

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV
MALMBERGET 8:17 M FL.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse



HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar:

- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Orienteringskarta
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

Kulturmiljöanalys, 2016-03-21

Risk PM Koskullskulle, 2016-03-21, Ramböll Sverige AB

PM Bullerutredning, 2016-03-21, Ramböll Sverige AB

PM Förprojektering infrastruktur, Koskullskulle 2016-03-18, Sweco

Rapport deponi, 2016-04-19, Sweco

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan. Planen har upprättats i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) med utökad förfarande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

På grund av gruvans expansion kommer kulturhistorisk värdefull bebyggelse tillsammans med stora delar av samhället i Malmberget att avvecklas. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är därför att möjliggöra ny placering för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som ska kunna användas för bostadsändamål. Syftet med planen är att en del av västra Malmbergets bebyggelse som försvinner ska behållas för efterlevande generationer och fortsatt ha en funktion på ny plats i samhället.

Detaljplaneförslaget medger plats för kulturhistoriskt värdefulla byggnader med kompletterande bebyggelse i form av uthus, garage, förråd, tvättstuga och andra gårdsbyggnader. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som möjliggörs inom planområdet representerar olika karaktärer utifrån tidsepoker, funktioner och sammanhang. Planen syftar till att bibehålla byggnadernas olika karaktärer samt byggnadernas förhållanden till varandra utifrån placering. Ambitionen med detaljplanen är också att säkerställa betydelsefulla beståndsdelar som utgör värdebärare/värden. Dessa är byggnadernas orientering i förhållande till väderstreck och vägstruktur samt byggnadernas olika utformningsmässiga karaktärer.

Till grund för detaljplanen har en kulturmiljöanalys upprättats. Analysen ska utgöra ett stöd vid tolkning och förståelse av planens bestämmelser.

Ambitionen inom området bör vara att befintlig vegetation i anslutning till planerad bebyggelse sparas så gott det går. Inom områden som regleras med utökad lovplikt avseende trädfällning bör därför en restriktiv hållning råda vid marklovsgivning. Området domineras främst av barrskog med inslag av lövträd. Naturmiljön har en stor betydelse för kulturmiljö. Med en återplanterad björkallé längs områdets huvudgata kan struktur skapas till området, vilket är en viktig värdebärare som

naturmiljön i Malmberget besitter. Den glesa bebyggelsestrukturen bör kunna möjliggöra för natursläpp som kan nyttjas för rekreation och spontan lek i området.

Trafikbuller från intilliggande väg och industribuller från Vitåfors samt närheten till led för transporter av farligt gods är ytterligare aspekter att ta hänsyn till och har utretts i planarbetet.

Planförslaget avviker från den rekommenderade markanvändningen i gällande FÖP som anger natur. Intentionerna för utveckling av Koskullskulle är dock att plats för enstaka kulturhistoriska byggnader från västra Malmberget ska beaktas samt att bostadsbebyggelse får tillkomma i Koskullskulle genom förtätning med 100 bostäder.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Miljöbalken kapitel 3 innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3 § skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Området omfattas även av riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler. Detaljplanens utformning och genomförande förväntas inte medföra en negativ påverkan på berörda riksintressen.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Miljöbalken kapitel 4 innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t ex natur- och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Enligt 4 kap. 8 § MB klassas även alla områden som ingår i EU:s nätverk Natura 2000 som riksintressen.

Det finns inga Natura 2000 områden inom eller i närheten av planområdet. Planförslaget bedöms därmed inte innebära någon påverkan på områdesvisa riksintressen.

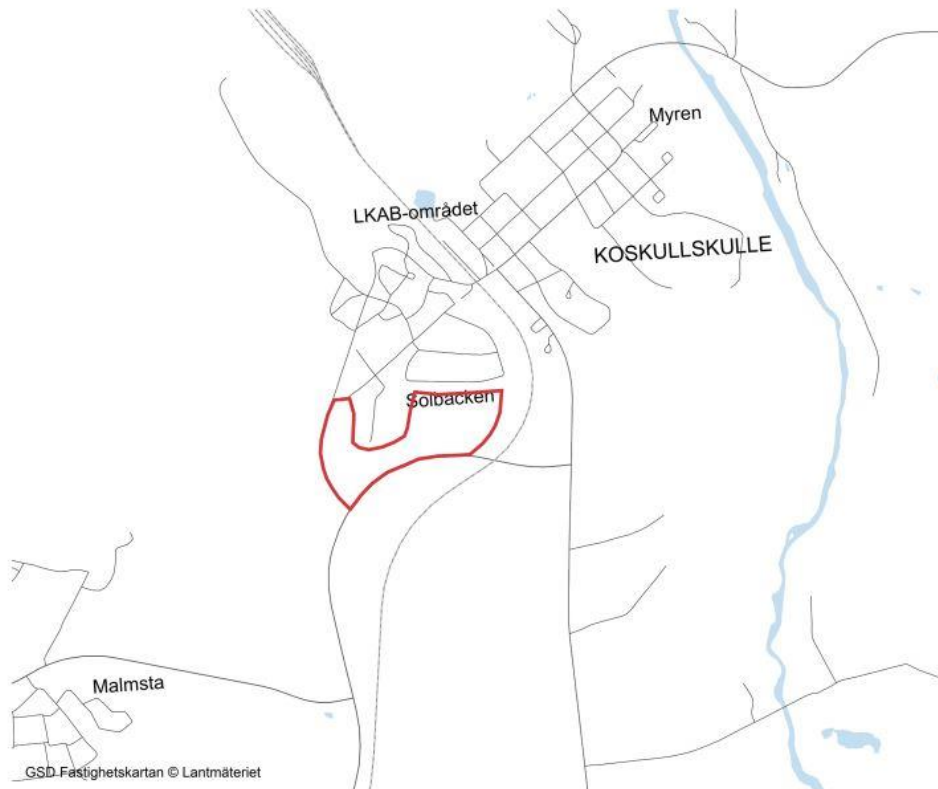
KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitet, miljö kvalitetsnormer, för buller, luft och vattendrag. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t ex kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, bly, partiklar och ozon. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats.

I nära anslutning till planområdet passerar Kullevägen och Mellanvägen som är utpekade leder för farligt gods. En bullerutredning samt en riskanalys har utförts och finns redovisade som bilagor till planhandlingarna. Åtgärder har vidtagits utifrån dessa utredningar och säkerställts i planen. Detaljplanen medger inte sådan verksamhet som medför bullerstörning eller luftförorening. Vitåfors gruvverksamhet bedöms inte föreligga någon risk att överskrida miljö kvalitetsnorm för luft eller buller. Detaljplanens genomförande anses inte medföra negativ påverkan på berörda riksintressen. Föreslagen markanvändning bedöms inte riskera att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

PLANDATA LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i västra Koskullskulle, ungefär 2 km från Malmberget och ca 7 km från centrala Gällivare. Området avgränsas av Kullevägen och Malmberget i väster, Solbackens bostadsområde, malmbanan och östra Koskullskulle i öster. I söder sträcker sig befintlig skoterled och Mellanvägen som sträcker sig till Gällivare, Malmberget och östra Koskullskulle. Norr om planområdet gränsar Genvägen och ytterligare norrut ca 400 meter ligger befintlig gruv- och industriverksamhet, Vitåfors.



Figur 1. Planområdets ungefärliga omfattning illustreras med de röda ringarna.

AREAL

Planområdets totala area är ca 13 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen omfattar del av Malmberget 8:17 som ägs av LKAB.

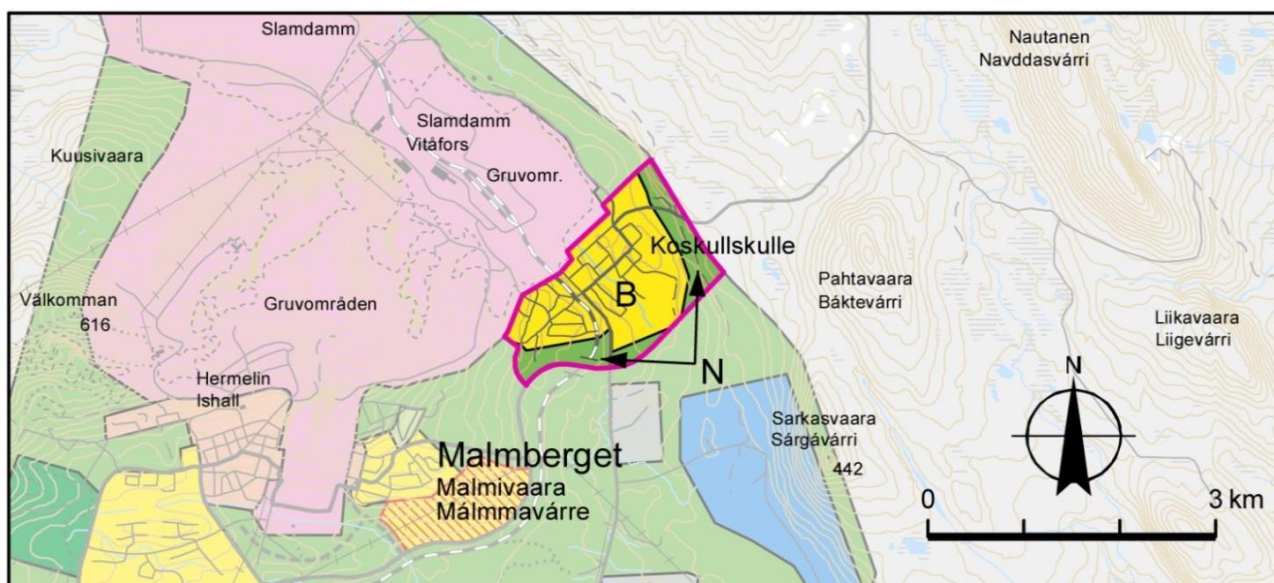
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Enligt gällande fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget, Koskullskulle (FÖP) som antogs i maj 2014, är markanvändningen för det aktuella området till stor del utpekad som utredningsområde för naturmark (se figur 2.). Detta planförslag avviker därmed från den rekommenderade markanvändningen i gällande FÖP.

Intentionerna för utveckling av Koskullskulle är, enligt FÖP, att plats för enstaka kulturhistoriska byggnader från västra Malmberget ska beaktas i Koskullskulle samt att bostadsbebyggelse får tillkomma i Koskullskulle genom förtätning med 100 bostäder. I östra delen av Koskullskulle redovisar markanvändningskartan ett större tilltaget område än vad som utgör befintlig bebyggelse. Området för bostäder är inom den västra delen av Koskullskulle mindre tilltaget. Detta kan tolkas som att FÖP:ens rekommendationer för Koskullskulle är att utökning av bebyggelse främst ska ske i östra Koskullskulle.

De västra delarna av Koskullskulle har bedömts lämpliga lokaliseringssmässigt då det finns en stark fysisk koppling till gruvområdet, på samma sätt som i befintlig miljö i Malmberget, det vill säga det nära avståndet till gruvområdet. Utredningsområdet har också liknande karaktär med en sydsluttande lutning. Tidsaspekten har en viktig betydelse vid flytten av byggnaderna. Nytt stängsel uppförs 2018, därefter blir åtkomsten till byggnaderna omöjlig. Marken inom utredningsområdet ägs av LKAB och ligger lättillgänglig för framkomlighet av flyttfordonen. Markägoförhållanden underlättar planering och genomförandet då processen kring ett eventuellt markförvärv uteblir. Området kan också förstärka entrén till Koskullskulle, vilket har en positiv inverkan på landskapsbilden/stadsbilden. Med dessa motiv bedöms därmed en avvikelse från gällande FÖP vara lämplig.



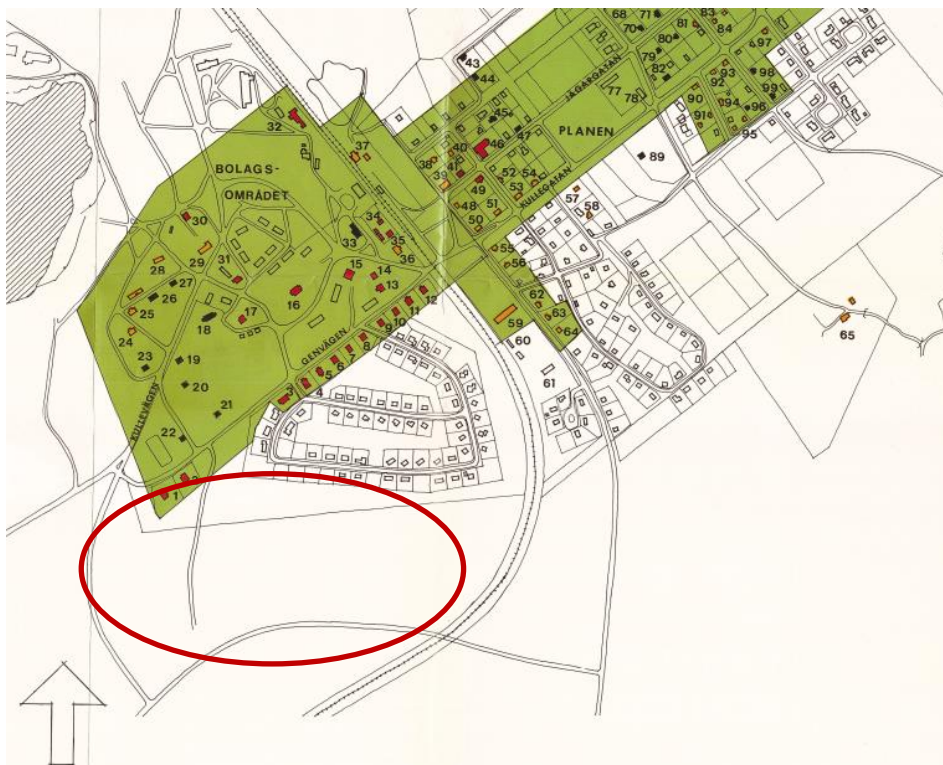
Figur 2. Den fördjupade översiktsplanen för Gällivare tätort redovisar natur inom planområdet.

PROGRAM

Enligt Plan- och bygglagen ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. (PBL 5 kap 10-11 §§) För planområdet saknas planprogram.

Gällivare kommun antog 1985 en bevarandeplan som omfattar en kartläggning och värdering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i Gällivare, Malmberget och Koskullskulle. Planområdet ligger utanför bevarandeplanens gräns. Hänsyn skall tas till bevarandeplanen.

Parallellt med planarbetet har en kulturmiljöanalys tagits fram. Den bedöms som tillräckligt underlag för särskild hantering av de värden som bedöms mest nödvändiga att hantera och kan säkerställas för kulturmiljön.



Figur 3. Visar bevarandeplanen för Koskullskulle (1985). Röd markering visar läget för aktuellt planområde.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet är sedan tidigare inte bebyggt och inte detaljplanlagt idag. Del av planområdet angränsar mot gällande detaljplan för bostäder, Koskullskulle 2:70 m.fl. (Solbacken), som vunnit laga kraft 2014-04-22.



Figur 4. Gällande detaljplan för Solbacken (Koskullskulle 2:70 m.fl.) som berör del av föreslaget detaljplanområde.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 2016-01-18 § 21 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja ett detaljplanearbete för utpekad område i västra Koskullskulle.

RIKSINTRESSEN

Området berör riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler och sträcker sig från Koskullskulle genom MalMBERGET och till de västra delarna av Gällivare. Detta betyder att en stor del av tätorten ligger inom det berörda riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av förändringar inom planområdet.

Delar av Koskullskulle är riksintresse för kulturmiljövård. Koskullskulle är ett gruvsamhälle med karaktäristiskt och tidstypisk bebyggelse som väl speglar konjunkturförändringar och socialskiktning från och med 1800-talets slut. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av förändringar inom planområdet.

Riksintresse för kommunikation/malmbana ligger intill aktuellt område men bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Riksintresse för naturvård, rekreation eller friluftsliv berörs ej.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt miljöbalken ska alla detaljplaner behovsbedömas, vilket innebär att kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I de fall planen kan medföra en betydande miljöpåverkan genomförs en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanens omfattning och den markanvändning som föreslås i planen är inte av sådan art att överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB kan befaras eller att den medger verksamheter som kräver skydd och tillstånd enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunen bedömer att en förtätning enligt planförslaget inte kommer medföra betydande miljöpåverkan eftersom störningar på omgivande miljö bedöms begränsade. De störningar som dock kan uppstå inom planområdet och för omkringliggande fastigheter ska hanteras särskilt i planarbetet. En riskanalys, en bullerutredning och en kulturmiljöanalys med avseende på planerad bebyggelse har utförts och redovisas som bilagor till planen. Utredningarna syftar till att identifiera eventuella åtgärder som krävs för planens lämplighet.

Samråd har ägt rum med länsstyrelsens miljöskyddsenhet och naturvårdsenhet 2016-02-11. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning avseende betydande miljöpåverkan och anser därmed att planförslaget inte borde medföra sådan miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

I behovsbedömningen identifierades följande miljöaspekter som är viktiga att hantera i planarbetet:

- Bullerutredning för trafik
- Riskanalys avseende transporter av farligt gods
- Anslutningspunkter och nyttjande av befintlig infrastruktur
- Bibehållande av grönområden inom planområdet
- Kulturmiljöns särskilda kvaliteter och krav på dess placering och utformning berörs.
- Tillgängligheten i området
- Sammanlänkning med övriga områden
- Planekonomiska frågor avseende exploateringsavtal
- Damning, vibrationer och markdeformationer (gruvområdet)
- Inofficiell soptipp/förorenad mark

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation, artskydd

Planområdet söder om Genvägen omfattas av naturmark och domineras till stor del av tallskog med inslag av lövträd. Inom vissa delar av området, särskilt i lågpunkterna förekommer blöta partier. Inom planområdet har inga rödlistade arter registrerats. I Koskullskulle med omnejd kan det dock förekomma svampar, lavar och växter. Växter som hittats är en lavart (rödbrun blekspik), fyra svamparter (Bombmurkla, Ullticka, Granticka och Rosenticka) samt en växtart (Brunklöver). Dessa är samtliga arter som hittats på andra sidan Linaälven, norr om Koskullskulle och/eller längs Tjautjasvägen. Bombmurkla är i klassificerad sårbar, medan övriga arter tillhör klassificeringen nära hotad. Ingen av registrerade arter bedöms förekomma specifikt inom planområdet utan snarare mer allmänt och spritt i omgivande skogar och marker. Naturvärdesinventering har inte gjorts inom planområdet. Inga särskilt skyddsvärda häckningslokaler för fåglar har heller registrerats inom planområdet, utan observationerna avser snarare förbiflygande eller födosökande fåglar.

Marken inom fastigheten utgörs av moränmark och ligger i en sydsluttning i ett relativt kuperat område. Planområdets förutsättningar stämmer därmed generellt väl överens med det kulturhistoriska området i Malmberget, vilket ger goda förutsättningar för att kunna bibehålla vissa unika värden som området idag besitter.

Norr om planområdet ligger en del av Malmbergets gruv- och industriområde, Vitåfors. Där återfinns ytterligare naturområden som domineras av tallskog.

Geotekniska förhållanden

Det aktuella området består mestadels av skogsbevuxen mark med omväxlande lutningar. Tidigare undersökningar och erfarenheter inom området visar att marken består av morän, delvis blockrik. Bergförekomst kan väntas på mellan 1 och 2 meters djup under markytan. I viss mån även lokalt ytligt berg. Inga lösa sediment har påträffats. Grundvatten ligger på ett betydande djup under markytan, men kan vara högre under regnrika perioder och snösmältning.

Undersökningar har utförts av WSP för nytt bostadsområde Solbacken, MUR daterad 2015-02-02, samt av Ramböll utförd *Geoteknisk utredning för Vattenledning Malmberget*, daterad 2006-03-23. Enligt ovan beskrivning bedöms marken vara lämplig för byggande.

Förorenad mark

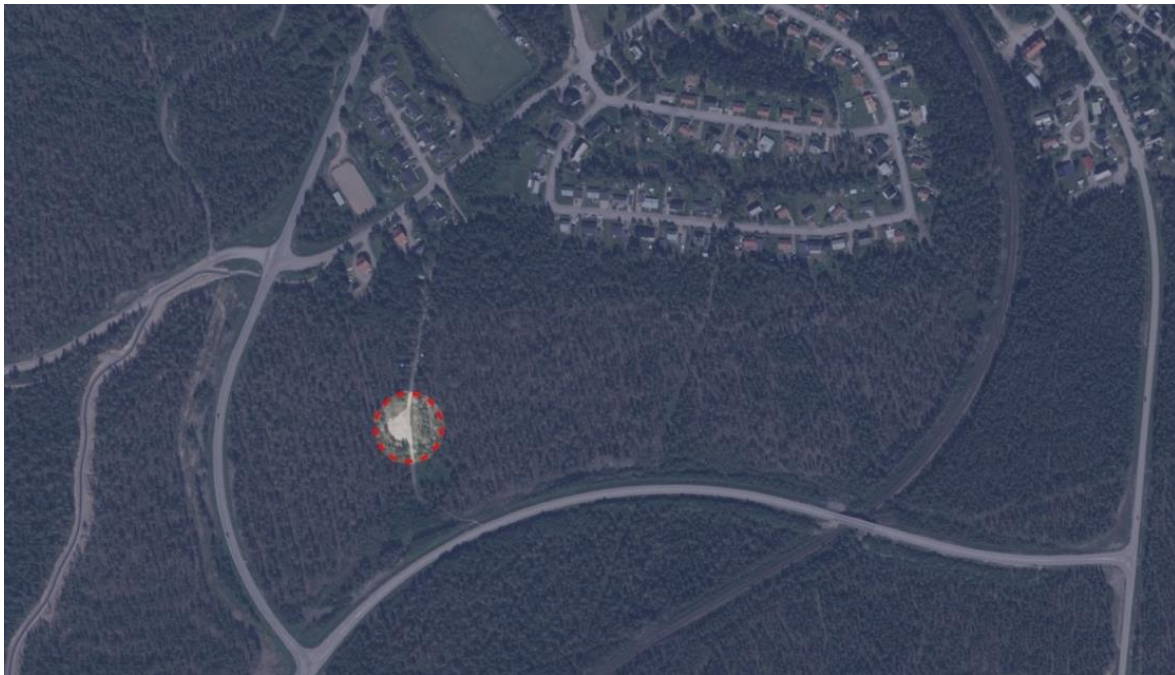
Inom planområdet finns en inofficiell avfallsdeponi som ägs av LKAB. En miljöteknisk markundersökning har därför utförts inom och utanför utpekade område för avfallsdeponin. Markprovtagningen utfördes genom provgroppsgrävning. Avfallsskiktets mäktighet varierade över den undersökta ytan från någon enstaka decimeter upp till ca 1 m. Avfallet var till stora delar grovt och utgjordes bl.a. av tegel, glas, porslin, trärester och järnskrot.

Sammanlagt 20 jordprover har tagits i 10 provpunkter. Proverna togs som samlingsprover i 1 m-intervall (0–1 m samt 1–2 m). Utifrån fältobservationer valdes ett prov per provpunkt ut för analys med avseende på bl.a. metaller, alifater, aromater, PAH, PCB, BTEX, klorbensener och klorfenoler. Ett samlingsprov bestående av delprover (0–1 m) från tre av de provpunkter med mest avfall analyserades med avseende på dioxiner.



Figur 5. Grov indelning av förekomst av avfall i provpunkterna. Grönt motsvarar lite eller inget synligt avfall. Gult motsvarar ganska mycket avfall. Rött motsvarar mycket avfall.

Analysresultaten visar att riktvärdena för KM överskrids för metallerna barium, kadmium, koppar, kvicksilver, bly och zink samt för PAH-M och PAH-H i de provpunkter där avfallsförekomsten bedömdes som hög. Barium och zink (i tre provpunkter) samt PAH (i en provpunkt) påvisades dessutom i halter över MKM. Eftersom föroreningarna sannolikt är koncentrerade till avfallsskiktet, och eftersom avfallet ligger ytligt och till stor del är grovt, är den sammantagna bedömningen att hela avfallsskiktet bör schaktas bort. Därefter tas kontrollprover i schaktbotten för att undersöka om ytterligare schaktning av underliggande morän krävs.



Figur 6. Inom markering ligger den inofficiella deponin, ungefärligt läge.

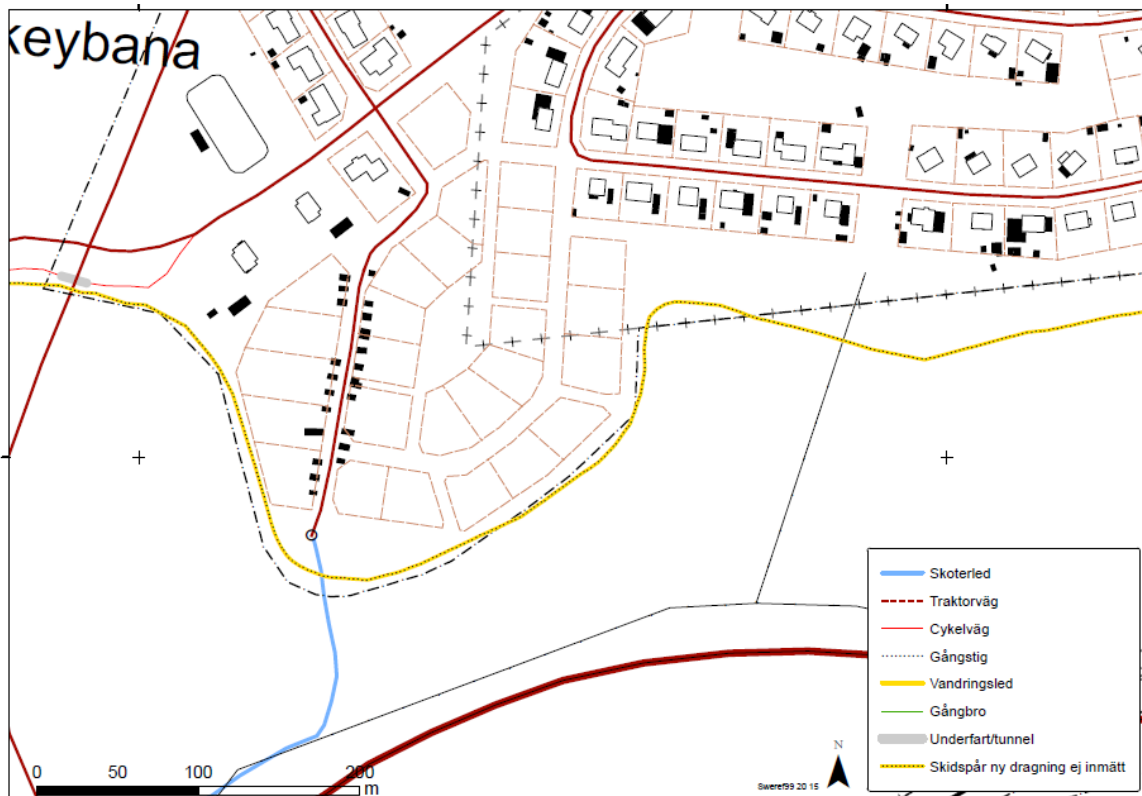
Radon

Enligt "Markradonutredning för Gällivare kommun" 1990-03-12, råder normalrisk för markradon i områdena Gällivare, Malmberget och Koskullskulle. Markradonprover tas i samband med projekteringen av området.

Lek, rekreation och mötesplatser

Inom planområdet finns en befintlig skoterled samt elljusspår (se figur 7.). Elljusspåret passerar längs med området Solbacken och det aktuella planområdet. Det sträcker sig även mot Kullevägen via befintlig tunnel. Skoterleden ansluter till aktuellt planområde västerifrån och löper parallellt med Mellanvägen inom planområdet. Skoterleden ansluter till vändplan och planerade skotergerage intill bostadsområdet på Solbacken. Föreslagen detaljplan säkerställer möjlighet för skoteråkning längs med skoterleden inom planområdet, och angöring till planerade skotergerage utanför planområdet. Detta säkerställs med egenskap för skoterled **skoter** på allmän plats **NATUR**, samt med administrativ bestämmelse **z** på kvartersmark, **B**. Planlagda naturområden, **NATUR**, skapar ett sammanhängande grönstråk med goda möjligheter till rekreation. Rekreativsvärdet är viktigt att bibehålla för de boendes livskvalitet i området.

Den glesa bebyggelsestrukturen som eftersträvas i området ger möjlighet till utevistelse och lek i direkt anslutning till bostaden.



Figur 7. Bilden visar en schematisk bild på befintliga stråk för bl a skoter, cykel, gång, vandring och elljusspår.

Jämställdhet och trygghet

Den bebyggelse som planförslaget medger skapar förutsättningar för ett ökat antal människor som vistas i området, vilket i sin tur skapar förutsättningar för ett bostadsområde där människor upplever trygghet.

För att uppnå jämställdhet behövs dessutom god tillgång till mötesplatser. Inom planområdet utgörs mötesplatserna av sparade naturstråk och ytor mellan bostadsbebyggelsen för spontana aktiviteter, samvaro och möten. Koskullskulle blir mer attraktivt i samband med avvecklingen av Malmberget och det är ett område som är lämpligt för förtätning och utveckling.

Planförslaget innebär goda förutsättningar för att nyttja andra färdmedel än bil. Planen underlättar för gång- och cykeltrafik året runt, samt spark på vintern. Dessutom skapas förutsättningar för tydliga kopplingar mellan olika områden, vilket i sin tur leder till ökad jämställdhet, jämlikhet, bättre miljö och förbättrad folkhälsa.

Genvägen är den skolväg som barn inom planområdet kommer att använda för att ta sig till skolan. Skolvägen är bedömd som något trafikosäker, då Genvägen dels saknar trottoarer eller annan separering av olika trafikslag, dels då barnen behöver passera järnvägen som ligger i plan och utgör en barriär mellan östra och västra Koskullskulle. Genvägen är i gällande fördjupad översiktsplan utpekad som ett stråk i behov av förbättringsåtgärder med hänsyn till gående och cyklisters trygghet och säkerhet. Från planområdet avses en gång- och cykelväg att anslutas till Opalvägen i nordöstra delen av planområdet och en via Solbacken. Dessa gång- och cykelvägar tillsammans ger bästa förutsättningarna inom området för trygg skolväg.

Trafikverket har genomfört säkerhetshöjande åtgärder för järnvägsövergången i form av helbomsanläggning. Det innebär att biltrafiken och gång- och cykeltrafiken kan hållas åtskilda, vilket tydliggör trafikrummet för respektive trafikslag. Dessa åtgärder har inneburit en positiv påverkan på tryggheten och säkerheten för gående och cyklister, främst för barn och ungdomar på sin väg till skolan.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostäder

I Malmberget återfinns de byggnader som ska flyttas till aktuellt planområde. Dessa byggnader är idag placerade inom Bolagsområdet som ligger nordväst om Malmbergets centrum. Bolagsområdet är indelat i två delområden, Johannes och Hermelin. Bebyggelsen är till största delen placerad längs med höjdkurvorna med en långsida mot sydost eller söder. Dessa byggnader är uppförda i slutet av 1800- och början på 1900-talet med tillägg från främst 1950- och 60-talen.

Aktuellt planområdet i Koskullskulle ingår i riksintresse för kulturmiljövård och beskrivs som ett gruvsamhälle med karaktäristisk och tidstypisk bebyggelse som väl speglar konjunkturförändringar och social skiktning från och med 1800-talets slut.

Planområdet är idag oexploaterat och saknar bebyggelse. Öster om planområdet finns ett nyligen planlagt villaområde (Solbacken) med 27 bostadstomter som har styckats av men är ännu inte bebyggda. Norr och öster om Solbacken finns befintlig bostadsbebyggelse av blandad karaktär och ålder.

Inom Bolagsområdet i Malmberget har 31 kulturhistoriskt värdefulla byggnader valts ut och kommer att flyttas till aktuellt planområde i Koskullskulle. Vissa av dessa byggnader står numera tomma bakom industristängsel i väntan på flytt till ny placering. Kulturmiljöanalysen, se bilaga identifierar vilka kvaliteter som dessa byggnader har idag och hur deras kulturhistoriska värden kan bevaras inom föreslaget detaljplaneområde. Här nedan redogörs för vilka dessa aktuella byggnader är. Dessa 31 huvudbyggnader omfattar totalt 86 hushåll och de redovisas nedan. Samtliga byggnader har tillhörande gårdshus i form av förråd, garage o dyl., vilka ska flyttas tillsammans med huvudbyggnaderna.



Bolagsvägen 2, Disponentvillan
1 bostad, inkl. gårdshus



Östgötavägen 3, 5 och 7
14 stycken lgh, inkl. uthus



Puoitakvägen 1, 3, 5, 7 och 9
21 st lägenheter



Långa raden 1, 3, 5 och 7
8 st lägenheter, inkl. uthus



Bolagsvägen 62, 64, 66 och 68,
(”Fågelholkarna”) 4 st lägenheter



Pumpbacken 1,
3 st lägenheter



Stallvägen 6 och 8

6 st lägenheter, inkl. uthus



Stallvägen 10

3 st lägenheter, inkl. uthus



Bolagsvägen 26, 28 och 30

12 st lägenheter, inkl uthus



Upplandsvägen 19, 21 och 23

3 st lägenheter



Skånebacken 5

4 st lägenheter



Stallvägen 12

2 st lägenheter



Stallvägen 14

2 st lägenheter



Höjers backe 2

4 st lägenheter

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I Koskullskulle, öster om järnvägen finns det ett asfaltverk, grustäkt, reningsverk, skjutbana och Sarkasvaara vattentäkt. Myranskolans verksamhet utgörs av grundskola årskurs 1-9 samt en förskola.

Tre av Gällivares största arbetsplatser är LKAB Vitåfors gruvområde, strax norr om aktuellt planområde, sjukhuset i centrala Gällivare, ca 8 km från planområdet samt Aitikgruvan, ca 2 mil sydost om Koskullskulle.

Ca 6 km från planområdet ligger Malmheden, ett externt handelsområde. Närliggande handel i Malmberget kommer på sikt att försvinna.

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

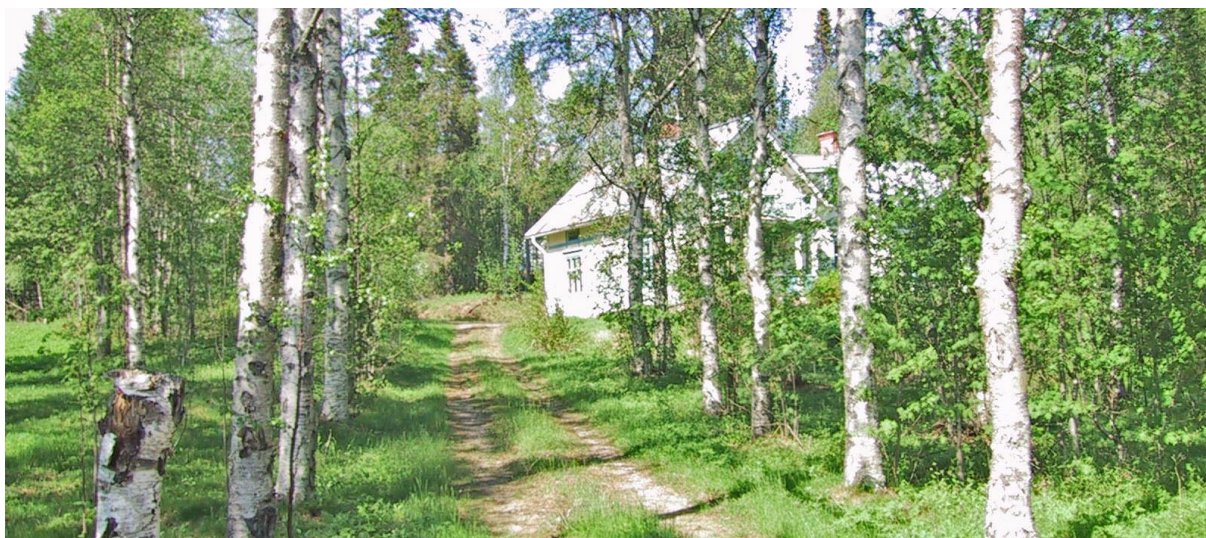
De tillkommande kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna möjliggörs genom att majoriteten av planområdet regleras för användning av kvartersmark **B**, (bostadsändamål).

Inom planområdet ges utrymme för ett flertal kulturhistoriskt värdefulla byggnader från västra Malmberget. Identifierade byggnader som planeras flyttas till planområdet och dess ungefärliga placering redovisas på illustrationskartan. Maximal byggnadsarea (BYA) inom planområdet är begränsat till 7500 kvm för huvudbyggnad. Byggnadsarean omfattar de ovan angivna huvudbyggnader som flyttas. Utrymme ges även för flyttade gårdsbyggnader samt ny kompletterande bebyggelse såsom tvättstuga, soprum, teknikrum, förråd, garage och carports. För bebyggelsen krävs att pumphus och eventuellt en värmepanna byggs för att försörja bebyggelsen. Dessa räknas inom byggrätten för bostadsändamål och anges som komplementbyggnader. Sammanlagd byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader är totalt 2200 kvm.

Högsta nockhöjd i meter regleras på västra delen av planområdet till 16 meter och i östra delen till 12 meter.

Byggnadernas placering och utformning i förhållande till omgivningen i Malmberget utgör tillsammans med byggnadernas unika karaktärer viktiga värdebärare av de kulturhistoriska värden som måste tas hänsyn till vid flytt. För att husens placering fortsatt ska upplevas på ett liknande sätt som de gör i Malmberget idag bör miljön kring byggnaderna utgöras av relativt enkla ytor med gräs och hårdgjorda partier. Mellan husgrupperna och mellan byggnaderna bör det finnas trädvegetation. Området bör vara luftigt med större avstånd mellan byggnaderna än vad som är brukligt i modern planering. Ambitionen är att de stora avstånden mellan byggnaderna ska finnas kvar upplevelsemässigt. Dessa värden säkerställs dock inte i detaljplanen, utan får ses som ambition för området.

Alléer och trädader ska planteras för att skapa karaktär och struktur till området. Dessa kan även fungera som vindfångare på liknande sätt som i befintligt område i Malmberget. Trädalléer av björk fanns på vissa håll inom bolagsområdet. Detaljplanen reglerar att trädalléer av björk ska uppföras längs med vissa gator inom planområdet (**n₁**). Se även, rubrik *Gatunät, skidspår, gång-, cykel-, moped- och skotertrafik*.



Figur 8. Miljöbild från västra Malmberget, allé mot Bolagsvägen 20. Bild: Inger Olsson, Arkitekten.

De flesta hustyper står idag i grupper av likvärdiga byggnader, både med hänsyn till årtal, men även med hänsyn till funktion och social hierarki. Olika funktioner som byggnaderna inom Bolagsområdet ursprungligen haft kan indelas i bolagsbyggnad, tjänstemannabostad, arbetarbostad, samt samhälls- och föreningsfunktioner.

Byggnaderna bör fortsatt placeras gruppvis så den befintliga strukturen i olika funktioner och årsringar kan förstås. Detta regleras i detaljplan med bestämmelse **p₁**. Med *karaktär* menas här grupper och funktioner, såsom bolagsbyggnad, tjänstemannabostad, arbetarbostad, samt samhälls- och föreningsfunktioner i Malmberget.

Komplementbyggnader ska fortsatt placeras med tydlig tillhörighet till huvudbyggnaden, vilket regleras i detaljplan med bestämmelse **p₂**.

Byggnaders placering mot väderstreck och vägstruktur ska följa den placering de tidigare hade i västra Malmberget, vilket regleras i detaljplan med bestämmelse **p₃**. En liten variation kan tillåtas om något annat karaktäristiskt kan motivera det, t ex en paradfasad som är lämplig att exponeras.

För att säkerställa att huvudbyggnader anpassas till omkringliggande tidstypiska karaktär reglerar detaljplanen även bestämmelse avseende att ny huvudbyggnad ska efterlikna den på platsen ersatta byggnaden i volym, takform, fasadmaterial, färgsättning, fönsterform och fönstersättning samt farstukvistar. Detta för att vid eventuell olyckshändelse t ex brand säkerställa karaktären i området. Detta regleras i detaljplan med bestämmelse **f₁**.

Placering av komplementbyggnader ska anpassas till den tidstypiska strukturen med hänsyn till volym och färgsättning. Avvikelse bedöms kunna tillåtas när det gäller formspråket. Detta för att dels markera nya funktioner som inte finns i området idag, dels för att behålla helhetskaraktären. På plankartan regleras det med egenskapsbestämmelsen **f₂**.

Stor hänsyn vid grundläggning ska tas då de flesta äldre byggnaderna idag har hög sockel av huggen granit. Detta regleras inte specifikt i detaljplanen. Stor hänsyn till detta bör dock tas i detaljprojektering.

Detaljplanen avser att säkerställa dessa övergripande och generella aspekter som är viktiga ur kulturmiljösynpunkt både för områdets disposition och byggnadernas utformning och placering. Tanken är att kulturmiljöanalysen ska ge ytterligare vägledning i beskrivning av bestämmelsernas innebörd. Se bilaga, Kulturmiljöanalys.

Tillgänglighet

Målet med ny bebyggelse och friytor är alltid att tillgänglighetsanpassa inomhus- och utomhusmiljön så gott det går, t ex genom att entréer och friytor utförs utan nivåskillnader eller andra hinder. Detta kommer inte att vara möjligt för dessa byggnader, då kulturmiljövärdet bör sättas i en högre hierarki. Flera byggnader har viktiga värden/värdebärare som ska bevaras eller återskapas, såsom t ex höga socklar. Det finns ingen planbestämmelse som har stöd av PBL som kan reglera rampers utseende. En god ambition, utan stöd med planbestämmelse, bör tillämpas i bygglovsskedet för tillgänglighetsanpassade åtgärder. Ramper, räcken och andra tillgänglighetsanpassningar bör anpassas väl till bebyggelsens uttryck.

Parkering, utfarter

Kommunen har en parkeringsnorm från 1990. Då denna är från många år tillbaka har istället en uppskattning av parkeringsbehovet gjorts. Antalet bilplatser för varje bostad föreslås till 1,5 platser per hushåll. Det innebär totalt 129 platser för hela planområdet.

Parkeringar kan lösas i anslutning till varje bostad samt samlas ihop och placeras ut på vissa platser för gemensam parkering. Garage och/eller carport ges utrymme att uppföras inom planområdet. En del av den kompletterande bebyggelsen som planeras flyttas från Bolagsområdet inrymmer garage.

Offentlig- och kommersiell service

I östra Koskullskulle, ca 1 kilometer från planområdet ligger Myranskolan som har både förskola och grundskola upp till årskurs 9. Myrans förskola har idag tre avdelningar och alla är fullbelagda. För att kunna ta emot fler barn krävs att lokaler frigörs eller att utbyggnad sker. Vid Malmstaskolan finns Humlans förskola, som har igång två av tre avdelningar. Den tredje avdelningen skulle kunna fungera som en preliminär lösning för ca 20 förskolebarn.

Myranskolan har ett utrymme att utökas med ett mindre antal elever och Nya Malmstaskolan kan också ta emot elever. En ny skolstruktur för Myranskolan gäller från och med år 2019. Det innebär att högstadiet på Myranskolan flyttar till Sjöparksskolan, vilket medför att kapacitet frigörs för förskoleårskurs 6.

Äldreboenden och vårdcentral ligger i centrala Gällivare, ca 8 km från planområdet.

Nordöst om planområdet finns idag en kiosk som kommer att ersättas med ett minilivs på ny plats. Idag antas att de som bor i Koskullskulle kör bil för att uträtta matinköp samt annan service som post, apotek etc. på extern handelsområdet Malmheden. I Gällivare centrum finns ytterligare handelsverksamhet, arbetsplatser etc. I takt med att Malmberget avvecklas och Koskullskulle expanderas kan det på sikt ge underlag för livsmedelsbutik och annan prioriterad service i Koskullskulle.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet enligt uppgift från riksantikvarieämbetet.

TRANSPORTER

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

Föreslagen detaljplan medger förutsättningar för en infart från Mellanvägen till planerad bostadsbebyggelse. Utfart mot Mellanvägen medges längs med stora delar av den södra plangränsen. Förslag på utfartens placering är illustrerad i planillustrationen. Placering av utfarten har tagit stor hänsyn till placeringen av den kulturhistoriska bebyggelsen och dess relation och placering i terrängen.

Den planerade bebyggelsen omfattar ca 90 hushåll. Det medför i snitt ca 600 rörelser/dygn utifrån ett antagande att varje hushåll utgör ca 7 rörelser/dygn. Tillkommande biltrafik bedöms vid ett genomförande av detaljplanen marginellt påverka störande på omkringliggande bostadsområden. De totala trafikmängderna på befintliga vägar intill planområdet redovisas i tabell 1 nedan.

Tabell 1. Trafikflöden på vägar i utredningsområdet. Trafikmätningarna utfördes 2005 (Gällivare kommun), 2012 (TRV) respektive 2013 (Trafikia).

Väg	Flöde nuläge (fordon/vardagsdygn)	Ökning	Framtidsscenario	Tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Genvägen	2000	+ 283	2300	10	50
Kullevägen	4227	+ 129	4400	26	50, 70
Mellanvägen, österut från ny infart mot Mellanvägen	920	+ 192	1150	12	90
Mellanvägen, västerut från ny infart mot Mellanvägen	2570	+ 209	2800	12	90

Vid ett genomförande av detaljplanen är Mellanvägen och Kullevägen avsedda att få en sänkt hastighet från nuvarande 90- och 70 km/h till 70- och 50 km/h. Kommunen avser att ta beslut om sänkning av Kullevägen till 50 km/h och Trafikverket har sänkt hastigheten på Mellanvägen till 70 km/h. Där infart/utfart till dessa vägar bedömts som ej lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt har detta reglerats med utfartsförbud. Vid flyttransport av byggnaderna bör temporära infartsvägar under byggtid kunna anläggas trots utfartsförbud.

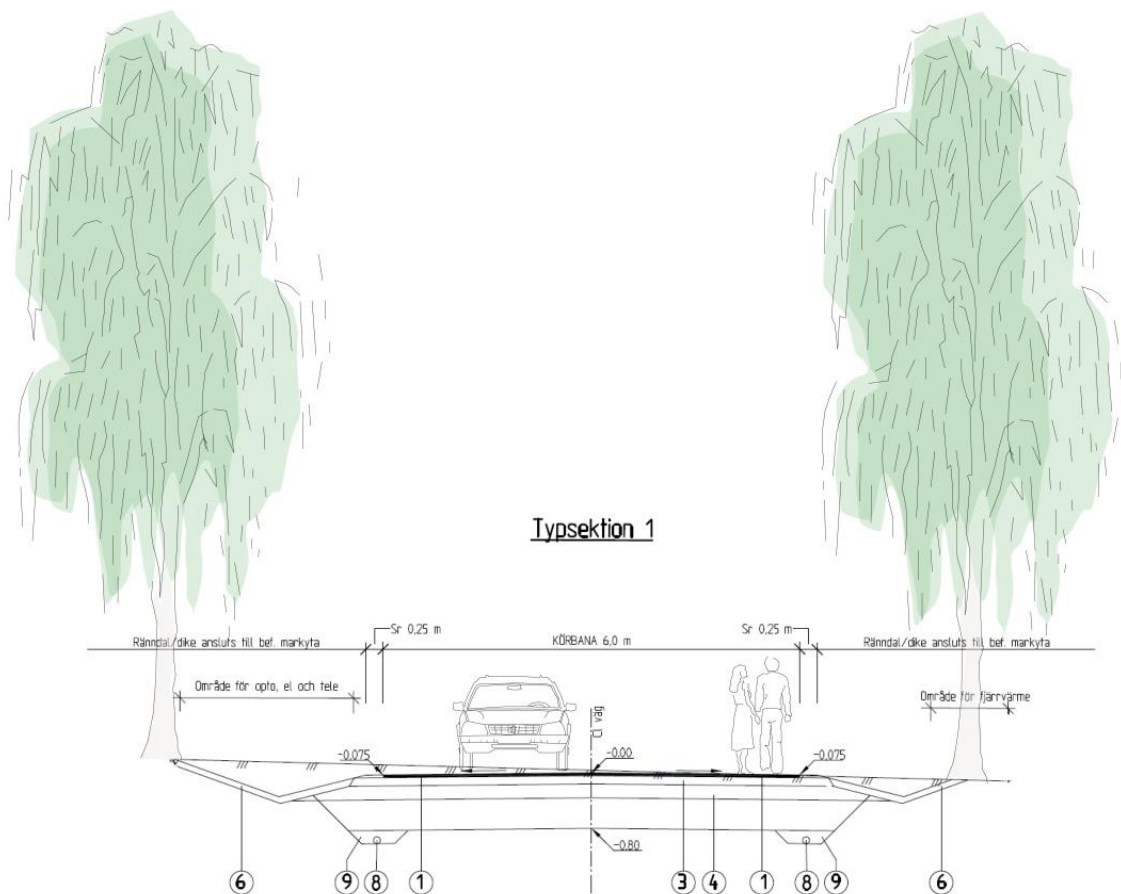
Större delen av planområdet anges som kvartersmark. Det betyder att även gator inom planområdet är kvartersmark. Gatustrukturen har en stor betydelse för områdets karaktär tillsammans med bebyggelsen. Den ska följa höjdkurvorna och medge rundkörning. Flera anslutningar till omgivande gatunät och bebyggelse ska beaktas. Anslutning med gångstråk till elljusspåret och till Opalvägen illustreras från planområdets östra del. Anslutning med gång- och cykelstråk illustreras även till elljusspåret och Solbackens bostadsområde från planområdets västra del. Gatorna inom området utformas efter den ursprungliga gatustrukturen i Malmberget, det vill säga en "huvudgata" och anslutande mindre gator mellan bebyggelsen. Gatorna kommer inte att utgöras av några trottoarer utan alla trafikslag samsas om samma yta. På så vis främjas låga hastigheter och skapar god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

”Huvudgata” inom planområdets kvartersmark för bostäder har reglerats i föreslagen detaljplan. ”Huvudgatan” går igenom området från öst till väst för att sedan leda upp längs med planområdets västra kant upp mot det nordvästra hörnet. Område för gatan har säkerställts på plankartan med bestämmelse om att **byggnad inte får uppföras**, prickmark. Huvudgata inom planområdet utformas med en vägbredd om 6 meter samt med björkallé. Sektionen nedan visar på hur gatan planeras utformas.

Övriga mindre gator inom planområdet regleras inte i detaljplanen. Dessa övriga gator avses få en utformning som kan ses som ”gårdsgator”. Dessa är tänkta att utformas med mindre bredd på vägen, samt omgärdas av annan typ av vegetation, exempelvis med rännor som inte placeras i lika strikt struktur som björkallén. Gårdsgator kan vara både asfalterade eller belagda med enbart grus beroende på vilken utformning de intilliggande byggnaderna har behov av för att säkerställa viktiga värdebärare av omgivningen. Denna tilltänkta gatustruktur med ”huvudgata” och mindre ”gårdsgator” är avsedd att efterlikna den ursprungliga vägstrukturen i västra Malmberget.



Figur 9. Illustrationskarta som visar en ungefärlig tänkt gatustruktur inom planområdet.



Figur 10. Typsektion för huvudgata med 6 meter bred körbana som kantas av björkallé.

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar Koskullskulle med tre stycken busslinjer, linje 10, 20 och Gällivare Tjautas. Det finns två busshållplatser efter Kullegatan utanför Myranskolan, två efter Genvägen och en längs Kullevägen/järnvägsövergången. Avståndet från planområdet till dessa busshållplatser är ca 400 meter respektive ca 1,1 kilometer.

Hållplatslägen och linjesträckningar kommer i dagsläget inte förändras i och med utbyggnaden av bostäder i västra Koskullskulle. För att göra kollektivt resande till ett mer attraktivt alternativ till bilen bör turtätheten för busslinjer genom Koskullskulle utvecklas.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse kan ansluta till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Det finns tre stycken anslutningspunkter, två stycken längs med Genvägen (se figur 11.) och den tredje punkten öster om Opalvägen (se figur 12.) VA-ledningarna ska förläggas i vägområdet inom kvartersmark. I planområdets östra del kommer en pumpstation att placeras för VA-nätet. Detta är den bästa tänkbara placeringen eftersom det är områdets lägsta punkt. På planillustrationen redovisas pumpstationens läge och den inryms även i tillåten byggrätt för bostadsändamål.



Figur 11. De svarta pilarna visar var två av tre befintliga anslutningspunkter finns för VA längs med Genvägen.



Figur 12. Den svarta pilen visar var den tredje anslutningspunkten för VA som återfinns öster om Opalvägen i redan befintligt bostadsområde, i öster intill järnvägen.

Energi och elförsörjning

I dagsläget utreds alternativa lösningar för värme- och elförsörjning inom planområdet och klargörs i projekteringen. Tanken är att en transformatorstation (**E₁**) ska placeras intill befintligt elledningsstråk som sträcker sig i öster från Mellanvägen upptill Opalvägen. Vattenfalls elledningar som ligger utmed Mellanvägen och genom planområdets östra del ska flyttas till utpekade u-områden. Flytt av ledningar bekostas av LKAB.

Vad gäller värmeförsörjning till området har det diskuterats om både fjärrvärme och bergvärme. Detta utreds vidare och klarläggs i projekteringskedet.

Tele och opto

Längs med Genvägen sträcker sig opto- och telekabel och anslutning kan ske till dessa.

Dagvatten, snöhantering

Dagvattenhanteringen och grundläggning av byggnaderna behöver särskilt beaktas och anpassas till ökade nederbörds mängder och stigande vattennivåer. Enligt dokumenterad skyfallsanalys från DHI finns det risk för stigande vattennivåer under vissa delar av året, bland annat då det är snösmältning. I planområdets sydvästra del (korsningen Mellanvägen/Kullevägen) är det också en lågpunkt att beakta.

Planområdet ligger i en sydsluttning från väster till öster där lägsta punkten återfinns i östra delen av planområdet. Lokalt omhändertagande av dagvattnet ska eftersträvas inom kvartersmarken. Grus- och gräsytor inom planområdet skapar en fördröjande effekt, och avrinningen sker därefter via vägdiken till magasin inom planområdet (se figur 13 nedan). Syftet med magasinerna är att fördröja vattenflödet på väg ut från planområdet. När det gäller små ytor, framförallt i områdets östra del kan vattnet avledas mot omkringliggande naturmark. Dagvattenmagasinen möjliggörs på plankartan genom användning E₂, dagvattenmagasin.

Gatorna inom planområdet ska snöröjas och hållas tillgängliga för rörelse under vinterhalvåret. Möjligheter till snöupplag finns inom planområdet och möjliga placeringar av dessa finns redovisade på illustrationskartan.

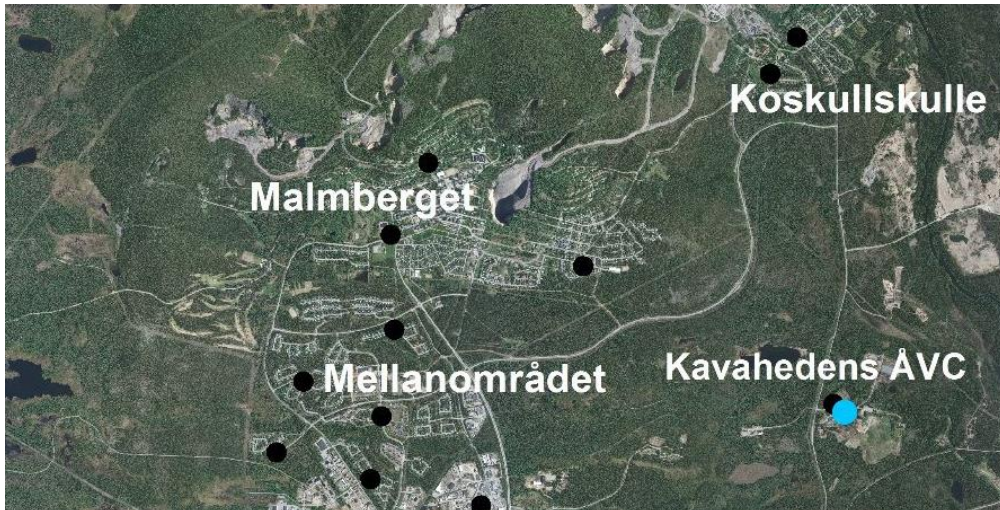


Figur 13. Översiktlig bild för hantering av dagvatten inom planområdet. Placering av dagvattenmagasin redovisas med blå områden och avrinningsriktningar med svarta pilar.

Avfall, återvinning

I Koskullskulle finns två stycken återvinningsstationer. Den ena återfinns i korsningen Dennewitzvägen – Genvägen och används till förpacknings- och tidningsinsamling. Den ligger ca 350 meter från aktuellt planområde. Den andra återvinningsstationen finns längs med korsningen Bangatan – Jägargatan.

Avfallshantering för tillkommande bebyggelse ska ske enligt kommunens avfallsplan. Kommunen ansvarar för avfallshämtning från området. Uppförande av byggnader med soprum och förråd möjliggörs inom kvartersmarken. Detaljplanen tillåter en maximal byggnadsarea om 2200 kvm för komplementbyggnader. I komplementbyggnader inkluderas även sophus.



Figur 14. I Koskullskulle finns två återvinningsstationer, svarta markeringar på kartan.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Trafik och farligt gods

En riskanalys har genomförts och tillhör planhandlingen som en bilaga. Behovet av att utföra en riskanalys beror på de två lederna i planområdets direkta närhet som är utpekade för farligt gods, väg 860 (Kullevägen) och väg 831 (Mellanvägen). I riskanalysen konstateras att för den aktuella planen är risken med avseende på transport av farligt gods (främst explosivämnen som enstaka transporter av eldningsolja) förbi planområdet extremt liten. Dels är transportomfattningen relativt liten, dels är vägens trafiktekniska standard relativt hög med beaktande av planerade och beslutade hastighetssänkningar.

Trafiksäkerhetsåtgärder som föreslås är hastighetssänkning (beslut har fattats av kommunen om detta), samt ett vägräcke längs Kullevägen. Ett räcke har inte bedömts vara nödvändigt längs Mellanvägen. Dessa trafiksäkerhetsåtgärder medför att risken för vältning av fordon som transporterar farligt gods avtar, vilket ger ett positivt bidrag till att minska risken ytterligare inom planområdet med hänsyn till olyckor med farligt gods.

För att planområdets östra del ska bedömas som lämpligt att bebygga reglerar detaljplanen att bygglov inte får beviljas innan skyddsåtgärd i form av räcke längs Kullevägen anlagts. Detta säkerställs i detaljplanen med en administrativ bestämmelse a₂ som avgränsar det område som omfattas av detta. Sammanfattande slutsats i riskanalysen är att det aktuella planförslaget uppfyller samhällets krav på säkerhet och skydd mot olyckor, enlighet vad som anges i PBL.

Trafikbuller

Trafikbuller har beräknats utifrån aktuella uppmätta trafikmängder på de närliggande vägarna Kullevägen, Mellanvägen och Genvägen, se figur 9. Hastigheten

längs Kullevägen respektive Mellanvägen har beräknats utifrån 50 km/h respektive 70 km/h då beslut om sänkning av hastigheten har tagits för dessa vägar. Enligt mätning är det en stor andel tung trafik (26 %) på Kullevägen. Minskning av mängden tung trafik på sikt skulle kunna sänka ljudnivåerna i planområdena utmed Kullevägen.

Bullerberäkningarna visar att det finns risk att riktvärdena för ljudnivå utomhus vid bostadsbebyggelse överskrids för vägtrafik i de västra delarna av aktuellt planområde.

För att kunna bedöma föreslaget planområde som lämpligt för bostadsbebyggelse har bullerskyddsåtgärder studerats särskilt. Studier av bullerskyddsåtgärder för planområdet, endast utmed Kullevägen, visar att det går att uppfylla bullerkraven vid fasad. Två olika alternativ av bullerskärmars utformning och placering möjliggör att dessa krav kan uppfyllas. De möjliggör även placering av en anordnad uteplats i större delar av planområdet.

Detaljplanen säkerställer områdets lämplighet genom att administrativ bestämmelse **a₂** reglerar att marklov samt bygglov inte får beviljas innan skyddsåtgärd i form av bullerplank anlagts.

Här nedan redogörs två alternativ på bulleråtgärder. I båda fallen krävs det skärmåtgärder i södra delen av Kullevägen ner mot Mellanvägen, dock inte längs hela Kullevägen.

Bullerskärm i bostadsområde

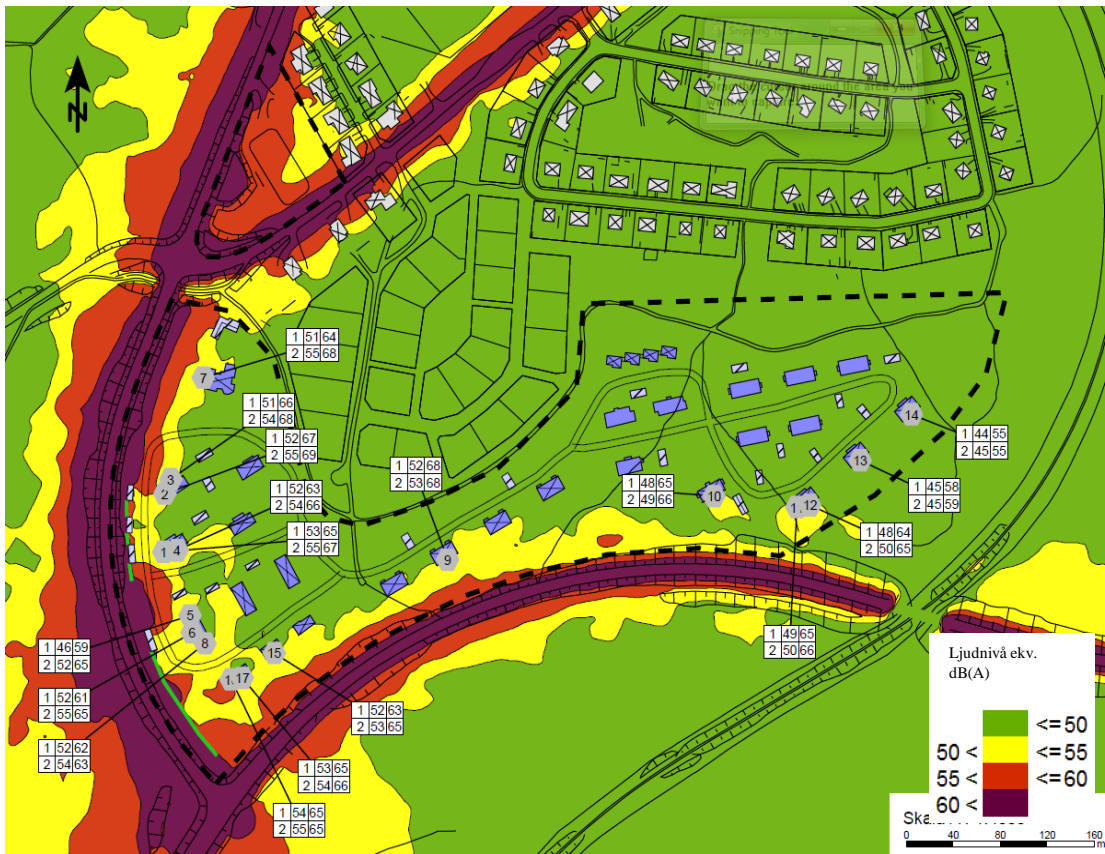
Alternativ 1 är att placera en bullerskärm vid ett avgränsat område som medger komplementbyggnader med en skärmhöjd på 2 meter. Då kan riktvärdet på 55 dB(A) nås. Med en bullerskärm 2 meter hög i linje med exempelvis förrådshus erhålls ljudnivåer vid fasad under 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för samtliga byggnader. Den totala skärmlängden är 140 m enligt förslaget. Beräkningarna visar att det behövs kortare skärmar vid förråden medan det krävs en skärm från det södra förrådet hela vägen ner mot korsningen mellan Mellanvägen och Kullevägen, se figur nedan.

Detaljplanen möjliggör för uppförande av 2 meter högt bullerplank inom kvartersmark närmast Kullevägen. Detta regleras med bestämmelse **m₁**.

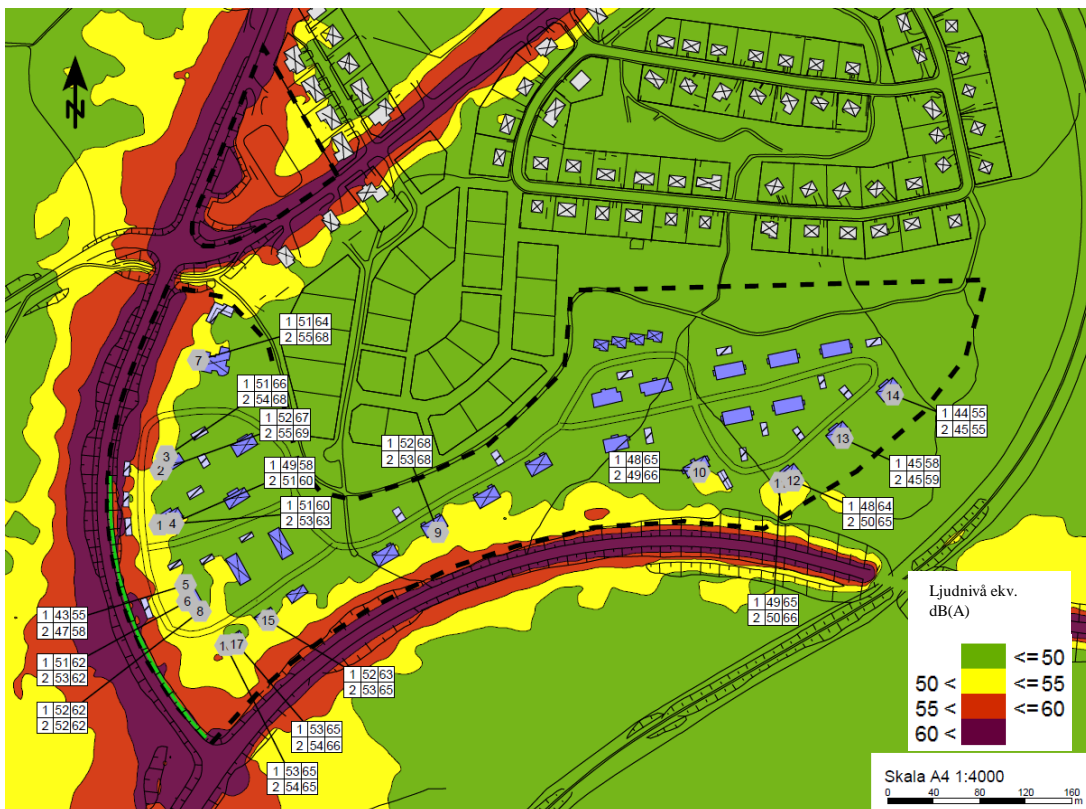
Detaljplanen möjliggör även för uppförande av komplementbyggnader i form av bestämmelse avseende **korsmark** inom samma avgränsade område.

Bullerskärm nära Kullevägen

Alternativ 2 är att placera en bullerskärm längs med Kullevägen. Beräkningarna visar att en 1,5 meter hög bullerskärm dämpar ljudnivån ner till 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad för byggnaderna utmed Kullevägen. Bullerskärmen placeras ca 3 m från Kullevägens väggkant och sträcker sig från korsningen mellan Kullevägen och Mellanvägen norrut, ca 250 m, se figur nedan. Det ska noteras att markens höjd i förhållande till Kullevägen påverkar skärmens totala höjd.



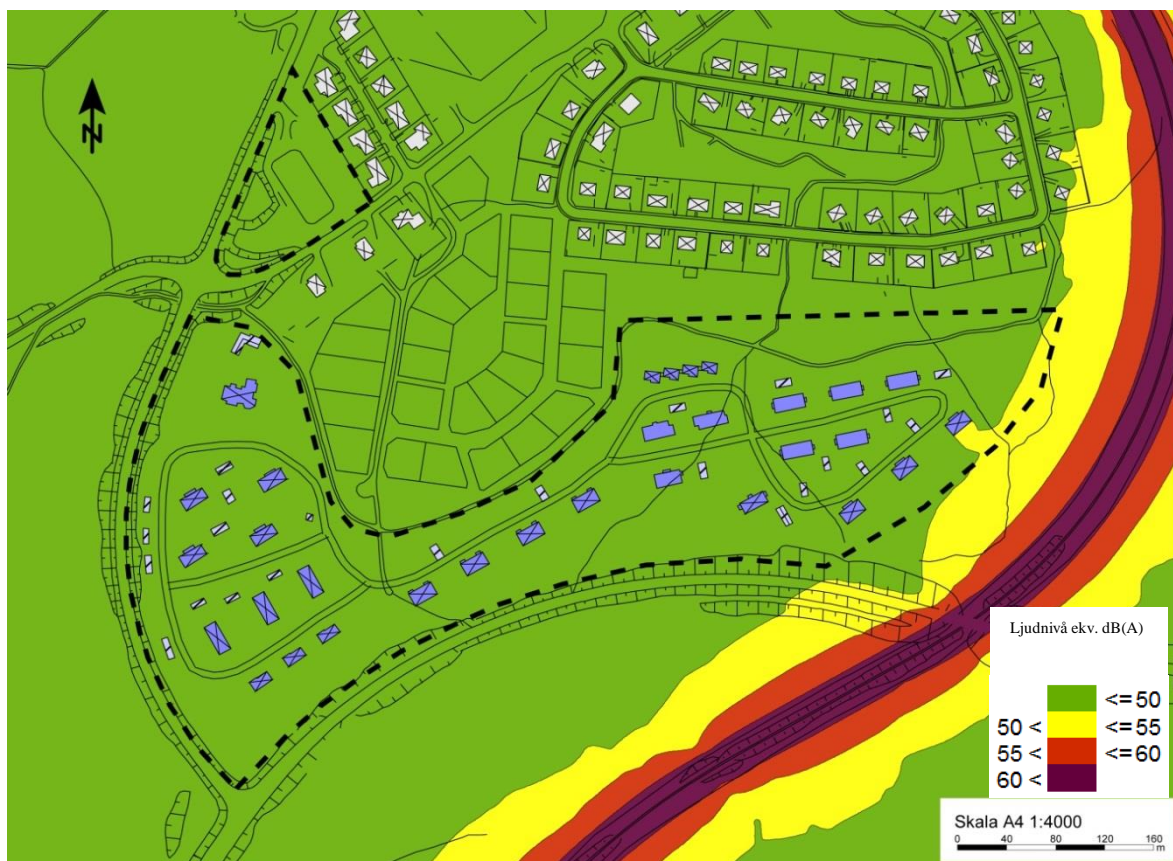
Figur 15. Alternativ 1. Bullerskärm 2 m hög vid förråden i bebyggelseförslaget reducerar bullernivåer till inom riktvärden.



Figur 16. Alternativ 2. Bullerskärm 1,5 m hög vid Kullevägen reducerar likaså bullernivåer till inom riktvärden.

Föreslagen detaljplan möjliggör en in- och utfart som anknyter mot Mellanvägen (söder om planområdet). Planområdet planeras inrymma ca 90 bostäder och antal beräknade resor som alstrat per boende är 7 stycken. Utifrån detta antagande bedöms området alstra 600 resor per dag. Bedömningen av ökade trafikmängder på omkringliggande vägar har tagit hänsyn till sex stycken viktiga målpunkter. Tre av dessa är stora arbetsgivare/arbetsplatser i kommunen och tre stycken är viktiga målpunkter för de boendes fritid. Arbetsplatserna är Vitåfors, Aitik och Sjukhuset. Målpunkterna för fritiden är Externhandelsområdet Malmheden, Koskullskulle centrum samt Gällivare centrum. Av totalt genererade resor bedöms 20 procent utgöra trafik till Vitåfors, Aitik, sjukhuset och externhandel. 10 procent bedöms ske till Koskullskulle centrum och fritidsaktiviteter i Gällivare centrum.

Bullerberäkningar visar att föreslagen bebyggelse klarar störningar från järnvägen och de bullernivåer som denna bedöms alstra. Byggnader har därmed placerats med ett tillräckligt stort avstånd från järnvägen för att inte överskrida gällande riktvärden vid fasad utomhus.



Figur 17. Bullerutbredning, prognosår 2030, järnvägstrafik.

Industribuller

Beräkningarna från genomförd bullerutredning för LKABs gruvområde Vitåfors utfördes 2015-08-24 (Tyréns). En av mätpunkterna i undersökningen är placerad på Kullegatan ca 1 km öster om planområdet. Mätningen utfördes dagtid, kvällstid och nattetid. Vid mätpunkten var ljudnivåerna från verksamheten mellan 42 och 50 dBA.

Den ekvivalenta ljudnivån avser en medelljudnivå under en given tidsperiod. Enligt LKAB:s bullervillkor vid Vitåfors får den ekvivalenta ljudnivån högst uppgå till 52 dBA dagtid, 47 dBA kvällstid och 45 dBA nattetid. Den maximala ljudnivån uppgick till 47 dBA och inga ljudnivåer över 55 dBA har kunnat konstateras utifrån mätningarna.

Resultatet från mätningarna visar att riktvärdena enligt LKABs bullervillkor för buller från LKAB:s verksamhet vid Vitåfors uppfylls. Detta gäller både för den ekvivalenta och för den maximala ljudnivån. LKAB ansvarar för att buller från deras verksamhet inte överskrider riktvärdena i Koskullskulle.

Vibrationer och markdeformationer

I samband med gruvbrytningen uppstår vibrationer i mark och även i viss utsträckning markdeformationer. LKAB har beviljade bearbetningstillstånd för fem områden i Malmberget och Koskullskulle. LKAB har ständig översyn och genomför löpande prognoser för att kunna bedöma hur gruvbrytningen påverkar omkringliggande områden.

För planområdet har LKAB godkänt etablering av bostäder med hänsyn till markdeformationer och vibrationer (beslut har tagits av Samhällsrådet på LKAB 2015-12-16). Området omfattas inte av markdeformationer och förväntas ligga inom godkända nivåer avseende vibrationer.

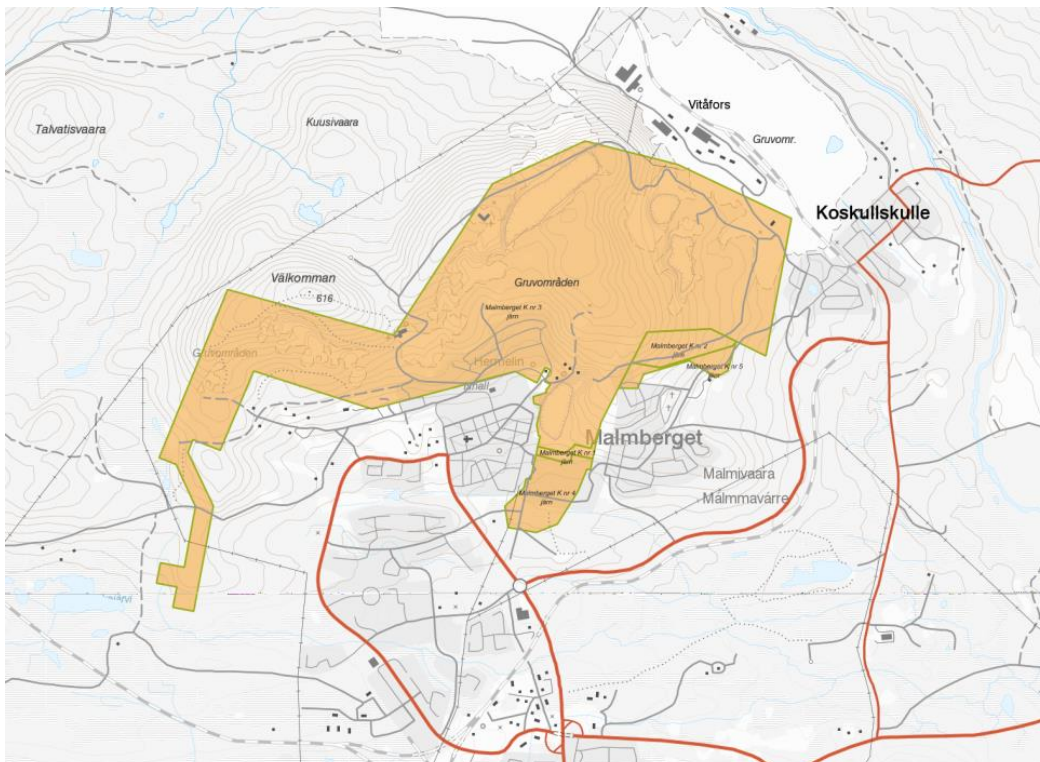


Bild 18. Områden beviljade för bearbetningskoncession. Källa: © Sveriges geologiska undersökning. Bakgrundkarta © Lantmäteriet. 2016-03-08



Bild 19. LKAB har godkänt planområdet för bostadsändamål med hänsyn till vibrationer och gränser för markdeformationer. Den blå linjen visar del av befintligt stängsel till Vitåfors gruvområde.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Utifrån sluttande terränglutningar och andelen skog- och naturmark i aktuellt område anses riskerna för höga vattenstånd som låga. Detta då andelen hårdgjord yta ökar och det kommer finnas fortsatt goda avrinnings- och infiltrationsmöjligheter i området.

Risken för skred bedöms som liten då jordarten i området består av mestadels moränmark.

Damning från Vitåfors gruvområde

Gruvområdet Vitåfors ligger ca 400 från aktuellt planområde och damning från området kan förekomma. LKAB ansvarar för att detta inte kommer påverka berörda boende i Koskullskulle negativt utifrån ett hälsoperspektiv.

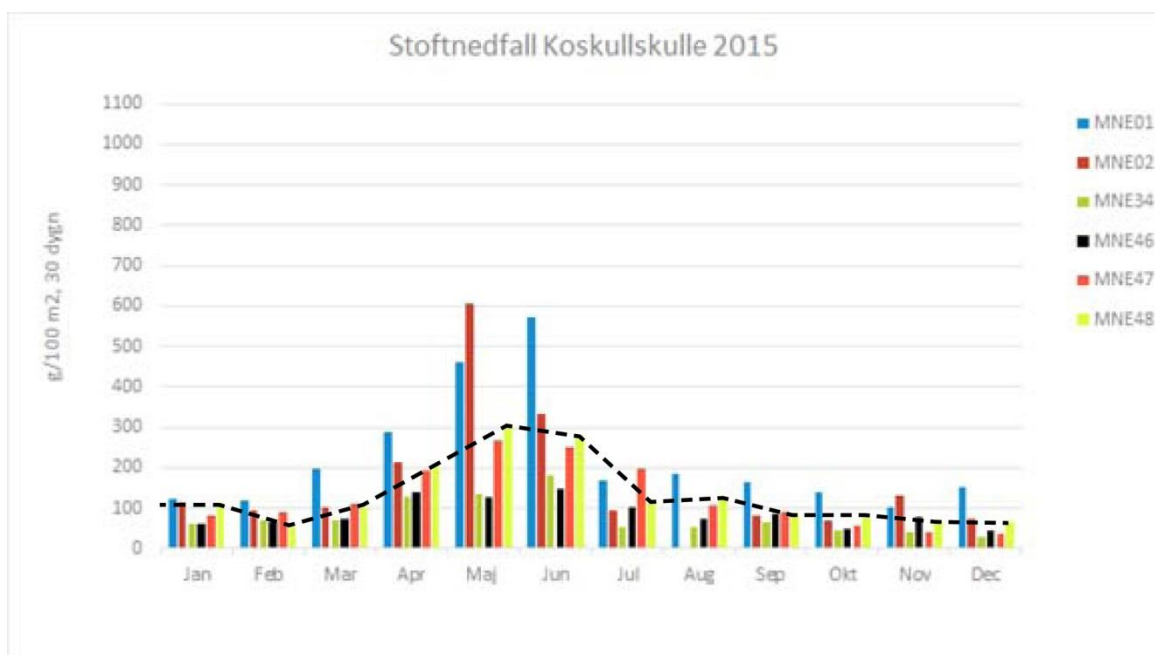
Bedömning (utifrån NILU-rapport 43/91)	Stoftnedfall (g/100m ² , 30 dygn)
Lågt	≤ 300
Moderat	300 - 800
Högt	800 - 1300
Mycket högt	≥ 1300

Tabell 2. Redovisar föreslagna riktvärden för bedömning av stoftnedfall.

I Sverige finns inga nationella normer, vedertagna bedömningsgrunder eller motsvarande gällande nedfallande stoft. De jämförelsevärden som finns att tillgå kommer från Norsk institutt for luftforskning som har föreslagit värden för bedömning av stoftnedfall. Dessa redovisas i tabell 2 ovan. Stoftet som uppmätts kommer inte bara från Vitåfors utan även från t.ex. eldning och vägtrafik.

Mätningar av stoftnedfall genomfördes under 2015. Mätpunkten (MNE48) var placerad efter Kullevägen. Tabell 3 nedan redovisar resultatet för mätningarna av stoftnedfall i denna punkt. Mätningarna visar att under hela året är mängden stoftsnedfall inom bedömd riktvärdesnivå ”låg”. Under maj och juni visar mätningarna att två toppar av mängdens stoftnedfall inträffar. Dessa mängder ligger dock precis som nämnts inom riktvärdesnivå ”låg”.

LKAB arbetar kontinuerligt med att minska damningen från industriområdet och en arbetsgrupp arbetar löpande med att se över och utvärdera genomförda damningsbekämpande åtgärder samt ta fram förslag på nya åtgärder samt mer långsiktiga planer.



Tabell 3. Redovisar uppmätt resultat från 2015 för Koskullskulle. Mätningarna visar att mängden stoftnedfall ligger inom riktvärdesnivå ”låg” under hela året.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Visionen för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle och för den stadsomvandling som sker är ”En arktisk småstad i världsklass”. För att nå denna vision har hållbarhetsmål tagits fram. Dessa utgör den samlade viljeriktningen och utgörs av social-, ekologisk-, samt ekonomisk hållbarhet. Utifrån dessa mål har kommunen tagit fram fyra strategier. Konsekvenser av planens genomförande i förhållande till dessa strategier redogörs nedan under respektive rubrik.

Planförslaget möjliggör bostäder och bidrar till Gällivares fortsatta bostadsutveckling, sett ur ett övergripande perspektiv. Avvecklingen av Malmberget innebär att bostäder försvinner samtidigt som planområdet ersätter delar av dessa bostadsområden i Malmberget. Detta planförslag bidrar därmed till att bostadsmarknaden kan upprätthållas i Gällivare. Illustrationskartan visar att inom planområdet inryms 31 huvudbyggnader från västra Malmberget, motsvarande ca 90 hushåll. Det utgör enligt kommunens planberedskap för bostadsbyggande under perioden 2014 - 2022 med strax över hälften av planberedskapen som kommunen i snitt bör ha per år för att möta efterfrågan på nya bostäder. Efterfrågan är beräknad utifrån försvinnande bostäder vid avvecklingen av Malmberget samt den förväntade inflyttningen till följd av fler arbetstillfällen i kommunen.¹

Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Det planerade bostadsområdet tillsammans med det nyligen planlagda bostadsområdet Solbacken har stor betydelse för Koskullskulle och bedöms bidra positivt till utvecklingen av Koskullskulle. Planförslaget bedöms bli ett attraktivt boendeanternativ och ett tillskott till redan befintlig bebyggelse.

Mer liv skapas i området med fler människor och orten får ett ökat underlag för bland annat service. Det är viktigt att planerad bebyggelse inom aktuellt planförslag ska kunna integreras med övrig bebyggelse utanför planområdet. Anslutningar till andra områden samt var dessa placeras spelar därför stor roll.

Två gång- och cykelvägar planeras för att ansluta planområdet till omkringliggande bostadsområden och Koskullskulle övriga bebyggelse. Detta förstärker den önskvärda kopplingen och integrationen till Koskullskulle.

Entrén till Koskullskulle förstärks i samband med lokaliseringen av dessa kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Området är väl exponerat från anslutningsvägarna Kullevägen och Mellanvägen. Ambitionen är att i planområdet skapa en liknande karaktär som den i Malmberget. Det innebär bland annat en gles bebyggelsestruktur i området. En gles bebyggelsestruktur ger möjligheter för rekreation och spontan lek för de boende i området.

Planförslaget säkerställer vita/gröna stråk genom området i form av skid- och motionsslinga, gång- och cykelväg samt skoterled. Det innebär att stråk utanför planområdet och andra målpunkter i Koskullskulle, såsom isrinken, förskola och skola samt parkområden kopplas samman till ett sammanhängande system. Detta bidrar till en positiv påverkan på friluftsliv och biologisk mångfald.

¹ Fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle, 2014-2032, Kapitel 2, Strategi. Antagen 2014, Gällivare kommun

Tillgängligheten till elljusspåret eller rekreativsmöjligheterna i området kan komma att förändra landskapsbilden. När den nya bebyggelsen uppförs och delar av skogen avverkas medför det att den nya bebyggelsen hamnar i blickfånget istället för den växande skogen. Hänsyn till dessa aspekter bör därför tas när det gäller utformning och gestaltning av planområdet och främst utemiljön.

Bebyggelsens placering säkerställs i planen utifrån orientering och förhållandet mellan de olika byggnaderna, grupperna och funktionerna. De olika karaktärerna säkerställs i planen vad gäller volym och färgsättning. Detta utifrån befintliga förhållanden i Malmberget. På så vis bibehålls de värden som miljöerna har i Malmberget. Området har också samma terrängförhållande som Malmberget då det ligger i en sydsluttning.

Hållbara bostäder och lokaler

Syftet med planen är att en del av västra Malmbergets bebyggelse som försvinner ska behållas för kommande generationer och fortsatt ha en funktion på ny plats i samhället. Det i sig uppfyller kommunens strategi om hållbara bostäder och lokaler. Planen medger endast att dessa används för bostadsändamål.

Ambitionen med planen är att säkerställa viktiga värdebärare/värden utifrån kulturmiljön i Malmberget. Ambitionen är också att integrera det nya planområdet med befintlig bebyggelse för att eftersträva en varierad och levande stad. Ett nytt bostadsområde byggs i direkt anslutning till området (Solbacken). Det betyder att ny bebyggelse blandas med äldre bebyggelse. Aktuellt planförslag bidrar därmed till en variation av bebyggelse i västra delen av Koskullskulle.

Hållbar exploatering

Flytt av kulturhistoriska byggnader innebär att dessa tas från sitt sammanhang och befintliga närmiljö och omplaceras till en annan miljö med andra förutsättningar. Detta kan innebära en risk att vissa kulturhistoriska värden går förlorade. Planens bestämmelser syftar till att säkerställa bebyggelsens uttryck, såsom bl a form, fasadmateriell, fönstersättning, volym och färgsättning. Till stöd för att tolka dessa bestämmelser avses kulturmiljöanalysen användas för att få vägledning och förståelse för vad planförfattaren har avsett. Syftet med bestämmelserna är att i så hög grad som möjligt bibehålla de kulturhistoriska värdena på den nya platsen.

Förutom bebyggelsens fysiska uttryck är också naturen och vegetationen en viktig del som identifierar kulturmiljön i västra Malmberget. I detaljplanen säkerställs att en huvudgata ska finnas i området samt att alléträd ska placeras längs vägen. Dessa alléträd ska bestå av björk. Detta kan kännas igen från bl a Bolagsvägen i västra Malmberget. Allén längs huvudgatan planteras för att skapa karaktär och vara strukturbildande samt fungera som vindfångare på liknande sätt som i befintligt kulturhistoriskt område.

Inom ett fåtal utpekade områden i planområdet har krav ställts på att marklov krävs innan träd får fällas. Det innebär en något mer restriktiv hållning till trädfällning. Då området inte är projekterat i tillräcklig grad är det svårt att säkerställa större områden där marklov bör krävas för trädfällning. Det är också svårt att på annat sätt säkerställa att träd inte tas bort. Trädinventering har inte gjorts, varför planen saknar bestämmelser om att träd inte får tas ner. Då området inte projekterats tillräckligt går det inte heller att reglera minsta och högsta schaktningsnivå som kan reducera risken för terrassering vid anläggningsskedet. Terrassering kräver ofta stor trädavverkning.

Det finns även risk under anläggningsskedet att fler träd kan behöva tas bort på grund av flyttfordonens krav på utrymme vid transport. Vid projektering bör därför stor omsorg läggas för att uppnå bästa logistik vid flytttransporterna. Planens genomförande kan innebära att stora partier av befintlig vegetation kan komma att avverkas när markens struktur anpassas. Avsaknaden av träd och vegetation i området kan innebära en konsekvens med minskade kulturvärden. Områdets befintliga gröstruktur kan med tiden komma att ersättas med ytterligare lövträd.

Hållbara transporter

Kommunens mål är att trafikanter som promenerar cyklar och använder spark, skidor, skoter eller kollektiva färdmedel ska prioriteras i planering. Till exempel ska gång- och cykelvägar samt stråk för oskyddade trafikanter utformas så att de skapar säkra miljöer för barn. Tillgänglighet för alla ska eftersträvas. I princip all mark inom planområdet är kvartersmark. Planförslaget säkerställer tillgängligheten till de allmänna stråken för gång- och cykel. Även befintlig skoterled inom området säkerställs i detaljplanen.

Inom planområdets huvudgata delar oskyddade trafikanter gatuutrymmet med biltrafiken. Gatans bredd är tillräckligt bred för att rymma alla trafikslag och samtidigt tillräckligt smal för att hålla nere hastigheten inom bostadsområdet.

Gång- och cykelvägar möjliggörs med anslutning mot Opalvägen och Solbacken. Både Opalvägen och Solbacken har utfart mot Genvägen. Väster om planområdet finns befintlig gång- och cykelväg som är strategiskt viktigt stråk som binder ihop Koskullskulle med Gällivare. Planen hindrar inte att stråket bibehålls.

En anslutning via Mellanvägen möjliggörs till det nya bostadsområdet. Denna anslutning stärker kopplingen till service, arbetsplatser och fritidsaktiviteter vilka ligger främst i Gällivare tätort. Planerade bostäder kan dock endast angöras via Mellanvägen, vilket innebär att kopplingen mot övrig bebyggelse försvagas. Biltrafikerörelsen sker i riktning söderut, dvs *från* övrig bebyggelse och en silning (trafikflödesfördelning) av trafik i området blir omöjlig. Söder om Mellanvägen finns ingen bostadsbebyggelse som hör till Koskullskulle.

Ett släpp på 30 meter mellan huvudbyggnad och leden för transporter med farligt gods har säkerställts i planen. Komplementbyggnader får placeras mellan led och huvudbyggnad, då dessa kan fungera som ytterligare ett skydd vid olycka.

För att reducera överskridande riktvärden för buller säkerställs att bulleråtgärder vidtas, endast längs med Kullevägen. Detta med ett bullerplank till en höjd av 1,5 m, 3 meter från väggkant bedöms bostäder vara lämpligt i området avseende störningar från biltrafik. I bullerutredningen, (se bilaga) visar bullerberäkningar att föreslagna bostäder klarar störningar från järnvägen. Avståndet till planerade bostäder och järnvägen är 100 meter.

Järnvägen utgör en barriär mellan det planerade bostadsområdet på västra sidan och parkområdet, förskola och skola på östra sidan om järnvägen. Trafikverket har nyligen utfört åtgärder för att höja trafiksäkerheten vid passage. Dessa har bedömts som tillräckliga vid planläggningen av närliggande område Solbacken.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt utökat planförfarande.

Tidplanen är preliminär och kan komma att revideras efter att granskningstiden avslutas.

Samråd: februari 2016

Granskning: mars 2016

Antagande: maj 2016

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Gällivare kommun är huvudman för allmän platsmark, **NATUR**.

LKAB ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Genomförandeavtal

Ett eller flera genomförandeavtal ska upprättas mellan Gällivare kommun och LKAB. Genomförandeavtalen avser att omfatta och reglera ansvarsfördelning samt kostnadsfördelning gällande anläggande, drift och underhåll för följande frågor:

- Förbindelsepunkt för vatten- och avlopp
- Eventuella åtgärder för skidspår
- Tillkommande gc-vägars uppförande, samt drift och skötsel
- Tillgänglighet för skoter till befintlig uppställningsplats
- Åtgärder inom kommunens vägområde (Kullevägen), bullerplank samt räcke
- Anslutning till väg 831, Mellanvägen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar del av fastigheten Malmberget 8:17. Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

I samband med genomförandet av detaljplanen skapas flera nya fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering från del av Malmberget 8:17.

En ny fastighet kommer omfatta den mark som betecknas som användning av kvartersmark **B** (bostäder) samt **E₂** (Dagvattenmagasin). LKAB fastigheter avser att förvalta tillkommande bostäder inom denna fastighet.

Ny fastighet avses även för den mark som betecknas **E₁** (Teknisk anläggning, nätstation). Vattenfall AB avser att förvalta denna fastighet.

Allmän platsmark **NATUR** inom planområdet avser Gällivare kommun att förvalta. Avstyckning och fastighetsreglering för dessa områden krävs.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En riskanalys har upprättats och utgör underlag för detaljplanen. Riskanalysen belyser riskerna med transporter av farligt gods. Delar av denna riskanalys har inarbetats i planbeskrivningen. Riskanalysen i sin helhet biläggs planhandlingen.

En bullerutredning har upprättats och utgör underlag för detaljplanen. Den omfattar väg- och järnvägstrafik. Delar av denna har inarbetats i planbeskrivningen. Bullerutredningen i sin helhet biläggs planhandlingen.

Geoteknisk utredning för detaljplanen upprättas och utgör underlag för detaljplanen. Delar av denna utredning har inarbetats i planbeskrivningen och biläggs i sin helhet med planhandlingen.

Övriga utredningar

En kulturmiljöanalys har genomförts för 31 kulturhistoriskt värdefulla byggnader från Västra Malmberget. Kulturmiljöanalysen är bilagd planhandlingarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

LKAB bekostar upprättandet samt genomförandet av detaljplanen. Flytt av ledningar bekostas av LKAB.

MEDVERKANDE

Tjänstemän

I samband med planarbetet har LKAB och kommunens tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen medverkat. Kommunens planhandläggare är planarkitekt Sofie Rynbäck, projektledare är samhällsplanerare Liza Yngström.

Konsulter

Uppdragsledare och ansvarig planarkitekt är Sandra Viklund, Ramböll. Planförfattare är Anneli Jonsson, planarkitekt och Lisa Andersson, planarkitekt, båda Ramböll.

Medverkat i planarbetet har Peter Ögren, miljöutredare och Lars-Erik Gunnars, landskapsarkitekt. Riskfrågor hanteras av Tomas Sandman, Ramböll.

Bullerutredning utförs av trafikingenjörer Johan Jönsson och Karl Thurén, Ramböll. Arkitekt Inger Olsson, Arkitekten AB, upprättar kulturmiljöanalys.

Upprättad 2016-04-27

Antagen 2016-05-23 § 121 av Kommunfullmäktige

Beslutet har vunnit laga kraft 2016-06-21

Lennart Johansson
Förvaltningschef
Gällivare kommun

Sandra Viklund
Ansvarig Planarkitekt
Ramböll