



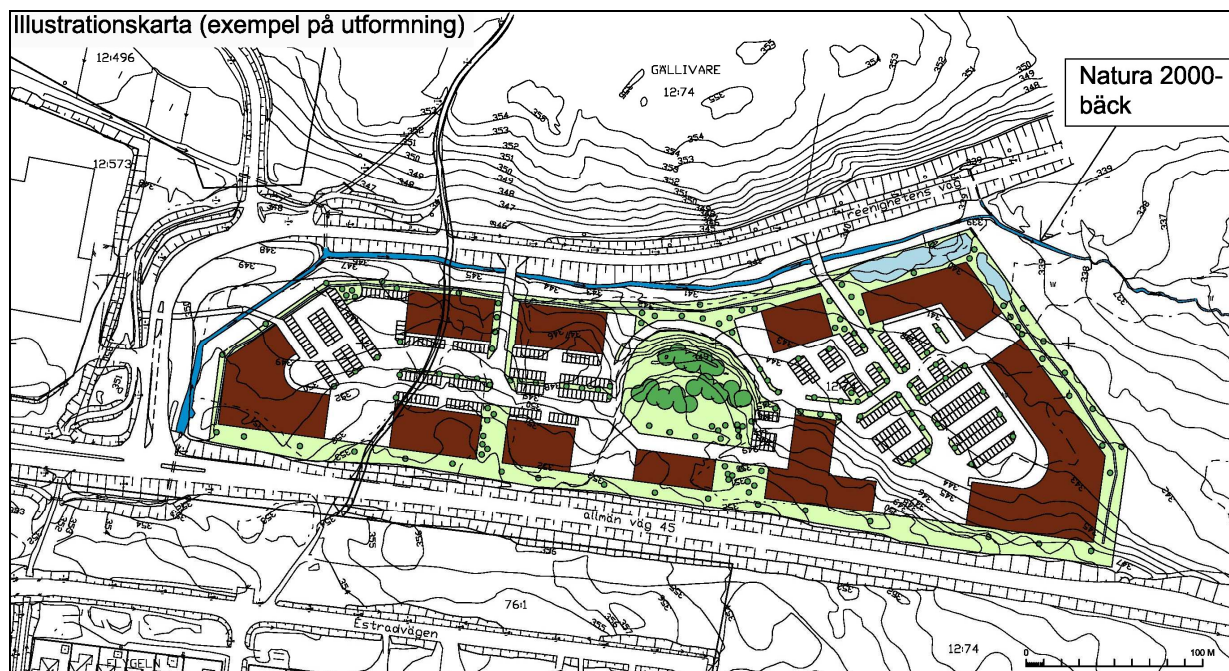
## PLANBESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för

Del av GÄLLIVARE 12:74 M.M.

Öster om Treenighetens väg/Väg E45



Illustrationskarta (exempel på utformning)

GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Gällivare kommun  
Miljö- och byggförvaltningen  
982 81 Gällivare

0970-18000

Antagen: 2015-11-30 § 287

Av: Kommunstyrelsen

Beslutet har vunnit laga kraft: 2015-12-23

# PLANBESKRIVNING

---

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekarta med bestämmelser och illustration, 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.

Syftet med detaljplanen i denna del av Gällivares tätort är att pröva förutsättningarna för nyetablering av handel, kontor samt lager.

Planområdet är beläget norr om och intill Europaväg 45 (E45) och öster/söder om Treenighetens väg. Området ligger i nära anslutning till Malmhedens handels- och verksamhetsområde. Planområdet är lokaliserat drygt 1,5 km norr om centrala Gällivare.

En detaljplan för handel har tidigare tagits fram väster om detta område. Norr om området och Treenighetens väg ligger Gällivare ridanläggning. Avståndet till närmaste bostad som ligger söder om väg E45 är ca 120 m.

Angöring till verksamheterna avses ske via Treenighetens väg.

Bedömning av detaljplanens konsekvenser har gjorts med hjälp av en s k behovsbedömning. Bedömningen är att en särskild MKB inte behöver göras. Området ligger dock intill ett vattendrag som utgör Natura 2000 (riksintresse). Åtgärdsförslag ges i planen för hantering av dagvatten som leder till vattendraget.

Planområdet ligger inom riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler. De förändringar som föreslås bedöms ej påverka riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler på ett oacceptabelt sätt.

Exempel på disposition av området och dess huvuddrag redovisas på detaljplanens illustration.

Planområdet har tidigare inte prövats för bebyggelse i detaljplan.

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

### Kapitel 3 i miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalm) enligt 3 kap 7 § Miljöbalken. När det gäller riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler sträcker det sig från Koskullskulle genom Malmberget och till de västra delarna av Gällivare. Detta betyder att en stor del av tätorten ligger inom det berörda riksintresset. Kommunen anser sig inte kunna föreslå en utveckling av tätorten som är helt och hållet förenlig med riksintresset för värdefulla ämnen och mineral. En komplettering med verksamheter inom aktuellt område bedöms ej påverka riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler på ett oacceptabelt sätt. Godkänd fördjupad översiktsplan har även uttryckt en etablering av handel och verksamheter i denna del.

Väg E45 är av riksintresse kommunikationer. För denna typ av riksintresse gäller att ny bebyggelse och verksamheter inte bör lokaliseras på ett sätt så att transportledens funktion äventyras. Planen bedöms vara förenlig med riksintresse väg.

Förslaget bedöms ta rimlig hänsyn till natur- och kulturvärden i övrigt.

### Kapitel 4 i miljöbalken

I detta kapitel utpekas särskilt värdefulla områden, som bör skyddas med hänsyn till sina kultur- och naturvärden.

Hela Torne- och Kalix älvsystem är utpekade som Natura 2000 område. Ett vattendrag inom planområdet som är biflöde till nämnda älvsystem omfattas likaså av Natura 2000. Hänsyn tas till flödet, nya bebyggelseområdet håller avstånd mot bäcken och åtgärdsförslag ges.

### Kapitel 5 i miljöbalken

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

## PLANDATA

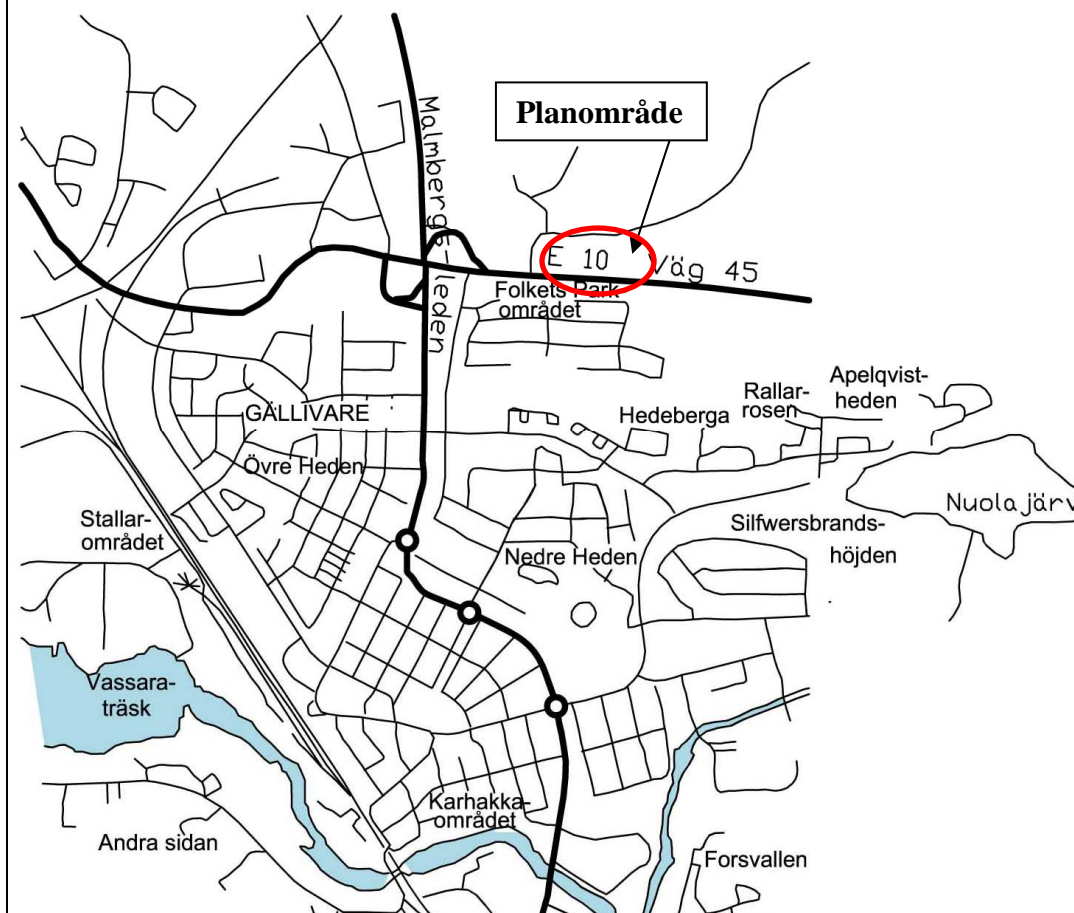
### Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordöstra delen av Gällivare, i anslutning till E45 och Treenighetens väg. Området är i nära anslutning till Malmhedens handels- och verksamhetsområde.

Avståndet till centrum är drygt 1,5 km. Området gränsar i söder till E45, i väster och norr mot Treenighetens väg och i öster till orörd natur. I öster sluttar planområdet ned och avslutas i närheten av sankare mark och sumpskog.

Se nästa bild för området.

# ORIENTERINGSKARTA



Planområdet är markerat med röd cirkel.

## Areal

Planområdet är cirka 6,4 hektar, varav kvartersmark ca 6,1 hektar.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Gällivare 12:74 som ägs av Gällivare kommun.

Vidare omfattas del av en samfällighet, Gällivare s:1, som leder genom området.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktliga planer

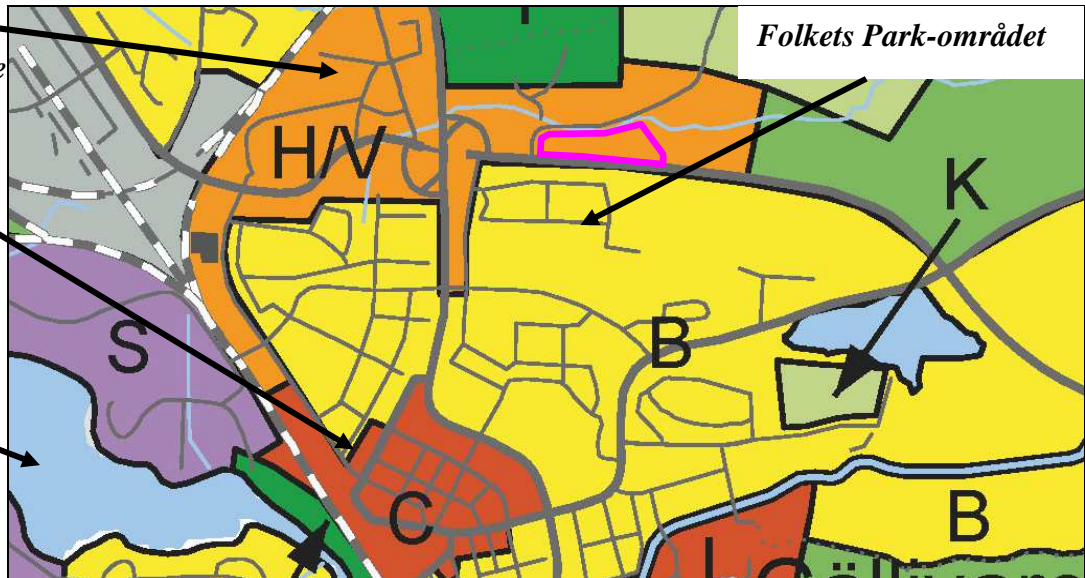
En fördjupad översiktsplan för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle har upprättats och antagits av Kommunfullmäktige (maj 2014). I den fördjupade översiktsplanen redovisas området som *H/V, Handel och verksamheter*. Aktuellt område innefattas i Malmhedens avgränsningsområde i FÖP från 2014. Malmheden prioriteras för handel och verksamheter som är ytkrävande och som inte är lämpliga att lokalisera i centrum.



Malmheden/  
Kulleportens  
industriområde

Centrala  
Gällivare

Vassara  
träsk

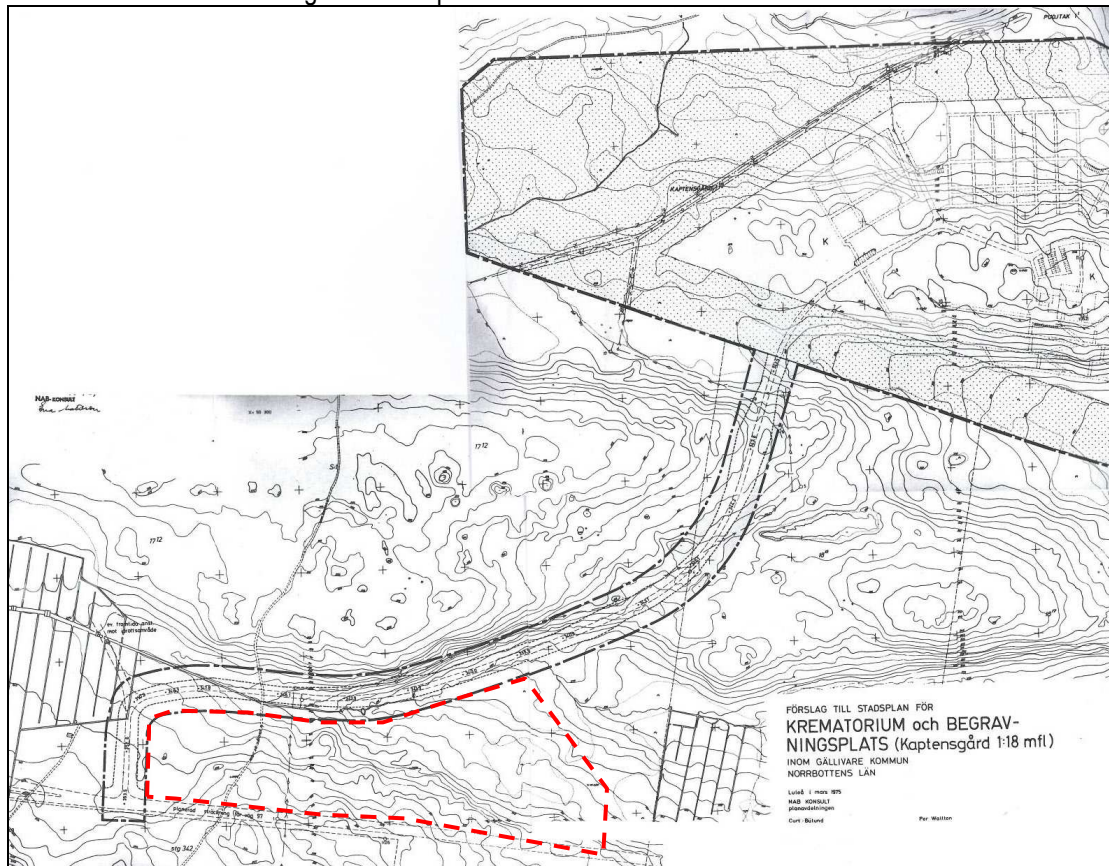


Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen (FÖP 2014-2032). Beteckningen "H/V" innebär handel och verksamheter. Aktuellt planområde inom rosa linje.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

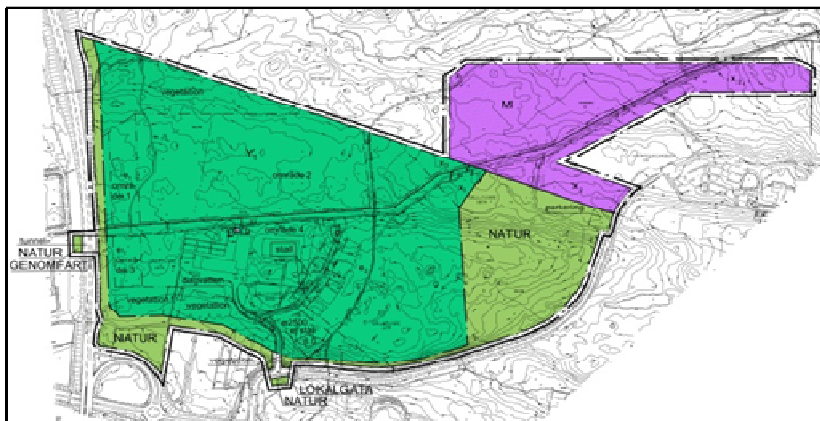
Planområdet berör inte någon gällande detaljplan.

Detaljplan för begravningsplatsen, Treenighetens väg mm, lagakraftvunnen 13 maj 1976, är i direkt anslutning till aktuellt planområde.



Anslutande detaljplan från 1976 för Treenighetens väg mm. Aktuellt planområde inom röd gräns.

Aktuellt planområde angränsar även något till detaljplan för Gällivare ridanläggning/stallområde mm, laga kraftvunnen 2011-10-17. Se nedan bild.



Strax väster om planområdet/Treenighetens väg finns en gällande detaljplan för handel, laga kraftvunnen 2011-01-12. Se nedan bild.



Inga områdesbestämmelser berörs.

## 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

Planområdet ligger inom riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler (järnmalin).

Inom planområdet rinner en bäck som omfattas av Natura 2000-beslut.



Anslutande väg E45 är av riksintresse.

Planområdet är i anslutning till rekommenderad primärled för farligt gods (E45).

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

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning.



Förordnanden, intressen mm. Planområdet inom röstreckat område.

## Kommunala beslut i övrigt

Gällivare kommuns Miljö- och byggnämnd beslutade den 17 november 2011 att medge att detaljplanläggning av Del av Gällivare 12:74, Öster om Treenighetens väg/E 45, får prövas i en planprocess.

## Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall, enligt 6 kap Miljöbalken upprättas om en detaljplan medger betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. En behovsbedömning har utförts och en checklista har använts för att kontrollera om en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet.

Gällivare kommun gör bedömningen att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas, se bilaga *Behovsbedömning*.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark, vegetation och rekreation

##### **Befintliga förhållanden**

Planområdet är idag obebyggt. Området är skogbeklätt och sluttar ner från väg E45 norrut mot bäckfåran vid Treenighetens väg. I östra delen finns en del lövskog och marken är bitvis sank. Strax öster om planområdet finns myrmark och sumpskog. Här finns även ett utdikad område med tidigare åkermark.

Inom planområdet finns inga av skogsstyrelsen utpekade biotopskyddsområden eller nyckelbiotoper.

Inga särskilda naturvärden förutom bäcken bedöms finnas i området.

Ett gångstråk löper tvärs planområdet och vidare över Treenighetens väg norrut.

Området som ianspråkats av kvartersmark för handel mm bedöms i dagsläget inte användas för rekreation i någon stor utsträckning.

Området varierar en hel del i höjd, från ca +353 m ö h i nordväst till ca +340 m ö h i den nordöstra delen.

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

Aktuell planering ianspråkats skogsmark och befintligt gångstråk. I västra delen kring bäcken sparas natur via bestämmelse.

I planområdets centrala del, på en höjd, har bestämmelse införts om att marklov krävs för markarbeten.

Se nästa rubrik angående vattendraget av Natura 2000.



## Vattendrag av Natura 2000

### Befintliga förhållanden

Hela Torne- och Kalix älvsystem är utpekade som Natura 2000 område. Ett vattendrag inom planområdet som är biflöde till nämnda älvsystem omfattas också av Natura 2000.

En inventering samt bedömning av Natura 2000-status gjordes av Enetjärn Natur AB i samband med planarbete strax väster om aktuellt planområde. Inventeringen gjordes i september 2010. En rapport har sedan upprättats – Natura 2000-bedömning inför detaljplan, Gällivare tätort, upprättad av Enetjärn Natur AB, daterad 6 oktober 2010. Rapporten finns tillgänglig på kommunens miljö- och byggkontor.

Rapporten anger att vattendraget ingår i Natura 2000-området Torne- och Kalix älvsystem. Utpekandet som Natura 2000-område innefattar enbart vattenytorna inom avrinningsområdet och berör inte omgivande landmiljöer. Nedanstående naturtyper och arter är, med stöd av Art- och habitatdirektivet, utpekade för hela detta vattensystem;

Naturtyper	Areal
Oligo-mesotrofa sjöar	63 136 ha
Dystrofa sjöar och småvatten	7 015 ha
Naturliga större vattendrag av fennoskandisk typ	47 352 ha
Alpina vattendrag med örtrik strandvegetation	1 754 ha
Vattendrag med flytbladsvegetation eller akvatiska mossor	35 ha

### Arter

Flodpärlmussla (*Margaritifera margaritifera*)  
Grön flodtrollslända (*Ophiogomphus cecilia*)  
Lax (*Salmo salar*)  
Stensimpa (*Cottus gobio*)  
Utter (*Lutra lutra*)  
Venhavre (*Tristum subalpestre*)

Inga av de ovanstående naturtyper eller arter fanns representerade inom det inventerade området strax väster om aktuellt planområde enligt Enetjärn. Rapporten skriver vidare att det längre nedströms i vattensystemet troligen förekommer både utter och stensimpa, möjligen redan efter sammanflödet med Kaavajoki (ca 4 km nedströms inventeringsområdet), men åtminstone efter inflödet i Lina älv (ca 12 km nedströms inventeringsområdet).

Utifrån ovan redovisat i rapporten torde det innebära att några utpekade arter enligt ovan ej heller förekommer inom aktuellt planområde.

Bäcken i området strax väster om aktuellt planområde beskrevs av Enetjärn som mycket kraftigt påverkad av dikning samt tillflöde från dagvatten och av vatten från dikade omgivande marker. Bäckens är rätad och urgrävd. Den naturtyp som vattendraget närmast kan klassificeras som är "Mindre vattendrag med låg grad av naturlighet" (kod nr 3970).

Avseende dikena i området strax väster om meddelade Enetjärns Natur att inget av dikena inom det området har någon funktion som skyddsvärd biotop. Man menar att dikena inte har något biologiskt bevarandevärde. Snarare tvärtom så inverkar dikena med dess dåliga vattenkvalitet det nedströms vattendrag som är av Natura 2000 negativt. Dikena har påverkats från befintligt verksamhetsområde väster om Malmbergsleden. Inga av arterna som hittades är vare sig särskilt ovanliga eller skyddsvärda i regionen och naturvärdena i området bedöms därför som låga.

Rapporten anger att bäcken strax nedströms inventeringsområdet är rätad och löper en sträcka i ett vägdike. Vidare beskrivs att enligt fiskerikonsulenten på Gällivare kommun förekommer fisk ända upp mot den rätade sträckan av bäcken. Fisksammansättningen består främst av öring men även harr förekommer och troligen även bergsimpas samt möjligen elritsa. Bäcken har i sin naturliga del inslag av grusbotten och de utgör troligen leksträcker för de fiskarter som förekommer.

Utifrån ovan redovisat i rapporten torde det innebära att vissa fiskarter enligt ovan eventuellt kan förekomma inom aktuellt planområde. Dessa arter är dock inte någon av de utpekade arterna (med stöd av Art- och habitatdirektivet) i Torne- och Kalix älvsystem/vattensystem.

Enefjärn angav vidare att inga rödlistade, hotade eller särskilt hänsynskrävande arter hittades i landmiljöerna i inventeringsområdet strax väster om aktuellt planområde.

### **Förändringar enligt planförslaget**

#### Bedömning:

I planen har hänsyn tagits till bäcken av Natura 2000 som leder genom planområdet. Inga åtgärder i själva bäcken föreslås. Bäcken är ca 2-3 m bred enligt upprättad grundkarta. Tillfarter till aktuellt område från Treenighetens väg avses ske över vattendraget av Natura 2000. Även passage för gång- och cykelväg över bäcken kan behövas. Inga åtgärder/byggnation (fundament e dyl), grävning mm behöver ske i vattnet.

Över vattendraget bör kantsten finnas på tillfartsväg/gång- och cykelväg för att kunna avleda vägdagvatten mm till avskärade stråk för dagvatten vid sidan om vattendraget (bestämmelse inom kvartersmark finns avseende dagvattenstråk) så att dagvatten ej leds till vattendraget.

Byggnation kan ge upphov till grumling mm, vilket kan påverka leksträcker för fisk nerströms mm. All risk för erosion, näringsläckage, förorening, grumling av vattenmiljön bör förebyggas. Detta bör beaktas och vattendraget bör skyddas vid byggnationen. Skyddsåtgärder kan genomföras för att begränsa påverkan, såsom biologisk rening genom t ex mindre dammar, avskärade dagvattenstråk (införda bestämmelser) etc.

Bäcken omges av naturmark, allmän platsmark, i gällande detaljplan för Treenighetens väg mm. Bäcken omfattas därmed ej av föreslagna kvartersmark i nu upprättad detaljplan. För bäcken ges ett respektavstånd på ca 10 m från byggrätten på kvartersmark. På kvartersmark närmast bäcken finns bestämmelse om dagvattenhantering/dagvattenstråk (underjordisk ledning, kanal e dyl) för att avleda dagvatten från kvartersmark till gemensamt område för dagvattenhantering/infiltration.

Noterbart att utpekandet som Natura 2000-område för bäcken enbart innefattar vattenytorna inom avrinningsområdet och inte berör omgivande landmiljöer.

Utifrån meddelande från Enefjärn i samband med närliggande planarbete är det viktigt att skydda nerströms vatten, exempelvis via fördröjningsdammar mm. I gällande detaljplan väster om aktuellt planområde har ett område för dagvattenhantering (fördröjningsdamm e dyl) avsatts i planen via särskild bestämmelse. Även i nu upprättad detaljplan har ett område för dagvattenhantering avsatts i nordöstra delen av aktuellt planområde.

Erfarenhetsmässigt behöver storleken på en dagvatten-/sedimenteringsdamm vara ca 250 m<sup>2</sup> per ha hårdgjord yta i ett område. Planområdets kvartersmark är ca 60 000 m<sup>2</sup> (6 ha). Om hela planområdet skulle hårdgöras, vilket inte är sannolikt, skulle då behövas ca 1500 m<sup>2</sup> yta för dagvatten-/sedimenteringsdamm. På plankartan är området i nordost för

dagvattenhanteringen (område "g<sub>1</sub>, Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering") ca 1850 m<sup>2</sup> stort, vilket därmed får anses vara fullt tillräckligt. Tilläggs kan att därutöver har dagvattenstråket inom kvarterstermarken (u<sub>2</sub>-område på planen) en yta på ca 1550 m<sup>2</sup>.

Dessutom gäller i enlighet med införd bestämmelse på plankartan, att genomförandeavtal som reglerar dagvattenhanteringen och dess genomförande ska upprättas innan bygglov ges för byggnation i området. Detta med anledning av närheten till Natura 2000-område.

Med ovan redovisat och föreslagna åtgärder görs bedömningen att ingen påverkan sker på Natura 2000-vattendraget så att prövningsplikt enligt 7 kap 28 a § MB behöver göras. Vidare bedöms att det är lämpligt att samråd sker med länsstyrelsen i samband med genomförandet/anläggandet av tillfarters, samt eventuell gång- och cykelvägs, passager över vattendrag av Natura 2000. På plankartan står under rubriken "UPPLYSNINGAR"; *Passager över bäck av Natura 2000 behöver samråd med Länsstyrelsen vid ett genomförande. Kantsten anordnas över vattendraget på tillfartsväg/gång- och cykelväg. Inga fundament placeras i vattendraget.*

Kommunen bedömer att aktuell planering kan genomföras samt att hantering av dagvatten är tillfylles, utan att betydande miljöpåverkan sker på de naturmiljöer eller arter som avses skyddas. Djur- och växtlivet bedöms ej nämnvärt påverkas. Något särskilt tillstånd enligt 7 kap. 28 § miljöbalken krävs därför inte enligt kommunens bedömning.

Berörd bäck i området torde inte omfattas av strandskydd utifrån vad som redovisas på Länsstyrelsens hemsida (<http://www.lansstyrelsen.se/norrboten/Sv/djur-och-natur/skyddad-natur/strandskydd/dispens-fran-strandskyddet/Pages/default.aspx>), 2015-08-12. På nämnda sida står följande;

*"Beslut om upphävande av strandskydd vid små sjöar och vattendrag*

I Norrbottens län är strandskyddet upphävt vid små sjöar och vattendrag. I Haparanda, Kalix, Luleå och Piteå kommuner är strandskyddet upphävt vid de sjöar som inte är redovisade på översiktskartan i skala 1:250 000. I länets övriga kommuner är strandskyddet upphävt vid de sjöar som inte finns redovisade på Norrbottenskartan i skala 1:500 000 (lantmäteriets karta 505). I hela länet är strandskyddet även upphävt vid de vattendrag som inte finns redovisade på Norrbottenskartan i skala 1:500 000".

Berörd bäck finns ej redovisad på karta enligt ovan. Vidare kan tilläggas att i tidigare närliggande detaljplanarbeten, har bedömningen för berörd bäck varit att den inte omfattats av strandskydd.

## Geotekniska förhållanden

### Befintliga förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts av WSP Samhällsbyggnad daterad 2009-09-02. I planområdet består marken till övergripande del av siltig sandig morän. Moränen bedöms vara av materialtyp 4A och tjälfarlighets klass 3, och ha medelhög relativ fasthet i den övre delen av moränlagret för att övergå till hög relativ fasthet mot djupet.

Inom området har inte berg påträffats trots slagsondering ner till 5,7 meters djup. Inom större delen av området råder goda grundförhållanden med ytligt förekommande morän. Vid grundläggning i moränjord förekommer vanligtvis inga sättningar eller bärighetsproblem vid normala lastpåkänningar.

Kompletterande undersökning bör utföras i områdets östra del.

### **Förändringar enligt planförslaget**

Markförhållanden kommer att förändras vid exploatering. Se ovan angående geoteknik.

### **Förorenad mark**

#### **Befintliga förhållanden**

Ingen uppgift finns om markföroreningar i området. Marken är idag obebyggd.

#### **Förändringar enligt planförslaget**

Om föroreningar skulle påträffas i området ska detta snarast anmälas till miljö- och byggförvaltningen som då tar ställning till lämpliga åtgärder.

### **Radon**

#### **Befintliga förhållanden**

En radonutredning utfördes 1990 av Sveriges Geologiska AB. Utredningen *Markradonutredning 1990 för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle* anger för aktuellt område; "Grovkornigt material där markkronhalten sannolikt inte överskrider 50 kBq/m<sup>3</sup> råder normal risk för markradon. Markradonproblem kan förekomma i befintlig bebyggelse, men för nya hus bör inga problem uppstå".

Generellt klassas området, utifrån rapporten, som "Normalriskområde". För normalriskområde gäller att radonhalterna ska ligga mellan 10 och 50 kBq/m<sup>3</sup>. Enstaka zoner med avvikande halter kan få förekomma.

#### **Förändringar enligt planförslaget**

På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske enligt Boverkets publikation *Åtgärder mot radon i bostäder, 2007*. Planbestämmelse har införts om att byggnader där personal stadigvarande vistas ska uppföras radonskyddade, med anledningen av att området är område med normal risk för radon. Radonundersökning bör utföras innan byggande sker. Radonskyddat byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt. Byggnation med radonskyddade metoder kan innefatta att säkerställa en god cirkulation i krypgrunden och att bottenplattan i grunden är tät.

### **Kultur**

#### **Kulturmiljöer och fornlämningar**

##### **Befintliga förhållanden**

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning. Ej heller någon klassad eller utpekad värdefull kulturmiljö.

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

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

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



## Bebyggelseområden

### Bostäder

#### **Befintliga förhållanden**

Området är idag obebyggt. Inom planområdet finns inga bostäder. Till närmaste bostäder, Folkets parkområdet, är det 120 meter.

#### **Förändringar enligt planförslaget**

Inga bostäder planeras i samband med aktuell planläggning.

Den verksamhet som planeras samt det avstånd som är till befintliga bostäder bedöms inte ge oacceptabla störningar för boende.

### Verksamheter - handel, kontor och lager

#### **Befintliga förhållanden**

En relativt ny (från år 2010) handelsetablering, Lakkapää, ligger direkt väster om planområdet på den västra sidan om Treenighetens väg. Malmhedens handels- och verksamhetsområde ligger ca 450 meter väster om planområdet.

Inom Malmheden finns blandade verksamheter med industrier, sällanköpshandel samt livsmedelshandel (t ex Coop, ICA Maxi och Dollarstore idag).

#### **Förändringar enligt planförslaget**

Nu upprättad detaljplan medger handel, kontor och lager. Placeringen intill E45 ger ett bra annonseringsläge för kommande etablering.

I vissa fall kan handelspolicy behöva upprättas för ett område med inriktning mot handel. Bl a då förhållandet mellan handel inom ett planområde och övrig handel i ett tätortsområde kan påverkas.

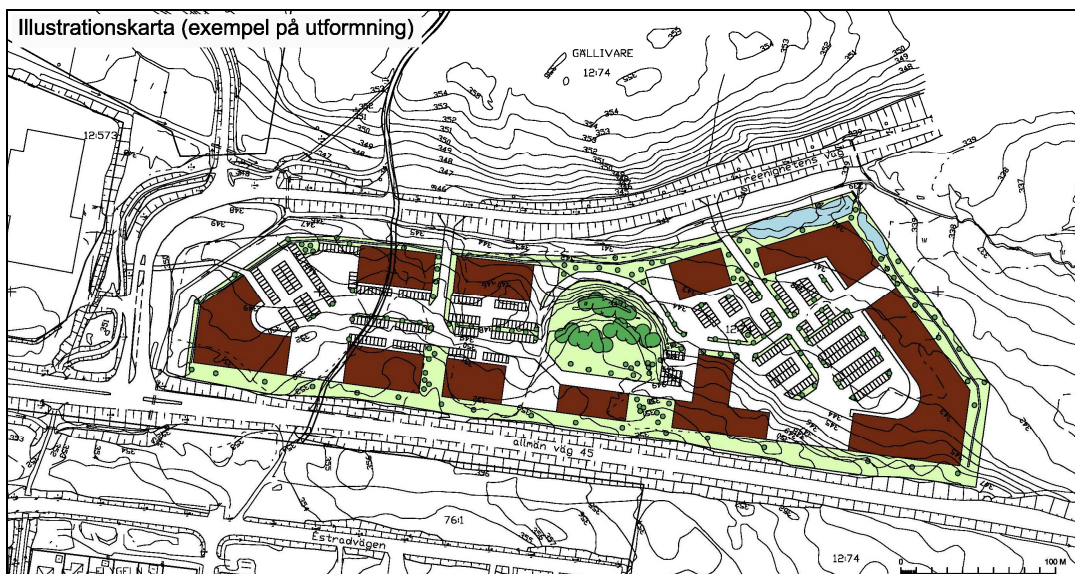
Inom aktuellt planområdet bedöms dock inget behov finnas av upprättande av handelspolicy. Flera större etableringar av livsmedelshandel finns i Malmheden. En eventuell handelsverksamhet inom planområdet torde sannolikt komma att utgöras av "sällanköpshandel". Sällanköpshandel alstrar t ex generellt mindre trafik än livsmedelshandel.

*Handel* är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte.

Till begreppet *Kontor* räknas vanlig kontorsverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering.

*Lager* är ett område som är avsett för lagring av material och varor. Om inget annat sägs är lagerbyggnader med tillhörande driftskontor tillåtna. Handel i parti med lagervaror får förekomma. Handel till enskilda får förekomma endast i begränsad utsträckning.

Inom området avses verksamheter etableras som inger ett ordnat intryck, bl a eftersom det är entrén till staden österifrån.
---



*Exempel på utformning med verksamheter mm i området*

Högsta byggnadshöjden är satt till +363 meter över nollplanet i planen. Nivån för E45 är på ca +353 i västra delen och något lägre i öster. Bedömningen är att en byggnadshöjd som kommer att vara 10-15 m över vägens nivå är möjlig mot E45 i denna del av tätorten, vad gäller stadsbildspåverkan mm. Då området slutar norrut mot bäcken kan byggnadshöjden bli än högre, drygt 20 m över Treenighetens nivå. Detta bedöms vara möjligt. Någon nämnvärd negativ påverkan för stadsbilden bedöms inte ske i detta läge, som är undanskymt mot annan bebyggelse mm.

Nu upprättad detaljplan medger att 35 % av kvartersmarken får bebyggas. Det innebär i praktiken ca 21 400 m<sup>2</sup>. Plankartans illustration visar på ca 16 600 m<sup>2</sup> byggnation.

Byggnader skall placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns, där prickmark saknas.

Bestämmelse har införts om att marken närmast E45 ej får användas för upplag.



*Perspektiv/montage på området med exempel på verksamhetsbebyggelse (vy från nordost med Treenighetens väg till höger i bild).*



*Perspektiv/montage på området med exempel på verksamhetsbebyggelse (vy från sydost med E45 till vänster i bild).*

När det gäller riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler sträcker det sig från Koskullskulle genom Malmberget och vidare till de västra delarna av Gällivare. Detta betyder att en stor del av tätorten ligger inom det berörda riksintresset. Kommunen anser sig inte kunna föreslå en utveckling av tätorten som är helt och hållet förenlig med riksintresset för värdefulla ämnen och mineral. En komplettering med verksamheter inom aktuellt område bedöms ej påverka riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler på ett oacceptabelt sätt. Antagen fördjupad översiktsplan har även uttryckt en komplettering av handel och verksamheter i denna del.

## Offentlig och kommersiell service

### **Befintliga förhållanden**

Ingen offentlig service, såsom skolor, vård och äldreboende, finns inom eller i närheten av planområdet. Större utbud av service finns i centrala Gällivare.

Kommersiell service finns i Malmhedens handelsområde och i centrala Gällivare.

### **Förändringar enligt planförslaget**

Ingen förändring avses ske vad gäller offentlig service. Se ovan under rubriken *Verksamheter - handel, kontor, lager* för områdets planerade inriktning.

## Gator och trafik

### Gatunät

#### **Befintliga förhållanden**

Planområdet gränsar till E45. Malmbergsleden ligger ca 350 meter väster om planområdet. Befintlig kommunal gata, Treenighetens väg, finns i direkt anslutning till området.

Väg E45 hade år 2010 2530 fordon/dygn (ÅDT) varav 420 tunga fordon, enligt Trafikverkets hemsida. Skyltad hastighet är 70 km/h på E45 förbi den västra delen av



planområdet, och 100 km/h på den östra delen av planområdet. Skylten är placerad i princip mitt för planområdet. Trafikverket är väghållare för E45.

Från E45 leder Treenighetens väg förbi planområdet till begravningsplatsen. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Ett vänstersvängfält finns på E45 mot Treenighetens väg.

### Förändringar enligt planförslaget

I planen föreslås ingen ny gata. Trafik avses ske direkt från Treenighetens väg. Se vidare under rubrikerna *Parkering, utfarter* samt *Trafiksäkerhet*.

På plankartan har bestämmelse lagts in om att gemensamma kommunikationsytor får anordnas inom kvartersmarken. Kommunikationsytor torde komma att utgöra gemensamhetsanläggningar e dyl på kvartersmark. Någon fastlagd yta för gemensamhetsanläggning har dock ej införts på plankartan då det är ovisst hur kvarterets utformning kommer att bli.

### Gång- och cykeltrafik

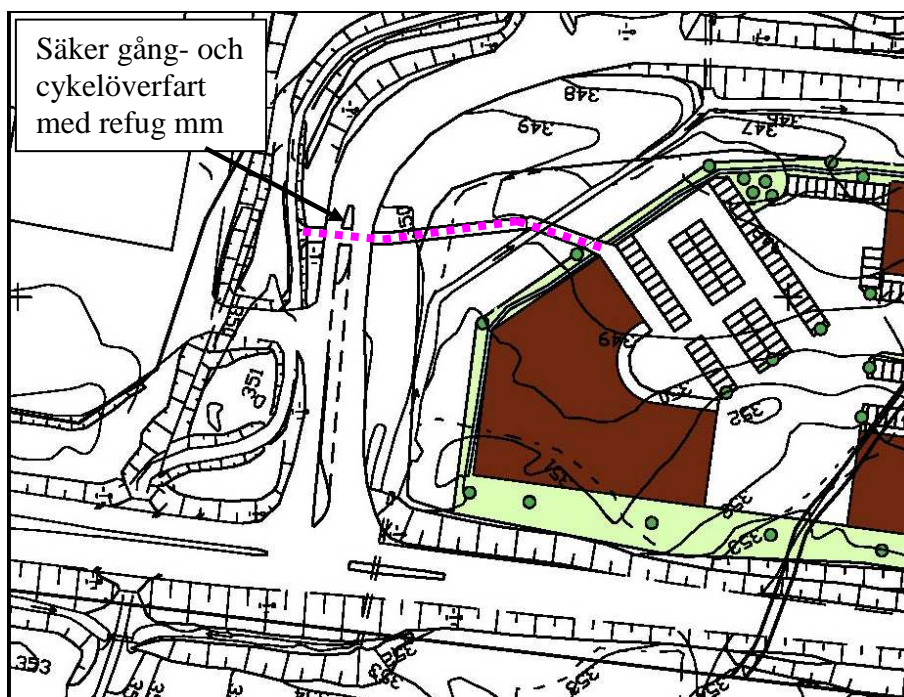
#### Befintliga förhållanden

En trampad gång- och ridstig går tvärs genom området idag.

En befintlig gång- och cykelväg, med tunnel under E45, finns strax väster om planområdet/Treenighetens väg.

#### Förändringar enligt planförslaget

Gällande detaljplan för Treenighetens väg mm, lagakraftvunnen 13 maj 1976, medger gång- och cykeltrafik utmed Treenighetens väg i anslutning till nu upprättad plan.



En gen gång- och cykelväg bör anordnas till aktuellt planområde. T ex över Treenighetens väg, norr om infarten till befintlig handelsverksamhet i väster (Lakkapää). Denna överfart behöver anordnas trafiksäkert, med refug e dyl.



Gång- och cykelväg bör anordnas till aktuellt planområde. Denna kan lämpligen leda över Treenighetens väg, norr om infarten till befintlig handelsverksamhet i väster (Lakkapää), för att få en gen väg till planområdet. Dock behöver denna överfart anordnas trafiksäkert, med refug e dyl. Se även under rubriken *Trafiksäkerhet*.

Vad gäller stråk västerut mot Malmheden mm anges följande i gällande detaljplan "Del av Gällivare 12:496 m.fl. (Gällivare ridanläggning/stallområde)", laga kraftvunnen 2011-10-17;

"En tunnel för gång- och cykeltrafik medges i planens västra del under Malmbergsleden. Tunneln ger möjlighet till att kunna nå busshållplatsen vid Sommarvägen samt utgör även en nödvändig koppling mellan handelsområdet på västra sidan väg 830 och planerad fortsatt utveckling av såväl hästverksamheten som handelsområdet på östra sidan. Dels för att ur ett hållbarhetsperspektiv skapa förutsättningar för att ta cykel istället för bil mellan områdena, dels att ur trafiksäkerhetssynpunkt undvika korsande gång- och cykeltrafik över Malmbergsleden. Avtal upprättas mellan kommun och Trafikverket om utformning, genomförande och ansvarsförhållanden för drift och underhåll av föreslagen gång- och cykeltunnel.

För utförande av gång- och cykeltunneln krävs ett tillstånd från Trafikverket då utförande av anläggningen ligger inom vägområdet. Bedömningen är att ingen arbetsplan behöver upprättas". Om nämnda tunnel byggs ges möjlighet till stråk mot Malmheden/Mellanområdet utöver befintlig tunnel söderut mot Gällivare.

Tankar på framtida gång- och cykelstråk enligt ovan fanns med redan i den fördjupade översiktsplanen från 2008. Tyvärr saknas denna redovisning i FÖP 2014.

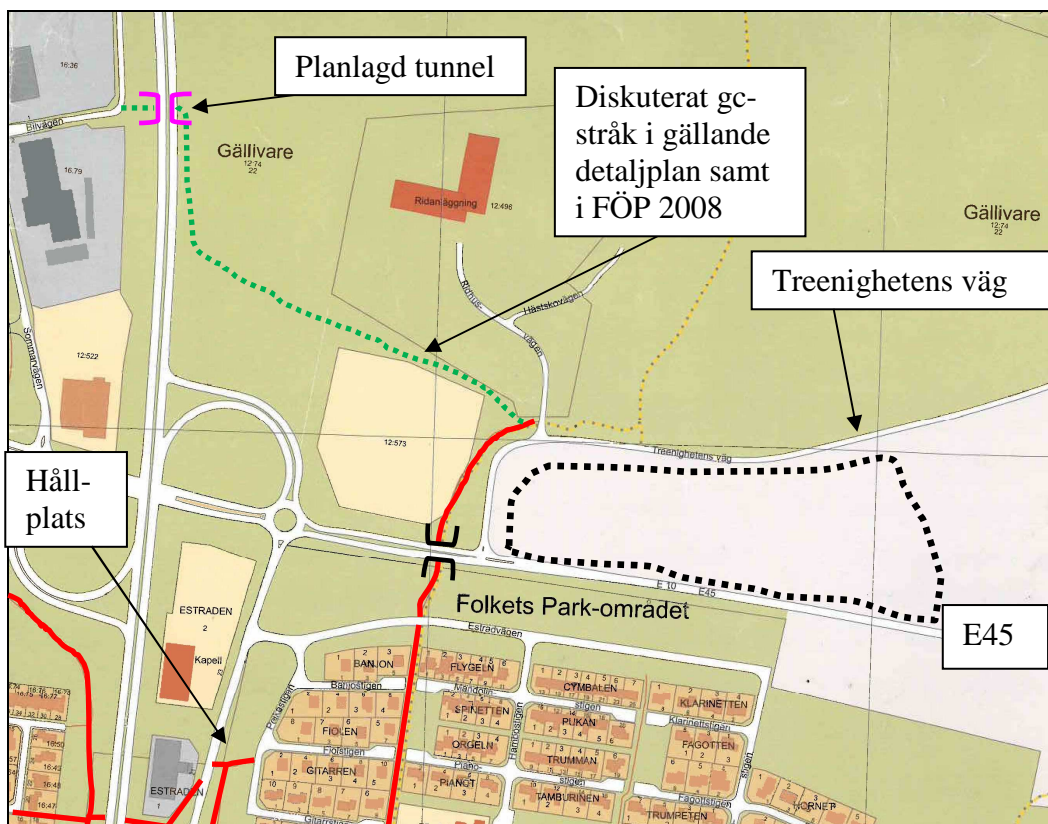


Bild på övergripande struktur för gång- och cykeltrafiken. Heldragna linjer i rött är befintliga separata gång- och cykelvägar. Svarta streck är befintlig tunnel. Gröna streckade linjer är diskuterade stråk. Rosa linjer är planlagd tunnel för gång- och cykeltrafik. Planområdet inom svartstreckad linje.

Det befintliga tvärgående trampade stråkets funktion som genväg begränsas genom förslaget och därmed minskar incitamentet att korsa E45 i nivå med biltrafiken. Rid- och gångtrafikanterna hänvisas till den planskilda korsningen väster om Treenighetens väg.

## Skotertrafik

### **Befintliga förhållanden**

Planområdet ligger inom förbudsområde för skoter. Här finns inte heller någon markerad skoterled.

### **Förändringar enligt planförslaget**

Det pågår för närvarande en utredning av det övergripande skoternätet i tätortsområdet. I ett utkast till utredningen diskuteras kring skoterled södra sidan E45 och inte genom aktuellt planområde. I nu upprättad detaljplan har bestämmelse införts om att skoterparkering får anordnas.

## Kollektivtrafik

### **Befintliga förhållanden**

Två busslinjer, som båda trafikerar centrala Gällivare, Malmberget och Koskullskulle, passerar väster om planområdet och närmaste hållplats finns på Vinbärsvägen drygt 500 m åt sydväst. Båda linjerna har hög turtäthet.

### **Förändringar enligt planförslaget**

Inga förändringar avses ske genom planförslaget.

## Parkering, utfarter

### **Befintliga förhållanden**

Marken är obebyggd idag.

### **Förändringar enligt planförslaget**

Angöring till verksamheterna kommer att ske via Treenighetens väg. Parkering för planerat ändamål avses ske inom kvartersmark, inom respektive fastighet.

Bestämmelse har införts om att parkering skall anordnas enligt kommunens parkeringsnorm. Gällivares parkeringsnorm anger för "butiker med specialvaror" (t ex sällanköpshandel) parkeringsbehov om 27 platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta. För kontor gäller 22 platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta.

"Lager" anges inte i kommunens parkeringsnorm. Lokaltypen "Industri" finns med i kommunens parkeringsnorm, en lokaltyp som torde vara mest jämförbar med lagerverksamhet. Gällivares parkeringsnorm anger 14 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta för industriverksamhet. Detta torde kunna vara riktvisande för lagerverksamhet.

Parkering får anordnas inom hela kvartersmarken, även på s k "prickmark".

Planområdets kvartersmark för verksamheter (H<sub>1</sub>-området) är ca 61 100 m<sup>2</sup> stort. Illustrationen på plankartan - ett exempel på utformning - visar på ca 16 600 m<sup>2</sup> bebyggd mark. Illustrationen visar på ca 380 parkeringsplatser, vilket skulle motsvara parkeringsbehovet för ett innehåll i området av ca 50 % sällanköpshandel, 25% kontor och 25 % lager (vid 16 600 m<sup>2</sup> bebyggd yta).

Se vidare under rubriken *Trafiksäkerhet*.

## Risker och störningar

### Trafiksäkerhet

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

Detaljplan, lagakraftvunnen 13 maj 1976, gäller för Treenighetens väg och mindre del av E45 mm. En ca 50 m bred remsa med allmän platsmark, lokalgata samt "park eller plantering" (ej fastställd gräns mot lokalgata), finns längs vägen. Denna remsa innefattar även en del av E45 vid korsningen med Treenighetens väg, där planen sträcker sig ca 10 m söder om E45. Inom denna breda remsa finns möjligheter till trafikåtgärder, breddning av Treenighetens väg, tillfarter till planområdets kvartersmark mm i anslutningen med E45. Därmed behöver inte nu upprättad detaljplan utvidgas i detta avseende för att anordna trafikåtgärder i korsningsavsnittet mellan Treenighetens väg och E45.

I gällande detaljplan för handelsverksamhet (Lakkapää) väster om Treenighetens väg, "Del av Gällivare 12:74 (Treenighetens väg/Väg E 45)", anges att en breddning av Treenighetens väg och även vänstersvängfält bör anordnas. Service- och teknikförvaltningen ansåg i den detaljplanen att Treenighetens väg bör breddas mellan E45-korsningen och korsningen med Ridhusvägen. Förvaltningen ansåg vidare att den skarpa kurvan strax innan Ridhusvägen bör byggas bort och anläggas med en mjukare böj, samt att hastighetssänkning bör ses över mellan E45-korsningen och Ridhusvägen. En hastighetssänkning till 50 km/h har därefter skett. Breddning av väg och vänstersvängfält kvarstår därmed och torde vara lämpligt vid ytterligare exploatering som aktuell planering innebär. Refuger på E45 torde behöva justeras något (kortas av på längden) av utrymmesmässiga skäl för lastbilar mm. Eventuellt kan ett par belysningsstolpar behöva flyttas i korsningsavsnittet också. Trafikåtgärder enligt beskrivna rymms alltså inom gällande detaljplan från 1976.

Trafikalstring mm: I nu upprättad detaljplan medges ca 21 400 m<sup>2</sup> byggnadsarea. De verksamhetstyper som är tänkta att etableras inom området är s k "sällanköpshandel", kontor och lager. Sällanköpshandel är den verksamhet av dessa som alstrar mest trafik, utifrån redovisning i diverse trafikutredningar.

Trafikalstringstal för sällanköpshandel varierar vid jämförelser mellan olika utredningar. Detta omtalas även i en trafikutredning som gjorts i Ulricehamn 2013. I rapporten "Ulricehamns kommun - Trafikutredning för exploatering vid Ubbarp, norr om Ulricehamnsmotet, PM", 2013-05-29, COWI, skriver man;

"Ett tiotal utredningar omfattande exploatering av sällanköpshandel har studerats. I dessa utredningar anges en trafikalstring på mellan 80 och 250 fordonsrörelser/1000 m<sup>2</sup> och dygn. Medelvärde för trafikalstringen beräknas till ca 135 fordonsrörelser/1000 m<sup>2</sup> och dygn".

För nu upprättad detaljplan i Gällivare skulle trafiken till området med ca 21 400 m<sup>2</sup> yta för sällanköpshandel innebära ca 2890 fordonsrörelser/dygn totalt till och från området, om det endast blir sällanköpshandel, utifrån ovan beräkningsexempel (medelvärde 135 fordonsrörelser/1000 m<sup>2</sup> och dygn). Då det även medges lager och kontor (som alstrar klart mindre trafik) kan en grov uppskattning vara att ca 2500 fordonsrörelser/dygn totalt till och från området genereras.

För befintlig verksamhet strax väster om Treenighetens väg (Lakkapää) som har en ca 3900 m<sup>2</sup> byggyta, skulle det med ovan beräkningsunderlag innebära ca 530 fordonsrörelser/dygn totalt till och från den handelsverksamheten.

Totalt skulle de båda verksamhetsområdena för handel mm (befintliga verksamhetsområdet väster om Treenighetens väg samt aktuellt planområde) alstra ca 3000 fordon/dygn totalt till och från området.

Även ridanläggningen och kyrkogården alstrar viss trafik, eventuellt ca 200 fordonsrörelser per dygn utifrån en grov bedömning.

Totalt torde uppskattningsvis 3000-3500 fordonsrörelser/dygn komma att ske på Treenighetens väg, vid korsningen med E45, efter nu upprättad detaljplans genomförande. Själva ökningen med anledning av nu upprättad detaljplan uppgår alltså enligt grov bedömning till ca 2500 fordonsrörelser/dygn totalt till och från området.

Nästan all trafik som ska till aktuellt planområde torde komma västerifrån på E45 med tanke på tätortsområdets uppbyggnad.

Ungefär hälften av de uppskattade 3000-3500 fordonsrörelserna på Treenighetens väg efter nu upprättad detaljplans genomförande kan beräknas komma från E45 (och andra hälften är fordonsrörelserna är trafik som ska till E45 från Treenighetens väg). D v s är det ca 1500-1750 fordonsrörelser som kommer att nyttja vänstersvängfältet på E45 utifrån denna beräkning. Vänstersvängmagasinets längd på E45 (för trafik västerifrån) är ca 50 m (ej inledningssträckan inräknad). Denna magasinlängd torde vara godtagbar även efter aktuell planerings genomförande.

Högersvängfält på E45 torde ej vara nödvändigt då sannolikt endast en försumbar del av trafiken till aktuellt planområde kommer österifrån på E45. Då det är relativt låga trafikmängder som kommer österifrån på E45 torde det inte heller bli långa köer i vänstersvängfältet på E45 för den trafik som kommer västerifrån och ska svänga in på Treenighetens väg.

Sammantaget bedömer kommunen att de trafikåtgärder som redovisas ovan (åtgärder på Treenighetens väg samt mindre justeringar på refuger på E45 mm) torde vara tillräckliga för aktuell planering.

Utformningsåtgärder för korsningsavsnittet mellan E45 och Treenighetens väg skall samrådask och godkännas av Trafikverket. Åtgärder till följd av planeringen finansieras av kommun och exploatör.

Trafikverket har i samrådsskedet meddelat att man inte kommer att medge en sänkning av hastigheten från 100 till 70 km/h på sträckan förbi planområdet.

In- och utfartsförbud har införts på plankartan mot E45. Likaså har bestämmelse införts om att högst två in- och utfarter får anordnas mot Treenighetens väg.

## Buller från verksamhet

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

Närmaste belägna bostadstomter ligger ca 120 meter söder om planområdet. Avståndet bedöms som betryggande till handels-, kontors-, och lageretablering.

Norr om Treenighetens väg ligger mark som får användas som hagar tillhörande ridanläggningen. Trafikhastigheterna blir låga inne i planområdet. Bedömningen är att föreslagen verksamhetsetablering inte är en störande verksamhet på ett sådant sätt att orimliga störningar sker.



## Buller från trafik

### Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

Vad gäller trafik bedöms området ej ge bullerstörande påverkan på de närmast belägna bostäderna (vid Folkets park-området). Trafiken på E45 (2530 fordon/dygn, mätår 2010) samt framtida trafik som genereras av planområdet bedöms klara gällande bullerriktvärden för befintliga bostäder med god marginal (från E45 är det mer än 100 meter till närmaste bostadstomter).

## Farligt gods

### Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

E45 är primär led för transporter med farligt gods.

Länsstyrelsen i Norrbotten har arbetat fram nya riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods i rapporten *Riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods* (Länsstyrelsen Norrbotten, 2015).

Kommunen anser att de föreslag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods i Norrbottens län som Länsstyrelsen enligt ovan bör vara riktvisande.

Med utgångspunkt från länsstyrelsens redovisade riktlinjer görs följande bedömning:

Utifrån redovisade riktlinjer är det markanvändningskategori "Zon C (normalkänslig verksamhet)" - där bl a handel, kontor och lager innefattas - som gäller för aktuell planering.

Riktlinjerna anger rekommenderade skyddsavstånd för vägtransport, t ex där inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder krävs. För 500 respektive 600 tunga fordon/dygn och vid 110 km/h (utmed aktuellt planområde är hastighetsbegränsningen dels 100 km/h dels 70 km/h) anges rekommenderat skyddsavstånd på 40 m från väggkant till handel och kontor (kategori Zon C), och där inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder krävs.

Om däremot skyddsvall e dyl uppförs kan med ovan förutsättningar (trafikmängder, hastigheter mm) byggnation ske 20 m från väggkant till handel, kontor och lager (kategori Zon C).

Förbi planområdet var trafikmängden 2530 fordon/dygn, varav tung trafik 420 fordon/dygn år 2010, enligt Trafikverkets webbsida.

Efter utbyggnad enligt planen torde en trafikökning av tung trafik ske, eventuellt till ca 500 fordon/dygn.

Transporter med massexplösiva ämnen för gruvdrift mm torde nästan uteslutande ske mellan Gällivare och Kiruna samt Luleå på vägsystem öster om tätorten på vägarna E45, E10 samt väg 860 (mot gruvan i Koskullskulle). Även sprängämnesanläggningen i Gällivare ligger längs väg 860.

Utifrån riktlinjerna ovan har i nu upprättad detaljplan införts bestämmelse om att skyddsvall med en medelhöjd av 1,5 m alternativt skyddsräcke ska uppföras mot E45 vid byggnation inom 40 m från vägens körbanekant. Samtidigt införs en 20 m bred remsa s k "prickmark", ej byggbar mark, från körbanekant på E45 till möjlig byggnation. Med dessa bestämmelser innebär det i praktiken att man kan bygga 20 m från körbanekant på E45,

men då med skyddsvall eller skyddsräcke. Om man däremot inte anordnar skyddsvall eller skyddsräcke måste byggnation ske 40 m från körbanekant på E45.

Kommunens bedömning är att detta är lämplig skyddsåtgärd, i enlighet med länsstyrelsens föreslagna riktlinjer.

Vidare har planbestämmelse införts om att luftintag inte får placeras mot E45.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att planens uppbyggnad och utformning utifrån ovan är lämpligt vad gäller risker med farligt gods. Någon särskild riskanalys anser kommunen inte behövs, utan bedömer att ovan riskbedömning är tillfylles.

## Övrigt

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

Orica Mining Services tillverkar sprängämnen i en anläggning i östra delen av tätortsområdet vid länsväg 860 mot Koskullskulle. Ca 200 m hålls till Orica Minings riskzon vad gäller tryckutbredningen vid en detonation, vilket bedöms som betryggande avstånd.

Norr om planområdet finns en ridanläggning. Några gällande riktvärden angående skyddsavstånd mellan handels- och hästverksamhet finns ej. Bedömningen är att föreslagen verksamhetsetablering kan lokaliseras med det avstånd till ridanläggningen som ges i planen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### **Befintliga förhållanden**

Allmänna VA-ledningar går tvärs igenom planområdet.

#### **Förändringar enligt planförslaget**

Området avses anslutas till det allmänna VA-systemet. Inga VA-ledningar behöver flyttas eller dylikt med anledning av aktuell planering. För befintliga dricks-, spill-, och dagvattenledningar har ett s k "u-område" införts i planen.

### 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.

Dagvattenledning finns i västra/centrala delen.

#### **Förändringar enligt planförslaget**

På kvartersmark närmast bäck av Natura 2000 finns bestämmelse om dagvattenhantering/dagvattenstråk (underjordisk ledning, kanal e dyl) för att avleda dagvatten från kvartersmark till gemensamt område för dagvattenhantering/infiltration. Se vidare under tidigare rubrik *Vattendrag av Natura 2000* för redovisning kring dagvattenhantering mm med anledning av känsligt vattendrag i området.

Ett u-område har införts för befintlig dagvattenledning.

## Energi och elförsörjning

### **Befintliga förhållanden**

Fjärrvärmeledningar finns anlagda till Treenighetens väg strax väster om planområdesgränsen.

Elledningar i mark leder längs Treenighetens väg fram till Ridhusvägen och vidare på den vägen. Ledningarna är utanför planområdet.

### **Förändringar enligt planförslaget**

Värmeverket bedöms ha god kapacitet för en anslutning av nya verksamheter till fjärrvärmenätet.

Befintliga fjärrvärme- och elledningar hamnar utanför planområdets gränser.

Bestämmelse har införts om att transformator får anordnas inom planområdets kvartersmark.

## Tele, opto

### **Befintliga förhållanden**

Teleledningarna i mark finns längs Treenighetens vägs norra sida. Ledningarna är utanför planområdet.

### **Förändringar enligt planförslaget**

Befintliga teleledningarna hamnar utanför planområdets gränser.

## Avfall

### **Befintliga förhållanden**

Hushållsavfallet tas hand om av den kommunala Service- och teknikförvaltningen.

Enligt renhållningsordningen gäller i övrigt att den som ger upphov till annat avfall än hushållsavfall, exempelvis industrier och företag i byggbranschen, ansvarar själv för att avfallet transporteras bort och omhändertas på ett miljömässigt riktigt sätt.

### **Förändringar enligt planförslaget**

Se ovan.

## Administrativa frågor

Se i delen *Genomförandefrågor* nedan angående genomförandetid, huvudmannaskap mm.

## Konsekvenser av planens genomförande

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

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planprocessen handläggs med ett normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen (PBL), där samråd ägde rum i november-december 2013. Efter inkomna synpunkter och eventuella revideringar kungörs och tillgängliggörs planen för allmän granskning (tidigare utställning) i minst tre veckor. Målsättningen är att planen sedan kommer att antas under hösten 2015.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är angiven till 10 år. Tiden får anses rimlig med tanke på projektets storlek.

Ingen gällande detaljplan berörs. (I samrådsskedet berördes detaljplan från 1976 för Treenighetens väg mm, men plangränserna har ändrats till granskningskedet så att nämnda plan inte längre berörs.)

### Ansvarsfördelning, huvudmannskap

I nu upprättad detaljplan avses kommunen fortsatt vara huvudman för naturmark.

Trafikverket är väghållare för angränsande E45. Kommunen är väghållare för Treenighetens väg.

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

### Avtal

Åtgärder för genomförandet av planen bör ske genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten-, avlopps- och dagvattennätets nyttjande etc.

Ett genomförandeval ska upprättas vad gäller dagvattenhanteringen innan bygglov ges. Det bör framgå och säkerställas i aktuellt avtal att åtgärderna är tillräckliga bl a avseende utjämning av flöden och reduktion av förorenande ämnen i dagvattnet från planområdet.

Åtkomst till dagvattenområde i nordost (inom H<sub>1</sub>-område) för tillsynsfordon kan behöva klarläggas mellan framtida exploatorer/markägare inom planområdet.

Förutsättningarna för anslutning mellan kvartersmark och allmän mark (bl a infart) överenskommes mellan kommunen och exploator.

Bestämmelse att transformatorstation får anläggas inom H<sub>1</sub>-område har införts på plankartan, så att sådan vid behov kan anläggas efter överenskommelse mellan exploator och ledningsägare.

Utformningsåtgärder för korsningsavsnittet mellan E45 och Treenighetens väg skall samrådask och godkännask av Trafikverket. Åtgärder till följd av planeringen finansieras av kommun och exploator.

Samråd med länsstyrelsen utförs i samband med genomförandet/anläggandet av tillfarters samt eventuell gång- och cykelvägs passager över Natura 2000-bäck. Kantsten anordnas över vattendraget på tillfartsväg/gång- och cykelväg. Inga fundament placeras i vattendraget.

Möjlighet att flytta ledningar kan medges via överenskommelse med ledningsägare.

### **Tillstånd**

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

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

Berörd bäck i området torde inte omfattas av strandskydd utifrån vad som redovisas på Länsstyrelsens hemsida.

Se vidare i planbeskrivningen under rubriken *Vattendrag av Natura 2000*.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Fastigheten Gällivare 12:74, är i kommunal ägo. Vidare omfattas del av en samfällighet, Gällivare s:1, som leder genom området.

Förändring av befintlig fastighet samt samfällighet inom planområdet kommer att ske vid ett genomförande av planen. Den del av samfälligheten (s:1) som leder genom planområdet avses upphöra genom planens genomförande.

Större delen av marken avses övergå till kvartersmark för handels, kontors- och lagerändamål. I väster avses markanvändningen vara allmän platsmark, NATUR, vid genomförandet av planen.

Kvartersmarken inom H<sub>1</sub>-området kan komma att utgöra en enda större fastighet. Likaså kan kvartersmarken komma att avstyckas till flera fastigheter.

Allmän platsmark (NATUR) torde fortsatt ingå i Gällivare 12:74, men kan även komma att bilda ny fastighet.

Se nästa rubrik angående transformatorstation.

På plankartan har bestämmelse lagts in om att gemensamma kommunikationsytor får anordnas inom kvartersmarken. Kommunikationsytor torde komma att utgöra gemensamhetsanläggning(ar) e dyl på kvartersmark. Någon fastlagd yta för gemensamhetsanläggning har dock ej införts på plankartan då det är ovisst hur kvarterets utformning kommer att bli.

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

#### **Ledningsrätter, servitut mm**

Enligt upprättad grundkarta finns ej ledningsrätter för ledningar inom planområdet. Nya ledningsrätter kan komma att bildas för såväl befintliga ledningar som nya ledningar som hamnar inom u-område.



Bestämmelse *Transformatorstation får anläggas inom H<sub>1</sub>-område* har införts på plankartan, med syftet att en sådan kan anläggas efter överenskommelse mellan exploatör och ledningsägare. Ett avstånd på minst 5 m till annan byggnad inom H<sub>1</sub>-området bör hållas, med anledning av gällande starkströmsföreskrifter. Vid behov skapas en ledningsrätt för transformatorstationen.

Inom planområdets framtida verksamhetskvarter 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.

Mellan kommun och exploatör kan följande kostnadsposter behöva avtalas i samband med planens genomförande/vid marköverlåtelse.

- Standard/kvalitet på mark inom H<sub>1</sub>-område vid överlämnande till exploatör.
- Anslutning till teknisk försörjning såsom vatten- och avloppsnät, fjärrvärme etc.
- Trafiksäkerhetsåtgärder/standardförbättringar av anslutande trafiksystem, t ex gång- och cykelpassage, angöring/infart till H<sub>1</sub>-område för fordonstrafik, breddning/vänstersvängfält på Treenighetens väg (väster om planområdet) samt eventuell justering av refuger på E45 in mot Treenighetens väg med anledning av ökat kapacitetsbehov, ny tung trafik etc.
- Ett avtal bör upprättas mellan exploatör och ledningsägare för säkerställande av mark för eventuell transformatorstation.

Kostnader för genomförandet av kvartersmark står respektive exploatör för.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas vid förrättning.

### Administrativa frågor

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

I planområdets centrala del, på en höjd, har bestämmelse införts om att marklov krävs för markarbeten.

### Tekniska frågor

Inga VA-ledningar behöver flyttas eller dylikt med anledning av aktuell planering. Ett u-område är infört för dessa ledningar.

Befintlig dagvattenledning behöver inte flyttas. Ett u-område är infört för denna ledning.

På kvartersmark närmast bäck av Natura 2000 finns bestämmelse om dagvattenhantering (underjordisk ledning, kanal e dyl) för att avleda dagvatten från kvartersmark till gemensamt område för dagvattenhantering/infiltration. Dagvattenhanteringen klargörs inför byggande. Ett genomförandeavtal ska upprättas vad gäller dagvattenhanteringen innan bygglov ges.

Räddningstjänsten har meddelat att en brandpost bör anläggas i området med en kapacitet om minst 2400 l/ minut, eftersom det i dagsläget helt saknas brandpost i detta område.

Värmeverket bedöms ha god kapacitet för en anslutning av nya verksamheter till fjärrvärmenätet.

Befintliga fjärrvärme-, el-, samt teleledningar hamnar utanför planområdet.

Bestämmelse att transformatorstation får anläggas inom H<sub>1</sub>-område har införts på plankartan.

Geoteknisk undersökning har utförts. Kompletterande undersökning bör utföras i områdets östra del.

E45 utgör primärled för farligt gods. I nu upprättad detaljplan har införts bestämmelse om att skyddsvall med en medelhöjd av 1,5 m alternativt skyddsräcke ska uppföras mot E45 vid byggnation inom 40 m från vägens körbanekant. Samtidigt införs en 20 m bred remsa s k "prickmark", ej byggbar mark, från körbanekant på E45 till möjlig byggnation. Med dessa bestämmelser innebär det i praktiken att man kan bygga 20 m från körbanekant på E45, men då med skyddsvall eller skyddsräcke. Om man däremot inte anordnar skyddsvall eller skyddsräcke måste byggnation ske 40 m från körbanekant på E45.

Vidare har planbestämmelse införts om att luftintag inte får placeras mot E45.

In- och utfartsförbud har införts på plankartan mot E45. Likaså har bestämmelse införts om att högst två in- och utfarter får anordnas mot Treenighetens väg.

Planbestämmelse har införts om att byggnader där personal stadigvarande vistas ska uppföras radonskyddade, med anledningen av att området är område med normal risk för radon. Radonskyddat byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt. Radonundersökning bör utföras innan byggande sker.

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

En breddning av Treenighetens väg E45-korsningen och korsningen med Ridhusvägen samt anläggande av vänstersvängfält till befintlig handelsverksamhet (Lakkapää) bör anordnas. Service- och teknikförvaltningen har i tidigare planarbete meddelat att den skarpa kurvan strax innan Ridhusvägen bör byggas bort och anläggas med en mjukare böj.

Refuger på E45 torde behöva justeras något (kortas av på längden) av utrymmesmässiga skäl för lastbilar mm. Eventuellt kan ett par belysningsstolpar behöva flyttas i korsningsavsnittet också. Trafikåtgärder enligt beskrivna rymms inom gällande detaljplan från 1976.

Vänstersvängmagasinets längd på E45 (för trafik västerifrån) är ca 50 m (ej inledningssträckan inräknad). Denna magasinlängd torde vara godtagbar även efter aktuell planerings genomförande. I princip all trafik bedöms komma till/från området västerifrån. Möjlighet att förlänga magasinet för befintligt svängfält finns.

Säker övergång för gång- och cykeltrafik bör anordnas över Treenighetens väg i väster i anslutning till planområdet.

För planområdet gäller att parkering ska lösas inom respektive fastighet. Kommunens parkeringsnorm beaktas i fortsatt arbete.

## Medverkande tjänstemän

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

Antero Ijäs  
Förvaltningschef, Miljö- och byggförvaltning

## 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	Ingen gällande detaljplan berörs. (I samrådsskedet berördes detaljplan från 1976 för Treenighetens väg mm, men plangränserna har ändrats till granskningsskedet så att nämnda plan inte längre berörs.)  Se följande rubriker för övriga förordnanden.
Riksintressen	X		Nej	Planområdet ligger inom riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler.  Se vidare under rubriken <i>Miljöbalken 3 &amp; 4 kap</i> nedan.  Väg E45 är av riksintresse kommunikationer. Planen bedöms vara förenlig med riksintresse väg.
Naturvårdsplan/ Naturvårdsprogram		X	Nej	Bedöms ej beröras. Se nästa rubrik angående vattendrag.
Ekologiskt känsliga områden	X		Nej	Vattendrag av Natura 2000 berörs. Se vidare under rubriken <i>Vatten</i> .
Fornlämningar		X	Nej	Inga registrerade fornlämningar finns inom området. Länsstyrelsen har inte påtalat om något behov av arkeologisk undersökning under planprocessen.
Skyddsavstånd	X		Nej	E45 utgör primärled för farligt gods.  Länsstyrelsen i Norrbotten har arbetat fram nya riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods. Planen har utformats utifrån länsstyrelsens föreslagna riktlinjer.  I nu upprättad detaljplan har införts bestämmelse om att skyddsvall med en medelhöjd av 1,5 m alternativt skyddsräcke ska uppföras mot E45 vid byggnation inom

				<p>40 m från vägens körbanekant. Samtidigt införs en 20 m bred remsa s k "prickmark", ej byggbar mark, från körbanekant på E45 till möjlig byggnation. Med dessa bestämmelser innebär det i praktiken att man kan bygga 20 m från körbanekant på E45, men då med skyddsvall eller skyddsräcke. Om man däremot inte anordnar skyddsvall eller skyddsräcke måste byggnation ske 40 m från körbanekant på E45.</p> <p>Vidare har planbestämmelse införts om att luftintag inte får placeras mot E45.</p>
EFFEKTER PÅ MILJÖN				
Mark	X		Nej	<p>Området är idag obebyggt . Marken utgörs idag av ett uppvuxet skogsparti.</p> <p>Geoteknisk undersökning har utförts. Kompletterande undersökning bör utföras i områdets östra del.</p>
Luft och klimat		X	Nej	<p>Tillskottet av emissioner genom ökad trafik i samband med nya verksamheter ökar något. Miljö kvalitetsnormerna överskrids dock ej.</p>
Vatten	X		Nej	<p>Vattendrag av Natura 2000 berörs.</p> <p>I planen har hänsyn tagits till bäcken av Natura 2000 som leder genom planområdet. Inga åtgärder i själva bäcken föreslås. Bäcken är ca 2-3 m bred enligt upprättad grundkarta. Tillfarter till aktuellt område från Treninghetens väg avses ske över vattendraget av Natura 2000. Även passage för gång- och cykelväg över bäcken kan behövas. Inga åtgärder/byggande (fundament e dyl), grävning mm behöver ske i vattnet.</p> <p>Över vattendraget bör kantsten finnas på tillfartsväg/gång- och cykelväg för att kunna avleda vägdagvatten mm till avskärande stråk för dagvatten vid sidan om vattendraget (bestämmelse inom kvartersmark finns avseende dagvattenstråk) så att dagvatten ej leds till vattendraget.</p> <p>På kvartersmark närmast bäck av Natura 2000 finns bestämmelse om dagvattenhantering (underjordisk ledning, kanal e dyl) för att avleda dagvatten från kvartersmark till gemensamt område för dagvattenhantering/infiltration. Ett genomförandeavtal ska upprättas vad gäller dagvattenhanteringen innan bygglov ges.</p>
Vegetation	X		Nej	<p>Ny verksamhetsbebyggelse uppförs delvis på skogsmark, vilket betyder att vegetation</p>



				<p>kommer att behöva tas bort. Allmän naturmark säkerställs i planen i vissa delar.</p> <p>I planområdets centrala del, på en höjd, har bestämmelse införts om att marklov krävs för markarbeten.</p>
Djurliv	X		Nej	Skogsmark tas delvis i anspråk. Större sammanhängande natur finns i omgivningen. Djurlivet bedöms inte påtagligt påverkas.
Landskapsbild/Stadsbild		X	Nej	Planområdet ligger relativt väl avskilt från bostäder. Någon större negativ påverkan för stadsbilden bedöms inte ske i detta läge.
Miljöpåverkan från omgivningen		X	Nej	Planområdet ligger i anslutning till ett etablerat verksamhetsområde. En fortsatt etablering av handels-, kontors- och lagerverksamheter anses kunna ske.
<b>HÄLSOEFFEKTER</b>				
Utsläpp, buller, vibrationer		X	Nej	<p>Närmaste belägna bostadstomter ligger ca 120 meter söder om planområdet. Avståndet bedöms som betryggande till handels-, kontors-, och lageretablering.</p> <p>Vad gäller trafik bedöms området ej ge bullerstörande påverkan på de närmast belägna bostäderna (vid Folkets parkområdet). Trafiken på E45 (2530 fordon/dygn, mätår 2010) samt framtida trafik som genereras av planområdet bedöms klara gällande bullerriktvärden för befintliga bostäder med god marginal (från E45 är det mer än 100 meter till närmaste bostadstomter).</p>
Ljus		X	Nej	Ingen påverkan när det gäller ljus bedöms ske genom planförslaget.
Säkerhet	X		Nej	<p>En breddning av Treenighetens väg E45-korsningen och korsningen med Ridhusvägen samt anläggande av vänstersvängfält till befintlig handelsverksamhet (Lakkapää) bör anordnas. Service- och teknikförvaltningen har i tidigare planarbete meddelat att den skarpa kurvan strax innan Ridhusvägen bör byggas bort och anläggas med en mjukare böj.</p> <p>Refuger på E45 torde behöva justeras något (kortas av på längden) av utrymmesmässiga skäl för lastbilar mm. Eventuellt kan ett par belysningsstolpar behöva flyttas i korsningsavsnittet också. Trafikåtgärder enligt beskrivna ryms inom gällande detaljplan från 1976.</p> <p>Vänstersvängmagasinets längd på E45 (för trafik västerifrån) är ca 50 m (ej</p>

				<p>inledningssträckan inräknad). Denna magasinlängd torde vara godtagbar även efter aktuell planerings genomförande. I princip all trafik bedöms komma till/från området västerifrån. Möjlighet att förlänga magasinet för befintligt svängfält finns.</p> <p>Säker övergång för gång- och cykeltrafik bör anordnas över Treenighetens väg i väster i anslutning till planområdet.</p> <p>Planbestämmelse har införts om att byggnader där personal stadigvarande vistas ska uppföras radonskyddade, med anledningen av att området är område med normal risk för radon. Radonskyddat byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt. Radonundersökning bör utföras innan byggande sker.</p>
Allergier		X	Nej	Norr om planområdet finns en ridanläggning. Några gällande riktvärden angående skyddsavstånd mellan handels- och hästverksamhet finns ej. Bedömningen är att föreslagen handelsetablering kan lokaliseras med det avstånd till ridanläggningen som ges i planen.
<b>HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER</b>				
Mark- och vattenanvändning	X		Nej	Tidigare obebyggd mark berörs vid anläggning av ny bebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen anges markanvändningen som <i>handel och verksamheter</i> för det aktuella området. Planläggningen är förenlig med den fördjupade översiktsplanen.
Naturresurser		X	Nej	Det bedöms inte finnas några särskilda bevarandevärden i den mark som kommer att bli ianspråktagen.
Transporter	X		Nej	Själva ökningen med anledning av nu upprättad detaljplan uppgår enligt grov bedömning till ca 2500 fordonsrörelser/dygn totalt till och från området.
Rekreation		X	Nej	Området som ianspråkats av kvartersmark för handel mm bedöms i dagsläget inte användas för rekreation i någon stor utsträckning. En trampad gång- och ridstig som går tvärs genom området idag ianspråkats genom planens utformning.
Kulturmiljö		X	Nej	Inom eller i närheten av planområdet finns ingen klassad eller utpekad värdefull kulturmiljö.

MILJÖBALKEN				
3 och 4 kap. Hushållsbestämmelser och miljö kvalitetsmål	X		Nej	Planområdet omfattas av riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler. Kommunen anser sig inte kunna föreslå en utveckling av tätorten som är helt och hållet förenlig med riksintresset för värdefulla ämnen och mineral. En komplettering med verksamheter inom aktuellt område bedöms ej påverka riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler på ett oacceptabelt sätt. Godkänd fördjupad översiktsplan har även uttryckt en etablering av handel och verksamheter i denna del.
5 kap. Miljö kvalitetsnormer		X	Nej	Planen bedöms inte överskrida några miljö kvalitetsnormer.
Anmälan, tillstånd	X		Nej	Enligt miljö balken 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 miljö påverkan sker på de naturmiljöer eller arter som avses skyddas vid vattendrag av Natura 2000.  Berörd bäck i området torde inte omfattas av strandskydd utifrån vad som redovisas på Länsstyrelsens hemsida.
ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL				
Nationella och regionala miljö mål		X	Nej	Planen bedöms inte motsätta de nationella miljö målen.
Kommunala miljö mål		X	Nej	Planen bedöms inte stå i motsättning till de kommunala miljö målen.

### Slutsatser

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