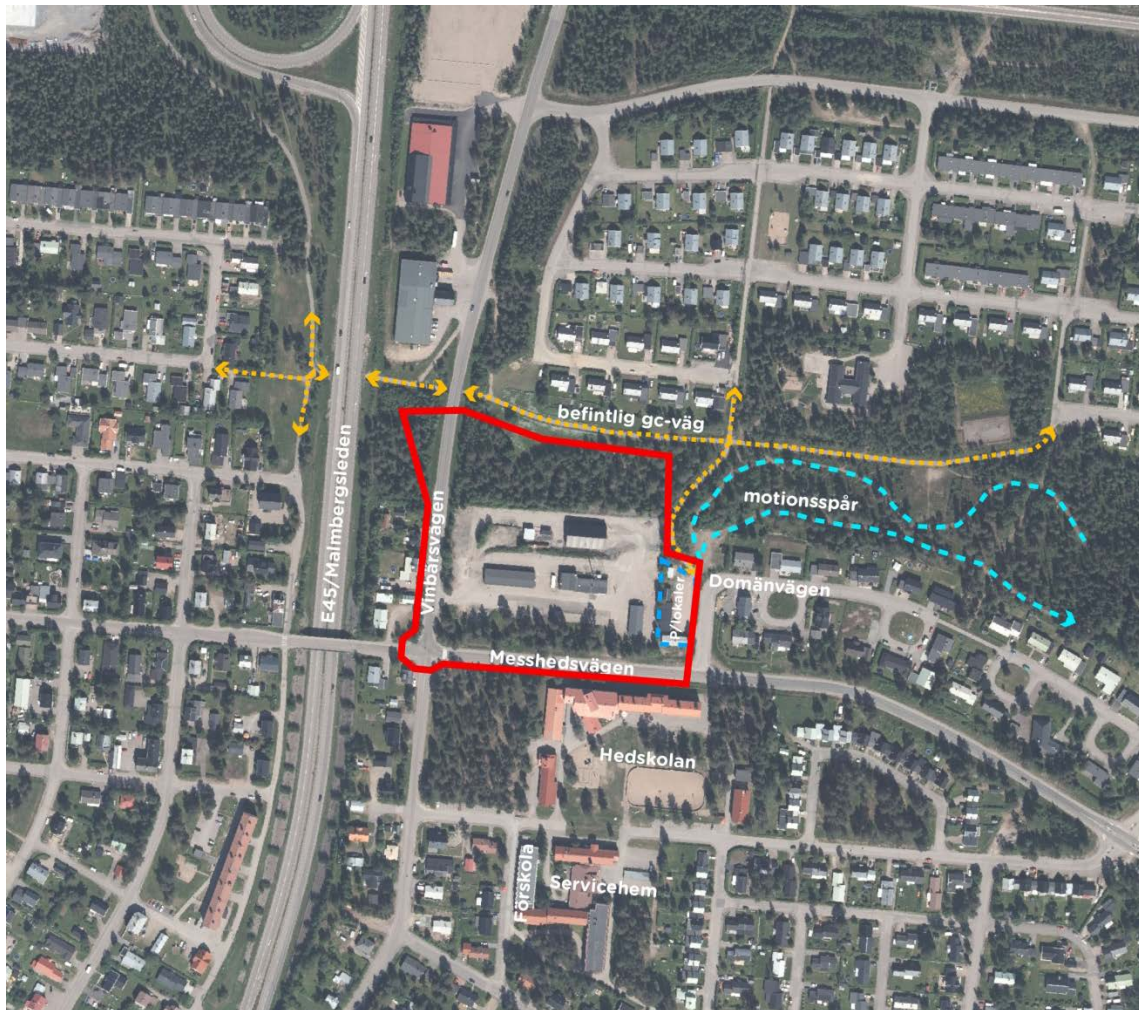


PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VÄGMÄSTAREN 1 SAMT DEL AV GÄLLIVARE 76:1

Fröidrottsarena och bostäder



HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsägarförteckning
- Samrådsredogörelse, upprättad 2017-03-17 , reviderad 2017-05-17
- Utlåtande, 2017-05-15

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Orienteringskarta

Bilagor:

- Översiktligt geotekniskt utlåtande för samråd, 2016-11-15
- Behovsbedömning, 2016-11-28
- PM Geoteknik, 2017-02-06
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2017-02-06
- Trafik- och parkeringsutredning, 2017-03-15
- Bullerutredning, 2017-03-14
- Dagvattenutredning, 2017-02-28
- Miljöteknisk markundersökning (MMU), 2017-05-24

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av friidrottsarena (**R₁**) samt att möjliggöra för flerbostadshus (**B**).

I gällande detaljplan är aktuellt område planlagt för upplags- och garageändamål samt för allmän plats, park eller plantering. Fastigheten Vägmästaren 1 används till uppställningsplats för Service- och teknikförvaltningens verksamhet.

Norra delarna av planområdet består av del av fastigheten Gällivare 76:1. Denna del av planområdet omfattar del av ett större sammanhängande tallskogsområde. Detaljplanen reglerar de norra delarna av planområdet till **NATUR** med syfte att säkerställa att delar av skogsområdet sparas.

Detaljplanen säkerställer även områden för tekniska anläggningar (**E₁**, **E₂**).

Planen har upprättats i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) med utökat planförfarande. Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom riksintresse för mineralfyndigheter (Miljöbalken 3 kap 7 §). Beviljat undersökningstillstånd avseende järn, giltigt till 2018-03-25.

Ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms påtagligt påverka möjligheterna för framtida utvinning av järn inom planområdet. Detaljplanen innebär en förtätning av befintlig stadsbebyggelse i tätorten och konsekvenserna på riksintresset bedöms därmed inte som betydande. Detta eftersom möjligheterna att utvinna järn redan i nuläget är starkt begränsat på grund av den befintliga bebyggelsen. Kommunen har 2017-02-07 haft samråd med tillståndsinnehavaren. Dessa ser inget hinder i planen.

Det sammanhängande grönområdet har värden som har betydelse för allmänheten med hänsyn till dess natur- och rekreationsvärden. Detaljplanen innebär att en del av det sammanhängande grönområdet i norr kommer behöva tas i anspråk och stor del av denna vegetation därmed kommer försvinna vid nybyggnation i området för bostäder eller friidrottsarena. För att minimera påverkan på detta grönområde har det naturområde i planområdets norra del behålls och säkerställs med allmän platsmark **NATUR**. Inga betydande kulturvärden i den fysiska miljön bedöms finnas i planområdet i nuläget (Miljöbalken 3 kap 6 §).

Parkgatan/väg E45 (utgör riksintresse för kommunikationer (Miljöbalken 3 kap 8 §)) ligger cirka 70 meter ifrån aktuellt planområde. Tillkommande trafik till och från planområdet kan innebära en negativ påverkan på möjligheten att använda väg E45 i och med ökade trafikflöden. Planområdet ligger i utkanten av tätortsbebyggelsen och det finns ett antal olika vägar som kan användas för att med bil ta sig till och från planområdet. Påverkan på framkomligheten på väg utpekad för riksintresse bedöms som marginell.

Tillkommande bebyggelse bedöms inte tillåtas till sådan höjd att det kan påverka totalförsvarets behov. Högsta tillåtna byggnad eller anordning inom planområdet är telemast och denna bedöms inte uppföras till en höjd som överstiger 45 meter. Regler för vad som styr vad som är flyghinder eller inte gäller enligt luftfartslagen (SFS 2010:500).

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Inom planområdet finns inga Natura 2000-områden. Vassaraträsk (ca 1,3 km söder om planområdet) och Vassara älv (ca 1,6 kilometer söder om planområdet) ingår i Natura 2000-området Torne- och Kalix älvssystem (SE 0820430). Sjukhuset i Gällivare har även klassat Vassaraälven som reservvattentäkt för sin verksamhet.

Vid god hantering av dagvatten inom fastigheterna bedöms risken för påverkan på denna skyddsvärda naturmiljö som liten.

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Gällivare tätortsområde omfattas av miljö kvalitetsnorm för utomhusluft och vattenförekomster. Miljö kvalitetsnorm för utomhusluft bedöms inte överskridas.

Vassara älv är den vattenförekomst som indirekt kan påverkas av planförslaget. Älven är belägen cirka 1,6 kilometer söder om planområdet. Dagvattenhantering ska hanteras inom respektive fastighet inom planområdet och fördröjas och renas innan det når det kommunala dagvattennätet.

Vid god hantering av val av dagvattenlösningar inom respektive användningsområde kan föroreningsmängden till och med minska. Utanför planområdet, vid dagvattenutloppen i Vassaraälven vid Myrviksgatan och Källgatan, finns möjligheten att anlägga en sedimenterings- och fördröjningsdamm, vilket skulle möjliggöra ytterligare rening av dagvatten innan det når recipienten. Planförslaget bedöms därmed inte inverka negativt på Vassaraälvens växt- och djurliv, dess levnadsvillkor eller vattenförekomstens målstatus (MKN).

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger cirka 1 kilometer norr om Gällivare centrum och omfattas av fastigheten Vägmästaren 1 samt del av fastigheten Gällivare 76:1. Fastigheten Vägmästaren 1 används till uppställningsplats för Service- och teknikförvaltningens verksamhet.

Öster om planområdet finns Domänvägen med tillhörande befintlig villabebyggelse. Planområdet omfattar i väster Vinbärsvägen och på andra sidan Vinbärsvägen (utanför planområdet) finns friliggande bostäder i två plan.

Planområdet avgränsas i söder av Messhedsvägen. På andra sidan Messhedsvägen finns Hedskolan och ett mindre skogsparti, planområdet Överläraren 1, där ett detaljplanearbete pågår för att möjliggöra uppförande av flerbostadshus. Söder om Hedskolan ligger Hedens förskola och ett servicehus samt friliggande bostäder i två plan.

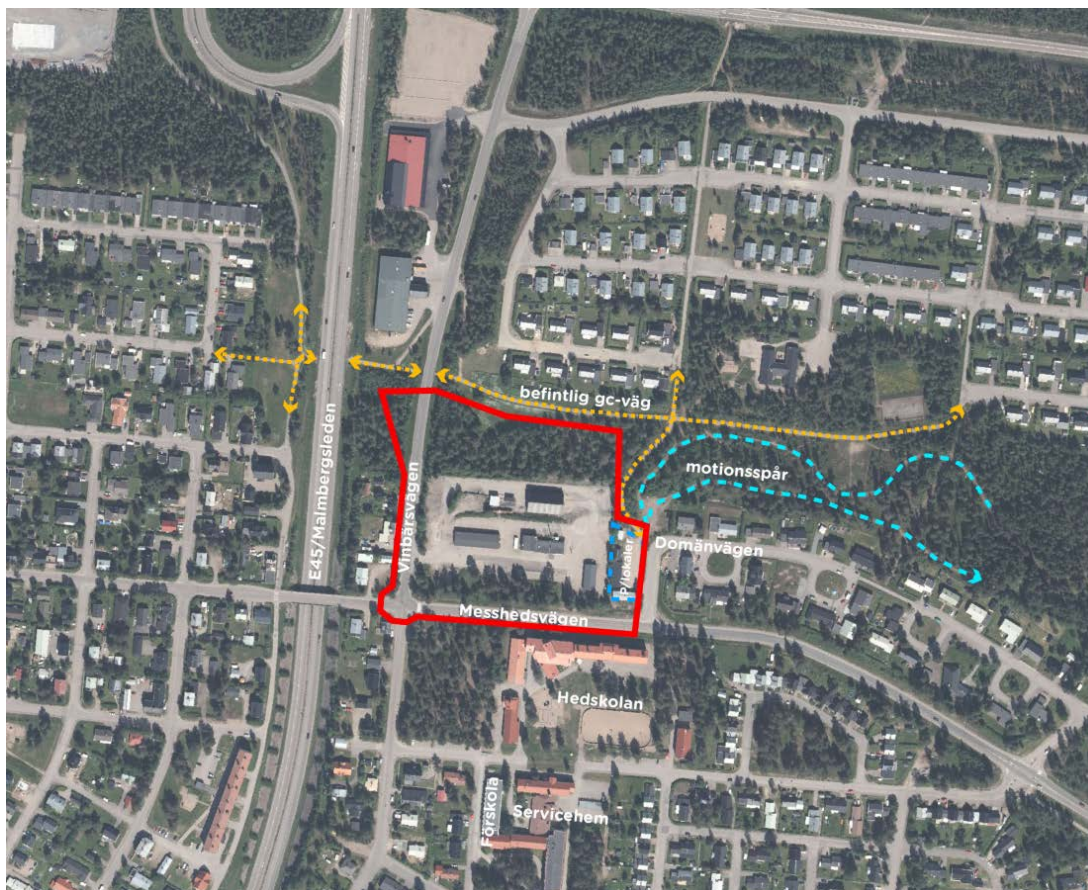
Norra delarna av planområdet, samt lokalgatorna, är del av fastigheten Gällivare 76:1. I norr omfattar planområdet del av ett större sammanhängande tallskogsområde samt en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning.

AREAL

Planområdet omfattar cirka 4,0 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen omfattar fastigheten Vägmästaren 1 samt del av Gällivare 76:1. Båda fastigheterna ägs av Gällivare kommun.



Figur 1. Befintliga förutsättningar. Ungefärligt planområdet redovisas med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet omfattas av *fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle* (FÖP), antagen av kommunfullmäktige 2014-05-19. I FÖP:en är planområdet utpekad för bostäder, där viss kompletterande service, till exempel skolor och mindre handel eller verksamheter som inte är störande kan tillåtas. Förslag att ge förutsättningar för bostadsbebyggelse ligger därmed i linje med FÖP:ens rekommendationer. Föreslagen friidrottsarena måste dock ses som ett avsteg från FÖP:ens rekommendationer.

En översiktsplan ska ange inriktning för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Den ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas men är inte juridiskt bindande (PBL 3 kap 2, 3 §§).

Avsteg från den fördjupande översiktsplanens rekommendationer motiveras med att en friidrottsarena utgör en viktig funktion till tätorten och samhällsfunktioner som ska flyttas från Malmberget ska omlokaliseras till Gällivare centrum. En placering av ny friidrottsarena på den föreslagna platsen i tätorten är gynnsam eftersom det skapas samordningsmöjligheter för Hedskolans verksamhet. Dess befintliga idrottshall ersätts och denna verksamhet flyttas till friidrottsarenan.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Fem gällande detaljplaner finns för aktuellt planområde. Dessa är följande:

- Del av *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Sköldpaddan m.m.*, upprättad i maj 1957.
- Del av *Förslag till ändring av stadsplan för s.k. nedre hedenområdet m.m.*, upprättad 1955 och ändrad 1956.
- Del av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Hedeberga mm.*, antagen 1970.
- Del av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Gällivare kyrkstad (Folketsparksomr. Del 1)*, antagen 1971.
- Del av *Förslag till ändring av stadsplan för Malmbergsvägen – Parkgatan m.m.*, antagen 1972.

Detaljplan för kvarteret Sköldpaddan reglerar gällande användning till *område för upplags- och garageändamål*. Denna mark tillhör fastigheten Vägmästaren 1. Högsta tillåtna byggnadshöjd är reglerad till 7,6 meter. Mellan mark planlagd för upplags- och garageändamål och Masshedsvägen finns mark planlagd för *allmän plats, park eller plantering*. Del av Vinbärsvägen är planlagd för *allmän plats, gata eller torg*. Denna mark är en del av fastigheten Gällivare 76:1.

Stadsplan för nedre hedenområdet reglerar gällande markanvändning för Messhedsvägen samt del av Vinbärsvägen till *allmän plats: gata el. torg*.

Stadsplan för Hedeberga reglerar del av planområdets östra del till *allmän plats, park eller plantering*.

Planområdets norra del omfattas av Stadsplan för Gällivare kyrkstad (Folketsparkomr. del 1) reglerar likaså gällande markanvändning till *allmän plats, park eller plantering*. Dessa markområden är del av fastigheten Gällivare 76:1.

Förslag till ändring av stadsplan för Malmbergsvägen – Parkgatan m.m. reglerar västra delen av planområdet till *bostadsändamål, fristående hus*. Högsta tillåtna våningsantal är två våningar. Omkringliggande vägar regleras till användning allmän plats, *gata* samt *park eller plantering*.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott beslutade 2016-05-26 § 66 att påbörja arbete med detaljplan för *Vägmästaren med bostäder och friidrottsanläggning*.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för mineralfyndigheter.

Parkgatan/väg E45 utgör riksintresse för kommunikationer (Miljöbalken 3 kap 8 §). Vägen ligger inte inom planområdet men berörs av detaljplanen i och med att ett genomförande av detaljplan innebär ökade trafikmängder på vägen.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

För planförslaget har en behovsbedömning tagits fram och skickats till länsstyrelsen för samråd om detaljplanen kan antas medföra en betydande påverkan på människors hälsa och natur. Behovsbedömningen för denna detaljplan innefattar både bedömning på miljömässig- och social påverkan.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte leda till en negativ påverkan på den sociala hållbarheten, utan snarare har bedömningen gjorts att planområdet har goda förutsättningar för att skapa positiva effekter på den sociala hållbarheten.

Följande frågor har identifierats i behovsbedömningen som viktiga att beakta i planarbetet. Ett genomförande av planen:

- Bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Bedöms inte ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten etc.
- Bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Bedöms inte påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000, riksintressen eller naturreservat.

Följande frågor ska utredas vidare i planbeskrivningen:

- Utredning av föroreningar där befintliga byggnader och installationer finns måste utredas för att marken skall kunna bedömas som lämplig för planerad markanvändning inom kvarteret Vägmästaren 1.
- Utredning av grundvattennivå och grundvattnets kvalitet.
- Kompletterande geoteknik.
- Framtida trafikflöden och bullernivåer.
- Placering av infarter för friidrottsarena och bostäderna.
- Dagvattenhantering.
- Påverkan på stadsbilden. Byggnaders volymer och disposition inom planområdet.
- Tydliggöra konsekvenser av att allmän plats försvinner och ersätts med kvartersmark för bostäder samt friidrottsarena.
- Möjligheterna till att bjuda in och öka tillgängligheten till rekreationsområdet nordost om planområdet friidrottsarenan bör utredas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte torde medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar även kommunens syn när det gäller frågor som behöver hanteras vidare under planprocessen och utredas och redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Planområdet ligger på krönet av en höjd och sluttar ner mot norr. Södra delen av planområdet utgörs till största del av fastigheten Vägmästaren 1. Fastigheten är tidigare industrimark med hårdgjorda ytor. Marken är delvis en plan, asfalterad yta, med en brant slänt som sluttar norrut. Längs den södra delen av planområdet finns en ridå av tall, gran och mindre lövträd.

Den norra delen av planområdet utgörs av skogsmark som domineras av barrträd. Denna del av planområdet utgör västra änden av en grönkil som ansluter till ett större grönområde i nordöst.

Vid ett genomförande av föreslagen detaljplan kommer mycket av den befintliga skogen och vegetation i planområdet mittersta del avverkas för exploatering av friidrottsarena samt bostäder. I planområdets norra delar säkerställs ett sammanhängande område som regleras till allmän plats **NATUR**. Detta med huvudsyfte att behålla goda kvaliteter på det befintliga rekreationsstråket. **NATUR**-området syftar även till att behålla ett grönområde mellan boende norr om planområdet och exploateringen.



Figur 2. Asfalterade ytor som sluttar ner mot norr, där det befintliga grönområdet syns i bakgrunden.

Geotekniska förhållanden

Ett översiktligt geotekniskt utlåtande togs fram till samråd (WSP, 2016-11-15), och en geoteknisk utredning har sedan till granskningshandling kompletterats till planhandlingarna (WSP, 2017-02-06).

Jorden inom området består i huvudsak av morän på berg. Lokalt överlagras naturlig morän av fyllnadsmassor. Moränens materialsammansättning består av siltig sandmorän eller sandig siltig morän och är fast eller mycket fast lagrad från cirka 1 meter under markytan. Dock har lokala variationer observerats. I undersökningspunkt 17W018, som ligger i den nordvästra delen av planområdet, förekommer medelfast lagrad morän mellan cirka 5 till 7 meter under markytan.

Fyllningsmassor förekommer generellt vid industriområdets norra del, i övergången mellan plangjord yta och skogsmark. Fyllningarna är mellan cirka 0,7 och 1,0 meter mäktiga och är sammansatta av siltig grusig sand. Fyllningsmassor med cirka 1 meters mäktighet har även påträffats i punkt 17W018 och innehöll glas och kolrester.

Berg har ej påträffats vid utförda sonderingar och bedöms finnas på större djup än cirka 8 meter i områdets södra del och på större djup än cirka 4 meter längst i norr.

Goda grundläggningsförhållanden råder generellt inom området. Byggnader föreslås grundläggas med exempelvis plintar eller platta på mark på kapillärbrytande och väl dränerande material ovan den fast lagrade moränen. Fast lagrad morän återfinns generellt från djup 0 - 1 meter men variationer förekommer.

Då variationer av moränens fasthet har observerats bör de geotekniska förutsättningarna utredas specifikt för varje objekt och ytterligare markundersökningar kan vara nödvändiga beroende på placering. Kontroll ska omfatta att de verkliga jord- och grundvattenförhållandena överensstämmer med de förutsättningar som projekteringen baserats på.

Inget grundvatten har observerats till 7,6 meter under markytan i punkt G17W003, som ligger i den sydöstra delen av planområdet, och till 3,5 meter under markytan i punkt G17W018, som ligger i den nordöstra delen av planområdet. Långtidsmätningar av grundvattnet har ej utförts. Grundvattennivån varierar med årstider och har normalt sitt maximum sent på våren eller sent på hösten. Installerade grundvattenrör bör därför även avläsas vid senare tillfällen.

Förorenad mark

Del av planområdet som omfattar fastigheten Vägmästaren 1 har varit en vägstation i cirka 50 år. Verksamheten på Vägmästaren 1 startade ungefär 1960. Garage, verkstad, förråd och samt kontor anlades på området i anknytning till verksamhetsstarten. I verkstaden har olika lösningsmedel hanterats. Upplag av oljegrus har legat på baksidan av garage och verkstadsbyggnad från 1960-talet och fram till ungefär mitten av 1980-talet. Hela området hårdgjordes på 1970-talet med oljegrus. Området är nu asfalterat.

En miljöteknisk markundersökning utfördes 2010 för att fastställa om miljö- och hälsoskadliga ämnen fanns i marken eller i grundvattnet på fastigheten. Undersökningen visade att det vid två provpunkter noterats med förhöjda halter av

alifatiska och aromatiska kolväten samt PAH. Utifrån denna utredning togs ett beslut om sanering av dessa områden. Befintliga byggnader samt deras infrastruktur har inte utretts.

En kontroll av efterbehandling av saneringen av området har genomförts 2013. Efterbehandlingen har skett i samråd med Miljö- och byggförvaltningen i Gällivare kommun. Det övergripande åtgärds målet för efterbehandlingen var att sanera området till nivåer som är lämpliga för en industrifastighet. Det mätbara åtgärds målet var att sanera den förorenade jorden till nivåer som motsvarar mindre känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets generella riktvärden.

Kompletterande miljötekniska markundersökningar har genomförts för att utreda planområdet ytterligare (Ramböll, 2017-05-24). Utredningen biläggs handlingarna och kan där läsas i sin helhet. Analyser av jord påvisar förhöjda halter av tunga alifatiska kolväten samt PAH'er knutna till tre delområden (oljegrusupplag, oljegrushantering och uppställningsyta). Föroreningarna är starkt bundna till partiklar. I övriga undersökta punkter kan ingen eller väldigt liten haltnivå påvisas.



Figur 3. Provpunkter i planområdet.

I öster kring uppställningsytan (provpunkt G1005 och RA1708) påvisas haltnivåer av PAH'er över riktvärde för KM. Underliggande jord (naturlig morän) är analyserad och någon påverkan kan inte påvisas. Området är avgränsat i väster med provpunkt RA1707. Norr om punkt RA1708 sluttar marken nedåt. Föroreningen i RA1708 ligger relativt ytligt och bedöms inte fortsätta norr om släntfoten. Det bedömda förorenade området är cirka 800 m² stort med en mäktighet mellan 0,1-0,5 meter (Sweco, G1005). Volymen uppskattas till 200 m³.

Vid ytan för hantering av oljegrus (släntfot) har förorening med haltnivå större än KM tidigare påvisats (G1009). Utbredningen är avgränsad i alla riktningar (RA1709, G1010, G1011 samt lastkaj och slänt) och uppgår till som mest cirka 375 m². Förhöjda halter PAH'er i G1009 förekommer i ytliga fyllnadsmassor 0-0,5 m. Påträffade föroreningar består av oljegrus i mark eller jord som är varvig med oljegrus. Oljegrus är påvisat på två platser; vid hantering (och framställning) av oljegrus samt upplagsytor. Provpunkt RA1710 (hantering) är grävd i slänt och sannolikt utgör släntens marknivåskillnad en barriär för utbredning av oljegrus. Jord varvig med oljegrus bedöms vara begränsad i bredd till cirka 2 meter, i djup cirka 1 meter och på längden cirka 25 meter. Den förorenade volymen uppskattas till 50 m³. Vid provpunkt RA1711 (upplagsytan) har mäktiga lager oljegrus påträffats strax under markytan. Utbredning är undersökt genom ytliga schakter i hela upplagsytan. Utbredningen uppskattas till 40 gånger 15 meter. Mäktigheten uppgår till 0,7 meter i provpunkten och skattas till 0,5 meter för hela ytan vilket ger en volym på 300 m³.

I provpunkt RA1711 förekommer stora mängder avfall i marken under oljegruset. Jorden med avfall är analyserad men ingen förorening kan påvisas. Ur ren byggnadsteknisk synvinkel är det ofördelaktigt att låta avfallet vara kvar i marken. I grävd provgrop var mäktigheten på avfall cirka 1,10 meter (nivå 0,9-2,0 meter under markytan). Utbredning av avfall under oljegrus är inte känd.

Uppskattningsvis 7200 m² asfalterad yta bedöms vara tjärhaltig asfalt med förhöjda halter PAH. Asfalten är belägen i huvudsak i södra området, samt del av norra området vilken omgärdar ruta för hantering av oljegrus, och synlig på flygfoto från 1969. Tjärasfalten måste hanteras som farligt avfall. Asfalt i övriga ytor kan återvinnas och uppgår till cirka 2100 m².

Inga föroreningar i haltnivå över laboratoriets rapporteringsgräns har kunnat påvisas i porluften erhållen från grundvattenrören. Det bedöms därför att någon förorening sannolikt inte förekommer i grundvatten.

Sammanfattningsvis omfattas delar av fastigheten Vägmästaren 1 av föroreningar. Bostäder och friidrottsarenor får uppföras på mark som motsvarar klassificeringen känslig mark, varvid området inte utan åtgärder kan anses som lämpligt för reglerade användningsområden. Detaljplanen säkerställer av den anledningen med bestämmelse a₂ att startbesked inte får medges förrän markföroreningar har schaktats bort eller avhjälppts på annat erforderligt sätt (PBL 4 kap 14 §). Om förorenade massor hittas måste detta anmälas till tillsynsmyndigheten.

Följande åtgärder rekommenderas för att marken ska anses som lämplig att bebygga:

- Förekomst av oljegrus i upplagsyta (RA1711) schaktas bort till godkänd mottagare.
- Förekomst av jord varvig med oljegrus i slänt (RA1710) schaktas bort till godkänd mottagare.
- Jord innehållande avfall under oljegrus i upplagsyta (RA1711) harpas på plats för att avlägsna avfall vilket transporteras till godkänd mottagare. Sorterad jord kan användas för återfyllnad.
- Schaktsanering med miljökontroll av uppställningsyta (G1005 och RA1708). Förorenade massor transporteras till godkänd mottagare.
- Tjärasfalt från inom hela fastigheten schaktas bort till godkänd mottagare.

Radon

En markradonutredning genomfördes för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 1990-03-12. Enligt denna utredning finns normalrisk för markradon generellt för dessa områden.

I samband med den geotekniska utredningen (2017-02-06) har radonmätning utförts i 1 stycken undersökningspunkt. Analysen visade 18 kBq/kvadratmeter vilket klassificeras som normalradonmark. Inga särskilda åtgärden med hänsyn till radon bedöms därmed krävas inom planområdet. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Lek, rekreation och mötesplatser

I anslutning till planområdet ligger Hedspåret, ett 3km långt upplyst motionsspår. Ett stickspår norrut till *Kommunrundan* utgår från Hedspåret. Motionsspåret ligger i ett sammanhängande grönområde och har högt rekreativt värde för tätorten. Rekreationsområdet används under hela året, som promenad- och strövområde under barmarkssäsongen och som skidspår under vintersäsongen. I anslutning till motionsspåret, i östra delen av detaljplaneområdet, ligger en anvisad parkering till rekreationsområdet. Motionsspåret används av Gällivare sportklubb och OK Sarven. Vid den anvisade parkeringsytan finns även en klubbstuga för deras verksamhet.

Det finns en lekplats cirka 250 meter nordöst om planområdet, vid Mandolinens förskola. Lek- och rekreationsmöjligheter finns även vid Hedskolan där det i nuläget finns en fotbollsplan som under vintern används som isbana. 800 meter norr om planområdet finns Ridklubben Dundret. Sjöparken ligger cirka 600 meter sydöst om planområdet. Sjöparksområdets park och idrottshallar är en viktig målpunkt avseende lek och rekreation.

Detaljplanen medger möjligheterna att uppföra en friidrottsarena vilket innebär att en ny mötesplats skapas i närområdet. Friidrottsarenans placering inom planområdet i direkt anslutning mot motionsspåret stärker platsen framför friidrottsarenan till en mötesplats för idrott och annan aktivitet ytterligare.

Rekreationsstråket och de befintliga gång- och cykelstråken som finns norr om planområdet påverkas genom att befintlig skog som omger stråken måste avverkas för att möjliggöra den tilltänkta exploateringen, av både friidrottsarena samt bostäder. För att minimera påverkan har ett sammanhängande område i norr reglerats till allmän plats **NATUR**.



Figur 4. Entréplats till motionsspåret.



Figur 5. Klubbstugor som ska flyttas från planområdet. I bilden syns även delar av den befintliga parkeringsytan vid motionsspåret.

Naturmiljö

Grönområdet i planområdets norra delar är likaså ett viktigt naturmiljöområde i tätorten. I den fördjupade översiktsplanen anges att "närhet till natur och bevarandet av gröna kilar ska beaktas vid all planering." Grönområdet är en naturlig buffertzon mellan planområdet och de intilliggande bostadsområdena. Det planlagda området för **NATUR** säkerställer fortsatt att viss del av denna naturmiljö bevaras.



Figur 6. Utdrag ur grön-, blå- och vitstrukturplanen som visar viktiga naturvärden i tätorten. Planområdet (orange ruta) angränsar mot viktigt sammanhängande grönområde i staden.

Vattenområden

Inom planområdet finns det inga vattenområden.

Jämställdhet och trygghet

Detaljplanen ger förutsättningar för ett ökat antal människor som rör sig genom och inom området. Säkra anslutningar till gång- och cykelstråk samt ytor som ger möjlighet till interaktion och olika sorters aktiviteter är önskvärt för att stärka tryggheten i och i närheten till planområdet.

Hedskolans gymnastiksal ska rivras och den nya friidrottsarenan ska därmed användas för skolans idrottslektioner. Skolbarnen på Hedskolan kommer att använda den nya arenan för idrott under skoldagen. För att ta sig dit behöver de passera Messhedsvägen som är en barriär för barnen genom sin trafikmängd på 3 100 fordon per dygn. Vägen måste också passeras av barn som bor norr om den. Det är därför viktigt att det finns en säker övergång över vägen.

Viss hämtning och lämning av skolbarn sker även vid denna väg. Det finns i nuläget ingen anordnad och trafiksäker lösning för hämtning- och lämning till skolan längs med denna väg.



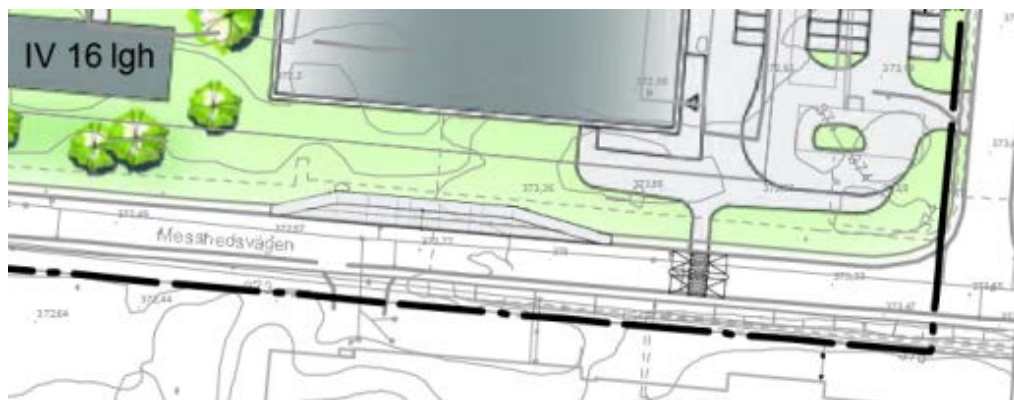
Figur 7. Messhedsvägen som skolungdomarna måste passera, med vy österut. På vänster sida i bild kommer friidrottsarenan och på höger sida syns Hedskolan.

Tillhörande detaljplanearbetet har en parallell trafikutredning genomförs. Utredningen syftar till att ta ett samlat grepp kring hur trafiken i området påverkas av planerad utveckling.

Säker passage över Messhedsvägen, mellan skolan och friidrottsarenan, kan lösas med att ett nytt övergångsställe över vägen, väster om korsningen Messhedsvägen-Domänvägen, anläggs. På detta sätt behöver oskyddade trafikanter enbart passera över en lokalgata en gång och kan sedan via gångtytor ledas fram till entré utan att behöva passera över parkerings- och körytor.

Trafikutredningen presenterar även lösningar för hämtning och lämning av eleverna på Hedskolan och Hedens förskola. En bussficka längst med Messhedsvägen, på norra delen av vägen, anses optimalast för de äldre eleverna.

Detaljplanen reglerar Messhedsvägen som allmän plats **GATA**. Utbredningen av markanvändningen möjliggör uppförande av dessa lösningar, men exakta lösningar regleras inte i detaljplanen. Beslut och val av lösningar hanteras i en separat process utanför detaljplanen.



Figur 8. Förslag på trafiksäkra lösningar (p-ficka och övergångsställe) längs med Messhedsvägen.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostäder

Inom planområdet finns i nuläget inga bostäder. Väster om planområdet, på motsatt sida av Vinbärsvägen finns ett fåtal enfamiljshus i två våningar. Öster om planområdet finns ett bostadsområde längs med Domänvägen med enfamiljshus. Norr om planområdet ligger ett bostadsområde med enfamiljshus i form av friliggande villor och radhus. Söder om planområdet pågår ett detaljplanearbete med att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i det befintliga skogsområdet.

Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder i form av flerbostadshus vilket säkerställs i detaljplanen med användning av kvartersmark för bostäder (**B**).



Figur 9. Två av de hus som ligger väster om planområdet, längs med Vinbärsvägen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom fastigheten Vägmästaren 1 ligger verksamhetshallar för väganläggningsverksamhet. Denna verksamhet består av fyra hallar och uppställnings- och upplagsytor för de fordon och material som behövs för verksamheten. Verksamhetshallarna används ej idag, utan fastigheten används enbart till uppställningsplats för Service- och teknikförvaltningens fordon. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer dessa att avvecklas.

Inom området har även Svenska UMTS-Nät AB en anläggning för elektronisk kommunikation. I nuläget ligger denna mellan de befintliga hallarna. Vid ett genomförande av detaljplanen flyttas kommunikationsmasten till planområdets nordvästra del. Nytt område för masten regleras till användningsområde **E₁**, kommunikationsmast.

I den omkringliggande bebyggelsen finns ett flertal arbetsplatser, där Hedskolan, två förskolor samt ett servicehem för äldre är några som kan nämnas. Norr om planområdet finns Malmhedens externhandelsområde med flertalet arbetsplatser.



Figur 10. Befintliga hallar inom planområdet. Kommunikationsmasten som flyttas syns i bakgrunden.



Figur 11. Hedskolan syns bakom de klubblokaler som står inom planområdet i nuläget.

Detaljplanen möjliggör för uppförande av en friidrottsarena vilket säkerställs med användning av kvartersmark för friidrottsarena (**R₁**). Friidrottsarenan som planeras ska inrymma en 200 meter ovalbana, raka löparbanor, ytor för höjdhopp, längdhopp och kula. Bollplaner ska även inrymmas. Arenan planeras med läktare för 450-500 åskådare och yta för såväl omklädningsrum, förråd och café.

I planområdets sydöstra del finns byggnader som innehåller lokaler för föreningsverksamhet. Avtal för dessa lokaler är uppsagda mellan kommunen och berörda parter. Möjlighet finns att i suterrängvåning av friidrottsarenan att inhysa lokaler för föreningsverksamhet.

Inom kvartersmark för friidrottsarenan (**R₁**) har mark för transformatorstation säkerställts genom bestämmelsen **E₂** (Teknisk anläggning, transformatorstation) samt reglering av exploateringsgraden (**e₃₁₅**).

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Aktuellt planområde ligger på en höjd i tätorten med en tydlig nordsluttning. Detta skapar god utblick mot Malmberget. Den norra delen av planområdet ligger på skuggsidan i terrängen. Planområdets södra del är platt och ligger angränsande mot befintlig bebyggelse. Hedskolans byggnad är dominerande i sitt arkitektoniska uttryck i området. Hedskolan består av avlånga byggnadskroppar om tre våningar som ligger i olika höjder i miljön och följer den naturliga marken i nivåer. Ljus tegel och putsfasad med rött plåttak. Annan omkringliggande bebyggelse är småhus i varierade kulörer. Våningsantalet är lågt, 1-2 våningar, och de flesta husen har sadeltak. Tillkommande bebyggelse i Gällivares centrala delar ska enligt gällande fördjupad översiktsplan bidra till en variation i höjde, volym och gestaltning.

Inom detaljplanens västra del möjliggörs uppförande av bostäder. Användningsområdet för bostäder är i detaljplanen uppdelad i tre olika egenskapsområden.

I planområdets norra del regleras den maximala tillåtna bruttoarea till 2800 kvadratmeter. Maximala tillåtna byggnadsarea regleras till 800 kvadratmeter. Byggnader får uppföras till maximalt 12 meter i byggnadshöjd. Utöver detta får suterrängvåning uppföras.

I planområdets västra och södra del regleras den maximala tillåtna bruttoarena till 2850 kvadratmeter. Maximala tillåtna byggnadsarea är i detta område 1000 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd regleras till 12 meter.

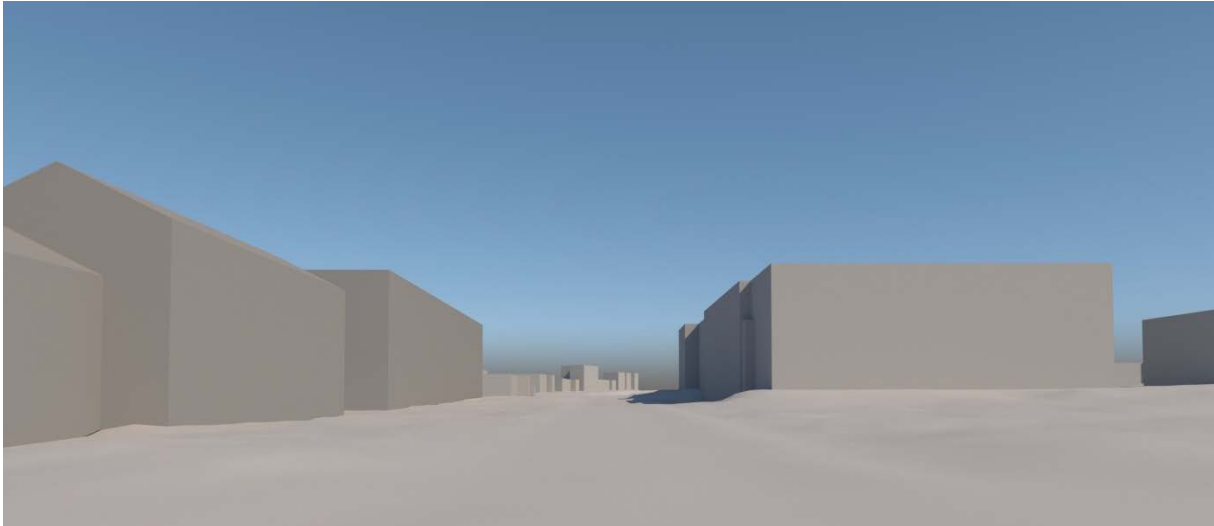
Innanför detta område, mer i de mittersta västra delarna, regleras maximala tillåtna bruttoarean till 2400 kvadratmeter. Maximala tillåtna byggnadsarea regleras till 400 kvadratmeter. Byggnad får uppföras till maximalt 18 meter.

Inkluderat i dessa ovan exploateringsgrader inryms möjligheter till att uppföra sophus och dylikt inom fastigheten.

Byggnader får inte uppföras närmare än 4,5 meter från användningsgräns (planerad framtida fastighetsgräns) vilket säkerställs med **prickmark**.

I planområdets östra del möjliggör detaljplanen uppförande av friidrottsarena till en totalhöjd på **+388 meter**, vilket innebär en höjd om 15 meter för arenans södra kortsida. Det är önskvärt att kunna sänka ned friidrottsarenan. Detta bör ses över vid projektering. Maximal byggnadsarea tillåts till **7500 kvadratmeter**. Detta innebär en byggnadskropp med de ungefärliga måtten 110*70 meter.

Friidrottarenan får inte uppföras närmare än 4,5 meter från användningsgräns (även detta framtida fastighetsgräns) vilket även detta säkerställs med **prickmark**.



Figur 12. Vy som visar hur närområdet längs med Messhedsvägen kan komma att se ut efter ett genomförande av detaljplanen. På höger sida syns Hedskolan och på vänster sida illustreras tillkommande bebyggelse inom planområdet.



Figur 13. Illustration över tänkbar exploatering.

Landskaps- och stadsbild

Planområdet utgör en del av en befintlig grönkil. En exploatering av planområdet med friidrottsanläggning och bostäder kommer förändra landskapsbilden i närområdet. Stor del av skogen kommer försvinna och ersättas med byggnader. Ett område längst i norr har reglerats till allmän platsmark NATUR med syfte att behålla en del av landskapsbilden för boende norr om planområdet.

Tillkommande bebyggelse planeras i majoritet att placeras i planområdet södra delar, för att på ett sådant sätt bli en naturlig utökning av den befintliga bebyggelsestrukturen av tätorten.

Tillgänglighet

Inom planområdet är det stora höjdskillnader och nivåer måste särskilt beaktas vid exploatering. Möjlighet till god tillgänglighet inom planområdet finns generellt, men kan komma att kräva ramper och viss markmodellering för att kraven ska klaras. Detta gäller främst i bostadsområdets norra del.

Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnader. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanebestämmelserna utan följs upp i kommande bygglovsskede.

Parkering, utfarter

En trafik- och parkeringsutredning har genomförts tillhörande detaljplaneprocessen. Denna utredning studerar och tar hänsyn till alla de pågående detaljplaneärenden samt omstruktureringar som närområdet kommer genomgå inom en närtid.

I utredningen har parkeringsbehovet för respektive verksamhet utretts. Det har identifierats möjligheter för samnyttjande av parkeringsytor. Möjligheter till samordning av parkeringsytan med Hedskolans verksamhet är stora, då arenan ska användas av skolan under dagtid och till föreningsverksamhet under eftermiddag, kväll och helger. Utredningen har lagt till grund för utformning och reglering av föreslagen detaljplan.

Användningsområde R₁, friidrottsarena

Inom planområdet finns en anvisad parkeringsyta för besökare till motionsspåret. Infart till parkeringsplatsen finns i planområdets sydöstra del.

Tillhörande friidrottsarenan bedöms en parkeringsyta med 65 parkeringsplatser vara tillräcklig, där 45 parkeringsplatser bedöms krävas för aktiviteten i hallen, och 20 parkeringsplatser för besökare till motionsspåret samt eventuella föreningslokaler.

År 2020 förväntas Hedskolans och Hedens förskolas personal behöva cirka 59 parkeringsplatser dagtid. Möjligheter finns till att samordna och förlägga en del av dessa parkeringar på friidrottsarenans parkering för att minska andelen parkeringsytor på andra platser i närområdet. Cirka 29 parkeringsplatser kan förläggas till arenans parkering, eftersom denna parkering i stort sett är tom dagtid.

Parkeringsytan placeras med fördel i användningsområdets östra del, närmast Domänvägen, för att möjliggöra sammanhängande och trafikfria gång- och entrétytor mellan Messhedsvägen och arenans södra kortsida. Infart till parkeringsytan får inte

tas in från Messhedsvägen och begränsas där med **utfartsförbud**. Detta med hänsyn till möjligheterna att anlägga trafiksäkra lösningar inom vägområdet mellan Hedskolan och friidrottsarenan. Infart till friidrottsarenan tillåts i detaljplanen från Domänvägen, i ungefärligt läge som infartsvägen till parkeringsytan för motionsspåret ligger i nuläget.

Användningsområde B, Bostäder

En befintlig infart finns i nuläget till fastigheten Vägmästaren 1 och finns i planområdets sydvästra del, nära korsningen Messhedsvägen – Vinbärsvägen.

Infart till planområdet förändras vid ett genomförande av detaljplanen. Infart tas fortsatt in från Vinbärsvägen men flyttas norrut på Vinbärsvägen. För att säkra utfarternas placering har **utfartsförbud** lagts in i detaljplanen längs med hela Messhedsvägen samt del av Vinbärsvägen. Öppningar har tillåtits i utfartsförbudet, ena i den norra delen för in- och utfart till parkering och ena i den södra delen för räddningsfordon och liknande.

Parkering tillhörande bostadsbebyggelsen ska helt lösas inom användningsområdet. Aktuell parkeringsnorm är 1,1 bilplatser per lägenhet. Detta ger ett behov av cirka 100 parkeringsplatser. Parkering tillhörande bostäderna ska uppföras i det norra egenskapsområdet inom användningsområdet och tillräcklig yta för detta möjliggörs i detaljplanen. I den södra delen av bostadsområdet tillåts inte parkering, vilket säkerställs i detaljplanen med reglering **n₁** (Parkering tillåts ej).

Offentlig service

Söder om planområdet, på andra sidan om Messhedsvägen, ligger Hedskolan vilket i dagsläget är en skola med 280 elever mellan 6-16 år. En ny skolstruktur håller på att implementeras och år 2018 beräknas det gå 400 elever från F-6. År 2020 beräknas elevantalet ha ökat till 450 elever. Hedskolans högstadium kommer att flyttas till Sjöparks skolan. I närheten till planområdet finns också förskola Mandolinen och Hedens förskola där ca 54 respektive ca 36 barn i åldrarna 1-5 går. Detaljplanen har tagit hänsyn till denna förändring i skolstrukturen med hänsyn till det ökade parkeringsbehovet. Samordning mellan personalens parkeringsbehov samt parkeringsbehovet för friidrottsarenans-, och motionsspåret inom **R₁**, har utretts.

260 meter söder om planområdet finns Hedens servicehem. Vårdinrättningar som hälsocentral och sjukhus finns cirka 1,7 km sydöst om planområdet.

Planområdet ligger mindre än 1 kilometer norr om Gällivare centrum. I centrum finns en stor del av tätortens offentliga service i form av badhus, bibliotek, Folkets hus, skatehall, föreningslokaler, affärslokaler för att nämna några.

Kommersiell service

Planområdet ligger mitt mellan Gällivare tätorts två kommersiella platser, centrum och Malmhedens externhandelsområde. I centrum finns butiker och restauranger framförallt samlade kring Storgatan. Gällivares galleria, Norrskensgallerian, ligger i också i centrum ungefär 1 kilometer söder om planområdet vid Vassaratorg. Malmhedens handelsområde ligger cirka 1 kilometer nordväst.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga betydande kulturvärden i den fysiska miljön bedöms finnas i planområdet i nuläget. Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Höga vattenstånd

Inom planområdet finns liten risk för höga vattenstånd orsakat av regn och snösmältning. En exploatering av planområdet innebär dock att omkringliggande bebyggelse kan påverkas av exploateringen. Planområdets norra del ligger lågt och bildar en sänka i terrängen. Detta innebär att de bostadshus som angränsar mot grönområdet är särskilt utsatta vid höga vattenflöden. Det föreligger redan i nuläget risk för höga översvänningsdjup för dessa bostäder.

Längst i norr bör ett avskärande dike anläggas där dess funktion blir att avleda infiltrerat dagvatten från Vägmästaren 1 och säkerställa att bostäder norrut inte riskerar översvämmas från aktuell exploatering vid 100-års flöden. Detaljplanen säkerställer att dike ska uppföras i planområdets norra del, i anslutning till den befintliga gång- och cykelvägen. Detta regleras på plankartan med bestämmelse **dike**.

Vid god hantering av de dagvattenflöden som uppkommer inom respektive fastighet bedöms inte risken för höga vattenflöden vid normala omständigheter vara ett problem.



Figur 14. Skyfallsanalys med översvänningsdjup vid framtida 100-års regn. (Källa: DHI)

TRANSPORTER

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

I anslutning till planområdet finns ett väl fungerande och sammankopplat gatunät. Detaljplanen inrymmer Vinbärsvägen som ligger i väster. På denna väg färdas cirka 4100 fordon under ett vardagsdygn. I södra delen av planområdet ligger Messhedsvägen med en vardagsdygnstrafik på cirka 3100 fordon. Skyltad hastighet på dessa vägar är 50 km/h. Under vardagar mellan 07.00 och 16.00 är hastigheten på Messhedsvägen, mellan Vinbärsvägen och 100 meter öster om Domänvägen, 30 km/h. Möjligheter finns även att ansluta till planområdet via Domänvägen i sydöst.

70 meter västerut ligger väg E45/Malmbergsleden. ÅDT (Årsmedelnygntrafik, 2014) är för denna väg cirka 5000 fordon, varav 290 är lastbilar. Skyltad hastighet är 90 km/h. Trafik från Hedenområdet kan via en bro ta sig över E45:an längs med Söderbergsvägen. Antal fordon under ett vardagsdygn är cirka 2200 fordon för denna väg.

Längs med Vinbärsvägen (enbart i södra delen av vägen) och Messhedsvägen finns trottoarer med kantsten på vardera sida. För att passera över Messhedsvägen finns obebakade övergångsställen vid korsningen Messhedsvägen/Vinbärsvägen. Vid korsningen Domänvägen/Messhedsvägen finns ett ljusreglerat övergångsställe. Nytt övergångsställe föreslås anläggas över Messhedsvägen i läge med friidrottsarenans entré. Detta för att skapa säkra och trygga rörelser för oskyddade trafikanter till och från friidrottsarenan. Detta är en aspekt som säkerställs i en separat process och säkerställs inte i detaljplanen. Vinbärsvägen och Messhedsvägen regleras till allmänt ändamål avseende gata (**GATA**) med huvudsyfte att säkerställa utfarters tillåtna placering till friidrottsarenan och bostäderna.

Befintlig gång- och cykelväg finns i naturområdet norr om planområdet. Vägen kopplar ihop bostadsområdet i norr med Hedenområdet väster om E45/Malmbergsleden. Från den befintliga parkeringen inom planområdet vid motionsspåret finns ett befintligt gång- och cykelstråk. Detta kopplar ihop bostadsområdet i norr med Domänvägen och vidare mot Gällivares mer centrala delar. Vid ett genomförande av detaljplan måste delat av detta stråk justeras för att möjliggöra anläggande av ny parkeringsyta samt hantering av dagvatten- och snöupplag för arenan. Stråket förskjuts några meter närmare motionsspårets entréplats och förläggs därmed utanför planområdet. Möjligheterna finns till att skapa korta anslutande stråk till gång- och cykelvägen för att leda in besökare till friidrottsarenan norrifrån.

Planområdet ligger inom förbudsområde för skoter. Kommunens antagna *Grön-, blå- och vitstrukturplan* redovisar en önskvärd skoterled i samma sträckning som den norra gång- och cykelvägen går. Kopplingen mellan bostadsområdet norr och Domänvägen utpekas som önskvärd skoter- och vinterled.

Kollektivtrafik

Två busslinjer finns att använda sig av som ligger i närheten till planområdet. Det ena hållplatsläget ligger längs Vinbärsvägen cirka 250 m från planområdet i nordvästlig riktning. Anslutning från hållplats ner till gång- och cykelvägen norr om planområdet finns. Ett till hållplatsläge finns längs Söderbergsvägen, på andra sidan bron, cirka

150 meter från planområdets sydvästra del. Avståndet till befintliga busshållsplatser bedöms därmed som relativt nära för både bostäderna och besökare till friidrottsarenan.

Resecentrum med regional kollektivtrafik med tåg eller buss ligger 1,2 km från planområdet. Parkering av buss för resande lag till friidrottsarenan kan anläggas i anslutning till arenan inom kvartersmarken. Messhedsvägen regleras till allmänt ändamål avseende gata (**GATA**) med huvudsyfte att säkerställa utfarters tillåtna placering till friidrottsarenan och bostäderna.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Befintliga vatten- och avloppsledningar sträcker sig genom Vägmastaren 1 samt i Vinbärsvägen och Messhedsvägen. Möjlighet finns att ansluta sig till dessa ledningar för tillkommande bebyggelse.

För att möjliggöra föreslagen detaljplan måste befintliga ledningar rakt genom fastigheten, Vägmastaren 1, flyttas och nya ledningar anläggas. Det finns en möjlighet att anlägga de nya ledningarna från planområdets sydöstra del ner mot Folkets Parkområdet, norr om planområdet. Friidrottsarenan ansluts till dessa nya ledningar.

Befintliga ledningar längs med Vinbärsvägen ska ligga kvar i sitt läge och tillkommande bostadsbebyggelse ansluts till dessa ledningar. För att säkerställa att ingen tillkommande bebyggelse placeras på detta ledningsstråk säkerställs detta till **u-område**, dvs. ett område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Området säkras även genom bestämmelse avseende **prickmark**, det vill säga att marken inte får förses med byggnad.



Figur 15. Möjlig placering av ny vatten- och spillvattenledning, samt ledningar som utgår vid ett genomförande av detaljplanen.

Dagvatten, snöhantering

Dagvattenledningar finns likaså i Vinbärsvägen, Messhedsvägen samt genom Vägmästaren 1. Dagvattenledningarna som ligger inom Vägmästaren 1 och Vinbärsvägen leds till utlopp i en bäck efter Treenighetensväg. Bäckens leder vattnet ut i Kavajokk och vidare ut till Linaälv. Planområdet ligger precis utanför avrinningsområdet för dagvatten ut till Vassara älv i dess södra delar. Dagvattenledningarna som finns längs med Messhedsvägen leder dagvattnet ut till Vassara älv.

Erforderliga dagvattenåtgärder och anläggningar ska uppföras inom respektive fastighet för att hantera de dagvattenflöden som exploateringen ger upphov till. Detaljplanen säkerställer att det finns tillräcklig yta och möjligheter till att uppföra lämpliga åtgärder, men reglerar inte detta i detaljplanen.

Dagvattenutredningen har legat till grund för bedömning av dagvattenhanteringen (läs med under rubrik *Risker och störningar - Översvämningsrisk samt dagvattenhantering*). Dagvattenutredningen biläggs även planhandlingarna och kan där läsas i sin helhet.

Energi och elförsörjning

Tillkommande bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet. Befintliga ledningar längs med Messhedsvägen ska ligga kvar i sitt läge. Både bostadsbebyggelse samt friidrottsarenan ansluts till dessa ledningar. För att säkerställa att ingen tillkommande bebyggelse placeras på ledningsstråk säkerställs detta till **u-område**, dvs. ett område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Området säkras även genom bestämmelse avseende **prickmark**, det vill säga att marken inte får förses med byggnad.

Vattenfalls ledningar inom planområdet måste flyttas för att möjliggöra ett genomförande av föreslagen detaljplan. Ledningar avses flyttas och förläggas i **GATA**. Inom användningsområde **R₁E₂** ska ny transformatorstation anläggas. Exakt placering av transformatorstationen hanteras i projektering.

Tele och opto

Optoledningar finns längs med Vinbärsvägen samt längs med gång- och cykelvägen norr om planområdet. Ledningarna avses ligga kvar i sitt befintliga läge.

Avfall, återvinning

Återvinningsstation (förpackningar, tidningar etc.) för hushåll finns på Estradvägen cirka 450 norr om planområdet.

Avfallshantering för flerbostadshus ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer. Avfall som genereras från aktivitet i friidrottsarenan ska likaså hanteras på erforderligt sätt inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för uppförande av gemensamma hushållsavfallslösningar inom fastigheten.

För att möjliggöra god hantering avseende avfall och återvinning för flerbostadshusen har öppningar i **utfartsförbudet** längs med Vinbärsvägen säkerställts.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Trafikflöden

En trafik- och parkeringsutredning har genomförts i detaljplaneprocessen. Utredningen avser ta ett samlat grepp kring hur trafiken i området påverkas av planerad utveckling. Trafik- och parkeringsutredningen omfattar de förändringar som är kända och planeras i följande kvarter:

- Vägmästaren 1 och del av Gällivare 76:1 (denna detaljplan)
- Del av Överläraren 1
- Hedskolan

Trafikutredningen har även baserats på en trafikmodell framtagen av WSP (Trafikutredning Roslingsvägen mm. i centrala Gällivare 2015) där samhällsomvandling till följd av utvidgande gruvnäring i Malmberget samt byggnation av ishall i Sjöparken utretts. I trafikmodellen kan man avläsa att ingen ökning förväntas på Messhedsvägen eller Vinbärsvägen söder om Messhedsvägen, medan en liten ökning förväntas på Vinbärsvägen norr om Messhedsvägen. Om trafiken på de gator som berörs i trafikutredningen inte ökar på grund av annan utveckling i orten är det således endast trafiken till följd av exploateringar av Vägmästaren 1 och del av Gällivare 76:1, förslagen detaljplan och skolans expansion som påverkar trafikmängderna i närområdet.

Friidrottsarenan bedöms innebära en ökning av cirka 150 bilrörelser per dag under vardagen och ca 125 fordon per dygn per 100 personer på helgen. De nya bostäderna bedöms innebära en ökning på cirka 370 bilrörelser per dag. Bilresorna för besökare till motionsspåret förändras inte genom planförslaget och antas motsvara cirka 120 fordon per dygn. Ökning från Hedskolan på arenan beräknas vara cirka 70 bilrörelser per vardagsdygn. Ett genomförande av planen innebär därför att området genererar cirka 710 fordon per vardagsdygn. På helgen bedöms trafikmängden variera i större omfattning beroende på hur arenan används.

Planförslaget kommer innebära en ökad trafikmängd på omkringliggande trafiknät. Påverkan antas blir störst utmed de gator som redan idag har hög trafikmängd, Messhedsvägen och Vinbärsvägen. I förlängningen påverkas även E45 och Nuolajärvivägen. Påverkan på dessa vägar är dock liten.

Väg E45/Parkgatan är led för farligt gods. Detaljplanen bedöms dock ligga utanför det framtagna uppmärksamhetsavståndet på 60 meter ifrån transportled för farligt gods på väg (Länsstyrelsen i Norrbottens län *Riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods*).

Buller

Ökade trafikmängder innebär högre bullernivåer. En bullerutredning har genomförts med syfte att utvärdera detaljplanen avseende buller från vägtrafik för att bedöma huruvida bebyggelse inom detaljplaneområdena behöver planeras med hänsyn till ljudnivåerna.

Utredningen visar att det särskilt är delarna mot Vinbärsvägen och Malmbergsvägen som är bullerutsatt och byggnader mot de vägarna kommer att få ljudnivåer över riktvärdet. Ljudnivåerna är så passa höga i plangränsen att det inte bedöms möjligt

att dra tillbaka bebyggelsen så långt att riktvärdet inte överskrids. Alternativet för att klara riktvärden utomhus är då bullerskärmar längs vägen, men detta bedöms inte heller fördelaktigt då det både är kostsamt och har en stor påverkan på miljön. Det kvarvarande alternativet är då att göra avsteg enligt förordning (2015:216) genom att anpassa lägenheter i husen mot Vinbärsvägen så att minst hälften av rummen i varje lägenhet (med fördel sovrum) vänds mot innergården. Uteplatser kan placeras på innergården.

Utredningen visar att det går att bebygga samtliga delar av planområdet med bostäder, men att delar av bostadshusen oundvikligen kommer att utsättas för buller högre än riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Lägenheter i dessa hus måste därmed anpassas efter bullersituationen så att minst hälften av alla bostadsrum vänds mot en tystare sida med lägre ljudnivå. Fasader måste också dimensioneras så att riktvärden inomhus klaras. Så länge bullersituationen tas med som en förutsättning tidigt i planeringen bedöms det inte föreligga några svårigheter att uppfylla kraven i förordning (2015:216). Genom att uppfylla kraven i förordningen kan bostäder med god ljudmiljö skapas trots det bullerutsatta läget.

För att säkerställa att bostadsbebyggelse är lämpligt inom planområdet reglerar detaljplanen med bestämmelse m_1 (där ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 55 dB(A) ska hälften av alla bostadsrum i lägenheten vändas mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00–06.00. Bygglov får inte ges innan erforderliga bulleråtgärder har säkerställts (a_1).

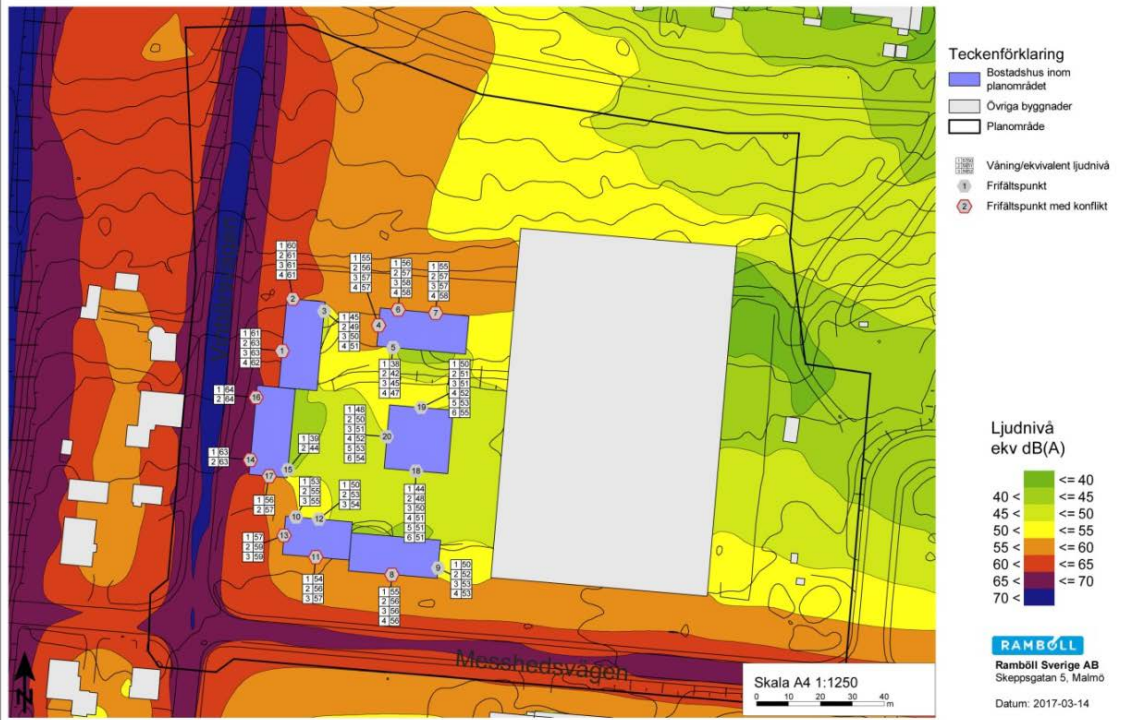
I denna utredning har även nollalternativet (enbart framtida trafikflöden utan genomförande av föreslagen detaljplan) utretts med hänsyn till förväntade bullernivåer i området. Ett genomförande av detaljplanen ger som tidigare nämnt ökad trafik, men dessa innebär inte någon påtaglig ökning på de bullernivåer som de framtida trafikflödena kommer ge upphov till (jämför nollalternativet mot bebyggelseförslagen).

Friidrottsarena kräver fläktar för ventilation. Detta kan innebära risk för störning för både boende i planområdet samt i närområdet. Buller från ventilation måste därmed säkerställas att det kan hanteras på ett godtyckligt sätt.

Bullerutredning Vägmästaren

BILAGA 5

Ekvivalent ljudutbredning 2 m över mark samt frifältsvärde vid fasad (ekvivalent ljudnivå) per våning - trafiksituation år 2032 - förslag 2

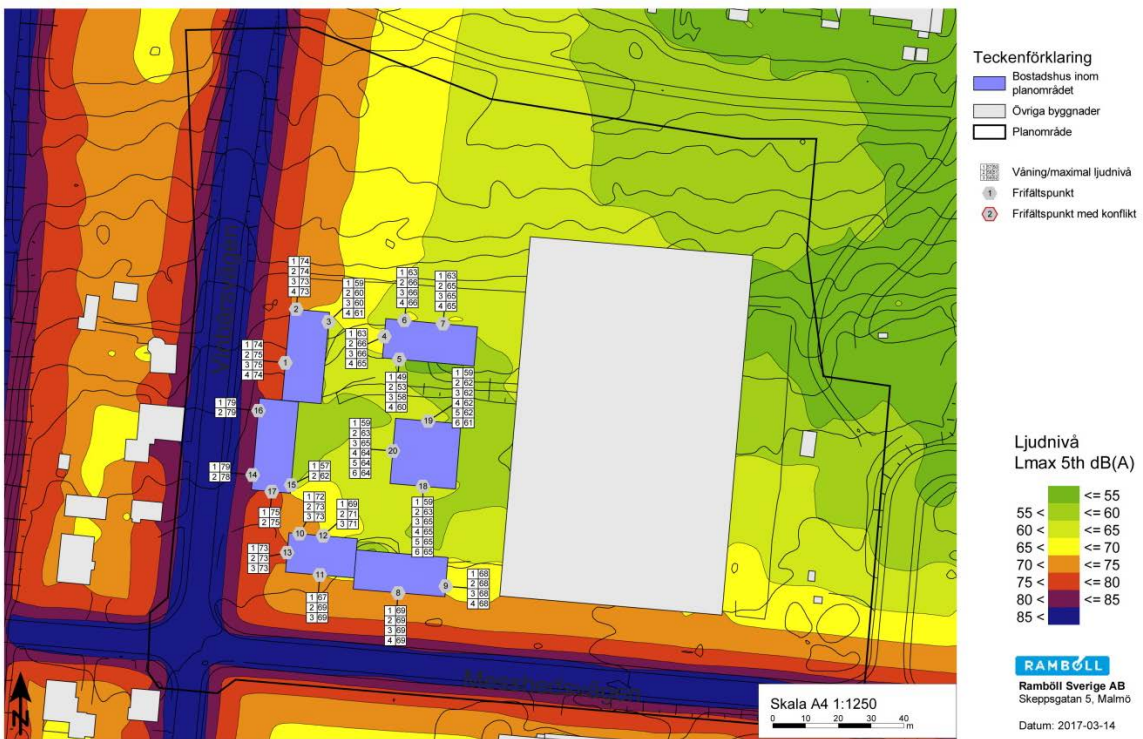


Figur 16. Bilden ovan visar beräkningar på ekvivalen ljudnivå vid fasader.

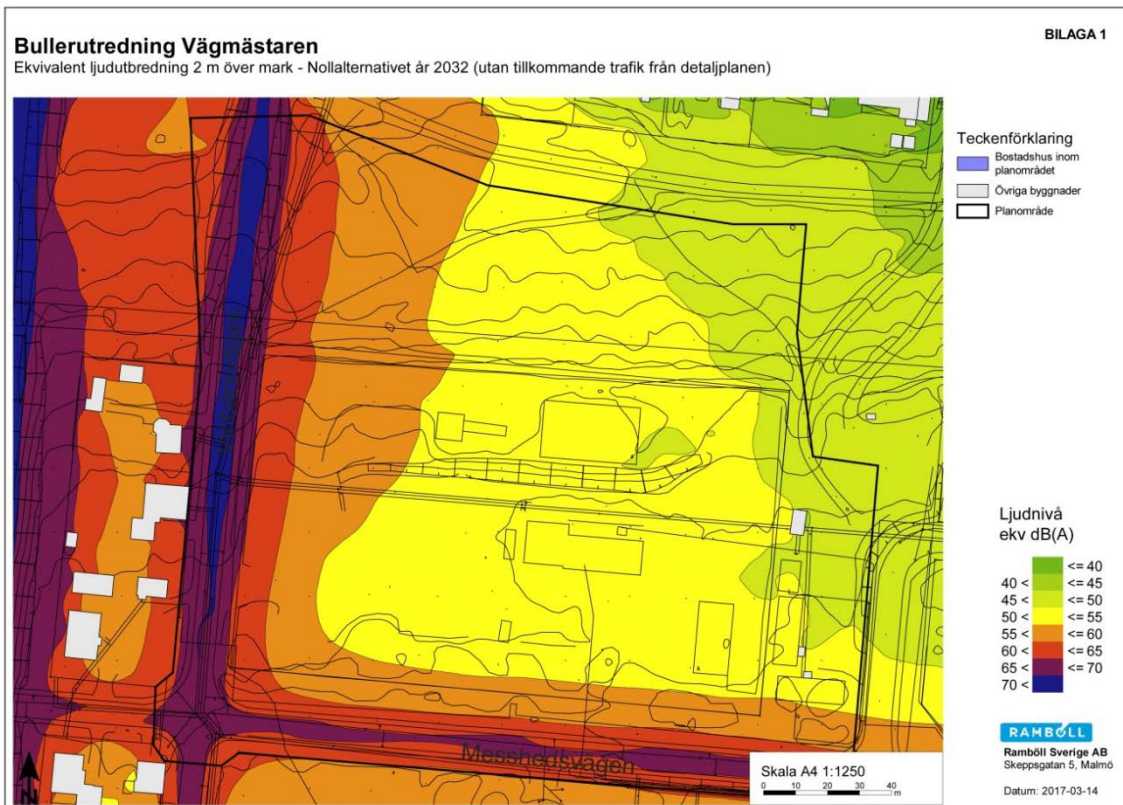
Bullerutredning Vägmästaren

BILAGA 6

Maximal ljudutbredning 2 m över mark samt frifältsvärde vid fasad (maximal ljudnivå) per våning - trafiksituation år 2032 - förslag 2



Figur 17. Bilden ovan visar beräkningar på maximal ljudnivå vid fasader.



Figur 18. Bilden ovan visar beräkningar av nollalternativet för framtidsscenario (år 2032).

Översvämningsrisk samt dagvattenhantering

Befintliga bostäder som ligger direkt norr om planområdet är redan i nuläget utsatta för risk för översvämnning och höga vattennivåer vid ett 100-års regn.

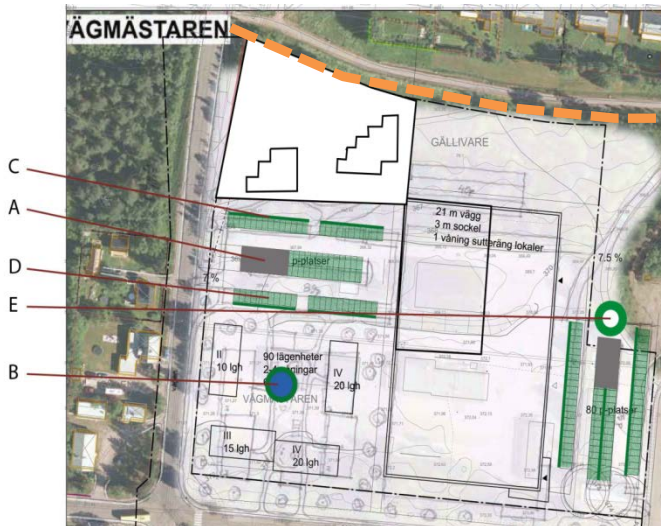
Detaljplaneområdet sluttar norrut med avrinning mot detta område och det finns därmed risk för att ett genomförande av detaljplanen kan öka risken för översvämnningar och att de förväntade nivåerna av vatten vid dessa bostäder ökar vid 100-års regn och vid snösmältning.

I dag avrinner dagvatten från området orenat och utan fördröjning till det befintliga dagvattennätet. De ytor som inte är kopplade till dagvattennätet infiltrerar och avrinner mot naturmarken norrut. Planerad bebyggelse innebär att den totala hårdgjorda ytan ökar med knappt 50 %. En stor tillkommande hårdgjord yta är taket från idrottshallen.

En dagvattenutredning har genomförts i syfte att studera dagvattenhanteringen med hänsyn till den identifierade problematiken. Denna biläggs handlingarna och kan där läsas i sin helhet. I planbeskrivningen sammanfattas dagvattenutredningen och förtydligar vilka åtgärder som detaljplanen säkerställer. Om flödet till det kommunala dagvattennätet inte ska öka vid dimensionerande regn krävs någon form av fördröjande åtgärder. Det finns ett antal olika lösningar för fördröjning av dagvattnet.

Detaljplanen möjliggör att uppförande av erforderliga dagvattenlösningar kan uppföras inom planområdet. I dagvattenutredningen har följande lösningar utretts och ansetts som lämpliga. Vilken typ av magasin som ska utföras lämnas åt exploatör att i detalj bestämma, men det kan handla om ytliga magasin (dammar, stråk), rörmagasin, dagvattenkassetter, mm som markförlagda magasin.

Alternativ A i figur nedan visar ett magasin med ytmått 70 x 20m.
 B i figur nedan visar en öppen dagvattendamm med ytmått 20 x 20m
 C i figur nedan visar möjliga infiltrationsytor
 D i figur nedan visar möjliga rasterytor på de planerade parkeringsytorna.
 E i figur nedan visar en multifunktionell yta.



Figur 19. Bild som visar förslag på hur man kan lösa dagvattnet.

Vid dagvattenutloppen i Vassaraälven vid Myrviksgatan och Källgatan, finns även tankar att anlägga en sedimenterings- och fördröjningsdamm, för att ytterligare minimera påverkan på recipient.

Med tanke på att tomten sluttar relativt brant norrut och att avledning av ytvatten delvis sker åt detta håll i dag bör en översyn ske av diken i tomgräns. Det är viktigt att avledning sker så att de privata tomterna norr om aktuell fastighet inte riskerar översvämmas med anledning av den nya exploateringen. Längst i norr bör ett avskärande dike anläggas, alternativt att avledning från befintligt dike säkerställs. Huvudsakliga funktionen blir att avleda infiltrerat dagvatten från Vägmästaren 1 och säkerställa att bostäder norrut inte riskerar översvämmas från aktuell exploatering. Detaljplanen säkerställer att dike ska uppföras i planområdets norra del, i anslutning till den befintliga gång- och cykelvägen. Detta regleras på plankartan med bestämmelse **dike**.

Föroreningsmängden beräknas årsvis schablonmässigt öka, innan dagvattenåtgärd, jämfört med nuvarande situation och, med avseende på 2S, vara högre beträffande metaller och SS. Genom att välja takmaterial som inte bidrar till ökade metallhalter kan värdena från schablonberäkningarna minskas. Rening i markmagasin fungerar som filtrering och tar bort partiklar. Att leda vatten över en gräsyta t.ex. översilning eller gräsbevuxet dike avskiljer olja på så sätt att mikroorganismer bryter ner olja i grässvålen och i översta jordlagret under. Fastläggning av partiklar, metaller och SS sker via adsorption när vattnet filtrerar genom materialet. Med väl valda dagvattenåtgärder finns goda möjligheter att minska föroreningsbelastningen från området.

Skuggstudie

Skuggstudien visar hur bebyggelsen i största utsträckning bedöms kunna påverka närområdet. Tillkommande bebyggelse inom planområdet kommer innebära en negativ påverkan på närområdet. Det är främst friidrottsarenan samt eventuella bostadshus i planområdets norra del som påverkar. Det befintliga bostadsområdet i väst får minskad morgonsol på grund av de nya bostäderna.

Skuggningen blir störst under vår och höst då solen ligger i lägre vinkel och därmed skapar längre skuggbildningar. Detaljplanen är flexibel inom det norra området för bostadsbebyggelsen vilket innebär att det finns goda möjligheter till att placera byggander mer söderut, och på så sätt minska skuggningspåverkan.

Friidrottsarenan påverkar främst på eftermiddagarna (efter klockan 15.00) och påverkar enbart ett fåtal av de hus som ligger norr om planområdet. Bostadshusen öster om arenan påverkar enbart marginellt och det är efter klockan 16.00 under våren. Vid projektering av friidrottsarenan bör möjligheterna till att sänka ned friidrottsarenans höjd eller utforma volymen på sådant sätt att skuggning minskas övervägas.

Vår (21 mars)



Figur 20. Bilderna ovan visar skuggningspåverkan (under våren) inom planområdet och detaljplanen maximala påverkan på närområdet.

Sommar (2 juli)



Figur 21. Bilderna ovan visar skuggningspåverkan (under sommaren) inom planområdet och detaljplanen maximala påverkan på närområdet.

Höst (22 september)



Figur 22. Bilderna ovan visar skuggningspåverkan (under hösten) inom planområdet och detaljplanen maximala påverkan på närområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Visionen för Gällivare, MalMBERGET och Koskullskulle och för den stadsomvandling som sker är "En arktisk småstad i världsklass". För att nå denna vision som baseras och utgår ifrån de viljeriktningar som tidigare dialogprocess identifierat har hållbarhetsmål tagits fram. Dessa hållbarhetsmål är den samlade viljeriktningen och utgörs av social-, ekologisk- samt ekonomiska hållbarhet. Utifrån dessa har kommunen tagit fram fyra strategier.

Klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Strategin *Klimatanpassad och levande utomhusmiljö* handlar främst om människors möjlighet att ta del av och vistas i det offentliga rummet hela året. Planförslaget omfattar exploatering av både friidrottsarena och bostäder på en tidigare delvis oexploaterad del av ett sammanhängande naturområde i yttre delen av Gällivare tätort. En exploatering innebär att delar av detta naturområde kommer försvinna, men naturstråket kommer fortsättningsvis vara sammanlänkat i väst-östlig riktning.

De boende i området kommer ha nära tillgång till natur- och rekreationsområden i direkt anslutning till planområdet. Placeringen av friidrottsarenan i anslutning till det befintliga motionsspåret stärker möjligheterna för att fler människor ska uppmärksamma motionsspåret och använda sig av det.

Planförslaget påverkar landskapsbilden. Befintlig skog avverkas och istället placeras nya byggnadskroppar inom planområdet. De tillkommande bostadshusen placeras så att den befintliga bebyggelsestrukturen kompletteras och efter ett genomgående av detaljplanen upplevs som en förtätning av tätorten. Byggnaden som friidrottsarenan innebär är desto större. Att gräva ner arenans golv är önskvärt för att minska dess upplevda höjd. Ett **NATUR**-område har sparats för att minska den visuella påverkan för boende norr om planområdet.

En exploatering av planområdet innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer öka. Detta medför att dagvatten kommer innebära en ökad påfrestning i området genom att avrinningsflöden rinner av under kortare tid. Med god hantering och anläggande av erforderliga dagvattenlösningar inom respektive fastighet bedöms inte påverkan av ökade hårdgjorda ytor påverka under normala omständigheter. Vid 100-års regn är dock de förväntade vattenmängderna så höga att kompletterande åtgärder krävs för att säkerställa att bostadshusen norr om planområdet inte påverkas. Detta har hanterats och säkerställts i detaljplanen genom att ett dike ska uppföras på södra sidan om det befintliga gång- och cykelstråket i direkt anslutning norr om planområdet.

Den förhärskande vindriktningen i Gällivare är från nordväst. Planförslaget möjliggör att tillkommande byggnadskroppar har goda möjligheter till att stoppa dessa vindar. Bebyggelsen inom planområdet är likaså föreslagen för att ta hänsyn till solmöjligheter på innergård.

Tillkommande bebyggelse kommer dock innebära en konsekvens på omkringliggande bebyggelse med hänsyn till skuggning. Fastigheterna väster och norr om planområdet påverkas negativt. Det är främst bostadshusen i det norra egenskapsområdet inom

bostadsändamål som påverkar. Placeringen av bostadshusen i detta område är inte styrt, utan det finns goda möjligheter till att placera hus mer i söder, och därmed minska skuggningspåverkan för de boende.

Friidrottsarenan innebär en skuggningspåverkan likaså på boende norr om planområdet. Boende öster om arenan bedöms enbart marginellt att påverkas, och det är efter klockan 15.00 under vår och höst. Vid projektering av friidrottsarenan bör möjligheterna till att sänka ned friidrottsarenans höjd övervägas samt vidare studera och anpassa byggnadens volym på sådant sätt att skuggning minskas.

Hållbara transporter

Kommunens mål är att trafikanter som promenerar cyklar och använder spark, skidor, skoter eller kollektiva färdmedel ska prioriteras i planering. Gång- och cykelvägar och stråk för oskyddade trafikanter ska utformas så att de skapar säkra miljöer för barn och så att de är tillgängliga för alla.

De gator som planförslaget omfattar har i nuläget separerade gång- och cykelvägar. För att hantera en trygg och säker rörelse för barn- och ungdomar mellan Hedskolans lokaler och friidrottsarenans lokaler föreslås det att nytt övergångsställe anläggs över Messhedsvägen väster om korsningen mellan Messhedsvägen och Domänvägen. På detta sätt behöver oskyddade trafikanter enbart passera över en trafikerad väg en gång, istället för två gånger om de använder det befintliga trafiksignalsövergången som finns i nuläget öster om korsningen. Detta säkerställs inte i detaljplanen, men möjliggörs.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det befintliga gångstråket i nord-sydlig riktning kommer behöva justeras i sin placering för att möjliggöra parkering tillhörande friidrottsarenan och motionsspåret. Justeringen är enbart marginell och kan genomföras i samband med anläggande av ny parkeringsyta inom **R₁E₂**. Tillhörande både bostäderna samt friidrottsarenan ska möjligheter till tillgänglig cykelparkering finnas för att uppmuntra till användande av cykel som transportsätt. Både bostäderna och friidrottsarenan ligger i Gällivare tätort med goda möjligheter att gå, cykla eller sparka mellan viktiga målpunkter.

Hållbara bostäder och lokaler

Detaljplanen möjliggör för en förtätning av tätorten med bostäder och friidrottsarena. I närområdet finns redan bostadsbebyggelse och kommunala verksamheter. Ett genomförande av detaljplanen innebär att flerbostadshus möjliggörs i ett område av tätorten som främst innehåller enfamiljshus.

Möjligheterna till att bygga föreningslokaler i suterrängvåning på friidrottsarenan finns. På detta sätt kan friidrottsarenans användning vara ännu mer flexibel och användas för fler föreningar och andra ändamål i framtiden. Friidrottsarenan ska under dagtid nyttjas av skolans verksamhet och under eftermiddag och kväll användas till föreningsverksamhet.

Hållbar exploatering

Detaljplanen är flexibelt reglerad i det norra egenskapsområdet för bostäderna, för att dess kuperade område i norr samt bullersituationen kräver ökade krav på utformning och placering av tillkommande bebyggelse. Boende i planområdet kommer ha nära till skola, förskola och natur- och rekreationsområden. Avståndet till

centrum är inom gång- och cykelavstånd. Området ligger även nära till Gällivares externhandelsområde. Möjligheterna till att nyttja alternativa färdmedel till bilen är därmed goda.

Hållbart energi-, vatten-, avlopps-, och återvinningsystem

Kommunens ambition är således att en samordning ska ske med övrig infrastruktur inom och i anslutning till planområdet. Kommunen har som mål att nyetableringar och upprustningar av områden i tätorten ska ske samordnat mellan olika tekniker, exempelvis genom samförläggning.

I anslutning till- och inom planområdet finns befintlig infrastruktur som har nog kapacitet för att kunna ansluta tillkommande exploatering till sig. Placeringen av dessa ledningar ligger dock på sådant sätt att ledningar kommer behöva flyttas för att möjliggöra byggnation vilket innebär ökade exploateringskostnader. Nya serviser kan komma att krävas.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt utökat planförfarande.

Tidplan för detaljplanen enligt nedan.

Samråd:	jan/feb 2017
Granskning:	april 2017
Antagande:	juni 2017

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Ledningshavare av tele och opto är Vattenfall. Ansvariga för fjärrvärmenätet är Gällivare Energi AB.

Kommunen är huvudman för allmän plats, **GATA** och **NATUR**.

Exploatör ansvarar för åtgärder inom respektive kvartersmark, **R₁E₂**, **B** samt **E₁**. Kommunen avser att äga, förvalta och ansvara för driften av friidrottsarenan (**R₁**).

Regler och tillstånd

Detaljplanen säkerställer med bestämmelse **a₁** att bygglov inte får ges innan erforderliga bulleråtgärder har säkerställts (PBL 4 kap 14 §).

Detaljplanen säkerställer med bestämmelse **a₂** att startbesked inte får medges förrän markföroreningar har schaktats bort eller avhjälppts på annat erforderligt sätt (PBL 4 kap 14 §).

Exploateringssamverkan/avtal

Separat genomförandeavtal kan tecknas mellan kommunen och exploatör vid behov. Ett eventuellt avtal avses behandla och redogöra frågor som rör ansvars- och kostnadsfördelningar parterna emellan kopplat till utbyggnad av området och genomförandet av planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m

I samband med genomförandet av detaljplanen skapas två nya fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering från del av Vägmästaren 1 samt del av Gällivare 76:1.

En fastighet avser omfatta den mark som betecknas som användning av kvartersmark avseende friidrottsarena (**R₁**). Den andra fastigheten avser omfatta den mark som regleras till användning av kvartersmark för bostäder (**B**).

Samtliga fastighetsbildningsåtgärder sker genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Kommunen avser ansvara och bekosta nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

Nya ledningar för vatten och avlopp avses förläggas inom naturmark på fastigheten Gällivare 76:1. Kommunen avser att söka ledningsrätt för dessa ledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar

Befintliga optoledningar längs med Vinbärsvägen samt längs med gång- och cykelvägen norr om planområdet avses ligga kvar i sitt befintliga läge.

Befintliga VA-ledningar längs med Vinbärsvägen ska ligga kvar i sitt läge och tillkommande bostadsbebyggelse ansluts till dessa ledningar. Befintliga VA-ledningar rakt genom Vägmästaren 1 måste flyttas och nya ledningar anläggs. Det finns en möjlighet att anlägga de nya ledningarna från planområdets sydöstra del ner mot Folkets Parkområdet, norr om planområdet. Friidrottsarenan ansluts till dessa nya ledningar.

Vid ett genomförande av detaljplanen flyttas kommunikationsmasten till planområdets nordvästra del. Nytt område för masten regleras till användningsområde **E₁** (Teknisk anläggning, kommunikationsmast).

Inom kvartersmark för friidrottsarenan (**R₁**) har mark säkerställts till transformatorstation genom användningsområde **E₂** (Teknisk anläggning, transformatorstation). Ny transformatorstation ska uppföras och läggas på lämplig plats inom kvartersmark **R₁**.

Tekniska utredningar

Som underlag till planförslaget har följande utredningar tagits fram:

- Trafik- och parkeringsutredning
- Bullerutredning
- Geoteknisk bedömning och geoteknisk utredning
- Skuggstudie
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning

Dessa utredningar ligger till grund för beslut avseende planförslaget. Alla utredningar förutom skuggstudie biläggs planhandlingarna och kan där läsas i sin helhet. Skuggstudien presenteras enbart i planbeskrivningen.

Exploatörer ansvarar för eventuella kompletterande utredningar som kan vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnader tas ut i samband med försäljning av mark för bostadsändamål (**B**). Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen. Exploatör ansvarar för genomförande av detaljplanen inom respektive användningsområde. Här nedan specificeras kommunens respektive kommande exploatörers åtaganden.

Kommunen bekostar och ansvarar för:

- borttagande av befintliga ledningar för vatten och avlopp
- anläggande av nya ledningar och anläggningar för vatten och avlopp
- bildandet av ledningsrätter för vatten och avloppsledningar
- uppförande av särskilda dagvattenanläggningar inom **R₁E₂** samt **NATUR**.
- avstyckning av ny fastighet (**B** och **R₁E₂**) från del av Gällivare 76:1 samt Vägmästaren 1
- fastighetsbildning för ny fastighet (**B** och **R₁E₂**)
- bekostande och genomförande av erforderliga åtgärder för omhändertagande av förorenade områden inom **R₁** för att marken ska anses som lämplig att bebygga.

Exploatören bekostar och ansvarar för följande:

- ev. fastighetsbildning inom huvudkvarteret (**B**)
- samtliga åtgärder inom kvartersmark (**B**)
- eventuella framtida bildande av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark
- anläggning och bekostande av erforderliga åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom fastigheten
- bekostande och genomförande av erforderliga åtgärder för omhändertagande av förorenade områden inom **B** för att marken ska anses som lämplig att bebygga
- anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Anslutningsavgift tas ut i samband med bygglovsprocessen

- anläggande och bekostande av infartsvägar till fastigheten
- för nya ledningsrätter ansvarar exploatör för begäran om upprättande samt bekostande för detta.

MEDVERKANDE

Tjänstemän

I samband med planarbetet har kommunens tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen medverkat.

Konsulter

Detaljplanen har upprättas av Ramböll Sverige AB, Luleå, på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Gällivare kommun.

Följande konsulter har medverkat i planarbetet:

Maria Åberg, uppdragsledare ansvarig planarkitekt

Anneli Jonsson, planarkitekt

Cecilia Sandström, miljöutredare

Madeleine Munter, landskapsarkitekt

Johan Jönsson, trafik- och bullerutredare

Frida Svedin, trafikutredare

Catrin Vestman, samhällsplanerare

Magnus Sundelin, dagvattenutredare

Jacob Toxen-Worm, 3D-visualiserare

Niklas Fischer, 3D-visualiserare

Upprättad 2017-05-26

Antagen 2017-06-20 § 145 av Kommunfullmäktige

Beslutet vann laga kraft 2017-07-19

Lennart Johansson
Förvaltningschef
Gällivare kommun

Josefin Ekbäck
Planarkitekt
Gällivare kommun

Maria Åberg
Planarkitekt
Ramböll, Luleå