



ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2015-03-11

PLANBESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för

GÄLLIVARE 4:18 M.FL. (Andra Sidan)



GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Gällivare kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
982 81 Gällivare

0970-818000

Antagen: 2015-05-25 § 66

Av: Kommunfullmäktige

Beslutet har vunnit laga kraft: 2017-05-18
(Mark- och miljööverdomstolens beslut)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

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

Bilaga:

- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Planens uppbyggnad är att skapa ett bostadsområde med en varierad husproduktion med högst två våningar av villor, radhus, parhus och flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per hus. Planen ger ett tillskott på ca 50 lägenheter/hushåll.

Grönområde kommer att finnas kring bebyggelsen för att de boende i området skall kunna ta sig ut till Dundrets friluftsområde och Vassaraträsket med både skoter och skidor eller som motionsstråk.

Angöringen till det nya bostadsområdet sker från Andra Sidanvägen i sydvästra delen av planområdet där en ny infart/utfart planläggs.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för rennärigen ("svår passage") samt riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler.

Ingen särskilt värdefull eller klassad natur tas i anspråk av planförslaget. Föreslagna bostadstomter ligger inte inom strandskyddsområde.

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

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Kapitel 3 i miljöbalken

Hela planområdet ligger inom riksintresse "svår passage" för rennäringsen. Det nya bostadsområdet bedöms inte påverka rennäringsen. Aktuellt planområde bedöms inte heller användas för flyttning av renar. Berörd sameby har beretts tillfälle att yttra sig under planprocessen. Inga synpunkter på förslaget har inkommit.

Området berör även riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler. När det gäller riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler sträcker det 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. Kommunen anser sig inte kunna föreslå en utveckling av tätorten som är helt och hållet förenlig med riksintresset för värdefulla ämnen och mineral. För kommunen handlar det om en prioritering av bostäder för ortens attraktivitet. Nya bostäder ger även underlag till att bibehålla och utveckla servicen i tätorten. Andra Sidan är dessutom ett område som redan är exploaterat och föreslaget område för förtätning i den gällande fördjupade översiktsplanen för tätortsområdet. En komplettering av ca 50 bostäder i området torde inte påverka riksintresset väsentligt.

Europaväg 45 som är riksintresse för trafik ligger ca 100 m söder om planområdet och berörs indirekt. Viss trafik till och från planområdet kommer att gå via E45 till/från tätortsområdet mm. I huvudsak är det högersvängande trafik på E45 till Andra Sidanvägen mot planområdet. Behov av extra svängfält vid den befintliga infarten/utfarten till E45 torde ej behöva anordnas. Framkomligheten bedöms ej försämrats med planeringen. Trafikmängderna är relativt låga vid korsningsavsnittet, ca 1000 fordon/dygn enligt Trafikverkets hemsida. Trafikmängderna bör ej heller öka på ett oacceptabelt sätt med föreslagen planering.

Planförslaget bedöms ta rimlig hänsyn till natur- och kulturvärden i övrigt. Läs mer under rubriken *Inverkan på miljön*.

Kapitel 4 i miljöbalken

I detta kapitel utpekas särskilt värdefulla områden, som bör skyddas med hänsyn till sina kultur- och naturvärden. Planområdet berörs av dessa bestämmelser då vattendrag som är ett av Kalixälvs biflöden, ett flöde som utgör Natura 2000 (riksintresse), finns inom planområdet. Åtgärdsförslag ges i planen för att skydda vatten som leder till vattendrag av natura 2000, t ex särskilda områden för dagvattenhantering, dagvattenstråk, bestämmelse om lokal fördröjning av dagvatten på tomtmark, naturmark mellan föreslagen bebyggelse och vattendraget. Förslaget bör inte innebära någon skada på nämnda Natura 2000-område. Läs mer under rubriken *Inverkan på miljön*.

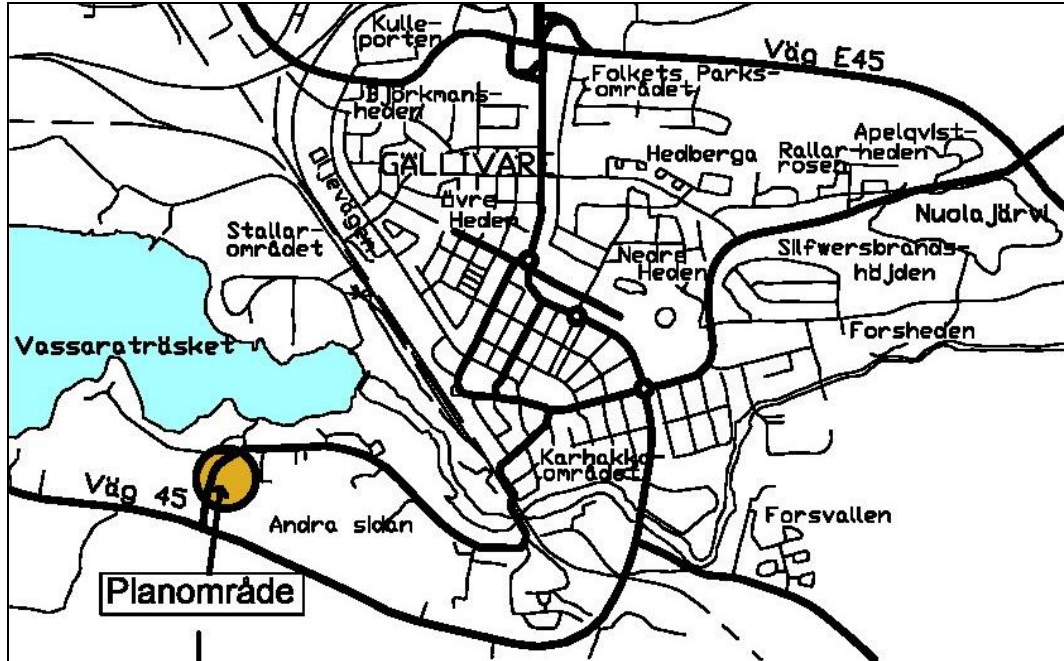
Kapitel 5 i miljöbalken

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Andra Sidan, drygt 1 kilometer sydväst om centrala Gällivare. Planområdet ligger utmed Andra Sidanvägen, som ansluter i söder med E45. I norr och öster angränsar befintlig bostadsbebyggelse. Strax väster om planområdet finns en befintlig bostad och i söder angränsar naturmark.



Planområdet illustrerad med orangefärgad cirkel.

Areal

Planområdet är cirka 4,2 ha stort.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas främst av fastigheten Gällivare 4:18, vilken är privatägd. Övriga fastigheter (privatägda) som berörs är; Gällivare 2:66 och Gällivare 13:54.

Vidare berörs gemensamhetsanläggningen ga:6 längs Andra Sidanvägen.

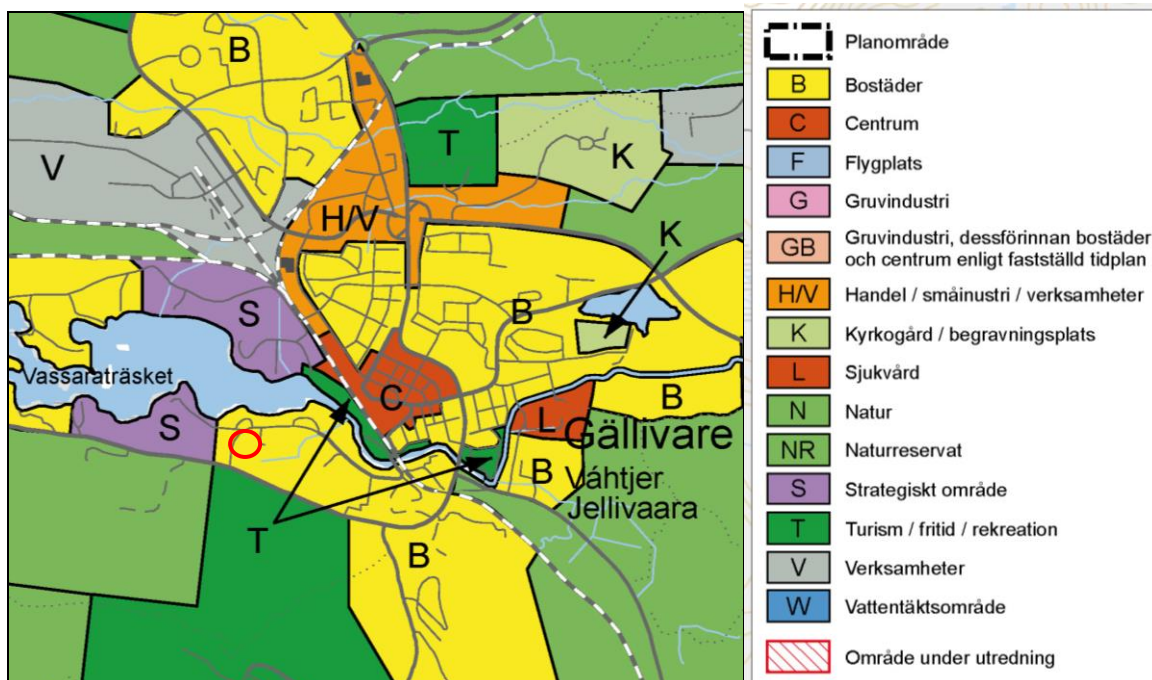
Indirekt berörs fastigheterna Gällivare 1:32, Gällivare 1:7, 1:14 och s:8 för åtkomst till föreslagen kvartersmark för bostäder väster om Andra Sidanvägen, vid Mikkos väg. Även gemensamhetsanläggning ga:24 berörs för detta ändamål.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle (FÖP) som antogs 2014, anges markanvändningen bostäder för det aktuella området. Vassaraträsk/Andra Sidan benämns i

FÖP:en som ett intressant område att utveckla och förtäta med bostadsbebyggelse. Bl.a för att närområdet redan är bebyggt med bostäder.



Utsnitt från Fördjupad översiktsplan 2014-2032 (FÖP 2014-2032). Beteckningen "B" innebär bostäder. Planområdet inom röd ring.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Ingen gällande detaljplan finns för området. Strax väster om planområdet finns en detaljplan för en bostadstomt (Gällivare 2:24).

Det finns 2 st områdesbestämmelser som gäller för planområdet, enligt följande;

Den huvudsakliga delen av planområdet omfattas av områdesbestämmelser lagakraftvunna 1993-06-17. Enligt dessa utgör Andra Sidan en del i en kulturhistorisk värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en bevarandevärd landskapsbild. Marken inom detta område (betecknat L₁ i områdesbestämmelserna) får endast användas på ett sådant sätt att kulturlandskapet bevaras.

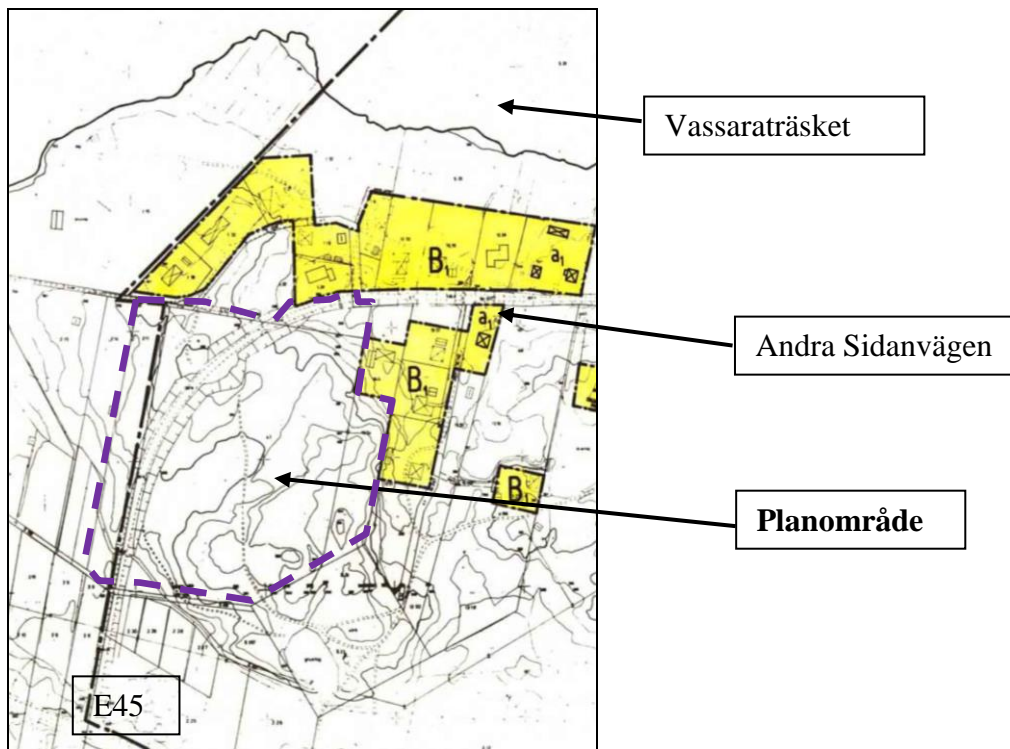
Områdesbestämmelserna är till viss del inte tidsenliga/relevanta, då det tidigare jordbrukslandskapet har förtätats av bostäder och de omkringliggande områdena är av en blandad villabebyggelse. Aktuellt planområde är, och var även vid områdesbestämmelsernas upprättande, i huvudsak obebyggt barrskogsområde och därmed inte det väsentliga i området som är kulturhistorisk värdefull miljö.

En mindre del av planområdet - västra delen av Gällivare 2:66 (en ca 50 m bred remsa längst i väster av planområdet) - omfattas av områdesbestämmelser lagakraftvunna 1999-03-25.

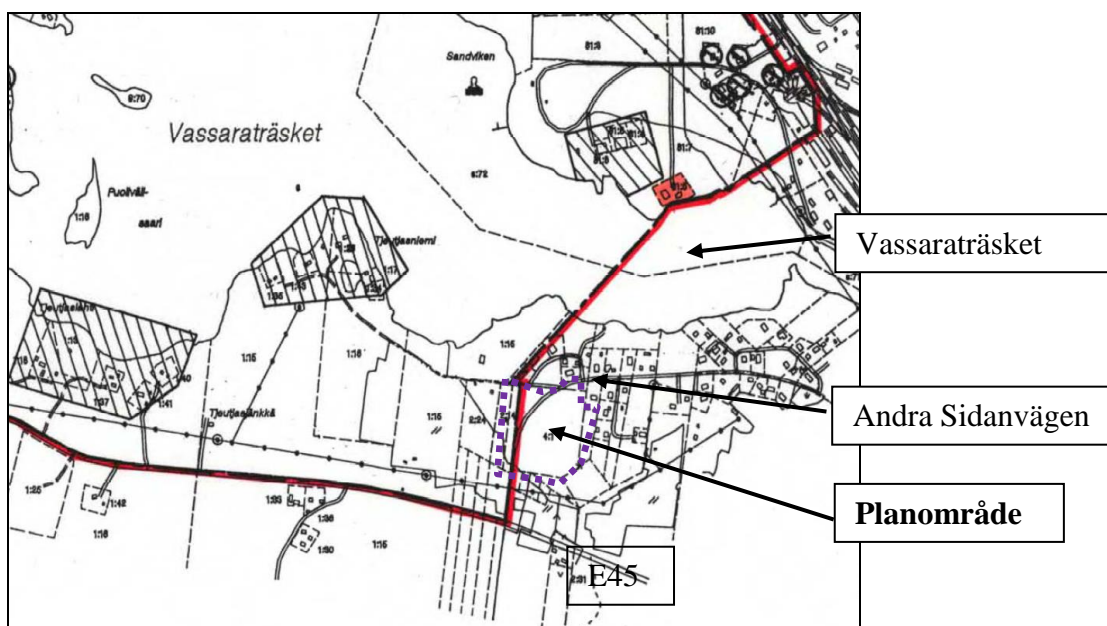
I dessa områdesbestämmelser anges bl a att området är ämnat för fritidshus där största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad och gäststugor/uthus är 100 m² per tomt, och där endast envåningshus tillåts och där minsta tomtstorlek för fritidshus är 1500 m². Noterbart att den del av planområdet som omfattas av områdesbestämmelserna är obebyggd.

År 2003 gjordes ändring av/tillägg till områdesbestämmelserna där områdesbestämmelsen "Spillvatten får ej infiltreras i mark" ej längre kom att gälla. Ändringen/Tillägget vann laga kraft 2003-04-22.

De gällande områdesbestämmelserna för aktuellt planområde upphävs i samband med ett eventuellt antagande av denna detaljplan.



Utsnitt ur områdesbestämmelser från 1993. Marken inom aktuellt planområde (betecknat L₁ i områdesbestämmelserna) får endast användas på ett sådant sätt att kulturlandskapet bevaras. Inom omgivande gula områden, betecknade "B" i områdesbestämmelserna, får bebyggelse uppföras.








Utsnitt ur områdesbestämmelser från 1999. Inom områdesbestämmelserna (väster om röd gräns) regleras bebyggelse, VA mm.

Program

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

Förordnanden mm



	Natura 2000/Naturreservat Dundret
	Natura 2000 Torne/Kalix älvsystem
	Riksintresse värdefulla ämnen och mineral (järnmalm)
	Riksintresse för rennäringsen – svår passage
	Riksintresse för kommunikationer (E45) samt primärled för farligt gods

Förordnanden. Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen från 2008. Planområdet inom svart ring.

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

Vattendrag inom planområdets sydvästra del omfattas av Natura 2000-beslutet. Vasasarträsket, ca 130 m norr om planområdet, utgör Natura 2000-område.

Väg E45 ca 100 m söder om planområdet är av riksintresse för kommunikationer.

Planområdet är inom riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm).

Vattendraget av Natura 2000 samt ett par diken är biotopskyddade objekt (levnadsmiljö) enligt Miljöbalken 7 kap 11 §.

Planområdet berör i övrigt ej strandskyddsområde eller klassad naturmiljö enligt t ex Länsstyrelsens eller Skogsvårdsorganisationens inventering.

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning.

Väg E45 är primärled för farligt gods.

Kommunala beslut i övrigt

Gällivare kommuns Kommunstyrelse beslutade 2014-04-28 att bostadsbebyggelse inom Gällivare 4:18 m.fl. (Andra Sidan) får prövas i en planprocess.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall, enligt 6 kap Miljöbalken upprättas om en detaljplan medger betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. En behovsbedömning har utförts och en checklista har använts för att kontrollera om en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet. Planändringen bedöms bidra till en viss miljöpåverkan då planområdet berör Natura 2000, riksintresse för rennäring, riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm), biotopskyddat vattendrag. Bedömningen är dock att ett särskilt MKB dokument inte behöver upprättas då föreslagen detaljplan ej bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Se bilaga *Behovsbedömning*.

En mer ingående konsekvensbeskrivning redovisas i stället i planbeskrivningen främst under rubriken **Inverkan på miljön**.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation och naturmiljö

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns ett par mindre uthus, i övrigt är aktuellt område obebyggt. Området innefattar i huvudsak skogsmark. I väster finns delvis öppen mark/jordbruksmark som delvis vuxit igen med trädvegetation och buskar av blandad karaktär.

I sydväst rinner ett vattendrag av Natura 2000. Till vattendraget finns söder om detta grävda diken. I anslutning till vattendraget/dikena, liksom i ett mindre parti i norra delen mot Andra Sidanvägen (på gränsen till planområdet), är marken ganska sank.

Några stigar leder genom området.

I sydost är marken på ca 364 m ö h som högst och marken är som lägst, ca 357 m ö h, vid det sanka partiet i nordost.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget innebär att i huvudsak skog tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Ingen särskilt värdefull eller klassad natur tas i anspråk av planförslaget. Vattendrag av Natura 2000 berörs dock, men flödet ändras ej och åtgärdsförslag ges för att skydda vattendraget. Angående vattendraget av Natura 2000 och eventuell påverkan på naturmiljö mm, se under rubriken *Inverkan på miljön* nedan.

Marklov

Förändringar enligt planförslaget

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

Geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts under planprocessen. Undersökningen anger bl a att jorden inom området huvudsakligen består från ytan av ca 1 till 2,5 m löst lagrad siltig sand. Därunder blir materialet i allmänhet grövre och klassas som mellansand, siltig grusig sand, och grusig sand med varierande fasthet från mycket låg till hög.

I undersökningen anges att för projektering av grundläggning av hus bör kompletterande sonderingar utföras med tanke på jordmaterialens varierande fasthet för att utreda huruvida utskiftning av lös jord kommer att vara aktuell.

Undersökningen omfattade även 1 st grundvattenrör. Direkt efter installation avlästes grundvattenytan ca 1 m under markytan, motsvarande nivå +359,4. Avläsning efter installationstillfället har ej utförts.

Enligt SGU:s hemsida innehar området grusförekomst (<50 % sand), som är av naturvärdesklass 2 (områden med så stort värde för naturvärden att särskild uppmärksamhet erfordras vid prövning av ansökningar om täkt) och geovetenskapligt värde klass 3 (inget eller begränsade geovetenskapliga skyddsvärden).

Förändringar enligt planförslaget

En geoteknisk undersökning har utförts, se ovan.

Bestämmelse angående källarlösa hus införs i planen. Detta för att undvika problem med hög översvämningsrisk från bäcken och eventuella höga grundvattennivåer.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

Ingen känd förorenad mark finns inom planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

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

Radon

Befintliga förhållanden

En radonutredning utfördes 1990 av Sveriges Geologiska AB. Utredningen *Markradonutredning 1990 för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle* anger ett mätresultat för aktuellt område. Resultat visar på markradon på 36 kBq/m³. Vidare anges för området; "Grovkornigt material där markradonhalten sannolikt inte överskrider 50 kBq/m³.

Markradonproblem kan förekomma i befintlig bebyggelse, men för nya hus bör inga problem uppstå".

Generellt klassas området, utifrån mätresultatet 36 kBq/m³, som "Normalriskområde". För normalriskområde gäller att radonhalterna ska ligga mellan 10 och 50 kBq/m³. Enstaka zoner med avvikande halter kan få förekomma.

Förändringar enligt planförslaget

På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske enligt Boverkets publikation *Åtgärder mot radon i bostäder, 2007*. Vid nybyggnationer inom planområdet bör därmed ett radonskyddat byggande ske i enlighet med Boverkets rekommendationer. Byggnation på denna typ av mark kräver att man tillämpar radonskyddande metoder. Dessa kan innefatta att säkerställa en god cirkulation i kryppgrunden och att bottenplattan i grunden är tät.

Vattenområden

Vattendirektivet

Befintliga förhållanden samt förändringar enligt planförslaget

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

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

Varje vattendistrikt ska upprätta en förvaltningsplan och ett åtgärdsprogram. För att tvinga fram förbättringar sätts en minsta kvalitetsnivå i form av miljökvalitetsnormer.

Vassaraträsket ingår i Kalixälvens avrinningsystem och sorterar under Torne- och Kalix älvars vattenvårdsförbund.

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten för Vassaraträsket vid planområdet är följande enligt Viss (Vatteninformation Sverige) hemsida (<http://www.viss.lansstyrelsen.se>):

Enligt senaste klassningen 2012 har sjön "måttlig ekologisk status" enligt VISS (Vatteninformation Sverige) hemsida (<http://www.viss.lansstyrelsen.se>). Samtidigt redovisar VISS att det finns risk att den ekologiska statusen ej uppnås till 2015 liksom till 2021.

Sjön uppnår ej god kemisk status 2012. Samtidigt redovisar VISS att det inte finns risk att den kemiska statusen ej uppnås till 2015 liksom till 2021.

Skyddsåtgärder för dagvattenhanteringen inom planområdet ger förbättrade, eller åtminstone inte försämrade förutsättningar för Vassaraträsks framtida vattenkvalitet. Kommunalt vatten- och avloppssystem mm ger förbättrade förutsättningar för sjöns framtida vattenkvalitet. Bedömningen är att kommunens förslag inte inverkar på de uppsatta miljökvalitetsmålen för vatten i någon omfattning som går att mäta eller på annat sätt går att konstatera. Se under rubriken *Inverkan på miljön* nedan.

För strandskydd, skyddsåtgärder för vattendrag med anledning av Natura 2000-dignitet, dagvattenhantering mm, se under rubriken *Inverkan på miljön* nedan.

Kultur

Kulturmiljöer och fornlämningar

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning.

Ingen bebyggelse av kulturmiljö finns inom planområdet.

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

Förändringar enligt planförslaget

Länsstyrelsen har inte påtalat om något behov av arkeologisk undersökning under planprocessen.

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

Se vidare under rubrik *Inverkan på miljön/Kulturmiljö* nedan.

Bebyggelseområden

Bostäder och verksamheter

Befintliga förhållanden

Planområdet är obebyggt, förutom ett par mindre uthus som finns i väster. Befintlig bostadsbebyggelse finns öster och norr om planområdet, samt en bostadstomt väster om. Dessa områden består av villor uppförda i en till två våningar.

Förändringar enligt planförslaget

Syftet med detaljplanen är, utifrån den gällande översiktsplanens intentioner, att skapa ett nytt bostadsområde inom Andra Sidan i Gällivare tätort.



Utsnitt från detaljplanen - illustrationskarta (exempel på utformning).

Planens uppbyggnad är att skapa ett bostadsområde med en varierad husproduktion med högst två våningar av villor, radhus, parhus och flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per hus. Både våningshöjd och tomstorlek har reglerats utifrån att exploateringen inte ska bli alltför hög. Avsikten med det är bl.a att anpassa den tillkommande bebyggelsen till de förhållanden som råder för bostadsbebyggelsen i närområdet. Planen ger ett tillskott på ca 50 lägenheter/hushåll.

Det breda utbudet ger boendalternativ för olika behov och möjligheter. Genom att bygga med ett varierat utbud ges utrymme för generationsövergripande boende samt möjligheter att bo i området utifrån olika skeden och önskemål i livet. T.ex för den som vill lämna villaboendet så kan man bo kvar i sin invanda sociala miljö t.ex i en lägenhet i ett mindre flerbostadshus. Planen är därför flexibel. Efterfrågan bör vara styrande för vilken typ av hus som kan bli aktuellt. Centralt i området föreslås med fördel en bebyggelse med mindre flerbostadshus (se illustration).



Exempel på flerbostadshus centralt i området

Vindsvåning får ej byggas utöver de tillåtna två våningarna.

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

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

Flerbostadshus

Centralt i området ges möjlighet till flerbostadshus. Flerbostadshusen får uppföras i två våningar med en sammanlagd byggnadsarea, inklusive komplementbyggnader, om högst 30 % av fastighetsarean. Beroende på lägenhetsutformning så kan här tillskapas ett attraktivt boende per lägenhet med en vy mot Dundret.

Illustrationen på plankartan, som är ett exempel, visar byggande av flerbostadshus med ca 30 lägenheter. Planens illustration redovisar en byggnadsarea för bostadshus och komplementbyggnader på ca 25 %. Lämpligt byggande är flerbostadshus med 4 lägenheter i vardera hus.

Radhus eller Parhus

Även radhus bör kunna uppföras öster om Andra Sidanvägen i två våningar med en sammanlagd byggnadsarea, inklusive komplementbyggnad, om högst 35 % av respektive tomtpplatsarea. (Definitionen "tomtpplatsarea" används på plankartan då det är osäkert om det kommer bli en eller flera fastigheter om radhus/parhus uppförs. Radhus/parhus kan komma att ges tomtpplats inom en större fastighet). Bruttoarean för huvudbyggnad/bostad får högst vara 180 m² med en bostad. Radhus kan med fördel grupperas med några luckor mellan radhuslängorna för att inte få för lång sammanhängande fasadlinje. Detta är även tillämpligt vid byggande av parhus, tvåbostadshus med gemensam tomträn.

Friliggande hus (villor)

För friliggande enbostadshus gäller att fastigheten ska vara minst 800 m². Endast en huvudbyggnad per fastighet är tillåten. För villor inom planområdet gäller att huvudbyggnadens bruttoarea får högst vara 250 m².

Komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea på högst 60 m². Tomtbredden mot gata bör i möjligaste mån vara ca 28 m, vilket bör vara tillräckligt för disponering av huvudbyggnad och garage på tommark.

Komplementbyggnad

För komplementbyggnader gäller att byggnadshöjden ska vara högst 3,5 m räknat från entrésida mot lokalgata. Detta ger en enhetlig bebyggelsehöjd mot gata.

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

Oljeavskiljare behöver anordnas för komplementbyggnader som överskrider 50 m² utifrån miljö- och byggförvaltningens krav.

Offentlig service

Befintliga förhållanden

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

Förändringar enligt planförslaget

Ingen offentlig service planeras i samband med den nya planen.

Kommersiell service

Befintliga förhållanden

Närmaste butiker/handel/nöje m.m. finns i Gällivare centrum.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen kommersiell service planeras i aktuell detaljplan.

Lek och rekreation

Befintliga förhållanden

Planområdets omgivning utgör naturmark. Dundrets större friluftsområde är på ett par km avstånd. Här ges utmärkta möjligheter till friluftsliv i form av skidåkning, cykling, vandring mm. Vassaraträsket ger möjlighet till båtliv och friluftsliv i olika former.

Förändringar enligt planförslaget

Möjligheter för lekplats för de mindre barnen bör kunna lösas inom den centrala delen. Naturmarken omkring planområdet ger förutsättningar för rekreation i övrigt.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykelvägar

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i nära anslutning till väg E45. På Trafikverkets hemsida finns trafiksiffror från 2012 för europavägen. Vägen hade ca 1040 fordonsrörelser per dygn, varav tung trafik ca 130 fordonsrörelser per dygn (12,5 %). Skyltad hastighet i korsningsavsnittet med Andra Sidanvägen är 90 km/h. Staten är väghållare, medan kommunen är huvudman.

Andra Sidanvägen, en lokalgata, leder genom planområdet. Vägen är den enda tillfarten till området. Andra Sidanvägen har skyltad hastighet om 50 km/h. Trafiknätsanalysen från 2005 redovisar 400 fordon/dygn på vägen i avsnittet förbi planområdet.

Beaktas att kommunen idag är väghållare för Andra Sidanvägen/väg 829, samtidigt som vägen förbi planområdet och vidare mot Bryggeribacken utgör gemensamhetsanläggning (ga:6). Inom planområdet ligger vägen inom Gällivare 4:18, och något inom Gällivare 2:66.

Från planområdet och österut ligger vägen inom flera fastigheter/samfälligheter. Vidare har kommunen vägrätt för Andra Sidanvägen inom gemensamhetsanläggningen. Se även i delen *Genomförandefrågor*.

Förändringar enligt planförslaget

E45

Planen kommer att medföra att trafiken på Andra Sidanvägen och E45 ökar något. Ca 50 villor/radhus/parhus lägenheter i flerbostadshus ger en fordonsmängd på ca 250 fordon/per dygn till och från området. Då planområdets väganslutning ligger nära E45, torde en viss andel av biltrafikanterna välja E45 framför Andra Sidanvägen. Dessutom kan möjligen vissa köer vid järnvägsöverfarten över Andra Sidanvägen påverka vägval.

Se vidare under rubriken *Inverkan på miljön* och underrubriken *Riksintresse väg*.

Andra Sidanvägen

För närvarande anordnar kommunen förbättringar av Andra Sidanvägen med breddning av vägen samt trottoar fram till planområdet och Mikkos väg.

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

Lokalgator

Inom planområdet har området för lokalgata erhållit en 12 m bred gatusektion. Området bör inrymma asfaltsbelagd körbana samt möjligheter till avrinning, dike alternativt dagvattenledning, snöupplag mm på ömse sidor om körytan. Markhöjder på Lokalgata (s k "plushöjder") har studerats vid projektering och därefter införts på plankartan.

Gång och cykelväg (gc-väg)

En gång- och cykelväg finns längre österut längs med Andra Sidanvägens norra sida fram till vandrarhemmet. Därifrån och vidare västerut mot planområdet saknas gång- och cykelväg. För närvarande gör kommunen förbättringar av Andra Sidanvägen med breddning av vägen samt trottoar. En fortsatt utbyggnad med gc-väg till E45, för att bl.a nå busstrafikhållplats, kan komma att bli aktuellt i framtiden.

I planen möjliggörs för eventuell gång- och cykelväganslutning till Andra Sidanvägen i norra delen inom område NATUR på plankartan.

Skotertrafik

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger inom förbudsområde för skoter. Här finns heller inte någon markerad skoterled. Närmaste skoterled ligger ca 150 m väster om planområdet, vilken leder över Vassaraträsket liksom mot Dundret.

Förändringar enligt planförslaget

I planen tillåts skotertrafik inom naturmark längs Andra Sidanvägens västra sida. Likaså tillåts skoter inom Lokalgata inne i bostadskvarteret öster om Andra Sidanvägen enligt nu upprättad detaljplan.

Syftet med bestämmelsen i planen är att boenden ska kunna nå in och ut till de allmänna stråken med skoter. Viktigt är här att det inte är en avsikt att det skall bli en allmän skoterväg genom bostadsområdet utan enbart för de boende inom planområdet att kunna nå in och ut till de allmänna stråken för skoter.

För att få ett sammanhang med skoterlederna från Bryggeriområdet bör här planeras en framtida led utmed E45 till befintligt stråk i väster.

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

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

Ingen lokal kollektivtrafik finns idag i anslutning till planområdet. Busshållplats för länstrafiken finns längs E45, ca 150 m från planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

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

Parkering, utfarter

Befintliga förhållanden

Ingen bebyggelse, parkeringsytor e dyl finns idag inom planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

För planområdet gäller att parkering ska lösas inom respektive fastighet.

I det centrala området där flerbostadshus tillåts kan gemensamma parkeringsytor anordnas. Enligt planen får 30 % bebyggas av den totala ytan (vilken är ca 7700 m²) i denna del. Det innebär att drygt 2300 m² av marken får bebyggas med byggnader. För parkering, lek, grönytor mm återstår därmed knappt 5400 m².

I området har på plankartans illustration illustrerats ett exempel på ca 30 lägenheter i detta centrala område. Vid ett eventuellt behov av 2 parkeringsplatser per lägenhet behövs en parkeringsyta på 1500-1800 m². Ytor för parkering torde därmed utan svårigheter kunna inrymmas inom delen för flerbostadshus, samtidigt som det blir större ytor kvar för grönytor, lek mm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga förhållanden

Allmänna vatten- och avloppsledningar finns inte i inom planområdet. VA-ledningar finns vid Mikkos väg i nära anslutning till planområdet. Hus öster om planområdet längs Andra Sidanvägen samt Fäbodstigen är kopplade till allmänt VA.

Förändringar enligt planförslaget

Befintliga VA-ledningar påverkas ej.

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

Nya VA-ledningar kan förläggas inom allmän platsmark (Natur/Lokalgata) i planen. En förprojektering har utförts under planprocessen av tänkt ledningsnät. Förprojekteringen finns tillgänglig på kommunen.



Utsnitt av utförd förprojektering av väg, VA och dagvatten - införd på plankartans illustration.

Service- och teknikförvaltningen har meddelat att kapaciteten i det befintliga VA-nätet är tillräcklig för att ansluta föreslagna bostadsbebyggelse till det kommunala VA-systemet.

Dagvatten

Befintliga förhållanden

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

Planområdet består i huvudsak av naturmark idag.

Dagvattenledningar saknas inom planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Se under rubriken *Inverkan på miljön/Natura 2000* angående dagvattenhantering mm.

Se även i delen *Genomförandefrågor* under rubriken *Tekniska frågor* bl a angående behov av översyn av trummor genom fastigheten Gällivare 13:55 samt under Andra Sidanvägen vid denna fastighet.

Energi och elförsörjning

Befintliga förhållanden

Fjärrvärmeledningar saknas i planområdets närhet. Närmaste fjärrvärmenät finns drygt 1 km öster om planområdet, längs Bryggerivägen.

En mellanspänningsledning i mark leder längs Andra Sidanvägen genom planområdet.

Lågspänningsledningar i mark leder strax inom planområdet utmed planområdesgränsen i nordväst och vidare längs Mikkos väg samt mindre väg mellan Mikkos väg och Andra Sidanvägen, och därefter vidare österut längs Andra Sidanvägen.

En lågspänningsledning går till Gällivare 64:4 från Andra Sidanvägen inom planområdet i nordost.

Förändringar enligt planförslaget

Uppvärmning torde i första hand komma att ske med individuell lösning. Frågan om förutsättningar till utbyggnad av fjärrvärme i området behöver klarläggas innan byggande sker.

Mellanspänningsledning längs Andra Sidanvägen hamnar inom NATUR/LOKALGATA.

En särskild bestämmelse har införts i planen angående lågspänningsledning i nordväst som hamnar inom kvartersmark/tomtmark; *u, Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.*

Lågspänningsledning till Gällivare 64:4 säkerställs inom allmän platsmark, NATUR.

Ett område för transformatorstation har införts på plankartan. Transformatorstationen är drygt 15 m från kvartersmark för bostäder. Detta avstånd till bostäder torde vara fullt tillräckligt vad gäller elektromagnetiska fält.

Tele, opto

Befintliga förhållanden

Några tele- eller optoledningar redovisas inte i upprättad grundkarta.

Förändringar enligt planförslaget

Ledningsägare för tele har meddelat att man inte har ledningar som påverkas av planeringen.

Ledningsägare för opto har inte lämnat besked under planprocessen om några optoledningarna berörs av föreslagna planering.

Området bör anslutas med bredband/ fiberkabel.

Avfall

Befintliga förhållanden

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

Återvinningsstation finns vid Garvaregatan strax väster om idrottsplatsen/hembygdsgården.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses ske genom planförslaget.

Jämställdhet, trygghet och tillgänglighet

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

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

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

Avstånd till skola och annan service, i centrala Gällivare på ca 2 km gångavstånd, är acceptabla.

Ingen *lokal kollektivtrafik* finns idag i anslutning till planområdet. Busshållplats för *länstrafiken* finns längs E45, ca 150 m från planområdet. En bebyggelseutveckling av Dundret-området bör motivera kollektivtrafik från Gällivare till Dundret på sikt. Samordnad busstrafik skulle då kunna vara möjligt för bl a Andra Sidan inom eller i närheten av aktuellt planområde. Tillgängligheten till kollektivtrafik får bedömas som godtagbart.

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är angiven till 10 år.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal som reglerar dagvattenhantering skall upprättas innan bygglov ges inom planområdet.

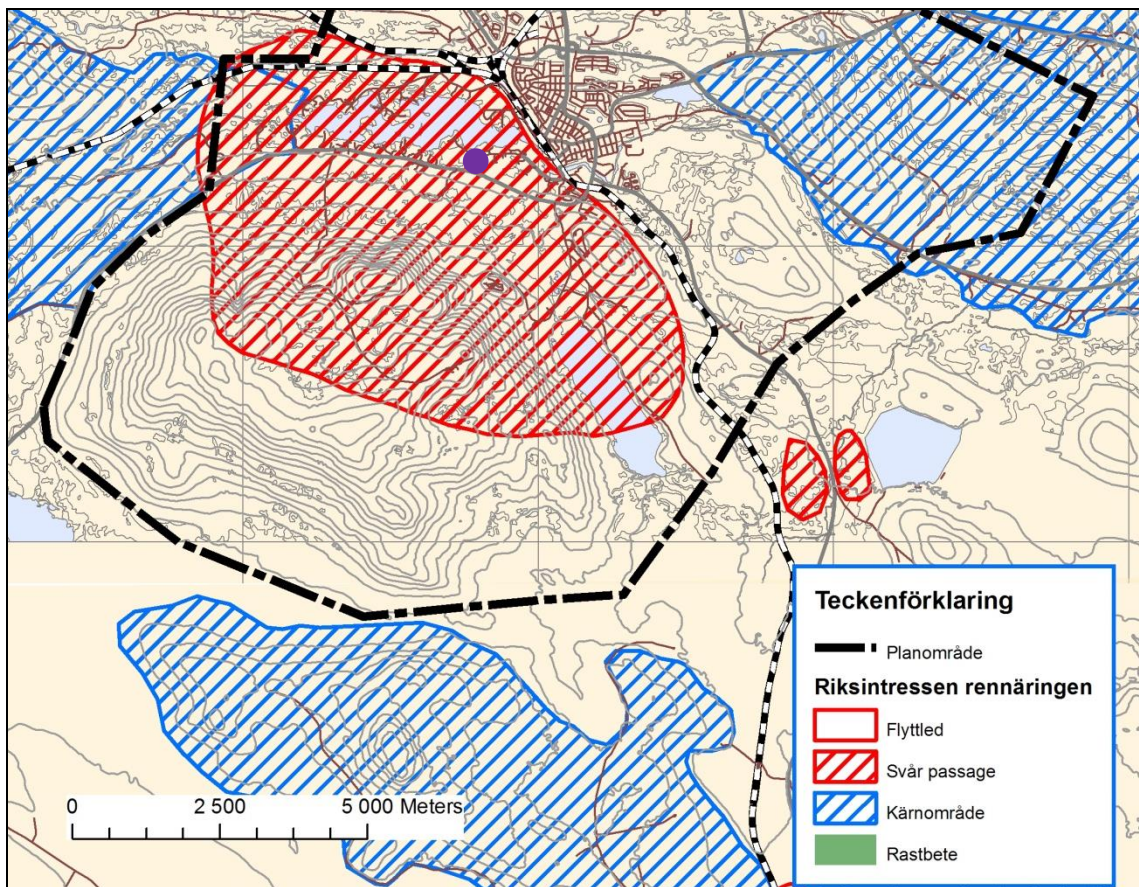
Lovplikt

Inom kvartersmark krävs marklov för schaktning och fyllning.

Ovan redovisade är infört under rubriken *Administrativa bestämmelser* på plankartan. Se delen *Genomförande frågor* i denna planbeskrivning för mer ingående kring detta samt för andra administrativa frågor mm.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Riksintresse rennäring



Riksintressen rennäringen. Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen från 2008. Planområdet inom lila cirkel.

Nulägesbeskrivning

Planområdet innefattas inom område av riksintresse för rennäring enligt 3 kap. 5§ MB och benämns som "svår passage". Riksintresset ligger inom område för fjällsamebyn Unna Tjerusj (före detta Sörkaitum).

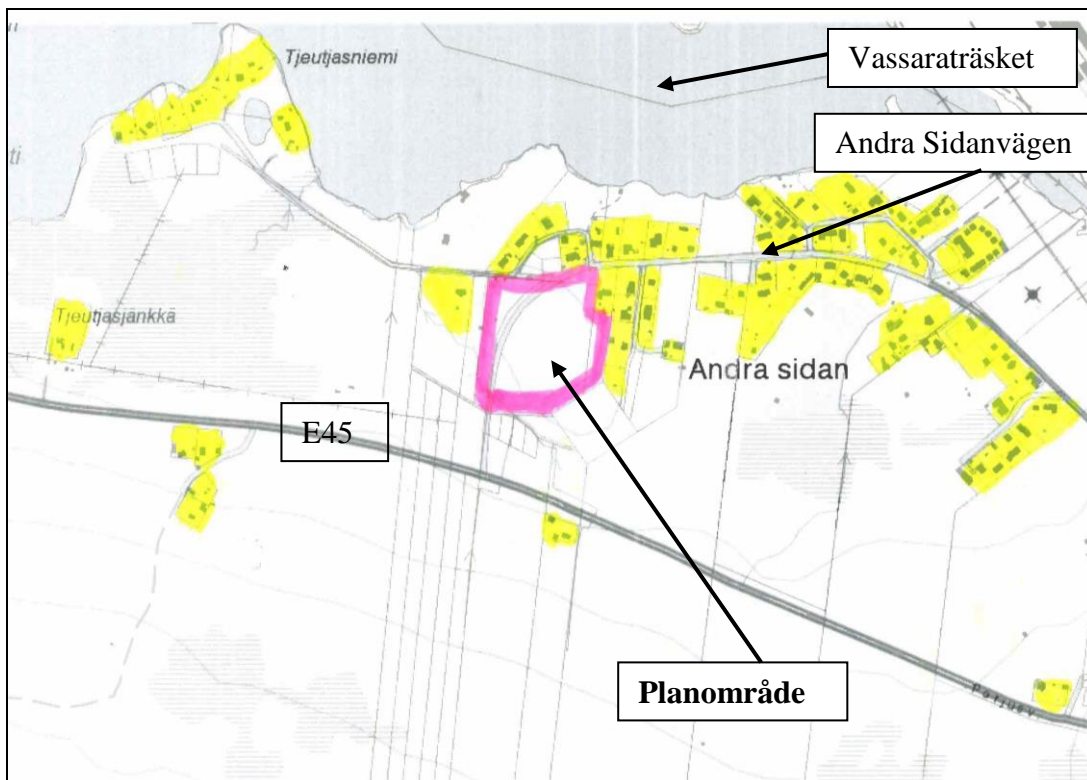
"Svåra passager är ställen där renarna under förflyttning stöter på olika hinder och störningar och därmed svårigheter att passera sådana. Det kan vara bebyggelse, ett vattendrag, en trafikerad väg eller en ravin, som kan skapa sådana situationer. Landskapsförändringar inom och runt sådana platser skulle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

Effekter och konsekvenser

Hela planområdet ligger inom riksintresse "svår passage" för rennäringen.

Planområdet ligger beläget mellan befintliga bostadsområden i norr och i öster och ytterligare en bostadstomt finns strax väster om planområdet.

Det nya bostadsområdet bedöms inte påverka rennäringen nämnvärt då planområdet i huvudsak ligger omgivet av befintliga bostadstomter. Aktuellt planområde bedöms inte heller användas för flyttning av renar. Detta har behandlats och kommunicerats i bl a arbetet med den antagna fördjupade översiktsplanen 2008.



Bebyggelse i gult. Planområdet inom rosa område. Naturmark i övrigt.

Ett större område av i princip obebyggd naturmark finns sydväst om bostadsområdet, vilket ger förutsättningar till passage för renar.

Berörd sameby har beretts tillfälle att yttra sig under planprocessen. Inga synpunkter på förslaget har inkommit.

Rennäringen bedöms sammantaget få endast liten påverkan genom förslaget.

Riksintresse väg

Nulägesbeskrivning

Väg E45 som ligger drygt 100 m från planområdet i söder är utpekad som "väg av riksintresse". Detta innebär att vägens berörda mark- och vattenområde är av riksintresse. Ny bebyggelse och nya verksamheter får inte äventyra vägens funktion. E45 är utpekad som en del av TEN (Transeuropean Transport Network) där syftet är att säkerställa framkomlighet för personer och varor, infrastruktur av hög kvalitet, basera verksamheten på alla transportslag samt möjliggöra ett optimalt utnyttjande av befintlig kapacitet. Riksväg E45 är även utpekad som en led för farligt gods.

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

Effekter och konsekvenser

E45 berörs indirekt. Viss trafik till och från planområdet kommer att gå via E45 till/från tätortsområdet mm. I huvudsak är det högersvängande trafik på E45 till Andra Sidanvägen mot planområdet. Vid trafik från Andra Sidanvägen uppstår eventuella köer på Andra Sidanvägen och inte på E45. Behov av extra svängfält vid den befintliga infarten/utfarten till E45 torde ej behöva anordnas. Trafikverket är av samma uppfattning enligt yttrande från verket i planprocessen. Framkomligheten bedöms ej försämrats med planeringen. Trafikmängderna är relativt låga vid korsningsavsnittet, ca 1000

fordon/dygn enligt Trafikverkets hemsida. Trafikmängderna bör ej heller öka på ett oacceptabelt sätt med föreslagen planering.

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

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

Riksintresse för mineraler och värdefulla ämnen

Nulägesbeskrivning

Området berör riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm), "Malmberget". När det gäller riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler sträcker det 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.

Effekter och konsekvenser

Kommunen anser sig inte kunna föreslå en utveckling av tätorten som är helt och hållet förenlig med riksintresset för värdefulla ämnen och mineral. För kommunen handlar det om en prioritering av bostäder för ortens attraktivitet. Nya bostäder ger även underlag till att behålla och utveckla servicen i tätorten. Andra Sidan är dessutom ett område som redan är exploaterat och föreslaget område för förtätning i den gällande fördjupade översiktsplanen för tätortsområdet från 2014. En komplettering av ca 50 bostäder i området torde inte påverka riksintresset väsentligt.

Natura 2000



Utsnitt ur den fördjupad översiktsplanen från 2008. Vattendrag och sjöar av Natura 2000. Planområdet inom svart ring.

Nulägesbeskrivning

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

Planområdet berörs av dessa bestämmelser då området ligger vid vattendrag som är ett av Kalixälvs biflöden, ett flöde som utgör Natura 2000 (riksintresse).

Effekter och konsekvenser

Vattendraget i sydväst (Natura 2000-område) behöver beaktas i aktuell planering. Inom planområdet är inriktningen att dagvattnet fördröjs lokalt med naturliga metoder, som infiltration. En hög andel vegetationsbevuxen mark är fördelaktigt. Då skapas goda förutsättningar för rening och vattenavgång med vegetationens hjälp. Bestämmelse "Dagvatten skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark" har införts i planen.

På planen har även införts bestämmelse om att dagvatten från området ska renas innan dagvattnet når vattendraget.

En förprojektering har gjorts för området där även dagvattenhantering studerats. Utifrån förprojekteringen avses enkelsidigt fall ske på infartsvägen (Lokalgata på planen) så att dagvatten rinner av till dike på norra sidan gatan. Därefter leds vattnet under Andra Sidanvägen för infiltration e dyl innan dagvattnet når Natura 2000-bäcken. På kommunen finns tillgång till handlingar avseende förprojektering av dagvattenhantering, VA och väg.

Med bestämmelse om att takvatten ska ledas ovan mark samt att dagvatten ska renas, tillsammans med naturmark mot vattendraget, gör att infiltration kan ske innan dagvattnet når vattendraget.

Ny infartsgata från Andra Sidanvägen avses ske bredvid vattendraget av Natura 2000. Inga åtgärder/byggande (fundament e dyl), grävning mm avses därmed ske i vattnet. Byggnation kan ge upphov till grumling mm, vilket kan påverka lekområden för fisk mm. All risk för erosion, näringsläckage, förorening, grumling av vattenmiljön bör förebyggas. Detta bör beaktas och vattendraget bör skyddas vid byggnationen.

Snöupplag bör planeras så att en fördröjning av smältvattnet sker innan det når vattendrag och att inte andra olägenheter uppstår.

Ett avtal mellan nyttjare och kommunen upprättas angående dagvattenhanteringen som anordnas på allmän platsmark men nyttjas av boende. Se vidare i delen *Genomförandefrågor*.

Genomförandeavtal som reglerar dagvattenhanteringen upprättas innan bygglov ges för byggnation av bostäder mm i området. Detta med anledning av närheten till Natura 2000-område.

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

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

Kommunen bedömer att aktuell planering kan genomföras samt att hantering av dagvatten är tillfylles, utan att betydande miljöpåverkan sker på de naturmiljöer eller arter som avses skyddas. Djur- och växtlivet bedöms ej nämnvärt påverkas.

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

I övrigt har plushöjder (föreskrivna markhöjder över nollplanet) även införts för dagvattenstråk i öster (inom Natur) utifrån utförd förprojektering med hänsyn till dagvattenstråk i öster.

Anläggande av dagvattenanläggning kan ibland innebära anmälan av vattenverksamhet, t ex dagvattendamm, grävning av (avskärande) dike mm. Kommunens bedömningen är att anmälan om vattenverksamhet inte behövs. Särskilt område för dagvattenhantering avses

inte förläggas inom område som riskeras att översvämmas utifrån den översvämningssstudie som gjorts av SMHI (inom bedömd gräns vid ett 100-årsflöde - högsta förutsägbara vattenstånd). Därmed torde behov av anmälan om vattenverksamhet inte bli aktuellt i samband med nu upprättad detaljplan vad gäller grävning av dike, dagvattendamm e dyl inom vattenområde.

Naturvärden i övrigt

Nulägesbeskrivning

Ingen särskilt värdefull eller klassad natur, utöver ovan beskrivna vattendraget som är av Natura 2000 samt två grävda diken i sydväst som ansluter till vattendraget, berörs av planförslaget.

För vattendraget och ett dike i sydväst - på västra sidan om Andra Sidanvägen - gäller generellt biotopskydd, då diken i jordbruksmark är biotopskyddade objekt enligt 7 kap 11 § MB.

Längre norrut västra sidan Andra Sidanvägen, ligger öppen mark som tidigare brukats. Marken står idag oanvänd och stora delar har vuxit igen. Inga biotopskyddade objekt såsom diken har observerats i denna del. Upprättad grundkarta redovisar ej heller något som antyder på biotopskyddade objekt i övrigt.

På östra sidan Andra Sidanvägen är det i huvudsak "barrskog av frisk ristyp" inom planområdet enligt Lantmäteriets Vegetationskarta ("Vegetationskarta 28 K Gällivare SV, Lantmäteriet, 1983, version med ajourförda hyggen och vägar via satellit juni 1988"). Denna naturtyp beskrivs enligt följande; "Tall och granskogar, ofta med inslag av lövträd. Mossor – främst vägg-, hus- och kvastmossor – dominerar helt bottenskiktet och lavar saknas som regel. Blåbär, lingon eller kråkbär bildar ett väl slutet fältskikt. Kruståtel är vanlig speciellt på hyggen. Örter och ormbunkar tillkommer på näringsrikare marker".

Enligt SGU:s hemsida innehar området grusförekomst (<50 % sand), som är av naturvärdesklass 2 (områden med så stort värde för naturvärden att särskild uppmärksamhet erfordras vid prövning av ansökningar om täkt) och geovetenskapligt värde klass 3 (inget eller begränsade geovetenskapliga skyddsvärden).

Effekter och konsekvenser

Inget flöde ändras genom aktuell planering. Vattendraget och dikena bevaras via bestämmelse NATUR på plankartan. Åtgärdsförslag ges för vattendraget av Natura 2000, se vidare under föregående rubrik. Någon påverkan på biotopskyddat objekt torde ej ske.

Vegetation behöver tas ned vid ett genomförande av planen. Det är ingen särskilt utpekad eller värdefull vegetation som ianspråkats.

Grusförekomsten torde inte ha sådant värde att föreslagen exploatering inte skulle vara lämplig.

Strandskydd

Nulägesbeskrivning

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

Effekter och konsekvenser

Vassaraträsket är ca 130 m norr om planområdet. Därmed ligger planområdet inte inom strandskyddsområdet för sjön.

Vattendraget inom planområdet torde inte omfattas av strandskyddsområde, då vattendraget inte finns redovisat på lantmäteriets "Översiktskartan" (tidigare "Röda kartan").

Föreslagen detaljplans utformning berör därmed ej strandskyddsområde.

Kulturlandskap

Nulägesbeskrivning

I en bevarandeplan från 1985 som antagits av kommunfullmäktige har Andra Sidan pekats ut som kulturhistorisk värdefull miljö. Riktlinjerna i bevarandeplanen är att nybyggnationer ej ska tillåtas i det öppna odlingslandskapet utan i undanskymda lägen. Ingen byggnad eller bebyggelsegrupp finns inom eller i direkt närheten av planområdet som klassats som bevarandevärd bebyggelsemiljö.

Den huvudsakliga delen av planområdet omfattas av områdesbestämmelser lagakraftvunna 1993-06-17. Enligt dessa utgör Andra Sidan en del i en kulturhistorisk värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en bevarandevärd landskapsbild. Marken inom detta område (betecknat L₁ i områdesbestämmelserna) får endast användas på ett sådant sätt att kulturlandskapet bevaras.

Effekter och konsekvenser

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

Aktuellt planområde är, och var även vid områdesbestämmelsernas upprättande, i huvudsak obebyggt barrskogsområde och därmed inte det väsentliga i området som är kulturhistorisk värdefull miljö.

En mindre del av planområdet, västra sidan Andra Sidanvägen, är öppen mark som tidigare brukats. Marken står idag oanvänd och stora delar har vuxit igen med trädvegetation och buskar av blandad karaktär. Inget jordbruk bedrivs här idag.

Nu upprättad detaljplan ianspråkar därmed i huvudsak skogsmark och inte kulturhistoriskt värdefull miljö eller värdefullt odlingslandskap.

Sammantaget torde ingen nämnvärt avgörande miljöpåverkan på kulturlandskapet ske genom föreslagen planering.

Vidare bör tilläggas att i den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle (FÖP) som antogs 2014, anges markanvändningen bostäder för det aktuella området. Vassaraträsk/Andra Sidan benämns i FÖP:en som ett intressant område att utveckla och förtäta med bostadsbebyggelse. FÖP:en talar om att en blandning av villor, radhus och flerbostadshus bör eftersträvas liksom att en tätare bebyggelse kan tillåtas på Andra Sidan. Aktuellt planområde är ett utpekade område som kommunfullmäktige beslutat som lämpligt bostadsområde i översiktsplanen.

Kommunen anser sig inte kunna föreslå en utveckling av tätorten och samtidigt ha kvar områdets nuvarande karaktär mm. För kommunen handlar det i första hand om en prioritering av bostäder för ortens attraktivitet och överlevnad. Det finns starka skäl att ta aktuellt område i anspråk. Inte minst genom dess närhet till Gällivare centrala del. Samhällsnyttan av att bebygga området är större än att bevara områdets karaktär. Denna motivering görs med tanke på det behov av bostäder som finns i Gällivare med anledning av utvecklingen av Malmberget samt gruvverksamhetens utbredning mm.

Landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Större delen av området utgör skogsmark.

Kvartersmarken för bostäder är på mellan ca 357 m ö h i nordost och ca 364 m ö h som högst.

Effekter och konsekvenser

Skog kommer att tas ner vid en exploatering av området, vilket förändrar landskapsbilden. Ingen befintlig bebyggelse får påverkan på utsikten mot Vassaraträsket. Ett fåtal bostäder strax norr/nordost om planområdet får något förändrad vy mot Dundret då skogsmark ersätts av ny bebyggelse. Dock medges endast bebyggelse i två våningar inom planområdet.

Trädvegetation inom naturmark mm inom delar av planområdet kan minska påverkan på landskapsbilden något.

Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen och är viktig för tätortsutvecklingen samt utgör ett avsnitt som ansluts med befintlig bebyggelse.

Sammantaget kan en viss påverkan på landskapsbilden uppkomma genom föreslagen planering. Som helhet bedömer kommunen påverkan vara acceptabel.

Risker och störningar

Trafiksäkerhet

Nulägesbeskrivning

Andra Sidanvägen har skyltad hastighet om 50 km/h. Rapporten "Vägars och gators utformning", Trafikverket (VGU) anger angående sikt en "minsta godtagbara längd" om drygt 80 m och en "önskvärd minsta längd" om ca 110 m vid 50 km/h. Vid 40 km/h gäller en "minsta godtagbar längd" om ca 60 m och en "önskvärd minsta längd" om ca 85 m.

Effekter och konsekvenser

Sikten i korsningspunkten bedöms vara på 90-95 m norrut och ca 150 m söderut (till korsningen med E45). Siktförhållandena norrut klarar därmed "minsta godtagbara längd" men däremot inte "önskvärd minsta längd".

Det finns tankar på hastighetssänkningar generellt i Gällivare. En sänkning till 40 km/h vore fördelaktigt ur sikhänseende i detta avsnitt.

På plankartan upplyses om vikten av siktförhållanden vid korsningsavsnittet till området (med tanke på skötsel av vegetation, snö mm).

Farligt gods

Riskbedömning

E45 är primärled för farligt gods. Skyltad hastighet är 90 km/h.

Länsstyrelsen i Skåne har låtit utarbeta en rapport "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM), 2007:06". Enligt denna skrift bör ett minsta avstånd på 30 meter eftersträvas mellan transportled för farligt gods och all typ av bebyggelse. Mellan 30 och 70 meter från transportleden är det lämpligt att placera verksamheter med en låg "befolkningstäthet", till exempel industri, sällanköpshandel, lager utan betydande handel, tekniska anläggningar, parkeringar etc. Mellan 70 och 150 meter från transportleden är det lämpligt att placera verksamheter som medför en högre "befolkningstäthet", till exempel

bostäder, handel, kontor (i ett plan), lager med betydande handel, etc. Även Länsstyrelsen i Norrbotten följer ovan riktlinjer.

Byggrätt för bostäder medges som närmast ca 125 m från E45. Trafikmängden förbi planområdet är relativt låg (ca 1000 fordon/dygn varav tung trafik ca 130 fordon) där mängden farliga godstransporter bedöms vara få. Skogsmark mellan byggrätt och E45 ger ett skydd.

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

Vägbuller

Nulägesbeskrivning

Riktvärdet (fastställt av riksdagen) för vägtrafikbuller ekvivalent nivå är 55 dBA vid fasad och maximal nivå 70 dBA vid uteplats.

Se under rubriken *Gator och trafik* ovan för mer ingående redovisning av gator, trafikmängder, hastighetsbegränsningar mm.

Effekter och konsekvenser

Planen kommer att medföra att trafiken på E45 och på Andra Sidanvägen ökar något. Uppskattade ca 50 hushåll förmodas ge en fordonsmängd på ca 250 fordon/per dygn till och från området (med antagandet att det genereras 5 fordonsrörelser/dygn och hushåll).

Trafiknätsanalysen från 2005 anger att det vid den tidpunkten passerade 400 fordon/dygn förbi planområdet på Andra Sidanvägen. Eventuellt har trafiken ökat något, gissningsvis eventuellt ett hundratal fordon/dygn ytterligare på Andra Sidanvägen förbi planområdet idag.

Med en exploatering inom planområdet bedöms trafiken uppgå till 700-800 fordon/dygn. Enligt översiktlig beräkning i bullerprogram (Trivector 8.6) behövs ett avstånd på ca 10 m från *vägmitt* (vid antagandet 800 fordon/dygn) för att klara den ekvivalenta nivån 55 dBA. Den maximala nivån klaras först vid 30 m från *vägmitt* (generellt avstånd vid 50 km/h - när ett tungt fordon passerar).

I nu upprättad detaljplan upprätthålls ett avstånd på 15-16 m mellan vägmitt och byggrätt (vid gränsen för s k "prickmark") med tanke på eventuella störningar.

För nya bostäder i väster kan den maximala nivån vid uteplats komma att överskridas emellanåt längs Andra Sidanvägen, beroende på uteplats placering, då tunga fordon passerar på vägen. Dock uppskattas den tunga trafiken vara relativt liten som passerar planområdet (gissningsvis 20-30 tunga fordonsrörelser/dygn). Eventuella störningar bedöms därför som små då det är så få passager med tung trafik under dygnet.

Den maximala nivån om 70 dBA överskrids ej enligt bullerprogrammet Trivector 8.6 då vanlig fordonstrafik passerar föreslagen bebyggelse längs Andra Sidanvägen vid ett avstånd på 15-16 m till vägmitt. Ett avstånd från vägmitt till byggrätt på minst 15-16 m torde vara acceptabelt och riktvisande. Vidare kan uteplatser delvis inglasas för att minska eventuella störningar.

Enligt översiktlig beräkning i bullerprogram (Trivector 8.6) blir den ekvivalenta nivån ca 45 dBA och den maximala nivån ca 55 dBA på ett avstånd om 125 m till bostäder från E45. Därmed klaras såväl den ekvivalenta som den maximala nivån med god marginal vad gäller buller från E45.

Buller från skotertrafik

Nulägesbeskrivning

Befintlig skoterled finns på Vassarträsket. Skoterled från Vassarträsk mot Dundret mm finns ca 150 m väster om planområdet.

Effekter och konsekvenser

Skotertrafik innebär generellt störningar. Samtidigt är skoter en viktig del i gällivarebornas tillvaro. Möjlighet till skotertrafik från bostadsområden ser kommunen som en tillgång. I planen tillåts skotertrafik inom naturmark längs Andra Sidanvägens västra sida samt på Lokalgata inne i bostadskvarteret i öster. Syftet är att boenden ska kunna nå in och ut till de allmänna stråken för skoter för de boende (se vidare under tidigare rubriken *Skotertrafik*).

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

Skotertrafiken bedöms endast ge liten påverkan avseende störningar.

Flygbuller

Nulägesbeskrivning

Bullerstörningar uppkommer från helikopterflyg till/från Vassarträskets landningsplats. Planområdet ligger inte under inflygningszonen för helikopter eller flyg. Viss påverkan på området sker dock vid inflygningar.

De normala flygvägen till Vassarträskets landningsplats sker från nordväst till landningsplatsen, på norra sidan sjön. 95 % av flygningarna sker från nordväst (två något olika inflygningsvägar) och ca 5 % av flygningarna sker från sydväst, väster om planområdet.

Flygbullret från den normala inflygningsvägen ger i huvudsak mellan 75-80 dBA inom planområdet enligt utförd bullerutredning (*Helikopterplats Gällivare, Bullerutredning Norrlandsflyg, Ingemansson, 2004*). På enstaka ställen finns mindre ytor som ger bullernivåer på mellan 80-85 dBA enligt samma utredning. Dessa ytor tangerar ett par av planområdets tomter.

Samma utredning visar att stora delar av Gällivare tätort hamnar inom intervallet 75-80 dBA, i likhet med planområdet.

Den fördjupade översiktsplanen från 2008 anger att landningsplatsen för helikoptrar vid Vassarträsket används under vintermånaderna ca 1-3 gånger per vecka medan den under sommarmånaderna kan användas ca 10-15 gånger per vecka.

Effekter och konsekvenser

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

En jämförelse kan göras med Boverkets handboks rekommendationer där 30 gånger per dag/kväll (ca två per timme) samt tre gånger nattetid är godtagbart för annat flyg än ambulans-/räddningsflyg. Noterbart: Inga riktlinjer finns vad gäller maximalnivå för flygbuller från helikopter eller ambulansflyg för räddnings- och sjukvårdsrelaterad verksamhet enligt Boverkets handbok.

Utifrån redovisning i 2008 års fördjupade översiktsplanen torde landningsplatsen för helikoptrar vid Vassarträsket ej användas mer än ca 400 gånger under ett år, d v s något mer än en gång per dygn. Om en jämförelse görs med generell flygtrafik understiger antalet

flygningar till Vassaraträsks landningsplats Boverkets rekommendationer med mycket bred marginal.

Översvämningsrisk

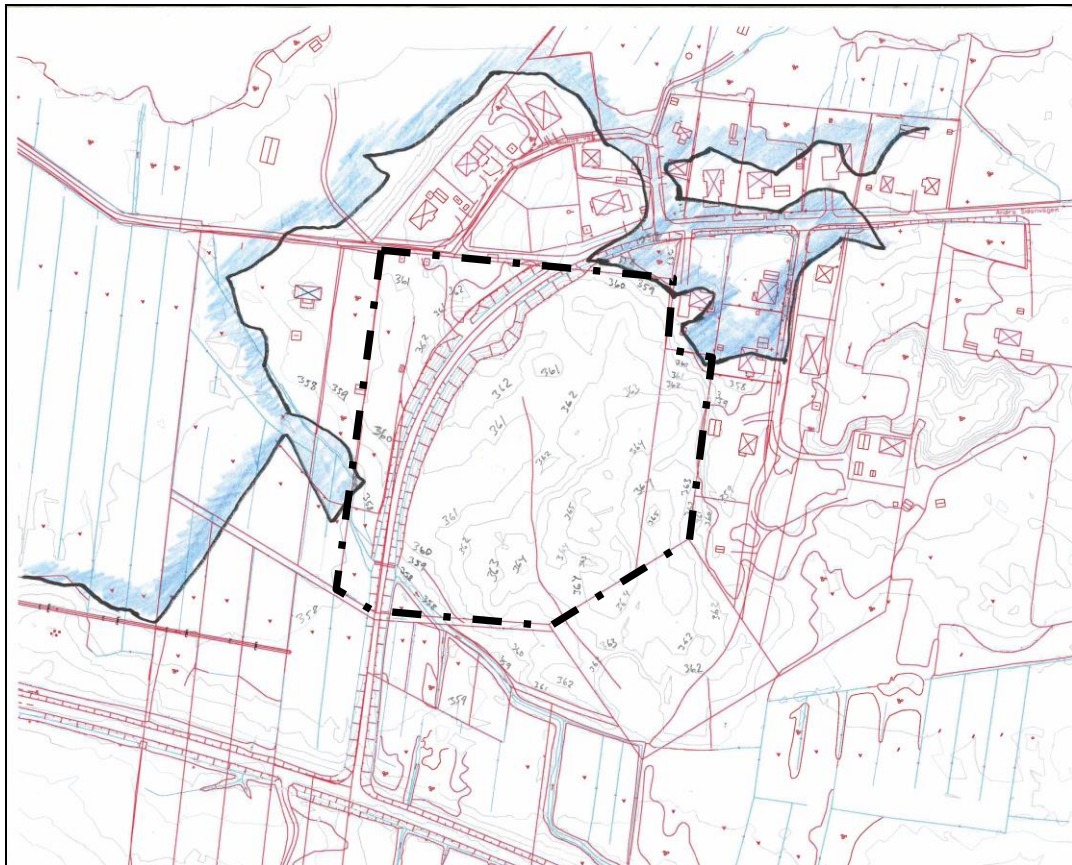
Nulägesbeskrivning

En översvämningsstudie har nyligen gjorts av SMHI längs Vassaraträsk/Vassara älv i kommunen. I den studien anges att sjöns medelflöde är på knappt 355,5 m ö h. Vidare anger studien även 100-årsflödet vid planområdet (100-årsflödet är det flöde i ett vattendrag som inträffar eller överträffas i genomsnitt en gång på 100 år), där nivåerna redovisas vara på 357,58 m ö h vid planområdet. Se nästa bild.

Effekter och konsekvenser

I planen tillåts ingen bostadsbebyggelse närmare än ca 130 m från sjön. Marken inom planområdet är på som lägst ca 357 m ö h (längst i nordost). Planområdet tangerar precis område med översvämningsrisk enligt 100-årsflödet.

En generell bestämmelse för bebyggelse om lägsta nivå för färdigt golv på 358,5 m ö h har införts på plankartan med anledning av nivåerna på 100-årsflöden enligt ovan. Endast källarlösa hus tillåts med tanke på översvämningsrisken och eventuell risk med hög grundvattennivå i området. Dessa åtgärder bedöms som tillräckliga ur översvämnings synpunkt.



Intolkade översvämningsnivåer (100-årsflöde) utifrån översvämningsstudie. Planområdet inom svartstreckad linje.

Se även i delen *Genomförandefrågor* under rubriken *Tekniska frågor* bl a angående behov av översyn av trummor genom fastigheten Gällivare 13:55 samt under *Andra Sidanvägen* vid denna fastighet.

Räddningsinsats, skydd mot brandspridning

Nulägesbeskrivning

Vid nybebyggelse av bostäder, i synnerhet kvarter med flerbostadshus, behöver räddningsvägar samt risken för brandspridning beaktas.

Effekter och konsekvenser

Räddningsväg beaktas för eventuella flerbostadshus centralt i området. Räddningsväg behöver en bredd av 3,0 m och behöver snöröjas.

Alla byggnader bör vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR. Ingen byggnad bör därför ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningsfordon än 50 meter.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR beaktas.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen handläggs med ett normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen (PBL), där ett samråd ägde rum under fjärde kvartalet 2014. Efter inkomna synpunkter och eventuella revideringar kungörs och tillgängliggörs planen för allmän granskning (tidigare utställning) ut i minst tre veckor för granskning. Målsättningen är att planen sedan kommer att antas under andra kvartalet 2015.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för område Natur samt Lokalgata.

Andra Sidanvägen är allmän väg med vägnummer (vägnummer 829). Kommunen är väghållare enligt trafikverkets hemsida. Marken för Andra Sidanvägen privatägd för den del som är inom planområdet, samtidigt som en gemensamhetsanläggning (ga:6) är inrättad för vägen inom planområdet. Öster om planområdet är Andra Sidanvägen bitvis en samfällighet (s:33) och utgör samtidigt en förlängning av ga:6. Se vidare under *Fastighetsbildning*.

Kommunen avser ha huvudmannaskapet för Andra Sidanvägen med kommunen som väghållare. Kommunen avses ha fortsatt vägrätt genom planområdet.

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

I framtiden bör klargöras om det är lämpligt att resterande del av gemensamhetsanläggningen ga:6 till E45 planläggs och/eller övergår till kommunal ägo.

Lovplikt

Inom kvartersmark krävs marklov för schaktning och fyllning.

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

Avtal

Åtgärder för genomförandet av planen sker genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten- och avloppsnätets nyttjande, vägbyggnad som föranleds av planen, överlåtelse av mark etc.

Förutsättningarna för anslutning mellan kvartersmark och allmän mark överenskommes mellan kommunen och exploatör.

Framtida förhållanden för Andra Sidanvägen beaktas, samordning mm avseende mark för befintliga gemensamhetsanläggningar, kommunal mark, privat mark, kommunens väghållaransvar respektive vägrätt avtalas mellan berörda.

För att införliva detta område i det kommunala ansvarsområdet/verksamhetsområdet för vatten och avlopp behövs ett kommunfullmäktigebeslut.

Genomförandeavtal som reglerar dagvattenhanteringen upprättas innan bygglov ges för byggnation av bostäder mm i området. Detta med anledning av närheten till Natura 2000-område.

Förutsättningarna för anslutning mellan dagvattenhantering inom kvartersmark och dagvattenhantering inom allmän mark (damm mm) ska överenskommas mellan kommunen och tillkommande exploatör/fastighetsägare. Ett avtal mellan nyttjare och kommunen upprättas angående dagvattenhanteringen som anordnas på allmän platsmark men nyttjas av boende. Det ska bli klargjort vad gäller kostnader och ansvar för anläggande, skötsel mm av område för dagvattenhantering (rening av dagvatten).

Åtkomst till bostadstomter väster om Andra Sidanvägen sker dels via ga:24, dels genom Gällivare 1:32, dels genom Gällivare 1:14, dels genom Gällivare 1:7, dels genom Gällivare s:8. Nämda fastigheter/samfällighet/gemensamhetsanläggning angränsar planområdet. Detta beaktas och avtalas vid ett genomförande.

Delar av NATUR samt LOKALGATA (framtida kommunal mark) har försetts med bestämmelse om att skotertrafik tillåts. Detta uppmärksammas och klargörs vid ett genomförande. Avtal bör tecknas med berörda fastighetsägare avseende eventuell skoterled söderut mot E45 (vidare utanför planområdet) utmed Andra Sidanvägen för sammankoppling med befintlig skoterled ca 150 m västerut.

Befintlig elledning genom Gällivare 2:66 (som delvis planläggs som tomtmark) i nordväst beaktas vid ett genomförande och kommuniceras mellan berörda. Möjlighet att flytta ledningar och/eller gräva ner i mark kan endast medges via överenskommelse med ledningsägare. Vid eventuell flyttning av ledningar/anläggningar förutsätts dessa flyttas på exploatörens bekostnad. Kontakt med ledningars huvudman skall ske i samband med genomförandet av planen.

Tillstånd

Det torde inte vara något vattendrag/vatten som omfattas av strandskydd i området då det inte finns något vattenområde redovisat på lantmäteriets "Översiktskartan".

Enligt miljöbalken 7 kap. 28 a § krävs tillstånd för verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Kommunen bedömer att aktuell planering kan genomföras samt att hantering av dagvatten är tillfylles, utan att betydande miljöpåverkan sker på de naturmiljöer eller arter som avses skyddas vid vattendrag av Natura 2000. Djur- och växtlivet bedöms ej nämnvärt påverkas.

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

Anläggande av dagvattenanläggning kan innebära anmälan av vattenverksamhet, t ex dagvattendamm, grävning av (avskärande) dike mm. Kommunens bedömningen är att anmälan om vattenverksamhet inte behövs. Särskilt område för dagvattenhantering avses inte förläggas inom område som riskeras att översvämmas (inom bedömd gräns vid ett 100-årsflöde - högsta förutsägbara vattenstånd). Därmed torde behov av anmälan om vattenverksamhet inte bli aktuellt i samband med nu upprättad detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Planområdet omfattas främst av fastigheten Gällivare 4:18, vilken är privatägd.

Övriga fastigheter (privatägda) som berörs är; Gällivare 2:66 och Gällivare 13:54.

Vidare berörs gemensamhetsanläggningen ga:6 längs Andra Sidanvägen.

Indirekt berörs fastigheterna Gällivare 1:32, Gällivare 1:7, 1:14 och s:8 för åtkomst till föreslagen kvartersmark för bostäder väster om Andra Sidanvägen, vid Mikkos väg. Även gemensamhetsanläggning ga:24 berörs för detta ändamål.

Förändring avses ske av hela fastigheten Gällivare 4:18 vid planens genomförande. Fastigheten planläggs dels för kvartersmark för bostadsändamål, dels för allmän platsmark (Natur, Lokalgata).

Vidare avses förändring ske av hela fastigheten Gällivare 2:66. Fastigheten planläggs dels för kvartersmark för bostadsändamål, dels för allmän platsmark (Natur och i mindre grad Lokalgata).

Fastigheten Gällivare 13:54 ingår likaså. Fastigheten planläggs dels för kvartersmark för bostadsändamål, dels för allmän platsmark (Natur).

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

Inom område LOKALGATA finns idag en gemensamhetsanläggning (ga:6) som är inrättad för Andra Sidanvägen. Särskild fastighet kan komma att bildas för område LOKALGATA på plankartan. Aktuell planering kan innebära viss förändring av ga:6.

Tillfart till bostadstomter väster om Andra Sidanvägen sker dels genom ga:24, dels genom Gällivare 1:32, dels genom Gällivare 1:14, dels genom Gällivare 1:7, dels genom Gällivare s:8. Förändringar för ga:24, som är strax intill planområdet, kan komma att ske vid eventuell förändring/exploatering inom Gällivare 2:66, då åtkomst behöver ske genom ga:24.

Samfälligheters framtida förutsättningar i kombination med ny planläggning bör klarläggas i samband med genomförandet. Det kan gälla t ex eventuellt behov av omprövning av andelstal mm, antal gemensamhetsanläggningar i området mm. Se även ovan under *Ansvarsfördelning, huvudmannaskap*.

Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas inom det centrala området i östra delen. Andelsägare i gemensamhetsanläggningarna torde då vara de blivande bostadsfastigheterna inom det området .

Fastighetsbildning sker i samband med att planen vunnit laga kraft. Fastighetsbildning begärs hos lantmäterimyndighet.

Ledningsrätter, servitut mm

Inga ledningsrätter finns inom planområdet enligt upprättad grundkarta.

Ledningsrätt för elledning i mark (lågspänning) kan komma att bildas i nordväst (inom Gällivare 2:66). Ett s k "u-område" har införts på B-området.

Kommunen har vägrätt genom planområdet (allmän väg 829/Andra Sidanvägen).

För enstaka planerad bostadstomt på västra sidan Andra Sidanvägen kan sannolikt servitut behöva bildas för åtkomst till tomten, t ex om det blir s k "skafttomt" i detta delområde.

Ekonomiska frågor

Planen bekostas av fastighetsägare till Gällivare 4:18.

Exploateringsavtal avses upprättas.

Service- och teknikförvaltningen har meddelat att i frågan om kommunalt huvudmannaskap så bör ett exploateringsavtal upprättas som beskriver hur gata och gång- och cykelvägarna (gc-vägar), samt VA-systemet byggs upp enligt en kommunal standard med en kontrollant som följer och dokumenterar under byggets gång. Förvaltningen anger vidare att gator, gc-vägar och VA-system överlämnas därefter utan kostnad till Gällivare kommun och att exploatören får in kostnader för anläggandet via tomtförsäljning respektive anslutningsavgifter.

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen står respektive exploatör för.

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

Tekniska frågor

Befintliga VA-ledningar påverkas ej. Nya VA-ledningar kan förläggas inom allmän platsmark (Natur/Lokalgata) i planen. En förprojektering har utförts under planprocessen av tänkt ledningsnät. På kommunen finns tillgång till handlingar avseende förprojektering av dagvattenhantering, VA och väg.

Service- och teknikförvaltningen har meddelat att kapaciteten i det befintliga VA-nätet är tillräcklig för att ansluta föreslagen bostadsbebyggelse till det kommunala VA-systemet.

Uppvärmning torde i första hand komma att ske med individuell lösning. Närmaste fjärrvärmenät finns drygt 1 km öster om planområdet, längs Bryggerivägen. Frågan om förutsättningar till utbyggnad av fjärrvärme i området behöver klarläggas innan byggande sker.

En mellanspanningsledning i mark leder längs Andra Sidanvägen genom planområdet. Ledningen hamnar inom NATUR/LOKALGATA.

En särskild bestämmelse har införts i planen angående lågspänningsledning i nordväst som hamnar inom kvartersmark/tomtmark; *u, Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.*

Lågspänningsledning till Gällivare 64:4 säkerställs inom allmän platsmark, NATUR.

I planen finns ett infört område för transformatorstation (E-område). Åtkomst till E-område kan ske genom dess placering i anslutning till föreslagen Lokalgata som ansluter till Andra Sidanvägen.

För att kunna fastställa E- och u-områden bör inmätning ske. Kontakt bör ske med Vattenfall för inmätning av Vattenfalls anläggningar.

Enligt kundavtalet, Nät 2009 K § 7.3, får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören om ej annan överenskommelse finns.

Det är av vikt att byggherre kontaktar Vattenfall i god tid för offert.

Om anläggningsflytt behövs yrkar Vattenfall på att ett avtal, där kostnader och ansvar regleras, finns upprättat innan detaljplanen antas.

Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid begäras. Bevakning och kabelutsättning beställs hos Vattenfall.

Ledningsägare för tele har meddelat att man inte har ledningar som påverkas av planeringen.

Ledningsägare för opto har inte lämnat besked under planprocessen om några optoledningarna berörs av föreslagen planering. Området bör anslutas med bredband/fiberkabel.

Bestämmelse "Dagvatten skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark" har införts i planen. På planen har även införts bestämmelse om att dagvatten renas innan dagvattnet når vattendraget av Natura 2000.

En förprojektering har gjorts för området där även dagvattenhantering studerats.

Snöupplag bör planeras så att en fördröjning av smältvattnet sker innan det når vattendrag och att inte andra olägenheter uppstår.

En översyn av trummor för dagvatten vid Gällivare 13:55 (trumma under Andra sidanvägen respektive trumma genom Gällivare 13:55) behöver ske vid genomförandet av planen, då boenden i närområdet påtalat om problem med dagens dagvattensystemet. Kommunen ansvarar för att åstadkomma en fungerande dagvattenhantering/-lösning vid Gällivare 13:55 och dess närområde nu och i framtiden.

En geoteknisk undersökning har gjorts under planprocessen. Undersökningen anger bl a att kompletterande sonderingar bör utföras. Rapporten finns att tillgå på kommunen. Undersökningen omfattade även 1 st grundvattenrör. Direkt efter installation avlästes grundvattenytan ca 1 m under markytan, motsvarande nivå +359,4.

Endast källarlösa hus tillåts.

Bestämmelse att radonskyddat byggande ska ske har införts på plankartan.

Oljeavskiljare behöver anordnas för komplementbyggnader som överskrider 50 m² utifrån miljö- och byggförvaltningens krav.

Inom kvartersmark krävs marklov för schaktning och fyllning.

Inom planområdet har området för Lokalgata erhållit en 12 m bred gatusektion. Området bör inrymma asfaltsbelagd körbana samt möjligheter till avrinning, dike alternativt dagvattenledning, snöupplag mm på ömse sidor om körytan. Förprojektering av lokalgatunätet har utförts under planprocessen.

Plushöjder (föreskrivna markhöjder över nollplanet) har införts utifrån utförd förprojektering. Dessa har i huvudsak förlagts på allmän platsmark (inom Lokalgata, inom Natur med anledning av eventuell gång- och cykelanslutning till Andra Sidanvägen samt inom Natur med hänsyn till dagvattenstråk i öster). Även för några tomter i öster mot befintlig bebyggelse har plushöjder införts på plankartan.

För närvarande anordnar kommunen förbättringar av Andra Sidanvägen med breddning av vägen samt trottoar fram till planområdet och Mikkos väg.

För planområdet gäller att parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Sikten i korsningspunkten bedöms vara på 90-95 m norrut och ca 150 m söderut (till korsningen med E45). Siktförhållandena norrut klarar därmed "minsta godtagbara längd" men däremot inte "önskvärd

minsta längd" vid 50 km/h enligt VGU. På plankartan upplyses om vikten av siktförhållanden vid korsningsavsnittet till området (med tanke på skötsel av vegetation, snö mm).

För nya bostäder i väster kan den maximala nivån vid uteplats komma att överskridas emellanåt längs Andra Sidanvägen, beroende på uteplats placering, då tunga fordon passerar på vägen. Dock uppskattas den tunga trafiken vara relativt liten som passerar planområdet (gissningsvis 20-30 tunga fordonsrörelser/dygn). Eventuella störningar bedöms därför som små då det är så få passager med tung trafik under dygnet.

I planen tillåts skotertrafik inom naturmark längs Andra Sidanvägens västra sida. Likaså tillåts skoter inom Lokalgata inne i bostadskvarteret öster om Andra Sidanvägen enligt nu upprättad detaljplan. Viktigt är här att det inte är en avsikt att det skall bli en allmän skoterväg genom bostadsområdet utan enbart för de boende inom planområdet att kunna nå in och ut till de allmänna stråken för skoter. Enligt planens intentioner behöver skoterförbud enligt trafikföreskrifterna justeras så att led tillåts mm från planområdet till befintliga tillåtna leder.

Grönytor anläggs så att de blir lättskötta i enlighet med kommunens gestaltungs- och profilprogram.

En generell bestämmelse för bebyggelse om lägsta nivå för färdigt golv på 358,5 m ö h har införts på plankartan ur översvämningssynpunkt.

Räddningsväg beaktas för eventuella flerbostadshus centralt i området. Räddningsväg behöver en bredd av 3,0 m och behöver snöröjas. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR beaktas.

Länsstyrelsen har inte påtalat om något behov av arkeologisk undersökning under planprocessen.

Medverkande tjänstemän

Kommunen med dess tjänstemän och markägaren har genomfört planarbetet med hjälp av Planteamet AB, Bengt Gustavsson och AG arkitekter, Johannes Nilsson.

Ulf Hedman
Förvaltningschef

Bilaga 1.

BEHOVSBEDÖMNING

Inledning

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

Behovsbedömning

	Kan påverkas	Påverkas ej	Betydande miljöpåverkan	Kommentarer
GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN				
Förordnanden/skydd	X		Nej	<p>Ingen gällande detaljplan finns för området.</p> <p>Det finns 2 st områdesbestämmelser som gäller för planområdet.</p> <p>Den huvudsakliga delen av planområdet omfattas av områdesbestämmelser lagakraftvunna 1993-06-17. Enligt dessa utgör Andra Sidan en del i en kulturhistorisk värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en bevarandevärd landskapsbild. Marken inom detta område får endast användas på ett sådant sätt att kulturlandskapet bevaras.</p> <p>Områdesbestämmelserna är till viss del inte tidsenliga/relevanta, då det tidigare jordbrukslandskapet har förtätats av bostäder och de omkringliggande områdena är av en blandad villabebyggelse. Aktuellt planområde är, och var även vid områdesbestämmelsernas upprättande, i huvudsak obebyggt barrskogsområde och därmed inte det väsentliga i området som är kulturhistorisk värdefull miljö.</p>
Riksintressen	X		Nej	<p>Området ligger inom riksintresse för rennäring (svår passage).</p> <p>Området berör även riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler.</p> <p>Se vidare under <i>Miljöbalken</i> nedan.</p> <p>Vattendrag av Natura 2000-område finns i området. Se vidare under <i>Vatten</i> nedan.</p>
Naturvårdsplan/ Naturvårdsprogram		X	Nej	Berörs ej.

Ekologiskt känsliga områden	X		Nej	Vattendrag inom planområdets sydvästra del omfattas av Natura 2000-beslutet. Se vidare under rubriken <i>Vatten</i> nedan. Ingen klassad natur finns inom planområdet utöver vattendraget av Natura 2000.
Fornlämningar		X	Nej	Inga registrerade fornlämningar finns inom området. Länsstyrelsen har inte påtalat om något behov av arkeologisk undersökning under planprocessen.
Skyddsavstånd		X	Nej	Byggrätt för bostäder medges som närmast ca 125 m från E45. Trafikmängden förbi planområdet är relativt låg (ca 1000 fordon/dygn varav tung trafik ca 130 fordon) där mängden farliga godstransporter bedöms vara få. Skogsmark mellan byggrätt och E45 ger ett skydd. Föreslagen planering bedöms vara godtagbar ur risksynpunkt.
EFFEKTER PÅ MILJÖN				
Mark	X		Nej	Skogsmark kommer att påverkas där den nya bebyggelsen uppförs. I väster är delvis öppen mark/jordbruksmark som delvis vuxit igen med trädvegetation och buskar av blandad karaktär. Geoteknisk undersökning har gjorts. Undersökningen anger bl a att kompletterande sonderingar bör utföras.
Luft och klimat		X	Nej	Tillskottet av emissioner genom ökad trafik i samband med nya bostäder ökar något. Miljökvalitetsnormerna överskrids dock ej.
Vatten	X		Nej	Vattendrag av Natura 2000-område behöver beaktas i aktuell planering. Inom planområdet är inriktningen att dagvattnet fördröjs lokalt med naturliga metoder, som infiltration. En hög andel vegetationsbevuxen mark är fördelaktigt. Då skapas goda förutsättningar för rening och vattenavgång med vegetationens hjälp. Bestämmelse "Dagvatten skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark" har införts i planen. På planen har införts bestämmelse om att dagvatten renas innan dagvattnet når vattendraget av Natura 2000. Exempelvis kan det vara ett avskärande dagvattenstråk längs ny lokalgata/vattendraget. Därefter leds vattnet under Andra Sidanvägen för infiltration e dyl innan dagvattnet når Natura 2000-bäcken. Genomförandeavtal som reglerar dagvattenhanteringen upprättas innan bygglov ges för byggnation av bostäder mm i området. Detta med anledning av närheten till Natura 2000-område.

				Mot bakgrund av detta är bedömningen att negativ påverkan av vattendragen och älven kan undvikas genom att försiktighetsåtgärder vidtas både under byggnationerna och när området tas i bruk.
Vegetation	X		Nej	Ny bebyggelse uppförs delvis på skogsmark, vilket betyder att vegetation behöver tas bort. Allmän naturmark säkerställs i planen i vissa delar.
Djurliv	X			Djurlivet bedöms inte påtagligt påverkas då området är omgivet av bebyggelse. Större sammanhängande naturmark finns söder om planområdet.
Landskapsbild	X		Nej	Skog kommer att tas ner vid en exploatering av området, vilket förändrar landskapsbilden. Ingen befintlig bebyggelse får påverkan på utsikten mot Vassaratrasket. Ett fåtal bostäder strax norr/nordost om planområdet får något förändrad vy mot Dundret då skogsmark ersätts av ny bebyggelse.
Miljöpåverkan från omgivningen	X		Nej	Buller kan förekomma från omgivande gator, skotertrafik samt från helikoptertrafik. Se nästa rubrik.
HÄLSOEFFEKTER				
Utsläpp, buller, vibrationer	X		Nej	<p>I nu upprättad detaljplan upprätthålls ett avstånd på 15-16 m mellan vägmitt och bygggrätt vid Andra Sidanvägen, vilket är tillräckligt för att klara den ekvivalenta nivån.</p> <p>För nya bostäder i väster kan den maximala nivån <u>vid uteplats</u> komma att överskridas emellanåt längs Andra Sidanvägen, beroende på uteplats placering, då tunga fordon passerar på vägen. Dock uppskattas den tunga trafiken vara relativt liten som passerar planområdet (gissningsvis 20-30 tunga fordonsrörelser/dygn). Eventuella störningar bedöms därför som små då det är så få passager med tung trafik under dygnet.</p> <p>I planen tillåts skotertrafik. För vissa leder i tätorten gäller att skotertrafik endast är tillåten dagtid mellan 08.00-20.00 och hastighetsbegränsningar på 30 km/h. Dessa restriktioner bör gälla även inom planområdet för att minska bullerstörningar.</p> <p>Utifrån redovisning i 2008 års fördjupade översiktsplanen torde landningsplatsen för helikoptrar vid Vassaratrasket ej användas mer än ca 400 gånger under ett år, d v s något mer än en gång per dygn. Om en jämförelse görs med generell flygtrafik understiger antalet flygningar till Vassaraträskets landningsplats Boverkets</p>

				rekommendationer med mycket bred marginal. Bedömningen är att störningar från helikopterflyg till Vassaraträsk's landningsplats inte blir påtagliga i planområdet med hänsyn till redovisade bullernivåer enligt utförd bullerutredning samt med hänsyn till de fåtal flygningar som sker.
Ljus		X	Nej	Ingen påverkan när det gäller ljus bedöms ske genom planförslaget.
Säkerhet	X		Nej	<p>En översvämningsstudie har nyligen gjorts av SMHI längs Vassaraträsk/Vassara älv i kommunen. I den studien anges att sjöns medelflöde är på knappt 355,5 m ö h. Vidare anger studien även 100-årsflödet vid planområdet, där nivåerna redovisas vara på 357,58 m ö h vid planområdet. En generell bestämmelse för bebyggelse om lägsta nivå för färdigt golv på 358,5 m ö h har införts på plankartan med anledning av nivåerna på 100-årsflöden enligt ovan studie. Endast källarlösa hus tillåts.</p> <p>Bestämmelse att radonskyddat byggande ska ske har införts i planen, med anledning av redovisning i översiktlig radonutredning från 1990. Radonundersökning bör dock ske innan byggande.</p> <p>Räddningsväg beaktas för eventuella flerbostadshus centralt i området. Räddningsväg behöver en bredd av 3,0 m och behöver snöröjas. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR beaktas.</p>
Allergier		X	Nej	Ingen allergiframkallande anläggning finns omkring eller föreslås inom planområdet.
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER				
Mark- och vattenanvändning	X		Nej	Tidigare obebyggd mark berörs vid anläggning av ny bebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen anges markanvändningen som bostäder för det aktuella området. Planläggningen anses förenlig med den fördjupade översiktsplanen.
Naturresurser		X	Nej	Enligt SGU:s hemsida innehar området grusförekomst som är av naturvärdesklass 2 (områden med så stort värde för naturvärden att särskild uppmärksamhet erfordras <u>vid prövning av ansökningar om täkt</u>) och geovetenskapligt värde klass 3 (inget eller begränsade geovetenskapliga skyddsvärden). Inga särskilda bevarandevärden torde därmed påverkas vad gäller bostadsbyggande.

Transporter	X		Nej	<p>Planen kommer att medföra att trafiken på Andra Sidan och även på E45 ökar. Uppskattade ca 50 lägenheter/hushåll förmodas ge en fordonsmängd på ca 250 fordon/per dygn till och från området.</p> <p>Närmsta busshållplats är vid E45, ca 150 m från planområdet.</p>
Rekreation		X	Nej	<p>lanspråktagen mark för bostäder bedöms ej frekvent användas för rekreation.</p>
Kulturmiljö		X	Nej	<p>Ingen byggnad av kulturhistoriskt värde finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.</p> <p>I gällande områdesbestämmelser för Andra Sidan ingår planområdet (den huvudsakliga delen av planområdet) i ett L₁ betecknat område. Detta bestämelseområde utgör en kulturhistorisk värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en bevarandevärd landskapsbild.</p> <p>Områdesbestämmelserna är till viss del inte tidsenliga/relevanta, då det tidigare jordbrukslandskapet har förtätats av bostäder och de omkringliggande områdena är av en blandad villabebyggelse.</p> <p>Aktuellt planområde är, och var vid områdesbestämmelsernas upprättande, i huvudsak obebyggt barrskogsområde och därmed inte det väsentliga i området som är kulturhistoriskt värdefull miljö.</p>
MILJÖBALKEN				
3 och 4 kap. Hushållsbestämmelser och miljö kvalitetsmål	X		Nej	<p>Hela planområdet ligger inom riksintresse "svår passage" för rennäringen. Det nya bostadsområdet bedöms inte påverka rennäringen nämnvärt då planområdet i huvudsak ligger omgivet av befintliga bostadstomter. Aktuellt planområde bedöms inte heller användas för flyttning av renar. Detta har behandlats och kommunicerats i bl a arbetet med den antagna fördjupade översiktsplanen 2008.</p> <p>Ett större område av i princip obebyggd naturmark finns sydväst om bostadsområdet, vilket ger förutsättningar till passage för renar. Berörd sameby har beretts tillfälle att yttra sig under planprocessen. Inga synpunkter på förslaget har inkommit.</p> <p>Rennäringen bedöms sammantaget få</p>

				<p>endast liten påverkan genom förslaget.</p> <p>Planområdet ligger vid vattendrag av Natura 2000. Se vidare under rubriken <i>Vatten</i> ovan.</p> <p>Närliggande E45 (riksintressant väg) berörs indirekt. Viss trafik till och från planområdet kommer att gå via E45 till/från tätortsområdet mm. I huvudsak är det högersvängande trafik på E45 till Andra Sidanvägen mot planområdet. Riksintresset för väg bedöms sammantaget inte få någon negativ påverkan genom förslaget.</p>
5 kap. Miljö kvalitetsnormer		X	Nej	Planen bedöms inte överskrida några miljö kvalitetsnormer.
Anmälan, tillstånd	X		Nej	<p>Anläggande av dagvattenanläggning kan innebära anmälan av vattenverksamhet, t ex dagvattendamm, grävning av (avskärande) dike mm. Kommunens bedömning är att anmälan om vattenverksamhet inte behövs.</p> <p>Kommunen bedömer att aktuell planering kan genomföras samt att hantering av dagvatten är tillfylles, utan att betydande miljöpåverkan sker på de naturmiljöer eller arter som avses skyddas vid vattendrag av Natura 2000. Djur- och växtlivet bedöms ej nämnvärt påverkas. Något särskilt tillstånd enligt 7 kap. 28 § miljöbalken krävs därför inte enligt kommunens bedömning.</p>
ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL				
Nationella och regionala miljömål		X	Nej	Planen bedöms inte stå i motsättning till de nationella och regionala miljömålen.
Kommunala miljömål		X	Nej	Planen bedöms inte stå i motsättning till de kommunala miljömålen.

Slutsatser

Planläggningen bedöms bidra till en viss miljöpåverkan då planområdet berör Natura 2000 och riksintresse för rennäringsen. Bedömningen är dock att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas då föreslagen detaljplan ej bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

En mer ingående konsekvensbeskrivning redovisas i stället i planbeskrivningen främst under rubriken **Inverkan på miljön**.

Läs mer under rubriken *Inverkan på miljön* i planbeskrivningen.