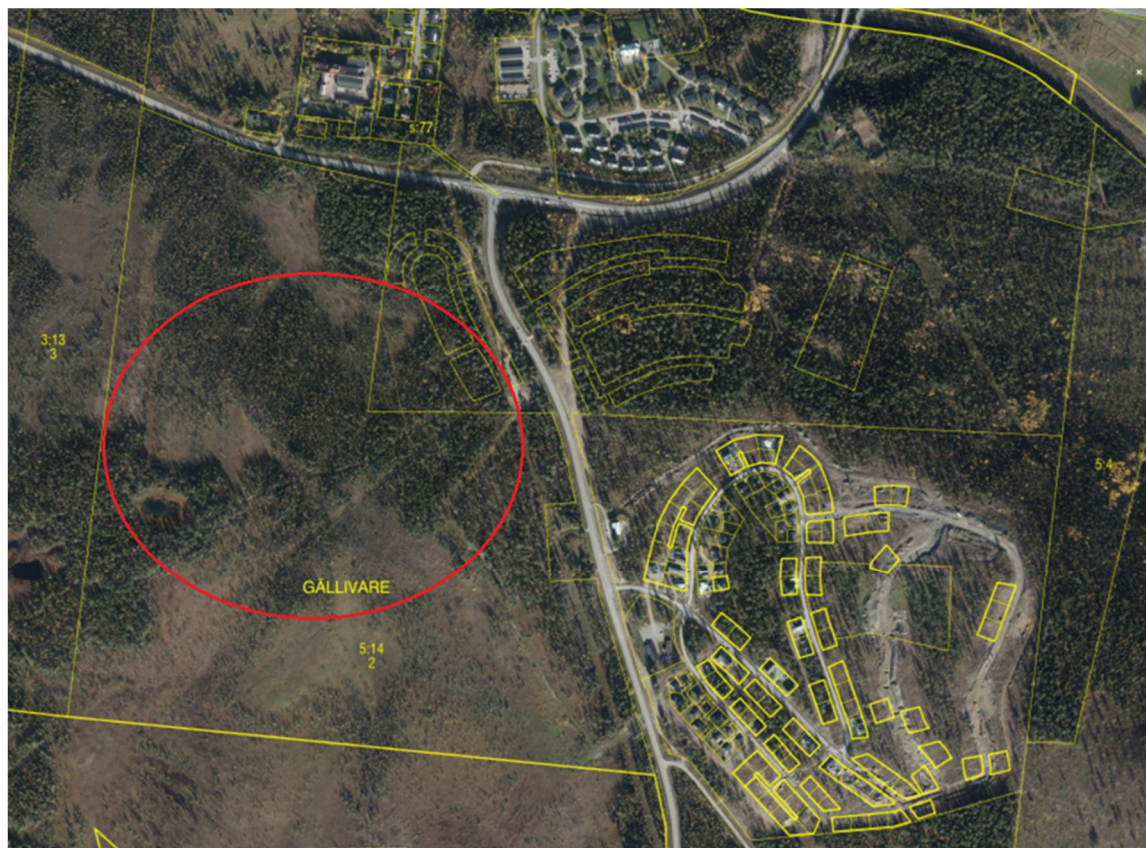


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheterna Gällivare 5:14 och Gällivare 12:74, västra Repisvaara



HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Bilagor:

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Trafikutredning för säker skolväg
- Geohydrologisk utredning
- Bullerutredning
- Naturvärdesinventering
- Illustrationskarta med trädinventering
- Grundkarta

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse på västra Repisvaara. Planområdet omfattar ca 50 bostäder i form av friliggande villor. Inom fastigheten bereds även plats för en utökning med ca 7000 m², av tomten som planlades för (SVB) skola, vård och bostäder i detaljplanen för norra Repisvaara (laga kraft 2016-10-28). Detta efter önskemål från kommunen, då den redan planlagda tomten inte är tillräckligt stor för att inrymma både äldreboende och förskola/skola. Planen tar även med en del av den gällande planens område reglerat som lokalgata för att ändra användningen till kvartersmark för bostäder.

Detaljplanen ska säkerställa tillgång till planerad mark för att uppfylla bostadsbehovet inom kommunen och möjliggöra område för service. Samhällsomvandlingen medför i dagsläget ett glapp gällande byggbar mark för småhus för att täcka LKAB:s behov fram till 2032. Därför vill LKAB utöka deras bestånd av byggbar mark för småhus med en ny detaljplan för småhus inom detta område, en del av LKAB:s fastighet Gällivare 5:14.

Strukturen i området grundar sig på intentionerna i utvecklingsplanen för Repisvaara (2013), där ledordet är ”Hållbart fjällnära boende”. I utvecklingsplanen eftersträvas en varierad bebyggelse och närhet till omgivande natur. Detaljplanen bidrar till en större variation i området som helhet då befintlig angränsande plan består av flerfamiljshus. Exploateringen med bostäder och viss service stärker kopplingen mellan Dundret och centrum.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3 § skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Området runt Dundret och Repisvaara utgör riksintresse för rennäring enligt MB 3 kap. 5 §. Planområdet ligger i närheten av en svår passage och Unna tjerusj använder Dundret med omnejd för vinterbete under perioden november-februari. I slutet av februari flyttar renarna västerut och väster om E45:an. Planförslaget kan påverka samernas möjlighet att använda dessa områden för sin näring. Berörd sameby har hörts i ärendet och en exploatering av området kan ske utan att skada rennäringens verksamhet. Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär en påtaglig skada på riksintresset och att planförslaget är förenligt med miljöbalkens 3 kap.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom avrinningsområde till Vassara älv som är Natura 2000-klassad. I nordvästra delen av Repisvaara finns en kalkkälla med färskvatten som tidigare försörjt bryggeriet. Enligt 4 kap. 8 § MB klassas alla områden som ingår i EU:s nätverk Natura 2000 klassas som riksintressen. Dagvattnet från taken på bebyggelsen i området infiltreras i omgivande mark, längs med gatorna anläggs diken. Diken i området kan förläggas som täkt dränering, dvs. utförd med ett väl-dränerat grus/stenmaterial som är insvept i en geotextil som i sin tur överfylls med en sand eller det naturliga jordmaterialet som finns i området. Dagvattnet kan då infiltreras i naturmarken. Infiltrationsyta för omhändertagande av dagvatten har beaktats i planen. Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär en påtaglig skada på riksintresset och att planförslaget är förenligt med miljöbalkens 4 kap.

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms inte heller medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken 5 kap överskrids. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t ex kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, bly, partiklar och ozon. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats. Exploateringen leder inte till några förhöjda halter av ämnen som bidrar till att miljö kvalitetsnormen för luft inte kan tillgodoses, detaljplanen medger inte verksamhet som medför bullerstörning eller luftförorening. Möjligheten att koppla in husen till kommunens lokala fjärrvärmenät minskar mängderna av utsläpp som kan uppkomma vid uppvärmning av husen med ved. Kommunalt vatten- och avloppssystem m.m. ger förbättrade förutsättningar för vattenförekomstens framtida vattenkvalitet.

Gällivare kommuns föreslagna dagvattenpolicy anger att tillkommande direktutsläpp av dagvatten är förbjudet till Natura 2000-klassad recipient eller recipient där miljö kvalitetsnormer riskerar att försämrans eller ej uppnås.

- Med föreslagen dagvattenhantering kommer dagvattnet att fördröjas, delvis renas och spädas ut innan det når recipienten. Planområdet utgör också endast 1,7 % av delavrinningsområdet mot Vassara älv.

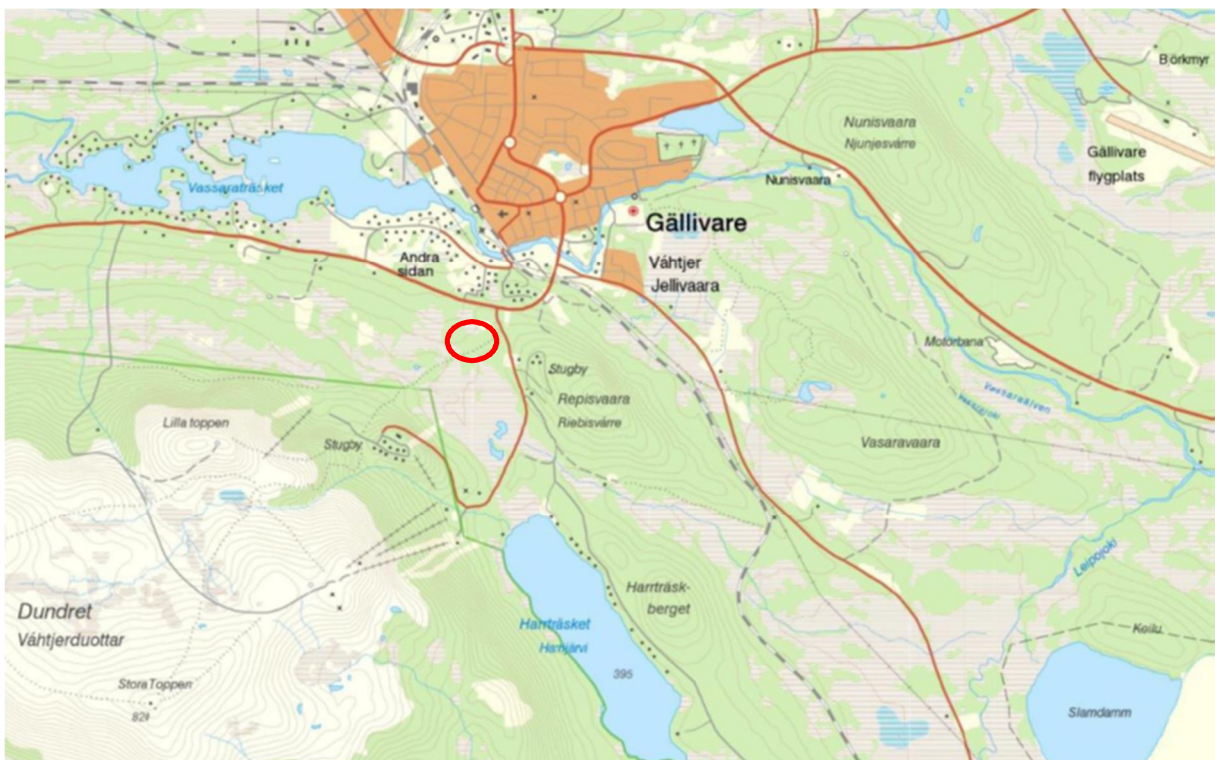
Planen bedöms därmed inte påverka chanserna för Vassaraälven och grundvattnet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Detaljplanen bedöms således vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger mellan Dundrets fritidsanläggning och Gällivare centrum, till väster om väg 825, Dundretvägen. Avståndet från planområdet till Gällivare centrum är ca 2 km. Planområdet avgränsar i öster till planlagt område för flerfamiljshus, vård och skola. I nordvästra delen av Repisvaara finns en kalkkälla med färskvatten som tidigare försörjt bryggeriet. Norr om planområdet finns väg E-45, övrigt utgörs av orörd natur.



Figur 1, Översiktsbild över området, västra Repisvaara.

AREAL

Planområdet omfattar del av fastigheten Gällivare 5:14 utgör ca 58 hektar samt del av Gällivare 12:74. Planområdets areal uppgår till ca 14 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Gällivare 5:14 ägs av LKAB och fastigheten Gällivare 12:74 ägs av Gällivare kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014 - 2032 antogs av Kommunfullmäktige 2014-05-19. Hela Repisvaara är prioriterat område för exploatering med bostäder. Större delen av fastigheten som berörs av planområdet ligger inom område för bostäder i den fördjupade översiktsplanen. Den västra delen ligger inom område för turism, fritid och rekreation. Enligt den fördjupade översiktsplanen föreslås en bebyggelse på Repisvaara med 600–900 bostäder. I dagsläget är det planlagt för totalt cirka 1000 bostäder på Repisvaara. Detaljplanen avviker därför mot den fördjupade översiktsplanen i avseende på markanvändning och antalet bostäder.

Förutsättningarna för utvecklingen av Repisvaara har förändrats. En del av södra Repisvaara (området ovanför etapp 1) som utpekades i FÖP:en för ändamålet bostäder har ej kunnat genomföras på grund av svårigheter med att säkerställa markåtkomst. Därför har kommunen valt att utöka det nordvästra området av Repisvaara trots att området delvis ligger inom användning för turism/fritid/rekreation i gällande fördjupade översiktsplan. Kommunen bedömer att placeringen av den planerade nya bebyggelsen, intill befintliga bostadsområden, bidrar till en god hushållning av mark och en långsiktig hållbar utveckling eftersom befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Landskapsbildskyddet §19 (NVL i dess lydelse före den första januari 1975) upphävdes 2014 för det aktuella området i samband med planarbetet för bostadsområdena på södra Repisvaara.



Figur 2: Utsnitt från Fördjupad översiktsplan 2014-2032 (FÖP 2014-2032). Beteckningen "B" innebär Bostäder och "T" står för turism, fritid och rekreation. Planområdet markerat med röd ring.

PROGRAM

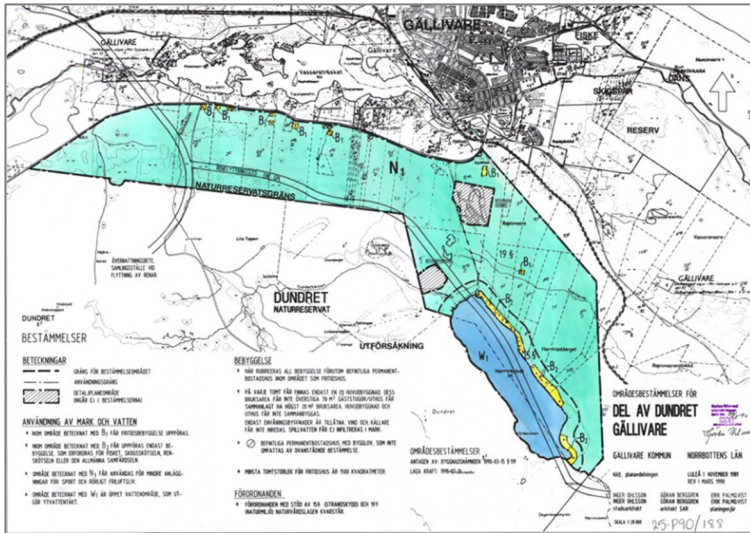
Gällivare kommun har tagit fram en utvecklingsplan för Repisvaara som antogs av Kommunfullmäktige 2013-05-20. Planen fungerar som ett planprogram för området, då det anger utgångspunkter och mål för exploateringen. Detaljplanen ska förverkliga intentionerna i utvecklingsplanen för Repisvaara, där ledordet är "Hållbart fjällnära boende".

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

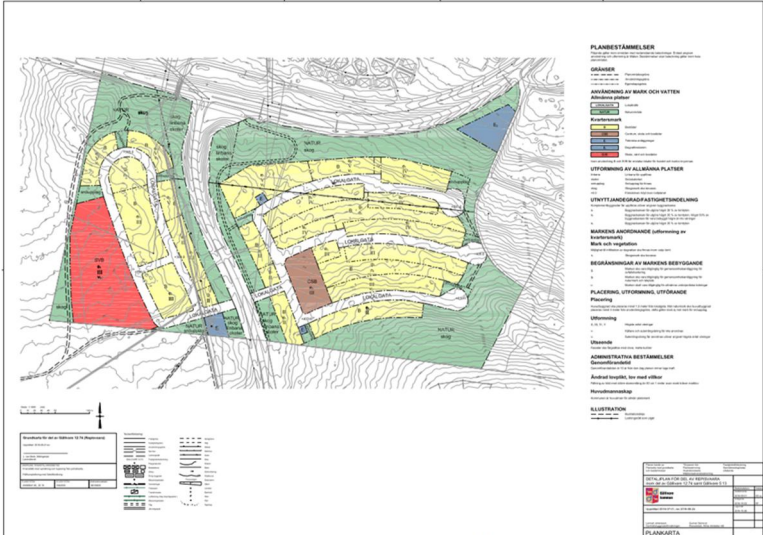
Planområdet gränsar till och ersätter en del av gällande plan, DETALJPLAN FÖR DEL AV GÄLLIVARE 12:74 SAMT GÄLLIVARE 5:13, REPISVAARA NORRA. Antagen 2016-10-03.

Området omfattas av områdesbestämmelser för del av Dundret som vann laga kraft 1990-07-16. Området ligger inom en del som betecknas med N1, vilket medger att området får användas för mindre anläggningar för sport och rörligt friluftsliv. Områdesbestämmelser upphör att gälla när det för området finns en detaljplan som vunnit laga kraft.

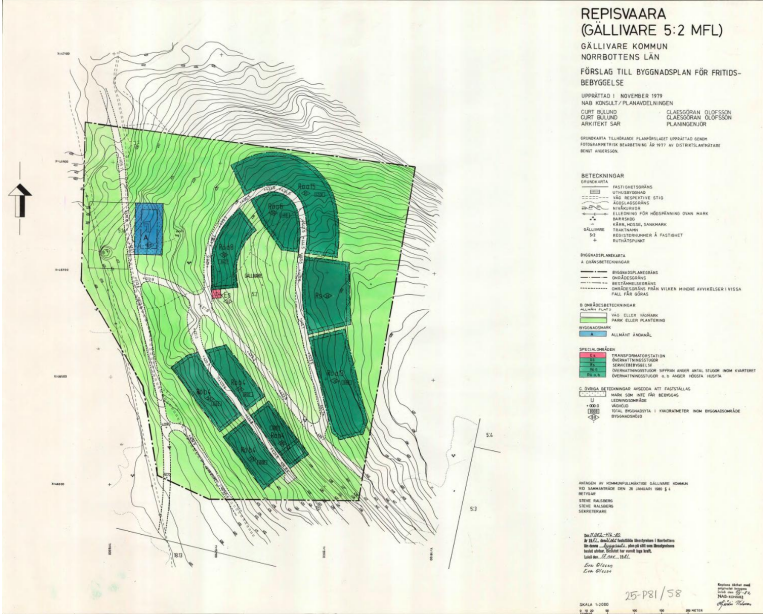
Planområdet berör och ersätter även till viss del detaljplan för REPISVAARA (GÄLLIVARE 5:2 MFL) som för berörd del har en markanvändning för park eller plantering. Laga kraft 1981-11-17. Huvuddelen av detaljplan för REPISVAARA (GÄLLIVARE 5:2 MFL) har 2009 ersatts med en ny detaljplan för Repisvaara fritidsby. Med Laga kraft 2009-06-26.



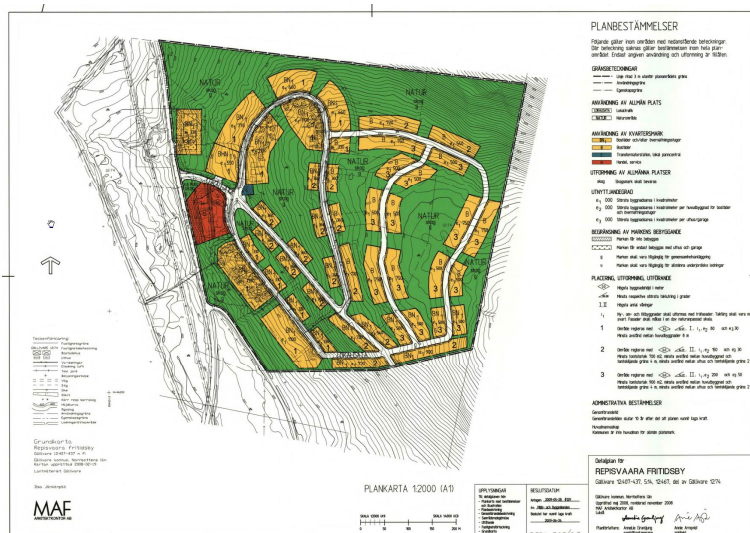
Figur 3, Gällande områdesbestämmelser för del av Dundret Gällivare.



Figur 4, Angränsande plan, detaljplan GÄLLIVARE 5:13, REPISVAARA NORRA



Figur 5, Angränsande plan, detaljplan REPISVAARA (GÄLLIVARE 5:2 MFL)



Figur 6, Angränsande plan, detaljplan för Repisvaara Fritidsby

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 2017-10-23 § 270 att ge positivt planbesked för Gällivare 5:14, NV Repisvaara.

RIKSINTRESSEN

Natura 2000

Repisvaara ligger inom avrinningsområde till Vassara älv som är Natura 2000-klassad.

Riksintresse rennäring

Området runt Dundret och Repisvaara utgör riksintresse för rennäring enligt MB 3 kap. 5 §. Planområdet ligger i närheten av en svår passage och Unna tjerusj använder Dundret med omnejd för vinterbete under perioden november-februari. I slutet av februari flyttar renarna västerut och väster om E45:an. Planförslaget kan påverka samernas möjlighet att använda dessa områden för sin näring. Tidigt samråd har hållits med samebyn som säger att planen varken har någon negativ eller positiv inverkan på rennäringens intressen eftersom området redan är ianspråktaget. Det bör dock inte planeras för nya skoterleder men om det skulle föreslås så bör det ske i dialog med samebyn.

Riksintresse för kommunikationer

E45:an som ligger cirka 200 meter från det aktuella området berörs av riksintresse för kommunikationer.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt miljöbalken ska alla detaljplaner bedömas om det finns behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Det innebär att kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen skall även samråda med länsstyrelsen i frågan. Detaljplanens genomförande bedöms bidra till en viss miljöpåverkan då planområdet berör riksintresse för rennäringen och (indirekt) vattendrag i Natura 2000. Kommunen gör den sammanvägande bedömningen efter samråd med länsstyrelsen att den aktuella detaljplanen kan ge upphov till betydande miljöpåverkan. Kommunen har därför valt att ta fram en särskild miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen och behandla följande miljöaspekter.

- Naturmiljö
- Mark och vatten
- Rennäring
- Landskapsbild

Bedömningarna i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Planområdet ligger mellan Dundrets fritidsanläggning, Hellnerstation och Gällivare centrum, till väster om väg 825, Dundretvägen. Terrängen i området sluttar mot nordväst och består i huvudsak av skogsmark, området angränsar västerut till ett våtmarksområde där marken är ganska sank. I nordvästra delen av Repisvaara finns en kallkälla med färskvatten som tidigare försörjt bryggeriet. Jorden inom området består i huvudsak av fast till mycket fast morän som överlagras av siltig sand.

Jorden domineras i huvudsak av morän inom området. I området finns större block och sten och terrängen i sydväst och nordväst är mycket blockrik. I den västra delen förekommer sandiga sediment över morän. Generellt består jorden av ett tunt lager mulljord och vegetation ovan friktionsjord av morän med undantag i sydöstra delen av området där moränen är ytlig. Inom området förekommer både mindre och större sammanhängande myr- och våtmarksområden.

Större myrområden gränsar till planområdet i södra, västra och norra delen. De södra och västra myrområdena är relativt högt belägna i terrängen och avvattnas delvis genom planområde.

Större delen av skogsmarken domineras av gran och har inslag av tall och glasbjörk. På fuktig mark förekommer gransumpskog med ett stort inslag av glasbjörk. På marken

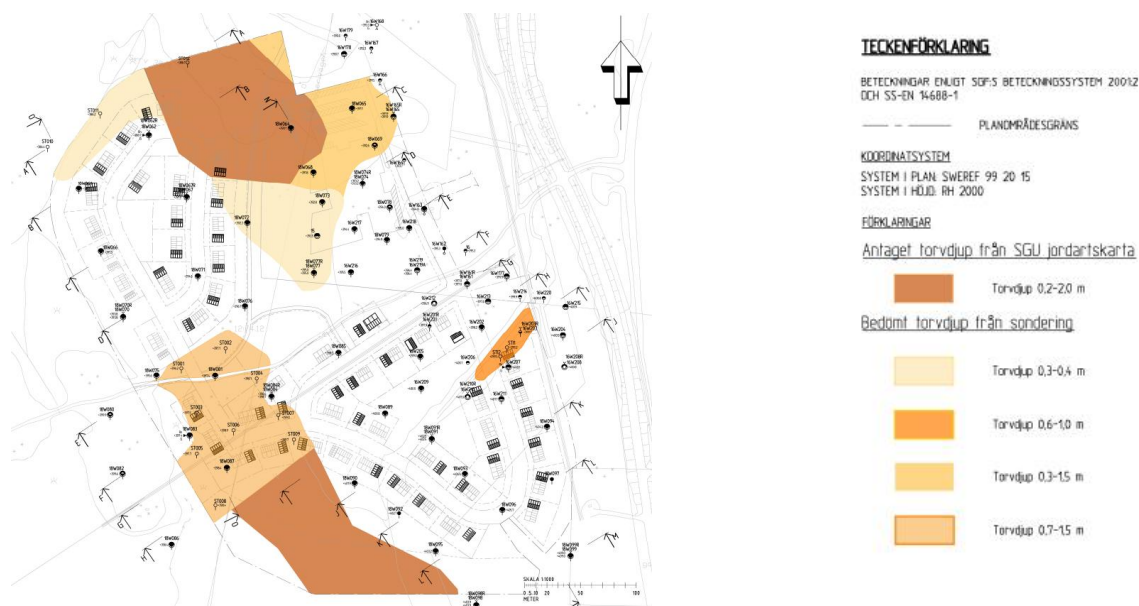
återfinns i fält- och bottenskikten typiska arter som blåbär, lingon, väggmossa, husmossa och kammossa. I sumpskogen noterades hjortron, granvitmossa, ängsfräken, revlumner samt midsommarblomster på mer näringsrik mark. Kabbleka, spärrvitmossa och smal näckmossa noterades vid en liten skogsbäck som utgjorde utloppet för en myr i områdets västra del.

Detaljplanens genomförande innebär att tidigare obebyggd skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Våtmarken i västra delen av planområdet kommer att påverkas, då föreslagna villabebyggelse angränsar våtmarken. Omgivande skog är värdefull som buffert och skyddszon därav bör befintlig vegetation sparas i så stor utsträckning som möjligt. Bevarande av skogsmiljö är även viktig för karaktären i området.

En kompletterande geoteknisk undersökning samt en naturvärdesinventering har genomförts då skyddade arter påträffats vid tidigare planläggning i närområdet. En dagvattenutredning har även gjorts för det aktuella planområdet, för att säkerställa åtgärder som behöver vidtas i fortsatt detaljplaneprocess.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utfördes av WSP (2016-11-25) för området utpekad till skola och vård i befintlig detaljplan, som aktuellt planområdet avgränsar mot i öster. Till föreslagna detaljplan har WSP 2018-08-20 redovisat de geotekniska förutsättningarna som en översiktlig geoteknisk utredning visat.



Figur 7: Torvutbredning hämtad från Jordartskartan, källa www.sgu.se @Sveriges geologiska undersökning. Med geotekniska utredningens borrhälspositioner redovisade.

Myr- och våtmarksområde:

Torv (M6, T1) har återfunnit inom området i form av mindre och store del. Torv (M6, T1) djupet varierar från utförda undersökningspunkter ca 0,2 till 2,1m under markytan med vattenytan i nivå med markytan.

Friktionsjord:

Friktionsjorden består av grusig sand (M2, T1), sand (M2,T1), siltig sand (M3B, T2), siltig grusigsand (M3B, T2) och sandig silt (M5A, T4), som har

mäktighet ca 0,5 till 1,3 m. Lagringstätheten varierar från mycket lös till lös. I sydvästra delen av området i undersökningspunkterna 18W080 och 18W082 har friktionsjord av sand (M2, T1) påträffats till djup på ca 4,0 till 4,2 m under markytan. Lagringstätheten är mycket lös till lös på ca 3,0 m djup under markytan och därefter medelfast ned till ca 4,2 m under markytan, under sanden återfinns morän.

Morän:

Moränen dominerar inom området och dess sammansättning varierar och utgörs av sandig siltmorän (M5A, T4) och siltig sandmorän (M3B, T2). Lagringstätheten är fast till mycket fast. Den ytliga moränen i sydöstra delen av området är mycket lös till lös från ca 0,3–1,4 m, därunder är moränen fast till mycket fast.

Berg:

Slagsondering har visat bergfritt djup varierande mellan ca 1,8–5,8 m under markytan motsvarande nivå ca +384,0 till +404,0. Stopp i slagsondering mot sten, block eller berg.

Berg har inte verifierats i större delen av området med undantag av den nordöstra delen. Från tidigare utförda undersökningar i området och tolkat med georadar finns uppgifter om bergnivå.

Jord-bergsondering i punkterna 16W162, 16W163, 16W166, 16W167 och 16W168 visar berg på ca 1,0–5,6 m djup under markytan, motsvarande nivå ca +385,8 till ca +392,3, samt berg har tolkat från georadar profillinjen 168R, som visar att berg ligger 7,1–10,5 m under markytan, motsvarande nivå ca +384,2 till +388,8.

Hydrogeologiska förhållanden

9 st. filterförsedda grundvattenrör har installerats inom planområdet under 2018 och 6 st. resultat är hämtade från tidigare utförda undersökningar inom området.

Grundvattenytan bedöms allmänt ligga på ca 0,2 till 3 m djup under markytan i fastmarksområdet. Inom myr- och våtmarksområdena ligger grundvattenytan i nivå med markytan.

Avrinningen i området sker från de högre delarna i öster och söder och fångas sedan upp i myrmarker på de med svagt lutande, öppna markerna norrut mot Gällivare. Lager med grusig sandmorän i markytan på moränen kan på vissa platser dränera markytan. En bäck rinner strax väster om planlagd kvartersmark för bostäder. Bäckens avvattnar stora delar av området och leder sedan vidare vattnet ner mot Porjusvägen som den sedan går under och till sist avvattnas ut till Vassaraträsket.

Våtmark:

I torvmarker avtar markens vattenledande förmåga (hydraulisk konduktivitet), med djupet. Från en rapport av Geosigma 2012 sägs det att det övre skiktet av en torvmark, ca 0,3 till 0,5 m, generellt har den högsta hydrauliska konduktiviteten. Det är främst denna del av marken som påverkas av en diktning. Dikesdjup större än 0,5 m har alltså inte någon större betydelse om man vill torrlägga och dränera en

torvmark. En sänkning av grundvattenytan är möjlig upp till 100 m från diken, men på avstånd större än 50 m kommer sänkningen endast bli någon decimeter. I dikenas närhet, vilket är ca 20 m kring diken, blir påverkan som störst. Ligger diken inom 50 m från varandra blir påverkan också väldigt stor.

Anlägger man ett dike som planen medger i de södra delarna av området kommer det alltså inte att sänka av grundvattenytan betydligt på ett större avstånd än 50 m.

Flödespåverkan nedströms:

Vid en dikesrensning kommer inget större flöde vatten komma på en gång utan omkringliggande torvmark kan hålla relativt mycket vatten. En stor direkt ström av vatten från torvmarken i samband med urdikning/urgrävning kommer alltså inte ske. Omledning av rinnstråk och anläggning av dike vid de södra tomterna kommer öka flödet i bäcken och stora flöden under vår och höst bör beaktas.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

De utförda mätningarna visar att marken inom undersökningsområdet innehåller låga till normala radonhalter. Marken klassificeras generellt som lågradonmark.

Lek, rekreation och mötesplatser

Planen innebär att oexploaterad mark i relativt nära anslutning till centrum tas i anspråk och skapar möjligheter för människor att bosätta sig nära den service som finns i staden och samtidigt ha direkt tillgång till rekreationsområden för lek och andra fritidsaktiviteter som skidåkning och skoter. Närheten till Dundret och Hellnerstation främjar vistelse i närområdet och rörelse. Vintertid erbjuder Dundrets anläggning många möjligheter för skidåkning. Sommartid erbjuder området möjligheter för friluftsliv och vistelse i naturen.

Området för förskola/ skola och äldreboende innebär en viss service för området och möjliggör för mötesplatser och lek i en direkt närhet. Inom planen finns även föreslaget ett område som ger förutsättningar att uppföra en lekplats.

Närheten till centrum och utvecklingen av gång- och cykelstråk ger förutsättningar att nyttja alternativa transportslag och en ökad tillgänglighet. Utbyggnaden i enlighet med planförslaget ger även ett utökat underlag till en eventuell framtida kollektivtrafik.

Detta planförslag tillsammans med detaljplanen för norra Repisvaara ger förutsättningar för en blandad upplåtelseform och en blandad bebyggelse, vilket i sin tur ger ett integrerat och socialt värde till området. Planen skapar även goda sociala förutsättningar med vård och skola i nära anslutning till bostäder.

Naturmiljö

I och med planarbetet har Pelagia Nature & Environment AB utfört en naturvärdesinventering inför detaljplanläggning av ett 23 hektar stort område vid Repisvaara, söder om Gällivare tätort. Naturvärdesinventeringen har utförts enligt svensk standards grundutförande med detaljeringsgrad medel (SIS 2014).

Den tänkta exploateringen innebär påverkan på tidigare relativt orörd naturmiljö. Större delen av skogsmarken i området domineras av gran och blåbärsris (Figur 8) men med inslag av tall och glasbjörk. Inom den fuktigare marken förekommer gransumpskog med ett stort inslag av glasbjörk (Figur 9). I fält- och bottenskikten finns typiska arter som blåbär, lingon, väggmossa, husmossa och kammossa. I sumpskogen noteras hjortron, granvitmossa, ängsfräken, revlumner samt midsommarblomster på mer näringsrik mark. Kabbleka, spärrvitmossa och smal näckmossa noterades vid en liten skogsbäck som utgjorde utloppet för en myr i områdets västra del.

I de östra delarna av området, i partiet som angränsar Dundretvägen, är marken torr och skogen domineras av tall. Gallring har genomförts i senare tid. I övrigt är skogsmarken överlag flerskiktad med viss diameterspridning. Träden i de sumpiga markerna är relativt klena. De äldsta träden i området (oftast gran) bedöms vara 100–150 år, men medelåldern på skogen är i stora delar av området närmare 80 år.

Naturvärdesstrukturer som observerades i samband med naturvärdesinventeringen för området är förekomst av äldre träd, flerskiktighet samt sumpskog med en relativt opåverkad hydrologisk regim. En liten skogsbäck med mycket vattenmossa hade vissa naturvärdeskvaliteter. Områdets barrblandskog och sumpskogar har vissa naturvärden genom förekomst av naturvärdesstrukturer som flerskiktighet, gamla träd, naturlig hydrologisk regim samt förekomst av naturvårdsarter. Naturvärdet är dock begränsat av en mycket låg mängd död ved, ett ofta utglesat trädskikt samt att medelåldern på skogen ofta var relativt låg.



Figur 8: Granskog på frisk mark av blåbärsris-typ förekom inom området.



Figur 9: På fuktig mark förekom sumpskog med ett bitvis stort inslag av glasbjörk.

Vid framtagandet av detaljplanen har värdefulla träd och träd med kapacitet att friställas vid en avverkning inventerats och sparats i möjligaste mån. Genom att anpassa ny bebyggelse till rådande terrängförhållanden och naturens förutsättningar bedöms intrånget i naturmiljön och påverkan på den biologiska mångfalden vid Repisvaara kunna begränsas. Konsekvenserna på naturmiljön bedöms som måttlig negativ konsekvens med begränsad påverkan, om föreslagna åtgärder vidtas. Områdets värden finns kvar men minskar något då naturmark försvinner och påverkan på våtmarken kan ske. Naturmark och träd ska bevaras så mycket som möjligt inom planområdet och till angränsande natur och våtmark för att bibehålla områdets karaktär i större utsträckning.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets barrblandskog och sumpskogar som har vissa naturvärden genom förekomst av naturvärdesstrukturer som flerskiktighet, gamla träd, naturlig hydrologisk regim tas i anspråk. Värdet av träd och skog som är karaktäristisk för Dundret och terrängen kan påverkas negativt.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att artskyddsdispens inte krävs för de arter som man har funnit i området.

Vattenområden

Repisvaara ligger inom avrinningsområde till Vassara älv som är Natura 2000-klassad och västerut angränsar området till ett våtmarksområde. I nordvästra delen av Repisvaara finns en kallkälla med färskvatten som tidigare försörjt bryggeriet. Påverkan på närliggande våtmarksområde och avrinningsområdet kan komma att ske under byggskedet av det nya bostadsområdet och infrastruktur. Det är framförallt begränsat till byggskedet då organiskt material och finmaterial kan leda till ökad belastning i vattnen. Efter byggskedet kan snöupplag och dagvatten från ny bebyggelse föra med sig föroreningar till vattendrag. Därför är det viktigt att skyddszoner och infiltrationsytor av växtlighet finns mellan bebyggelse och vattenområden. Kommunalt vatten- och avloppssystem ger förbättrade förutsättningar för vattenförekomstens framtida vattenkvalitet.

Jämställdhet och trygghet

Planen innebär att oexploaterad mark i relativt nära anslutning till centrum tas i anspråk och skapar möjligheter för människor att bosätta sig nära den service som finns i staden och samtidigt ha tillgång till rekreationsområde i direkt närhet. Omgivande natur bidrar till spontanlek och andra fritidsaktiviteter, vintertid finns närhet till skidanläggningar, skid- och skoterstråk. Sommartid bidrar naturen i området till goda rekreationsmöjligheter med närhet till strövområden och motionsstråk. Närheten till centrum och utvecklingen av belysta gång- och cykelstråk ger förutsättningar att nyttja alternativa transportslag och en ökad tillgänglighet. Utbyggnaden i enlighet med planförslaget ger även ett utökat underlag till en eventuell framtida kollektivtrafik.

Detta planförslag tillsammans med detaljplanen för norra Repisvaara ger förutsättningar för en blandad upplåtelseform och en blandad bebyggelse, vilket i sin tur ger ett integrerat och socialt värde till området. Planen skapar även goda sociala förutsättningar med vård och skola i nära anslutning till bostäder.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostäder

Detaljplanen omfattar ca 50 bostäder i form av friliggande villor och inom fastigheten bereds även plats för en utökning med ca 7000 m² av tomten som planlades för (SVB) skola, vård och bostäder i detaljplanen för norra Repisvaara. Strukturen i området grundar sig på intentionerna i utvecklingsplanen för Repisvaara (2013), där ledordet är "Hållbart fjällnära boende". I utvecklingsplanen eftersträvas en varierad bebyggelse och närhet till omgivande natur. Detaljplanen bidrar till en större variation i området som helhet då befintlig angörande plan i öster består av flerfamiljshus. Exploateringen med bostäder och viss service stärker kopplingen mellan Dundret och centrum.

Området Norra Repisvaara är planlagt för ca 450 bostäder, i en tätare och högre exploatering där majoriteten är flerfamiljshus. Söder om planområdet finns detaljplanerat område för Södra Repisvaara där området omfattar ca 350 bostäder av flerfamiljshus och fristående villor. Inom Repisvaara mitt finns idag 90 st permanentbostäder, 4 st fritidshus och på 35 tomter är hus under uppbyggnad (totalt cirka 160 bostäder när området är färdig. Området Repisvaara (norra, mitt och södra) är i dagsläget planerat för totalt ca 1000 bostäder, se figur 10.



Figur 10: Planområde markerad med röd ring, befintliga detaljplaneområden, Norra (blått), Mitt (grönt) och Repisvaara södra (gult och rosa).
Källa Gällivare kommun

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Idag finns inga arbetsplatser inom planområdet, i närliggande område Repisvaara Mitt finns en restaurang och konferenslokal. I planområdet och angränsande befintlig plan i öster, ges förutsättningar att uppföra en förskola/ skola och äldreboende. Konsekvenserna av planen för verksamhet kan innebära en tillökning av arbetstillfällen främst inom skola och omsorg för området. Det genererar fler besök och trafikrörelser till och inom området samt ett behov av parkering för anställda och besökare. Parkering för verksamheten planeras inrymmas inom fastigheten.

Skyddsrum

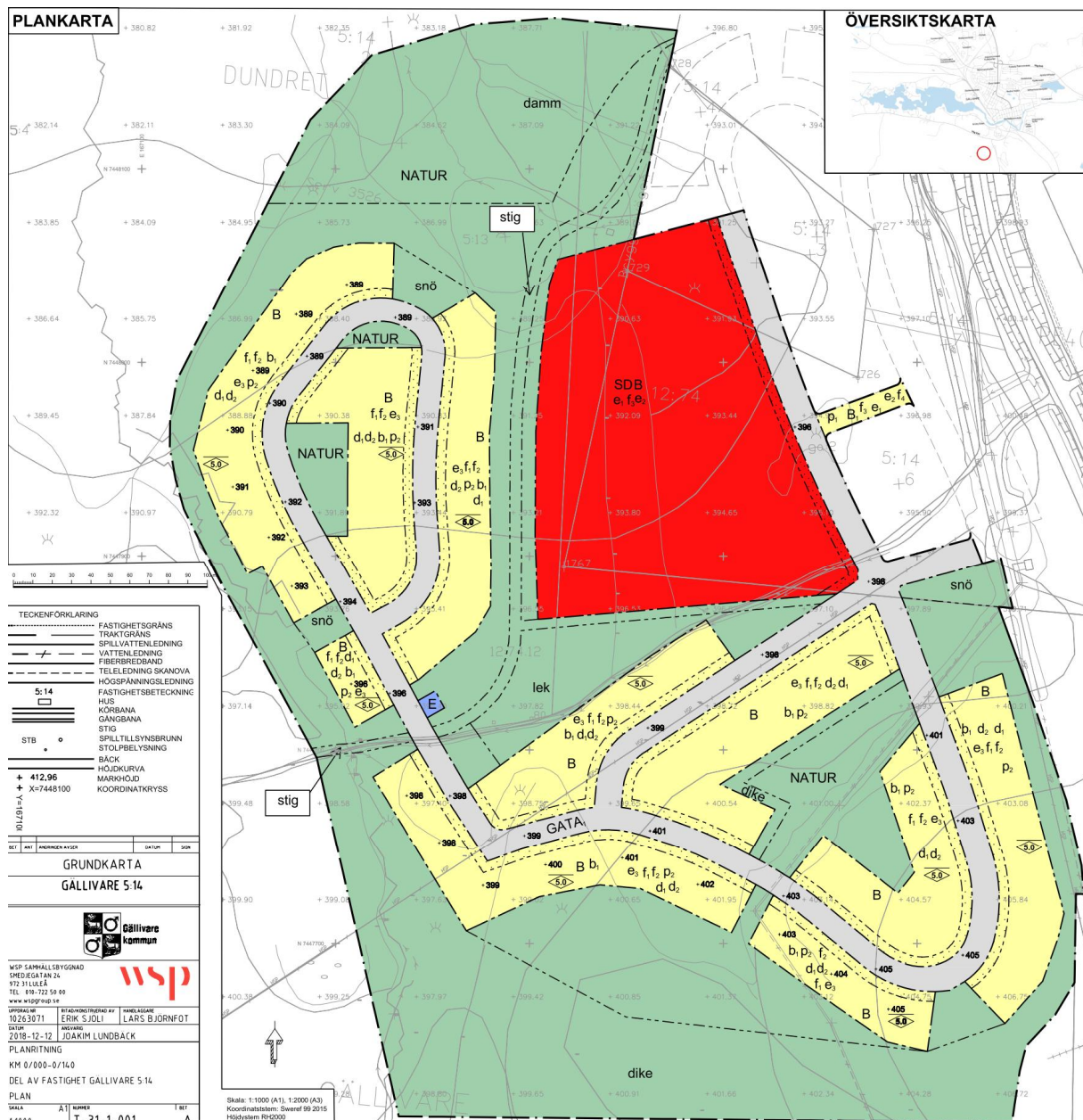
Inga skyddsrum planeras i byggnaderna inom planområdet.

EXPLOATERING

Planområdets närhet till Dundret och till omgivande natur ger fina kvalitéer till området. Enligt övergripande mål om det fjällnära boende med utsikt och närhet till naturen.

Byggrätt, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är pröva förutsättningarna av att bebygga planområdet med ca 50 stycken bostäder i form av friliggande villor samt att utöka kvartersmarken för vård och skola.



Figur 11: Plankarta med bestämmelser som reglerar användningen inom kvartersmark samt allmän plats och egenskapsbestämmelser för dessa området. där reglering av tidigare detaljplans lokalgata regleras till kvartersmark för bostäder.

Byggrätten inom planområdet har begränsats med en procentsats av fastighetsarean.

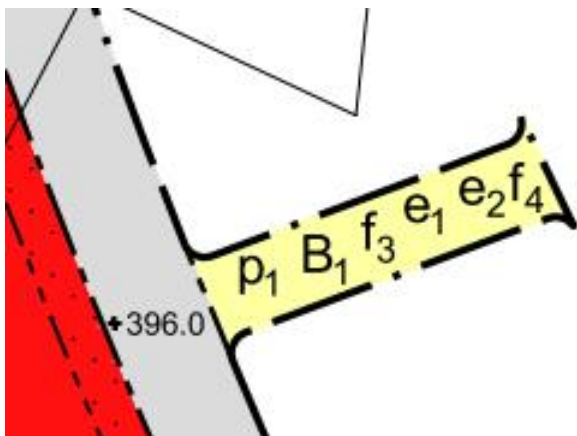
Inom kvartersmarken för bostäder (B) får byggnaderna uppföras som friliggande villor med en byggnadsarea som uppgår till max 25 procent av fastighetsarean (e_3), de får vara upp till två våningar (f_2) men källare eller suterrängvåning får inte finnas (b_1).

Huvudbyggnad ska placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1.0 meter från fastighetsgräns. I fall där bostadsbyggnad byggs ihop med garage/carport får den del av huvudbyggnad som utgörs av garage/carport placeras 2.0 meter från fastighetsgräns.

Byggrätten inom kvartersmark för skola och vård (SD) ges en något högre procentsats som begränsning. Här får den totala byggnadsarean utgöra 30 procent av fastigheten (e_1). Komplementbyggnader får uppföras utöver angiven byggnadsarea (e_2).

I detaljplanen eftersträvas naturkontakt genom en glesare struktur med grönsläpp och tomter som bidrar till en luftighet i området och ökad utsikt för de boende. Största och minsta fastighetsstorlek inom kvartersmark för bostäder är 1300 m^2 (d_1) respektive 800 m^2 (d_2).

Kvartersmarken för bostäder som genom denna detaljplan ändras från gällande plans (GÄLLIVARE 5:13, REPISVAARA NORRA) lokalgata har getts likadan reglering för markanvändningen bostäder som den gällande detaljplanen. Bostäder, enstaka lokaler för kontor och handel får finnas (B_1). Huvudbyggnad får inte placeras närmare än $1,5\text{m}$ från lokalgata (p_1), byggnader får uppföras i tre våningar (f_3), Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 % (e_1) och Komplementbyggnader får uppföras utöver angiven byggnadsarea (e_2). Utöver ovan nämnda reglering så ska fasaderna färgsättas med dova, matta kulörer (f_4).



Figur 12: Planområdet där reglering av tidigare detaljplans lokalgata regleras till kvartersmark för bostäder.

Rekommendationer för grundläggning och schaktning

Innan grundläggning påbörjas ska all organisk jord och vegetation avlägsnas. Grundläggning ska utföras tjälsäkert, frostfritt samt väl-dränerat. För grundläggning av planerade byggnader föreslås platta på mark, plintar ovan packad fyllning av icke tjälaktivt friktionsmaterial (materialtyp 2, tjälfarlighetsklass 1) ovan fast lagrad sandig silt / siltig sand eller morän.

Inom områden med torv är det olämpligt att bygga både med hänsyn till bärighet och risk för stora sättningar samt rådande grundvattensituation. Om bebyggelse planeras på torvområden erfordras geotekniska åtgärder till exempel urgrävning av torv ned till fast lagrad jord. Grundläggning rekommenderas att generellt utföras på packad fyllning av icke tjälaktivt friktionsmaterial (materialtyp 2, tjälfarlighetsklass 1).

Höjdsättning och utformning av området för planerade byggnader är avgörande och ska därför utföras med hänsyn till höjdskillnaderna och rådande grundvattensituation i området. Val av höjdsättning är avgörande för hur framtida funktion av området säkerställs.

Grundvattennivån inom området är generellt hög och ytlig jord är genomsläpplig. Under perioder med årshögstanivåer eller efter riklig nederbörd transporteras en stor mängd grundvatten i dess jordlager under den ytliga torven.

Terrassering av schaktbotten för byggnader och hårdgjorda ytor rekommenderas att utföras i torrhet.

Schaktning för VA –ledningar kan vara mycket besvärligt på grund av att moränen är flytbenägen och kombinationen med den höga grundvattenytan och direkt närhet till myr- och våtmark. Vid schaktning under grundvattenytan finns risk för erosion och bottenuppluckring eftersom att grundvatten strömmar in mot schakten. För att undvika problem med grundvatten kan grundvattennivån sänkas innan schaktning.

Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenmättad. Höga vattenstånd medför risk för ras och skred. För att säkerställa och förhindra framtida erosion i planerade byggnader rekommenderas att schakta erosionsskydd mot ytvattenflöde.

Landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär att tidigare obebyggd skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse, vilket leder till att landskapsbilden förändras. Detaljplanens område angränsar till ett befintligt planområde för bostäder i öster vilket gör att området redan har en mänsklig påverkan. Planförslaget påverkar landskapsbilden marginellt och bedöms till obetydlig konsekvens, som medför en liten marginell negativ konsekvens (bifogad MKB)

Landskapsbildskyddet §19 (NVL i dess lydelse före den första januari 1975) upphävdes 2014 för det aktuella området i samband med planarbetet för bostadsområdena på södra Repisvaara.

Tillgänglighet

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsnedsättningar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet. Detta ska alltid beaktas fullt ut vid kommande bygglovsprövningar. Tillgängligheten, främst för barn och personer med funktionsnedsättning, ska särskilt beaktas med anledning av stora höjdskillnader i anknytning till området och gällande placering för förskola/ skola och äldreboende. Marken varierar i höjd inom området men utgör inget hinder för tillgängligheten.

Parkering, utfarter

Parkering för boende och besökare till skola och vård ska hanteras inom den egna fastigheten och för bostadsbebyggelsen tas det stöd av Gällivares parkeringsnorm och ett parkeringstal om 2,0 (2 p-platser per bostad). Ny angöring till planområde görs från befintligt område i Norra Repisvaara, se plankarta figur 10.

Trafikmängden kommer att vara särskilt hög på morgonen vid skolan, det ska hanteras i planen samt ytor för möjlighet att släppa av barn vid skolan. Det kan bli aktuellt för skolbuss för området, vilket kräver tilltagen yta för buss och vändplats. Förslag för planområdet behöver även kombineras i en helhetslösning för området i stort och

placering av en busshållplats. Personalparkeringar och besöksparkeringar som ska vara separerade från skolgården och områden där skolbarnen rör sig behövs för verksamhet för förskola/ skola och äldreomsorg.

Offentlig service

Kommunen planerar för en förskola/ skola och ett äldreboende i området. I dagsläget finns de närmsta förskolor/grundskolor intill Gällivare centrum, ca 2 km från planområdet. De närmsta äldreboenden och vårdcentral ligger i Gällivare centrum.

Då området Repisvaara omfattar en stor mängd bostäder, finns ett utökat behov av en förskola i närområdet. Det är viktigt att säkerställa att förskolan/skolan kopplas till en solbelyst friyta för lek och utevistelse för barnen. Övriga möjliga funktioner måste då lokaliseras så att inga störningar uppkommer mot en eventuell förskola/skola. Men även utformningen av byggnader som innehåller lokaler i form av vårdlokaler, förskolor, fritidshem eller dylikt ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas så att olägenheter för människors hälsa därmed kan undvikas.

Kommersiell service

I detaljplanen för Repisvaara Södra, etapp 1 finns utpekade områden som möjliggör för centrumfunktioner av olika slag vid infarten till planområdet. Även i norra Repisvaara finns ett område avsatt för centrum och skolverksamhet.

Fornlämningar

Finns inga kända fornlämningar för planområdet.

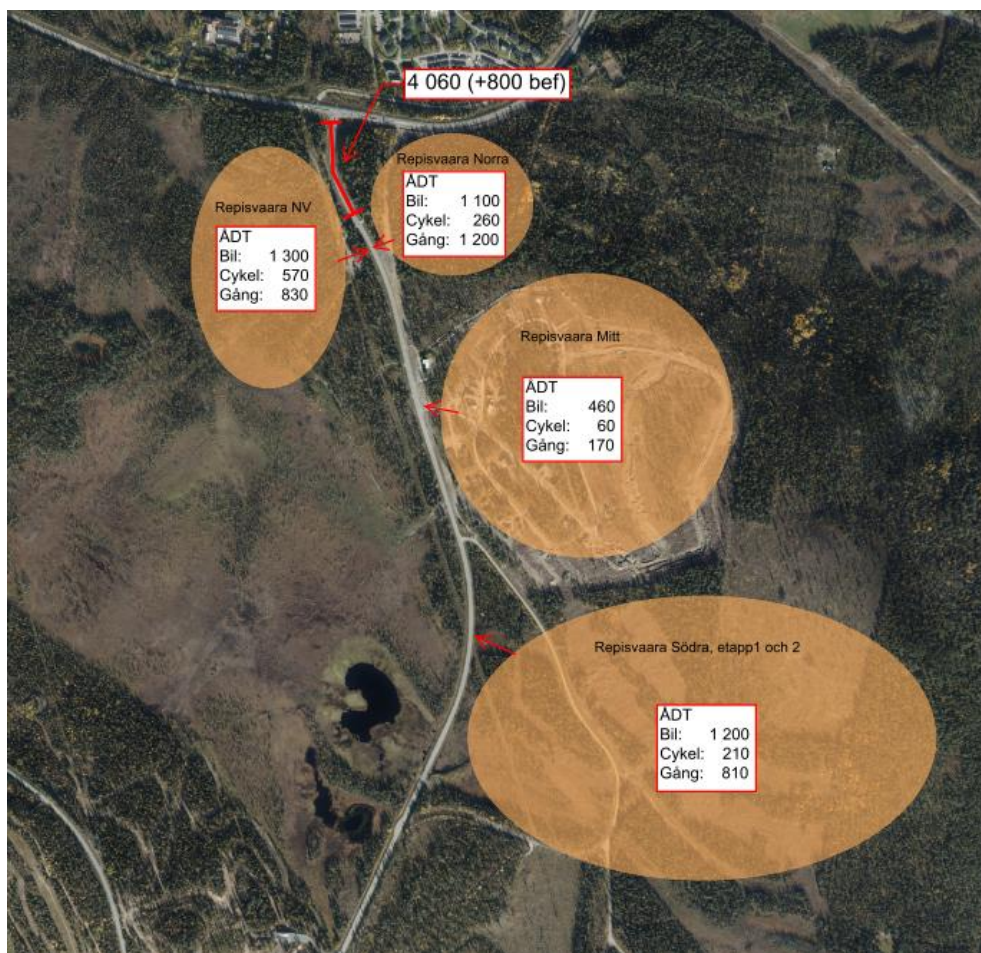
Risk för skred/ höga vattenstånd

Utifrån resultatet av den geotekniska utredningen gör kommunen bedömningen att det inte föreligger någon risk för skred eller sa i området. Risken för översvämning är stor på grund av att grundvattennivån ligger precis under eller i nivå med markytan. Åtgärder som uppfyllnad av de allra lägsta områdena samt avledande diken som kontrollerar flödena från myrmarken bör genomföras.

TRANSPORTER

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

Figur 13§ redovisar en uppskattning av de trafikflöden som områdena i Repisvaara förväntas alstra. Beräkningarna är utförda med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg, utifrån den information om exploateringsgrad och markanvändning som finns i dagsläget. Beräkningarna innehåller även en schablonmässig skattning av nyttotrafiken.



Figur 13: Uppskattad trafikallstring utifrån den nya exploateringen. (Bakgrundskarta: Lantmäteriets ortofoto. Bearbetning: WSP).

Trafikverkets senaste trafikflödesmätning på Dundretvägen genomfördes år 2008. Denna redovisar en årsdygnstrafik (ÅDT) på 790 fordon varav 6 % är tung trafik. Mätningarna genomfördes utspritt under året: två i april, en i juli och två i september. Under mätningens tre dagar i slutet av april uppgick ÅDT till drygt 3 000 fordon. ÅDT varierar således kraftigt under året vilket sannolikt kan härledas till hur antalet besökare till Dundret varierar beroende på säsong. Enligt besöksstatistik från Dundrets skidanläggning ligger antalet skiddagar på ungefär samma nivå 2017 som 2008, vilket kan vara en fingervisning på att trafiken inte har ökat. Mot denna bakgrund görs ingen uppräknning av uppmätt trafikflöde på Dundretvägen från 2008.

Den största förändringen i vägrummet blir vid norra Repisvaara, där båda sidor av vägen bebyggs, och en fyrvägskorsning tillskapas med infart till Repisvaaras norra respektive nordvästra utvecklingsområde. Här kommer uppskattningsvis drygt 1 400 passager av gående och cyklister äga rum per dygn, vilket innebär att vägrummet bör utformas så att det förstärker ett trafiksäkert beteende hos alla trafikanter. Från denna korsning fram till området för vård, skola och boende skapas det förutsättningar, med ett bredare gatuområde, att anlägga en trottoar för gående. Natur sparas i anslutning till lokalgatan från hållplatsen med förutsättning att anlägga en separerad gång/cykelväg.

Trafikmiljö vid skola



Figur 14: Analys och åtgärdsförslag Polstjärnan, bakgrundsunderlag från Monarken, Bearbetning: WSP).

Barn ska kunna gå till skolan på egen hand, vilket ger barn ökad rörelsefrihet. Barriärer i gatumiljön begränsar barns rörelsefrihet i sin närmiljö. Ett sammanhängande och gent gång- och cykelvägnät mellan hem och skola bidrar till att fler går och cyklar. Där barn behöver korsa gatan ordnas passager som säkrar högsta tillåtna hastighet till 30 kilometer i timmen (30 km/h). Gator i anslutning till skolområdet föreskrivs med lokala trafikföreskrifter om högsta tillåtna hastighet 30 km/tim och kompletteras med fysiska åtgärder i trafikmiljön som bidrar till en säker skolväg.

Repisvaara Mitt är redan idag exploaterat närmast Dundretvägen. Här ger den nya detaljplanen förutsättningar att i framtiden anlägga en gång- och cykelväg fram till en passage över Dundretvägen, vilket framförallt skulle skapa en genare skolväg för de barn som bor i Repisvaaras södra delar. Utvecklingen av belysta gång- och cykelstråk till området ger förutsättningar att nyttja alternativa transportslag och en ökad trygghet och tillgänglighet. Inom planområdet finns ingen separat gång- och cykelväg utöver den som det ges förutsättningar till samt beskrivs ovan.

Skidspår finns i närheten till området, och tillgänglighet till befintligt spår säkerställs i plan med gröna släpp samt att en del av leden säkerställs med en bestämmelse. Skidstadion vid Dundret ligger väster om Dundretvägen och avståndet från planområdet till skidstadion ca 1 km.

Strax öster om väg 825 går en skoterled i nord-sydlig riktning. Den går mellan Repisvaara fritidsby och Harrträsket i söder. Skoterleden ansluter också till Dundrets dalstation och till skoterleden mot Vassaraträsk i nordväst via en plankorsning vid väg 825. Skotertrafiken till området ska endast tillåtas inom vissa stråk för att minimera störning för rennäring som finns i området. Inom planområdet föreslås inga nya skoterleder.

Kollektivtrafik

I dag finns ingen kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Kollektivtrafiken ska utökas för att binda ihop Gällivare centrum med Dundret, via en hållplats vid Repisvaara. Placering av hållplats bör säkerställa tillgänglighet för hela området och särskilt beakta behov och placering av ny förskola/skola och äldreboende. Vid busshållplatsen bör det finnas en väntkur som är väderskyddad. Utbyggnaden i enlighet med planförslaget ger ett utökat underlag till en eventuell framtida kollektivtrafik.

Varumottag

Varumottagning hanteras genom säkerställande av yta och fungerande lösning inom kvartersmarken för skola och vård, ingen reglering görs i detaljplanen.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

I samband med etableringen av de nya bostadsområdena på norra Repisvaara kommer ny infrastruktur byggas ut. Detta område kommer uppföras i anslutning till den nyligen planlagda delen av norra Repisvaara. En ny huvudvattenledning har anlagts. Kapacitet för både vatten och avlopp finns i området enligt uppgifter från VA-avdelningen. Anslutningspunkten för spillvattnet bör dock beaktas vid en framtida exploatering så denna hamnar lägre än det nya bostadsområdet. Detta för att undvika behov av pumpstation. En befintlig VA-ledning som är en reservledning skär igenom kvartersmarken för bostäder. Den ska flyttas med en förläggning inom lokalgatans område.

Dagvatten, snöhantering

Gällivare kommuns föreslagna dagvattenpolicy anger att tillkommande direktutsläpp av dagvatten är förbjudet till Natura 2000-klassad recipient eller recipient där miljö kvalitetsnormer riskerar att försämrats eller ej uppnås. Som förslag på åtgärd ges fördröjningsanläggning innan dagvattenutlopp till Vassara älv (gäller även vid anslutning till befintliga kommunala dagvattenledningar).

Idag utgörs området till största delen av skogsmark vilket innebär att en stor del av nederbörden infiltrerar i marken och bidrar till grundvattenbildning. Det vatten som rinner av på ytan rinner norrut mot väg E45 och vidare ned mot Vassaraälv. Vassaraälv

är klassad enligt Natura 2000 till Naturliga större vattendrag och är en del av avrinningsområdet för Torne- och Kalix älvsystem. Dikessystem inom planområdet idag omfattas ej av Natura 2000-beslutet. På våren, under snösmältningen, kan dock rikligt med vatten förekomma, men genomförandet av detaljplanen bör inte medföra negativ påverkan för avrinningsområdet eftersom inga verksamheter som orsakar föroreningar planeras i området.

Principen för dagvattenhanteringen bör vara att få fördröjning från källan till recipienten samt att ha ett flertal mindre utsläppspunkter. Vatten från ytor inom fastigheter bör fördröjas lokalt på respektive fastighet. Dagvatten från ett småhusområde inklusive lokalgator klassas generellt som lågt föroreningsbelastat och den generella rekommendationen är att ingen rening krävs (Svenskt Vatten P105, Hållbar dag- och dränvattenhantering, 2011).

I planområdet har gatuområdet föreslagits till en bredd av 12 meter för att diken längs gatorna kan förläggas. I dagvattenutredningen som tagits fram i samband med planen föreslås dikena anläggas med täkt dränering, dvs. utförd med ett väl-dränerat grus/stenmaterial som är insvept i en geotextil som i sin tur överfylls med en sand eller det naturliga jordmaterialet som finns i området. Dagvattnet kan då infiltreras. Enligt beräkningar gjorda bör planen ge förutsättningar till ett område av en storlek på 4000m² för uppsamling av dagvatten från detta planområde men också för det område som angränsar till planen i väst. I planen redovisas inom naturmarken (NATUR) i norr ett område där anläggningar för omhändertagande och fördröjning av dagvatten kan ske (damm).

En dagvattenhantering anpassad för rekreation bör vara anpassad efter platsen och omgivningarna. Dagvattenanläggningar dimensioneras för att klara regn som t.ex. prognosticeras vart 10:e eller vart 100:e år och som multipliceras med en klimatfaktor om 1,25. Värt att tänka på är därför att utforma en anläggning som är tilltalande vid olika vattennivåer. I figur 15 ses en översvämningssyta/damm i närheten av ett bostadsområde.



Figur 15. Översvämningssyta/damm i närheten av bostadsområde.

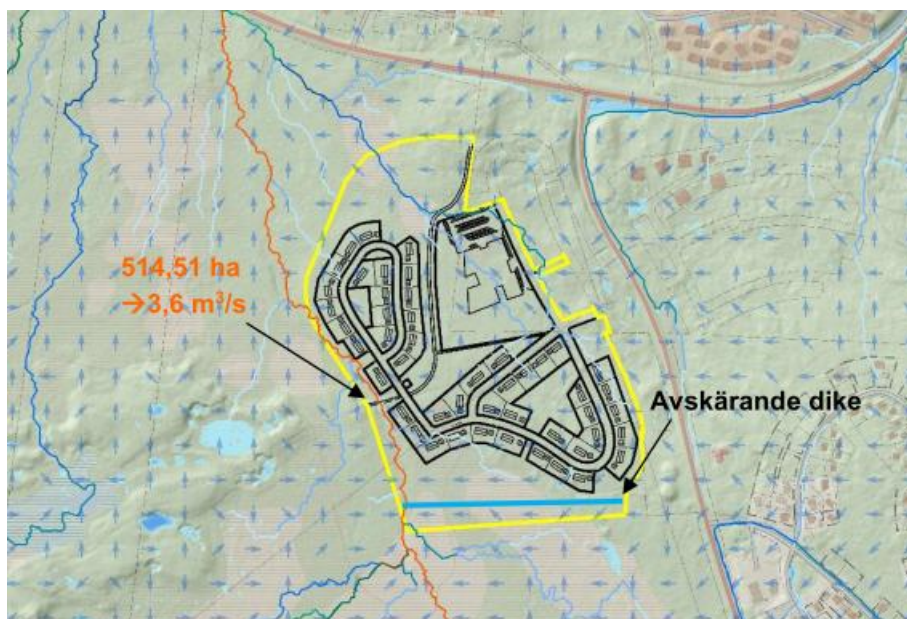
Vattnet får gärna vara synligt med varierande strömningar och till viss del kan vattnet också vara tillgängligt. Viktigt är att anläggningen är säker, där människor vistas bör t.ex. slänterna vara flacka, helst inte mer än 1:3–1:5. En dagvattenanläggning som delvis är integrerad med omkringliggande myrmark kan t.ex. göras åtkomlig för allmänheten genom spångar (figur 16), som förslagsvis har förbindelse med befintliga strövstigar.



Figur 16. Spång över myrmark.

Enligt den geotekniska undersökning som utfördes av WSP bedöms grundvattenytan allmänt ligga på ca 0,2 till 2,5 m djup under markytan i fastmarksområdet. Inom myr- och våtmarksområdena ligger grundvattenytan i nivå med markytan. Nivåerna varierar under året och är som högst under snösmältningsperioder och perioder med kraftigt regn. Inom planområdets västra del rinner ett öppet dike som avvattnar myren i söder. Ytterligare diken för att leda vatten som uppkommer vid höga flöden på våren och vid kraftigt regn, ges det förutsättningar för inom naturmarken i anslutning till myren i söder.

Ett avskärande dike med gräsbeklädd botten med brädden 1 m och släntlutning 1:3, djup 0,75 m och längslutning på 5 % har en kapacitet att avbörda ca 4,6 m³/s. Naturmarksavrinningen mot det avskärande diket är troligen mindre än så. Ett dike i denna storlek kommer därför att vara mer än tillräckligt och dess djup kommer att säkerställa att myrvatten inte rinner in mot detaljplaneområdet. Diket kommer med ovan givna dimensioner få en toppbredd på 5,5 m och kan förslagsvis möta befintlig bäck öster om detaljplaneområdet, det röda avrinningsområdet som ses i figur 16. Detta avrinningsstråk har ett beräknat 100-årsflöde på 3,6 m³/s. Omledning av rinnstråk och dränering av myrmaken mot det röda avrinningsstråket kommer att öka flödet i bäcken något.



Figur 17. Schematisk skiss över placering av avskärande dike. Texten till det röda avrinningsstråket anger flödet vid ett 100-årsregn.

Kvartersmarken för bostäder inom detaljplaneområdet håller tillräckligt avstånd till denna bäck för att inte riskera att fastighetsmarken översvämmas eller eroderar vid höga flöden under vår och höst.

Vid den hydrogeologiska utredningen som genomförts visas att det är främst det övre skiktet i en torvmark som kommer att påverkas av en dikning. Dikesdjup större än 0,5 m har således inte någon större betydelse om man vill torrlägga och dränera en torvmark. En sänkning av grundvattenytan är enligt utredningen möjlig upp till 100 m från diket, men på avstånd större än 50 m kommer sänkningen endast bli någon decimeter. I dikets närhet (ca 20 m från diket), blir påverkan som störst.

För att göra marken byggbar och för att skydda detaljplaneområdet från vatten kommer någon form av markavvattning behöva genomföras. I 11 kap MB finns bestämmelser om vattenverksamhet. Enligt 3§ avses t.ex. markavvattning, bortledning av grundvatten, grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde, eller annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge, som vattenverksamhet. För vattenverksamhet krävs tillstånd enligt Miljöbalken. Ansökan om tillstånd till vattenverksamhet prövas av mark- och miljödomstolen. Ansökan om tillstånd till markavvattning prövas dock av länsstyrelsen, om den inte ska prövas av mark- och miljödomstolen enligt 7 kap. 19 eller 20 § lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

Tillstånd för markavvattning har sökts hos Länsstyrelsen i Norrbotten.

Inom områden reglerade som NATUR, vid lokalgatan föreslås tillfälliga upplag av snö vintertid när gatan snöröjs.

Energi och elförsörjning

Förutsättning för kommunal fjärrvärme finns i närområdet med möjligheten att ansluta äldreboendet och skolan. För att bereda möjlighet till att ansluta bostäderna anses det behövas ett helhetsgrepp för området. Två kraftledningar går genom

området. Det pågår ett arbete med att markförlägga en av dessa ledningar längst med Dundretvägen. Den andra är en luftledning (10kV) som stäcker sig i sydväst-nordöstlig riktning. Den skall markförläggas med lokalisering inom lokalgatan. Ett område för tekniska anläggningar (E) föreslås i anslutning till denna ledning med förutsättning till uppförande av en transformatorstation.

Tele och opto

Opto finns i angränsande område, Repisvaara NV och kapacitet finns att ansluta bostäderna i planområdet. Optoskåp finns även på Repisvaara NV, som lämplig utgångspunkt för dragning och finns placerat i närhet av infart till aktuellt planområde. Nedläggning av rör för fiberkabel bör lämpligen ske i samband med anläggning av infrastrukturen i området.

Avfall, återvinning

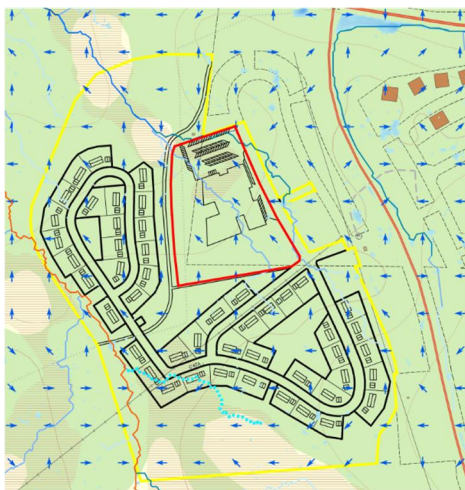
Kommunen ansvarar för sophämtningen i närområdet. Gällivare renhållningsordning anger att; ”Hämtning av hushållsavfall sker normalt vid fastighetsgränsen eller vid en av kommunen anvisad plats inom rimligt gångavstånd. Möjlighet till källsortering ska finnas i närhet till bostaden. I angränsande plan i Norra Repisvaara finns en avsatt yta för återvinning och källsortering. En lösning gällande avfall och återvinning bör hanteras för området som helhet för att optimera driftkostnader samt minimera tungatransporter i området. Särskilt viktigt när skola- och vårdverksamhet planeras i området.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Mark och vatten

Konsekvenserna på mark och vatten bedöms bli måttlig negativ konsekvens, då en exploatering av bostäder och infrastruktur kan medföra ett behov av en eventuell sänkning av grundvattenytan, det innebär en ökad risk för erosion, ras och skred.

En omledning av rinnstråk och utgrävning av myrmarker kommer behöva göras för att möjliggöra byggbar mark. Vid omledning och urgrävning måste de hydrogeologiska förutsättningarna beaktas så att onödig dämning eller översvämning inte sker. En urgrävning av myr samt omledning av rinnstråk vid tomterna i det sydvästra hörnet inom planområdet bedöms inte påverka de stora myrmarkerna söder om området. (figur 18) Flöden i myren söderut bedöms hållas kvar och/eller fångas upp av rinnstråk söderut. Det går bra att bygga i kanten på våtmarkerna men man bör beakta vattnets nivåer vid högsta högvatten vid tex smält- och regnperioder.



Figur 18 Rinnstråk genom tomterna i sydvästra hörnet (turkosstreckat) samt flöden i myrmarkerna.

Trafikalstring

Vid infart till planområdet och i anslutning till skolan finns risker att den ökade trafiken kan leda till olyckor. En trafikutredning har tagits fram i samband med planarbetet som föreslår en annan utformning än dagens för infarten till planområdet och dess närområde.

Trafikbuller

Trafikdata för vägarna som inkluderas i beräkningarna presenteras i Tabell 1. Prognosen för Dunderetvägen kommer från PM Trafiksäker skolväg, utförd av WSP 2018-09-10 som behandlar ökad ÅDT till följd av exploateringar i närområdet. Trafikuppgifter för samtliga vägar har även räknats upp till prognosår 2030 med schablonvärde 1,64 % för tungtrafik och 1,01 % för personbil per år med EVA (Effektberäkningar vid väganalys) version 20180401.

Tabell 1 Trafikinformation för vägtrafik, prognosår 2030.

Väg	ÅDT (uppmätt år 2018)	ÅDT 2030	Andel tungtrafik (%)	Hastighet (km/h)
E45 V	1180	3466	13	50
E45 Ö	2860	3725	10	50
Dunderetvägen	-	4860	-	70*

*Vid beräkningarna har trafikhastigheten räknats upp till 50km/h vid bostadsområden enligt PM trafiksäker skolväg NV Repisvaara kapitel 5.1. Resten av sträckan är beräknad med 70km/h som ingångsvärde.

I dagsläget beräknas inga fasader erhålla ljudnivå över 60 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. I och med detta finns det inte några hinder att bygga bostäder i det aktuella planområdet.

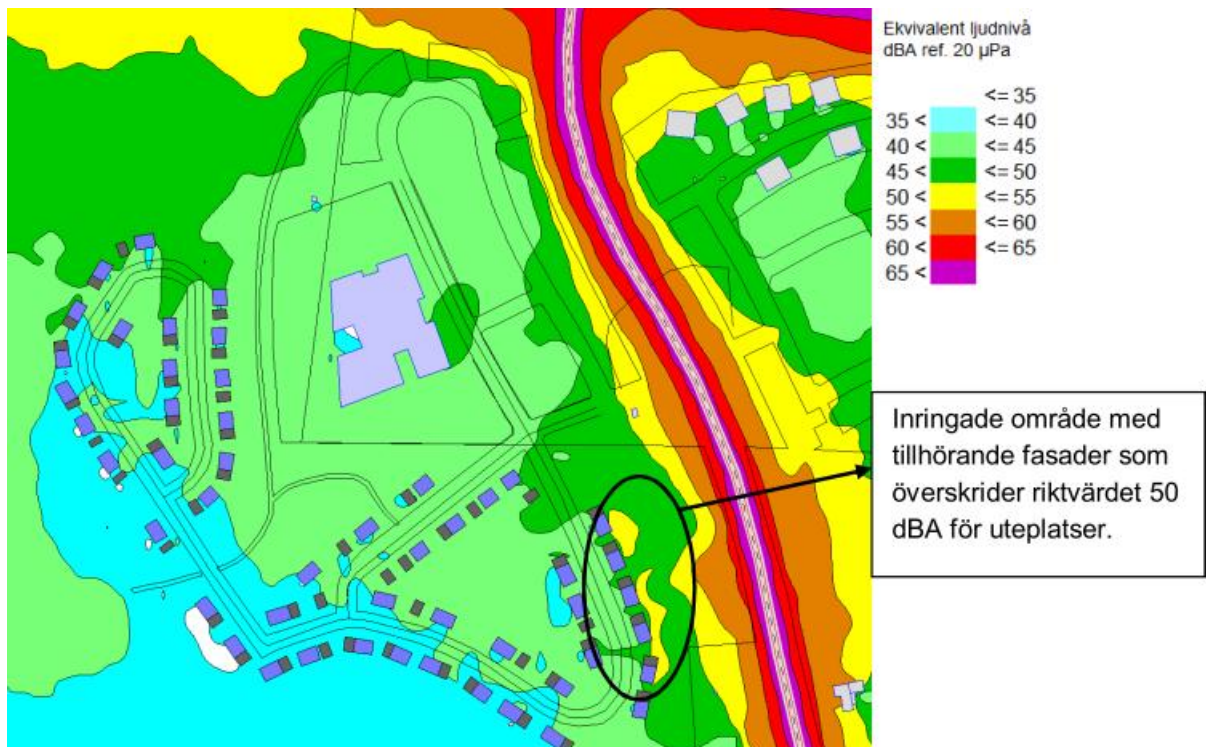


Figur 19 Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivåer på fasad. Riktvärdet för bostäder avser 60 dBA och överskrids inte på någon fasad.

Beräkningar för prognosår 2030 visar att riktvärdet för uteplatser (50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) uppfylls för samtliga fasader utom för de hus som ligger närmast Dundretvägen, markerade i figur 19.

Utredningen, med den i illustrationen föreslagna byggnadsstrukturen, visar att det är endast den östra sidan av dessa byggnader som inte klarar riktvärdena för ljudnivåer vid uteplats. Uteplatser kan ordnas i de andra väderstrecken av byggnaderna, vilket kanske är mer troligt då uteplatserna ofta vetter mot söder och väster. Där solläget och utsikten mot Dundret finns.

För övriga fasader och för skolan väster om Dundretvägen finns det goda förutsättningar att anlägga uteplatser på markplan runt samtliga byggnader. Se figur 20 nedan för ekvivalent ljudnivå. I stort sett är det samma område som även uppfyller riktvärdet för maximal ljudnivå. Utförligare presentation av fasadnivåerna redovisas på bilagorna till bullerutredningen.



Figur 20: Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark. De gröna, vita och blå områdena skulle kunna anordnas för eventuella uteplatser.

Rennäring

Området runt Dundret och Repisvaara utgör riksintresse för rennäring enligt MB 3 kap. 5 §. Planområdet ligger i närheten av en svår passage och Unna tjerusj använder Dundret med omnejd för vinterbete under perioden november-februari. I slutet av februari flyttar renarna västerut och väster om väg E45. Konsekvenserna för rennäringen bedöms bli liten negativ konsekvens, med begränsad påverkan, om föreslagna åtgärder vidtas. Riksintressets värden finns delvis kvar men området minskar i storlek för rennäringen. Området är redan ianspråktagen och berörd sameby har meddelat att aktuell exploatering i sig inte påverkar renskötseln negativt.

Nya skoterleder bör inte läggas vid detta område, då skotertrafik är mycket störande för rennäringen. En eventuell utökning av skoterleder i området bör planeras tillsammans med samebyn.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år. Den korta genomförandetiden motiveras med att byggnationerna ska påbörjas omgående efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmänna platser som gator och naturmark. Varje fastighetsägare är ansvarig för skötsel och underhåll av den egna fastigheten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Allmänna och enskilda intressen

Enligt PBL ska planläggning av ett markområde syfta till att bl.a. markområden används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning av markområden som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Planläggning av västra Repisvaara bidrar till kommunens bostadsförsörjning. Placeringen intill befintliga bostadsområden bidrar även till god hushållning av mark och en långsiktig hållbar utveckling då befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Planen påverkar riksintresset för rennäring. Konsekvenserna för rennäringen bedöms bli liten negativ konsekvens, med begränsad påverkan, om föreslagna åtgärder vidtas (se miljökonsekvensbeskrivning). Riksintressets värden finns kvar, men området minskar i storlek för rennäringen. Området är redan ianspråktaget och berörd sameby har meddelat att aktuell exploatering i sig inte påverkar renskötseln negativt.

Konsekvenserna på mark och vatten samt naturmiljön bedöms som måttlig negativ konsekvens, om föreslagna åtgärder vidtas (se miljökonsekvensbeskrivning). Områdets värden finns kvar men minskar något då naturmark försvinner och påverkan på våtmarken kan ske. En exploatering av bostäder och infrastruktur kan medföra ett behov av en eventuell sänkning av grundvattenytan, vilket innebär en ökad risk för erosion, ras och skred. Stora delar av planområdet måste fyllas på grund av rådande vatten- och markförhållanden, vilket medför att området får funktionen av en uppdämning. Diken är nödvändiga.

Det enskilda intresset som berörs av planläggningen är främst boendemiljön på norra Repisvaara. Planläggningen av Repisvaara västra innebär en något ökad trafikallsträng i södra delen av nordvästra Repisvaara (infartsvägen till skola- och vårdtomten och det nya villaområdet).

Konsekvenserna bedöms som små när det gäller skuggning mot den planerade bebyggelsen vid norra Repisvaara, då utökningen av skola- och vårdtomten inte innebär någon förändring när det gäller antal våningar som tillåts i jämförelse med nu gällande detaljplan för norra Repisvaara.

Kommunens samlade bedömning är att det allmänna intresset att tillgodose bostadsförsörjningen i kommunen ska ges företräde i detta fall.

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Hur bidrar planen till visionen en arktisk småstad i världsklass och hur främjar planen kommunens hållbarhetsmål?

Planförslaget möjliggör bostäder i ett attraktivt fjällnära läge och bidrar till Gällivares fortsatta bostadsutveckling, sett ur ett övergripande perspektiv. Avvecklingen av Malmberget innebär att bostäder försvinner samtidigt som planområdet ersätter en liten del av dessa bostadsområden i Malmberget. Detta planförslag bidrar därmed till att bostadsmarknaden kan upprätthållas i Gällivare.

Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Planen innebär att mark i anslutning till befintligt planområde för bostäder och i relativ närhet till centrum tas i anspråk. Planen skapar möjligheter för människor att bosätta sig nära den service som finns i staden och samtidigt ha direkt tillgång till rekreationsområden för lek och andra fritidsaktiviteter som skidåkning och skoter. Närheten till Dundret och Hellnerstation främjar vistelse i närområdet och rörelse. Vintertid erbjuder dessa anläggningar många möjligheter för skidåkning. Sommartid erbjuder området möjligheter för friluftsliv och vistelse i naturen.

Storleken på tomterna och grönsläpp lämnas inom kvarteret gör att tillgängligheten till omgivande natur tillgängliggörs i större utsträckning och strukturen kan bidra till ett förbättrat mikroklimat. Sammanhängande naturmark bibehålls mot angränsande våtmark som skyddande effekt och ett naturligt område för infiltration.

Närheten till centrum och utvecklingen av gång- och cykelstråk ger förutsättningar att nyttja alternativa transportslag och en ökad tillgänglighet. Utbyggnaden i enlighet med planförslaget ger även ett utökad underlag till en eventuell framtida kollektivtrafik.

Hållbara bostäder och lokaler

Detta planförslag tillsammans med detaljplanen för norra Repisvaara ger förutsättningar för en blandad upplåtelseform och en blandad bebyggelse, vilket i sin tur ger ett integrerat och socialt värde till området. Planen skapar även goda sociala förutsättningar med vård och skola i nära anslutning till bostäder.

Mervärde gällande nya mötesplatser, gemensamma funktioner och samnyttjande kan uppnås av den föreslagna nybyggnationen av den kombinerade förskolan/skolan och äldreomsorgsboendet inom samma fastighet.

Hållbar exploatering

Exploatering av området Repisvaara ingår i utpekad prioriteringsordning för utveckling och byggande av bostäder för samhället. Yta för barnomsorg bereds plats för en del av planområdet som en utökning av befintlig angränsande plan som planlades för (SVB) skola, vård och bostäder. Som på så sätt möjliggör att en viss service till området kan säkerställas. Planen genererar inte en utveckling av perifera handelsområden som kan konkurrera med centrumhandeln, då handelsverksamhet inte medges i plan.

Hållbara transporter

En utbyggnad av gång- och cykelstråk i området är planerad och pågår, exploatering av planområdet kommer att koppla till planerat stråk som binder området Repisvaara med Gällivare centrum. Närhet till belysta gång- och cykelstråk ger förutsättningar att nyttja alternativa transportslag, skapar säkra miljöer för barn och en ökad tillgänglighet för alla. För området med skola och vård ska tillgänglighet och säker skolväg hanteras i planen samt i fortsatt arbete med genomförande.

Utbyggnaden i enlighet med planförslaget ger även ett utökad underlag till en eventuell

framtida kollektivtrafik. Säkerställande av oskyddade trafikanter ska beaktas vid placering av busshållplats och tillgängliggöra en god framkomst till denna.

Gatustrukturen i området bidrar till en naturligt lägre hastighet, mindre buller samt en ökad trafiksäkerhet, eftersom trafikmängden i området begränsas av att genomfart inte är möjlig. Området berörs inte av farligt gods transporter då dessa inte sker i en direkt närhet. Räddningstjänst har tillgång till och inom området, om inte problem uppstår vid korsningen till Dundretvägen från väg E-45 som är infart till hela området.

Hållbart energi-, vatten-, avlopps- och återvinningssystem

Inom naturområden finns ytor för lokal snöhantering samt dagvattenhantering. Plats för dike, främst för smältvatten och kraftiga regn, finns vid vägkanterna. Nya byggnader på fastigheten ska uppfylla dagens lagkrav samt andra krav och riktlinjer för hållbart byggande. Nya vatten- och avloppsanslutningar ska kopplas till det kommunala nätet och sophanteringens ska följa kommunens riktlinjer.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Detaljplanen har varit ute för samråd i september - oktober. Granskning beräknas ske i februari-mars 2019. Målsättningen är att detaljplanen antas i april 2019 och vinner laga kraft tre veckor efter antagande.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till tio år. Den rådande bostadsbristen i Gällivare medför ett stort behov av nya bostäder inom de närmaste åren.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet, d v s gatumark och naturmark.

LKAB ansvarar för att söka eventuella tillstånd för vattenverksamhet eller markavvattning för anläggandet av kvartersmark för bostäder, av gator och dagvattenanläggningar såsom diken och dagvattendamm. Detta eftersom de är markägare och exploatör. Detta görs i samband med förprojekteringen.

Kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp bör utökas i samband med planläggningen så verksamhetsområdet innefattar planområdet.

Exploateringssamverkan/avtal

Genomförandeavtal

Ett exploateringsavtal är under upprättande. Exploatören av Gällivare 5:14 bygger ut och bekostar vägar samt VA inom hela exploateringsområdet. Kommunen övertar sedan förvaltning och skötsel av infrastrukturen och allmän plats som huvudman.

Allmän platsmark överlåtes till kommunen; NATUR-mark, LOKALGATA, GATA etc. detta görs utan kostnad för kommunen, kommunen meddelar till vilken fastighet marken ska föras.

Strövstig inom allmän plats NATUR behöver flyttas igen på grund av det utökade området för skola/vård/boende. Diskussioner om vem som tar denna kostnad pågår.

Eventuella behov av flytt av elledning samt VA-ledningar åligger det LKAB i egenskap av exploatör att bekosta.

Kostnader för bygglov, fastighetsbildning m.m. bekostas av LKAB.

Tillstånd

Länsstyrelsen i Norrbotten har beslutat att LKAB får tillstånd för att utföra markavvattning inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planområdet omfattar del av fastigheten Gällivare 5:14. Området som omfattar fastigheten Gällivare 5:14 är inte detaljplanelagt sedan tidigare. I samband med genomförandet av detaljplanen skapas det ca 50 stycken nya fastigheter genom avstyckning från Gällivare 5:14.

Komplement till befintlig detaljplan för Norra Repisvaara med en utökning av verksamhetsområde för skola och vård samt en ändring av lokalgatan till kvartersmark för bostäder. För utökningen av användningsområde för skola/vård/boende förvärvar Gällivare kommun mark från LKAB. När detaljplanen vunnit laga kraft krävs det en fastighetsreglering av den utökade delen för skola och vård samt så bör det ske en reglering av den del som övergår från att vara lokalgata till kvartersmark för bostäder.

Genom fastighetsregleringen får dessa delar av planområdet nya fastighetsbeteckningar.

Allmän plats GATA samt NATUR inom planområdet avser Gällivare kommun att förvalta. Fastighetsreglering för dessa områden krävs.

Det behövs även lantmåteriförrättning för omprövning av de ledningsrätter som finns inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Planområdet avgränsas till väster av ett våtmarksområde och öster om planområdet finns befintlig detaljplan för flerfamiljshus och förskola/ skola/ äldreboende. Dagvattenutredning, geoteknisk utredning samt en utredning om trafiksäkra skolvägar har av WSP Sverige AB tagits fram som underlag för pågående planarbete. Till underlag ligger också en naturvärdesinventering gjord av Pelagia Nature AB.

Exploateringen av området Repisvaara Södra, Repisvaara Mitt och Repisvaara Norra kan påverka en ökad bullernivå i området. En bullerutredning har tagit fram och resultatet har inarbetats i planen.

Samläggning av infrastruktur

Utbyggnaden av ledningar ska samordnas med övrig infrastruktur inom och i anslutning till planområdet. Innan exploatering av området påbörjas ska en plan tas fram för hur hantering av massor ska ske under byggskedet. Det är viktigt att de kan nyttjas på ett effektivt sätt, till exempel genom att ta tillvara massor som grävs ut och använda dem för utfyllnad. Genom god planering kan miljövinster och ekonomiska vinster göras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar och ansvarar för:

- Åtgärder inom kvartersmark för skola/vård/boende.

Exploatören bekostar och ansvarar för:

- utbyggnad av allmän platsmark, gator samt VA.
- Fastighetsbildning.
- samtliga åtgärder inom kvartersmark för bostäder.
- anläggning för omhändertagande av dagvatten inom fastigheterna och området.
- anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät vid anvisad anslutningspunkt.

MEDVERKANDE

Tjänstemän

I samband med planarbetet har kommunens tjänsteman Sofie Rynbäck, plansamordnare, Marcus Zetterqvist, planeringschef, Magnus Mathiasson, mark- och exploateringssamordnare från Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Konsulter

Uppdragsledare och ansvarig planarkitekt är Joakim Lundbäck, WSP Sverige AB. Planförfattare är Joakim Lundbäck samt Moujan Memar, planarkitekter, WSP Sverige AB.

Geoteknisk undersökning har utförts av Tanveer Naseer, Göran Pyyny, WSP Sverige AB. Dagvattenutredning har gjorts av Amanda Eskebaek och Birgitta Eriksson WSP Sverige AB. Utredning om trafiksäker skolväg har gjorts av Lina Gozzi m.fl. WSP Sverige AB. Hydrologisk utredning för området har Kristin Larson WSP Sverige AB gjort. Bullerutredning har gjorts av Viktor Granbom och Mohammad Rasouli, WSP Sverige AB.

Naturvärdesinventering har genomförts av Isak Sarac och Peder Larsson, Pelagia Nature & Environment AB

Upprättad 2019-03-18

Lennart Johansson
förvaltningschef
Gällivare kommun

Joakim Lundbäck
planarkitekt
WSP Sverige AB