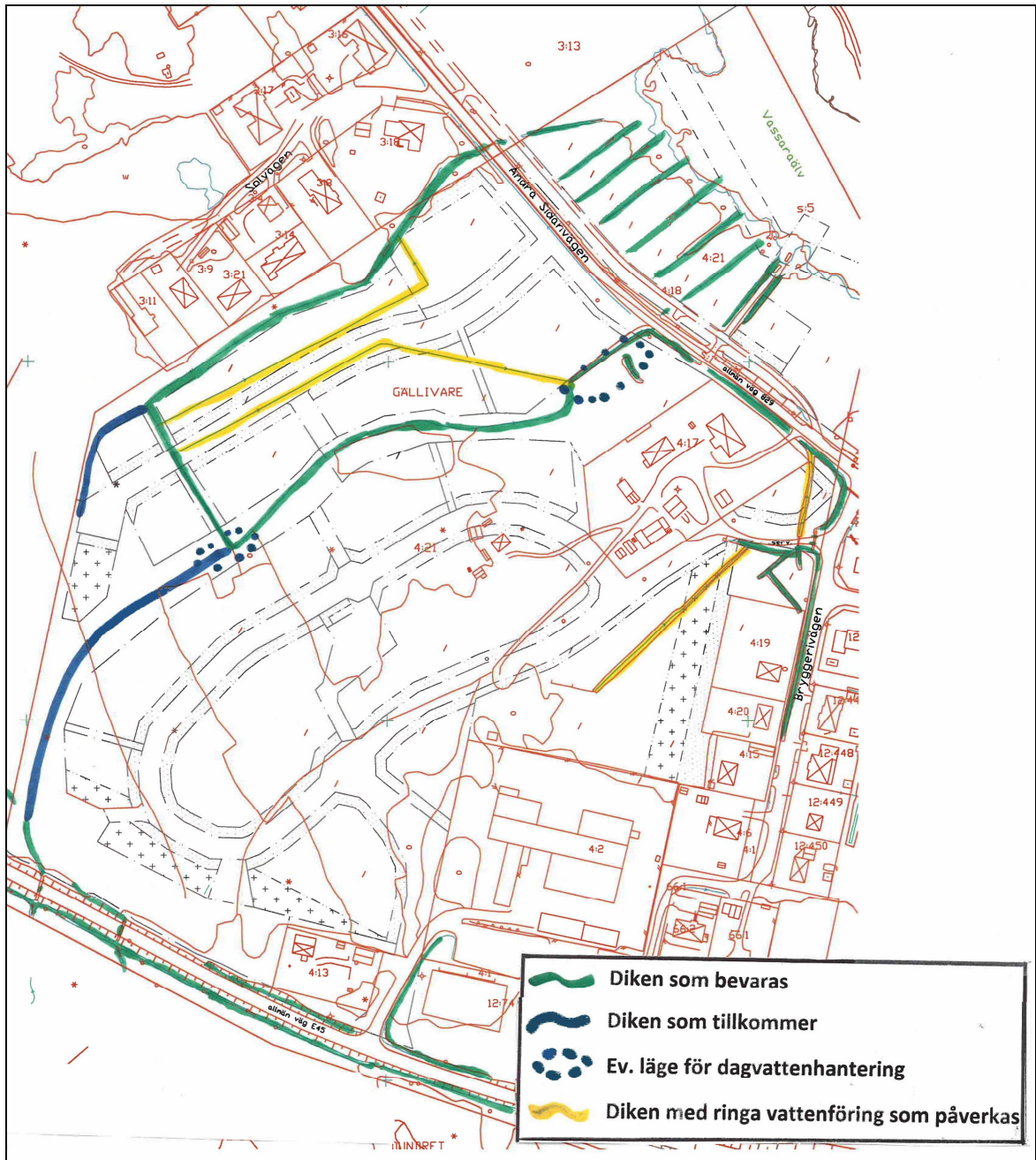
Nulägesbeskrivning

Diken finns i området. För diken i jordbruksmark gäller generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § MB, om dikena ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten. Kommunens åsikt är att diken som förändras inte har funktionen som biotopskyddade objekt. Ifall påverkan på diken/biotopskyddat objekt sker krävs dispens från Länsstyrelsen. Samråd med Länsstyrelsen har skett genom denna planprocess. Efterfrågat besked från Länsstyrelsen angående behov av dispensansökan för biotopskyddade objekt har ej lämnats i granskningskedet.

Förr användes området för betesodlingar och betesmark fram till 1950-60-talet och på senare tid har marken till viss del använts som betesmark för hästar. Den täta grässvålen har medfört att marken hållits öppen efter marken slutade brukas.

Längre norrut ovanför vägen längs älven, ligger öppen mark som tidigare brukats.

Effekter och konsekvenser



Dikessystem i området vid ett genomförande

De flesta diken i området har en hög igenväxningsgrad vilket gör att skyddsvärdet bedöms som litet.

Vegetationen i det igenväxande området är relativt artfattig och består främst av för området triviala arter. Antalet hävdgynnade arter är troligen få då marken inte betats eller brukats under längre tid. Inga tecken på höga naturvärden hittades och inga skyddsvärda biotoper eller arter identifierades. Enligt bedömningen klassas området som 6911 Öppen kultiverad betesmark och räknas inte som egentlig Natura-naturtyp (Instruktion för habitatinventering i NILS och MOTH 2011).

Det största flödet är i det nordvästra diket som även leder genom Gällivare 3:18. Detta dike kommer att bevaras.

Övriga diken har ett mycket ringa flöde, i vissa fall näst intill stillastående eller inget vatten samt i stora delar igenväxta och svåra att lokalisera. Sannolikt håller inte dessa diken ytvatten större delen över året.

Även ett genomgående dike med ringa flöde kan bevaras i sitt nuvarande läge enligt planens uppbyggnad. Övriga diken påverkas och försvinner/flyttas. Dessa diken bedöms kunna förläggas längs föreslagna lokalvägar i planen samt i naturmark. Notabelt är att dessa "diken" i praktiken inte har den funktionen som flödande dike. Se bild på förra sidan.

Eventuellt kan stensättning av dikeskanter bli aktuellt, med anledning av risk för erosion av material i diket.

Ett avskärande dike kan behöva anläggas mellan vägtrumma vid E45 och genom naturmark till illustrerad dagvattendamm i västra delen (se illustrationen på plankartan).

Kring det bevarade genomgående diket avses områden för dagvattenhantering anläggas, t ex utformade som dammar. Detta ger förutsättningar för framtida dagvattenhantering. Dessa dammar mm kan till viss del kunna utgöra ersättningsmiljöer till de diken som avses försvinna.

Bedömningen är att anmälan om vattenverksamhet inte behövs enligt ovan beskrivet eller i övrigt i denna planbeskrivning. Länsstyrelsen har i granskningskedet inte påtalat om något behov av anmälan för vattenverksamhet utifrån planeringen.

Föreslagen detaljplans utformning torde sammantaget endast få en viss begränsad påverkan på miljön, då inga tecken på höga naturvärden hittades, ej heller några skyddsvärda biotoper eller arter identifierades, samt att diken som påverkas sannolikt inte håller ytvatten större delen över året.

Strandskydd

Nulägesbeskrivning

Från Vassara älvs strandlinje råder ett strandskydd (enligt 7 kap 13 § Miljöbalken) på 100 meter. Generellt betyder detta att strandskyddet omfattar land- och vattenområden 100 meter från stranden vid ett normalt vattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga det allmänna friluftslivet samt att bevara goda livsvillkor för djur och växter, både på land och i vattnet.

Effekter och konsekvenser

Ett upphävande av strandskyddet avses göras i samband med nu upprättad plan för de delar av kvartersmarken (B-, BC-, och C-områden) som ligger närmare än 100 meter från strandlinjen. Detta innebär att en remsa på ca 10-15 m av kvartersmarken för bostäder söder om Andra Sidanvägen i vissa avsnitt berörs. Även samlingslokal som medges norr om Andra Sidanvägen berörs av upphävandet.

Upphävandet av strandskyddet annonserades om i samband med granskningsförfarandet (tidigare utställning) av detaljplanen.

Då del av planområdet berör Natura 2000 är det Länsstyrelsen som fattar beslut om upphävande av strandskydd, efter ansökan från kommunen.

För att det ska vara möjligt att uppföra nya byggnader m.m. inom strandskyddat område krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och att strandskyddets syften inte påverkas negativt.

Särskilt skäl är bl a område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, till exempel åtgärd som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling. Även anläggningar som måste

ligga vid vattnet (t ex bryggor). Likaså om en plats är avskuren från stranden genom en större väg och om marken redan är ianspråktagen.

Planen bedöms omfattas av dessa skäl, bl a enligt följande;

Planområdet ligger i ett tätortsnära läge som är intressant att utveckla med tanke på den pågående samhällsomvandlingen i Gällivare kommun och beslut i den fördjupade översiktsplanen för tätorten. Kvartersmarken för bostäder är avskuren av Andra Sidanvägen. Allmänhetens tillgänglighet är främst av vikt mellan Andra Sidanvägen och älven, där bostäder ej föreslås. Befintliga bostadsområden ligger direkt öster och väster om planområdet, med i huvudsak samma avstånd till älven som föreslagna bostäder.

Marken intill föreslagen samlingslokal är ianspråktagen, exempelvis av befintliga fastigheten Gällivare 5:3 inom strandskyddat område. Vidare finns även en kraftledning, med större fundament/ledningsstolpar, som sträcker sig längs älvkanten. Till kraftledningen leder angoringsväg inom strandskyddsområde. Kvartersmarken för samlingslokalen utgör en begränsad yta mellan angoringsvägen och fastigheten Gällivare 5:3. Ca 30 m fri passage lämnas mot älven.

Samlingslokalen som även avses användas som förråd med båtanknytning o dyl är tillsammans med bryggor anläggningar i behov av att ligga nära vattenområdet.

Idag finns en pir av sten och makadam, som anlades i samband med byggande av kraftledning. Bryggor i samband med denna bör kunna vara möjligt. Då bryggor avses samlokaliseras till ett gemensamt område, som redan är påverkat av pir, begränsas ingreppet i strandområdet och därmed även påverkan på Vassara älvs vatten- och djurliv. Inget alternativ är bättre än föreslagen bryggplats. Vid anläggning av bryggor krävs bygglov. Byggnader avses inte uppföras på bryggorna. Nya bryggor med stenkistor eller stensatta bryggor bör inte anläggas eftersom de hindrar vattenströmningen och leder till igenväxning. Uppkommer ytterligare behov av bryggor i framtiden skall restriktivitet råda för detta.



Befintlig pir av makadam ut till kraftledningsfundament i älven. Vy mot norr.

Bryggors utformning skall följa gällande lagstiftning vad gäller vattendom och vattenverksamhet.

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Genom planens utformning och bestämmelser förblir tillgängligheten i strandskyddsområdet god, då strandskyddszonen i huvudsak fortsatt kommer att vara naturmark för växter och djur samt allmänt tillgänglig enligt planens uppbyggnad. Det är ej heller något område som används frekvent för allmänna friluftslivet idag.

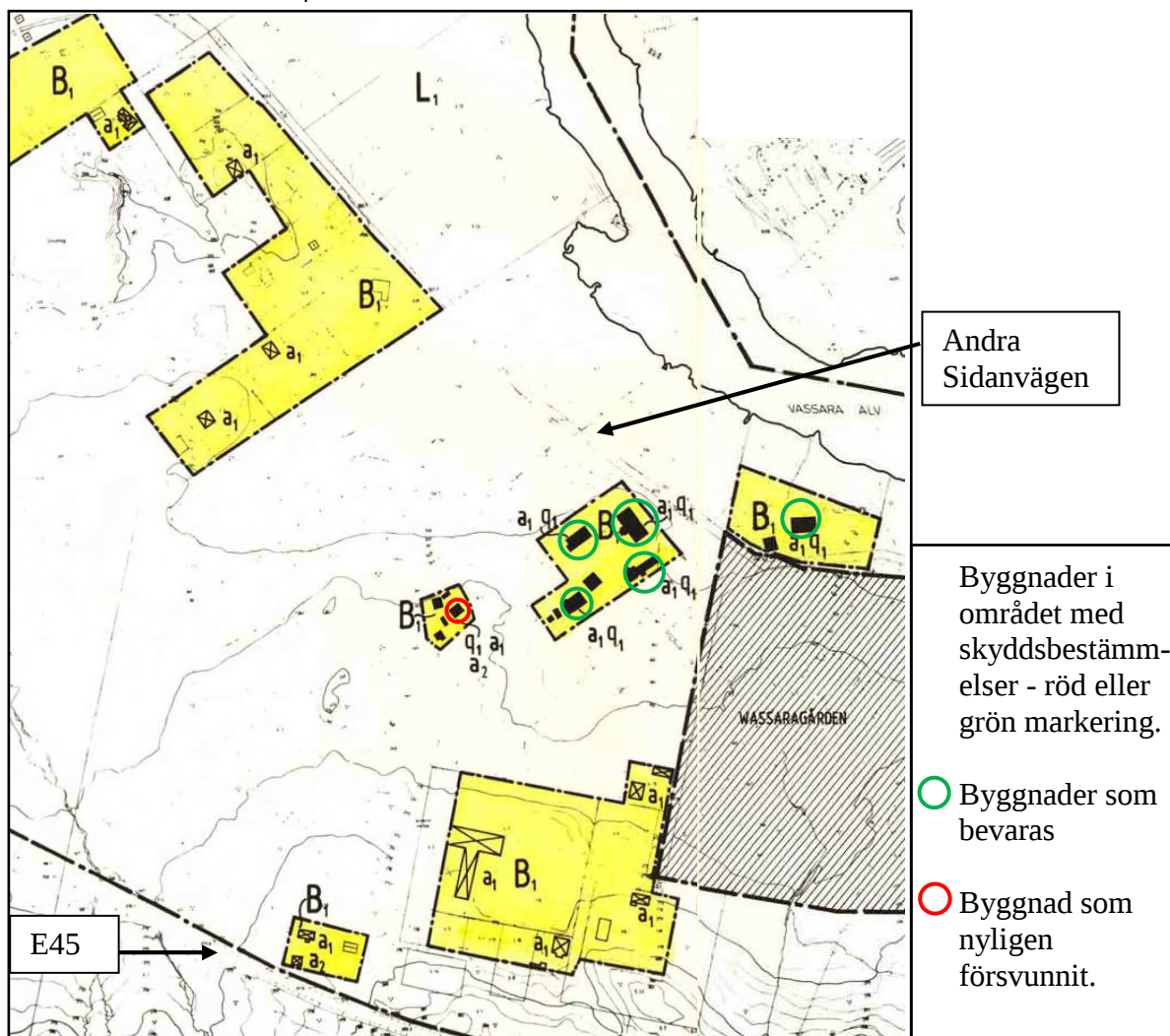
Föreslagen detaljplans utformning bedöms sammantaget ej utgöra betydande påverkan på strand- och vattenmiljön.

Kulturlandskap

Nulägesbeskrivning

I en bevarandeplan från 1985 som antagits av kommunfullmäktige har Andra Sidan pekats ut som kulturhistorisk värdefull miljö. Riktlinjerna är i bevarandeplanen att nybyggnationer ej ska tillåtas i det öppna odlingslandskapet utan i undanskymda lägen. En bebyggelsegrupp fanns tidigare inom planområdet (men som numera är rivet), klassades som bevarandevärd bebyggelsemiljö.

I gällande områdesbestämmelserna för Andra Sidan från augusti 1991 (laga kraftvunna 1993) ingår planområdet i ett L₁ betecknat område (se utsnitt av områdesbestämmelserna nedan). Detta bestämelseområde utgör en kulturhistorisk värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en bevarandevärd landskapsbild. Marken får endast användas på ett sådant sätt att kulturlandskapet bevaras.



Utsnitt ur Områdesbestämmelser med byggnader omfattande skyddsbestämmelser (inom ringar) i området.

I dag bedrivs inget jordbruk på den aktuella platsen men de igenväxta gräsmarkerna finns kvar. Det som tidigare var jordbrukslandskap har de senaste årtiondena förtätats med enfamiljshus av blandad karaktär kring planområdet.

Effekter och konsekvenser

Vid en förtätning av planområdet kommer en lucka i landskapet byggas igen. Detta kommer att påverka landskapsbilden. Området används inte längre för jordbruk och riktlinjerna i

bevarandeplanen för 1985 och i områdesbestämmelserna från 1991 är till stor del inaktuella då omkringliggande områden redan är ianspråktaga av bostadsbebyggelse. De gällande områdesbestämmelserna för området upphävs i samband med ett eventuellt antagande av denna detaljplan.

Bebyggelse som fanns centralt i området inom 4:21 (se röd markering på bilden på förra sidan) har rivits då den var i dåligt skick och ej längre bedömdes vara motiverad att bevara. Gårdsmiljön Gällivare 4:17 omfattas ej av planeringen utan bevaras i sin nuvarande omfattning.

Sammantaget kommer en viss begränsad miljöpåverkan på kulturlandskapet ske genom föreslagen planering.

Landskapsbild

Nulägesbeskrivning

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

Kvartermarken för bostäder är på mellan ca 357 m ö h närmast Vassara älv och ca 378 m ö h närmast E45. Dundrets topp ligger på ca 820 m höjd.

Effekter och konsekvenser



Foto (sammanfogat montage) från pir i älven mot befintlig bebyggelse mm. Planområdet till höger i bilden, Dundret i bakgrunden.

Lägre björkskog finns i nordvästra delen av planområdet, vilken delvis skymmer planerad bebyggelse sett från centrala Gällivare/norra sidan Vassarastranden. Landskapsbilden förändras i nordöstra delen sett från norra Vassarastranden (i närheten av Lapphärbarget/Kyrkoherdebostaden norra sidan Vassara älv). I detta avsnitt blir bebyggelsen väl synlig. Utsikten mot Dundret är dock starkt påverkad av befintlig större kraftledning/ledningsstolpar i dagsläget. Viss påverkan på landskapsbilden finns redan idag även genom befintlig bebyggelse.

Påverkan på landskapsbilden söderut mot Dundret mm sker naturligt sett från Andra Sidanvägen/näromgivningen. Trädvegetation inom naturmark mm inom delar av planområdet kan minska påverkan på landskapsbilden något.

Sammantaget kan en viss miljöpåverkan på landskapsbilden uppkomma genom föreslagen planering. Som helhet bedömer kommunen påverkan vara acceptabel då området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen, området utgör en del som kopplar samman befintliga bebyggelser och är viktig för tätortsutvecklingen.

Risker och störningar

Vägbuller

Nulägesbeskrivning

Bullerstörningar uppkommer från väg E45. Se även under rubriken *Gator och trafik* ovan.

Effekter och konsekvenser

Enligt översiktlig beräkning i bullerprogram (Trivector 8.6) behövs ca 60 m för att klara ekvivalent och maximal nivå avseende riktvärden för buller från vägtrafik. Detta med förutsättningarna att E45 har en hastighetsbegränsning om 90 km/h, att vägen ligger ca 3 m över närmsta föreslagna tomt på en vägbank, samt fordonsmängden är 900 fordon/dygn (varav 11 % tung trafik).

I västra delen hålls ett avstånd på ca 65 m från vägmitt på E45 till föreslagen byggrätt för bostäder. I östra delen där skyltad hastighet är 70 km/h hålls ett avstånd på ca 60 m.

Bedömningen är att riktvärden för buller (både ekvivalent nivå och maximal nivå) vid E45 klaras enligt planens uppbyggnad.

Enligt "Trafiknätsanalys Gällivare kommun - med trafikutredning för Gällivare centrum, 2005" var vid upprättandet av den rapporten trafikmängden vid Prästgatan/Kaitumvägen (något nordost om planområdet) 1040 fordon/dygn och på Andra Sidanvägen väster om planområdet 400 fordon/dygn. Utifrån dessa siffror är trafikmängden inte över 1000 fordon/dygn idag förbi planområdet.

Total trafikmängd på Andra Sidanvägen efter aktuell planering uppgår till högst 1500 fordon/dygn (noterbart att en viss andel av trafiken tar sig sannolikt via E45 istället för Andra Sidanvägen). Enligt översiktlig beräkning i bullerprogram (Trivector 8.6) klaras ekvivalent nivå avseende riktvärden för buller från vägtrafik vid 20 m från vägmitt (avståndet från vägmitt till bostad på Gällivare 5:3 strax jämte planområdet). Enligt beräkningen blir den ekvivalenta nivån ca 52 dBA, vilket ska jämföras med riktvärdet 55 dBA, vid avståndet 20 m från vägmitt. Riktvärden för maximal nivå, 70 dBA, klaras ej, men dessa riktvärden klaras ej heller idag. Enligt beräkningen blir den maximala nivån ca 76 dBA såväl för dagens förhållanden som vid en trafikmängd om ca 1500 fordon/dygn.

Buller från skotertrafik

Nulägesbeskrivning

Befintlig skoterled finns på Vassarträsket. På älven förbi planområdet är inte skotertrafik tillåtet. Skoterled från Vassarträsk mot Dundret mm finns ca 1 km väster om planområdet.

Effekter och konsekvenser

Skotertrafik innebär generellt störningar. Samtidigt är skoter en viktig del i gällivarebornas tillvaro. Möjlighet till skotertrafik från bostadsområden ser kommunen som en tillgång. I planen tillåts skotertrafik inom delar av naturmarken.

Enligt trafikföreskrifter för skotertrafik i Gällivare mm gäller för vissa leder i tätorten att skotertrafik endast är tillåten dagtid mellan 08.00-20.00 och hastighetsbegränsningar på 30 km/h. Dessa restriktioner bör gälla även inom planområdet för att minska bullerstörningar.

Områden för möjliga skotergarage har lagts in i planen nära E45. Vid skotertrafik söderut/västerut från garagen minskas risken för störningar inne i området.

Skotertrafiken bedöms endast ge liten påverkan avseende störningar.

Flygbuller

Nulägesbeskrivning

Bullerstörningar uppkommer från helikopterflyg till Vassaraträsk's landningsplats. Planområdet ligger inte direkt under inflygningszoner för helikopter, men viss påverkan på området sker vid inflygningar. Ca 5 % av flygningarna (från sydväst) ger 75-80 dBA inom planområdet enligt utförd bullerutredning (*Helikopterplats Gällivare, Bullerutredning Norrlandsflyg*, Ingemansson, 2004). Samma utredning anger att 95 % av flygningarna (från nordväst) främst ger 70-75 dBA inom planområdet, med inslag av områden med 75-80 dBA.

Den fördjupade översiktsplanen anger att landningsplatsen för helikoptrar vid Vassaraträsket används under vintermånaderna ca 1-3 gånger per vecka medan den under sommarmånaderna kan användas ca 10-15 gånger per vecka.

Effekter och konsekvenser

Bedömningen är att störningarna inte blir påtagliga i planområdet med hänsyn till redovisade bullernivåer ovan samt med hänsyn till de fåtal flygningar som sker.

Farligt gods

Riskbedömning

E45 är primärled för farligt gods. Skyltad hastighet är 90 km/h i västra delen och 70 km/h i östra delen vid planområdet.

I planen tillåts ingen ny bostadsbebyggelse (byggrätt) närmare väg E45 än ca 60-65 m. Några riktvärden för skyddsavstånd till transportvägar för farligt gods har inte fastställts av Gällivare kommun eller Länsstyrelsen i Norrbottens län. Detta har dock gjorts av andra myndigheter, t ex länsstyrelserna i Stockholm, Västra Götaland och Skåne. Länsstyrelsen i Skåne har låtit utarbeta en rapport "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM), 2007:06".

Enligt denna skrift bör ett minsta avstånd på 30 meter eftersträvas mellan transportled för farligt gods och all typ av bebyggelse. Mellan 30 och 70 meter från transportleden är det lämpligt att placera verksamheter med en låg "befolkningstäthet", till exempel industri, sällanköpshandel, lager utan betydande handel, tekniska anläggningar, parkeringar etc. Mellan 70 och 150 meter från transportleden är det lämpligt att placera verksamheter som medför en högre "befolkningstäthet", till exempel bostäder, handel, kontor (i ett plan), lager med betydande handel, etc.

3 st hus kan komma att hamna närmare E45 än 70 m. Byggrätt för bostäder medges som närmast ca 60-65 m från E45.

Trafikmängden förbi planområdet är relativt låg (ca 900 fordon/dygn varav tunga trafik ca 100 fordon) där mängden farliga godstransporter bedöms vara få.

Skogsmark mellan byggrätt och E45 ger ett skydd, liksom befintlig bostadstomt i sydöst.

Utifrån ovan beskrivna samt med föreslagna åtgärder bedöms föreslagen planering vara godtagbar ur risksynpunkt.

Översvämningssrisk

Nulägesbeskrivning

Normalvattenståndet i Vassarträsk är 354 m ö h enligt s k "Gröna kartan" (numera Terrängkartan) upprättad av Lantmäteriet 1989. Strandlinjen ligger enligt uppgift på grundkartan på ca 355,4 m ö h.

Under vår och höst höjs vattenståndet i älven och stränderna översvämmas i varierande grad. Vissa år vid vårflood når vatten upp till den befintliga bilvägen som går längs älvstranden.

Effekter och konsekvenser

I planen tillåts ingen bostadsbebyggelse närmare än ca 75-80 m från älven. Marken för föreslagna bostadsområden ligger på som lägst ca 357,5 m ö h (i nordväst). Närmsta befintliga tomt nordväst om planområdet ligger på drygt 357 m ö h. Föreslagen bebyggelse hamnar något över befintlig väg, dit vatten ibland når vid högvattennivåer.

En generell bestämmelse för bebyggelse om lägsta nivå för färdigt golv på 358,5 m ö h har införts på plankartan. Endast källarlösa hus tillåts i den norra delen som ligger något lägre. En skillnad på ca 3 m mellan färdigt golvnivå och strandlinjen, tillsammans med källarlösa hus, bedöms som tillräckligt ur översvämningssynpunkt.

En samlingslokal (C₂-område) föreslås mellan älven och Andra Sidanvägen. Marken är på mellan 356-357 m ö h. Bestämmelsen om lägsta färdigt golv-nivå gäller även här.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen handläggs med ett normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen (PBL), där ett samråd ägde rum under sommaren 2012. Efter inkomna synpunkter och eventuella revideringar kungörs och tillgängliggörs planen för allmän granskning (tidigare utställning) i minst tre veckor. Målsättningen är att planen sedan kommer att antas i början av 2013.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är angiven till 10 år. Tiden är anpassad i avseende på områdets storlek, tätortens efterfrågan på tomter samt områdets attraktiva och relativt centrala läge.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Andra Sidanvägen är idag allmän väg med vägnummer (vägnummer 829). Kommunen är väghållare enligt trafikverkets hemsida. Samtidigt äger en samfällighet (Gällivare s:1) marken för Andra Sidanvägen. Kommunen avses vid genomförandet ta över huvudmannaskapet för berörd del av Andra Sidanvägen. Trafikverket har fortsatt vägrätt genom Gällivare s:1.

Med planförslaget blir vägen detaljplanlagd enligt Plan- och bygglagen (PBL) och inte enligt Väglagen. Indragningsbeslut bedöms ej behövas eftersom sträckan blir "PBL-gata".

Kommunen är huvudman för anslutande väg E45. Trafikverket är samtidigt väghållare för väg E45.

En kort gatusträcka från E45 mot Bryggeriet mm, har idag enskilt väghållaransvar. Väghållaransvaret övergår till kommunalt vid ett genomförande.

En gemensamhetsanläggning avses bildas som får drift- och skötselansvar för bryggområde inom allmän platsmark/vattenområde liksom för samlingslokal inom kvartersmark.

Lovplikt

Inom kvartersmark krävs marklov för schaktning och fyllning.

Avtal

Åtgärder för genomförandet av planen bör ske genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten- och avloppsnetets nyttjande, fjärrvärme, vägbyggnad som föranleds av planen etc.

Framtida förhållanden, samordning mm avseende mark för gemensamhetsanläggning, kommunal mark, samfälligheten Gällivare s:1, Trafikverkets väghållaransvar respektive vägrätt bör avtalas mellan berörda.

För att införliva detta område i det kommunala ansvarsområdet/verksamhetsområdet för vatten och avlopp behövs ett kommunfullmäktigebeslut. Därefter skall ett genomförandavtal som reglerar VA och dagvattenhanteringen upprättas innan bygglov ges för byggnation av bostäder mm i området.

Avtal angående anslutning med väg E45 bör avtalas mellan kommun och Trafikverket.

Åtkomst till C₂-område (samlingslokal mm) över bl a kommunal gång- och cykelväg (GC-VÄG på plankartan) bör avtalas mellan berörda.

Avtal bör tecknas med berörda om det blir aktuellt med skoterled utmed Vassara älv liksom med fastighetsägare utmed E45 för sammankoppling med befintlig skoterled ca 1 km västerut.

Möjlighet att flytta ledningar och/eller gräva ner i mark kan medges via överenskommelse med ledningsägare.

Elledning i luft (0,4 kV) till Gällivare 4:17 behöver flyttas och förläggas i mark enligt planens uppbyggnad. Sista biten av ledningen till huset som rivits inom 4:21, avses försvinna med anledning av rivningen. Avtal, där kostnader och ansvar regleras för anläggningsflytt av elledningar, bör göras med ledningsägare (Vattenfall) innan detaljplanen antas.

Eventuellt kan skogsmark inom intilliggande fastighet (Gällivare 3:13) användas för snöupplag om överenskommelse sker med fastighetsägaren.

Tillstånd

Diken finns i området. För diken i jordbruksmark gäller generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § MB, om dikena ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten. Kommunens åsikt är att diken som förändras inte har funktionen som biotopskyddade objekt. Ifall påverkan på diken/biotopskyddat objekt sker krävs dispens från Länsstyrelsen. Samråd med Länsstyrelsen har skett genom denna planprocess. Efterfrågat besked från Länsstyrelsen angående behov av dispensansökan för biotopskyddade objekt har ej lämnats i granskningsskedet.

Anläggande av dagvattenanläggning kan eventuellt innebära anmälan av vattenverksamhet, t ex dagvattendamm, grävning av diken mm. Bedömningen är att anmälan om vattenverksamhet inte behövs. Länsstyrelsen har i granskningsskedet inte påtalat om något behov av anmälan för vattenverksamhet utifrån planeringen.

Vid anläggande av bryggor skall gällande lagstiftning följas vad gäller vattendom och vattenverksamhet.

Enligt miljöbalken 7 kap. 28 a § krävs tillstånd för verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Kommunen bedömer att brygganläggningen kan uppföras utan betydande miljöpåverkan på de naturmiljöer eller arter som avses skyddas vid Vassara älv. Något särskilt tillstånd enligt 7 kap. 28 § miljöbalken krävs därför inte enligt kommunens bedömning.

Upphävande av strandskyddet i aktuellt planområde krävs med anledning av planen inom kvartersmark inom 100 m från strandlinjen samt inom bryggområde. Då del av planområdet berör Natura 2000 är det Länsstyrelsen som fattar beslut om upphävande av strandskydd, efter ansökan från kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Marken som berörs är i privat ägo. Förändring avses ske av fastigheten Gällivare 4:21 vid planens genomförande. Delar av fastigheten Gällivare 4:21 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål, samlingslokal, teknisk anläggning samt för allmän platsmark (Natur, Lokalgata).

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske av kvartersmark inom planområdet. Kvartersmarken kan avstyckas till enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse. Flera fastigheter får bildas inom kvartersmarken. Tomtindelning på illustrationen är endast ett förslag.

Inom område av detaljplanen som markerats med **g**, *gemensamhetsanläggning*, bör gemensamhetsanläggning bildas. Andelsägare i gemensamhetsanläggningarna bör vara de blivande bostadsfastigheterna inom planområdet. Gemensamhetsanläggning bildas för bryggor inom allmän platsmark/W-område, kvartersmarkens områden för komplementbyggnader/garage samt samlingslokal.

Andra Sidanvägen som ingår i en större befintlig bysamfällighet avses ej ingå i ovan redovisad gemensamhetsanläggning. Beaktas att kommunen idag är väghållare för Andra Sidanvägen/väg 829, samtidigt som en samfällighet (Gällivare s:1) äger marken för Andra Sidanvägen. Vidare har Trafikverket vägrätt för Andra Sidanvägen inom samfälligheten. Särskild fastighet kan komma att bildas för detta ändamål (Lokalgata på plankartan). Detta kan innebära viss förändring av Gällivare s:1.

Samfällighetens framtida förutsättningar i kombination med ny planläggning, ny gemensamhetsanläggning mm bör klarläggas i samband med genomförandet.

Även del av samfälligheten Gällivare s:5 som utgör del av Vassara älv berörs i mindre omfattning. Mindre del av samfälligheten är avsatt som gemensamhetsanläggning (bryggområde) i planen, vilket kan komma att innebära fastighetsbildningsåtgärder vid planens genomförande.

E-område (transformatorstation) kan komma att avstyckas till särskild fastighet alternativt upplåtas via ledningsrätt.

Fastigheterna Gällivare 4:17 och Gällivare 4:13 omgärdas av planområdet men innefattas ej i planområdet/planläggningen. Ingen förändring avses därmed ske för fastigheterna ur fastighetsbildningssynpunkt.

Anslutningsvägen från Bryggerivägen till planområdet angränsar till arrendeområde som ligger inom fastigheten Gällivare 4:21. Arrendetomten, som arrenderas av Gällivare 4:19, ingår dock ej i planområdet/planläggningen. Ingen fastighetsbildningsåtgärd sker därmed för arrendetomten.

Fastighetsbildning sker i samband med att planen vunnit laga kraft. Fastighetsbildning begärs hos lantmäterimyndighet genom fastighetsägare till Gällivare 4:21.

Ledningsrätter, servitut mm

Ledningsrätter finns inom planområdet enligt upprättad grundkarta. Dessa bedöms vara för VA-ledningar. Ledningsrätt finns längs Andra sidan vägens södra sida samt från Bryggerivägen in till Gällivare 4:17.

Ledningsrätten till Gällivare 4:17 påverkas av kvartersmark betecknat BC₁ liksom B motstående sida lokalgatan. Inget s k "u-område" har införts på kvartersmark. Eventuellt kan ledningsrätten behöva justeras något vid ett genomförande. Ledningsrätten är bred och VA-ledningar ligger inom Lokalgata (ej inom kvartersmark). En justering bedöms därmed kunna ske utan egentlig påverkan sker.

Trafikverket har idag och avses fortsatt ha vägrätt genom Gällivare s:1 (allmän väg 829/Andra Sidanvägen).

Servitut (väg) till Gällivare 4:17 finns. Anslutningen till Gällivare 4:17 kvarstår men kommer att innefattas i område Lokalgata i planen. Mindre justering sker för servitutets/vägens sträckning.

Ekonomiska frågor

Reglering av plankostnaden görs genom att planavtal mellan kommunen och fastighetsägare till Gällivare 4:21.

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen står respektive exploatör för. Exploateringsavtal kan tecknas mellan byggherre och kommunen.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

VA-ledningar längs Andra Sidanvägen samt Bryggerivägen kan ligga kvar enligt planens uppbyggnad inom Lokalgata.

VA-ledning från Bryggerivägen till Gällivare 4:17 kan ligga kvar enligt planens uppbyggnad inom Lokalgata. Ledningar ligger dock nära Lokalgatans södra gräns i detta avsnitt. Centrumlinjen på spillvattenledningen ligger ca 0,60 m och dricksvattenledning ligger ca 1,70 m från Lokalgatans gräns, vilket beaktas vid genomförandet.

Kommunens anslutningspunkt för VA och fjärrvärme är vid Bryggerivägens anslutning med planområdet.

Aktuellt planområde avses i samband med ett genomförande av planen ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Se vidare under rubriken *Avtal* ovan.

För anslutning till det kommunala VA-nätet krävs en ledningsdragnings om ca 150 m vilket beräknas kosta ca 0,9 miljoner kronor enligt Service- och teknikförvaltningen.

Detaljutförande för gata, VA etc utförs i princip efter planhandlingarna. Diskussioner förs huruvida exploatören skall vara med och betala erforderliga förstärkningsåtgärder i VA-nätet. I dagsläget är det ej klarlagt hur dessa kostnader skall regleras.

Om genomströmning av vatten tillåts öka genom planerat område bör beaktande göras om att vägtrummor under väg 829 (Andra Sidanvägen) med stor sannolikhet behöver bytas till större dimensioner och då till halvtrummor som sedan anläggs enligt Trafikverkets rekommendationer.

Enligt meddelande från Räddningstjänsten finns behov av brandpostnät i området, med högst 150 m mellan brandposterna.

Fjärrvärmeledningar kan ligga kvar enligt planens uppbyggnad. Frågan om kapacitet finns för utbyggnad av fjärrvärme i området behöver klargöras innan byggande sker.

Kraftledningar vid Vassara älvs strandkant säkerställs genom bestämmelse att marken skall vara tillgänglig för luftledning.

Elledningen i luft till Gällivare 4:17 behöver flyttas och förläggas i mark enligt planens uppbyggnad. Sista biten av ledningen till huset som rivits inom 4:21, avses försvinna med anledning av rivningen.

Noterbart att en stolpe för 0,4 kV ledning finns i söder nära väganslutningen med E45. Enligt rapporten "Vägars och gators utformning (VGU)", Trafikverket, bör oefftergivliga föremål normalt inte förekomma i en säkerhetszon om 3 m från vägbana vid hastighetsbegränsningen 50 km/h. Bedömningen är att stolpen kan vara kvar, men måste beaktas vid förprojektering av väganslutning mellan E45 och föreslagna Lokalgata in till området.

Befintlig 0,4 kV markkabel längs med Bryggerivägen i öster ligger något inom Gällivare 4:21, men samtidigt strax utanför planområdet (vid gränsen till arrendetomt, se angående denna tomt ovan).

Ett område, ca 18 X 8 m och en byggrätt om ca 60 m², för transformatorstation (E-område) har avsatts centralt i området. 5 m upprätthålls mellan byggrätt för transformator och komplementbyggnad inom föreslagen bostadstomt.

Vattenfall har i samrådsskedet givit anvisningar om säkerhet, anläggningsarbeten mm avseende elledningar mm enligt bl a följande;

Belysningsstolpar ska placeras på ett avstånd av belysningsstolpens totala höjd + 3 m till närmaste fas och med som minst 6 m mellan belysningsstolpens delar och närmaste fas. Placeras belysning inom 50 m (landsbygd) och 20 m (tätort) från ledningens närmaste fas ska matning till belysning förses med extra yttre isolation till isolationsnivån uppfylls, se TSN (Telestörningsnämnden). Detta gäller för alla elanläggningar i närheten av 130 k V-ledningar.

Vid sprängning i närheten av ledning ska Vattenfall Eldistributions handläggare kontaktas i god tid före arbete. Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs erforderlig utbildning och utförande enligt ESA Entreprenör 2006, ESA E. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Anläggningarnas lägen är inte exakta då inmätning ännu inte är gjord. För att säkerställa kabels placering behöver inmätning ske. Detta bekostas av Vattenfall.

Vid arbete nära el-anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid göras. Det är av vikt att byggherre kontaktar Vattenfall i god tid för offert.

Teleledning från Bryggerivägen in i planområdet kan ligga kvar enligt planens uppbyggnad inom Lokalgata.

Området bör anslutas med bredband/fiberkabel.

Bestämmelse "Dagvatten skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark" har införts i planen. Inom naturmark får enligt införd bestämmelse område för dagvattenhantering finnas, t ex utformade som dammar, så att infiltration sker innan vattnet når Vassara älv. Den slutliga utformningen och placeringen av dammarna inom naturmark bör studeras vid efterföljande projektering. Bl a beaktas dammarnas nivåer med hänsyn till älvens varierande vattenstånd, grundvattennivå mm.

Två genomgående diken kan bevaras i sitt nuvarande läge enligt planens uppbyggnad. Men övriga diken påverkas och försvinner/flyttas. Dessa diken bedöms kunna förläggas längs föreslagna lokalgator i planen.

Även ett avskärande dike kan behöva anläggas mellan vägtrumma vid E45 och genom naturmark till illustrerad dagvattendamm i västra delen (se plankartans illustration).

En geoteknisk undersökning har utförts under planarbetet.

Endast källarlösa hus tillåts i planens norra del.

Bestämmelse att radonskyddat byggande ska ske har införts på plankartan.

Bestämmelse har införts om att oljeavskiljare måste anordnas för komplementbyggnad som överskrider 50 m² byggnadsarea.

Inom kvartersmark krävs marklov för schaktning och fyllning.

Förprojektering av korsningsutformningen mm vid anslutningen med E45 har gjorts under planprocessen. Dialog har skett med Trafikverket i frågan. Vidare detaljprojektering av

korsningsutformning ska göras i samråd med Trafikverket. Ändrade trafiklösningar föranledda av exploateringen ska inte bekostas av Trafikverket.

Förprojektering har även gjorts för anslutningen från Andra Sidanvägen till bostadskvarteret.

Projektering/genomförande av planområdet förutsätts ske på sådant sätt för vägar etc att det inte medför försämring eller olägenhet för intilliggande fastighet Gällivare 4:17. T ex beaktas så att inte smältvatten kommer att rinna in på tomten p g a uppfyllnader vid vägbygge.

Projekteringen har belyst trafiksäkerheten såsom siktförhållanden, eventuella parkeringsfrågor mm vid eventuell minilivs. En breddning av Andra Sidanvägen anser kommunen ej lämpligt då en sådan åtgärd torde ge förutsättningar för hastighetsökning. Dock kan farthinder behöva anordnas på vägen för att minska hastigheten mm på vägen.

Länsstyrelsen har ej påtalat om något behov av arkeologisk undersökning.

Enligt planens intentioner behöver skoterförbud enligt trafikföreskrifterna justeras så att led tillåts mm från planområdet till befintliga tillåtna leder.

Ett område (Natur på planen) i västra delen vid vändzonen kan användas som snöupplag på vintern (och lek på sommaren). Se även under *Avtal* ovan angående snöupplag.

Tekniska utredningar

- Geoteknisk utredning är utförd i samrådsskedet.
- Dagvattenutredning/förprojektering har utförts under planprocessen
- VA-utredning har utförts under planprocessen.
- Förprojektering har skett under planprocessen avseende anslutning med E45, liksom för anslutningen från Andra Sidanvägen till bostadskvarteret.
- Förprojektering av Lokalgatunätet har utförts under planprocessen.
- Gång- och cykelvägarna har förprojekterats i samband med planprocessen.

På kommunen finns tillgång till handlingar avseende förprojektering av dagvattenhantering, VA och väg.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har påbörjats av Tyréns inledningsvis. Därefter har kommunen med dess tjänstemän övertagit planarbetet med hjälp av Planteamet AB, Bengt Gustavsson och AG Arkitekter, Johannes Nilsson.

Sture Sundquist
Miljö- och byggchef

Bilaga 1.

BEHOVSBEDÖMNING

Inledning

Denna checklista används som hjälpmedel när det kommer till att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Checklistan används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som ska finnas med i planbeskrivningen. Denna checklista kan behöva omvärderas om nya företeelser som berör miljön stöts på i planarbetet.

Behovsbedömning

	Kan påverkas	Påverkas ej	Betydande miljöpåverkan	Kommentarer
GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN				
Förordnanden/skydd	X		Nej	Från Vassara älvs strandlinje råder ett strandskydd på 100 meter. Diken inom planområdet leder till Vassara älv. Det finns gällande områdesbestämmelser för Andra sidan som antogs 1991. Dessa upphävs för det aktuella området i och med antagandet av en ny detaljplan. I planområdet finns diken. Upphävande av ett eventuellt biotopskydd kan komma att behövas, om diken ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten. Kommunens åsikt är att diken som förändras inte har funktionen som biotopskyddade objekt. Efterfrågat besked från Länsstyrelsen angående behov av dispensansökan för biotopskyddade objekt har ej lämnats i granskningsskedet. Det största flödet är i det nordvästra diket som även leder genom Gällivare 3:18. Detta dike kommer att bevaras. Ingen nämnvärd påverkan bedöms ske. Övriga diken har ett mycket ringa flöde. Sannolikt håller inte dessa diken ytvatten större delen över året. Även ett genomgående dike med ringa flöde kan bevaras. Några andra diken med ringa flöde försvinner/flyttas. Dessa diken bedöms kunna förläggas längs föreslagna lokalgator i planen samt i naturmark.
Riksintressen	X		Nej	Området ligger inom riksintresse för rennäring (svår passage). E45 som är riksintresse för väg berörs. Vassara älv är av Natura 2000. Området omfattas ej av riksintresse för värdefulla ämnen/mineral.

				Se vidare under <i>Miljöbalken</i> nedan.
Naturvårdsplan/ Naturvårdsprogram		X	Nej	Berörs ej.
Ekologiskt känsliga områden	X		Nej	Vassara älv klassas enligt Natura 2000 till Naturliga större vattendrag av fennoskandinavisk typ 3210 och är en del av avrinningsområdet för Torne- och Kalix älvsystem. Vassara älv berörs i norra delen.
Fornlämningar		X	Nej	Inga registrerade fornlämningar finns inom området. Länsstyrelsen har ej påtalat om något behov av arkeologisk undersökning.
Skyddsavstånd	X		Nej	Väg E45 är en led där farligt gods transporteras. Byggrätt för bostäder medges som närmast ca 60-65 m från E45. Trafikmängden är relativt låg där farliga godstransporter bedöms vara få. Skogsmark mellan byggrätt och E45 ger ett skydd, liksom befintlig bostadstomt i sydöst. Föreslagen planering bedöms vara godtagbar ur risksynpunkt.
EFFEKTER PÅ MILJÖN				
Mark	X		Nej	Den tidigare odlade marken är så kallad odlingsmyr, dvs man har dikat upp gammal torv (myrmark). Det innebär att det finns torv från ytan vilket kräver vissa urgrävningar under hus och vägar. En geoteknisk undersökning har utförts under samrådsskedet. Inför byggande skall den rapporten studeras.
Luft och klimat	X		Nej	Tillskottet av emissioner genom ökad trafik i samband med nya bostäder ökar något. Miljökvalitetsnormerna överskrids dock ej.
Vatten	X		Nej	Vassaraträsk/Vassara älv tillhör Torne- och Kalix älvsystem och klassas som Natura 2000-område. Diken inom planområdet leder till Vassara älv. Sjukhuset i Gällivare har älven som reservvattentäkt. Grundvattennivåer studerades vid geoteknisk undersökning. Höga flöden i Vassaraträsk/Vassara älv kan förekomma. En bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv på 358,5 m ö h har införts på plankartan. En skillnad på ca 3 m mellan färdigt golv-nivå och strandlinjen bedöms som tillräckligt ur översvämningssynpunkt. Endast källarlösa hus tillåts i norra delen.
Vegetation	X		Nej	Vegetation tas delvis bort på föreslagna bostadstomter. Tomtmark kommer dock till större delen utgöras av vegetation. Allmän naturmark säkerställs i planen.

Djurliv		X	Nej	Djurlivet bedöms inte att påverkas nämnvärt då den nya bebyggelsen är omringad av befintliga bostäder samt att större naturmark finns i närheten.
Landskapsbild	X		Nej	Landskapsbilden förändras då en lucka i den befintliga bebyggelsen delvis byggs igen. I vissa avsnitt blir bebyggelsen väl synlig. Utsikten mot Dundret är dock starkt påverkad av befintlig större kraftledning/ledningsstolpar i dagsläget. Viss påverkan på landskapsbilden finns redan idag även genom befintlig bebyggelse.
Miljöpåverkan från omgivningen	X		Nej	Buller och avgaser kan förekomma från väg E45. Se nästa rubrik.
HÄLSOEFFEKTER				
Utsläpp, buller, vibrationer	X		Nej	Trafikbuller uppstår från väg E45 söder om planområdet. I västra delen hålls ett avstånd på ca 65 m från vägmitt på E45 till föreslagen byggrätt för bostäder. I östra delen där det är 70 km/h hålls ett avstånd på ca 60 m. Enligt översiktlig bullerberäkning klaras riktvärden för buller (både ekvivalent och maximal nivå) enligt planens uppbyggnad. I planen tillåts skotertrafik inom naturmark. för vissa leder i tätorten att skotertrafik endast är tillåten dagtid mellan 08.00-20.00 och hastighetsbegränsningar på 30 km/h. Dessa restriktioner bör gälla även inom planområdet för att minska bullerstörningar. Bedömningen är att störningar från helikopterflyg till Vassaraträsk's landningsplats inte blir påtagliga i planområdet med hänsyn till redovisade bullernivåer enligt utförd bullerutredning samt m t p de fåtal flygningar som sker. Ingen verksamhet förekommer i dagsläget i det intilliggande Bryggeriet.
Ljus	X		Nej	Bryggeribacken ligger i en norrsluttning, vilket innebär viss skuggning.
Säkerhet		X	Nej	En kraftledning leder längs älven. Inga bostäder planeras i närheten av ledningen.
Allergier		X	Nej	Ingen allergiframkallande anläggning finns omkring eller föreslås inom planområdet.
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER				
Mark- och vattenanvändning	X		Nej	Tidigare obbyggd mark berörs vid anläggning av ny bebyggelse. Vattenanvändningen påverkas i form av tillåtelse för brygga. I den fördjupade översiktsplanen anges Andra

				Sidan som ett område att utveckla och förtäta med bostadsbebyggelse.
Naturresurser	X		Nej	Inom området finns diken. Enligt den naturinventering som gjorts på platsen har de flesta diken i området en hög igenväxningsgrad vilket gör att skyddsvärdet bedöms som litet. I övrigt bedöms inte finnas några bevarandevärden.
Transporter	X		Nej	Transporterna bedöms inte nämnvärt öka i och med det nya området. Området kommer eventuellt delvis att ersätta bostäder i Malmberget. Detta gör att det som ersätts hamnar närmare centrumkärnan vilket betyder färre transporter. Området ligger även på gångavstånd från järnvägsstationen där det finns både regionala och lokala kollektivförbindelser.
Rekreation		X	Nej	Älvområdet används i turistiska sammanhang och som ett populärt promenadstråk med rastplatser. Ianspråktagen mark för bostäder bedöms ej nämnvärt användas för rekreation.
Kulturmiljö	X		Nej	I gällande områdesbestämmelser för Andra ingår planområdet i ett L₁ betecknat område. Detta bestämelseområde utgör en kulturhistorisk värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en bevarandevärd landskapsbild. Några av byggnaderna har skyddsbestämmelser och utökad bygglovplikt. I dag bedrivs inget jordbruk på den aktuella platsen men de igenväxta gräsmarkerna finns kvar. Det som tidigare var jordbrukslandskap har de senaste årtiondena förtätats med enfamiljshus av blandad karaktär kring planområdet. Riktlinjerna i bevarandeplanen för 1985 och i områdesbestämmelserna från 1991 är till stor del inaktuella då omkringliggande områden redan är ianspråktaga av bostadsbebyggelse. De gällande områdesbestämmelserna för området upphävs i samband med ett eventuellt antagande av denna detaljplan. Bebyggelse som fanns centralt i området har rivits då den var i dåligt skick och ej längre bedömdes vara motiverad att bevara.
MILJÖBALKEN				
3 och 4 kap. Hushållsbestämmelser och miljö kvalitetsmål	X		Nej	Hela planområdet ligger inom riksintresse svår passage för rennäringsen. Det nya bostadsområdet bedöms inte påverka

				rennäringen med anledning av att planområdet inte används för renflyttning. E45 är av riksintresse. Förprojektering av korsningsutformningen mm vid anslutningen med E45 har gjorts. Dialog har skett med Trafikverket. Framkomligheten bedöms ej försämrats med planeringen. Trafikmängderna är relativt låga och bör ej heller öka på ett oacceptabelt sätt. Planområdet ligger vid Vassara älv som är ett av Kalixälvs biflöden och med det ett Natura 2000 område. Dikessystemet inom planområdet är ej av Natura 2000. All risk för erosion, näringsläckage, förorening, grumling av vattenmiljön bör förebyggas. Med dagvattenbestämmelse om takvatten ska fördröjas lokalt, område för dagvattenhantering, tillsammans med avståndet till Vassara älv gör att infiltration kan ske innan dagvattnet når sjön. Med dessa försiktighetsåtgärder bör inte vattendragen och älvens naturvärden i stort påverkas negativt av detaljplanen. Inga andra riksintressen berörs. Förslaget bedöms ta rimlig hänsyn till naturvärden.
5 kap. Miljökvalitetsnormer		X	Nej	Detta kapitel innehåller bl a krav på miljökvalitetsnormer för luft inte skall överskridas. Planläggning ska inte ska vålla skada eller olägenheter på miljön eller människors hälsa. Planen överskrider inte några miljökvalitetsmål.
Anmälan, tillstånd	X		Nej	I planområdet finns diken. Kommunens åsikt är att diken som förändras inte har funktionen som biotopskyddade objekt. Se under rubriken <i>Förordnanden/skydd</i> ovan. Vid anläggande av bryggors utformning skall gällande lagstiftning följas vad gäller vattendom och vattenverksamhet. Bedömningen är att anmälan om vattenverksamhet inte behövs i övrigt (t ex för dagvattenanläggning). Länsstyrelsen har i granskningsskedet inte påtalat om något behov av anmälan för vattenverksamhet utifrån planeringen. Kommunen bedömer att brygganläggningen kan uppföras utan betydande miljöpåverkan sker. Tillstånd enligt miljöbalken krävs därför inte enligt kommunens bedömning.

				Upphävande av strandskyddet i aktuellt planområde krävs vid ett genomförande.
ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL				
Nationella och regionala miljömål		X	Nej	Planen bedöms inte motsätta de nationella och regionala miljömålen.
Kommunala miljömål		X	Nej	Planen bedöms inte motsätta de kommunala miljömålen.

Slutsatser

Planändringen bedöms bidra till en viss miljöpåverkan då planområdet berör Natura 2000, riksintresse för rennärning, biotopskyddade diken. Bedömningen är dock att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas då föreslagen detaljplan ej bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

En mer ingående konsekvensbeskrivning redovisas i stället i planbeskrivningen främst under rubriken **Inverkan på miljön**. Vidare hänvisas här även till den nämnda fördjupade översiktsplanen och dess MKB antagen 2008.

Riksintresse rennärningen

Det nya bostadsområdet bedöms inte påverka rennärningen med anledning av att området inte används för flyttning av renar. Ett större område av i princip obebyggd naturmark finns väster om bostadsområdet, vilket ger förutsättningar till passage för renar. I den fördjupade översiktsplanen redovisas även ett grönstråk, strax väster om Andra sidan, från Dundret och över Vassaraträsk till grönstråk på norra sidan sjön.

Natura 2000

All risk för erosion, näringsläckage, förorening, grumling av vattenmiljön bör förebyggas. Med bestämmelse om att takvatten ska fördröjas lokalt, område för dagvattenhantering, tillsammans med avståndet till Vassara älv, gör att infiltration kan ske innan dagvattnet når sjön.

Dagvattenhanteringsens utformning bör planeras med hänsyn till diken, älven och områdets sluttande terräng.

Dikessystemet inom planområdet, som ej omfattas av Natura 2000-beslutet, utgör grävda diken för det före detta jordbruksändamålet. Några av dikena avses försvinna/flyttas. Ingen påverkan bedöms ske på Vassara älv av Natura 2000 genom en förändring av dikessystemet i området med redovisad dagvattenhantering ovan. Se även vidare under nästa rubrik *Biotopskyddade diken*.

Mot bakgrund av detta är bedömningen att negativ påverkan av vattendragen och älven kan undvikas genom att försiktighetsåtgärder vidtas både under byggnationerna och när området tas i bruk. Med dessa försiktighetsåtgärder bör inte vattendragen och älvens naturvärden i stort påverkas negativt av detaljplanen.

Biotopskyddade diken

Två genomgående diken kan bevaras i sitt nuvarande läge enligt planens uppbyggnad. Andra diken försvinner/flyttas. Dessa bedöms kunna förläggas längs föreslagna gator i planen. Kommunens åsikt är att diken som förändras inte har funktionen som biotopskyddade objekt.

Kring det bevarade genomgående diket avses områden för dagvattenhantering anläggas, t ex utformade som dammar. Detta ger förutsättningar för framtida dagvattenhantering. Dessa dammar mm kan till viss del kunna utgöra ersättningsmiljöer till de diken som avses försvinna.

Föreslagen detaljplans utformning bedöms sammantaget endast få en viss begränsad påverkan på miljön vad gäller diken, då inga tecken på höga naturvärden hittades, ej heller några skyddsvärda biotoper eller arter identifierades, samt att diken som påverkas sannolikt inte håller ytvatten större delen över året.

Läs mer under rubriken <i>Inverkan på miljön</i> i planbeskrivningen.
