



ANTAGANDEHANDLING  
Datum: 2014-09-24

## PLANBESKRIVNING FÖR Del av KOMMUNALHEMMET 1 M.M.



GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Gällivare kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
982 81 Gällivare

0970-18000

Antagen: 2014-11-24 § 229

Av: Kommunstyrelsen

Beslutet har vunnit laga kraft: 2015-04-16

# PLANBESKRIVNING

---

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekarta med bestämmelser, i skala 1:1000
- 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.

Detaljplanens syfte är att bli möjliggöra för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Kommunalhemmet 1 vid Vassara älv i Gällivare tätort. Området är idag obebbyggt. Kommunen har önskemål att ompröva del av kvarterets användning till bostadsändamål i form av flerbostadshus. Nuvarande användning i gällande detaljplan är *A, Allmänt ändamål*, vilket innebär all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (t ex stat, landsting, kommun). Del av Kommunalhemmet 1 har använts för vård och omsorg. Den del av området som prövas för bostadsbebyggelse nyttjas ej för allmänt ändamål/vård och omsorg idag.

Dessutom planeras och projekteras ett vård- och omsorgsboende - ett boende för socialt stöd - inom en del av planområdet. Nämda ändamål avses likaså innefattas i aktuell planläggning.

Bostadshus föreslås kunna uppföras upp till 4 våningar. Planen kan ge området ett tillskott på uppskattningsvis ca 100 lägenheter totalt.

För vård- och omsorgsboendet planeras i första skedet för 2 avdelningar med totalt 14 lägenheter, och med möjlighet till ytterligare 10 lägenheter i nästa skede (totalt 24 lägenheter). Detta boende tillåts byggas i 2 våningar.

För området finns 3 st gällande detaljplaner. Förutom detaljplanen för "Allmänt ändamål" (från 1960) finns en mindre del i nordost som likaså är planlagd för "Allmänt ändamål" (i detaljplan från 1994). Vidare berörs planlagd allmän platsmark, park, längst i öster (i detaljplan från 1986). För gällande detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Angöring till planerad bostadsbebyggelse föreslås ske via Forsgatan. Gatemark inom kvarteret ämnas vara gemensamägd av framtida boenden inom kvarteret. Angöring till planerat vård- och omsorgsboende avses ske från Luleåvägen - via tomten för redan planlagda äldreboendet inom Kommunalhemmet 1.

Planen ger förutsättningar för gemensamma ytor för parkering för bostadsbebyggelsen. Parkering för vård- och omsorgsboendet sker inom dess tomt nära Luleåvägen.

Ingen särskilt värdefull eller klassad natur tas i anspråk av planförslaget. Området ligger dock intill Vassara älv som är ett av Kalix älvs biflöden, ett flöde som utgör Natura 2000 (riksintresse). Åtgärdsförslag ges i planen för att skydda vatten som leder till Vassara älv.

Upphävande av strandskyddet inom del av aktuellt planområde krävs med anledning av att kvartermark i planen ligger inom 100 m från Vassara älvs strandlinje.

Längs Vassara älv har ett naturområde säkrats i planen - varierande från ca 15 m upp till ca 25 m brett område - via bestämmelse NATUR för att allmänheten ska kunna ta sig längs Kulturstigen och skidspår. I nu upprättad detaljplan medges även skotertrafik inom område NATUR.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

### Kapitel 3 i miljöbalken

Planområdet berör ej något riksintresse enligt kapitel 3 i miljöbalken.

### 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 området ligger vid Vassara älv som är ett av Kalix älvs biflöden, ett flöde som utgör Natura 2000 (riksintresse). Åtgärdsförslag ges i planen för att skydda vatten som leder till Vassara älv, t ex bestämmelse om lokal fördröjning av dagvatten på tomtmark, bestämmelse om rening av dagvatten, naturmark mellan föreslagen bebyggelse och Vassara älv. Förslaget bör inte innebära någon skada på nämnda Natura 2000-område. Läs mer under rubriken *Inverkan på miljön*.

Inga andra riksintressen berörs i och med den nya planen förslaget bedöms även ta rimlig hänsyn till naturvärden. Läs mer under rubriken *Inverkan på miljön*.

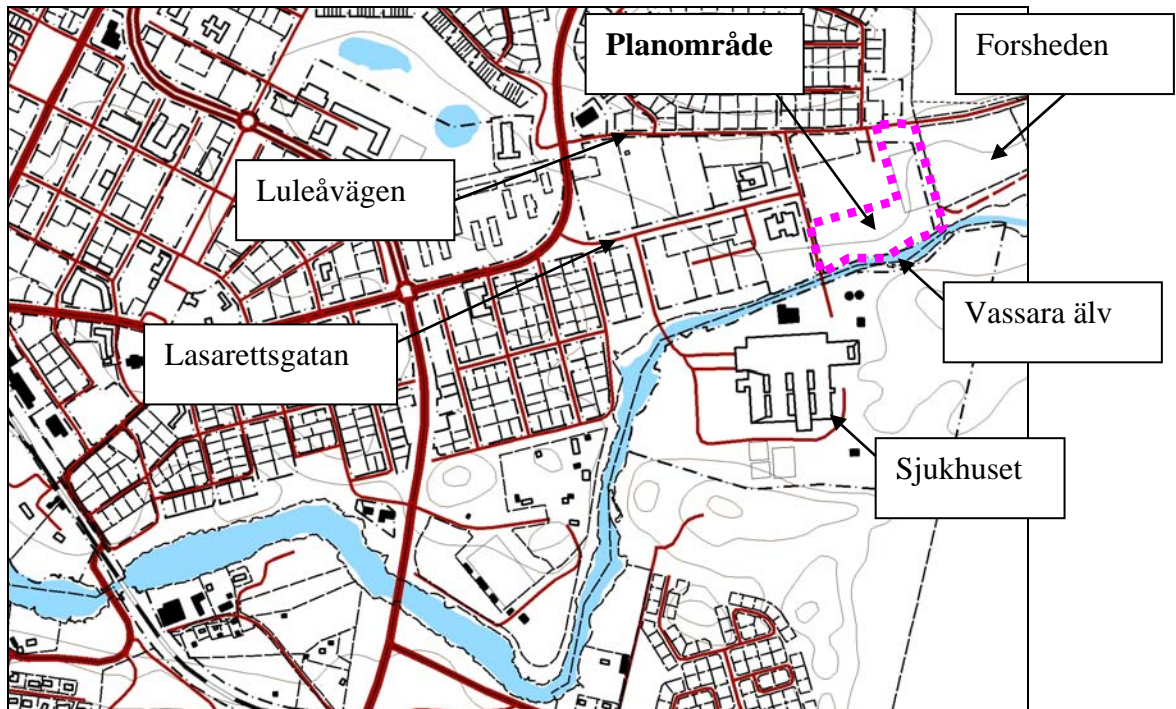
### Kapitel 5 i miljöbalken

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 cirka 1 kilometer öster om centrala Gällivare. Planområdets avgränsas vid Vassara älv i söder, mot Forsgatan i väster, mot Luleåvägen i norr. Öster om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse (Forsheden).



*Planområdet inom rosastreckad gräns.*

### Areal

Planområdet är cirka 3 ha stort, varav kvartersmarken ca 2,6 ha.

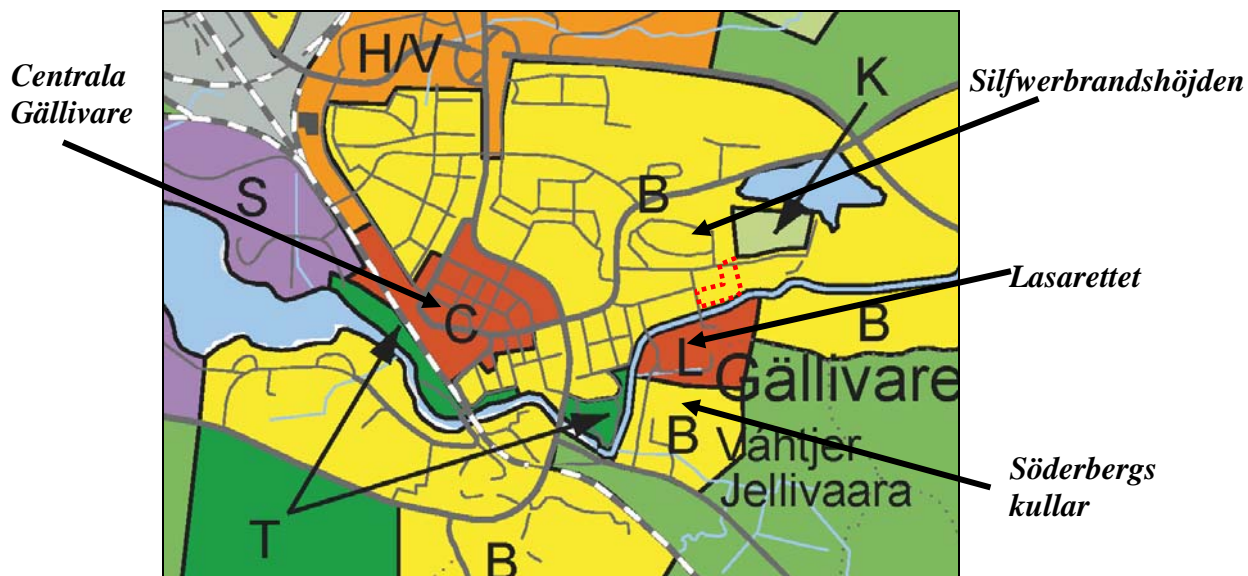
### Markägoförhållanden

Planområdet omfattas främst av del av fastigheten Kommunalhemmet 1, vilken ägs av kommunen. En mindre del av kommunala fastigheten Gällivare 76:1 berörs i öster/nordost.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktliga planer

En fördjupad översiktsplan för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle har nyligen upprättats och antagits av Kommunfullmäktige (maj 2014). I den fördjupade översiktsplanen redovisas området som *B, Bostäder*. Översiktsplanen utpekar även Gällivare tätort som förtättningsområde, vilket är i linje med aktuell planering. Inga särskilda riktlinjer ges i övrigt för området i FOP.

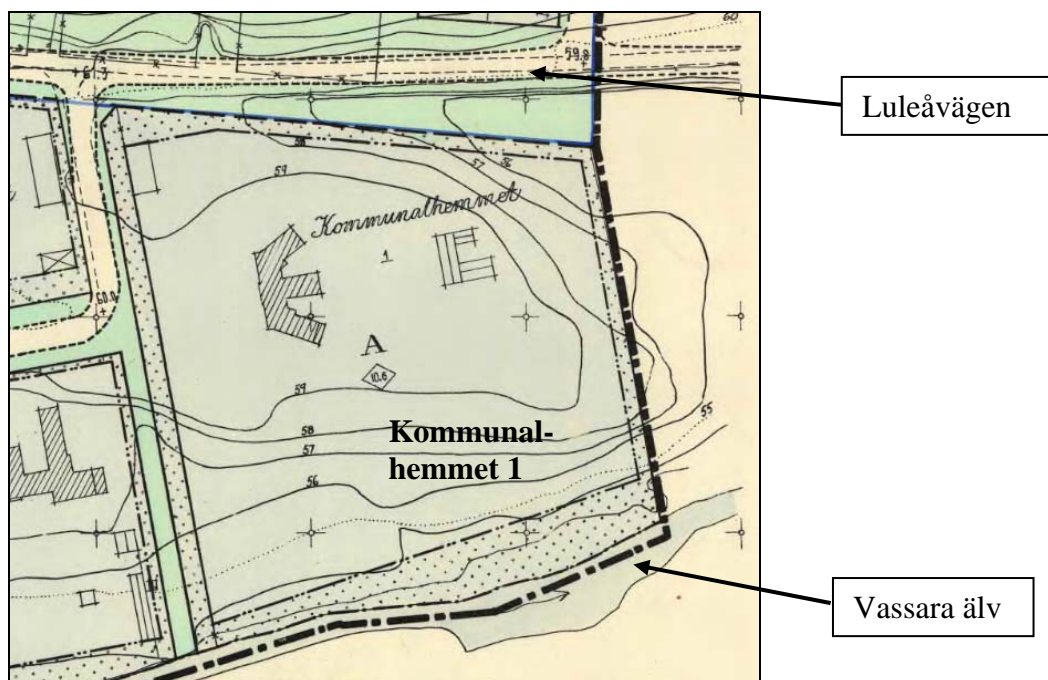


Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen (FÖP 2014-2032). Beteckningen "B" innebär bostäder. Aktuellt planområde inom röstreckad linje.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

3 st gällande detaljplaner finns för området. Den detaljplan som i huvudsak berörs är;

*Förslag till ändring av stadsplan för KV Lasarettet mm.* Planen vann laga kraft (tillhör Kungliga majestäts beslut) 1960-09-23. För aktuellt planområde gäller i huvudsak användningen **A**, *Allmänt ändamål* i gällande detaljplan från 1960. Närmast älven får marken ej bebyggas (s k "prickmark"). En byggnadshöjd om 10,6 m tillåts. Se nedan för utsnitt av detaljplanen.



Utsnitt ur gällande detaljplan från 1960

Vidare berörs följande detaljplan;

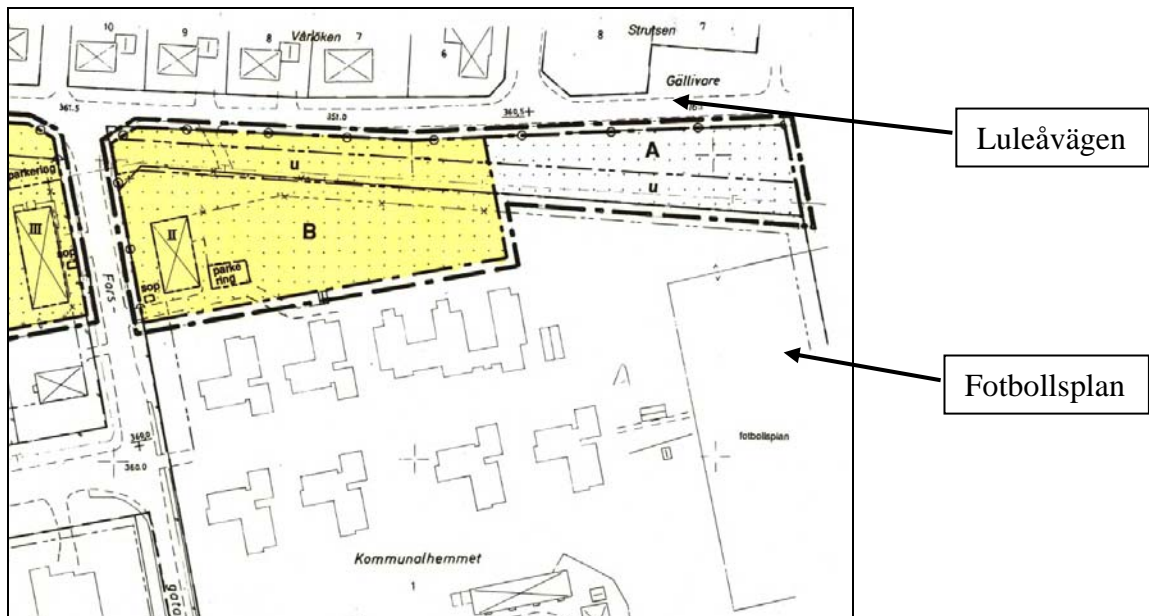
*Gällivare Forsheden, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan.* Planen vann laga kraft 1986-12-09. För aktuellt planområde, den östra delen av befintlig fotbollsplan, gäller användningen *Park eller plantering* (allmän platsmark). Mot Luleåvägen berörs även i mycket liten del *Gata eller torg* (allmän platsmark). Se nedan för utsnitt av detaljplanen.



Utsnitt ur gällande detaljplan från 1986. Östra delen av fotbollsplanen mm berörs.

Ytterligare en detaljplan berörs, vilken är;

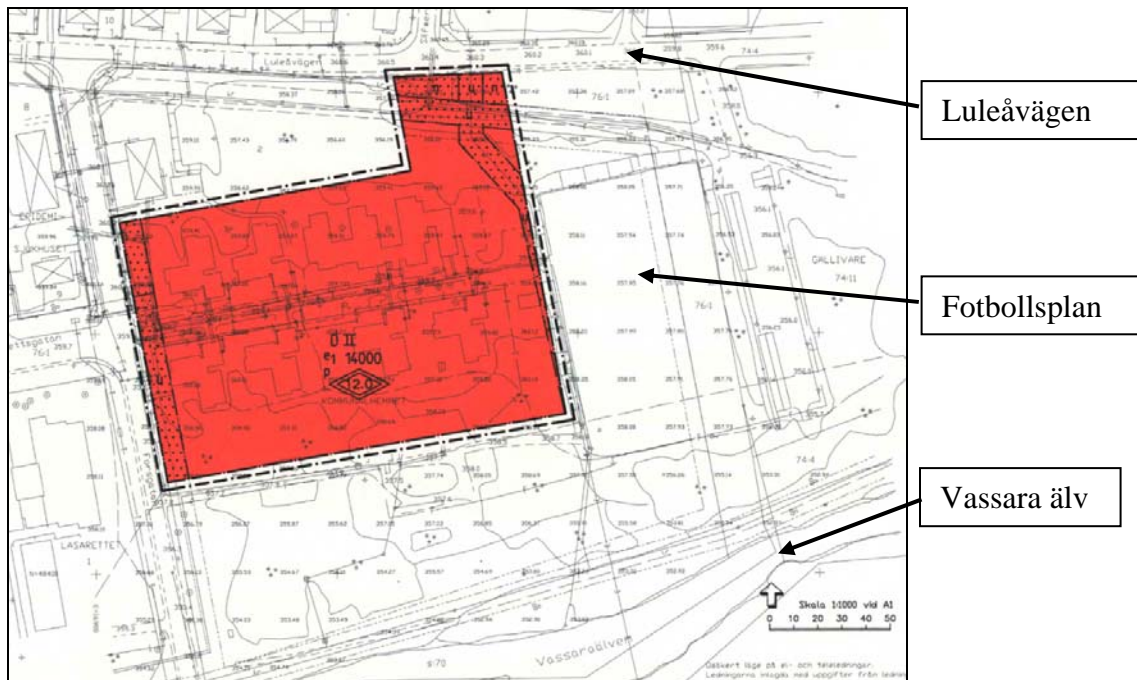
*Detaljplan för del av Kv Lasarettet, del av Kv Kommunahemmet, del av Kv Epidemisjukhuset.* Planen vann laga kraft 1994-04-15. För aktuellt planområde, mark strax norr om befintlig fotbollsplan, gäller användningen *A, Allmänt ändamål*. Marken får dock ej bebyggas och ett genomgående s k "u-område" för ledningar omfattas. Se nedan för utsnitt av detaljplanen.



Utsnitt ur gällande detaljplan från 1994. Mark norr om fotbollsplanen påverkas.

Direkt norr/nordväst om aktuellt planområde, på samma fastighet - Kommunahemmet 1, vann 2013-07-10 en detaljplan laga kraft, vilken medger *D, Vård/äldreboende*. Den detaljplanen berörs ej av planändring e dyl, men dess fastighet (Kommunalhemmet 1) berörs indirekt då avsikten med nu

upprättad detaljplan är att angöring till planerat vård- och omsorgsboende sker via nämnda detaljplaneområde. Huvudmannen avses vara densamma för båda verksamheterna/områdena. Se vidare i delen *Genomförandefrågor*. Se nedan för utsnitt av detaljplanen.



*Utsnitt ur gällande detaljplan från 2013. Detaljplanen berörs ej. Däremot omfattas fastigheten Kommunalhemmet 1 i såväl gällande detaljplan från 2013, som i nu upprättad plan.*

Omgivande gatumark är planlagd sedan tidigare i gällande planer och omfattas ej av nuvarande planläggning.

## 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

Vassara älv i söder utgör Natura 2000-område.

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

Planområdet ligger inom flygplatsens höjdbegränsande områden (flyghinderhöjd), inom intervallet +357,9 m ö h och +457,9 m ö h.

Inom planområdet finns inget särskilt natur- eller kulturmiljöobjekt enligt Länsstyrelsens inventering.

Inom planområdet finns inget utpekade objekt enligt Skogsvårdsorganisationens inventering.

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning.

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-24 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja ett detaljplanearbete för del av Kommunaltorget 1 för bostäder samt för mindre område för vård- och omsorgsboende.

## Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning 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 (MKB) behöver upprättas för planområdet. Planändringen bedöms bidra till en viss miljöpåverkan då planområdet berör Natura 2000. Åtgärdsförslag ges i planen för att skydda vatten som leder till Vassara älv. Bedömningen är att en särskild MKB 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

Planområdet är obebyggt. I öster finns en grusplan för fotboll. Det har tidigare funnits 4 byggnader i området som på senare år bl a använts för omklädning mm för fotbollsändamålet. Dessa byggnader är dock numera rivna. Fotbollsplanen har vid enstaka tillfälle använts för att lagra snö till skidtävlingar på Dundrets skidstadion mm.

Större delen/södra delen utgörs främst av barrskog. Några stigar leder genom området. En asfalterad parkeringsplats finns i väster som bl a nyttjats för tidigare Forsgårdsvillorna (numera i huvudsak flyttade).



*P-plats som tidigare använts för Forsgårdsvillorna*



*Barrskog och stig ca 50 m norr om Vassara älv*



*Strandkanten med Kulturstigen/skidspår vid Vassara älv.*



*Fotbollsplan (grus) som använts som snöupplag.*

Längst upp i norr mot Luleåvägen är marken på ca 360 m ö h. I norr sänker sig sedan marken från Luleåvägen relativt snabbt 3-4 meter, för att sedan stiga ett par meter igen vid fotbollsplanen. Strandlinjen vid Vassara älv ligger på ca 353 m ö h enligt upprättad grundkarta. Planområdet varierar mellan ovan nämnda marknivåer.

Planområdet liksom hela östra delen av Gällivares tätort, med bebyggelseområden som Silfwerbrandshöjden, Forsheden, Söderbergs kullar, ligger inom område kallat "året runt bete" för rennäringen.

### **Förändringar enligt planförslaget**

Planförslaget innebär att skog tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Fotbollsplanen som ej används längre avses ersättas med bl a byggnad för boende för socialt stöd (vård- och omsorgsboende på plankartan).

Ingen särskilt värdefull eller klassad natur, tas i anspråk av planförslaget. Dock berörs Vassara älv som är av Natura 2000. Vad gäller påverkan på naturmiljö såsom Vassara älv (Natura 2000), strandskydd, dagvattenhantering, landskapsbild mm, se under rubrik *Inverkan på miljön* nedan.

Planområdet ligger schematiskt inom område "året runt bete" för rennäringen (Gällivare sameby). Planområdet används dock inte i praktiken som "året runt bete" för renar.

### **Geotekniska förhållanden**

#### **Befintliga förhållanden**

En geoteknisk undersökning utfördes sommaren 2014 i samband med planarbetet. Nedan text är utifrån undersökningen;

#### *Område för Vård- och omsorgsboende (D-område i detaljplanen)*

Jorden inom aktuellt området består i huvudsak av morän, som okulärt har klassificerats som en siltig sandmorän eller en grusig siltig sandmorän.

I två av punkterna förekommer ett 0,1 m tjockt lager torv, 2,5 respektive 0,7 m under fyllningar av morän, vilket indikerar att ytan tidigare fyllts ut med moränmassor.

Inget grundvatten har påträffats vid undersökningen, men grundvattnet bedöms utifrån installerade grundvattenrör för Bostäder i söder ligga omkring 2-3 m under markytan. Grundvattennivån bedöms som lägst ligga i nivå med nivån i Vassaraälven.

#### Rekommendationer för grundläggning:

Innan grundläggning påbörjas ska förekommande vegetationslager tas bort.

Då ytan bedöms vara utfylld med morän rekommenderas att materialet på grundläggningsnivån ytpackas med tung vibrovält innan grundläggning påbörjas. Packning utförs enligt AMA i minst 6 överfarter.

Efter ytpackning bedöms grundläggning kunna utföras med plintar eller platta på mark på en packad fyllning av friktionsmaterial. Tillåtet grundtryck är högst 300 kPa.

All grundläggning ska utföras tjälsäkert. Om grundläggningsarbetet utförs vid minusgrader ska återfyllning ske av ny, torr och ofrusen friktionsjord, tjälfarlighetsklass 1, det vill säga ej tjälaktivt material.

Vid dimensionering av överbyggnad för hårdjorda ytor ska den naturliga marken förutsättas utgöras av materialtyp 3B, tjälfarlighetsklass 2.

#### *Område för Bostäder (B-område i detaljplanen)*

Jorden inom aktuellt området består i huvudsak av morän, som okulärt har klassificerats som en siltig sandmorän eller en grusig siltig sandmorän.

I sydöstra utkanten på den befintliga grusplanen överlagras moränen av ett tunt lager fyllning (0-0,4 m) av grusig sand. I övrigt överlagras moränen av en sand (0-2,0 m), klassificerad som en grusig sand eller en grusig siltig sand samt lokalt i en punkt som en finsand.

Grundvattennivåerna har avlästs i 2 st grundvattenrör. Resultatet visar på nivåer på 3,1 m (353,57 m ö h) respektive 3,7 m (354,35 m ö h) under markytan. Grundvattennivåerna varierar normalt under året och är normalt som högst efter snösmältningen i maj till början på juni och som lägst i januari.

#### Rekommendationer för grundläggning:

Innan grundläggning påbörjas tas förekommande torv- och vegetationslager samt eventuellt lösa material bort. Då jorden i området huvudsakligen består av morän överlagrad av en sand rekommenderas att materialet på grundläggningsnivån ytpackas med en tung vibrovält innan grundläggning påbörjas. Packning utförs enligt AMA i minst 6 överfarter.

Efter ytpackning bedöms grundläggning kunna utföras plintar eller platta på mark på en packad fyllning av friktionsmaterial. Tillåtet grundtryck är högst 200 kPa.

Fyllning för hus rekommenderas att utföras enligt Anläggnings AMA 10, kod CEB.212 "Fyllning med grus eller gruskrossmaterial för grundläggning av byggnad."

All grundläggning ska utföras tjälsäkert. Om grundläggningsarbetet utförs vid minusgrader ska återfyllning ske av ny, torr och ofrusen friktionsjord, tjälfarlighetsklass 1, det vill säga ej tjälaktivt material.

Vid dimensionering av överbyggnad för hårdjorda ytor ska den naturliga marken förutsättas utgöras av materialtyp 3B, tjälfarlighetsklass 2.

#### **Förändringar enligt planförslaget**

Se ovan angående geotekniska förhållanden. Ovan nämnda undersökning (rapporten *Kommunalhemmet, Gällivare - PM Geoteknik, 2014-06-17, WSP*) finns i sin helhet tillgänglig på kommunen.

Se även angående översvämningsrisk, samt erosion och skredrisk under rubriken *Inverkan på miljön* och underrubrikerna *Översvämningsrisk* respektive *Erosion, skredrisk*.

#### **Förorenad mark**

##### **Befintliga förhållanden**

Ingen känd förorenad mark finns inom planområdet.

I detaljpanelläggningen för gällande detaljplan från 2013 direkt norr om aktuellt planområde anges i den geotekniska utredningen att några föroreningar inte har noterats.

Noterbart att det funnits minst 4 byggnader i området tidigare (dessa har bl a använts för omklädning till fotbollsplanen). Bedömningen är att det inte funnits verksamhet i dessa som ger farhågor om föroreningar i mark.

##### **Förändringar enligt planförslaget**

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

#### **Radon**

##### **Befintliga förhållanden**

Det råder normal risk för markradon inom större delen av tätortsområdet, enligt Sveriges Geologiska AB:s markradonutredningar 1990 för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle.

Radonundersökning gjordes av MRM Konsult AB strax intill aktuellt planområde i samband med tidigare detaljplan för äldreboende inom samma fastighet, Kommunalhemmet 1 (detaljplan lagakraftvunnen 2013-07-10). Mätningarna visar på 34 respektive 28 kBq/m<sup>3</sup>. Dessa resultat innebär likaså normal risk för markradon.

#### **Förändringar enligt planförslaget**

På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske enligt Boverkets rekommendationer. Planbestämmelse om att radonskyddat byggande ska utföras har införts som bestämmelse i planen, med anledning av radonutredningarnas redovisning.

Radonskyddat byggande (normalriskområde) innebär att man behöver säkerställa en god cirkulation i krypprunden och att bottenplattan i grunden är tät. Radonskyddat byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

### Vattenområden

#### **Vattendirektivet**

##### **Befintliga förhållanden samt förändringar enligt planförslaget**

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

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

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

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

Sjukhuset nyttjar älven för reservvattentäkt. Landstinget/sjukhuset har meddelat att den ej används, eller har använts, som dricksvatten. Älven har en gång använts ur reservsynpunkt för toalett-/duschändamål. Vidare används älvens vatten som kylvatten för verksamheten.

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

Enligt senaste klassningen 2012 har älven "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.

Älven 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.

Vassara älv planläggs ej, vilket betyder att bryggor eller anläggningar i vatten ej avses med aktuell planering.

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

För strandskydd, skyddsåtgärder för älven 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.

#### Förändringar enligt planförslaget

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

## Bebyggelseområden

### Bostäder

#### Befintliga förhållanden

Planområdet är obebyggt. Strax norr/nordväst om planområdet har de sk "Forsgårdsvillorna" funnits tills nyligen då de började att flyttas. Inom det området avses en större byggnad för äldreboende uppföras.

Väster om Forsgatan ligger tandvårdshus mm. Strax öster om planområdet finns Forshedens flerbostadshusområde. Norr om Luleåvägen finns villatomter inom Silfwerbrandshöjden. Gällivare sjukhus är lokaliserat söder om älven.

#### Förändringar enligt planförslaget

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nya flerfamiljsbostäder närmast älven. För byggnad med inriktning mot boende för socialt stöd, se vidare under rubriken *Offentlig service*.

#### *Flerbostadshus*

Detaljplanen medger en utbyggnad av flerfamiljshus i högst 4 våningar längs älven. Detaljplanen upprättas inte i samband med något klarlagt projekt eller särskild byggnadstyp, men planförslaget torde uppskattningsvis kunna omfatta ca 100 lägenheter.

Huvudbyggnader samt komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea om högst 35 % av fastighetsarean enligt detaljplanen.

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

Med bruttoarea (BTA) menas totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggar utsida.

Inom B-område får i fortsatt arbete vid framtida bostadsprojekt beräknas vad som är möjligt angående antalet byggnadskroppar, antalet våningar per byggnad mm, som klarar parkeringsbehovet inom kvarteretsmarken mm. Se vidare under rubriken *Parkering, utfarter* nedan för teoretiskt exempel på projekt avseende antal hus, storlek på hus, behov av carportar mm.

Huvudbyggnad skall placeras med minst 4 meters och komplementbyggnad med minst 2 meters avstånd från fastighetsgräns mot intilliggande bostadsfastighet, där prickmark saknas.

#### *Komplementbyggnad*

För komplementbyggnader gäller att byggnadshöjden ska vara högst 3,5 m.

### Offentlig service

#### Befintliga förhållanden

Förskola, sjukhus med apotek, vårdcentral, dagcenter och tandvårdshus finns inom ca 250 m avstånd. Äldreboende ska uppföras på Kommunalhemmet 1 direkt norr/nordväst om planområdet.

Skolor och offentlig service i övrigt finns i centrala Gällivare, drygt 1 km från planområdet.

#### Förändringar enligt planförslaget

Syftet med detaljplanen är, utöver att skapa förutsättningar för ett nya flerfamiljsbostäder, även att medge boende för socialt stöd (*D, Vård- och omsorgsboende* på planen), nära Luleåvägen. Del av fotbollsplanen som ej används längre avses bebyggas med nämnda ändamål.

För vård- och omsorgsboendet planeras i första skedet för 2 avdelningar med totalt 14 lägenheter, och med möjlighet till ytterligare 10 lägenheter i nästa skede (totalt 24 lägenheter). Detta boende tillåts byggas i 2 våningar.

För närvarande projekteras för ovan vård- och omsorgsboende. Nedan är utsnitt från projekteringen, där 14 lägenheter är inritade, parkeringsplatser, illfart genom intilliggande tomt mm.



*Illustration/projektering av vård och omsorgsboende till höger (14 lägenheter) och äldreboende (intill planområdet) till vänster. Illustration: MAF Arkitektkontor.*

Kvartersmarken för vård- och omsorgsboendet är ca 9620 m<sup>2</sup> stor. På plankartan har bestämmelse införts om att byggnad får vara högst 2 våningar och med en totalhöjd på högst 12 m, i likhet med de bestämmelser som gäller för detaljplanen från 2013 för äldreboendet strax intill. 50 % av fastigheten får bebyggas enligt nu upprättad detaljplan. Inom fastigheten för äldreboendet intill aktuell planering (detaljplan från 2013) ges möjlighet att bebygga 70 % (14 000 m<sup>2</sup> av tomtens 20 000 m<sup>2</sup> får bebyggas i planen från 2013) som jämförelse. I nu upprättad plan bedöms dock att 50 % som får bebyggas av tomtens vara en lämplig exploatering.

För parkering och angöring, se under rubriken *Parkering, utfarter* nedan.

## Kommersiell service

### Befintliga förhållanden

Dagligvarubutik finns vid Luleåvägen, ca 500 m väster om planområdet. Butiker/handel/nöje mm i övrigt finns i Gällivare centrum cirka 1 km från planområdet.

### Förändringar enligt planförslaget

Ingen förändring avses ske genom aktuell planering.

## Lek och rekreation

### Befintliga förhållanden

Kulturstigen leder längs älvstranden. Det leder även en annan stig inne i skogen, mitt i området.

En fotbollsplan (grusplan) finns i östra delen. Denna används ej. Fotbollsplanen har t ex istället använts vid enstaka tillfällen för att lagra snö till skidtävlingar på Dundrets skidstadion mm.

Se även under rubrikerna *Skidspår* samt *Skoter* nedan.

### Förändringar enligt planförslaget

I planen har införts bestämmelse om att lekplats ska finnas inom området för flerbostadshus (B-området).

Längs Vassara älv har ett naturområde säkrats i planen via bestämmelse NATUR för att allmänheten ska kunna ta sig längs Kulturstigen mm. Se även under rubrikerna *Skidspår* samt *Skoter* nedan för strandområdets användning.

Se vidare under rubriken *Gång- och cykeltrafik* angående allmänhetens möjligheter att ta sig genom planområdets kvartersmark.

Då fotbollsplanen ej längre används på ett organiserat sätt för fotboll torde inget behov av ersättningsplats för denna finnas.

## Gator och trafik

### Gatunät

#### Befintliga förhållanden

I väster angränsar Forsgatan (allmän gata i gällande detaljplan) och i norr angränsar Luleåvägen (allmän gata i gällande detaljplan). Till och från Gällivare centrum torde Lasarettsgatan och södra delen av Forsgatan i huvudsak användas då denna sträckning är mest gen.

Trafikmätningar utfördes 2013 på Lasarettsgatan och Luleåvägen (ca 400 m respektive 500 m öster om planområdet). Mätningarna anger 4259 fordon/dygn på Lasarettsgatan fram till Källgatan och 2343 fordon/dygn på Luleåvägen strax väster om Silfwerbrandsvägen.

För Forsgatan finns inga uppgifter på trafikmängd, men gatan har sannolikt endast några hundratal fordon/dygn. Det finns ett 100-tal p-platser i nordöstra delen av sjukhusområdet (varav ca 50 platser på öppen yta och 50 platser i parkeringshus), där fordon angör via Forsgatan. Den absolut huvudsakliga trafiken till och från sjukhuset går via Källgatan längre västerut.

Skyltad hastighet på samtliga gator vid planområdet är 50 km/h. Vid Älvens förskola gäller 30 km/h en sträcka på Lasarettsgatan.

Kommunen är huvudman och väghållare för gatorna intill planområdet. På Forsgatan är kommunen väghållare fram till bron till sjukhuset. Därifrån har gatan enskild väghållare.

Forsgatan är primär utryckningsväg enligt Trafiknätsanalysen från 2005.

### **Förändringar enligt planförslaget**

På planen har inte införts någon "bostadsgata" e dyl inom kvartermarken för nya bostäder. Gemensamma kommunikationsytor får anordnas där så anses mest lämpligt i samband med framtida byggnadsprojekt. Uppbyggnaden motsvarar Forshedens flerbostadshusområde öster om planområdet. Forsheden utgör endast kvartermark och inrymmer ingen allmän gatemark e dyl. Kommunikationsytor torde utgöra gemensamhetsanläggningar e dyl på kvartermark.

Kommunikationsytor/gator torde komma att utgöra gemensamhetsanläggning för de boende i området.

Kommunikationsytor/gator skall upprätthålla en bredd och standard så att underhållningsfordon, sopbilar och räddningsfordon utan svårigheter kan komma fram. Se vidare under rubriken *Inverkan på miljön* och underrubriken *Räddningsinsats, skydd mot brandspridning*.

Planen kommer att medföra att trafiken på främst Forsgatan och Lasarettsgatan - men även något på Luleåvägen - ökar. Uppskattade ca 100 lägenheter i flerbostadshus förmodas ge en fordonsmängd på närmare 500 fordon/per dygn till och från området (med antagandet att det genereras ca 5 fordonsrörelser/dygn och hushåll).

Verksamheten med inriktning mot vård- och omsorgsboende (14+10 lägenheter planerade), ger en mindre trafikökning på Luleåvägen.

Inga åtgärder på intilliggande gator bedöms behövas med anledning av aktuell planering. Se dock vidare under *Inverkan på miljön/Vägbuller* avseende eventuell hastighetssänkning på Lasarettsgatan.

## **Gång- och cykeltrafik**

### **Befintliga förhållanden**

Utmed omgivande lokalgator finns separata gångbanor. Ingen separat cykelväg finns till - eller i anslutning till - området. Kulturstigen leder längs älvstranden.

Någon ny gång- och cykelväg föreslogs inte i trafiknätsanalysen 2005 längs aktuella gator. Däremot redovisas "behov av ny eller förbättrad länk i gc-nät" längs Luleåvägen i den fördjupade översiktsplanen.

### **Förändringar enligt planförslaget**

Inga förändringar föreslås i detaljplanen på nya gång- och cykelvägar. Det vore fördelaktigt att anlägga gång- och cykelväg, i linje med den fördjupade översiktsplanen, längs Luleåvägen mot Nuolajärvi mm, ur trafiksäkerhetssynpunkt. Gång- och cykelvägen som diskuterats bedöms ej behövas specifikt för aktuell planering, utan får tas i särskild ordning utöver detta planarbete. Aktuell detaljplan motsäger inte en utbyggnad av gång- och cykelväg längs Luleåvägen.

I detaljplanen ges möjligheter att anordna promenadstråk genom området till älven via bestämmelse *x*, *Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*, från äldreboendet, liksom från vård- och omsorgsboendet. Längs älven finns möjligheter till gång- och cykeltrafik inom införd naturmark.



## Skotertrafik

### Befintliga förhållanden

Planområdet ligger inom förbudsområde för skoter. Här finns inte heller någon markerad skoterled. Närmaste skoterled ligger drygt 1 km från planområdet, något sydost om Nuolajärvi nära E10.

Det pågår en skoterutredning i kommunen. I skoterutredningen (utkast till förslag, ej något beslutad utredning) föreslås en alternativ dragning av skoterled längs älven.

### Förändringar enligt planförslaget

Planen medger att allmänheten inom det genomgående naturområdet längs älven tillåts att åka skoter, i enlighet med tankarna i pågående skoterutredningen.

Frågorna kring skoterled utreds för närvarande.

## Skidspår

### Befintliga förhållanden

S k "Kommunrundan" (21 km) samt "Grundspår" (16 km), ej belyst spår, går genom planområdet nära älven.

### Förändringar enligt planförslaget

Skid-/motionsspåret behöver flyttas ett 20-tal meter söderut, närmare älven, för att möjliggöra för bostadsbebyggelse.

Längs Vassara älv har ett naturområde säkrats i planen via bestämmelse NATUR för möjliggöra för skidåkning mm genom planområdet. Bredden på naturområdet är som minst 13-14 meter vid bron och som mest ca 25 meter. Bedömningen är att skidspår och skoterspår ryms inom denna remsa.

Skid-/motionsspår och skoterled bör separeras så långt det är möjligt ur säkerhetssynpunkt. Den bredd som ges i planförslaget enligt ovan ger möjlighet till att separera skid-/motionsspår och skoterled för att minska eventuell olycksrisk.

## Kollektivtrafik

### Befintliga förhållanden

Buslinje 10 och 20 leder längs Lasarettsgatan och Forsgatan. Närmsta hållplats är vid Lasarettsgatan 65 (vårdcentralen), drygt 100 m från planrådets västra gräns. Buslinje 3 utgår från sjukhuset. Hållplatsen är drygt 150 m från planrådets sydvästra gräns.

### Förändringar enligt planförslaget

Ingen förändring av kollektivtrafiken planeras med anledning av detaljplanen.

## Parkering, utfarter

### Befintliga förhållanden

En parkeringsplats finns vid Forsgatan med ca 20 st p-platser. Denna nyttjades till tidigare bebyggelse inom Kommunhemmet 1 - Forsgårdsvillorna.

Syftet med detaljplanen är, utöver att skapa förutsättningar för ett nya flerfamiljsbostäder, även att medge boende för socialt stöd (*D, Vård- och omsorgsboende* på planen), nära Luleåvägen.

Gällivare parkeringsnorm anger 11 platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta (9 boendeplatser samt 2 besöksplatser) för bostäder. Gällivare parkeringsnorm har ingen särskild redovisning för vård- och omsorgsboende.

### Förändringar enligt planförslaget

För planområdet gäller att parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Inom B-område får i fortsatt arbete vid framtida bostadsprojekt beräknas vad som är möjligt angående antalet byggnadskroppar, antalet våningar per byggnad mm, som klarar parkeringsbehovet inom kvartersmarken mm.

Ett teoretiskt exempel på projekt avseende antal hus, storlek på hus, behov av carportar mm följer nedan:

Exempelvis uppförs 7 huskroppar inom kvartersmarken för bostäder, med en sammanlagd byggnadsarea på ca 2600 m<sup>2</sup>.

Den totala bruttoarean för dessa 7 bostadshusen, om man bygger 4 våningar, skulle i detta exempel ge en total bruttoarea (våningsyta) på ca 10400 m<sup>2</sup>.

En total bruttoarea på ca 10400 m<sup>2</sup> ger ett parkeringsbehov på ca 115 parkeringsplatser (94 boendeplatser och 21 besöksplatser) inom fastigheten enligt Gällivares parkeringsnorm. För ca 94 boendeplatser kan garage/carportar behövas.

Parkeringsnormen gällande bostäder beaktas i fortsatt arbete.

Gällivare parkeringsnorm har ingen särskild redovisning för vård- och omsorgsboende. Generellt torde ett färre antal parkeringsplatser behövas för planerat vård- och omsorgsboende än för bostäder.

En projektering pågår för det planerade vård- och omsorgsboendet i området. Behov av parkeringsplatser torde vara aktuellt för främst besökare och anställda. I detta skede talas om 14 lägenheter för vård- och omsorgsboende, med möjlighet till ytterligare 10 lägenheter, vilket kan innebära 24 lägenheter totalt i framtiden. I detta tidiga skede har 13 parkeringsplatser ritats in i projekteringskiss. 13 parkeringsplatser på 24 lägenheter motsvarar 0,54 parkeringsplatser per lägenhet.

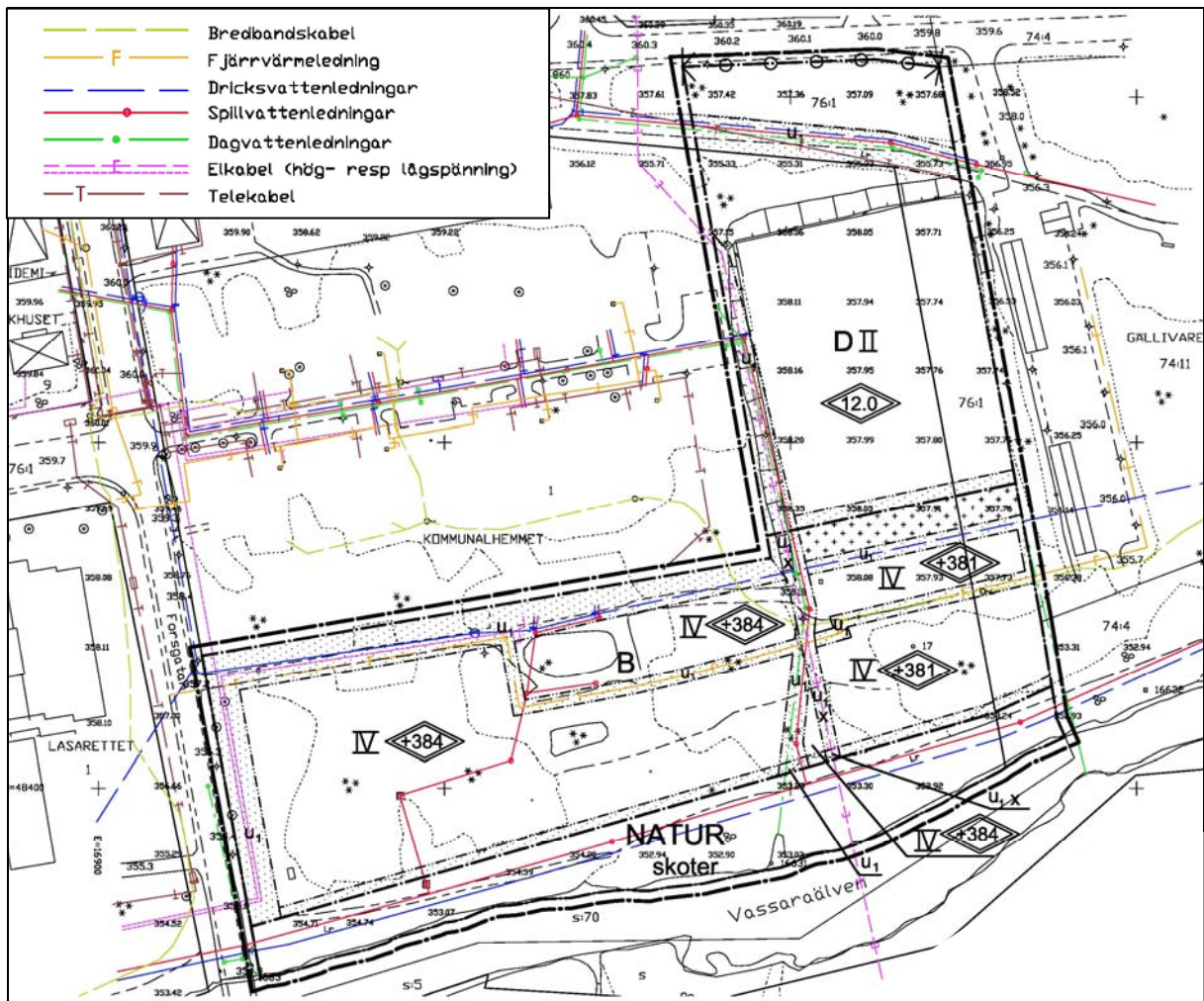
Ett större antal parkeringsplatser planeras att anordnas i samband med det intilliggande äldreboendet. Ett samnyttjande av parkeringsmöjligheter avses mellan äldreboendet och vård- och omsorgsboendet.

Tomten för det planerade omsorgsboendet ger större utrymme för ordnande av parkering. Drygt 4800 m<sup>2</sup> (50 %) får inte bebyggas av tomtens 9620 m<sup>2</sup>. Bedömningen är att parkeringssituationen kan lösas för dessa verksamheter på det utrymme som finns till hands.

Mot Luleåvägen i norr har in- och utfartsförbud införts i planen. Angöring till planerat vård- och omsorgsboende avses ske via tomten för redan planlagda äldreboendet inom Kommunalhemmet 1. Detta torde inte innebära några problem då huvudmannen avses vara densamma för både redan planlagda delen av Kommunalhemmet 1 och för del av planområdet som planläggs för vård- och omsorgsboende i nu upprättad plan. Se vidare i delen *Genomförandefrågor*.

Mot Forsgatan, som bl a är primär utryckningsväg för sjukhuset, tillåts endast en in- och utfart. Befintlig parkeringsplats vid Forsgatan kan komma att tas bort vid planens genomförande. Då denna ej bedöms användas torde inga konflikter uppstå vid ett borttagande.

## Teknisk försörjning



Ledningar i området. Osäkert läge på el-, tele- och bredbandskablar

## Vatten och avlopp

### Befintliga förhållanden

Allmän vattenledning finns i öst-västlig riktning över fotbollsplanens södra del. Spillvatten- och dagvattenledningar leder längs fotbollsplanens västra långsida ner till älven. Längs Kulturstigen vid älven i öst-västlig riktning är vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar) förlagda. En spillvattenledning leder i sydväst, från område där byggnader tidigare funnits väster, ner mot älven.

Strax norr om fotbollsplanen ligger VA- samt dagvattenledningar som leder vidare till Forsheden. En dagvattenledning är i planområdesgränsen mot Forsheden i sydost.

Enligt grundkartan finns en brunn vid sydöstra hörnet av fotbollsplanen. Även en spill-/dagvattenbrunn e dyl finns inne vid stigen i skogen i sydväst.

### Förändringar enligt planförslaget

Spill- och dricksvattenledningarna närmast älven är viktiga huvudledningar för såväl detta område som för bebyggelse längre österut mm. Dessa avses ligga kvar enligt planens uppbyggnad (inom område NATUR).

En särskild bestämmelse har införts i planen angående ledningar;  $u_1$ , *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (se planbeskrivning)*. Med bestämmelsen åsyftas att om alternativt läge kan åstadkommas som är lämpligt kan ledning ledas i annan sträckning. Detta kan eventuellt bli aktuellt för att få en mer ändamålsenlig byggrätt. Flytt kan dock endast ske i överenskommelse med ledningsägare och med villkor att exploatören bekostar flytt.

Ledningar i norr, nära Luleåvägen, är bl a viktiga för rundmatning/rundgång så att inte vatten riskerar att bli stillastående. Ledningarna bör ligga kvar i befintligt läge. Se ovan angående särskild bestämmelse.

Den dricksvattenledning som leder i östvästlig riktning genom området (bl a över fotbollsplanen) behöver finnas, men den kan flyttas, med villkor att exploatören bekostar flytt. Se ovan angående särskild bestämmelse.

Spillvattenledning samt dagvattenledning som leder i nord-sydlig riktning längs fotbollsplanens västra sida (bl a för äldreboendet som snart ska byggas) finns behov av att nyttjas, men de kan dras om, med villkor att exploatören bekostar flytt. Ovan nämnda bestämmelse ( $u_1$ ) avser gälla även för dessa.

Den spillvattenledning - servisledning - som leder från rivna hus i området till huvudledning vid älven, kan dras om så att det passar ny byggnation bättre, med villkor att exploatören bekostar flytt. Någon bestämmelse för att säkerställa läget för denna ledning i planen har därför inte införts i planen.

Service- och teknikförvaltningen har meddelat att det nyligen förlagts en ny dagvattenledning längs Forsgatan till ett dagvattenfördröjningsmagasin vid älven. Likaså att en ny spillvattenledning förlagts längs Forsgatan till en spillvattenbrunn i gatan. Förvaltningen har sagt att ledningarna inte torde bli ett problem vid anläggandet av ny infart till aktuellt planområde.

## 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.

Området är kopplat till det allmänna dagvattensystemet idag (se under rubriken *Vatten och avlopp*).

### Förändringar enligt planförslaget

Se under förra rubriken för dagvattenledningar.

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

## Energi och elförsörjning

### Befintliga förhållanden

En fjärrvärmeledning finns parallellt med älven i öst-västlig riktning, ca 60-80 m från strandlinjen, genom området till Forsheden.

En högspänningsledning i mark går genom området, norr-sydlig riktning, längs fotbollsplanens västra sida och vidare till andra sidan älven.

Lågspänningsledningar i mark leder inom fastigheten vid gränsen mot Forsgatan, genom befintlig parkeringsplats och vidare ett 100-tal meter in i området, räknat från Forsgatan.

### **Förändringar enligt planförslaget**

En särskild bestämmelse har införts i planen angående ledningar; *u<sub>1</sub>*, *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (se planbeskrivning)*. Med bestämmelsen åsyftas att om alternativt läge kan åstadkommas som är lämpligt kan ledning ledas i annan sträckning. Detta kan eventuellt bli aktuellt för att få en mer ändamålsenlig byggrätt. Flytt kan dock endast ske i överenskommelse med ledningsägare och med villkor att exploatören bekostar flytt.

Se ovan angående särskild bestämmelse angående fjärrvärmeledning samt elledning.

Sista delen av sträckningen för lågspänningsledningar i mark närmast de rivna husen inom planområdet har inte försetts med ovan bestämmelse i planen. Detta beroende på att bedömningen är att denna del utgjorde servisledning för de hus som rivits.

Se i avsnittet *Genomförandefrågor* och under rubriken *Tekniska frågor* angående behov av transformatorstation och dess placering mm.

### **Tele, opto**

#### **Befintliga förhållanden**

En teleledning går genom D-området i norr.

En luftledning för tele leder genom området strax norr om älven. Luftledningen går även över älven. Ledningen redovisas ej på upprättad grundkarta.

En bredbands-/optofiberkabel leder från området för planlagt äldreboende (på samma fastighet - Kommunalhemmet 1) och vidare vid fotbollsplanens sydvästra hörn och därefter längs fotbollsplanens södra sida.

### **Förändringar enligt planförslaget**

En särskild bestämmelse har införts i planen angående ledningar; *u<sub>1</sub>*, *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (se planbeskrivning)*. Med bestämmelsen åsyftas att om alternativt läge kan åstadkommas som är lämpligt kan ledning ledas i annan sträckning. Detta kan eventuellt bli aktuellt för att få en mer ändamålsenlig byggrätt. Flytt kan dock endast ske i överenskommelse med ledningsägare och med villkor att exploatören bekostar flytt.

Se ovan angående särskild bestämmelse angående teleledning. Noterbart att ledningsrätt för tele finns inom *u<sub>1</sub>*-område (inom D-området).

Nämnda luftledning för tele behöver flyttas. Ledningsägare för tele har givit besked muntligen under samrådsskedet att luftledning för tele genom området ska tas bort.

Mailkommunikation har förts med ledningsägare för opto, IT-enheten (kommunen), under planprocessen. Ledningsägaren har meddelat att optofiberkabel som finns genom området inte längre används, men finns kvar. Kabeln behöver omhändertas innan markarbeten mm sker. Det har därför inte införts någon bestämmelse för att säkerställa läget för denna ledning i planen.

### **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 Luleåvägen (vid nuvarande OK/Q8), ca 500 m väster om planområdet.

#### **Förändringar enligt planförslaget**

Inga förändringar avses ske genom planförslaget.

#### **Jämställdhet och trygghet**

##### **Befintliga förhållanden och förslag till förändringar**

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

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

Avstånden till skola och annan service är fullt acceptabla.

Kollektivtrafik med hållplats finns på 100-150 m avstånd från planområdet, vilket är tillfredsställande ur tillgänglighetsperspektiv.

Området är i huvudsak relativt plant. Längst i norr är marken delvis kuperad, vilket ger varierade förutsättningar i den delen ur tillgänglighetsperspektivet för rörelsehindrade.

#### **Administrativa frågor**

##### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är angiven till 10 år.

##### **Strandskydd**

Strandskyddet upphör att gälla inom kvartersmark inom 100 m från strandlinjen samt då planen vinner laga kraft.

##### **Genomförandeavtal**

Genomförandeavtal som reglerar dagvattenhantering skall upprättas innan bygglov ges för bostadsändamål respektive för vård- och omsorgsändamål.

##### **Fastighetsbildning**

Gemensamma kommunikationsytor och friytor får anordnas inom B-område.

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

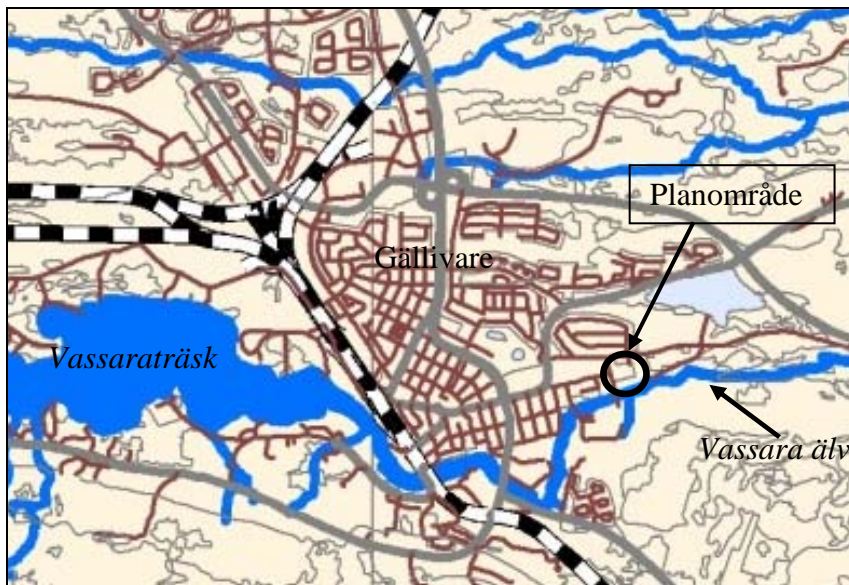
#### **Konsekvenser av planens genomförande**

Behovsbedömning för att bedöma behovet av miljöbedömning enligt bestämmelserna i miljöbalken och plan- och bygglagen finns som bilaga.

Utöver behovsbedömningen följer en mer ingående beskrivning av området, konsekvenser, ställningstagande mm för förslaget nedan under rubriken *Inverkan på miljön*.

# INVERKAN PÅ MILJÖN

## Natura 2000



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

### **Nulägesbeskrivning**

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

Vassara älv som rinner genom Gällivare tätort är en naturlig älv med näringsfattigt och klart vatten. Längs älven finns älvsjöar, sel, forsar och fall. Under vår och höst höjs vattenståndet i älven och stränderna översvämmas i varierande grad. Generellt gör variationerna i vattenståndet älvens orörda stränder rika på arter.

Enstaka dike vid fotbollsplanen inom planområdet omfattas ej av Natura 2000-beslutet.

Vegetation längs älvstranden fungerar som en viktig barriär mot näringsläckage mm. Vad gäller strandzonen är det viktigt att beakta de höjda vattenflödena vår och höst. Se vidare angående översvämningsrisker under rubriken *Översvämningsrisk* nedan.

### **Effekter och konsekvenser**

Vassara älv (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 från kvartermarken närmast Vassara älv renas innan dagvattnet når vattendraget.

Exempelvis kan det vara ett avskärande dagvattenstråk längs ny fastighetsgräns samt fördröjningsdamm och oljeavskiljare som anläggs inom B-område för att rena dagvattnet.

Dagvattenstråket kan vara tätt dike, tät vall mm. Exempel på alternativa lösningar kan vara ett dike som är infiltrerande sista delen av diket, eller ett dike som är infiltrerande helt och hållet.

Dagvattenhanteringsystem avses förläggas inom kvartersmark, men om projekteringen visar på att del av dagvattensystem är lämpligare att förlägga på allmän platsmark närmare Vassara älv bör detta kunna vara ett möjligt alternativ. Dock måste VA-ledningar, Kulturstigen, skidspår mm beaktas. Likaså behöver ett avtal mellan nyttjare och kommunen upprättas om dagvattenhantering anordnas på allmän platsmark. Se vidare i delen *Genomförandefrågor*.

En möjlig plats för infiltration mm av dagvatten kan vara i norra delen av planens D-område, nära Luleåvägen där marken är lite lägre än omgivande mark. Platsen kan eventuellt vara ett möjligt läge för en gemensam lösning för äldreboendet intill planområdet samt för det planerade vård- och omsorgsboendet i nu upprättad plan. För B-området torde dagvattenhantering lämpligast ske i närheten av älven.

Genomförandeavtal som reglerar dagvattenhanteringen upprättas innan bygglov ges för byggnation av bostäder mm i området. Detta med anledning av närheten till Natura 2000-område. Dagvattenhanteringen studeras och klarläggs i bygglovsskedet i samband med projekt.

Mot bakgrund av ovan är bedömningen att planförslaget kommer få ett säkerställande av önskad kvalitet i dagvattenhanteringen. Detta bevakas således i genomförandeavtal och bygglovshantering med exploatör där dagvattenhanteringen skall redovisas och klaras på godtagbart sätt.

Anläggande av dagvattenanläggning kan innebära anmälan av vattenverksamhet, t ex dagvattendamm, grävning av (avskärande) dike mm. Behov av anmälan om vattenverksamhet torde inte bli aktuellt i samband med nu upprättad detaljplan, då en sådan anmälan endast blir aktuellt om grävning sker inom vattenområde (under högsta förutsägbara vattenstånd). Noteras bör dock att om det av någon anledning blir aktuellt att förlägga någon form av dagvattensystem inom allmän platsmark, bör sådan anläggning inte förläggas inom område som riskeras att översvämmas - inom bedömd gräns vid ett 100-årsflöde - utifrån den översvämningssstudie som gjorts av SMHI. Då kan det bli fråga om anmälan om vattenverksamhet. Se bild på intolkade översvämningssnivåer (100-årsflöde) utifrån översvämningssstudie under rubriken *Översvämningssrisk* nedan.

Ett minsta avstånd på ca 15 m från kvartersmarken för bostäder hålls till älven. Vassara älv planläggs ej, vilket betyder att bryggor eller anläggningar ej avses med aktuell planering.

All risk för erosion, näringsläckage, förorening, grumling av vattenmiljön bör förebyggas. Med bestämmelse om att takvatten ska ledas ovan mark samt att dagvatten ska renas, tillsammans med naturmark mot Vassara älv, gör att infiltration kan ske innan dagvattnet når älven.

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

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

Kommunen bedömer att 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 Vassara älv. Djur- och växtlivet bedöms ej nämnvärt påverkas.

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



## Naturvärden i övrigt

### **Nulägesbeskrivning**

Ingen särskilt värdefull eller klassad natur, utöver ovan beskrivna Vassara älv som är av Natura 2000, berörs av planförslaget.

I huvudsak är det "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".

Närmast älven finns vegetationstypen "barrskog av fuktig-våt ristyp". Denna naturtyp beskrivs enligt följande; Tall- och granskogar, ofta med stort inslag av lövträd och viden. Fuktiga-våta, ofta tuviga marker. Riklig förekomst av sump-, vit- och björnmossor. Den friska ristypens mossor kan förekomma på tuvorna. Ris och starrarter dominerar fältskikten men örter och ormbunkar tillkommer på näringsrikare mark".

Ett dike finns vid fotbollsplanens västra långsida samt längs dess södra sida. Diket är inte biotopskyddat då det inte rör sig om jordbruksmark.

### **Effekter och konsekvenser**

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

Befintligt dike längs fotbollsplanen kan komma att få förändrad sträckning. Diket bedöms inte ha något speciellt naturvärde, utan torde var anlagt i avvattnings syfte för fotbollsplanen. Bedömningen är att anmälan om vattenverksamhet för detta ändamål inte behövs utifrån ovan beskrivet.

Föreslagen detaljplans utformning bedöms sammantaget endast få en begränsad påverkan på miljön vad gäller naturvärden.

## Strandskydd

### **Nulägesbeskrivning**

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

Planområdet är sedan 1960 planlagt för kvartersmark. Strandskydd gäller därmed ej idag inom planområdet.

Strandskyddslagen som trädde i kraft 1 augusti 2009 innebär att strandskyddsfrågan skall prövas varje gång en ny plan i strandskyddslagen skall ersätta en tidigare gällande plan – även om den tidigare planen inneburit att strandskyddet upphävts.

### **Effekter och konsekvenser**

Planområdet hamnar inom strandskyddszone (100 m). Ett upphävande av strandskyddet inom 100 m från stranden avses göras i samband med nu upprättad plan för kvartersmarken som betecknats som *B*, *Bostäder*, *liksom D*, *Vård- och omsorgsboende* i planen.

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

Då del av planområdet inte omfattar (endast angränsar till) Natura 2000 torde det vara kommunen, och inte Länsstyrelsen, som fattar beslut om upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen har inte meddelat att man har annan uppfattning under samrådet.

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

Boverket och Naturvårdsverket anger i skriften "Strandskydd" (2010) bl.a. att dispens från strandskyddet kan ges om området *redan är ianspråktaget* och därför saknar betydelse för allmänhetens tillgång till stränder. Särskilt skäl kan även vara *område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse*.

Planen bedöms omfattas av dessa särskilda skäl, bl a enligt följande:

Aktuellt planområde är *redan ianspråktaget* av kvartersmark för **A, Allmänt ändamål** sedan 1960 och har även varit bebyggt av minst 4 byggnader inom 100 m från Vassara älv under ett större antal år innan de revs.

Området är ej tillgängligt för allmänheten i den bemärkelsen då det är kvartersmark i gällande detaljplan från 1960. Detta innebär att marken i praktiken idag kan inhägnas, göras otillgänglig för allmänheten mm.

I nu upprättad detaljplan byts kvartersmark för **A, Allmänt ändamål** mot **B, Bostäder**. Samtidigt tillgängliggörs strandzonen för allmänheten i nu upprättad plan då **NATUR** införts i detta avsnitt.

I planen har fri passage säkerställts längs älven så tillgänglighet till älven tryggas. Den fria passagen är som minst 13-14 m, i likhet med den prickmark som finns i gällande detaljplan.

Vidare kan aktuellt område bedömas vara *område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse*, till exempel åtgärd som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling. Planområdet ligger inne i tätorten, i relativt centralt läge som är intressant att utveckla med tanke på den pågående samhällsomvandlingen i Gällivare kommun och beslut i den fördjupade översiktsplanen för tätorten. Ett tillskott av bostäder kan skapa ytterligare förutsättningar och attraktivitet för samhället. Allmänhetens tillgänglighet är främst av vikt längs älven, där bostäder ej föreslås.

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Tillgängligheten för allmänheten förbättras snarare gentemot idag, då stranden närmast älven säkerställs som naturmark för växter och djur samt blir allmänt tillgänglig enligt planens uppbyggnad. Genom planens utformning och bestämmelser blir allmänhetens tillgänglighet till vattendraget god.

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

I planen anges bestämmelse angående upphävande av strandskyddet inom planområdet.

## Kulturmiljö

### **Nulägesbeskrivning**

Ingen byggnad av kulturhistoriskt värde finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Ett par byggnader finns längs Lasarettsgatan (ca 100 respektive ca 150 m från planområdet) som är omnämnda i kommunens Bevarandeplan från 1985.

I kommunens kulturmiljöanalys "Bebyggelsemiljöer i Malmberget/Koskullskulle/Gällivare - en kulturmiljöanalys", Gällivare kommun - Kulturen, är aktuellt område redovisat som "Förtätningssområde" med kulturhistoriskt intressant bebyggelse från Malmberget.

Ingen registrerad fornlämning finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets redovisning (<http://www.fmis.raa.se>). Närmsta fornlämning ligger strax norr om Luleåvägen.

### **Effekter och konsekvenser**

Ingen kulturmiljö berörs av aktuell planering. Planen motsäger inte en eventuell flytt av kulturhistorisk bebyggelse till planområdet. Dock bör marknadens behov styra framtida bebyggelse typ som uppförs inom planområdet.

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

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

## Landskapsbild/Stadsbild

### **Nulägesbeskrivning**

I direkt anslutning till älven finns gles vegetation, vass, sly buskar och en gångstig. Några meter från strandkanten växer barrskog, en remsa på 60-70 m bredd. Östra delen är öppen (fotbollsplan). Norr om fotbollsplanen mot Luleåvägen växer trädvegetation.

Kvartersmarken för bostäder är på mellan ca 353,5 m ö h och ca 359 m ö h enligt grundkartan.

### **Effekter och konsekvenser**

Landskaps-/stadsbilden förändras inom planområdet sett från Vassarastranden och från sjukhusområdet. I detta avsnitt blir bebyggelsen väl synlig. Ett mindre antal träd samt buskvegetation hamnar dock inom NATUR på plankartan vilket innebär att viss vegetation kan sparas mellan älven och ny bebyggelse.

Från Forshedens befintliga bebyggelse (öster om planområdet) förändras landskaps-/stadsbilden något. Dock finns idag en större trädunge inom gårdsmiljön i Forsheden, liksom en trädrad mellan Forsheden och fotbollsplanen. Dessutom föreslås ingen ny byggnation mellan befintlig bebyggelse på Forsheden och älven. Detta gör att landskaps-/stadsbilden endast måttligt bör påverkas.

Från Luleåvägen torde påverkan på landskapsbilden bli begränsad då planerad byggnation avses placeras en bit in i området från vägen samt att endast 2 våningar som tillåts. Norr om Luleåvägen vid planområdet finns endast ett par bostäder. Dessa bostäder innehar rikligt med vegetation mot planområdet. Om vegetation kvarstår mot Luleåvägen påverkas landskapsbilden i princip ej.

Utsikten mot älven förändras för planerat äldreboende på Kommunalhemmet 1, från i huvudsak skogsvegetation till bostadsbebyggelse i 4 våningar, vid ett genomförande av detaljplanen.

Sammantaget torde påverkan på landskaps-/stadsbilden bli måttlig.

## Risker och störningar

### 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, hastighetsbegräsningar mm.

#### Effekter och konsekvenser

Planen kommer att medföra att trafiken på främst Forsgatan och Lasarettsgatan - men även något på Luleåvägen - ökar. Uppskattade ca 100 lägenheter i flerbostadshus förmodas ge en fordonsmängd på närmare 500 fordon/per dygn till och från området (med antagandet att det genereras ca 5 fordonsrörelser/dygn och hushåll).

#### Bostäder inom planområdet

Uppskattningsvis passerar 300-400 fordon/dygn på Forsgatan förbi planområdet idag. Med en exploatering inom planområdet bedöms trafiken kunna uppgå till närmare 1000 fordon/dygn (beroende på var infart till planerat bostadsområde sker). Enligt översiktlig beräkning i bullerprogram (Trivector 8.6) behövs ett avstånd på ca 10 m från *vägmitt* (vid antagandet 1000 fordon/dygn) för att klara den ekvivalenta nivån 55 dBA. Den maximala nivån klaras först vid 30 m från *vägmitt* (ett generellt avstånd vid 50 km/h - när ett tungt fordon passerar).

I nu upprättad detaljplan upprätthålls ett avstånd på ca 15,5 m mellan vägmitt och byggrätt (fram till gränsen för s k "prickmark"), vilket är fullt tillräckligt för att klara den ekvivalenta nivån. Den ekvivalenta nivån blir knappt 53 dBA vid 15,5 m avstånd till vägmitt, och ca 1000 fordon/dygn.

För nya bostäder längst i väster kan den maximala nivån vid uteplats komma att överskridas vid *enstaka tillfällen*, beroende på uteplats placering, då tunga fordon passerar på Forsgatan. Dock uppskattas endast några få tunga fordon passera planområdet längs Forsgatan till sjukhuset varje dygn. Eventuella störningar bedöms därför som mycket 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 (ej tung trafik inräknad) passerar på Forsgatan vid ett avstånd på 15,5 m till vägmitt. Ett avstånd från vägmitt till byggrätt på minst 15,5 m torde vara acceptabelt och riktvisande (i gällande plan från 1960 är prickmark längs tomtgräns vilken motsvarar byggrätt ca 15,5 m från vägmitt). Vidare kan uteplatser delvis inglasas för att minska eventuella störningar.

#### Bostäder utanför planområdet

Vid korsningen Lasarettsgatan/Luleåvägen finns ett flerbostadshus på ca 14,5 m avstånd från gatan. Gatan är vid det avsnittet ca 12 m bred och skyltad hastighet är 50 km/h. Trafikmätningar utfördes 2013. På Lasarettsgatans västra del, mot korsningen med Luleåvägen, var trafikmängden 4259 fordon/dygn enligt mätningen. På Luleåvägen i dess västra del var trafikmängden 2343 fordon/dygn enligt nämnda mätning. Vid antagandet 4259 fordon/dygn (och 5 % tung trafik) blir den ekvivalenta nivån (enligt bullerprogram Trivector 8.6) 59,5 dBA vid avståndet 14,5 m till närmsta hus - 2 m över mark. Den maximala nivån blir 78 dBA. Vid en ökning till ca 4800 fordon/dygn med aktuell planering blir bullernivåerna 60,0 dBA ekvivalent nivå, alltså en ökning med ca 0,5 dBA. Den maximala nivån blir fortfarande 78 dBA.

En förändring av ljudnivån måste uppgå till minst 3 dBA för att vara uppfattbar, vilket motsvarar en halvering eller fördubbling av trafikmängden vid vägtrafikbuller (Källa: *Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik*, Boverket februari 2008). Ökningen vid aktuellt hus är mindre än 3 dBA.

Dock kan en sänkning till 40 km/h i början på Lasarettsgatan i väster ge en sänkning av den ekvivalenta nivån till en något lägre bullernivå än vad den är idag. Vid Älvens förskola strax öster om beskrivna hus på lasarettsgatan råder 30 km/h. Det finns tankar på hastighetssänkningar generellt i Gällivare. En sänkning till 40 km/h vore fördelaktigt i detta avsnitt av Lasarettsgatan ur störningssynpunkt.

Ökningen av trafik på Luleåvägen med anledning av aktuell planering bedöms vara av mindre slag och skillnaden begränsad med anledning av bullerstörningar.

## **Buller från skotertrafik**

### **Nulägesbeskrivning**

Planområdet ligger inom förbudsområde för skotertrafik. Pågående skoterutredning för tätortsområdet redovisar en diskuterad ny skoterled längs älven genom 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.

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, helikopterflyg**

### **Nulägesbeskrivning**

Bullerstörningar uppkommer från helikopterflyg till/från sjukhusets landningsplats. Se vidare nedan angående förutsättningar och konsekvenser mm.

### **Effekter och konsekvenser**

Flygbuller från helikoptertrafik till sjukhuset bedöms inte utgöra hinder för planerad bostadsbebyggelse inom planområdet. Frågan belystes i samband med planarbete för Söderbergs kullar 2009. Bl a framkom följande:

Tillståndet för helikopterflyg till Gällivare sjukhus som är givet 2000-12-06 är utifrån ca 350 flygrörelser (175 starter och 175 landningar) per år.

Flygrörelser till/från Gällivare sjukhus uppgår i praktiken till 60-talet flygrörelser per år. Norrlandsflyg AB redovisade följande siffror på flygrörelser per år i samband med planarbetet för Söderbergs kullar; år 2007; 72 flygrörelser, år 2008; 52 flygrörelser; år 2009; 56 flygrörelser. (Definition av termen flygrörelse; En landning motsvarar en flygrörelse. En start motsvarar en flygrörelse. Exempelvis innebär 150 flygrörelser till sjukhuset 75 landningar och 75 starter).

Huvuddelen av flygrörelserna till sjukhuset sker under dagtid. Mellan kl 22.00-08.00 sker få flygrörelser och bedöms uppgå till ca 20-30 st på ett år. Således ca 10-15 landningar och lika många starter på ett år, vilket motsvarar ca 1 landning och 1 start per månad.

Vidare kan nämnas att enligt utredningen "Helikopterflygplats, Gällivare. Bullerutredning. Norrlandsflyg AB", Ingemansson Technology AB, daterad 2004-01-22, är maximal ljudnivå inom aktuellt planområde främst mellan 80-85 dBA, utom i östra delen där den maximala ljudnivå är 75-80 dBA. Jämförelsevis var de maximala bullernivåerna i Söderbergs kullar på över 85 dBA inom vissa delar av det område som planerades 2009. Detaljplanen för Söderbergs kullar är antagen i kommunfullmäktige. Länsstyrelsen hade inga invändningar avseende buller från helikopterflyg på planförslaget som antogs.

Vid Gällivare sjukhus sker överskridande av maxbullernivåer 20-30 gånger nattetid på ett år, eller motsvarande mindre än 0,1 gång per natt. Boverkets "Flygbuller i planeringen", december 2009, anger; För övrig flygtrafik – utöver ambulansflyg för räddnings och sjukvårdsrelaterad verksamhet – anges i nämnda handbok att maximalnivån 70 dBA inte får överskridas utomhus vid byggnadens fasader mer än 30 gånger per dag/kväll (ca två per timme) samt tre gånger nattetid.

Landstinget meddelade i sitt yttrande (daterat 15 mars 2010) över detaljplanen för Söderbergs kullar att man planerar för en viss ökning av nyttjande av helikopter för planerade läkarassisterade helikoptertransporter inom och utanför länet. De planerade transporterna utgår inte från sjukhuset. Detta innebär att antalet flygrörelser vid sjukhuset inte kommer att påverkas i någon nämndvärd omfattning. Bedömningen är att antalet flygrörelser vid sjukhuset kommer att ligga kvar på i stort sett oförändrad nivå och därmed inte överstiga 100 flygrörelser per år.

Vid Gällivare sjukhus görs överskridande av maximal bullernivå, utifrån redovisade uppgifter av flygrörelser från Landstinget, ca 60 gånger per år. Detta ska jämföras 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.

Om en jämförelse görs med flygtrafik rent generellt understiger antalet flygningar till sjukhuset Boverkets rekommendationer med mycket bred marginal. Även tillståndet på 350 flygrörelser som medger ca 1 flygrörelse per dag underskrider Boverkets rekommendation med bred marginal.

Den ekvivalenta nivån klaras, då flygrörelserna är så få i Gällivare.

Sammantaget bedöms inte helikopterbuller ge störningar på ett oacceptabelt sätt. För akutflygningar gör kommunen bedömningen, precis som i länsstyrelsens tillstånd 2000-12-06, att med hänsyn till nyttan av helikoptertrafiken får bullret från helikoptern godtas då det är av stor vikt att denna finns kvar i Gällivare och inte flyttar från kommunen.

## Risker med omgivande verksamhet

### Nulägesbeskrivning

Det finns 2 cisterner för förvaring av dieselolja (enligt meddelande från landstinget/sjukhuset) på södra sidan Vassara älv, ca 70 m från planområdets byggrätt. Cisternerna är på ca 75 m avstånd till närmsta befintliga sjukhusbyggnad. De beräknas vara ca 14 m i diameter och ca 10 m höga. Volymen beräknas vara ca 1500 m<sup>3</sup> i vardera cistern.

På sjukhusområdet, ca 100 m från planområdets byggrätt finns en behållare för gas. Den ligger ca 25 m från närmsta sjukhusbyggnad.

I direkt anslutning till en sjukhusbyggnad, ca 100 m från planområdets byggrätt, finns en högre skorsten.

En större kraftledning samt ställverk finns söder om älven på mer än 100 m avstånd till planområdets byggrätt.

### Effekter och konsekvenser

Nedan visas, med anledning av cisternerna, utdrag ur; "Hantering av brandfarliga vätskor", Sprängämnesinspektionens föreskrifter (SÄIFS 2000:2) om hantering av brandfarliga vätskor med ändringar i SÄIFS 2000:5";

Tabell 21: Rekommenderade avstånd mellan olika skyddsobjekt och brandfarlig vätska i cistern eller lös behållare (V är volym i m<sup>3</sup>)

Kringliggande skyddsobjekt	Klass 1 och 2a			Klass 2b och 3		
	V≤3	3<V≤100	V>100	V≤12	12<V≤100	V>100
Byggnader av obrännbart material, icke brandfarlig verksamhet	9 m	12 m	25 m	6 m	9 m	12 m
Materiel med stor brandbelastning	12 m	25 m	50 m	9 m	12 m	25 m
Byggnad av brännbart material, brandfarlig verksamhet.	25 m	50 m	50 m	9 m	12 m	25 m
A-byggnad						
Svårutrymda lokaler, sjukhus, skolor m.m., annan verksamhet med farliga ämnen	25 m	50 m	100 m	12 m	25 m	50 m

Aktuell planering avser bostadsbebyggelse. Bostad utgör sk "A-byggnad" i ovan tabell. Avstånd utifrån ovan tabell torde uppgå till minst 25 m mellan cistern (då volymen är ca 1500 m<sup>3</sup> per cistern) och bostad. Cisternerna innehåller vätska av klass 3, en klass där diesel, eldningsolja, petroleumprodukter (tändvätska, lampolja) ingår.

Behållare för gas hamnar avsevärt längre ifrån planerad bostadsbebyggelse (på ca 100 m avstånd) än de sjukhusbyggnader som ligger närmast behållaren (på ca 25 m avstånd).

Med de avstånd mm som beskrivs enligt ovan torde planområdets byggrätt vara på betryggande avstånd med tanke på risker med brand, explosion, magnetfält mm.

## Höjdbegränsande områden, flygplatsen

### Nulägesbeskrivning

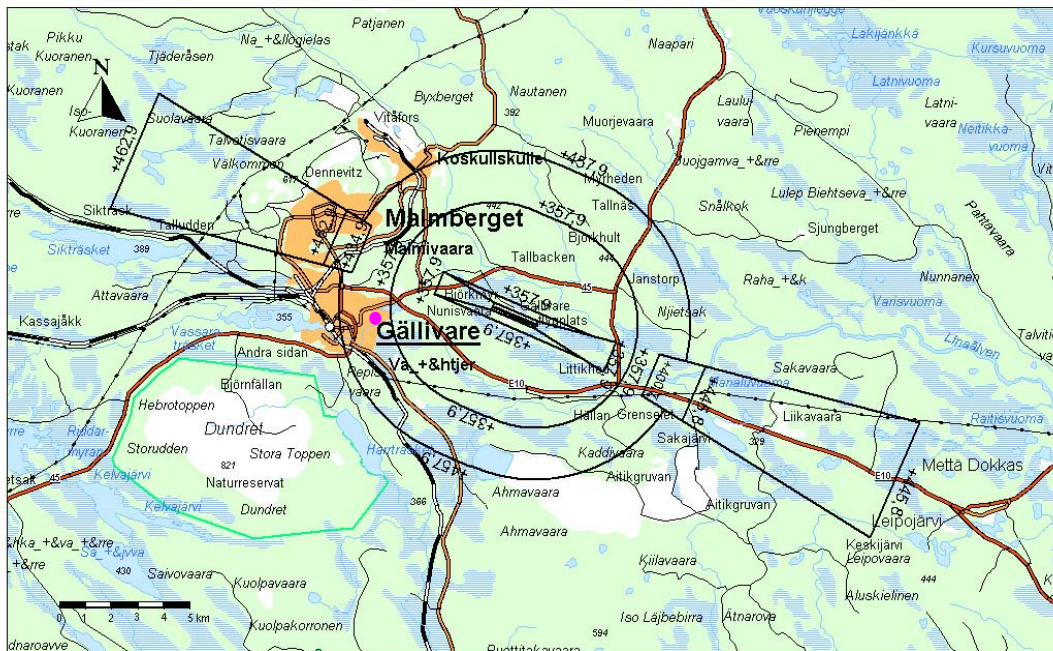
Runt flygplatsen finns områden som begränsar byggnadshöjder (höjdbegränsande områden) som bör skyddas för att flygsäkerheten inte ska äventyras. De höjdbegränsande områden medför restriktioner för markanvändningen runt flygplatsen och måste tas hänsyn till i den fysiska planeringen. Eftersom byggnader föreslås i planen måste detta beaktas.

Restriktioner för högsta flyghinderhöjd vid planområdet ligger inom intervallet +357,9 m ö h och +457,9 m ö h enligt kartan på nästa bild. Uppskattningen är att planområdet ligger på motsvarande höjdbegränsningsnivåer på mellan ca +382 längst i öster och ca +395 längst i väster.

### Effekter och konsekvenser

Byggbar mark inom planområdet varierar mellan ca +353,5 m ö h och +359 m ö h enligt upprättad grundkarta. Bestämmelse "Högsta totalhöjd i meter över nollplanet" har införts i planen (+381 m ö h i öster och +384 m ö h i väster) för att klara höjdrestraktionerna för flyget. Inom planområdet bedöms drygt 20 m höga byggnader kunna uppföras (om inte marken inom planområdet höjs avsevärt, vilket inte är sannolikt) utan att höjdrestraktionerna påverkas. Höjdrestraktionerna torde klaras med bestämmelse om högsta tillåtna våningsantal om 4 i planen.

Samtidigt gäller att om byggnader högre än 20 m avses uppföras kan en flyghinderanalys behöva genomföras av LFV (Luftfartsverket). Högst 4 våningar tillåts, vilket med största sannolikhet innebär byggnader lägre än 20 m.



Kartunderlag från Lantmäteriet  
Höjdsystem RH70

Marika Östernar  
Luftfart och Samhälle

Höjdbegränsande områden, flygplatsen. Planområdet vid rosa cirkel.

## Översvämningsrisk

### Nulägesbeskrivning

En översvämningsstudie har nyligen gjorts av SMHI längs Vassaraträsk/Vassara älv i kommunen. I den studien anges att älvens medelflöde är på knappt 353 m ö h vid planområdet. 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). Nivån är på något avsnitt i området svår att tyda i studien men nivåerna inom planområdet torde vara på ca 354,5 m ö h. (Hämtat ur rapporten *Vattennivåer i Vassara vattensystem - Vassara vattensystem, Gällivare kommun, Vatten & Miljöbyrån, 2013-11-11*).

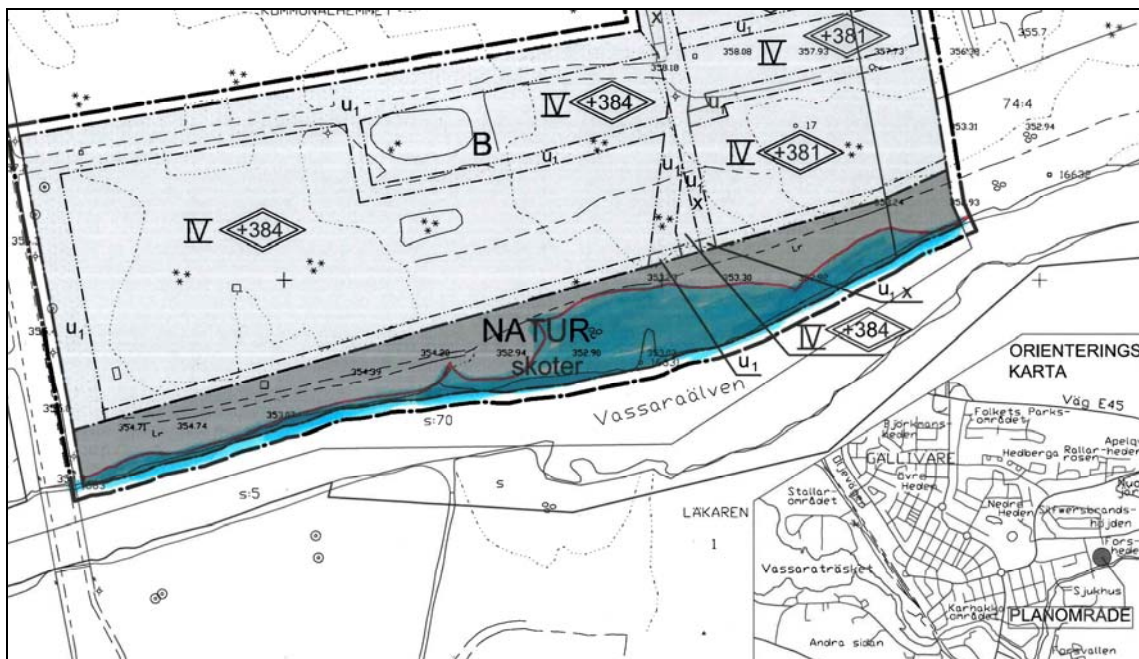
Grundvattennivåerna har avlästs i 2 st grundvattenrör i samband med utförd geoteknisk undersökning sommaren 2014. Resultatet visar på nivåer på 3,1 m (353,57 m ö h) respektive 3,7 m (354,35 m ö h) under markytan. Samtidigt påtalas att grundvattennivåerna normalt varierar under året och är normalt som högst efter snösmältningen i maj till början på juni och som lägst i januari.

### Effekter och konsekvenser

I planen tilläts ingen bostadsbebyggelse närmare älven än 17-18 m. Marken för föreslagna bostadsområden varierar en del och ligger på som lägst ca 353,5 m ö h enligt upprättad grundkarta (byggbar mark inom planområdet varierar mellan ca +353,5 m ö h och +359 m ö h).

En generell bestämmelse för bebyggelse om lägsta nivå för färdigt golv på 355,5 m ö h har införts på plankartan med anledning av nivåerna på 100-årsflöden enligt ovan. Endast källarlösa bostadshus tilläts med tanke på översvämningsrisken och eventuell risk med hög grundvattennivå i området. Dessa åtgärder bedöms som tillräckliga ur översvämnings synpunkt.





Utsnitt av nu upprättad detaljplan tillsammans med intolkade översvämningsnivåer (100-årsflöde), blått område, utifrån översvämningsstudie.

## Erosion, skredrisk

### Nulägesbeskrivning

I den fördjupade översiktsplanen redovisas följande angående erosion och skredrisk:

#### *"Erosion, ras och skred*

Förutsättningarna för erosion längs vattendrag finns i huvudsak där botten och stränder består av sand eller finkorniga sediment av silt. Erosion är en process där material på jordytan lösgörs och förs bort och kan i sin tur orsaka skred och ras. Det finns risk för erosion i samtliga större vattendrag i Gällivare och den kontinuerliga erosionen förväntas öka och därmed även risken för skred och ras. Större ras och skred kommer dock att minska till följd av en minskning av de mest extrema flödena."

I västra delen består de 20-30 metrarna närmast Vassara älv av isälvssediment enligt SGI:s översiktliga jordartskarta. Den östra delen av planområdet består av sediment (på morän), de ca 20 metrarna närmast älven, enligt översiktlig geoteknisk utredning 2006 (*RAPPORT, Gällivare kommun, Fördjupad översiktsplan, Geotekniska förhållanden och byggharhet öster om Gällivare, daterad 2006-11-17*).

Isälvssediment är en jordart som generellt är känslig för erosion.

### Effekter och konsekvenser

I planen tilläts ingen bostadsbebyggelse närmare älven än 17-18 meter. Närmast strandlinjen har införts naturmark (NATUR) i planen.

Den geotekniska undersökningen som upprättats i samband med planarbetet 2014 redovisar följande: *Vid schakter under grundvattenytan ska beaktas att moränen kan vara flytbenägen och erosionskänslig i vattenmättat tillstånd.*

Risker med erosion, ras och skredrisk bör mer ingående kontrolleras i samband med byggande utifrån ovan beskrivna.

Noterbart att översvämmad yta, inklusive 100-årsflödet, breder som mest ut sig strax över 20 meter upp på land in i planområdet från strandlinjen enligt utförd översvämningsstudie. Se föregående bild.

## 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 då byggrätter för planeras längre in 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.

För vård- och omsorgsboendet sker samplanering med intilliggande äldreboendet vad gäller angöring mm. Lutningar i norra delen beaktas vad gäller framkomlighet/tillgänglighet för räddningsfordon.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR beaktas.

Se i avsnittet *Genomförandefrågor* under rubriken *Tekniska frågor* angående PM som räddningstjänsten upprättat när det gäller brandposter, brandskyddsspridning, tillgänglighet för räddningstjänstens fordon mm.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planprocessen handläggs med ett normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen (PBL), där ett samråd beräknas äga rum under sommaren 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 slutet av 2014.

### Genomförandetid

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

För samtliga gällande detaljplaner (från 1960, 1986 samt 1994) som berörs, har genomförandetiden gått ut.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen avses vara huvudman för allmän platsmark (NATUR) i planen.

Kommunen är huvudman och väghållare för anslutande lokalgator (dessa ingår ej i nu upprättad plan). På Forsgatan är kommunen väghållare fram till bron till sjukhuset. Därifrån har gatan enskild väghållare.

Exploatör bekostar genomförandet av planen med utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark.

Direkt norr/nordväst om aktuellt planområde, på samma fastighet - Kommunalhemmet 1, vann 2013-07-10 en detaljplan laga kraft, vilken medger *D, Vård/äldreboende*. Den detaljplanen berörs ej av planändring e dyl, men dess fastighet (Kommunalhemmet 1) berörs indirekt då avsikten med nu upprättad detaljplan är att angöring till planerat vård- och omsorgsboende sker via nämnda detaljplaneområde. Huvudmannen avses vara densamma för både redan planlagda delen av Kommunalhemmet 1 och för del av planområdet som planläggs för vård- och omsorgsboende i nu upprättad plan. Se vidare nedan under *Fastighetsrättsliga frågor*.

Omgivande gatumark är planlagd sedan tidigare i gällande planer och omfattas ej av nuvarande planläggning.

### Avtal

Åtgärder för genomförandet av planen skall ske genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten- och avloppsnätets nyttjande, fjärrvärme, dagvattenhantering, överlåtelse av mark etc.

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

Förutsättningarna för anslutning mellan redan planlagt äldreboende i norr/nordväst och föreslagen tomt för vård- och omsorgsboende klarläggs vid ett genomförande (båda inom fastigheten Kommunalhemmet 1, åtminstone tills fastighetsbildningsåtgärder genomförs för

endera verksamhet). Se vidare ovan under *Ansvarsfördelning, huvudmannaskap* och nedan under *Fastighetsrättsliga frågor* samt under *Ledningsrätter, servitut*.

Mindre del av Kommunalhemmet 1 i söder har planlagts som NATUR (framtida kommunal mark) och har försetts med bestämmelse om att skoterled får anordnas. Detta bör uppmärksammas och klargöras vid ett genomförande. Noterbart att kommunen äger fastigheterna inom planområdet.

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

Avtal mellan nyttjare och kommunen kan behöva upprättas om någon åtgärd för dagvattenhantering vid Vassara älv anordnas på allmän platsmark. Se vidare angående detta under rubriken *Inverkan på miljön* och underrubriken *Natura 2000* i planbeskrivningen.

Befintliga ledningar genom Kommunalhemmet 1 beaktas vid ett genomförande och bör 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. Se vidare i planbeskrivningen under *Teknisk försörjning*.

Åtkomst till nätstation (transformator) inom Kommunalhemmet 1 (utanför planområdet) behöver säkerställas vid genomförandet, exempelvis via avtal.

## Tillstånd

Upphävande av strandskyddet i aktuellt planområde (inom 100 m från älven) krävs med anledning av att kvartersmark i planen ligger inom 100 m från strandlinjen. Då del av planområdet inte omfattar (endast angränsar till) Natura 2000 torde det vara kommunen, och inte Länsstyrelsen, som fattar beslut om upphävande av strandskydd.

För tillkommande anläggningar, såsom för dagvatten (inom kvartersmark eller inom Natur), torde inte strandskyddet behöva upphävas utan dispensprövning sker enligt Miljöbalken.

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 Vassara älv. Djur- och växtlivet bedöms ej nämnvärt påverkas.

Någon 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. Behov av anmälan om vattenverksamhet torde inte bli aktuellt i samband med nu upprättad detaljplan, då en sådan anmälan endast blir aktuellt om grävning sker inom vattenområde (under högsta förutsägbara vattenstånd). Noteras bör dock att om det av någon anledning blir aktuellt att förlägga någon form av dagvattensystem inom allmän platsmark, bör sådan anläggning inte förläggas inom område som riskeras att översvämmas - inom bedömd gräns vid ett 100-årsflöde - utifrån den översvämningsstudie som gjorts av SMHI. Då kan det bli fråga om anmälan om vattenverksamhet. Se bild på intolkade översvämningsnivåer (100-årsflöde) utifrån översvämningsstudie under rubriken *Översvämningsrisk* nedan.

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Kommunalhemmet 1 och mindre del av Gällivare 76:1, vilka ägs av kommunen. Kommunalhemmet 1 utgör idag kvartersmark (*A, Allmänt ändamål*) och Gällivare 76:1 utgör idag allmän platsmark (*Park eller plantering* i huvudsak och i mycket liten omfattning även *Gata eller torg* vid Luleåvägen) i gällande planer.

Förändring av befinnliga fastigheter inom planområdet kommer att ske vid ett genomförande av planen.

Den del av Kommunalhemmet 1 som ingår i planområdet avses dels utgöra kvartersmark för bostäder (B i planen), dels kvartersmark för vård- och omsorgsboende (D i planen) och dels allmän platsmark (NATUR på planen).

Del av Gällivare 76:1 ämnas likaså dels utgöra kvartersmark för bostäder (B i planen), dels kvartersmark för vård- och omsorgsboende (D i planen) och dels allmän platsmark (NATUR på planen).

Kvartersmarken inom B-området kan komma att utgöra en enda större fastighet. Likaså kan kvartersmarken komma att avstyckas till flera fastigheter.

Kvartersmarken inom D-området torde utifrån planerat projekt komma att utgöra en fastighet.

Allmän platsmark (NATUR) torde bilda ny fastighet.

Noterbart att intilliggande del (utanför planområdet) av Kommunalhemmet 1 som 2013 planlades för vård/äldreboende torde vara aktuell för föremål för fastighetsbildningsåtgärd utifrån den gällande planen. Åtgärden torde dock ej hunnit bli klar i skrivande stund. Den delen av Kommunalhemmet 1 (utanför planområdet) kan komma att utgöra en fastighet och den del av Kommunalhemmet 1 som ingår i nu upprättad plan kan komma att utgöra en annan fastighet. Huvudmannen avses vara densamma för respektive verksamhet/delområde av Kommunalhemmet 1 enligt planerat projekt.

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

En tomtindelning (fastställd 1945-07-24) upphävdes i samband med genomförande av detaljplan som vann laga kraft 1994-04-15. Bedömningen är att ingen tomtindelning eller fastighetsplan gäller för planområdet.

Inom planområdet torde gemensamhetsanläggning(ar) behöva bildas i det större kvarteret för bostäder. Gemensamhetsanläggningarna torde då innefatta de blivande bostadsfastigheterna inom planområdet. Gemensamhetsanläggning kan t ex bli aktuellt att bildas för kommunikationsytor (t ex samnyttjad gata inom kvarteret), områden för komplementbyggnader/garage, lek- och friytor samt för det interna VA-nätet.

Antalet gemensamhetsanläggningar kommer att bestämmas vid kommande anläggningsförrättningar bland annat utifrån yrkanden och etappindelning av exploateringen. Flera olika lösningar är möjliga, likaså att någon gemensamhetsanläggning ej behöver bildas.

Se även nästa rubrik angående servitut.

## Ledningsrätter, servitut

Ledningsrätt finns utmed stranden i söder för VA. Även ledningsrätt för tele finns strax norr om fotbollsplanen (mellan planen och Luleåvägen).

Ledningsrätten för tele innefattas i kvartersmark betecknat D i planen. Ett s k "u-område" har införts på D-området. Se dock vidare här nedan angående eventuell flytt av ledning.

Ledningsrätten för VA-ledningar ligger inom NATUR (allmän platsmark). Ingen förändring torde behövas.

Enligt upprättad grundkarta finns ej ledningsrätter för övriga ledningar inom planområdet. Nya ledningsrätter kan komma att bildas.

Bestämmelse  $u_1$  för allmänna underjordiska ledningar har införts på kartan. Bestämmelsen syftar till att om alternativt läge kan åstadkommas för ledning som är inom  $u_1$ -område kan ledning ledas i annan sträckning. Noterbart att ledningsrätt för tele finns inom  $u_1$ -område (inom D-området). Se vidare i planbeskrivningen under *Teknisk försörjning*. Ledningsrätter kan komma att bildas för  $u_1$ -områden.

Angöring till vård- och omsorgsboendet i nu upprättad plan avses ske via tomten för redan planlagda äldreboendet inom Kommunalhemmet 1. Servitut kan komma att behöva bildas för detta ändamål.

Inom planområdets framtida bostadskvarter kan samutnyttjande av körytor mm behövas vid ett genomförande av planen. Servitut kan bli aktuellt för dessa gator, beroende på fastighetsindelningen, tomtdjup mm. Även gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella, se förra rubriken.

## Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av kommunen. Planläggningen bekostas via planavgift i samband med bygglov alternativt vid markköp. Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen står respektive exploatör för. Exploateringsavtal kan tecknas mellan byggherre och kommunen.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas vid förrättning.

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

## Tekniska frågor

En särskild bestämmelse har införts i planen angående ledningar;  $u_1$ , *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (se planbeskrivning)*. Med bestämmelsen åsyftas att om alternativt läge kan åstadkommas som är lämpligt kan ledning ledas i annan sträckning. Detta kan eventuellt bli aktuellt för att få en mer ändamålsenlig byggrätt. Flytt kan dock endast ske i överenskommelse med ledningsägare och med villkor att exploatören bekostar flytt.

Ledningar i norr, nära Luleåvägen, är bl a viktiga för rundmatning/rundgång så att inte vatten riskerar att bli stillastående. Ledningarna bör ligga kvar i befintligt läge. Se ovan angående särskild bestämmelse.

Den dricksvattenledning som leder i östvästlig riktning genom området (bl a över fotbollsplanen) behöver finnas, men den kan flyttas, med villkor att exploatören bekostar flytt. Se ovan angående särskild bestämmelse.

Spillvattenledning samt dagvattenledning som leder i nord-sydlig riktning längs fotbollsplanens västra sida (bl a för äldreboendet som snart ska byggas) finns behov av att nyttjas, men de kan dras om, med villkor att exploatören bekostar flytt. Övan nämnda bestämmelse (u<sub>1</sub>) avser gälla även för dessa.

Den spillvattenledning - servisledning - som leder från rivna hus i området till huvudledning vid älven, kan dras om så att det passar ny byggnation bättre, med villkor att exploatören bekostar flytt. Någon bestämmelse för att säkerställa läget för denna ledning i planen har därför inte införts i planen.

Spill- och dricksvattenledningarna närmast älven avses ligga kvar enligt planens uppbyggnad (ledningarna hamnar inom område NATUR).

En vattenmodellering har utförts av fastigheten Kommunalhimmets alla planerade bostäder som visar att vattenmängd och tryck finns i tillräcklig kapacitet.

Service- och teknikförvaltningen har meddelat att det nyligen förlagts en ny dagvattenledning längs Forsgatan till ett dagvattenfördröjningsmagasin vid älven. Likaså att en ny spillvattenledning förlagts längs Forsgatan till en spillvattenbrunn i gatan. Förvaltningen har sagt att ledningarna inte torde bli ett problem vid anläggandet av ny infart till aktuellt planområde.

Se ovan ruta angående särskild bestämmelse samt hantering mm angående fjärrvärmeledning, elledning samt teleledning. Noterbart att ledningsrätt för tele finns inom u<sub>1</sub>-område (inom D-området).

Sista delen av sträckningen för lågspänningsledningar i mark närmast de rivna husen inom planområdet har inte försetts med ovan bestämmelse i planen. Detta beroende på att bedömningen är att denna del utgjorde servisledning för de hus som rivits.

En luftledning för tele leder genom området (redovisas ej på grundkartan). Ledningsägare för tele har givit besked muntligen under samrådsskedet att luftledning för tele genom området ska tas bort.

Mailkommunikation har förts med ledningsägare för opto, IT-enheten (kommunen), under planprocessen. Ledningsägaren har meddelat att optofiberkabel som finns genom området inte längre används, men finns kvar. Kabeln behöver omhändertas innan markarbeten mm sker. Det har därför inte införts någon bestämmelse för att säkerställa läget för denna ledning i planen.

Vattenfall och kommunen har under planprocessen tillsammans kommit fram till att placering av transformatorstation kan ske på lämplig plats inom tomten för det nya äldreboendet på Kommunalhemmet 1, strax väster om aktuellt planområde (inom redan planlagt område). Miljö- och byggförvaltningen har meddelat att man kan bevilja en transformatorstation på redan planlagd mark inom Kommunalhemmet 1, en åtgärd som får hanteras som mindre avvikelse mot den gällande detaljplanen för äldreboendet. Detta innebär att inget E-område införs inom aktuellt planområde. Avstånd om 5 m mellan tillkommande nätstation och bygggrätt (enligt starkströmsföreskrifter) får beaktas och hanteras vid bygglovsskedet.

Vattenfall har meddelat bl a följande; 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 elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören om ingen annan överenskommelse finns.

Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid göras.

Kontakt bör ske med Vattenfall för inmätning av Vattenfalls anläggningar.

Belysningsstolpar kring fotbollsplanen kan komma att tas bort.

Bestämmelse "Dagvatten skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark" har införts.

På planen har införts bestämmelse om att dagvatten från kvartersmarken närmast Vassara älv renas innan dagvattnet når vattendraget.

Dagvattenhanteringen studeras och klarläggs i bygglovsskedet i samband med projekt. Se även under rubriken *Avta*/ovan avseende genomförandeavtal för dagvattenhanteringen.

Ett befintligt fördröjningsmagasin för dagvatten för några fastigheter inom kvarteret Epidemisjukhuset, som ligger inom aktuellt planområde (inom NATUR) vid älven, ca 40 m öster om Forsgatan beaktas vid ett genomförande av planen.

Enligt grundkartan finns en brunn vid sydöstra hörnet av fotbollsplanen. Även en spill-/dagvattenbrunn e dyl finns inne vid stigen i skogen i sydväst. Dessa beaktas vid genomförandet.

En geoteknisk undersökning har utförts under planarbetet. Grundvattennivån kontrollerades likaså.

Den geotekniska undersökningen som upprättats i samband med planarbetet 2014 redovisar följande: *Vid schakter under grundvattenytan ska beaktas att moränen kan vara flytbenägen och erosionskänslig i vattenmättat tillstånd.* Risker med erosion, ras och skredrisk bör mer ingående kontrolleras i samband med byggande utifrån ovan beskrivna.

En generell bestämmelse för bebyggelse om lägsta nivå för färdigt golv på 355,5 m ö h har införts på plankartan med anledning av nivåerna på 100-årsflöden. Endast källarlösa hus tillåts med tanke på översvämningsrisken och eventuell risk med hög grundvattennivå i området.

Radonskyddat byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

Skid-/motionsspåret behöver flyttas ett 20-tal meter söderut. Skid-/motionsspår och skoterled bör separeras så långt det är möjligt ur säkerhetssynpunkt.

Inom B-område får i fortsatt arbete vid framtida bostadsprojekt beräknas vad som är möjligt angående antalet byggnadskroppar, antalet våningar per byggnad mm, som klarar parkeringsbehovet inom kvartersmarken mm. Parkeringsnormen beaktas i fortsatt arbete.

För planområdet gäller att parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Befintlig parkeringsplats vid Forsgatan kan komma att tas bort vid planens genomförande.

Räddningstjänsten har informerat kommunen att det är möjligt att ha brandposter på byggnaderna istället för i gatan (under flera dm snö och is). Räddningstjänsten har utarbetat ett PM när det gäller brandposter och dess hantering mm. Nämnda PM ger likaså en vägledning i frågan om tillgängligheten för räddningstjänstens fordon.

Vidare meddelade man att det finns byggnadstekniska lösningar som kan uppfylla brandspridningskravet så att man kan tillåta att byggnader uppförs närmare varandra än 8 m som normalt anges. Om man bygger samman husen kommer man också undan ifrån "död yta" mellan husen och man kan därför använda ytorna på fastigheten mer effektivt för lek och fritid.

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



Flyttning några meter (till område NATUR) av informationstavla strax norr om Kulturstigen mm i sydvästra hörnet blir aktuellt vid genomförandet av planen.

### Medverkande tjänstemän

Kommunen med dess tjänstemän 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
<b>GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN</b>				
Förordnanden/skydd	X		Nej	För området finns 3 st gällande detaljplaner. Förutom detaljplanen för "Allmänt ändamål" (från 1960) finns en mindre del i nordost som likaså är planlagd för "Allmänt ändamål" (i detaljplan från 1994). Vidare berörs planlagd allmän platsmark, park, längst i öster (i detaljplan från 1986). För gällande detaljplaner har genomförandetiden gått ut.  Se följande rubriker för övriga förordnanden.
Riksintressen	X		Nej	Planområdet ligger ej inom riksintresse, däremot intill Vassara älv som är ett av Kalix älvs biflöden, ett flöde som utgör Natura 2000 (riksintresse). Se vidare under rubrikerna <i>Kulturmiljö</i> och <i>Miljöbalken 3 &amp; 4 kap</i> nedan.
Naturvårdsplan/ Naturvårdsprogram		X	Nej	Ingen klassad natur finns inom planområdet. Dock ligger området vid Vassara älv enligt ovan.
Ekologiskt känsliga områden	X		Nej	Se ovan.
Fornlämningar		X	Nej	Inga registrerade fornlämningar finns inom området.
Skyddsavstånd	X		Nej	Det finns 2 cisterner för förvaring av dieselolja (enligt meddelande från landstinget/sjukhuset) på södra sidan Vassara älv, ca 70 m från planområdets byggrätt. På sjukhusområdet, ca 100 m från planområdets byggrätt finns en behållare för gas. Med de avstånd mm som beskrivs enligt ovan torde planområdets byggrätt vara på betryggande avstånd med tanke på risker med brand, explosion mm.  Runt flygplatsen finns områden som begränsar byggnadshöjder (höjdbegränsande områden) som bör

				skyddas för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Bestämmelse "Högsta totalhöjd i meter över nollplanet" har införts i planen (+381 m ö h i öster och +384 m ö h i väster) för att klara höjdrestriktionerna för flyget.
<b>EFFEKTER PÅ MILJÖN</b>				
Mark	X		Nej	Skogsmark kommer att påverkas där den nya bebyggelsen uppförs. Likaså finns en fotbollsplan (grus) i området. Geoteknisk undersökning har utförts.
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	<p>Vassara älv (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.</p> <p>På planen har införts bestämmelse om att dagvatten från kvartersmarken närmast Vassara älv renas innan dagvattnet når vattendraget.</p> <p>Genomförandeavtal som reglerar dagvattenhanteringen upprättas innan bygglov ges för byggnation av bostäder mm i området. Detta med anledning av närheten till Natura 2000-område.</p> <p>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.</p> <p>Planområdet hamnar inom strandskyddszon (100 m). Upphävande av strandskydd krävs vid ett genomförande av planen. Aktuellt planområde är redan ianspråktaget av kvartersmark för A, Allmänt ändamål sedan 1960 och har även varit bebyggt av minst 4 byggnader inom 100 m från Vassara älv under ett större antal år innan de revs.</p> <p>Området är ej tillgängligt för allmänheten i den bemärkelsen, då det är kvartersmark i gällande detaljplan. Detta innebär att marken</p>

				<p>i praktiken idag kan inhägnas, göras otillgänglig för allmänheten mm. I planen har fri passage säkerställts längs älven så tillgänglighet till älven tryggas.</p> <p>Befintligt dike längs fotbollsplanen kan komma att få förändrad sträckning. Diket bedöms inte ha något speciellt naturvärde, utan torde var anlagt i avvattnings syfte för fotbollsplanen.</p>
Vegetation	X		Nej	Ny bebyggelse uppförs delvis på skogsmark, vilket betyder att vegetation kommer att behöva tas bort. Natur med viss vegetation sparas mot älven.
Djurliv		X		Djurlivet bedöms inte påtagligt påverkas då området är omgivet av bebyggelse. Större naturmark finns sydost om planområdet (södra sidan älven). Naturmark som sparas längs älven ger djur möjlighet för spridning.
Landskapsbild	X		Nej	<p>Landskaps-/stadsbilden förändras inom planområdet sett från Vassarastranden och från sjukhusområdet.</p> <p>Från Forshedens befintliga bebyggelse förändras landskaps-/stadsbilden något. Idag finns en större trädunge inom gårdsmiljön i Forsheden, vilket minskar påverkan. Ingen ny byggnation mellan befintlig bebyggelse på Forsheden och älven.</p> <p>Norr om Luleåvägen vid planområdet finns endast ett par bostäder. Bostäderna innehåller rikligt med vegetation mot planområdet.</p> <p>Utsikten mot älven förändras för planerat äldreboende på Kommunalhemmet 1, från i huvudsak skog till bostadsbebyggelse.</p> <p>Sammantaget torde påverkan på landskaps-/stadsbilden bli måttlig.</p>
Miljöpåverkan från omgivningen	X		Nej	Buller kan förkomma från omgivande gator, skotertrafik samt från helikoptertrafik. Se nästa rubrik.
<b>HÄLSOEFFEKTER</b>				
Utsläpp, buller, vibrationer	X		Nej	<p>I detaljplanen upprätthålls ett avstånd på ca 15,5 m mellan vägmitt och byggrätt vid Forsgatan, vilket är tillräckligt för att klara den ekvivalenta nivån. Den ekvivalenta nivån blir knappt 53 dBA vid 15,5 m avstånd till vägmitt, och ca 1000 fordon/dygn.</p> <p>För nya bostäder längst i väster kan den maximala nivån <u>vid uteplats</u> komma att överskridas vid <i>enstaka tillfällen</i>, beroende på uteplats placering, då tunga fordon passerar på Forsgatan. Dock uppskattas</p>

				<p>endast några få tunga fordon passera planområdet längs Forsgatan.</p> <p>I planen tillåts skotertrafik inom naturmark. 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.</p> <p>Vid Gällivare sjukhus görs överskridande av maximal bullernivå, utifrån redovisade uppgifter av flygrörelser från Landstinget, ca 60 gånger per år. Detta ska jämföras 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. Även tillståndet på 350 flygrörelser som medger ca 1 flygrörelse per dag underskrider Boverkets rekommendation med bred marginal. Sammantaget bedöms inte helikopterbuller ge störningar på ett oacceptabelt sätt.</p>
Ljus		X	Nej	Ingen påverkan när det gäller ljus bedöms ske genom planförslaget.
Säkerhet	X		Nej	<p>En översvämningssstudie har nyligen gjorts av SMHI. I den studien anges att älvens medelflöde är på knappt 353 m ö h vid planområdet. Vidare anger studien även 100-årsflödet vid planområdet. Nivån är på något avsnitt i området svår att tyda i studien men nivåerna inom planområdet torde vara på ca 354,5 m ö h. En generell bestämmelse för bebyggelse om lägsta nivå för färdigt golv på 355,5 m ö h har införts på plankartan med anledning av nivåerna på 100-årsflöden enligt ovan studie.</p> <p>Radonundersökning gjordes strax intill aktuellt planområde i samband med tidigare detaljplan för äldreboende inom samma fastighet. Resultaten visar på normal risk för markradon. Bestämmelse att radonskyddat byggande ska ske har införts i planen.</p> <p>I västra delen består de 20-30 metrarna närmast Vassara älv av isälvsediment enligt SGI:s översiktliga jordartskarta. Isälvsediment är en jordart som generellt är känslig för erosion. I planen tillåts ingen bostadsbebyggelse närmare älven än 17-18</p>

				<p>meter. Geotekniska undersökningen redovisar: <i>Vid schakter under grundvattenytan ska beaktas att moränen kan vara flytbenägen och erosionskänslig i vattenmättat tillstånd.</i> Risker med erosion, ras och skredrisk bör mer ingående kontrolleras i samband med byggande utifrån ovan beskrivna.</p> <p>Räddningsväg beaktas då byggrätter för planeras längre in 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.
<b>HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER</b>				
Mark- och vattenanvändning	X		Nej	<p>Markanvändningen förändras från kvartersmark för allmänt ändamål till kvartersmark för bostäder samt för vård och omsorg. Marken är idag obebyggd.</p> <p>I den fördjupade översiktsplanen anges markanvändningen som bostäder för det aktuella området. Planändringen anses förenlig med den fördjupade översiktsplanen.</p>
Naturreсурser		X	Nej	Det bedöms inte finnas några särskilda bevarandevärden i den naturmark som kommer att bli ianspråktagen av den nya bebyggelsen.
Transporter	X		Nej	<p>Planen kommer att medföra att trafiken på främst Forsgatan och Lasarettsgatan - men även något på Luleåvägen - ökar. Uppskattade ca 100 lägenheter i flerbostadshus förmodas ge en fordonsmängd på närmare 500 fordon/per dygn till och från området.</p> <p>Verksamheten med inriktning mot vård- och omsorgsboende, boende för socialt stöd, ger en mindre trafikökning på Luleåvägen.</p> <p>Närmsta hållplats är vid vårdcentralen, drygt 100 m från planområdets västra gräns.</p>
Rekreation	X		Nej	<p>Längs Vassara älv har ett naturområde säkrats i planen via bestämmelse NATUR för möjliggöra för skidåkning, skotertrafik samt gångtrafik längs Kulturstigen mm genom planområdet. Skidspåret behöver flyttas ett 20-tal meter söderut, närmare älven, för att möjliggöra för bostadsbebyggelse.</p> <p>I planen har införts bestämmelse om att lekplats ska finnas inom området för flerbostadshus.</p> <p>Då fotbollsplanen ej längre används på ett</p>

				organiserat sätt för fotboll torde inget behov av ersättningsplats för denna finnas.
Kulturmiljö		X	Nej	Ingen byggnad av kulturhistoriskt värde finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.  Länsstyrelsen har inte påtalat något behov av arkeologisk undersökning.
<b>MILJÖBALKEN</b>				
3 och 4 kap. Hushållsbestämmelser och miljö kvalitetsmål	X		Nej	Planområdet ligger ej inom riksintresse, däremot intill Vassara älv som är ett av Kalix älvs biflöden, ett flöde som utgör Natura 2000 (riksintresse).  Se ovan under rubriken <i>Vatten</i> för åtgärdsförslag mm angående dagvattenhanteringen/eventuell påverkan på Natura 2000-älven.  Kommunen bedömer att aktuell planering kan genomföras samt att hantering av dagvatten är tillfylles (se under <i>Vatten</i> ), utan att betydande miljöpåverkan sker på de naturmiljöer eller arter som avses skyddas vid Vassara älv. Djur- och växtlivet bedöms ej nämnvärt påverkas.  Någon särskilt tillstånd enligt 7 kap. 28 § miljöbalken krävs därför inte enligt kommunens bedömning.  Förslaget bedöms i övrigt ta rimlig hänsyn till naturvärden.
5 kap. Miljö kvalitetsnormer		X	Nej	Planen bedöms inte överskrida några miljö kvalitetsnormer.
Anmälan, tillstånd	X		Nej	Upphävande av strandskyddet i aktuellt planområde krävs vid ett genomförande.  Anläggande av dagvattenanläggning kan innebära anmälan av vattenverksamhet, t ex dagvattendamm, grävning av (avskärande) dike mm. Behov av anmälan om vattenverksamhet torde inte bli aktuellt. Men om det blir aktuellt att förlägga dagvattensystem inom Natur, bör anläggning inte förläggas inom område som riskeras att översvämmas (inom gräns för 100-årsflöde) utifrån översvämningsstudie. Då kan det bli fråga om anmälan om vattenverksamhet.
<b>ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL</b>				
Nationella och regionala miljömål		X	Nej	Planen bedöms inte motsätta de nationella miljömålen.
Kommunala miljömål		X	Nej	Gällivare kommun har inga lokalt utformade miljömål.

## Slutsatser

Planändringen bedöms bidra till en viss miljöpåverkan då planområdet berör Natura 2000. 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*.

### *Natura 2000*

Vassara älv (Natura 2000-område) behöver beaktas i aktuell planering. All risk för erosion, näringsläckage, förorening, grumling av vattenmiljön bör förebyggas. Med bestämmelse om att takvatten ska ledas ovan mark samt att dagvatten ska renas, tillsammans med naturmark mot Vassara älv, gör att infiltration kan ske innan dagvattnet når älven. Vidare gäller att 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.

Kommunen bedömer att aktuell planering kan genomföras samt att hantering av dagvatten är tillfylles (se under *Vatten*), utan att betydande miljöpåverkan sker på de naturmiljöer eller arter som avses skyddas vid Vassara älv. Djur- och växtlivet bedöms ej nämnvärt påverkas.

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

### *Översvämningsrisk*

En generell bestämmelse för bebyggelse om lägsta nivå för färdigt golv på 355,5 m ö h har införts på plankartan med anledning av nivåerna på 100-årsflöden enligt ovan studie. Detta torde vara tillräcklig åtgärd.

### *Strandskydd*

Planområdet hamnar inom strandskyddszone (100 m). Upphävande av strandskyddet i aktuellt planområde krävs vid ett genomförande. Aktuellt planområde är redan ianspråktaget av kvartersmark för *A, Allmänt ändamål* sedan 1960 och har även varit bebyggt av minst 4 byggnader inom 100 m från Vassara älv under ett större antal år innan de revs.

Området är ej tillgängligt för allmänheten i den bemärkelsen, då det är kvartersmark i gällande detaljplan. Detta innebär att marken i praktiken idag kan inhägnas, göras otillgänglig för allmänheten mm. I planen har fri passage säkerställts längs älven så tillgänglighet till älven tryggas.

### *Helikopterbuller*

Vid Gällivare sjukhus görs överskridande av maximal bullernivå, utifrån redovisade uppgifter av flygrörelser från Landstinget, ca 60 gånger per år. Detta ska jämföras 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. Även tillståndet på 350 flygrörelser som medger ca 1 flygrörelse per dag underskrider Boverkets rekommendation med bred marginal. Sammantaget bedöms inte helikopterbuller ge störningar på ett oacceptabelt sätt.

### *Övrigt*

Planförslaget bedöms inte i övrigt ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En begränsad redovisning av miljökonsekvenser har gjorts i planbeskrivningen. Kommunen gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

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