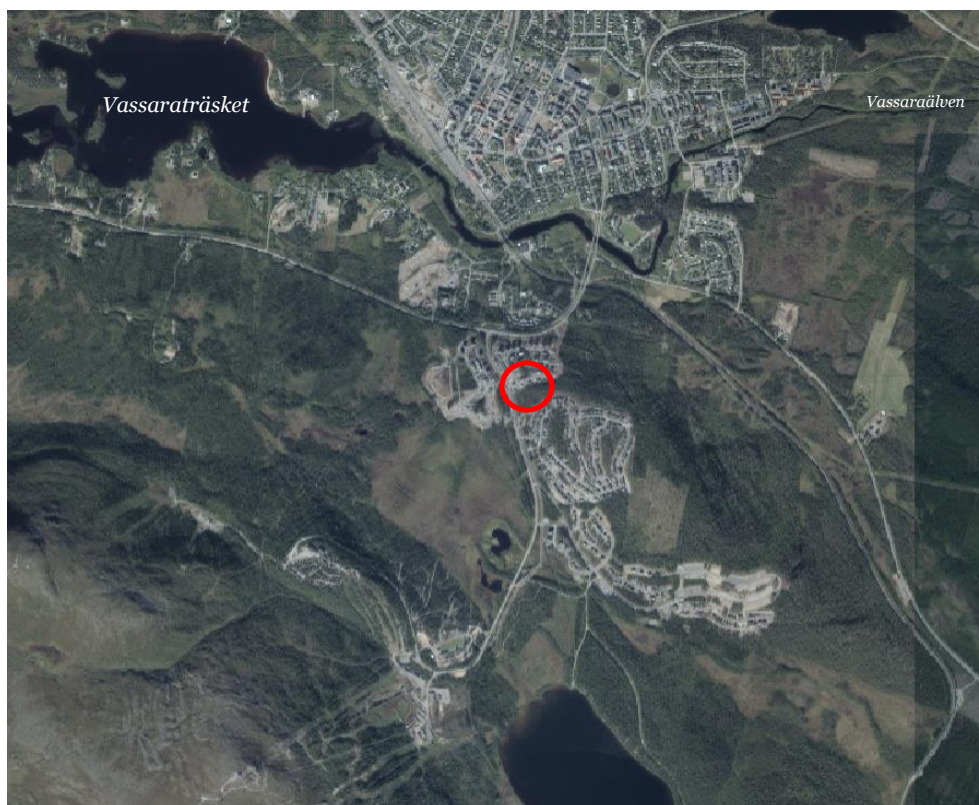




PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV GÄLLIVARE 5:14 - Kulturhusområde Repisvaara, Gällivare kommun



Standardförfarande
Plan- och bygglagen (2010:900)
Upprättad 2023-05-23

PLANPROCESSEN

Kommunstyrelsens samhällsplanerings- och teknikutskott beslutade 2021-11-16 § 199 att ge positivt planbesked för del av Gällivare 5:14, kulturhusområde på Repisvaara.

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Planen bedöms vara förenligt med kommunens övergripande planering och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan eller i övrigt vara av stort intresse för allmänheten.

Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta planförslaget granskas under minst 3 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet. Den som vill lämna synpunkter ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planen. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till eventuella revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov/ändrad användning kan därefter medges.

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

UPPLYSNING

Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 22.2 och SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog_v20180801.xml.

HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning för MKB
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan. Planen har upprättats i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande. Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan även om planbeskedet tagits efter 2020-09-30. Fram till 31 december 2021 är det frivilligt att använda författning (BFS 2020:5).

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder genom uppförande av fem kulturhus från Bolagsvägen i Malmberget. Vidare är syftet att pröva markanvändningen centrum inom området för en flexibel användning av Bolagsvägen 8 (Tuoddarvillan).

HUVUDDRAG

I samband med samhällsomvandlingen i Malmberget plockas värdefulla kulturbyggnader ned för att återuppföras på annan plats vilket är en kompensation för den skada som samhällsomvandlingen/gruvbrytningen orsakar på riksintresset för kulturmiljö.

I detaljplan går det enligt gällande lagstiftning inte att skydda byggnader som inte finns på plats varför endast utformningsbestämmelser och utökad lovplikt regleras i aktuell detaljplan. Aktuellt område är idag obebyggt med undantag för den gång- och cykelväg (GC-väg) som går genom området i väster, parallellt med Dundretvägen. Till planområdet finns en anslutning från Dundretvägen som troligen anlades när byggvägen, som går söder om planområdet, byggdes. Denna anslutning är inte optimal för trafiksäkerheten varför ny anslutning planeras strax söder om befintlig.

Kulturbyggnaderna (med undantag för Bolagsvägen 8) var tidigare planerade vid södra sidan av Vassara älv inom *Detaljplan för del av Gällivare 82:2 och del av Gällivare 12:74, 2018-12-04*. Nu bedöms aktuellt område vara en bättre plats för kulturhusen då omgivningen och den sluttande terrängen bättre återspeglar Bolagsområdet i Malmberget. En placering på Repisvaara skapar också en mer sammanhållen kulturhusbebyggelse i och med kulturhusgatan på *Repisvaara Norra*.

Kulturhusen från Bolagsvägen varierar i höjd och byggnadsarea. Högsta huset som planeras inom området kommer från Bolagsvägen 12 och är uppförd i 2-2 1/2 våningar. Invändigt kommer husen att byggas om och möjliggöra för totalt cirka 15 lägenheter. Arkitekt med kulturmiljökompetens har tagit fram förslag på placering av kulturhusen inom aktuellt område.

PLANDATA

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet, om 2,3 ha, ligger cirka 1,5 km söder om Gällivare centrum och begränsas i väst av Dundretvägen. I norr och sydost begränsas planområdet av två befintliga bostadsområden; *Repisvaara Norra* i norr och *Repisvaara Mitt* i sydost. I samband med byggnationer på Repisvaara Mitt anlades en byggväg som delvis ligger söder om planområdet. Denna väg kommer fortsatt i dokumentet att benämnas byggvägen.

Planområdet utgörs av fastigheten Gällivare 5:14 (del av) som ägs av LKAB.



FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Miljöbalken kapitel 3 innehåller bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden. Aktuellt planområde ligger inom eller i anslutning mot riksintresseområde för:

- *Totalförsvaret (Lågflygningsområde med påverkansområde) enligt MB 3 kap. 9 §.* Hela planområdet och stora delar av Norrbottens inland ligger inom område med särskilt behov av hinderfrihet (öppna områden).
- *Rennäring enligt MB 3 kap. 5 §.* Hela planområdet och Repisvaara ligger inom områden som bör skyddas för att bevara möjligheterna att varaktigt bedriva renskötsel inom samebyn.

Totalförsvaret (Lågflygningsområde med påverkansområde)

Försvarmaktens lågflygningsområden utgör område av betydelse för totalförsvarets militära del. Den del som benämns Norrbotten kännetecknas främst av att vara mycket glesbefolkat vilket medför stora ytor som används för egna övningar och samövningar med många luftfartyg (nationellt och internationellt). Norrbotten har även nära avstånd till aktuella flygplatser som används som baser för verksamheten. Den speciella topografin i denna del av landet medför träningsmässigt bra utmaningar genom vegetationsvariationen och meteorologiska förhållanden som är viktiga att uppleva/träna på.

Försvarmakten ska remitteras alla objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse respektive 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Planförslaget påverkar inte riksintresset på ett betydande sätt då högsta tillåtna nockhöjd är 14 meter.

Riksintresse rennäring

Planområdet ligger inom Unna tjerusj sameby och området utgör, förutom riksintresseområde, svår passage för samebyn (omfattar Dundret, Repisvaara och markerna kring Vassaraträsket).

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka rennäringen på ett betydande sätt då området ligger i anslutning till Dundretvägen samt mellan två befintliga bostadsområden. Den ökning av mänsklig aktivitet som 15 lägenheter genererar bedöms bli marginell i sammanhanget. Möjligheter att förvara skoter vid boende i flerfamiljshus är begränsad varför antalet skotrar från planområdet bedöms bli färre än antalet lägenheter.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Miljöbalken kapitel 4 innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden.

Planområdet ligger cirka 1,3 km söder om Vassara älv som är ett utpekad Natura 2000 område enligt Habitatdirektivet (SCI), detta då älven ingår i Kalixälvens vattensystem (SE0820430) som skyddas av en bevarandeplan. Älvarna är utpekade som Natura 2000 eftersom det finns arter och naturtyper som är särskilt värdefulla enligt Art- och habitatdirektivet.

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet varför Natura 2000 området inte bedöms utsättas för ytterligare negativ påverkan.

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Det 5 kapitlet innehåller föreskrifter om miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Omfördelning av trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande. Planförslaget bedöms snarare bidra till möjligheten för ökad gång- och cykelanvändning inom tätorten.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller

behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster
(www.viss.lansstyrelsen.se, 2022-01-26):

Vattenförekomst	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst:					
Vassaraälven SE745666-171386	God	Uppnår ej god	God ekologisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter
Grundvattenförekomst:					
Sand- och grusförekomst SE745590-170808	God kvantitativ status	God		God kemisk grundvattenstatus	Miljögifter

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet varför ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra en försämring av miljökvalitetsnormerna i berörda vattenförekomster.

MKN för havsmiljön

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

MKN för fisk- och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år.

Eftersom Gällivare har färre än 100 000 innevånare och ingen större väg berörs, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer. De buller som kan tänkas uppstår kring planområdet redovisas under rubriken *Trafikbuller*.

TIDIGARE BESLUT

STRANDSKYDD

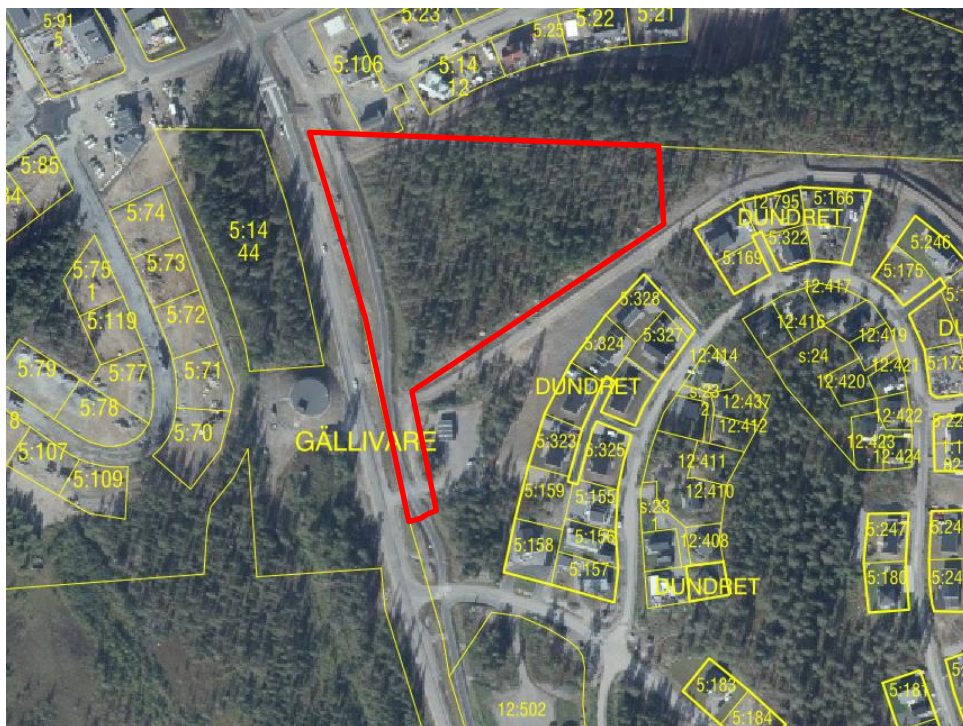
Berörs inte av planförslaget.

NATURMILJÖ

Planområdet utgörs av cirka 1,5 ha sammanhållen gles yngre tallskog och är en del av den skogskorridor som avgränsar *Repisvaara Norra* och *Repisvaara Mitt*. Korridoren är 50-100 meter bred och ingår i ett större sammanhängande skogsområde cirka 170 meter öster om planområdet. I väster gränsar planområdet mot Dundretvägen och GC-väg vilka utgör barriär för djur och växter. Inom planområdet är skogen påverkad av skogsbilväg med tillhörande slänter. Vid anläggande av byggvägen som ligger strax söder om planområdet har skog avverkats och schaktning/fyllning gjorts inom aktuellt område. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats inom eller i direkt närhet till planområdet under perioden 2000-2021 (artportalen.se, 2021-11-24).

Detaljplanens inverkan på naturmiljön bedöms inte bli betydande då det inte finns några kända/utpekade naturvärden inom området. Att skogsområdet redan är påverkat av mänsklig aktivitet och relativt smalt bidrar ytterligare till att naturvärdena bedöms vara låga. Befintliga träd inom planområdet kommer så långt som möjligt att bevaras och kompletteras med nya träd/buskar för att återskapa liknande förhållanden som på Malmbergets Bolagsområde.

Området närmast Dundretvägen regleras som [**NATUR**] i syfte att säkerställa grön koppling mot Gällivare centrum och Dundret. Inom naturområdet finns gång- och cykelbana men även skoterled och linbana möjliggörs.



KULTURMILJÖ

I samband med samhällsomvandlingen i Malmberget kommer vissa byggnader som anses ha ett högre kulturellt värde att flyttas alternativt plockas ned och återuppföras. Genom att flytta/återuppföra äldre byggnader med kulturvärde (kulturbyggnader) kan husen bevaras och miljön återskapas. Under åren har olika utredningar/analyser för kulturbyggnaderna inom Malmberget tagits fram. I kulturmiljöanalysen etapp 2 – demonterade byggnader (*Utredning- och planläggning av ny placering för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom malmbergets påverkansområde*) från år 2016 beskrivs de fem byggnaderna som är aktuella för återuppförande inom planområdet.

Vid uppförande av kulturhusen är det viktigt att på bästa sätt rekonstruera de förhållanden som rådde på den ursprungliga platsen. Viktigt är avstånd till annan bebyggelse samt byggnadens orientering efter väderstreck. Det är även önskvärt att eftersträva samma markbehandling, exempelvis diffus indelning (inga kantstenar) mellan gräs och grus. En gles struktur bör eftersträvas för att anknyta till Malmbergets Bolagsområde. Vägarnas utformning bör vara enkel och löpa med ungefär samma avstånd till byggnaden som den haft. Viktigt är också att anpassning till terrängen sker då byggnaderna generellt inte stått på plan mark. Byggnaderna kan anpassats till rådande markförhållande genom exempelvis förhöjd sockel. För bostadshusen bör plats för hushållsodling möjliggöras. Befintliga träd på ny plats bör om möjligt sparas och ersättas av planterade. De befintliga träden kan även kompletteras med nya trädrader mellan tomtplatser. Utformningen av ytor bör vara lika enkel som inom det befintliga Bolagsområdet i Malmberget.

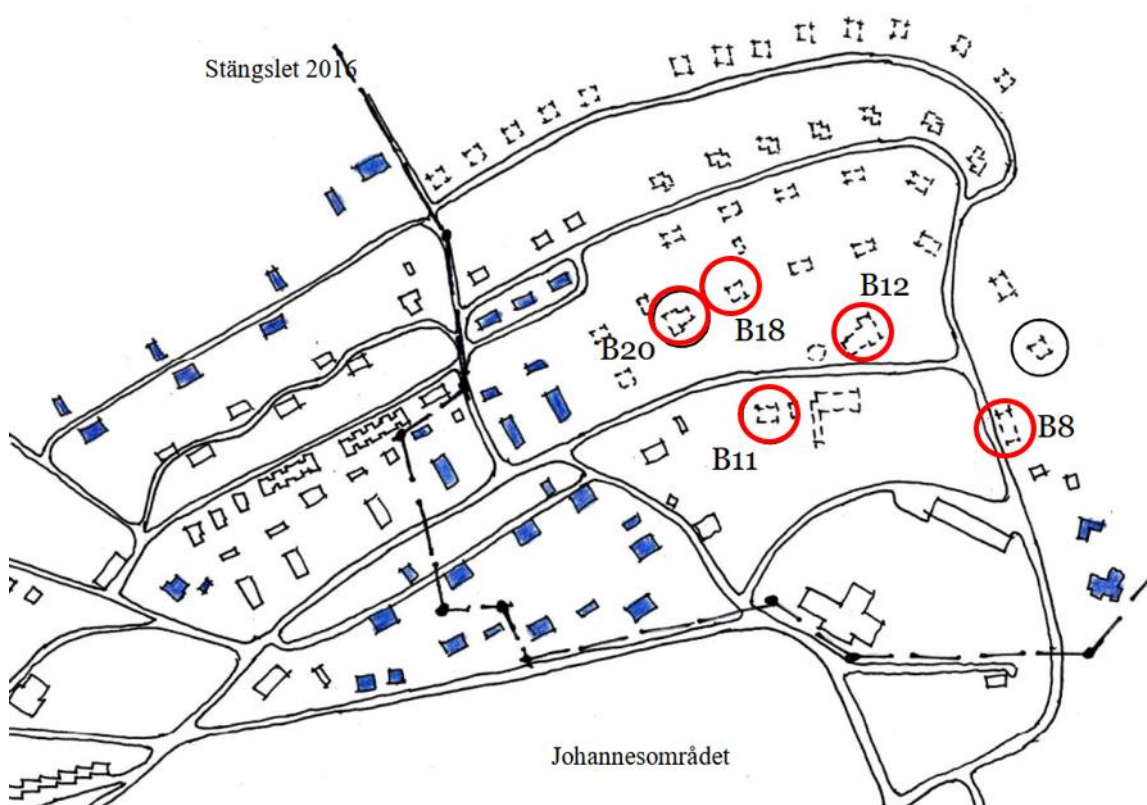
Vid bygglovssked ska antikvariskt sakkunnigt medverka i frågor som rör såväl placering, som återuppförande och överväganden om utförande. Bedömning ska ske med stöd av gällande lagstiftning. Detta observeras på plankartan med en informationsruta. och anpassning ska ske enligt bedömning och med stöd av gällande lagstiftning.



TV: Foto från innergård Bolagsvägen 8 som visar nivåskillnader och diffus indelning mellan gräs och grus. TH: Foto på del av Bolagsvägen som visar den enkla karaktären.



TV: Ytterligare foto på Bolagsvägen. TH: Foto på trädad mellan bostadstomter.



Karta över hur Bolagsområdet i Malmberget tidigare såg ut, aktuella byggnader angivna med adressbeteckning och röd ring.

Vid planläggning går det inte att skydda kulturvärden innan de finns på platsen varför det i plankartan i stället regleras med utformningsbestämmelser. För att säkra kulturbyggnadernas träfasader, kulörer och volymer regleras [f₁] som ställer krav på att anpassning/hänsyn ska tas till omgivande kulturbyggnader. Denna bestämmelse gäller alla byggnader inom området. Ifall någon byggnad ska ändras gäller utökad lovplikt och detta avser alla exteriöra åtgärder. Bedömning ska då ske utifrån nedan uppräknade viktiga aspekter:

- Byggnadernas enskilda exteriöra karaktärer ska bibehållas.
- Husens detaljer utgör en viktig del av karaktären.
- Vid ändrad funktion ska en anpassning ske utifrån byggnadens egna förutsättningar och kulturvärde.
- Byggnaderna bör placeras i en gles struktur.
- Grundläggningsprincipen för de olika byggnaderna ska bevaras.
- Anpassning till terrängen är viktig för att bibehålla formspråket.
- Uthusen tillhörande byggnaderna ska uppföras i sammanhang med huvudbyggnaden.
- Kompletterande bebyggelse bör anpassas till karaktären i miljön genom material, volym och kulör.

På följande sidor kommer kort beskrivning och bilder på byggnaderna som planeras att uppföras inom aktuellt planområde. Alla sparade delar och detaljer ska återanvändas. De detaljer och material som blir nya vid återuppförandet ska så långt som möjligt rekonstrueras utifrån de befintliga sparade provena eller skisser. Finns ritningar eller fotografier på ursprungliga detaljer kan de återskapas. I kulturmiljöanalysen från år 2016 beskrivs hur de nya förhållandena ska se ut för respektive byggnad samt vilka byggnadsdelar som tål ändring och inte.

Kulturhus

Bolagsvägen 8 [B8] – Tuoddarvillan

Byggnad från år 1891 som troligen byggdes för bostadsändamål men blev senare ombyggd till läkarbostad (och mottagning), senast brukat som konstnärsateljé. Innehåller inga lägenheter i sin sista funktion. Är uppförd i 1½ våning med takkupor. Viktiga karaktärsdrag:

- Husets volym och färgsättning.
- Takform och material med kupor.
- Fasadens panelsättning och typ.
- Fönstersättning och former.
- Balkonger och burspråk.
- Övriga snickeridetaler.
- Skorstenarnas utformning och material.
- Granitsockeln som tar upp höjdskillnaderna i marken.

Huset har genomgått förändringar genom åren och kan tåla viss exteriör förändring vid återuppbyggnaden om husets symmetri och detaljer beaktas. Sockeln tål att förändras i material men inte i övrig utformning.

Utemiljö

Viktigt att beakta vid återuppförandet:

- Det öppna läget mot vägen och avståndet till annan bebyggelse.
- De enkla ytorna av gräs och grus.
- Balkongernas lägen mot gata och söder.
- Den trånga gårdsplanen med gräsyta en nivå högre samt den låga sockeln gav marknära känsla.
- Tål inte för höga nivåskillnader i omgivande mark.

Även vid annan användning bör ett visst avstånd hållas till parkering. Närmast huset bör en gårdsplan och gräsyta finnas.



Foton på byggnad från Bolagsvägen 8

Bolagsvägen 11 inkl. uthus [B11]

Tjänstemannabostad från år 1909 som på senare tid fungerat som disponentbostad. Innehåller 1 lägenhet och är uppförd i 1½ våning med frontoner och kupor. Ursprungligt burspråk på grund och senare tillbyggnad i gaveln. Har ett uthus som delvis är ombyggt till 2 garage. Viktiga karaktärsdrag:

- Jugendkaraktär.
- Husens volym samt takform och material med frontoner och kupor.
- Fasadernas panelsättning och typ.
- Fönstersättning och former.
- Verandor, entréer och balkonger med sina detaljer samt övriga snickeridetalljer.
- Skorstenarnas utformning och material.
- Sockel som tar upp höjdskillnaderna i marken.

Uthusets utformning bör bevaras. Sockeln tål att förändras i material men inte i övrig utformning. Sedan tidigare igensatt fönster kan tas upp.

Utemiljö

Viktigt att beakta vid återuppförandet:

- Bör stå lite avskilt men bör också ha samband med annan bolagsbebyggelse.
- Den parkliknande tomtplatsen med trädridåer mot omgivningen.
- Den plana gården framför huset.
- Uthuset kan placeras annorlunda än idag men i anslutning till bostadshuset.
- Parkeringsytor för boende kan inordnas i ytor vid entréer.
- Eventuella nya garage och större parkeringsytor bör placeras sidoordnat
- Kan stå på plan mark eller i väldigt lätt sluttning.



Foton på byggnad från Bolagsvägen 11



TV: Foto taget från Bolagsvägen 20 mot Bolagsvägen 11. TH: Foto taget från Bolagsvägen 11 mot Bolagsvägen 18.

Bolagsvägen 12 74:an inkl. uthus [B12]

Tjänstemannabostad från år 1896 som blev kontor och senaste tiden flerbostadshus med 6 lägenheter uppförda i 2-2½ våningar med flera sammansatta byggnadskroppar. Uthuset är åttkantigt. Viktiga karaktärsdrag:

- Husets volym som är högre än de flesta andra av byggnaderna från Bolagsområdet
- Takformer och material.
- Fasadens panelsättning och typ.
- Fönstersättning och former.
- Entréers och balkongers detaljer.
- Övriga snickeridetaljer och husets utformning.
- Skorstenarnas utformning och material.
- Granitsockeln som tar upp höjdskillnaderna i marken.

Huset har genomgått förändringar genom åren och kan tåla viss exteriör förändring vid återuppbyggnaden om husets symmetri och detaljer beaktas. Uthusets utformning bör bevaras. Sockeln tål förändring i material men inte i utförande.

Utemiljö

Viktigt att beakta vid återuppförandet:

- Kan stå i miljö med andra offentliga byggnader.
- Öppen tomtplats med trädridå, viktigt att behålla parkkaraktären runt gården
- Placeringen av uthuset bör ske i förhållande till husets entréer.
- Parkeringsytor för boende kan inordnas i ytor vid entréer.
- Eventuella garage och större parkeringsytor bör placeras sidoordnat.
- Uthuset kan placeras annorlunda än idag men i anslutning till bostadshuset.
- Placeras på plan mark i en riktning som passar användningen med utgångspunkt i entréer och balkonger. Tål att placeras i annan vinkel än det haft då huset har balkonger och ingångar från flera håll.



TV: Foto på byggnad från Bolagsvägen 12. TH: Foto taget från Bolagsvägen 18 mot Bolagsvägen 12.

Bolagsvägen 18 inkl. uthus [B18]

Tjänstemannabostad från år 1908 med 1 lägenhet uppförd i 1½ våning med del av sadeltaket i annan lutning. Ombyggt år 1992 med bl.a. nya fönster. Har ett delvis ombyggt uthus. Viktiga karaktärsdrag:

- Dragen av jugend och nationalromantik i alla delar.
- Husets volym och entréförhållanden.
- Takform och takets äldre material.
- Fasadens panelsättning och typ.
- Fönstersättning och former.
- Verandor, entréer och balkonger med sin detaljrikedom.
- Övriga snickeridetaljer.
- Skorstenarnas utformning och material.
- Granitsockeln som tar upp höjdskillnaderna i marken.

Tål inga stora exteriöra förändringar. Sedan tidigare igensatt fönster kan tas upp. Sockeln tål förändring i material men inte i utförande. Uthusets utformning bör bevaras.

Utemiljö

Viktigt att beakta vid återuppförandet:

- Kan stå i miljö med olika byggnader då den stått med relativt stort avstånd till annan bebyggelse och med olika byggnadstyper/funktioner till grannar.
- Trädgårdsliknande utemiljö med trädridå mot grannar.
- Beakta väderstreck för veranda och balkong
- Parkeringsytor för boende kan inordnas i ytor vid entréer.
- Eventuella garage och större parkeringsytor bör placeras sidoordnat.
- Uthuset kan placeras annorlunda än idag men i anslutning till bostadshuset.
- Kan stå på plan mark eller i lätt sluttning om trappors höjd beaktas. Tål vridning gentemot väderstrecken.



Foton på byggnad från Bolagsvägen 18.



TV: Foto på uthus placerade högre än huvudbyggnad. TH: Foto taget från innergårdens övre platå.



TV: Stentrappa på innergård som leder upp till övre platå. TH: Foto taget från innergårdens övre platå.

Bolagsvägen 20 [B20]

Tjänstemannabostad från år 1898 innehållande 1 lägenhet. Huset är uppförd med 1½ våning i vinkel med sadeltak och kupor. Viktiga karaktärsdrag:

- Husets volym och entréförhållanden.
- Takform och den äldre takpappen.
- Fasadens panelsättning och typ.
- Fönstersättning och former.
- Veranda, entré och balkongen med sin detaljrikedom.
- Övriga snickeridetaljer.
- Skorstenarnas utformning och material.
- Granitsockeln som tar upp höjdskillnaderna i marken.

Tål inga större exteriöra förändringar då huset redan är komplext med många vinklar.

Utemiljö

Viktigt att beakta vid återuppförandet:

- Kan stå i miljö med olika byggnader då den stått med relativt stort avstånd till annan bebyggelse och med olika byggnadstyper/funktioner till grannar
- De enkla ytorna och den lummiga tomtplatsen.
- Beakta väderstreck för veranda och balkong
- Parkeringsytor för boende kan inordnas i ytor vid entréer.
- Eventuella garage och större parkeringsytor bör placeras sidoordnat.
- Kan tåla mer öppenhet och bebyggelse placerad närmare än tidigare.
- Kan stå på plan mark eller i lätt sluttning om entré och trapp från veranda beaktas. Tål vridning gentemot väderstrecken

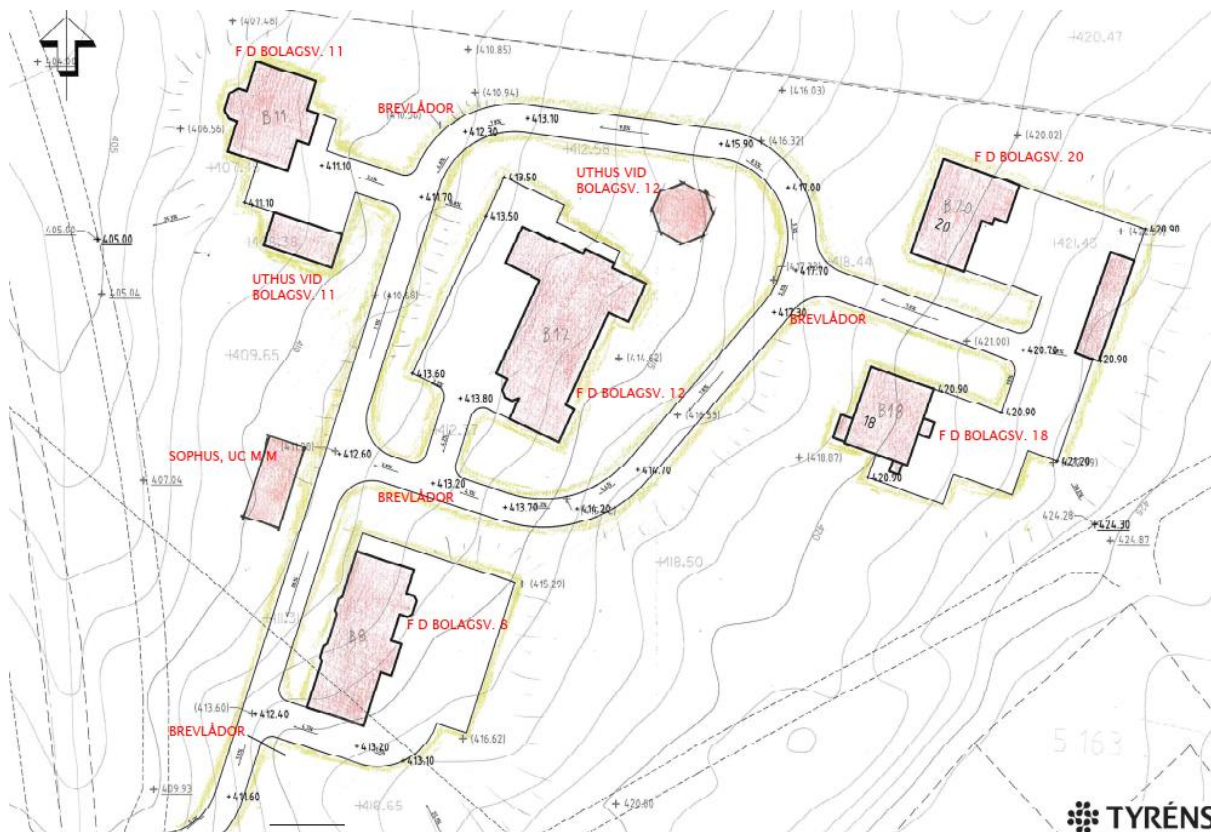


Foton på byggnad från Bolagsvägen 20



TV: Allé mot Bolagsvägen 20. TH: Foto taget från Bolagsvägen 22 mot Bolagsvägen 20.

I samband med planprocessen har antikvarisk kunnig varit med för att skissa på placering av kulturbyggnaderna inom planområdet. Detta för att säkerställa att utrymme finns kopplat till kulturvärdena. Vid placering är det bland annat viktigt att ta hänsyn till markhöjder, väderstreck och kopplingen mellan bebyggelsen.



Skiss, husplacering av kulturbyggnaderna (Källa: Tyréns AB).

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt. Ingen fornminnesinventering har genomförts. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare (*Malmberget och Koskullskulle 2014–2032*, antagen 2014), pekas aktuellt planområde ut för bostäder. Därmed bedöms syftet med planläggningen ligga i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

PROGRAM

Grön-, blå- och vitstrukturplan

Gällivare kommun har tagit fram en strukturplan (*Grön-, blå- och vitstrukturplan*, antagen 2016-02-08) vars syfte är att förankra en gemensam syn rörande användning, hantering och utformning av snö, vatten, grönska och vägar. Sju övergripande fokusområden har tagits fram:

- Trafik
- Natur och ekosystem
- Snö- och dagvattenhantering
- Rekreation och friluftsliv
- Jämlikhet och identitet
- Kulturmiljö och landskapsbild
- Process

Gång- och cykelvägen som passerar genom planområdet i väster är ett viktigt stråk som även nyttjas vintertid (primär vinterled). I strukturplanen föreslås spridningskorridorer genom staden tillskapas genom bland annat plantering av trädalléer längs de primära vinterlederna och i viss mån även längs de sekundära lederna. Sådana träd som bedöms användbara i strukturplanen är fjällbjörk, björk, tall, asp, rönn, sälg och hägg. Utöver trädplanteringar föreslås även naturlekplatser och parker i direkt anslutning till lederna för att skapa ett sammanflätat system av spridningskorridorer

Planförslaget bedöms vara i linje med intentionerna i strukturplanen då det viktiga stråk som passar området säkerställs genom allmän platsmark [**NATUR**].

Planområdet är sedan tidigare planlagt (*Detaljplan för Repisvaara Fritidsby, 2009-05-28*). Gällande detaljplan reglerar bostäder, handel/service samt natur. Byggnadsarea för villatomterna varierar mellan 360-1100 kvadratmeter. Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken (natur) är enskilt. Genomförandetiden för gällande plan gick ut 25 juni 2019.

21

UNDERSÖKNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13 § MB. Hänvisning till detta finns även i plan och bygglagens (2010:900) 4 kap. (34 §). Regeringen får därutöver meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen bedömning

Gällivare kommun har upprättat en *undersökning* (daterad 2021-12-22) och bedömt att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon fullständig MKB till detaljplanen inte behöver tas fram.

Länsstyrelsen har tagit del av *undersökningen* och meddelar i skrivelse 2022-02-10 (diarienummer 826-2022) att de delar kommunen bedömning om att detaljplanen i nuläget inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Viktigt är att kulturmiljöfrågorna utreds vidare i planprocessen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av yngre gles tallskog, i väster passerar en GC-väg genom området.

Marken inom planområdet sluttar från nordost (+425 meter RH2000) ner mot Dundretvägen. Den lägsta marknivån (+404 meter RH2000) återfinns vid norra plangränsen.



Foton över planområdet taget från GC-väg längst Dundretvägen. Byggväg syns närmast i bild (Foton AFRY 2022-05-17).

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av morän enligt SGU:s kartering. Någon geoteknisk undersökning har inte tagits fram i samband med planprocessen. Underökningar finns däremot utförda år 2017 i samband med anläggning av gång- och cykelbana som passerar genom området (*GC-väg Gällivare Dundret PM geoteknik, WSP 2017-05-24*). Jorden längs GC-väg utgörs enligt detta PM i huvudsak av morän av typ siltig sandmorän. Lokalt överlagras moränen av cirka 1,4 meter siltig sand. Berg har tolkats ur jord-bergsonderingar på cirka 2,2-5,2 meter djup under markytan.

Planområdet bedöms översiktligt vara byggbart. Marken inom området är kuperad men någon risk för ras- och skred bedöms inte finnas. Markprojektering är gjord i samband med situationsplan (som visas under rubriken *Kulturmiljö*) bland annat för att kontrollera att inga vägar överstiger 10 % lutning.

Dagvattenhantering

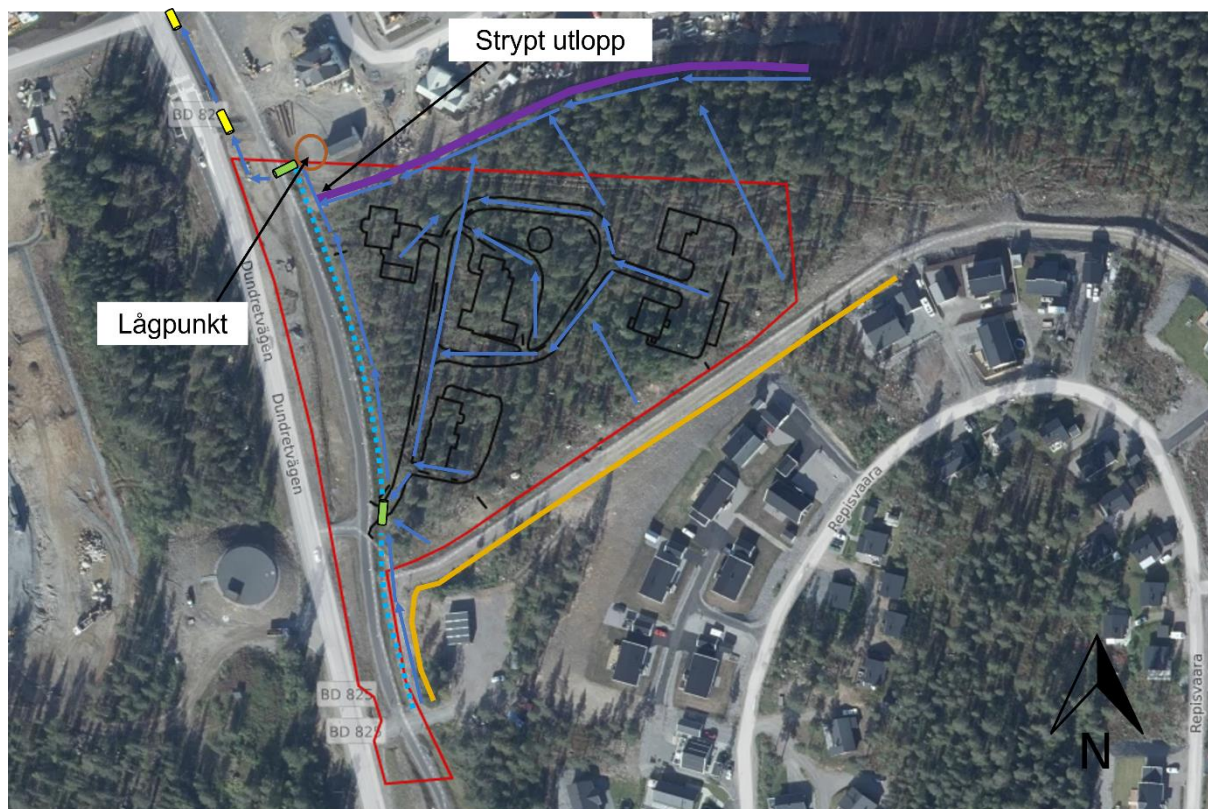
Det finns dagvattenledningsnät nedströms planområdet men dessa har begränsad kapacitet varför planområdet inte kan anslutas. Dagvattenhanteringen i aktuellt fall handlar därför om att fördröja och säkerställa att befintliga byggnader (nedströms) och planerade byggnader inom planområdet inte skadas av ytlig avrinning.

Som underlag till detaljplanen har flödesberäkningar tagits fram av Tyréns Sverige AB för att beräkna erforderlig fördröjningsvolym för ett 10-årsregn med klimatkoefficient 1,25 (72 m³) utifrån ett mål om att flödet inte får öka vid ett genomförande av detaljplanen vilket i sin tur innebär att nedströms belägna diken, trummor och dagvattenanläggningar inte kommer att belastas mer än i dagsläget.

För att säkerställa ytliga rinnvägen till recipienten samt inventera nedströms belägna diken och trummor genomfördes ett platsbesök under augusti 2022. Vid inventeringen av trummor upptäcktes att trummor saknades under GC-vägen (som går parallellt med Dundretvägen). Avsaknad av trummor medför att vattnet blir stående vid lågpunkt strax norr om planområdets nordvästra hörn, se karta nedan. För att säkra rinnvägarna nedströms kommer därför en ny trumma under GC-vägen att krävas. Om en sådan trumma anläggs kommer dagvatten från planområdet kunna avledas ytligt till en dagvattendamm belägen längs väg E45 (nordost om planområdet) via nedströms belägna diken. Dagvattendammen ägs och driftas av Gällivare kommun.

Dagvattnet från planområdet föreslås ledas mot befintligt avskärande dike mellan planområdets norra gräns och Repisvaara Norra. Enligt beräkningar utifrån inmätta tvärsnittsprofiler av diket ska en fördröjningsvolym om 72 m³ kunna lösas om diket profil närmast GC-vägen säkerställs. Vidare krävs att utloppet stryps till befintligt flöde om 86 l/s för ett 10-årsregn.

Avrinning mot det avskärande dike säkerställs genom lutning och/eller höjdsättning av planområdet. Byggvägen som finns strax söder om planområdet utgör en vattendelare så att dagvatten från uppströms belägna området inte kommer belasta planområdet utan rinner västerut längs byggvägens södra kant mot diket längs GC-vägen i väster.



Föreslagen dagvattenhantering för planområdet (röd linje). Lila: befintligt avskärande dike som föreslås utgöra fördröjningsanläggning. Streckad ljusblå linje: befintligt dike längs GC-väg parallellt med planområdets västra gräns och Dundretvägen. Orange: vattendelare (befintlig byggväg). Blåa pilar: visar ytliga rinnvägar, gula cylindrar: befintliga trummor, gröna cylindrar; trummor som kommer krävas.

Då befintliga diken lutar relativt kraftigt mot lågpunkt och framtida strypt utlopp (se karta ovan) rekommenderas vidare att dämmen anläggs i både diken för på så sätt att bromsa flödet och öka infiltrationen.

De dagvattenåtgärder som krävs vid ett genomförande av planförslaget ligger delvis utanför planområdet varför åtgärderna säkerställs i exploateringsavtalet.

Förorenad mark

Enligt materialinventeringen från rivning av vattenverket, som tidigare stod söder om aktuellt planområdet, fanns inga föroreningar i marken. Byggnaden innehöll en oljecistern som har sanerats och metallen skickats till återvinning.

Radon

Marken inom området klassas som normalradonmark enligt utförda analyser av radonhalt (*Rapport, DP Nuolajärvi, 2019-11-29*). Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Lek, rekreation och mötesplatser

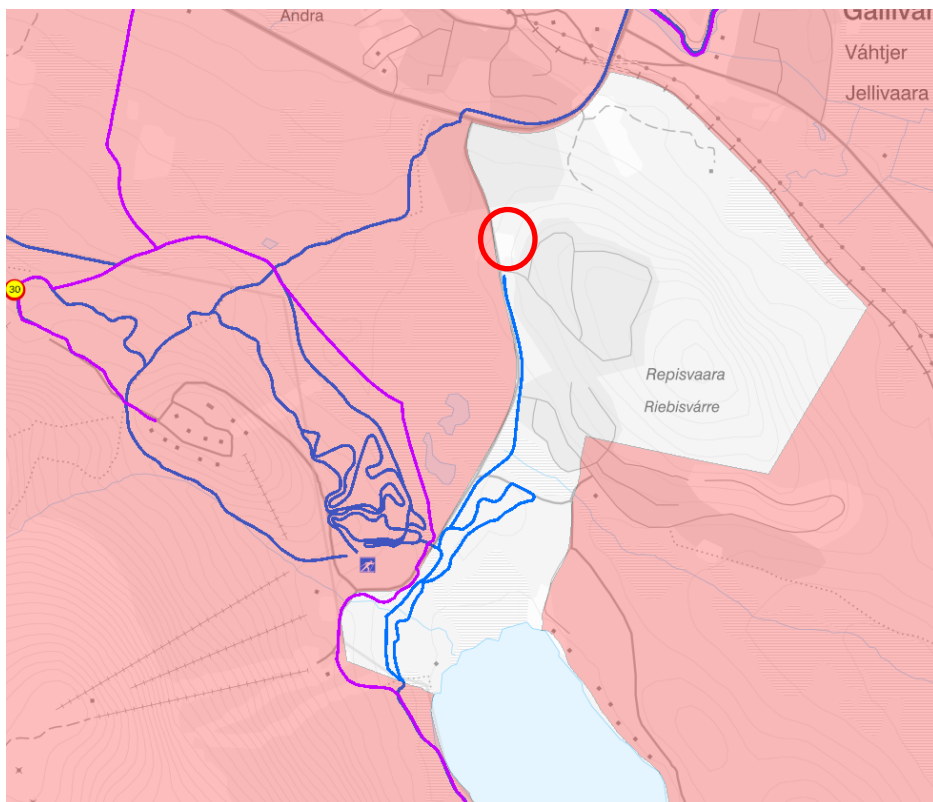
Planområdet, som delvis utgörs av gles, yngre tallskog, angränsar mot ett större sammanhängande skogsområdet i nordost. Befintliga träd inom planområdet kommer så långt som möjligt att bevaras och kompletteras med nya träd/buskar för

att återskapa liknande förhållanden som på Malmbergets Bolagsområde. Reglerad exploateringsgrad är relativt låg varför det kommer att finnas ytor inom området för grönska och lekplats. Spontanlek kan även ske inom angränsande skogsområden. LKAB arbetar med att övergripande projekt *"livet mellan husen"* för att skapa attraktiva boendemiljöer. Det finns ännu inga beslut på om aktuellt planområde kommer att ingå i projektet men om det ska ingå så kommer bland annat lekplats att anläggas. Inom Repisvaara nordväst samt inom Repisvaara södra finns idag lekplatser.

Dundret och dess friluftsområde är beläget cirka 1,5 km sydväst från planområdet. Vid Dundret finns bland annat möjligheter till skidåkning och vandring. Skidstadion för längdskidor finns också i närheten av Dundret. I höjd med infarten till *Repisvaara Mitt* (cirka 30 meter söder om planområdet) finns skidspår som ansluter mot skidstadion.

Skoterförbud råder väster om Dundretvägen. I höjd med skidstadion cirka 1,3 km söder om planområdet, finns skoterspår. Genom naturmark väster och öster om *Repisvaara Mitt* nås skoterleden vid skidstadion.

Området närmast Dundretvägen regleras som [**NATUR**] i syfte att säkerställa grön koppling mot Gällivare centrum och Dundret. Inom naturområdet finns gång- och cykelbana men även skoterled och linbana möjliggörs. En linbana från Gällivare centrum till Dundret har vid utvecklingen av Repisvaara påbörjat utredas, men aldrig färdigställt och realiserats. Det finns inget beslut om att linbana ska uppföras, men för att inte eliminera möjligheten i framtiden möjliggörs det i aktuell detaljplan.



Utdrag från Gällivare kommuns digitala karta. Förbudsområden (skoter) illustreras med ljusrosa skraffering, skoterspår markeras med mörkrosa linje och skidspår markeras med blått. Aktuellt planområde markeras ungefärligen med rött.

Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet

Att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsvariationer kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

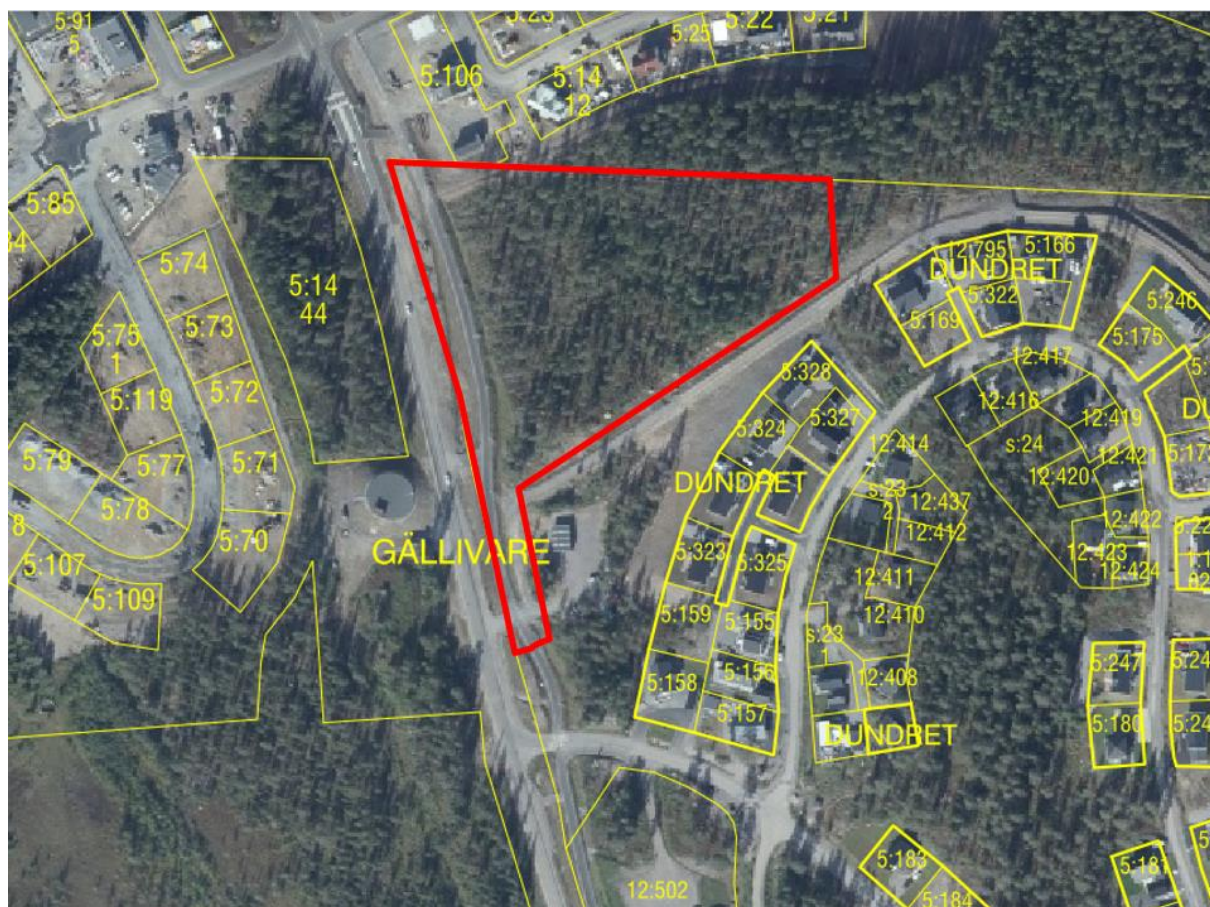
Offentlig och kommersiell service

Gällivare tätort ligger cirka 1,5 km norr om planområdet och där finns både skolor, förskolor, museum, livsmedelsbutik, Gällivare sjukhus m.m.

EXPLOATERING

Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget vid sluttning av lågfjället Dundret i Gällivare. Marken sluttar generellt från öster till väster. Området är inte bebyggt men vid planområdesgränsen i väster passerar en GC-väg som går parallellt med Dundretvägen.



Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostäder [B] och centrum [C] samtidigt som allmän plats [NATUR] säkerställs.

Bostäder [B] är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Centrum [C] är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter. I dagsläget är det inte känt hur Bolagsvägen 8 – Tuoddarvillan ska nyttjas. Det finns idéer om bland annat café i byggnaden och av denna anledning möjliggörs en flexibel användning i detaljplanen. Markanvändningen centrum begränsas till 300 m² byggnadsarea (BYA) vilket speglar storleken på Tuoddarvillan.

[NATUR] används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Natur kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten samt gång- och cykelvägar som i aktuellt fall. Planförslaget möjliggör även för skoterled och linbana inom naturmarken.

Exploateringsgraden [e₁] möjliggör för en sammanlagd BYA om 2000 m². Kulturbyggnaderna som avses återuppföras har en totalt BYA om cirka 1356 m² vilket betyder detaljplanen möjliggör för ytterligare cirka 644 m² för att det ska finnas byggrätt för fler komplementbyggnader så som carports, miljöhus, förråd, cykelparkering m.m.

Adress	Huvudbyggnad BYA m ²	Komplementbyggnader BYA m ²	Totalt BYA m ²
B8 - Bolagsvägen 8, (Tuoddarvillan)	271	0	271
B 11 - Bolagsvägen 11	173	64	237
B12 - Bolagsvägen 12 (74:an)	408	66	474
B18 - Bolagsvägen 18	137	68	205
B20 - Bolagsvägen 20	169	0	169
			Totalt: 1356

BYA på kulturbyggnader och komplementbyggnader för respektive adress som har bebyggelse som ska uppföras inom aktuellt planområde.

Området får bebyggas med en nockhöjd om 14 meter, reglerad höjd speglar höjden på byggnad från Bolagsvägen 12 (nockhöjd om cirka 13,5 meter). För komplementbyggnader inom hela planområdet möjliggörs en totalhöjd på 6 meter vilket regleras med en generell bestämmelse. Kvartersmark 6 meter närmast allmänplats [NATUR] eller plangräns får inte bebyggas (prickad mark på plankartan) för att säkerställa att bebyggelsen inte kommer för nära natur och kringliggande skogsmark.

Utökad bygglovsplikt gäller för alla exteriöra åtgärder som avses kulturbyggnaderna. All bebyggelse inom området ska utformas huvudsakligen i trä med volymer och

kulörer som knyter an till omgivande kulturbyggnader [f₁]. Bedömning av kommande utformning måste ske i bygglovsskedet och anpassning sker enligt bedömning och med stöd av gällande lagstiftning. I PBL (plan- och bygglagen) regleras bland annat att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 9 § PBL).

Landskapsbild, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Planområdet är beläget vid sluttning av lågfjället Dundret i Gällivare. Marken sluttar generellt från öster till väster. Skogsmarken inom området kommer att tas i anspråk även om träd i så lång utsträckning som möjligt kommer att bevaras. Skogen utgör idag en visuell gräns mellan de två befintliga bostadsområdena.

Norr om området ligger *Repisvaara Norra* som i första hand ett ersättningsområde för de flerfamiljshus som påverkas av gruvdriften i Malmberget. Området är detaljplanerat för cirka 450 bostäder och det finns varierad bebyggelse med trappning i höjd. Gatan närmast planområdet utgörs av friliggande villor eller mindre flerfamiljshus som tidigare stått i Malmberget, den så kallade "Kulturhusgata". Mot norr och närmare Porjusvägen/Gällivare centrum stiger höjden samt volymen på flerfamiljshusen, längst i norr är bebyggelsen uppförd i 5 våningar.

Söder om planområdet ligger *Repisvaara Mitt* som utgörs av friliggande villor i varierande storlekar. Inom de västra delarna av området fanns tidigare en stugby som med tiden avstyckats och sålts varför vissa fastigheter och byggnader är relativt små. De östra delarna av *Repisvaara Mitt* är ett så kallat ersättningsområde för enfamiljshus som påverkats av gruvdriften. Här har villaägare från Malmberget blivit erbjudna ett ersättningshus.

Genom att möjliggöra för ett kulturhusområde ökar variationen av bebyggelsen inom Repisvaara. Samtidigt som aktuella byggnader tillsammans med *Kulturhusgatan* på *Repisvaara Norra* återskapar en tydligare och mer sammanhållen kulturmiljö. Sammantaget bedöms detta öka platsens attraktivitet och bidrar till att bevara Malmbergets kulturarv. Planförslaget kommer att förändra landskapsbilden något men då planförslaget är en förtätning av Repisvaara bedöms påverkan på landskapet inte bli betydande.



Flygfoto visar Repisvaara Norra längst ner i bild och på sluttning högst upp i bild syns Repisvaara Mitt. Aktuellt planområde markeras ungefärligen med rött (Källa: LKAB.se 2022-01-27).

TRANSPORTER

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Någon direkt anslutning till planområdet finns inte idag. Däremot finns en anslutningsväg från Dundretvägen (trafikverket är väghållare) som troligen anlades när byggvägen nyttjades. Kopplingen mellan byggvägen och Dundretvägen stängdes sannolikt när GC-väg byggdes. Befintlig anslutningsväg mot Dundretvägen är inte optimal för anslutning av planområdet på grund av höjdskillnader.

En ny anslutningsväg föreslås anläggas [**GATA**] och ersätta befintlig. Ny anslutning placeras strax söder om befintlig då marklutningen längst Dundretvägen är lägre här. Sikten från korsningen kommer därigenom att förbättras. Genom att reglera naturmark [**NATUR**] för gång- och cykelväg norr om planerad anslutningsväg kommer befintlig anslutningsväg att sakna planstöd. För att ytterligare säkerställa att antalet anslutningar mot Dundretvägen inte ska bli fler regleras naturmark även söder om planerad anslutning. Befintliga anslutningsvägar kommer att tas bort vid ett genomförande av detaljplanen.

Att anlägga ny anslutning eller förändra en befintlig anslutning direkt från fastighet som angränsar den allmänna vägen kräver i övriga fall tillstånd enligt 39 § väglagen. Hastigheten längst Dundretvägen är i höjd med planområdet är 50 km/h.



Översiktskarta anslutningar i höjd med planområdet, som ungefärligen markeras med rött.
(Kartunderlag Lantmäteriet.se 2022-01-26).

GC-väg finns inom planområdet och löper längst med Dundretvägen för att sammankoppla planområdet med bland annat Gällivare centrum och Dundret.

Området närmast Dundretvägen regleras som allmän plats [**NATUR**] för att säkerställa ett grönt stråk förbi planområdet. Inom området möjliggörs även skoterled och linbana. Naturmarken avgränsas 5 meter öster om befintligt GC-väg, totalt är området 15-25 meter brett. Inom området kommer det således finnas plats för snöupplag och möjlighet för skog att växa upp.

Markprojektering är framtagen i samband med situationsplan för området för att kontrollera att inga vägar överstiger 10 % lutning.

Kollektivtrafik

Lokalbussen har sedan en tid tillbaka trafikerat Dundretvägen, vilket sammanlänkar Repisvaara med centrala Gällivare. Närmast hållplats återfinns cirka 15 meter norr om planområdet i höjd med infarten till *Repisvaara Norra*.

Parkering

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten (eller via avtal på annan fastighet). Enligt Gällivare kommuns parkeringsnorm (*Parkeringsnorm för cykel och bil, 2018-11-27*) bör kommunen utgå från lägenhetsantalet i projektet med måttet bilplatser per lägenhet (bpl/lgh) och cykelparkering per lägenhet (cpl/lgh) vid planläggning. Inom aktuellt planområde planeras det för cirka 15 lägenheter, storleken på lägenheterna är i dagsläget inte känt. Beräkningarna nedan utgår därför från ”värsta fall scenariot”, alltså att området kommer att bebyggas med 15 större (130 m²) lägenheter med en parkeringsnorm om minst 1,7 bpl/lgh och 1,5 cpl/lgh.

Planområdet planeras för kulturbyggnader, en av byggnaderna (Bolagsvägen 8 – Tuoddarvillan) kan bli aktuell för exempelvis café som i sin tur ställer krav på besöksparkeringar. Byggnaden har en BYA om 271 m² vilket blir en BTA om cirka 540 m². Kommunens parkeringsnorm för cykel vid verksamhetsområden är 15 platser/1000 m² BTA. För bilparkeringar vid verksamhetsområden krävs minst 30 platser/1000 m² BTA.

Markanvändning	BTA m ²	Antal enligt p-norm cykel	Antal enligt p-norm bil
Bostäder – 15 lägenheter	-	23	26
Centrum – Tuoddarvillan	540	8	16
Totalt:		31	42

Parkeringsplatser som krävs inom planområdet beräknat utifrån kommunen parkeringsnorm.

Enligt beräkningarna ovan krävs 42 parkeringsplatser för bil och 31 platser för cyklar inom planområdet. Reglerad exploateringsgrad (15 %) är relativt lågt för ett område med flerfamiljshus varför det kommer att finnas tillräckligt med ytor för parkeringsplatser inom planområdet.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Det finns kommunala vatten- och avloppsledningar (VA) direkt väster om planområdet dit området kommer att anslutas genom ny anslutningspunkt.

Snöhantering

Det finns utrymme för snöupplag inom planområdet då exploateringsgraden är relativt låg samt inom naturområdet.

Energi och elförsörjning

Det finns el på västra sidan om Dundretvägen samt inom *Repisvaara Norra* och *Repisvaara Mitt*. Fjärrvärme finns inom planområdet längst med gång- och cykelvägen. Fjärrvärmen och är på så sätt säkrade då de ligger inom reglerad allmän plats. Kvartersmark närmast reglerad [NATUR] får därutöver inte bebyggas [prickad mark].

Ett E-område om 10x10 regleras inom planområdet för att säkerställa att yta för transformatorstation finns.

Exploatören tar kontakt med respektive elleverantör i samband med projektering.

Tele och opto

Det finns kommunalt bredband väster om Dundretvägen samt inom *Repisvaara Norra* och *Repisvaara Mitt*.

Skanova har ledningar som passerar planområdet södra del. Dessa ledningar kan komma att behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska stå för alla kostnader som uppstår vid eventuell flytt.

Exploatören tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Skydd av ledningar

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda företag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta bör ske i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området ska i övrigt så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Avfall, återvinning

Gällivare kommun ansvarar för hämtning av avfall. Hämtning kommer att samordnas med övrig hämtning på Repisvaara. Inom planområdet finns utrymme att anordna plats för hushållssopor i anslutning till respektive hus alternativt en gemensam plats för alla. Från och med 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för alla hushåll samt verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll.

Vid utformning och projektering av avfallsutrymmen bör handboken från Avfall Sverige (*Handbok för avfallsutrymmen - Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*) användas.

Närmaste återvinningsstation (ÅVS) finns vid Garvaregatan, cirka 1,7 km nordost om planområdet.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Trafikbuller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12 § miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, **vägar** och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

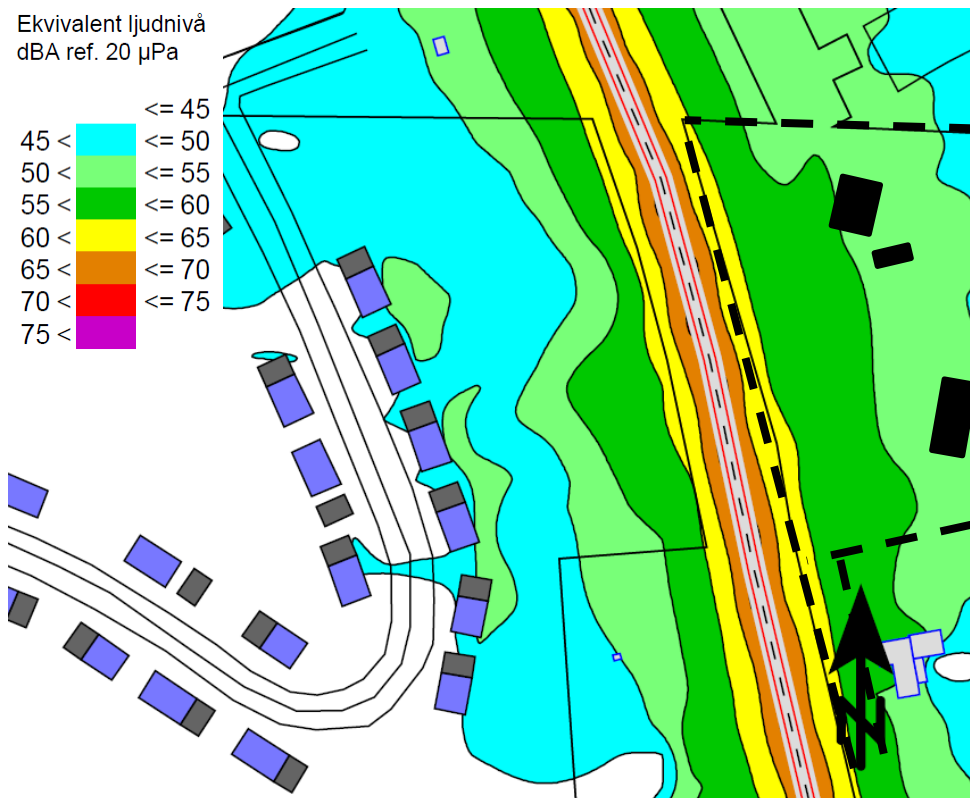
- 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad (65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

I samband med planläggning av Västra Repisvaara togs trafikutredning och trafikbullerutredning fram. Aktuellt planområdet ligger öster om Västra Repisvaara och är delvis med i bullerkartorna som togs fram år 2019. Årsdygnstrafiken (ÅDT) som används i beräkningarna är framtagna med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg, utifrån den information om exploateringsgrad och markanvändning som i dagsläget är planlagt inom Repisvaara. Beräkningarna innehåller även en schablonmässig skattning av nyttotrafiken. Trafikuppgifter för samtliga vägar har sedan räknats upp till prognosår 2030 med schablonvärde 1,64 % för tungtrafik och 1,01 % för personbil per år med EVA (Effektberäkningar vid väganalyser).

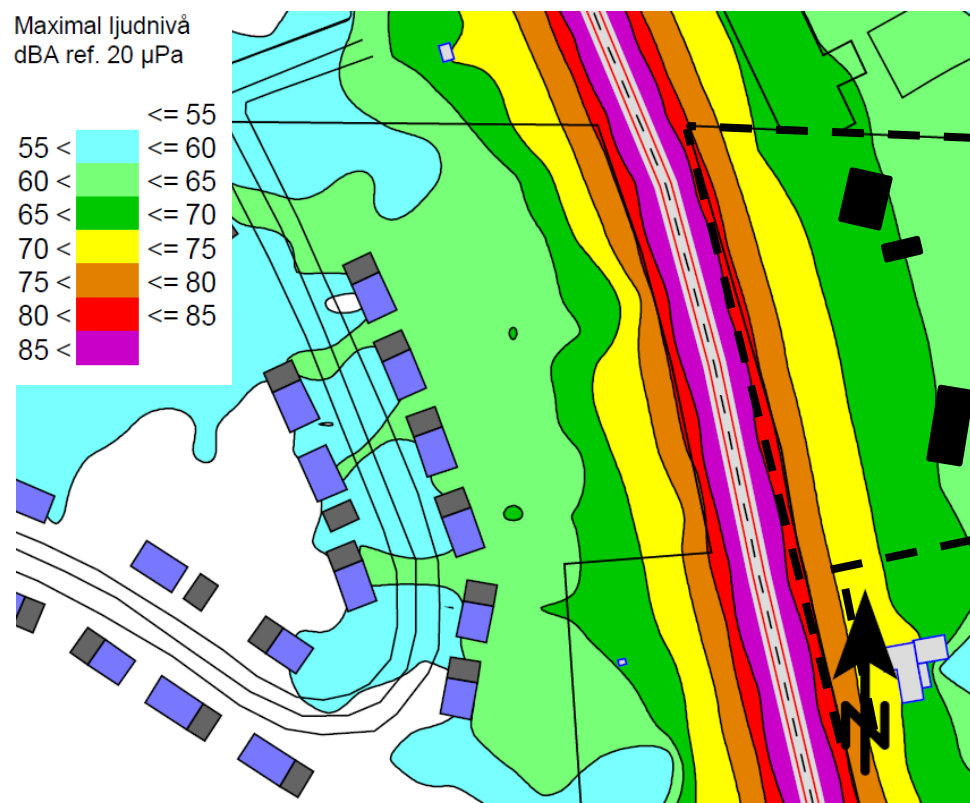
Väg	ADT (uppmätt år 2018)	ADT 2030	Andel tungtrafik (%)	Hastighet (km/h)
E45 V	1180	3466	13	50
E45 Ö	2860	3725	10	50
Dundretvägen	-	4860	-	70*

*Vid beräkningarna har trafikhastigheten räknats upp till 50km/h vid bostadsområden enligt PM trafiksäker skolväg NV Repisvaara kapitel 5.1. Resten av sträckan är beräknad med 70km/h som ingångsvärde.

Trafikinformation för vägtrafik, prognosår 2030 (Källa: Trafikbullerutredning Gällivare 5:14, detaljplan, 2019-01-23).

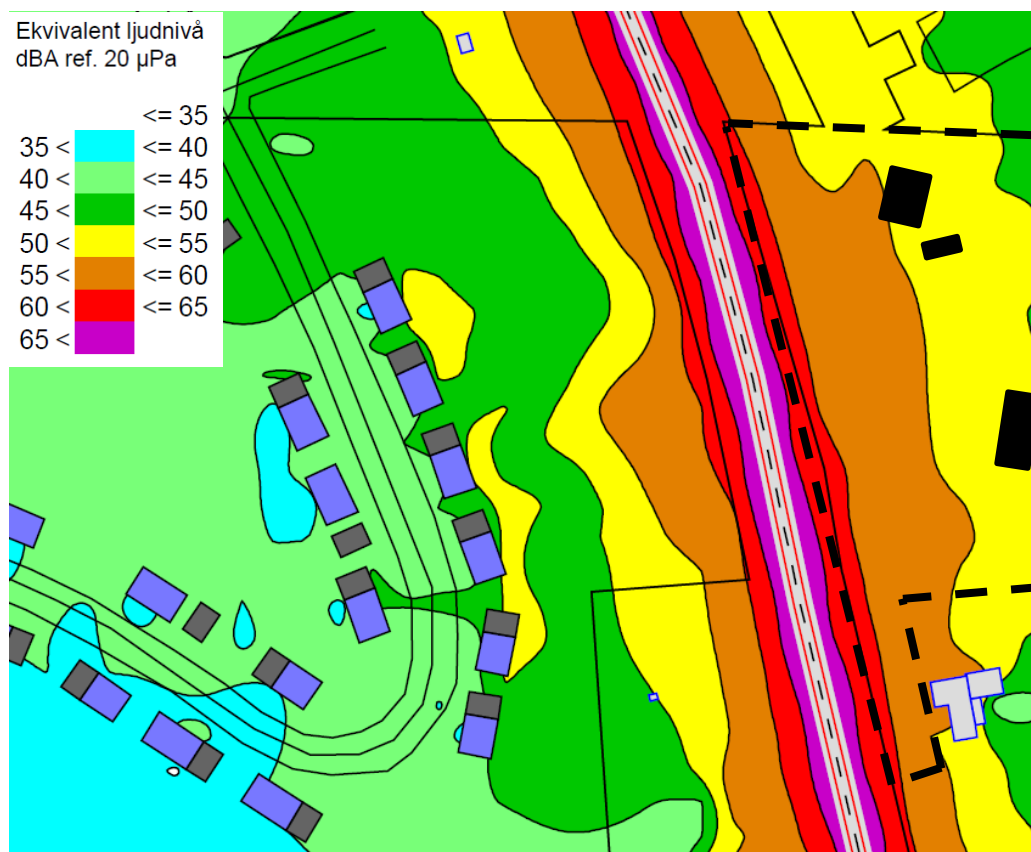


Ekvivalent ljudnivå dBA, delar av aktuellt planområde markeras ungefärligen med svart streckad linje. Planerade kulturhus närmst vägen markeras med svart (Källa: Trafikbullerutredning Gällivare 5:14, detaljplan, 2019-01-23).



Maximal ljudnivå dBA, delar av aktuellt planområde markeras ungefärligen med svart streckad linje. Planerade kulturhus närmst vägen markeras med svart (Källa: Trafikbullerutredning Gällivare 5:14, detaljplan, 2019-01-23).

Inom aktuellt planområde planeras cirka 15 lägenheter uppföras vilket skulle alstra en ÅDT om cirka 26 bilar (uppräknat till prognosår 2030). Bullerkartorna ovan är skapade utifrån en ÅDT om 4860 fordon längst Dundretvägen. Aktuell planläggning bedöms inte påverka trafikbullret och bullerkartorna ovan nämnvärt. Gällande riktvärden vid fasad kommer inte att överskridas. Riktvärden vid uteplats i anslutning till bostad kommer däremot inte att kunna uppfyllas för de byggnader som ligger närmast Dundretvägen (se kartan nedan). För att hantera detta kan uteplatser uppföras med inglasning eller med bullerskyddskärmar. Alternativt kan uteplatser anordnas i öster där ljudnivåerna är lägre. Om en bostad har tillgång till flera uteplatser, räcker det att en av dessa uppfyller riktvärdena.



Ekvivalent ljudnivå dBA för uteplats, delar av aktuellt planområde markeras ungefärligen med svart streckad linje. Planerade kulturhus närmast vägen markeras med svart (Källa: Trafikbullerutredning Gällivare 5:14, detaljplan, 2019-01-23).

Bebyggelsefritt avstånd och säkerhetszon

Vägens sidoområde behöver generellt utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Säkerhetszonens bredd är beroende av bland annat högsta tillåten hastighet och trafikflöde. Det finns också andra skäl till att det behövs ett fritt utrymme längs vägar, bland annat för snöupplag och för att få plats med vägmärken och belysning. Därutöver måste Trafikverkets riktlinje om bebyggelsefritt avstånd från Dundretvägen om 12 meter från vägområdet (körbana inklusive diken och slänter) tas i beaktande.

Plangränsen ligger cirka 6 meter från Dundretvägen och närmast vägen regleras 20 meter [**NATUR**]. Därefter regleras 6 meter mark som inte får bebyggas [**prickad mark**]. Planförslaget bedöms därigenom inte påverka vägen.

Utblickar

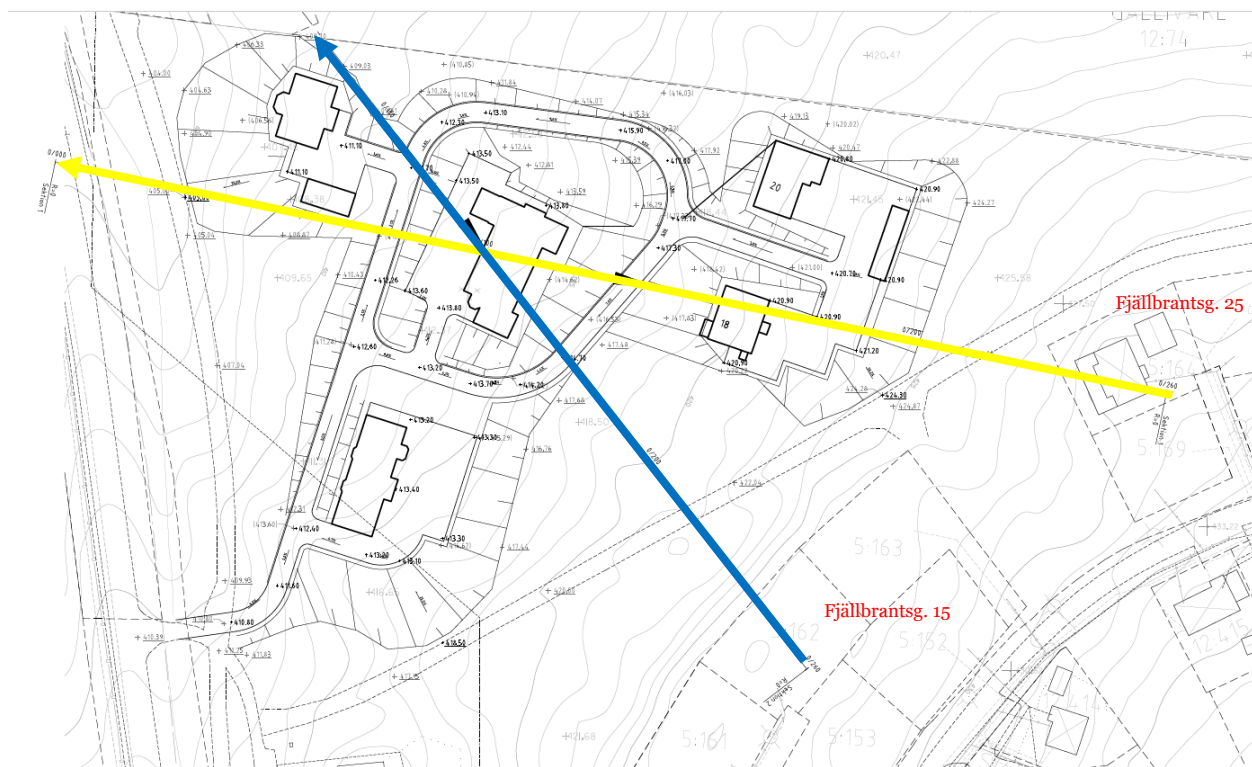
Direkt sydost om planområdet, högre upp i lågfjället, längst Fjällbrantsgatan finns friliggande villor. Marknivån kring villorna ligger mellan +426 till +431 meter (RH2000). Kulturhusen kommer att placeras utspridda inom planområdet med högsta byggnaden (Bolagsvägen 12) centralt i området. Enligt framtaget placeringsförslag kommer avståndet till befintliga villor vara minst 70 meter. Då marken inom planområdet sluttar från öster till väster kan kulturhusen som placeras i öster (långt upp i sluttningen) ändå komma att påverka utblickar från ovanliggande villor. Siktlinjer från villatomter ovanför planområdet har därför tagits fram i samband med planprocessen för att kunna studera och bedöma påverkan.



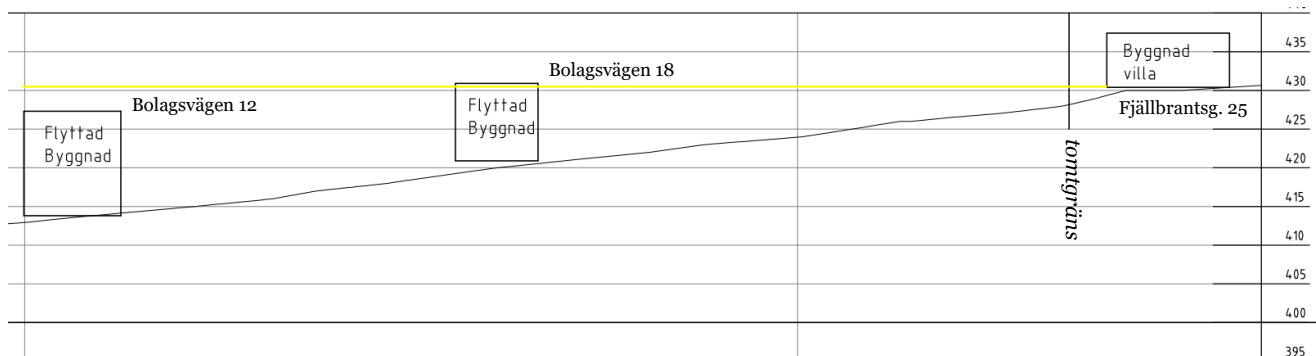
Foton på villorna närmast planområdet, foton taget från byggvägen (Foton AFRY 2022-05-17).

Från sektionerna nedan går att konstatera att utblickarna från villorna i höjd med Fjällbrantsgatan 15 kommer att beröras mest vid ett genomförande av detaljplanen. Marknivån är lägre här så även om kulturhusen placeras på behörigt avstånd kommer siktlinjerna delvis att påverkas.

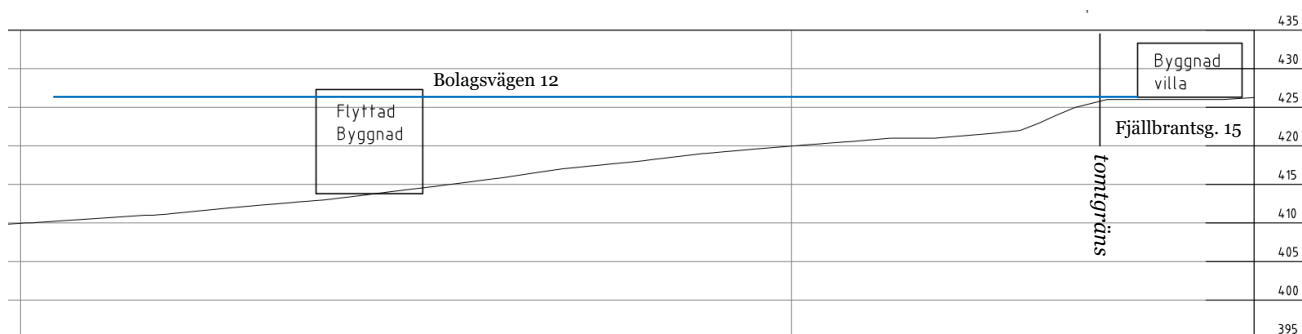
I sektionerna nedan har inte byggnadernas takvinkel illustrerats. Volymerna på kulturhusen är i verkligheten mindre och det är främst de översta delarna på taken som kan komma att inverka på utblickarna. Då planområdet planeras för fem kulturhus som ska placeras på relativt långa avstånd från varandra bedöms inverkan på utblickarna som liten. Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i en redan bebyggd miljö samt då uppförande av kulturhusen är en kompensation för skada på riksintresset för kulturmiljö.



Siktlinjer från Fjällbrantsgatan 15 (blå linje) samt Fjällbrantsgatan 25 (gul linje).



Sektion för gul linje enligt kartan ovan.



Sektion för blå linje enligt kartan ovan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Allmänna och enskilda intressen

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

Planförslaget bedöms vara ett allmänt intresse då kommunen möjliggör återuppförande av kulturbyggnader från Malmberget.

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Kommunen har tagit fram hållbarhetsmål för att nå social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet. Målen, som baseras på de nationella miljömålen, beskrivs nedan.

Målen för att nå *social hållbarhet* är:

- att skapa mötesplatser
- att skapa arenor för boende, verksamheter, rekreation, utbildning och kultur
- att förstärka Gällivares identitet
- ett tryggt och jämställt samhälle

Målen för att nå *ekologisk hållbarhet* är:

- biologisk mångfald
- energieffektiva lösningar
- energieffektiva transporter

Målen för att nå *ekonomisk hållbarhet* är:

- flexibla system som kan förändras över tid
- långsiktiga investeringar
- samverkan

I den fördjupade översiktsplanen har bedömningen gjorts att aktuellt planområde är lämpligt att ta i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Nya bebyggelseområden och förtätning av befintlig bebyggelse bedöms generellt som positivt ur socialt perspektiv men även ur miljöhänsyn. Planområdets omgivning är sedan tidigare planlagt för bostäder och infrastrukturen är anlagd. Det finns gång- och cykelanslutningar mot centrala Gällivare varför aktuell planläggning bedöms bidra till ökad rörelse och ekonomisk hållbarhet då befintlig infrastruktur nyttjas.

Följande frågor har legat som grund under planprocessen för att stärka den sociala hållbarheten:

- Kulturbyggnadernas placering på Repisvaara bedöms skapa mervärden för hela området då de bidrar att bevara Malmbergets kulturarv.
- En placering på Repisvaara skapar också en mer sammanhållen kulturhusbebyggelse i och med kulturhusgatan på *Repisvaara Norra*.
- Samordningsmöjligheter för lek och rekreation för alla boende inom området.
- Hälsa, säkerhet och tillgänglighet.
- Möjlighet för mindre verksamheter ex. café.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas sommaren år 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för detaljplanens framtagande medan exploatören står för kostnaderna och genomförandet.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark [**NATUR**].

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el, värme med mera kommer att ägas och förvaltas av respektive ledningsägare.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Gällivare kommun och LKAB innan detaljplanen antas. Avtalet kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen. Kommunen avser inte att avtala om medfinansiering.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär att LKAB ansvarar och bekostar anläggande av anslutningsväg och eventuella anpassningar vid passage av GC-väg för att säkerställa en säker lösning. Även anordnande av teknisk försörjning samt dagvattenhantering inom och utom planområdet ansvarar och bekostar LKAB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m

Detaljplanen kommer inte att innebära att några nya fastigheter tillskapas. LKAB äger kvartersmarken och kommer göra det även efter genomförandet av detaljplanen.

Den allmänna platsen, som kommunen är huvudman för, kommer att föras över till kommunens fastighet Gällivare 12:74.

Direkt väster om planområdet finns gemensamhetsanläggning för väg (Gällivare GA:2). Planområdet kommer inte att anslutas till gemensamhetsanläggningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar, kompletterande tillstånd
Inga ytterligare utredningar/tillstånd bedöms krävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen ansvarar för detaljplanens framttagande medan exploatören bekostar den och genomförandet. Detta innebär att exploatören bland annat står för kommande projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten.

Eventuella anslutningsavgifter debiteras enligt gällande taxor.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Mark som enligt detaljplanen regleras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt på AFRY i samarbete med Gällivare kommun.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda. Kommunens tjänstemän på Samhällsbyggnad- och teknikförvaltningen har deltagit i arbetet, Josefin Ekbäck, planarkitekt och Marcus Zetterqvist planeringschef.

SAMHÄLLSBYGGNADS- OCH TEKNIKFÖRVALTNINGEN

Nina Eriksson
Förvaltningschef
Gällivare kommun

Pethra Fredriksson
Planarkitekt
AFRY