



**Gällivare
kommun**

Diarienummer

KS/2023-
01566

Planens beteckning

2023-05-08

Påbörjad

202x-xx-xx

Antagen av KF

202x-xx-xx

Laga kraft

10 år

Genomförandetid



Detaljplan för del av GÄLLIVARE 5:120 m.fl Repisvaara

Gällivare kommun, Norrbottens län

Utökat planförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2024-11-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANINFORMATION	5
PLANLAGSTIFTNING	5
INFORMATION OM PLANKARTA	5
PLANFÖRFARANDE	5
PRELIMINÄR TIDPLAN	5
DETALJPLANENS SYFTE	6
SYFTE	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
HELA DETALJPLANEN	6
GENOMFÖRANDETID	7
ALLMÄN PLATS	7
HUVUDMANNASKAP	7
KVARTERSMARK	7
GESTALTNING	7
BEFINTLIG MILJÖ	9
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
MOTIV TILL REGLERINGAR	10
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	11
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	11
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	11
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK	11
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	12
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK	14
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
KOMMUNALA	15
ÖVERSIKTSPLAN	15
MASTERPLAN REPISVAARA OCH DUNDRET	17
DETALJPLAN	17
OMRÅDESBESTÄMMELSER	18
PLANBESKED	19
UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAPITLET 6 § MILJÖBALKEN	19
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	20
RIKSINTRESSEN	20
TOTALFÖRSVAR	20
RENNÄRING	20
NATURA 2000	21
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN	22
MILJÖKVALITETSNORMER	22
LUFT	22
VATTEN	22
MILJÖ	23
NATUR	23
DAGVATTEN	24
RENNÄRING	25
HÄLSA OCH SÄKERHET	25

Detaljplan för del av Gällivare 5:120 m.fl, Repisvaara

VÄGTRAFIKBULLER	25
RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED	25
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	26
RADON.....	27
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	27
GRUND- OCH YTVATTEN.....	27
KULTURMILJÖ	28
FYSISK MILJÖ	28
GESTALTNING	28
SOCIALA	29
REKREATION	29
JÄMSTÄLLDHET OCH TRYGGHET	29
TILLGÄNGLIGHET	29
TEKNIK.....	30
VATTEN OCH AVLOPP	30
EL	30
VÄRME.....	30
OPTOFIBER.....	30
AVFALL OCH ÅTERVINNING	30
SERVICE	30
TRAFIK.....	30
FORDONSTRAFIK.....	30
GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	31
KOLLEKTIVTRAFIK	32
SKOTERTRAFIK	32
PARKERING	32
PLANERINGSUNDERLAG	32
KOMMUNALA	32
DETALJPLAN.....	32
GRUNDKARTA.....	32
ÖVERSIKTSPLAN.....	32
UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808).....	33
UTREDNINGAR	33
DAGVATTENUTREDNING	33
NATURVÄRDESINVENTERING	33
GEOTEKNISK UTREDNING	33
ANNAT	33
KONSEKVENSER	34
MILJÖPÅVERKAN.....	34
STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	34
RIKSINTRESSE	34
TOTALFÖRSVARET	34
RENNÄRING	34
MILJÖKVALITETSNORMER	35
VATTEN.....	35
LUFT.....	36
MILJÖ	36
NATUR	36
LANDSKAPSBILD.....	37
RENNÄRING	38

Detaljplan för del av Gällivare 5:120 m.fl, Repisvaara

HÄLSA OCH SÄKERHET	39
<i>RISK FÖR EROSION</i>	39
<i>RISK FÖR ÖVERSVÄMNING</i>	40
SOCIALA	41
<i>REKREATION</i>	41
<i>JÄMSTÄLLDHET OCH TRYGGHET</i>	41
<i>TILLGÄNGLIGHET</i>	42
TEKNIK.....	42
<i>VATTEN OCH AVLOPP</i>	42
<i>DAGVATTEN</i>	42
<i>EL</i>	45
<i>OPTOFIBER</i>	45
<i>AVFALL OCH ÅTERVINNING</i>	45
TRAFIK.....	45
<i>FORDONSTRAFIK</i>	45
<i>GÅNG- OCH CYKELTRAFIK</i>	45
<i>KOLLEKTIVTRAFIK</i>	45
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	46
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	46
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	46
<i>FASTIGHETSINDELNING</i>	46
<i>RÄTTIGHETER</i>	46
<i>RENSKÖTSELÄTT</i>	47
TEKNISKA FRÅGOR.....	47
<i>TEKNISKA ÅTGÄRDER</i>	47
<i>UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS</i>	47
<i>UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP</i>	47
EKONOMISKA FRÅGOR	47
<i>EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN</i>	47
<i>EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE</i>	47
<i>EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA</i>	48
<i>PLANAVGIFT</i>	48
<i>INLÖSEN</i>	48
ORGANISATORISKA FRÅGOR	48
<i>EXPLOATERINGSAVTAL</i>	48
<i>TIDPLAN</i>	49

PLANINFORMATION

PLANLAGSTIFTNING

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanens reglering följer:

- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

INFORMATION OM PLANKARTA

Plankartan är ritad i Focus Detaljplan (23.1) med SIS Bestämmelsekatalog "BFS_2022_11_01_Bestammelsekatalog".

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i lydelse enligt SFS 2023:173. Ett utökat förfarande tillämpas då aktuell detaljplan inte bedöms förenlig med översiktsplanen. Utökat förfarande innebär att detaljplanen ska kungöras och samråd pågå under minst tre veckor. Inför granskning ska underrättelse om granskningen göras och förslaget ställas ut under minst tre veckor. Kommunen ska upprätta en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande innan detaljplanen kan antas av beslutande politsik instans.



PRELIMINÄR TIDPLAN

Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen fram till detaljplanens antagande:

Samråd:	Fjärde kvartalet 2024
Granskning:	Första kvartalet 2025
Antagande:	Andra kvartalet 2025

DETALJPLANENS SYFTE

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Inom planlagd kvartersmark för bostäder syftar detaljplanen till att möjliggöra flerbostadshus och olika typer av småhus med delvis gemensamma ytor för parkering, tillfartsväg, snöupplag och motsvarande.

Naturmarken i området syftar till att bibehålla livsmiljöer för växter och djur, skapa naturliga passager samt möjliggöra ytor för dagvattenhantering.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

HELA DETALJPLANEN

Planläggning av bostäder på Repisvaara följer en principiell utbyggnadsstrategi att sammanfoga Gällivare centrum med Dundret för att tillskapa en sammanhängande tätortsstruktur.

Bebyggelseområdet inom aktuell detaljplan omfattar cirka 150 bostäder på Repisvaaras sydsluttning fördelade i flerbostadshus och olika typer av småhus. Bostadsfastigheterna planeras längs en bostadsgata som slingrar sig från anslutningen mot Snöfallsgatan i sydväst upp till bergets topp. Gatans sträckning har anpassats till terrängen och möjligheten att anlägga terränganpassade bostadsfastigheter utmed gatan med utblickar över sjö, fjäll och skog.

En estetiskt tilltalande bebyggelseutformning i fråga om skala, karaktär och samspel med omgivningen avses genom reglering av byggnader i huvudsakligen 1–4 våningar, möjlighet till lokalförankrad arkitektur, anpassning till terrängen samt noggrann behandling av utemiljön för att behålla naturliga lutningar och växtlighet. För ytterligare anpassning till den omgivande miljön regleras material och färg på fasader och tak.

Planerat bostadsområde avser att skapa en varierad bostadsbebyggelse. Planen möjliggör kvartersmark för flerbostadshus och småhus. Inom en del av planområdet möjliggörs för en mer flexibel utformning. Här finns utrymme att tillskapa så kallade klusterhus, en variant av flerbostadshus med flera mindre småhus/radhus inom samma fastighet med möjlighet att anordna gemensamma lösningar för parkering, renhållning etc.

Aktuellt bostadsområde länkas till grannliggande bostadskvarter, skolor, närliggande centrum och arbetsplatser samt rekreatiönsändamål i första hand via gång- och cykelvägar, gator och kollektivtrafikförbindelser men också via naturförbindelser.

Naturmarken i området bidrar till att bibehålla livsmiljöer för växter och djur samt möjliggöra för människor att vistas och röra sig i området. Naturmarken säkerställer även ytor för dagvattenhantering.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

ALLMÄN PLATS

Planlagda gator och naturmark utgör allmän plats inom planområdet.

HUVUDMANNASKAP

Gällivare kommun är huvudman för allmän plats.

KVARTERSMARK

Kvartersmarken är reglerad för bostäder. Därutöver medges tekniska anläggningar, exempelvis nät- och pumpstationer. Inom kvartersmarken varierar exploateringsgraden. Byggnaders höjd regleras av nockhöjd i syfte att åstadkomma ett omväxlande våningsantal i området med hänsyn till lämplig skala och befintligt landskap och terräng.

Ett minsta avstånd om 4 meter ska erhållas mellan huvudbyggnad fram till fastighetsgräns. Komplementbyggnader får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen gäller med undantag för bostäder eller komplementbyggnader som uppförs sammanbyggda över fastighetsgräns. Vid uppförande av garage med garageport vänd mot gata ska garaget placeras 6 meter från fastighetsgräns så att bilparkering kan anordnas framför garageporten.

Byggnader bör generellt anpassas till terrängen och de naturliga förutsättningarna inom respektive fastighet. På plankartan regleras att slänter ska anläggas inom den egna fastigheten för att säkerställa att släntutbredning från enskilda tomter inte ianspråktar eller påverkar omgivande markområden. Det regleras även att byggnader ska placeras och anpassas till befintlig terräng. Stora nivåskillnader ska upptas genom suterräng- eller källarvåning. Utfyllnad och sprängning som skapar stora höjdskillnader med slänter eller murar tillåts ej.

GESTALTNING

Planförslaget innebär en exploatering av ett naturområde som ligger i direkt anslutning till befintliga bostadsområden. Gällande detaljplaner i närområdet reglerar utformning av fasader och tak för att minska påverkan på landskapsbilden och smälta in i skogsmiljön. För att säkerställa detta så har planbestämmelser avseende utformning lagts in i aktuellt planförslag. Plankartan reglerat att fasader i huvudsak ska utgöras av trä i matta, dova, naturanpassade kulörer. Tak ska vara matt svart, brun eller grå alternativt gröna beväxta eller trä.

Dova kulörer är de som är antingen mörka och/eller färgsvaga. Vita kulörer (upp till 15 procent svart) är generellt inte dova. Nedan visas exempel på färger som passar inom planområdet.



Figur 1 Exempel på färger som omfattas av bestämmelse om färgsättning.



Figur 2 Visionsbild vid en full utbyggnad av planområdet, vinter.



Figur 3 Visionsbild vid en full utbyggnad av planområdet, sommar.

BEFINTLIG MILJÖ

Planområdet avgränsas av fastigheten Gällivare 5:120 i öster, söder och väster med undantag för utfarten över Gällivare 12:74. I norr avgränsas planområdet av bergets norrsida. Gällivare 5:120 är en skogsfastighet som sträcker sig i nord-sydlig riktning på Repisvaaras sydsida. En anlagd skogsbilväg över fastigheten förbinder Snöfallsgatan med Repisvaaras topp, vilken i sin tur erbjuder utsikt över Gällivare i samtliga väderstreck. Avverkning har genomförts inom i stort sett hela den yta som utgör planområde inom fastigheten.

Planområdet ligger cirka 4 kilometer söder om centrala Gällivare mellan Dundret och Gällivare centrum. På Repisvaaras södra sluttning består befintlig bebyggelse av friliggande enfamiljshus samt enstaka flerfamiljshus placerade längs efter höjdkurvorna med slingrande kvartersgator och återvändsgränder. Närmast E45 är exploateringsgraden högre med punkthus i 5 våningar och flerbostadshus i 2-3 våningar, men även småhus förekommer i kvarteren. På nordvästra Repisvaara pågår utbyggnaden av en förskola och i framtiden planeras även en låg- och mellanstadieskola uppföras i området.

Vid Dundret pågår planläggning för ett framtida centrum med kommerisella boenden och besöksattraktioner. Nya bostäder planeras direkt intill fjällanläggningen samt planeras ett nytt bebyggelseområde inom fastigheten Gällivare 18:13.

Bebyggelseområdet utgör en länk mellan Repisvaara och Dundret och inrymmer möjlighet till bostäder, centrumändamål samt möjlighet till skola och besökslokaler. Planområdet är en pusselbit i den prioriterade bebyggelseutvecklingen av Gällivare centrum-Repisvaara-Dundret. Bostäder medges i dagsläget även i Likavaarabacken och på Hellnerstadion.



Figur 4 Vy över aktuellt planområde i förgrunden. Dundret till vänster i bild med befintligt bostadsområde i Repisvaara i förgrunden. Gällivare centrum till höger.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är cirka 15 hektar och omfattar del av Gällivare 5:120 som är i privat ägo och del av Gällivare 12:74 som ägs av Gällivare kommun.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

MOTIV TILL REGLERINGAR

Inom planområdet regleras allmän platsmark för gator [**GATA**] och naturområde [**NATUR**]. Gatemarken omfattar tillkommande gång- och cykelvägar samt gator inom planområdet. Den planlagda naturmarken bevarar den naturliga terrängen i området men har därtill flera syften. Naturmarken regleras bland annat för dess egenskaper för lokalklimatet och dess bidrag till biologisk mångfald men även som en betydelsefull plats i vardagen för lekar och motion. Naturmarken ger utrymme för lokalt omhändertagande av dagvatten och möjliggör även tillträde till friluftsliv och naturvistelse utanför planområdet.

Inom kvartersmark regleras markanvändningen för bostäder [**B**] och tekniska anläggningar [**E**]. Syftet med kvartersmarkens reglering är att tillgodose behovet av bostäder i olika utförande och storlek och skapa ett varierande bebyggelseområde.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- [GATA]** **Gata**
Bestämmelsen anger gata. Marken ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. Syftet med bestämmelsen är att den ska tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Gatan har kommunalt huvudmannaskap i syfte att kommunen ska anlägga och sköta gatan.
- [NATUR]** **Natur**
Bestämmelsen syftar till att reglera naturmark för friväxande natur. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa naturvärden och naturområden för rekreation och dagvattenhantering.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- [B]** **Bostäder**
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra olika typer av bostäder inom kvartersmarken. I användningen ingår bostadskomplement.
- [E]** **Teknisk anläggning**
Bestämmelsen syftar till att reglera tekniska anläggningar för områdets behov av teknisk infrastruktur.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- [+0.0]** **Markens höjd över angivet nollplan**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en godtagbar lutning på planerad väg.
- [dagvatten₁]** **Dagvattenanläggning**
Bestämmelsen syftar till att tydliggöra område inom den allmänna platsen för dagvattenanläggningar såsom diken, utjämningsmagasin, dammar och motsvarande.
- [dike₁]** **Dagvattendike**
Bestämmelsen syftar till att tydliggöra område inom den allmänna platsen för avskärande dagvattendiken som säkerställer avrinning från byggnader till vägdiken.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Placering

Gång- och cykelväg får anordnas inom allmän plats NATUR.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

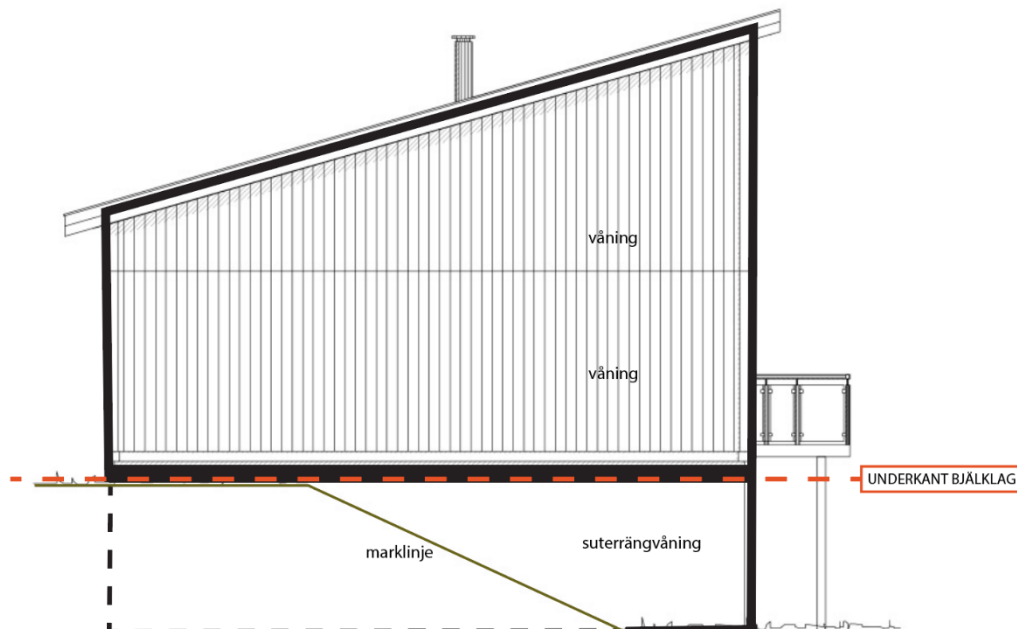
Fastighetsstorlek

- [d₁] **Största fastighetsstorlek är 2200 m²**
Bestämmelsen syftar till att skapa goda boendekvaliteter som säkerställer en gles bebyggelsestruktur och samtidigt hushålla med marken genom en största tomtstorlek.
- [d₂] **Största fastighetsstorlek är 1500 m²**
Bestämmelsen syftar till att skapa goda boendekvaliteter som säkerställer en gles bebyggelsestruktur och samtidigt hushålla med marken genom en största tomtstorlek.
- [d₃] **Minsta fastighetsstorlek är 1200 m²**
Bestämmelsen syftar till att skapa goda boendekvaliteter genom en minsta fastighetsstorlek som säkerställer en gles bebyggelsestruktur.

Höjd på byggnad

- [h₁] **Högsta nockhöjd är 14,5 meter. Vid suterränghus beräknat från underkant bjälklag**
Bestämmelsen syftar till att flerbostadshus kan uppföras till en nockhöjd om 14,5 meter som motsvarar fyra våningar exklusive suterrängvåning.
- [h₂] **Högsta nockhöjd är 12 meter. Vid suterränghus beräknat från underkant bjälklag**
Bestämmelsen syftar till att flerbostadshus kan uppföras till en nockhöjd om 12 meter som motsvarar tre våningar exklusive suterrängvåning.
- [h₃] **Högsta nockhöjd är 8 meter. Vid suterränghus beräknat från underkant bjälklag**
Bestämmelsen syftar till att småhus kan uppföras till en höjd om 8 meter som motsvarar två våningar exklusive suterrängvåning.
- [h₄] **Högsta nockhöjd är 6 meter. Vid suterränghus beräknat från underkant bjälklag**

Bestämmelsen syftar till att småhus/klusterhus kan uppföras till en höjd om 6 meter som motsvarar en våning exklusive suterrängvåning.



Figur 5 Illustration som visar underkant bjälklag som är utgångspunkt vid beräkning av nockhöjd.

Utformning

- [f₁] **Endast flerbostadshus**
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelsetypen flerbostadshus. Kommunens målsättning är att möjliggöra en blandning av bebyggelsetyper.

Utnyttjandegrad

- [e₁] **Största byggnadsarea är 200 m² per bostadshus.**
Bestämmelsen syftar till att reglera en största storlek på bostadshus inom området som planeras för klusterhus, det vill säga flera småhus inom samma fastighet.
- [e₂] **Största byggnadsarea är 70 m² per komplementbyggnad. Får byggas samman med bostadshus**
Bestämmelsen syftar till att reglera en största storlek på komplementbyggnader som garage och förråd. Byggnaden kan byggas samman med bostadshus och då få en sammanlagd byggnadsarea på 270 m².

- [e₃] **Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta i form av trädgård, uteplats och parkeringsplatser inom fastigheterna med friliggande småhus.
- [e₄] **Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta i form av trädgård, uteplats och parkeringsplatser inom fastigheterna med friliggande småhus/klusterhus.
- [e₅] **Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta i form av gård, uteplats och parkeringsplatser inom fastigheterna med flerbostadshus
- [e₆] **Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta i form av gård, uteplats och parkeringsplatser inom fastigheterna med flerbostadshus.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Placering

Garage ska placeras med garageport minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en bilplats inryms mellan garage eller carport och gata.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen omfattar inte mellanliggande fastighetsgräns för sammanbyggda små- och flerbostadshus

Bestämmelsen syftar till säkerställande av skyddsavstånd mellan huvudbyggnader och andra byggnader samt gata. Planbestämmelsen medger sammanbyggda bostäder över fastighetsgräns i syfte att möjliggöra alternativa bostadstyper med generellt lägre markanspråk.

Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen omfattar inte mellanliggande fastighetsgräns för sammanbyggda komplementbyggnader

Bestämmelsen syftar till säkerställande av skyddsavstånd mellan komplementbyggnader och andra byggnader samt gata. Planbestämmelsen medger sammanbyggda komplementbyggnader över fastighetsgräns i syfte att möjliggöra alternativa bostadstyper med generellt lägre markanspråk.

Utformning

Fasader ska i huvudsak utgöras av trä i matta, dova, naturanpassade kulörer. Tak ska vara matt svart, brun eller grå alternativt gröna beväxta eller trä.

Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska utformas för att minska den visuella påverkan på landskapet, samverka med närliggande bostadsbebyggelse och smälta in skogsmiljön.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

ÖVERSIKTSPLAN

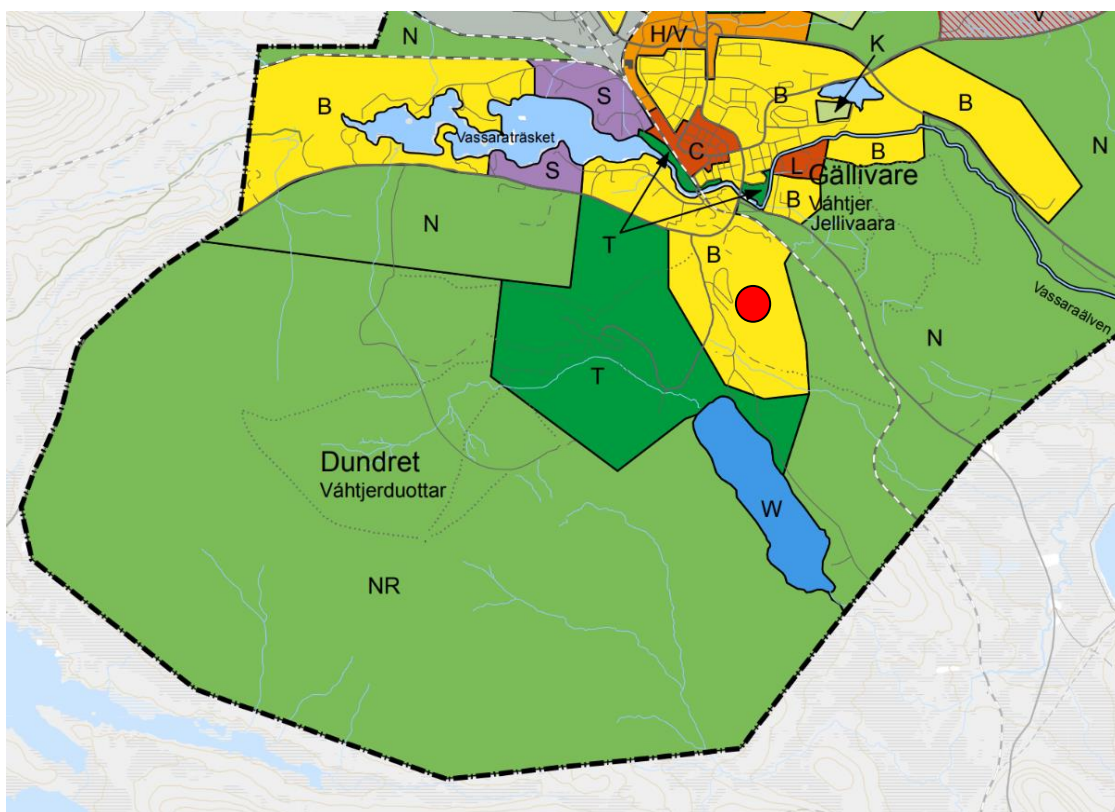
I gällande översiktsplan, *Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget, Koskuskulle 2014 – 2032*, framgår att Repisvaara är ett prioriterat område i kommunen för utbyggnad av bostäder. Av rekommendationerna i översiktsplanen framgår att planering och byggande bör ske med hänsyn till områdets topografi och naturvärden.

Tillkommande bostadsbebyggelse i området ska vara en blandning mellan flerbostadshus, villor och rad- eller parhus med en variation i storlek, skala och täthet. Exploateringsgraden ska anpassas på kvarternivå utifrån solstudier och terrängförhållanden. En blandad bebyggelse med högre exploateringsgrad ska placeras i branta lägen för att inte störa utsikten och kontakten med naturen för ovanliggande bostäder. En flexibel bebyggelsestruktur med mindre fastighetsindelningar bör eftersträvas.

Bebyggelsen bör placeras längs med gator så att direktkontakt med naturen möjliggörs. Intrång i orörd natur ska minimeras och gröna kilar bevaras. Utsikten och närheten till naturen är viktiga faktorer att beakta både vid planering och byggande i området. Naturområden utanför utpekade bebyggelseområden ska bibehållas för att minimera påverkan på den biologiska mångfalden. Vid exploatering kommer den biologiska mångfalden att påverkas negativt i berörda delar men för hela området bedöms inte den biologiska mångfalden decimeras. De naturtyper som påverkas är vanligt förekommande i denna del av landet med arter som normalt återfinns i området. Redovisade nyckelbiotoper som finns i området bör skyddas vid exploatering.

I området ska det finnas mötesplatser för olika ändamål, såsom lekplatser, bilpooler, odling och återvinning. Naturstråk för skidor, lek, motion och skoter ska lokaliseras mellan kvarterstrukturen och platser där människor rör sig. Plats för kommersiell och offentlig service, exempelvis barnomsorg, skola, återvinningsstation och närbutik ska beaktas och ges utrymme i planarbetet. Tillkommande service bör lokaliseras invid befintlig service.

All exploatering och planering av ny bebyggelse ska ske i samråd med berörd sameby för att ta hänsyn till rennäringens intressen och hitta lämpliga lösningar.



Figur 6 Urklipp från markanvändningskarta tillhörande "Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmerget, Koskuskulle 2014 – 2032". Planområdets ungefärliga läge representeras av röd punkt.

MOTIVERING TILL AVSTEG

Föreslagen markanvändning i detaljplanen överensstämmer till viss del med planerad markanvändning i översiktsplanen. Detaljplaneförslaget innebär förvisso att bostadsbebyggelse föreslås inom utpekad markanvändning för bostäder, dock innebär planförslaget om cirka 150 tillkommande bostäder, ett överskridande av det rekommenderade antalet bostäder om 600-900 bostäder på Repisvaara. Avsteget från översiktsplanen motiveras av att planerade bostadskvarter lokaliseras inom utpekad område för bostadsändamål. Planförslaget är utformad i enlighet med den gällande och övergripande stadsbyggnadsprincipen att sammanfoga Gällivare centrum med Dundret för att tillskapa en sammanhängande tätortsstruktur där bostadskvarter, skolor, handel, arbetsplatser och rekreationsändamål som länkas, i första hand, via gång- och cykelvägar och kollektivtrafikförbindelser. Lokaliseringen är fördelaktig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer till utökad nytta, hållbara transporter kan gynnas och underlag för samhällsservice förbättras.

MASTERPLAN REPISVAARA OCH DUNDRET

Gällivare kommun har via konsult (WSP) tagit fram en masterplan för att studera ett antal aspekter vid utveckling av områdena vid Repisvaara och Dundret och dess koppling mot centrum. Masterplanen består av analyser/utredningar i följande frågor:

- Rennäring
- Gestaltning
- Stadsutveckling
- Kvalitet
- Trafik

Masterplanen är i nuläget inte politiskt beslutat men har använts som underlag till aktuell detaljplan.

Framtagen rennäringssanalys för masterplanen har använts för bedömningar av påverkan på riksintresse för rennäring.

I förslag på gestaltningsprogram för Dundret – Repisvaara har ett antal övergripande gestaltningsprinciper föreslagits:

- *Bebyggelsen i Repisvaara ska vara en småskalig stadsstruktur med stark naturkoppling. Utformningen har stort fokus på anpassning till terrängen och lokalklimatet.*
- *Bebyggelsen underordnas det stora landskapets form.*
- *Vackra utblickar mot landskapet och fysiska kopplingar till naturen från boendemiljöerna säkerställs.*
- *Gemensamma identitetsskapande platser för både vardag och för besökare till Gällivare som bidrar till att tillgängliggöra platsens kvalitéer som skapa möten mellan människor.*

DETALJPLAN

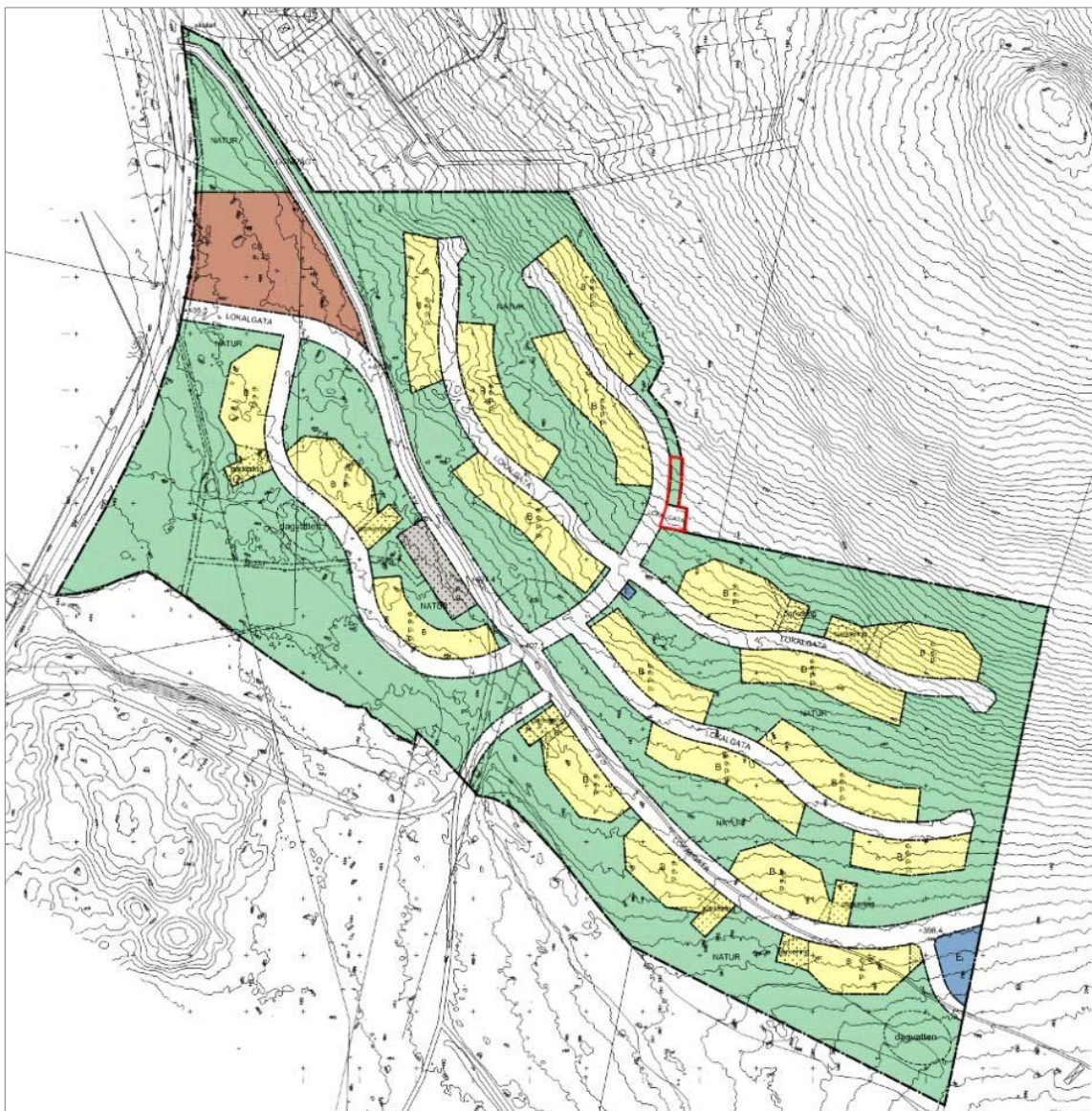
Planområdet omfattar delvis följande detaljplan:

- *Detaljplan för Repisvaara södra, etapp 1 inom del av fastigheten Gällivare 12:74, Gällivare kommun, Norrbottens län (2523-P16/7)*

Laga kraft: 2016-03-04

Detaljplanen reglerar flerbostads- och småhusbebyggelse på södra Repisvaara med reserverad mark för centrum och skola. Söderut från Rimfrostgatan regleras allmän plats för gata till en bredd av 12 meter. Gällande detaljplan avses endast att ersättas i ett begränsat avsnitt med allmän platsmark för natur och gata.

Gällande detaljplan kommer i berörda delar ersättas av den aktuella detaljplanen när den vinner laga kraft.



Figur 7 Urklipp av gällande detaljplan för södra Repisvaara – Etapp 1. Röd linje visar del av detaljplanen som ersätts av aktuellt detaljplaneförslag.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

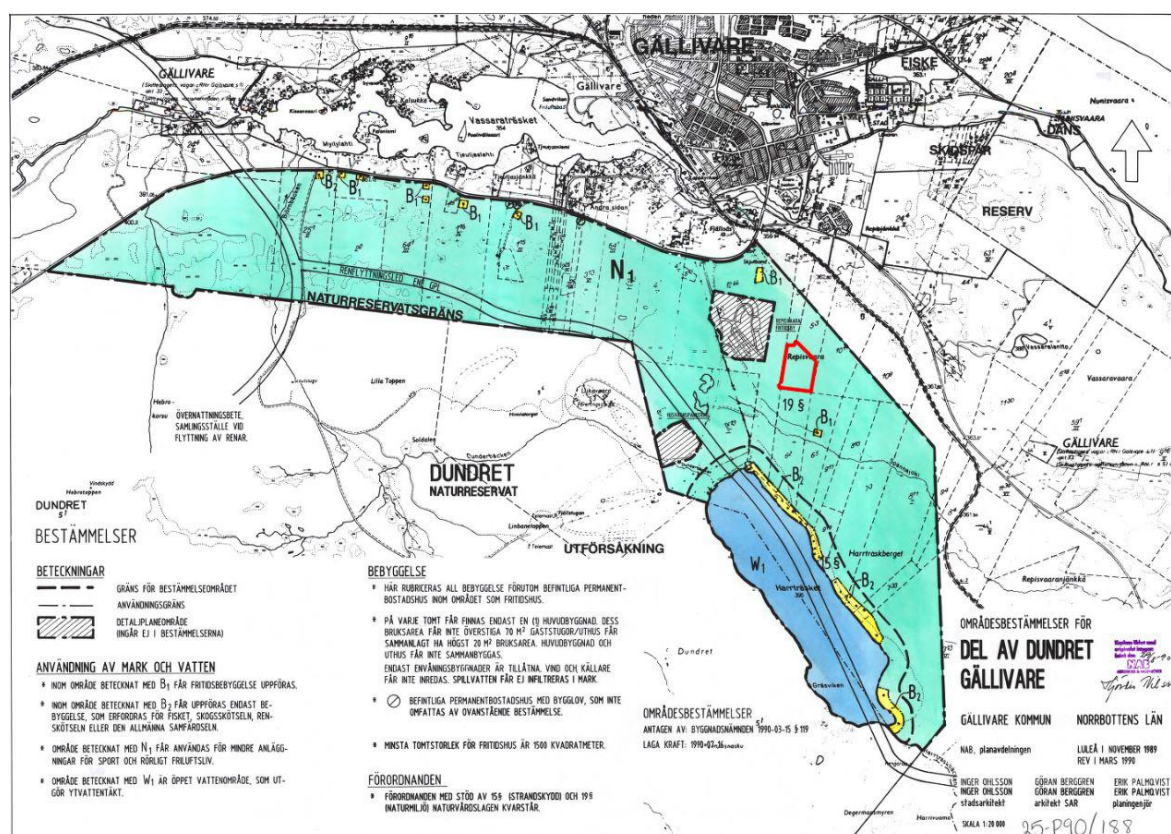
Planområdet omfattas av följande områdesbestämmelser:

- *Områdesbestämmelser för del av Dundret Gällivare, Gällivare kommun, Norrbottens län (25-P90/188)*

Laga kraft: 1990-07-16

Områdesbestämmelserna reglerar mindre anläggning för sport och rörligt friluftsliv inom aktuellt planområde.

Områdesbestämmelserna har sedan tidigare ersatts av detaljplaner i olika delar, bland annat på Repisvaara, och gäller därför inte i sin helhet enligt bilden ovan. Områdesbestämmelserna upphör att gälla i berörd del när beslut att anta en ny detaljplan vinner laga kraft.



Figur 8 Gällande områdesbestämmelser som omfattar planområdet (röd linje).

PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesket för Gällivare 5:120 i beslut 2023-05-08 §140. Planbeskedet avser en varierad bebyggelse med en blandning av villor, radhus och flerbostadshus med upp till fyra våningar.

UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAPITLET 6 § MILJÖBALKEN

Enligt 6 kapitlet 11 § miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan göra en miljöbedömning av planen 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 utmyнна 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.

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kapitlet 5,3§§ om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 6 november 2023. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte riskerar att medföra en risk för betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 9 § inte har upprättats..

Kommunen bedömer att påverkan och konsekvenser för följande faktorer ska utredas vidare i planarbetet; miljöaspekterna riksintressen (rennäring), vatten (yt-, grund- och dagvattenförhållanden) naturmiljö och eventuella skyddsvärda arter samt landskapsbild. Övriga miljöaspekter som avses att hanteras är rekreation och friluftsliv, markförhållanden och trafikrelaterade miljöfrågor.

Länsstyrelsen har den 29 november 2023 tagit del av beslutet och delar inte kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan och anser att en strategisk miljöbedömning behöver göras. Länsstyrelsen anser att det inte går att utesluta att planens påverkan på riksintresse rennäring kan medföra en risk för betydande miljöpåverkan. I övrigt instämmer länsstyrelsen i kommunens ställningstagande kring de utpekade miljöaspekterna som behöver utredas i detaljplanen.

En rennäringssanalys för Repisvaara/Dundret har tagits fram och används som underlag till detaljplanen. Då riksintresse rennäring är den enskilda miljöaspekt som bedöms kunna riskera att medföra en betydande miljöpåverkan inväntar kommunen synpunkter under samrådet innan sitt slutliga besked om att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan avses att fattas i samband med beslut om granskning.

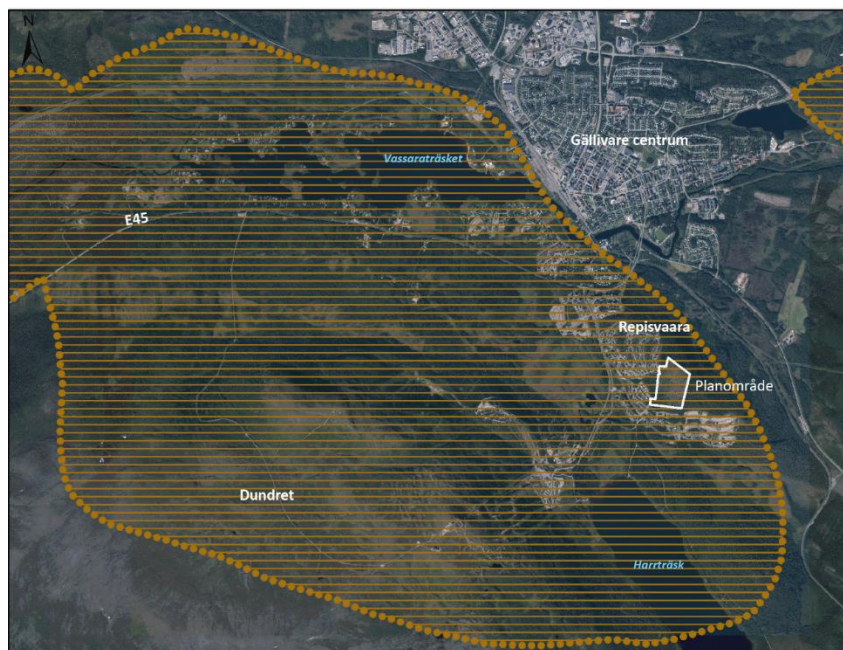
RIKSINTRESSEN

TOTALFÖRSVAR

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kapitlet 9 § miljöbalken avseende lågflygningsområde.

RENNÄRING

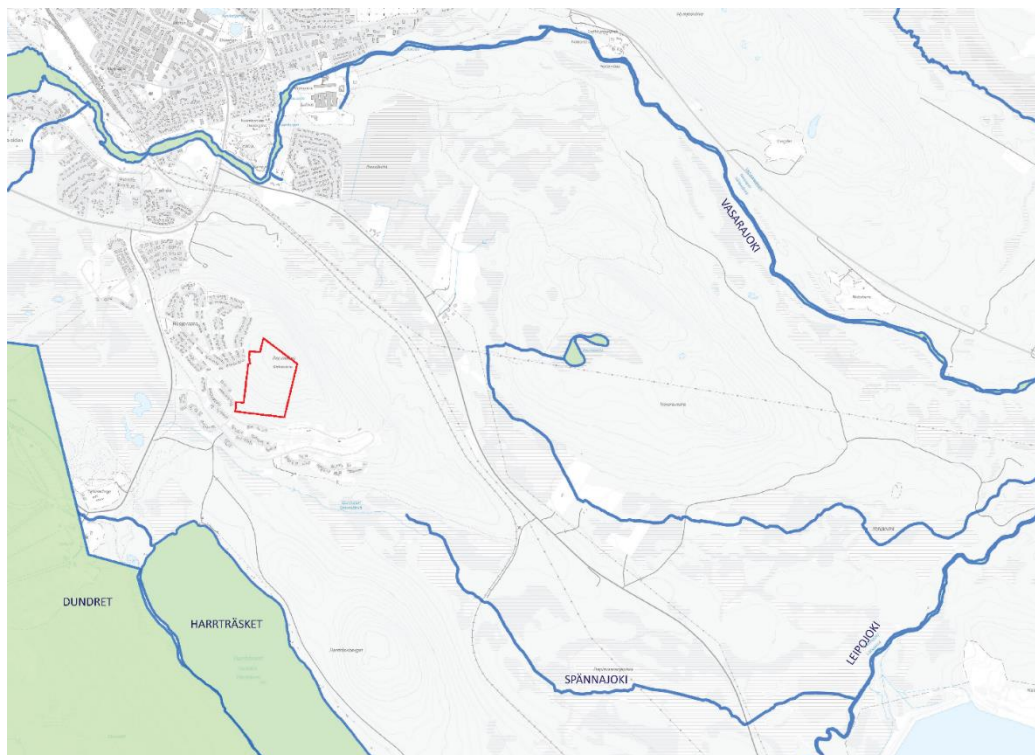
Planområdet ligger som helhet inom riksintresse för rennäring enligt 3 kapitlet 5 § miljöbalken.



Figur 9 Karta över riksintresse rennärning inom och i anslutning till aktuellt planområde.

NATURA 2000

Natura 2000-områden är av riksintresse enligt 4 kapitlet 1 och 8 §§ miljöbalken. Delar av vattendraget Spännajoki ligger inom Natura 2000-området Torne- och Kalix älvsystem. Natura 2000-området börjar ca 1,5 km öster om planområdet. Även planområdets recipient, Leipojoki, ligger inom Natura 2000-området. Båda vattendragen ligger utanför planområdet.



Figur 10 Karta över NATURA 2000-områden. Planområdet med röd avgränsning.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAPITLET MILJÖBALKEN

Enligt 3 kapitlet miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Av bestämmelserna framgår ett antal särskilda markanvändningsintressen som så långt som möjligt ska skyddas såsom jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt känsliga områden samt mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen, yrkesfisket eller vattenbruk.

Planområdet utgör en förtätning av Gällivare tätort för att reservera mark för, i första hand, bostäder och tillgodose behovet av tätortsutveckling ur fler aspekter. Inom planområdet bedöms inte någon betydande negativ påverkan uppstå för jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt känsliga områden samt mark- och vattenområden som har betydelse för yrkesfisket och vattenbruk.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 5 kapitlet 1 § miljöbalken (1998:808) får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer). Enligt 2 kapitlet 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvalitet och är juridiskt bindande.

LUFT

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM 10 i utomhusluft (inhalering av partiklar med en diameter mindre än 10 mikrometer). Partiklarna uppstår vid förbränning men också slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) samt industrier. Idagsläget överskrider inte miljökvalitetsnormen för luft inom eller i anslutning till planområdet.

VATTEN

Närmst klassad recipient för området är Leipojoki (WA39315491). Området avrinner till recipienten via vattendraget Spännajoki, vilket ej är klassad som vattenförekomst i VISS.

Enligt förvaltningscykel 3 (2017–2021) är Leipojoki sammanvägda ekologiska status god. Den kemiska statusen är klassad som god med undantag för de överallt överskridande halterna av bromerad difenyleter och kvicksilver och

kvicksilverföreningar. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE anses överskridas i alla Sveriges vattenförekomster, baserat på en nationell analys av Havs- och vattenmyndigheten.

MILJÖ

NATUR

Planområdet ligger på berget Repisvaara sydvästra sluttning. Vegetationen inom planområdet består av skogsmark med barrskog. Huvuddelen av planområdet är avverkat. Planområdet omges av ett större, sammanhängande skogsområde med inslag av myr som breder ut sig norr och öster om Repisvaara.

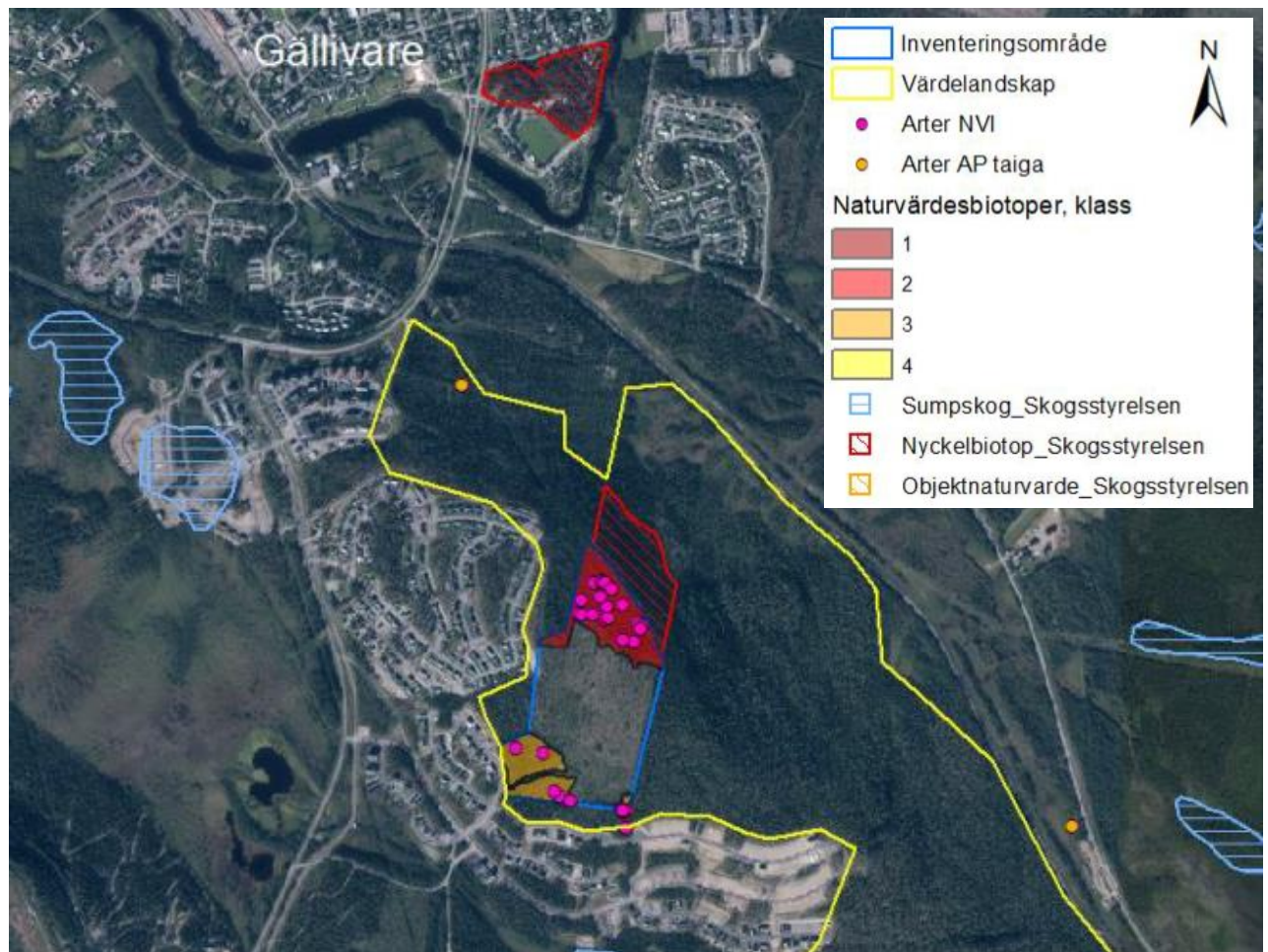
En naturvärdesinventering för planområdet har utförts i september 2023 (Licab).

Tre naturvärdesbiotoper påträffades under naturvärdesinventeringen och uppnådde naturvärdesbiotopklass 2 respektive 3, där 2 är den högre klassningen.

Naturvärdesbiotop 1 (klass 2) består av flerskiktad barrnaturskog med död ved av hög kvalitet och skoglig kontinuitet vilket innebär ett högt biotopvärde. Även artvärdet bedöms som högt i och med en artrik lavflora och svampflora kopplat till död barrved med flera rödlistade arter. Naturvärdesbiotopen har en area av 5 ha och sträcker sig vidare i nordlig och nordostlig riktning från inventeringsområdet, samt en kort bit i västlig riktning fram till befintlig bebyggelse.

Naturvärdesbiotop 2 (klass 3) består av två ytor på norra respektive södra sidan av en skogsbilväg. Biotopen har en area av ca 3 ha inom det inventerade området och sträcker sig vidare i nordlig och sydlig riktning från inventeringsområdet mot anslutande bebyggelse. Den omfattas av flerskiktad, naturligt uppkommen äldre barrskog med enstaka gamla tallar samt inslag av sälg och asp som bedöms innebära ett påtagligt biotopvärde. Naturvärdesbiotopen bedöms ha ett visst artvärde med förekomst av enstaka signalarter och nyckelarter samt ett par skyddade arter.

Naturvärdesbiotop 3 (klass 3) är liten inom det inventerade området, endast 0,1 ha, men sträcker sig vidare i nordostlig riktning samt en kort bit i sydlig riktning från inventeringsområdet. Objektet bedöms ha ett påtagligt biotopvärde med naturligt uppkommen, flerskiktad skog med stort inslag av löv, däribland asp och sälg. Artvärdet bedöms som påtagligt på grund av förekomst av dofticka som är en fridlyst och rödlistad art.



Figur 11 Kända naturvärden samt resultat från utförd naturvärdesinventering i september 2023.

Ett vårdelandskap med barrnatskog/taiga har grovt avgränsats baserat på de naturvärden som identifierats under inventeringen, artobservationer ur Artportalen, förekomst av nyckelbiotoper och naturvärdeslokaler, kontinuitetsskog (Metria 2017), skoglig ålder (SLU 2010) samt ortofoto. Vårdelandskapet utgörs av sammanhängande barrskog, delvis barrnatskog/taiga, med inslag av myr, och bedöms hysa livsmiljöer och spridningsvägar för rödlistade arter knutna till denna naturtyp. Rödlistade arter som bedöms ha goda förutsättningar inom vårdelandskapet återfinns bland vedsvampar och lavar, däribland de arter som noterades under inventeringen, men även fåglar, insekter och kärlväxter.

DAGVATTEN

Hela planområdet avrinner ytligt söderut. I norr finns en höjdrygg vilket utgör en vattendelare från vilken avrinning sker norrut. Ingen avrinning sker alltså från ytor utanför planområdet in till planen och påverkar området.

RENNÄRING

Planområdet är beläget inom Unna Tjerusj samebys vinter, och vårvinterland i ett område markerat som "svår passage".

HÄLSA OCH SÄKERHET

VÄGTRAFIKBULLER

Enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359, bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dBA och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dB. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad.

Dundretvägen som är den högst trafikerade vägen i närområdet ligger cirka 500 meter från planområdet. På grund av avståndet samt att planområdet avskiljs från vägen av befintlig bostadsbebyggelse bedöms gällande riktvärden för trafikbuller kunna uppfyllas. Någon bullerutredning har därmed inte tagits fram för planen.

RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED

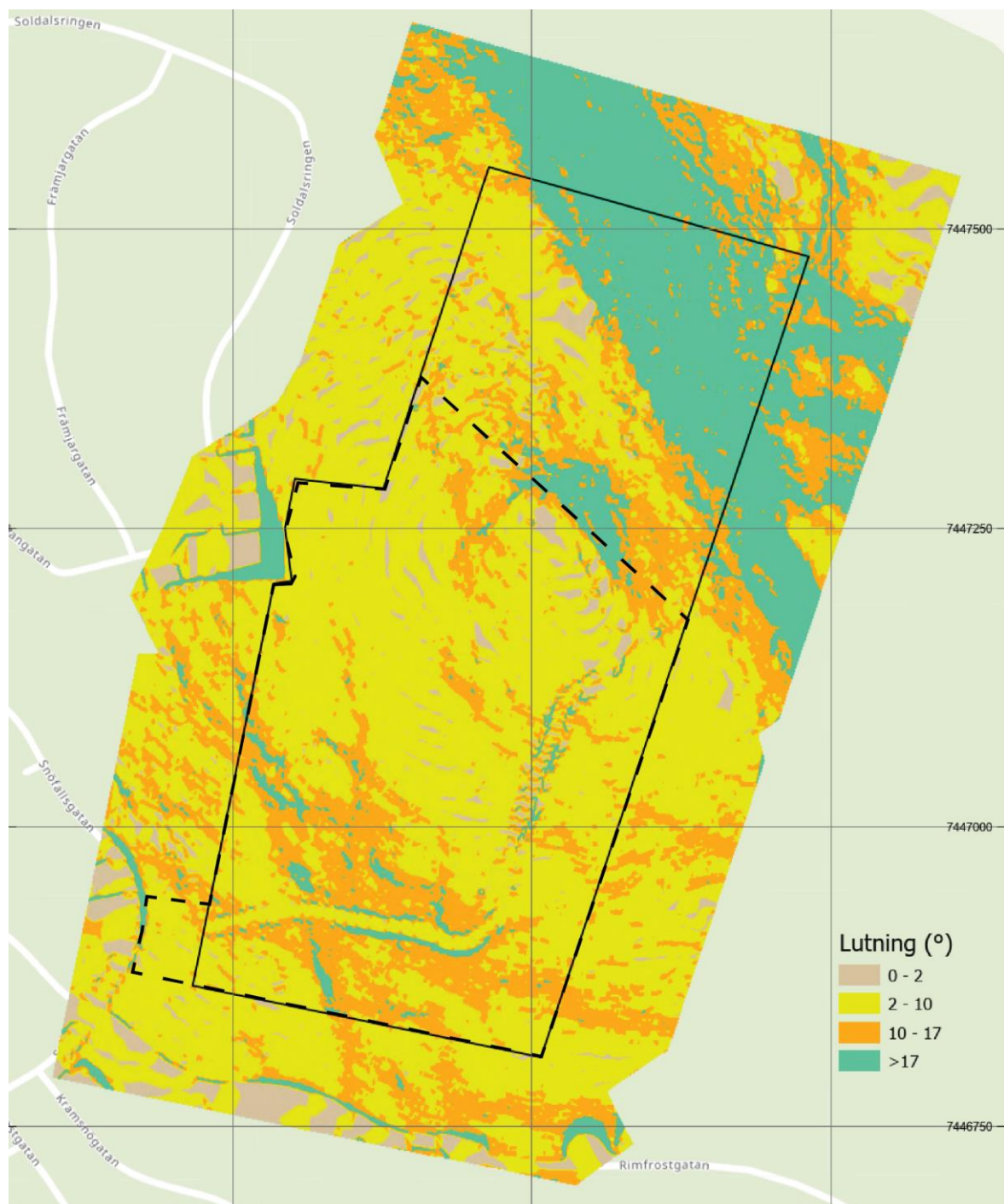
Slamströmmar uppstår oftast i raviner och bäckdalar vid stora nederbördsmängder, de sker oftast upprepade gånger i samma bäckravin. Enligt SGUs karta för Jordskred och raviner finns det inga raviner i det aktuella området och det är inte registrerat några tidigare skred. Det finns heller inga närliggande vattendrag, närmsta är bäcken Spännajåhkå som rinner söder om planområdet.

Framtagen lutningskarta för planområdet samt SGUs karta för jordskred och raviner visar inga tecken på varken raviner eller tidigare skred. Det förutsätts därmed vara förhållandevis låga vattenhastigheter i området som inte bidragit till någon tidigare erosion av betydelse.

Sammantaget bedöms det därmed inte föreligga någon risk för att kunna uppstå slamströmmar i området.

Terrängen i området har generellt lutning mellan 2-10° men är i delar av området, framför allt södra delen, mellan 10-17°. Endast ställvis förekommer lutningar brantare än 17°. I och med dessa terrängförhållanden, förekommande jordarter och mäktighet på jordlagret, bedöms stabiliteten i området som tillfredsställande för planerad bebyggelse.

Norr om den högsta punkten i planområdet sluttar terrängen brantare än 17° mot norr. I området vid den högsta punkten planeras det att byggas ett fåtal villor vilket innebär förhållandevis liten lastökning på marken. Vid ytterligare fyllnad av marken krävs kompletterande undersökningar av marken norrut för att verifiera markförhållandena.



Figur 12 Lutningskarta, planområdet avgränsas med svart streckad linje.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har utförts inom planområdet (Norconsult Sverige AB, 2023). Undersökningen har sammanställts i ett geotekniskt PM och en markteknisk undersökningsrapport (MUR).

Inom planområdet varierar marknivåer mellan +427 i söder och +489 i norr (RH2000).

Enligt utförda undersökningar består jordprofilen överst av ett tunt vegetationslager och därunder siltig sand/grusig siltig sand med upp till 1 meter mäktighet. Sanden underlagras av morän med varierande innehåll av sand, silt och grus med ca. 1–2 m mäktighet. I flertalet undersökningspunkter påträffas moränen redan vid markytan medan den ställvis överlagras av sand.

Berg är påträffat mellan 0,8–2,3 m under markytan vid utförda markundersökningar. Bergnivån har emellanåt varit svårbedömd, troligtvis på grund att det överst delvis är uppsprucket, så kallat rösberg. Bergnivåer är bedömda på den nivå där det är friskt berg, dvs. under rösberget. Vid jord-bergsondering påträffades en vattenförande spricka i en punkt.

Byggnader bedöms kunna grundläggas ytligt med platta på mark eller plintar. Jordarterna i området är något till måttligt tjällyftande, byggnader bör därför grundläggas på frostfritt djup (ca 2,3 m i Gällivare) alternativt isoleras. Om isolering används ska det utföras med utkragning för att undvika att tjälen tränger in under grundläggningen.

Området består av friktionsjord med väldigt tunt jordtäckte ovan berg. Med dessa förhållanden uppstår sättningar vanligtvis direkt under byggtiden. Eftersom det är sluttande terräng kan det vara aktuellt med terrassering, både sprängning i berg och fyllning. Grundläggning på delvis jord och berg är generellt inte att föredra då det kan leda till differenssättningar, detta bör beaktas vidare i detaljprojektering.

RADON

Radonmätning har inte utförts i detta skede på grund av att resultaten anses opålitliga under tjälade markförhållanden, vilket var förutsättningarna när markundersökningarna utfördes.

Utifrån resultat från radonmätningar utförda i tidigare närliggande projekt (Dundret 5:4, Repisvaara södra etapp 2) bedöms området ligga inom normalriskområde för radon. Byggnader bör därmed radonskyddas enligt rekommendationer från Boverket.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

GRUND- OCH YTVATTEN

Vid den geotekniska undersökningen installerades tre grundvattenrör i området med mätning november/december 2023. Grundvattnet låg vid undersökningstillfället cirka 1,5 meter under markytan i ett av rören medan det i två av dem var torrt på cirka 1,3–1,6 meter under markytan.

Grundvattennivån kan förutsättas variera med årstid och nederbördsförhållanden och är vanligtvis som högst på våren vid snösmältning samt på hösten vid stora nederbördsmängder.

KULTURMILJÖ

Gällivare kommun har samrått med länsstyrelsen om behovet av en arkeologisk utredning (dnr: 1261-2023). Länsstyrelsen har bedömt att det är låg sannolikhet för fornlämningar i området varför det inte ställs krav på arkeologisk utredning.

Några andra särskilda kulturmiljöer eller byggnader finns inte inom eller i planområdets närhet.

FYSISK MILJÖ

GESTALTNING

Planområdet är idag obebyggd men avses bli en utökning av Repisvaara. De bebyggda delarna av Repisvaara består av en blandning av flerbostadshus och villor. I de norra delarna av Repisvaara är bebyggelsen något tätare och här planeras det för ett lokalt centrum med vardagsservice.



Figur 13 Repisvaara norra under uppbyggnad.

Längre söderut reser sig bebyggelsen upp på höjden med utblickar från villorna. Bebyggelsen består till stor del av villabebyggelse på tomter som till stor del har fyllts ut. Mellan husen är naturpartier sparade. Ett antal mindre lekplatser finns inom kvarteren med direkt koppling till naturen.



Figur 14 Villabebyggelse på Repisvaara under byggskedet.

SOCIALA

REKREATION

Inom planområdet finns inga utpekade leder eller stigar. Planområdet ligger i närheten till Dundret, Hellnerstadion och Harträsket som samtliga utgör besöksmål i kommunen för sina frilufts- och rekreativa värden. En separat gång- och cykelväg sträcker sig från Gällivare centrum till Dundret längs Dundretvägen.

JÄMSTÄLLDHET OCH TRYGGHET

Jämställdhet i Gällivare innebär att alla har möjlighet att ta del av och bidra till samhällsutvecklingen. Jämställdhet ska genomsyra och belysas i alla delar av planering och byggande. Det innebär att kommunen ska skapa möjlighet för trygga och tillgängliga miljöer, ett differentierat näringsliv och ett brett utbud av fritidsaktiviteter som riktar sig till både män och kvinnor i olika åldrar. Inom planområden ska det finnas platser som tilltalar och nyttjas av både män och kvinnor. Promenadvägar eller motionsspår i anslutning eller genom ett område bidrar till att fler vistas i området över dygnet och under olika årstider, vilket exempelvis kan bidra till ökad trygghet.

Planförslaget möjliggör för en variation av bostadstyper och upplåtelseformer vilket kan bidra till bostäder för människor i olika åldrar och målgrupper.

TILLGÄNGLIGHET

Krav på tillgänglighet regleras i plan- och bygglagen, PBL samt i plan- och byggförförordningen, PBF och förtydligas bland annat genom Boverkets byggregler, BBR. Syftet är att människor ska ha möjlighet att delta i samhället på lika villkor, oavsett om personer har full rörlighet eller nedsatt rörelseförmåga/ orienterings-

förmåga. Tillgänglighetskravet gäller byggnader och vissa bygglovspflichtiga anläggningar och finns som utformningskrav, tomtkrav och tekniska egenskapskrav. Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls. Planområdet är idag oexploaterat. I samband med bygglovsprövning ska tillgänglighetsfrågor beaktas.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet är inte anslutet till tekniska försörjningssystem samt ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.

EL

Vattenfall är nätägare och har en nätstation strax utanför planområdet vid korsningen Snöfallsgatan – Snökristallsgatan.

VÄRME

Kommunalt fjärrvärmesystem är inte utbyggt i området.

OPTOFIBER

Fibernät finns framdraget längs Dundretvägen och till södra Repisvaara. Närmst liggande fiberledning finns längs Snöfallsvägen.

AVFALL OCH ÅTERVINNING

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsordning i Gällivare kommun.

SERVICE

En ny förskola och skola är under byggnation i nordvästra Repisvaara. En livsmedelsbutik ska inom kort öppnas i norra Repisvaara. Övrig service som till exempel vård ligger i centrala delar av Gällivare. Det pågår detaljplanearbeten för att möjliggöra ytterligare service i närområdet/Repisvaara.

TRAFIK

FORDONSTRAFIK

Planområdet nås från Snöfallsgatan som förgrenar sig vid Rimfrostgatan vidare till väg 825 (Dundretvägen). Trafikverket är väghållare för väg 825 och kommunen för kvartersgatorna.



Figur 15 Kartbild över vägar, gång- och cykelvägar, busshållplatser och skoterleder i närområdet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gällivare kommun har som målsättning att gående, cyklister, trafikanter med spark, skidor, skoter eller de som åker kollektivt ska prioriteras i planeringen, inte minst genom välutformade och säkra färdvägar.

Från Gällivare centrum fram till Hellnerstadion finns idag en anlagd gång- och cykelväg. Längs Rimfrosgatan finns en anlagd trottoar för fotgängare. Möjligheten att cykelpendla från planområdet för sträckan fram till Gällivare centrum är därmed relativt god. I dagsläget finns brister inom området för gång och cykel. Bland annat finns inga gena vägar mellan de olika bostadsområdena på Repisvaara.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats för kollektivtrafik ligger cirka 200 – 600 meter från planområdet vid hållplats Repisvaara (S).

SKOTERTRAFIK

Planområdet ligger huvudsakligen utanför förbudsområde för snöskotertrafik i tätorten men gränsar till förbudsområdet i norr, söder och öster. Det generella förbudet mot snöskotertrafik inom tätorten innebär att snöskoter endast får framföras på markerade leder under särskilda villkor avseende tider och hastighet. Skoterleden förbi planområdet följer östra sidan av Dundretvägen med anslutning från Rimfrostgatan. Gällivare kommun har det övergripande ansvaret för skoterlederna i tätorten medan skoterklubbarna sköter drift och underhåll.

PARKERING

Gällivare kommun har en fastställd parkeringsnorm för bil- och cykelparkering (2019-01-07 KS § 35). Parkeringsnormen är ett underlag för att beräkna parkeringsbehovet för bil och cykel med stöd av behovstal kontra byggnation utifrån användning. Iordningställande av parkering görs i enlighet med Gällivare kommuns beslutade parkeringsnorm.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Namn: Detaljplan för Repisvaara södra, etapp 1 inom del av fastigheten Gällivare 12:74

Diarienummer: 2523-P16/7

Datum: 2016-03-04

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

GRUNDKARTA

Namn: Grundkarta över Gällivare 5:120 m.fl, Repisvaara, Gällivare kommun, Norrbottens län

Diarienummer: KS/2023-01566

Datum: 2023-11-17

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

ÖVERSIKTSPLAN

Namn: Fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014–2032

Datum: 2014-05-19

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

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

Namn: Undersökning – Detaljplan för del av Gällivare 5:120

Diarienummer: KS/2023-01566

Datum: 2023-11-06

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

UTREDNINGAR

DAGVATTENUTREDNING

Namn: Dagvatten- och skyfallsutredning, Gällivare 5:120 (Norconsult AB)

Diarienummer: KS/2023-01566

Datum: 2024-09-12

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

NATURVÄRDESinVENTERING

Namn: Naturvärdesinventering på del av fastigheten Gällivare 5:120 Repisvaara, Gällivare kommun (Licab)

Diarienummer: KS/2023-01566

Datum: 2023-12-18

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

GEOTEKNISK UTREDNING

Namn: Projekterings PM Geoteknik, DP Gällivare 5:120 (Norconsult AB)

Diarienummer: KS/2023-01566

Datum: 2024-01-26

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

Namn: Markundersökningsrapport (MUR/Geoteknik) DP Gällivare 5:120 (Norconsult AB)

Diarienummer: KS/2023-01566

Datum: 2024-01-26

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

ANNAT

Namn: Rennäringsanalys, Unna Tjerusj, Utveckling av Dundret och Repisvaara (WSP)

Diarienummer: KS/2023-01566

Datum: 2024-09-30

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

Namn: Gestaltungsprogram Dundret - Repisvaara (WSP)

Diarienummer: KS/2023-01566

Datum: 2024-09-30

Lagringsplats: Digitalt arkiv, Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, Gällivare kommun

KONSEKVENSER

MILJÖPÅVERKAN

STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande grundar sig på nedanstående bedömningsgrunder.

Ett genomförande av planen:

- bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål
- bedöms preliminärt inte ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten etc.
- bedöms inte bidra till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- bedöms inte påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus (Natura 2000) i betydande grad
- bedöms påverka område av riksintresse för rennäring. Påverkan bedöms preliminärt hanteras inom planprocessen.

Följande faktorer (påverkan och konsekvenser) ska utredas vidare i planbeskrivning:

- berört riksintresse (rennäring)
- landskapsbild
- vatten (yt-, grund- och dagvattenförhållanden)
- naturmiljö (ev. naturvärden och skyddsvärda arter)

Övriga miljöaspekter:

- rekreation och friluftsliv
- markförhållanden
- trafikrelaterade miljöfrågor

RIKSINTRESSE

TOTALFÖRSVARET

Detaljplanens genomförande bedöms inte inverka på riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kapitlet 9 § miljöbalken. Uppförande av solceller som kan få negativ påverkan på försvarsmaktens verksamhet ska samrådask med försvarsmakten.

RENNÄRING

Detaljplanen ligger inom riksintresse för rennäring enligt 3 kapitlet 5 § miljöbalken. En rennäringssanalys har tagits fram som del av masterplanen för Repisvaara och Dundret och visar den kumulativa påverkan av den planerade bebyggelseutvecklingen för området.

Genomförandet av detaljplanen innebär att möjligheten att nyttja berörd del av riksintresset går förlorad vilket får effekter på angränsande delar av riksintresset som därmed också påverkas. I tidig dialog med berörd sameby informerades samebyn att marker belägna inom och i direkt anslutning till planområdet inte nyttjas av samebyn i dagsläget. Däremot kan samebyn behöva förändra markanvändningen i en framtid, beroende på utvecklingen av andra pågående åtgärder, markutnyttjande och exploateringsprojekt inom samebyns marker samt på grund av påverkan av klimatförändringar. Eftersom mark inom riksintresset permanent går förlorad innebär genomförandet av detaljplanen små negativa konsekvenser för riksintresset.

Se avvägningar och utförligare beskrivning under rubriken "Rennäring" på sida 38.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Av de särskilt förorenade ämnena som kopplas till dagvatten är koppar, zink, kadmium och krom klassade till god status. Utgående halter från planområdet ökar i framtida situation för samtliga av dessa ämnen. Även halten av nickel, kvicksilver och bens(a)pyren ökar efter exploatering med föreslagna åtgärder. Den ökning som sker efter exploatering är en konsekvens av att tidigare skogsmark med låg avrinning och belastning av föroreningar ersätts av hårdgjord yta i form av väg och husytor, vilket både leder till en ökad mängd föroreningar per liter dagvatten och en större avrinningsvolym. Vid exploatering av skogsmark är det svårt att rena ner till befintliga halter och fördröja till befintliga flöden. De dagvattenlösningar som föreslås bedöms vara rimliga sett till kostnader och miljönytta.

Tabell 1 Belastning från planområdet vid befintlig markanvändning samt planerad bebyggelse med åtgärder, uppmätta halter i recipienten, gränsvärden för god status enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter samt klassad status i recipienten. Rödmarkerade värden överstiger befintliga halter efter rening.

	Befintlig situation (µg/l)	Planerad situation med rening (µg/l)	Halt i recipienten (µg/l)	Gränsvärde (µg/l)	Status
Fosfor	32	84	-	-	Ej klassad
Kväve [#]	1 900	1 100	-	-	Ej klassad
Bly	3,3	3,1	0,02	1,2 µg/l biotillgängligt	God
Koppar	5,3	7,4	0,77	0,5 µg/l biotillgängligt	God
Zink	9,9	26	2,6	5,5 µg/l biotillgängligt	God
Kadmium	0,11	0,17	0,002	0,08 µg/l (årsmedel)	God
Krom	0,29	2,1	0,1	3,4 µg/l (årsmedel)	God
Nickel	0,38	2,3	0,18	4 µg/l (biotillgängligt)	Ej klassad
Kvicksilver	0,0035	0,014	-	0,07 µg/l (maximal tillåten koncentration)	Ej god
Suspenderad substans	25 000	15 000	-	-	-
Olja	110	46	-	-	-
BaP	0,0054	0,0063	-	0,00017 årsmedel, 0,27 µg/l (maximal tillåten koncentration)	Ej god

Efter föreslagen rening minskar utgående halt av kväve, bly, suspenderad substans och olja. Halten av fosfor, koppar, zink, kadmium, krom, nickel, kvicksilver och bens(a)pyren ökar dock för framtida situation efter rening. Gränsvärdena i havs- och vattenmyndighetens föreskrifter avser halt i recipienten och kan därför inte jämföras rakt av mot halten i dagvatten då utspädning kommer ske innan dagvattnet når recipienten.

Planområdet utgör ca 0,3 promille av totala tillrinningsområdet till Leipojoki. Dagvatten från planområdet avrinner till recipienten via diken inom befintlig bebyggelse och via vattendraget Spännajoki. Vägen till Leipojoki är totalt ca 6 km. Med hänsyn till den utspädning som sker innan dagvatten från planområdet når Leipojoki bedöms planerad bebyggelse med föreslagna åtgärder inte leda till otillåten försämring av status i recipienten.

LUFT

Luftkvaliteten inom planområdet påverkas framförallt av vägtrafik. Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att miljökvalitetsnormen för luft riskerar att överskridas.

MILJÖ

NATUR

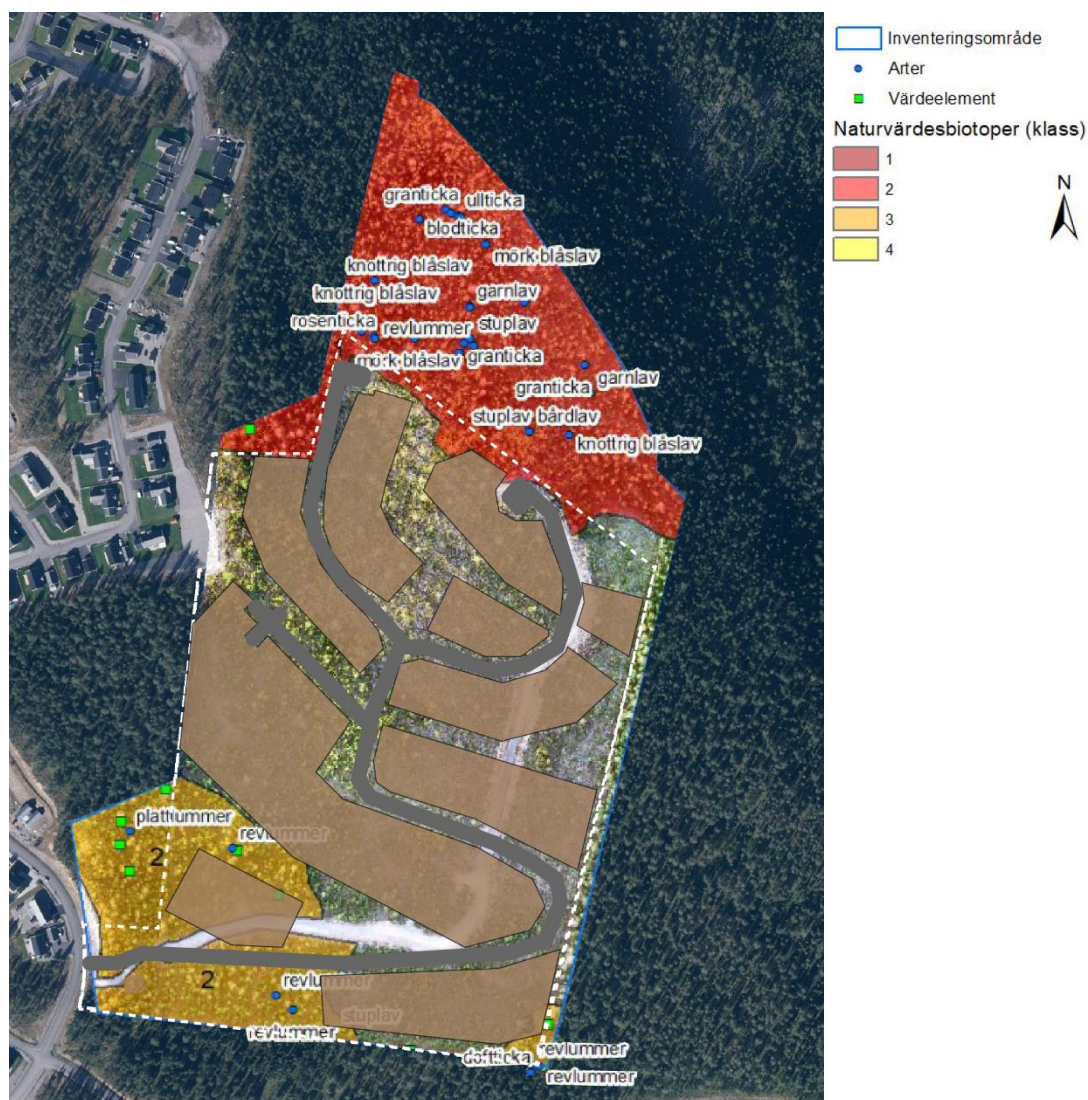
Detaljplanens genomförande innebär att ett i huvudsak avverkat skogsområde ianspråk tas som kvartersmark för enskilt bebyggande samt som allmän platsmark för vägar och infrastruktur. Detaljplanens strukturella utformning har i huvudsak anpassats till landskapets sluttning.

Planområdet har avgränsats i norr för att i största mån undvika den naturvärdesbiotop med höga naturvärden och arter som identifierades vid inventering.

Planförslaget har utformats med naturområden för att bibehålla naturliga livsmiljöer för växter och djur samt möjliggöra ytor för dagvattenhantering.

Inom planområdet växer revlumner som är allmänt förekommande i området lokalt och regionalt och bedöms, enligt uppgifter i Artdatabanken, ha livskraftiga populationer. Planens genomförande medför att arten lokalt försvinner, inom områden som exploateras, men bedöms inte påverka arters bevarandestatus eftersom den även förekommer allmänt utanför planområdet.

Sammantaget bedöms ett genomförande av planen medföra små negativa konsekvenser för naturmiljö och arter. Det bedöms inte finnas behov av någon artskyddsutredning.



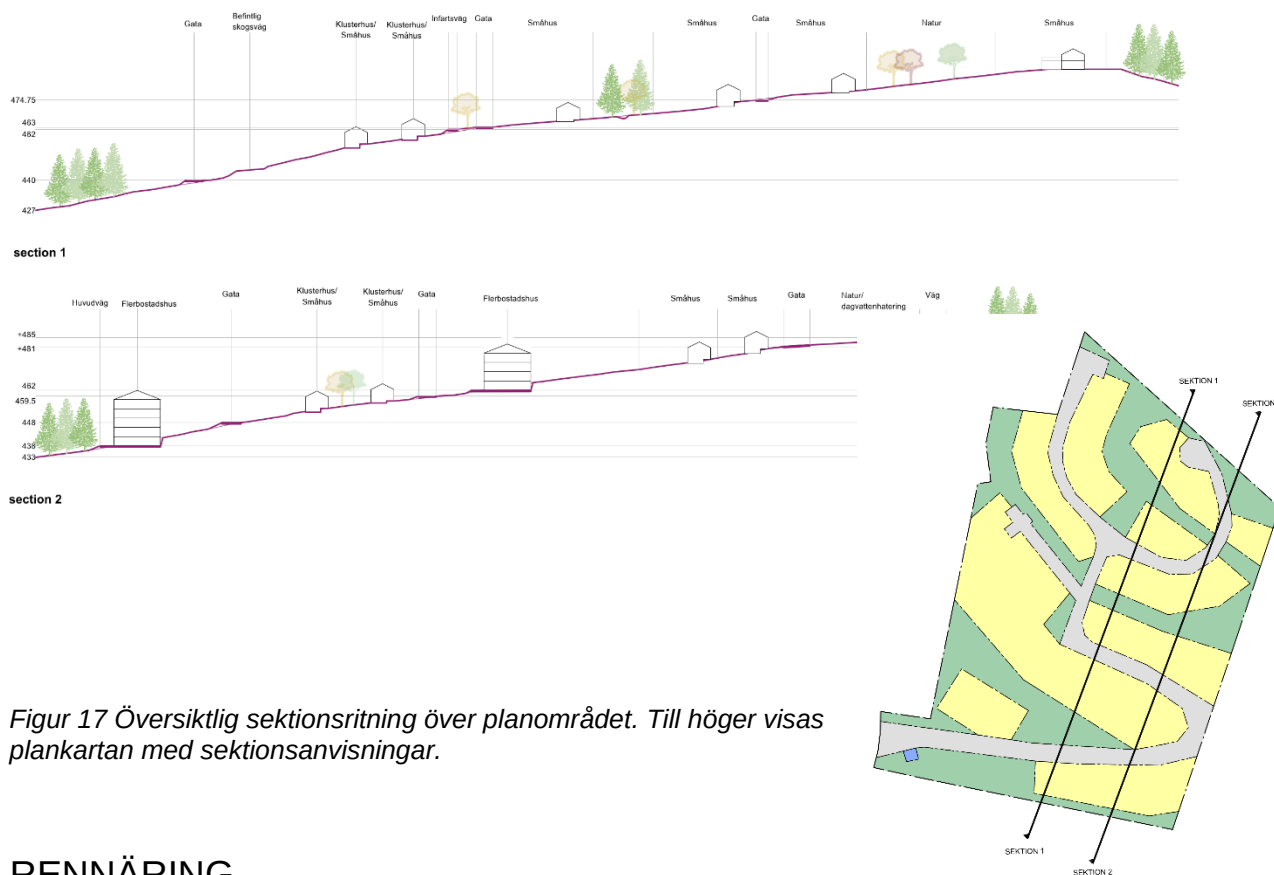
Figur 16 Kartillustration över inventerade arter och naturvärdesobjekt inom och utanför planområdet. Naturvärdesobjekt redovisas i orange och rött. Planområdets avgränsning redovisas med vit streckad linje. Området som regleras som kvartersmark redovisas

LANDSKAPSBILD

Landskapet kring planområdet är kuperat, inte minst genom Dundret som är ett karaktäristiskt inslag i landskapsbilden. Planområdet ligger på en bergsluttning och kommer vara synligt från omgivande områden. Upplevelsen längs Dundretvägen kommer få en begränsad påverkan då befintlig bostadsbebyggelse avgränsar siktlinjer mot planområdet. Utsikten från Dundret kommer att förändras av det faktum att befintlig skogsmark ersätts av ett bebyggelseområde som i sig kommer att präglas av förändrade marknivåer och tillkommande byggnader.

Planförslaget medför en naturlig förtätning av Repisvaara bostadsområde som både finns och är under utbyggnad. Planlagda nockhöjder i förhållande till terrängens nivå bedöms inte ge betydande negativ inverkan på landskapsbilden genom höga objekt.

Påverkan på landskapsbilden och Dundret som känt blickfång i Gällivare bedöms bli begränsad.



Figur 17 Översiktlig sektionsritning över planområdet. Till höger visas plankartan med sektionsanvisningar.

RENNÄRING

Detaljplanens genomförande innebär en oåterkallelig förändring av markens användning som kommer att förhindra möjligheten för Unna Tjerusj sameby att nyttja planområdet och närmast angränsande områden efter detaljplanens genomförande. Omfattningen av detaljplanens påverkan beror även på i vilken omfattning olika faktorer och andra pågående projekt i området påverkar samebyns befintliga markanvändning.

Då bebyggelseutvecklingen är fokuserad till mellan Repisvaara och Dundrets skidanläggning där det redan finns mycket bebyggelse, så är det inte bebyggelsen i sig som är den stora risken. Detaljplanen samt närliggande utvecklingsområden innebär en större ökning av människor som bor eller vistats i och omkring området vilket kan medföra negativa effekter under vinter och vårvinter då renar vistas i trakten.

Samebyn har exempelvis tidigare påpekat den negativa effekten som fri skoteråkning har, med störd betesro för renarna och med undvikelsebeteende och renar som strövar långt bort vilket innebär merarbete för renskötarna.

I framtiden rennäringsanalys för masterplanen framgår ett antal riskreducerande åtgärder för att begränsa påverkan för rennäringen.

Ett förslag till åtgärd är att utöka antalet områden där skoterförbud råder och att komplettera skoterförbudet med informationsåtgärder så som säsongsmässiga informationsutskick där boende och besökare upplyses om skoterförbud, tydligare informationsskyltning vid tänkta områden där det tydligt framgår varför skoterförbudet finns, att renar är i närheten och att det pågår under en viss period exempelvis. Det tillsammans med att möjliggöra skoterleder på andra ställen där det lämpar sig bättre, skulle kunna ha en viss positiv effekt.

Ett ytterligare förslag på åtgärd är att utföra anläggningsarbeten efter 1 maj då renskötseln inte bedrivs i området. Om anläggningsarbete fortfarande pågår under hösten när renarna är på väg österut mot vinterbeteslandet, skulle verksamhetsutövaren kunna bidra till att möjliggöra flytt till ett annat vinterbetesområde genom att bekosta eventuell lastbilstransport och stödutfodring om behovet skulle finnas.

Ett annat förslag till riskreducerande åtgärd går ut på att bygga tätare, vilket aktuellt planförslag är en del i. På så sätt kan mer yta inom utvecklingsområdet utvecklas till yta för rekreation så som skidspår, grillplatser, badplatser etcetera. Om dessa funktioner finns i nära anslutning till bostäder så kan orörda områden runt om Dundret och Repisvaara fortsatt vara orörda så att strövande renar har möjlighet att uppehålla sig där. Detta är även något som samebyn påtalat vid möte 2024-08-16. Området mellan Dundret och Repisvaara är ett område där renarna inte befinner sig i normalfallet. Samebyn är medveten om behovet till stadsutveckling men förordar att utveckling sker genom förtätning av områden som redan är exploaterade. På så sätt kan andra områden som är viktiga för renskötseln bevaras. Samebyn påtalade exempelvis att kommunen kan satsa på att förtäta vid Repisvaara och i centrala Gällivare och bevara områden som Vassaraträsk och Sikträsk som är viktiga för renskötseln.

I det fortsatta arbetet för att reducera risken för störningar för renskötseln är det viktigaste att samebyn fortsatt involveras i processen. Det kan ske i form av samråd, även för utveckling som sker utanför detaljplaneprocessen.

I rennärringsanalysen bedöms utvecklingen för Dundret och Repisvaara sammantaget ha små till måttliga effekter på rennäringen. Således bedöms påverkan från aktuellt planförslag i sig medföra små konsekvenser för rennäringen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISK FÖR EROSION

Om skogen i närområdet avverkas kommer vattenavrinningen i området troligtvis att förändras och det är därför viktigt att planera marken så att en trygg och säker vattenavledning kan uppnås. Även erosionsskydd som förhindrar bortspolning av material rekommenderas, t.ex. vid vägar, diken och mot befintlig bebyggelse i syd och väst.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Hela planområdet sluttar söderut mot Snökristallgatan. Vid Snökristallgatan börjar sedan ett dikessystem som leder vatten ner mot Spännajoki via en damm.

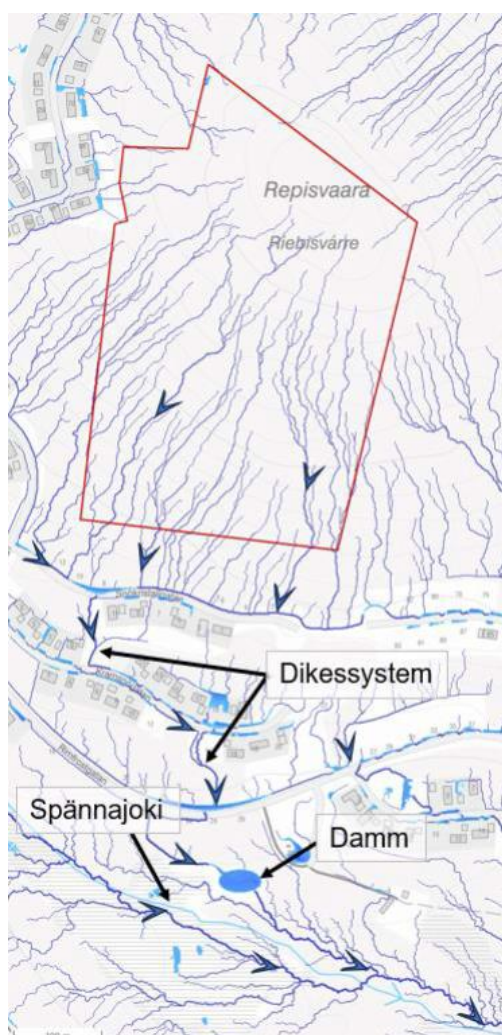
Kapaciteten i befintligt dikessystem är okänt men diket bedöms utgöra avledningsväg från området och vidare nedströms vid skyfall. Inom planområdet rekommenderas vägen anläggas på en något lägre nivå än omgivande kvartersmark för att väg och dikessystem ska kunna fungera som avledningsväg i händelse av skyfall.

Anläggandet av en översilningsyta bidrar också till att inte koncentrera utflödet från området till en punkt utan efterlikna dagens situation där området har ett flertal flödesutpunkter och avrinner på bred front. Området norr om planerad bebyggelse avrinner norrut och bedöms därmed inte påverka exploateringen.

Då området är beläget i kuperad terräng finns en risk att skyfall avrinner från en fastighet och in på nedströms fastigheter. I dessa områden kan anläggande av mindre avskärande diken minimera risken för skada på byggnation genom att avleda vatten mot vägsystemet inom området. Höjder kan också anpassas i fastighetsgräns för att hindra avrinning in på fastighet från uppströms områden.

Höjdsättning inom området föreslås anordnas så att avrinning kan ske mot väg och diken vid händelse av skyfall. Byggnader bör anläggas med viss lutning ut från fasad för att minimera risk för skada och stående vatten mot fasad. I Plan- och Bygglagen rekommenderas det att marken lutar ut från byggnaden motsvarande 1:20 de tre första metrarna. Mellan fastigheter bör höjdsättning eller avskärande diken styra flöden mot planerad väg och föreslagna diken för att minimera risken för skada på byggnation vid skyfall.

Höjdsättning av marken inom planområdet för en lämplig avrinning samt för att undvika instängda lågpunkter görs i samband med projektering av fastigheter och gatumark.



Figur 18 Figur till vänster visar flödesvägar inom och runt planområdet. Pilar visar flödesriktning. Blå ytor visar områden där vatten potentiellt kan bli stående under skyfall. Figur till höger visar områden där mindre avskärande diken kan behövas för att hindra avrinning mot byggnation och styra flöden mot vägnätet och vidare nedströms.

SOCIALA

REKREATION

Detaljplanens genomförande innebär att ett bostadsnära skogsområde delvis exploateras. Det finns dock inga utpekade vandringsleder, skoterleder eller skidspår inom området. Tillgängligheten till skogsområden för rekreation är stort och påverkan för närboende bedöms som liten. Inom planområdet säkerställs naturstråk vilket möjliggör för allmänheten att passera.

JÄMSTÄLLDHET OCH TRYGGHET

Detaljplanen bedöms inte inverka negativt på jämställdhets- och trygghetsfaktorer inom planområdet och dess influensområde. Närheten och förbindelsen till Gällivare centrum med belyst gång- och cykelväg och kollektivtrafik, ger förutsättningar för blandade färdssätt, vilket ger en ökad tillgänglighet till planlagt bebyggelseområde.

Utbyggnaden i enlighet med planförslaget ger även ett potentiellt underlag för framtida utökad kollektivtrafik. Detaljplanen ger förutsättningar för blandade upplåtelseformer och en variation av flerbostadshus, småhus och klusterhus som i sin tur kan bidra till ett område med sociala värden.

TILLGÄNGLIGHET

Övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen och förtydligas i tillämpningsföreskrifter, däribland Boverkets byggregler. Byggherre ansvarar för att tillgängligheten uppfylls enligt gällande lagstiftning avseende tomt, utformning och tekniska egenskapskrav.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Detaljplanens genomförande innebär ett stort antal tillkommande anslutningar till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Ambitionen är att lösning för vatten- och avlopp ska lösas med självfall utan behov av pumpstation. Fördjupad analys av ledningskapaciteten liksom förslag på ledningsdragning samt placering av eventuell pumpstation arbetas fram parallellt med planprocessen. Tillkommande vatten- och spillvattenledningar läggs, i första hand, i gatumark samt naturmark för säkerställande av åtkomst.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

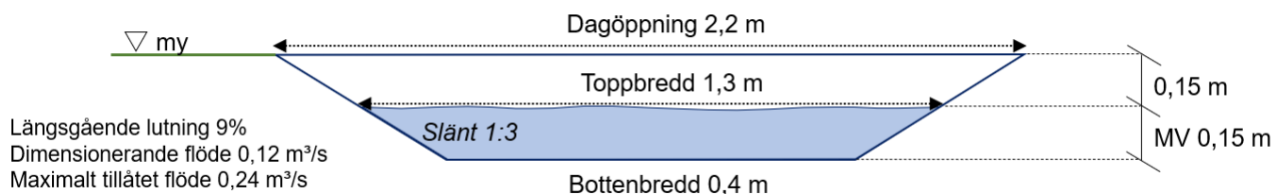
DAGVATTEN

Principiell föreslagen dagvattenhantering

Dagvatten från planerad väg föreslås fördröjas och renas via vägdiken och översilningsyta. Enligt genomförd översiktlig förprojektering föreslås vägen utformas med dubbelsidigt tvärfall vilket ger behov av diken på bägge sidor vägbanan. Då lutningen inom området är stor bör flödeshinder eller dämmen anläggas i diket för att öka sedimenteringen av dagvattnet samt minska risken för erosion. Det är viktigt att dämnet inte når ända upp till dikeskanten för att undvika att vattnet rinner ut på sidan av diket.

I de norra delarna av området, där bidragande yta och flöde inte är lika stort som i nedströms delar, kan diken ha mindre dimensioner. Bredd på föreslaget dike kan således variera genom området med ett mindre dike uppströms och ett större dike nedströms.

I södra delar av planområdet är både flöde och lutning som störst. Diket kan därför dimensioneras upp i dessa delar för att minska risken för erosion. En överdimensionering av diket längs sträckan innebär en bredare botten eller ett djupare dike och större dagöppning än redovisat i figuren nedan. Vägtrummor kommer att behövas vid gatuanslutningar från fastigheterna.



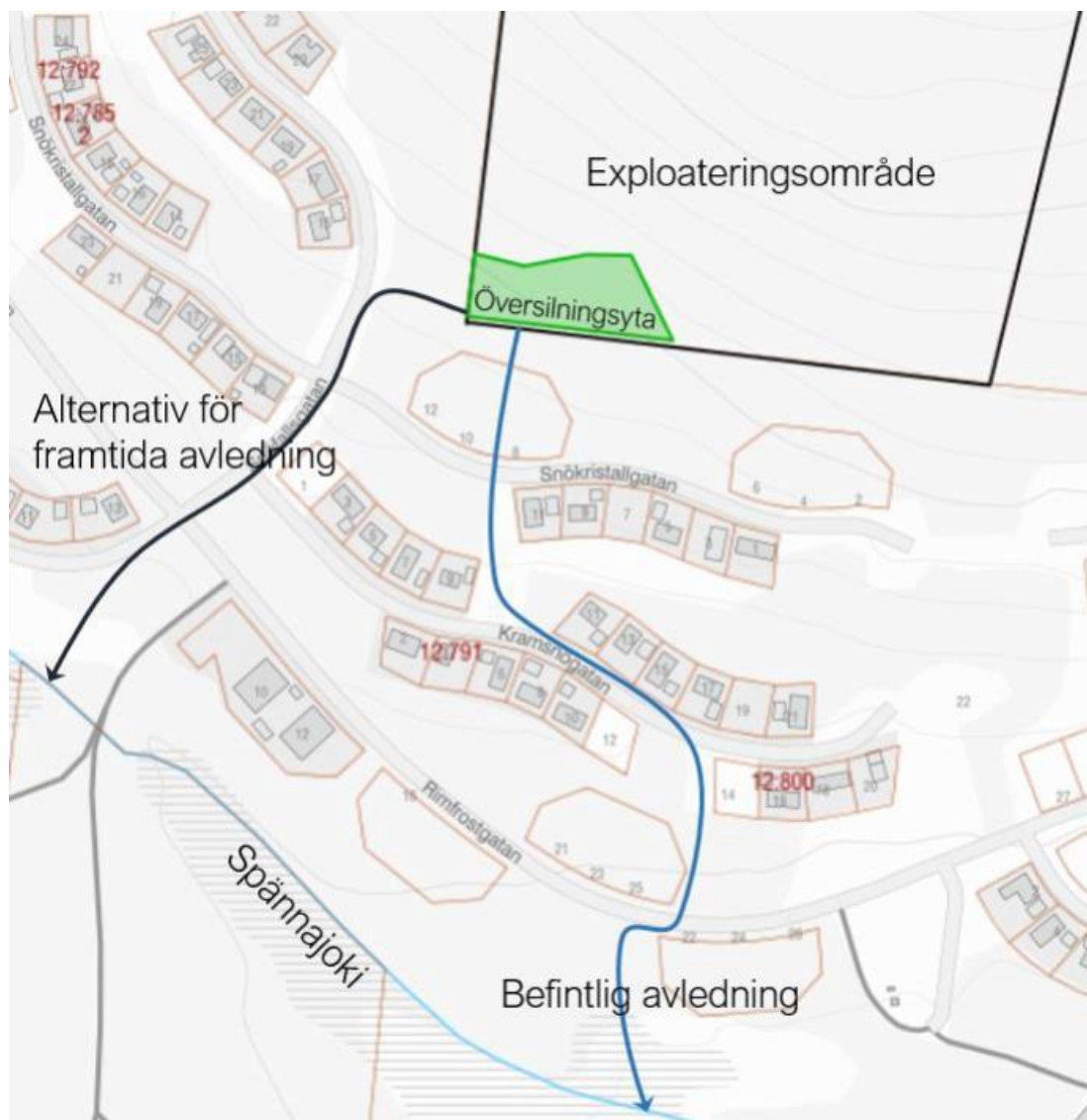
Figur 19 Schematisk sektion över vägdike på vardera sida vägbanan för att hantera dimensionerande flöde från vägen.

Dagvatten från fastigheterna föreslås avledas via dagvattenledning i gata ner till en översilningsyta i södra delarna av området. Även dräneringsledning från föreslagna vägdiken bedöms kunna koppla på dagvattenledningen. Det har översiktligt utretts om även dagvattnet från fastigheterna kan ledas till vägdiket och avledas ytligt nedströms. För att hantera även detta flöde behöver bredden på föreslagna diken öka.

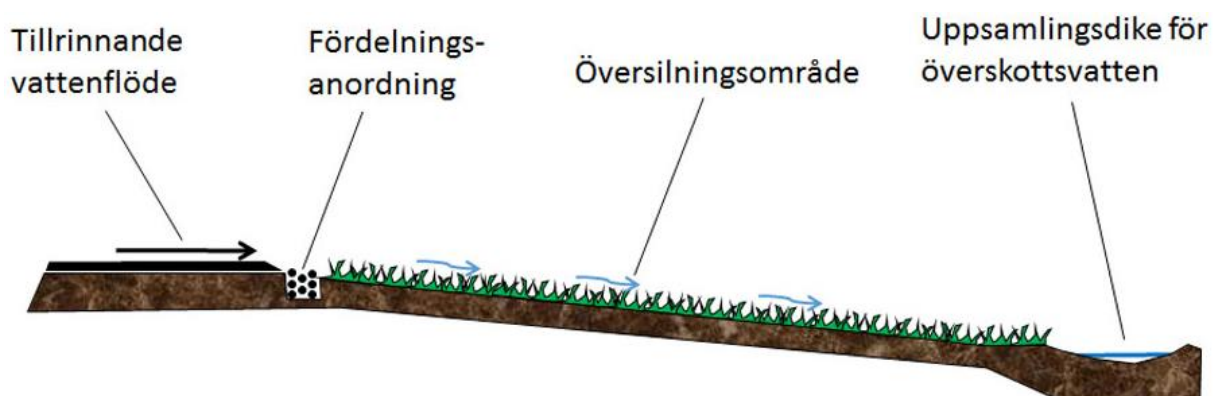
Översilningsytan i söder föreslås utgöras av ca 4000 m² grönyta. Marken utgörs av morän och möjliggör god infiltration. Lutning på platsen är ca 9–14 %. Vägdagvattnet föreslås gå igenom en seriekopplad rening via diken och översilningsyta. Därmed avskiljs en större mängd partiklar och föroreningar från vägdagvattnet, vilket är dagvattnet med högst föroreningsgrad. Dagvatten från fastigheterna föreslås endast renas via översilningsytan.

Översilningsytan föreslås utformas med en spridningsanordning i form av ett dike alternativt att vattnet sprids ut via föreslaget vägdike i anslutning till översilningsytan. Även ett uppsamlade dike längs översilningsytans botten föreslås. För att erhålla tillräcklig fördröjning på ytan föreslås en vall eller upphöjning av mark efter det uppsamlade diket. Detta för att möjliggöra för vatten att dämma upp längs översilningsytan och fördröjas innan vidare avrinning nedströms. Dike kan även ersättas med ledning.

Totalt krävs fördröjning av ca 475 m³ för att inte öka 10-årsflödet vid planerad bebyggelse jämfört med ett befintligt 10-årregn och 750 m³ för att inte öka flödet jämfört med ett befintligt 2-årsregn. Fördröjning kommer även ske i föreslagna diken. Hur fördröjningsvolymen fördelas mellan diken och översilningsytan bör tas fram i samband med projektering men förutsättningarna att kunna fördröja volymer upp till 750 m³ bedöms som goda med föreslagna åtgärder.



Figur 20 Placering av exploateringsområde och översilningsyta, befintlig avledningsväg från området genom dikessystem i befintlig bebyggelse och eventuell alternativ avledningsväg via Snöfallsgatan mot Spännajoki.



Figur 21 Principiell skiss över en sluttande översilningsyta

Snösmältning

Lämpliga platser för snöupplag bedöms finnas tillgängliga i planen, t.ex. vid vägkorsningar och i föreslaget dike. Vid snösmältning är det av stor vikt att upplagen kan avvattna till föreslagna diken och vidare nedströms för att minimera risken för att vatten blir stående eller avrinner mot fastigheter.

EL

Inom planområdet kan det finnas behov av nätstation för att försörja hela planområdet. Förslag på placering av nätstation har utritats i plankartans sydvästra hörn. Föreslagen placering av nätstationer samråds med elleverantör under detaljplanesamrådet.

OPTOFIBER

Planområdet kan anslutas till befintligt optofibernet som har kapacitet för tillkommande anslutningar.

AVFALL OCH ÅTERVINNING

Hantering av avfall sker vid respektive fastighet i enlighet med renhållningsordning i Gällivare kommun. Gemensamma lösningar kan anordnas i samråd med Gällivare kommun.

TRAFIK

FORDONSTRAFIK

Detaljplanens genomförande innebär en anslutning till Snöfallsgatan för vilken kommunen är väghållare. Placering av anslutning är anpassad för att minimera lutning på vägen inom planområdet enligt den förprojektering som är framtagen inför samråd. Vägen får en maximal lutning på 8 % inom delar av planområdet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljplanens genomförande innebär möjlighet att anlägga gång- och cykelväg inom allmän platsmark. Dragningar av nya gång- och cykelvägar och kopplingar mot intilliggande områden utreds vidare och presenteras i granskningsförslaget.

Det finns möjlighet att fortsatt nyttja naturmark inom planområdet för passage och informella stigar.

KOLLEKTIVTRAFIK

Ingen lokal kollektivtrafik planeras att gå genom planområdet i nuläget. Ett ökat boendeantal kan på sikt innebära att nya hållplatslägen tillskapas i närområdet.

PARKERING

Parkeringsbehovet löses enskilt inom respektive fastighet eller för flera fastigheter gemensamt i enlighet med beslutad parkeringsnorm vid tiden för bygglovsansökan.

För flerbostadshusen föreslås parkeringsbehovet till stor del kunna lösas i suterräng, - eller bottenplan. Frågan utreds vidare och presenteras i granskningsförslaget.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kapitlet miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Av bestämmelserna framgår ett antal särskilda markanvändningsintressen som så långt som möjligt ska skyddas såsom jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt känsliga områden samt mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen, yrkesfisket eller vattenbruk.

Planområdet utgör en förtätning av Gällivare tätort för att reservera mark för, i första hand, bostäder och tillgodose behovet av tätortsutveckling ur fler aspekter. Inom planområdet bedöms inte någon betydande negativ påverkan uppstå för jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt känsliga områden samt mark- och vattenområden som har betydelse för yrkesfisket och vattenbruk. Detaljplanen bedöms medföra negativ påverkan på rennäringen, se avvägningar och utförligare beskrivning under rubriken "Rennäring" på sida 38.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSinDELNING

Planområdet omfattar del av Gällivare 5:120 samt en mindre del av fastigheten Gällivare 12:74 som är kommunal ägd.

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för gata samt naturmark med kommunalt huvudmannaskap inom fastigheten Gällivare 5:120 som idag är privatägd. Den allmänna platsmarken ska överföras till kommunal fastighet.

Detaljplanen gör det möjligt att ombilda berörda delar av fastigheten Gällivare 5:120 till byggnadskvarter för bostadsändamål. Avstyckning kan ske i takt med områdets utbyggnad.

Detaljplanen reglerar kvartersmark för tekniska anläggningar. Vid behov kan planlagd kvartersmark för teknisk anläggning avstyckas från Gällivare 12:74 alternativt kan markåtkomst säkerställas genom arrendeavtal.

RÄTTIGHETER

Planområdet omfattas inte av några servitut, gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter.

Vid förläggande av tillkommande allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs de lämpligen inom allmän platsmark alternativt på kvartersmark i anslutning till väg eller

inom kvartersmark där byggnad inte får uppföras. Ledningsrätt bör tillskapas vid anläggande eller flytt av ledning inom fastighet som inte ägs av ledningsägaren.

Nya ledningsrätter kan bildas på initiativ av respektive ledningshavare som ansvarar för ansökan om bildande av ledningsrätt.

Kvartersmark för tekniska anläggningar kan avstyckas genom lantmäteriförrättning alternativt kan utrymmet upplåtas med ledningsrätt.

RENSKÖTSELRÄTT

Unna tjerusj sameby har renskötselrätt inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Exploatören bekostar anläggande av dagvattenanläggningar och system inom planområdet. Efter anläggande övergår ansvar för drift och underhåll till kommunen. Avtal mellan parterna är avsedd att upprättas.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Exploatören bekostar anläggande av gatumark inom planområdet. Efter anläggande övergår ansvar för drift och underhåll till kommunen. Avtal mellan parterna är avsedd att upprättas.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och områdets behov av vattentjänster kommer att tillgodoses genom denna. Exploatören bekostar anläggande av VA-ledningar inom planområdet och för planområdets behov i övrigt. VA-huvudman ansvarar för drift av ledningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Gällivare kommun ansvarar för underhåll av allmän platsmark, drift av det allmänna vatten- och spillvattenledningsnätet samt underhåll av dagvattensystemet. Överlåtelse av allmän platsmark avses att hanteras genom avtal mellan exploatören och Gällivare kommun.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Exploatören bekostar upprättande av detaljplanen.

Exploatören bekostar utbyggnad av infrastrukturen inom planområdet såsom vägar, gång- och cykelvägar, vatten- och spillvattenledningar samt iordningställande av dagvattensystemet.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar åtgärder inom kvartersmark. Berörd fastighetsägare bekostar ansökan om lantmäteriförrättning vid genomförande av fastighetsreglering.

Fördelning av kostnader vid eventuell ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Kan bland annat bli aktuellt inom områden för bebyggelse med klusterhus.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Ledningsägare ansvarar för säkerställande av ledningsrätt och bekostar ledningsförrättning vid ansökan om bildande eller upphävande av ledningsrätt.

Detaljplanens genomförande kan vid en full utbyggnad innebära ekonomiska konsekvenser för Gällivare kommun vid ny/ändrad linjetrafik.

PLANAVGIFT

Gällivare kommun avser inte att ta ut någon planavgift.

INLÖSEN

Kommunen har, i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), rätt att lösa in planlagd mark för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Rätten till inlösen gäller såväl under som efter genomförandetiden. Säkerställande av tillgången till mark för allmän plats kan även, genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen (1970:988), ske genom fastighetsreglering. Ersättningen vid inlösen bestäms enligt expropriationslagen (1972:719).

En fastighetsägare äger rätt att begära inlösen av planlagd allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är då skyldig att lösa in marken. Inlösenskyldigheten är ovillkorlig och gäller både under såväl efter genomförandetidens utgång. Fastighetsägaren kan, genom bestämmelser i fastighetsbildningslagen, begära att kommunens inlösenskyldighet genomförs som en fastighetsreglering. Ersättningen vid begäran om inlösen av fastighetsägare bestäms enligt expropriationslagen.

Kommunen ser inte att inlösen kommer att bli aktuellt då marköverlåtelse kommer hanteras i ett exploateringsavtal med exploatören.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Beslut om antagande av detaljplanen ska föregås av ett exploateringsavtal mellan Gällivare kommun och fastighetsägare för Gällivare 5:120 avseende överlåtelse av allmän platsmark inom planområdet.

I exploateringsavtalet ska det framgå vilka åtgärder som exploatören ska finansiera och vidta samt vilken standard de ska uppfylla innan överlåtelse till kommunen. Exploatören ansvarar för utbyggnad av infrastrukturen inom planområdet såsom vägar, gång- och cykelvägar, vatten- och spillvattenledningar samt iordningställande

av dagvattenssystemet. Lantmäteriförrättningar inom planområdet bekostas av exploatören.

TIDPLAN

Planområdet avses att byggas ut etappvis. Byggnation inom området kan påbörjas när nödvändig infrastruktur har färdigställts. Utbyggnad av området sker i takt med avstyckning och försäljning av mark. Utbyggnaden förväntas ta minst 10 år.

MEDVERKANDE

I planarbetet har Sofie Rynbäck, plansamordnare och Magnus Mathiasson, tf planchef på samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen vid Gällivare kommun medverkat.

Planhandlingar har tagits fram av Norconsult AB. Uppdragsledare och ansvarig planarkitekt är Madelene Rova. Detaljplanen har tagits fram på uppdrag av Roger och Helena Bolsöy, exploatör.

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen

POSTADRESS Gällivare kommun, 982 81 Gällivare

BESÖKSADRESS Tingshusgatan 8-10 TFN 0970-818 000xxx-xxx xx

E-POST post@gallivare.se WEBBPLATS gallivare.se