



PLANBESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för

Del av KOSKULLSKULLE 2:70 M.FL (Solbacken)



GÄLLIVARE KOMMUN

NORRBOTTENS LÄN

Diarenummer: BN 2012.249 - 214

Gällivare kommun
Miljö- och byggförvaltningen
982 81 Gällivare

0970-18000

Antagen: 2014-03-24 § 67

Av: Kommunstyrelsen

Beslutet har vunnit laga kraft: 2014-04-22

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

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

Bilaga

- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Planens syfte är bl a att ersätta den gällande detaljplanen från 1958 med en ny detaljplan som bättre stämmer överens med dagens behov på bostadsområdet Solbacken i Koskullskulle.

Planen ger större byggrätt för de befintliga bostäderna, ca 70 st, på Solbacken. Den nya planen ger tillåtelse att bygga två våningar inom hela planområdet. Detta kan jämföras med nu gällande plan där två våningar endast tillåts på vissa delar medan i övrigt gäller en våningshöjd (i vissa delar tillåts även inredd vind).

Avsikten är likaså att komplettera med ca 27 bostäder sydväst om befintlig bebyggelse. I denna del skapas ett bostadsområde med möjlighet till villor i högst två våningar. För de bebyggelseområden som sluttar är det möjligt att anlägga suterrängvåning.

Planen ger även förutsättningar för gemensamma ytor för parkering och säsongförvaring av släp, husvagnar, skotrar och dylikt.

Angöring till planerad bebyggelse föreslås dels ske via Turkosvägen/Topasvägen, dels från Genvägen vid korsningspunkten med grusväg som leder till förrådsbyggnader.

Ingen särskilt värdefull eller klassad natur tas i anspråk av planförslaget.

Koskullskulle ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. De justeringar och förändringar från dagens förhållande som föreslås bedöms sammantaget ej påverka riksintresset för kulturmiljövården på ett oacceptabelt sätt.

En sträcka på ca 100 m av befintligt skidspår/motionsspår behöver flyttas några meter österut, men kan i övrigt behållas med nuvarande sträckning utifrån föreslagen exploatering.

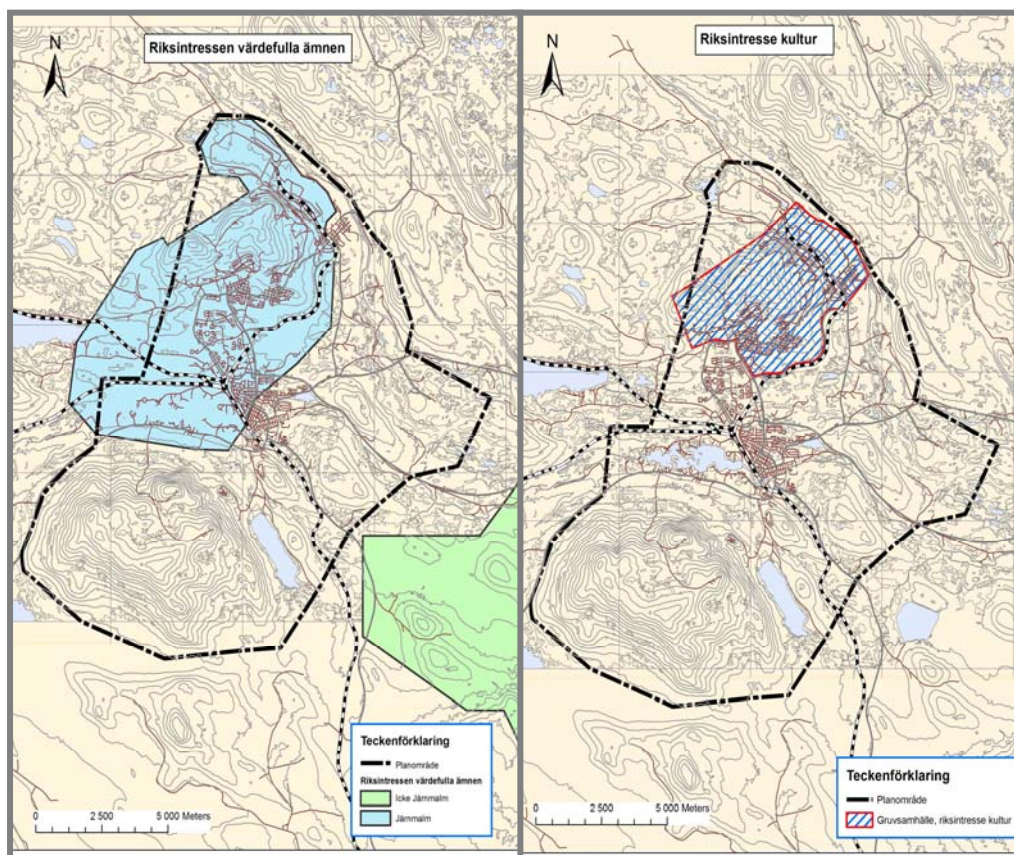
Exempel på disposition av området och dess huvuddrag redovisas på plankartan och i den här planbeskrivningen, under rubriken *Bostäder*.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Kapitel 3 i miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, läs mer under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning*.

Området berör även riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler. När det gäller riksintresset för värdefulla ämnen och mineraler sträcker det sig från Koskullskulle genom Malmberget och till de västra delarna av Gällivare, se bild nedan. Detta betyder att en stor del av tätorten ligger inom det berörda riksintresset. Kommunen anser sig inte kunna föreslå en utveckling av tätorten som är helt och hållet förenlig med riksintresset för värdefulla ämnen och mineral. För kommunen handlar det om en prioritering av bostäder för ortens attraktivitet. Nya bostäder ger även underlag till att bibehålla och utveckla servicen i tätorten. Solbacken är dessutom ett område som redan är exploaterat. En komplettering av ca 27 bostäder i området torde inte påverka riksintresset väsentligt.



Riksintressena värdefulla ämnen respektive kulturmiljövård. Utsnitt från FÖP 2008.

Riksintresse för kommunikation (järnväg/malmbanan) ligger i anslutning till planområdet. Ingen påverkan sker på järnvägen eller dess närmaste omgivning genom aktuell planering.

Kapitel 4 i miljöbalken

I detta kapitel utpekas särskilt värdefulla områden, som bör skyddas med hänsyn till sina kultur- och naturvärden. Planområdet berörs inte av dessa bestämmelser. Närmaste Natura 2000-område, Lina älv (Torne- och Kalix älvsystem) ligger mer än 1 km från planområdet.

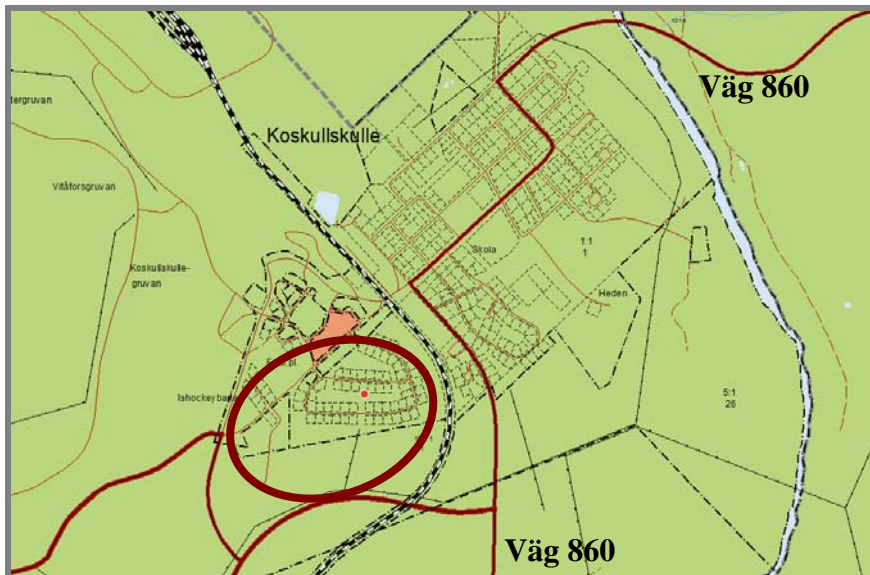
Kapitel 5 i miljöbalken

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Solbacken ligger i sydvästra delen av Koskullskulle, cirka 8 km nordost om centrala Gällivare. Området avgränsas av järnvägen i öster, Genvägen i nordväst och i övrigt av naturmark.



Översiktsbild över Koskullskulle. Planområdet är markerat med röd cirkel.

Areal

Planområdet är cirka 17,5 hektar.

Markägförhållanden

Större delen av fastigheterna som är bebyggda ägs av enskilda fastighetsägare (fastigheterna Koskullskulle 2:4-2:65). Gällivare kommun äger några tomter. Dessa är upplåtna som tomträtter.

Fastigheten Malmberget 8:17 (uppdelad i olika delområden) längs Genvägen ägs av LKAB. Även delar i sydväst där ny bebyggelse föreslås tillhör fastigheten Malmberget 8:17.

Även Malmberget 2:87 längs Genvägen (upplåten med tomträtt) berörs med anledning av att mindre del av fastigheten inte är planlagd (i samband med detaljplan från 1987 blev fastighetsbildningen ej helt överensstämmande med detaljplanen).

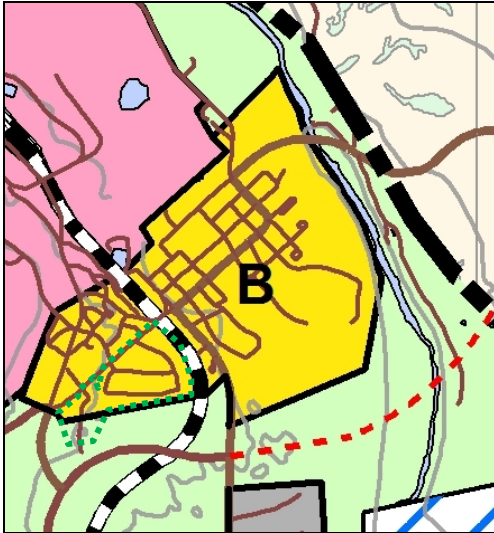
En stor del av naturmark inom den gällande detaljplanen ägs av Gällivare kommun, liksom del av område där ny bebyggelse föreslås i Topasvägens förlängning (Koskullskulle 2:70). Ur planteknisk aspekt berörs del av denna fastighet även längst i väster inom planområdet för att mindre del inte ska bli "icke planlagd mark", mellan nu upprättad plan och gällande plan från 1987.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle som antogs 2008, anges markanvändningen i huvudsak som bostäder för det aktuella området. Planändringen anses i sak förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

Översiktsplanen anger även Koskullskulle som förtätningsområde, vilket är i linje med aktuell planering.

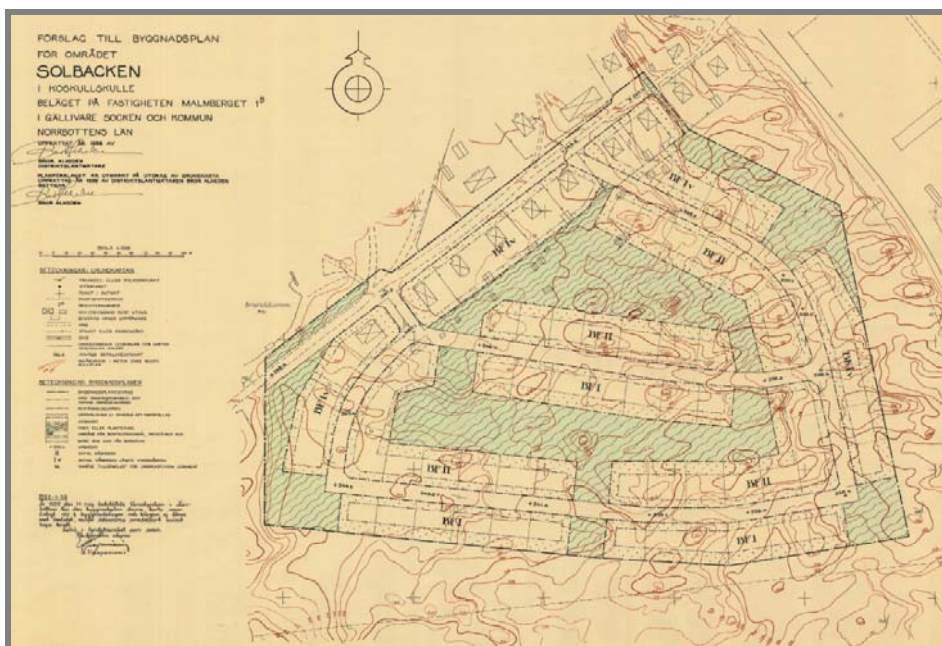


Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen. Beteckningen "B" innebär bostäder. Aktuellt planområde inom grönstreckat område.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Två detaljplaner berörs av aktuell planering.

Det finns en gällande byggnadsplan för större delen av området. I denna plan, *Förslag till byggnadsplan för området Solbacken i Koskullskulle (fastställdes av länsstyrelsen 1959-05-14)*, regleras bebyggelsen som friliggande hus i en eller två våningar, se nedan.



Byggnadsplanen över Solbacken som fastställdes 1959.

I väster påverkas i mindre grad en gällande stadsplan som fastställdes 1987-09-30 av länsstyrelsen (*Koskullskulle (Malmberget 1:5 m.fl.)*), se nedan. I både stadsplanen från 1987 och byggnadsplanen för Solbacken är bostäder och park/plantering den huvudsakliga markanvändningen.



Gällande stadsplan (lagkraftvunnen 1987) som påverkas i mindre grad inom nu upprättad detaljplans västra del.

Program

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen, om kommunen anser att det behövs, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, enligt plan- och bygglagen. Då planområdet till större delen är utbyggt samt i sak är i linje med kommunens översiktsplan, bedöms att ett särskilt program inte är nödvändigt.

Förordnanden mm

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

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Planområdet är i anslutning till riksintressant järnväg (malmbanan).

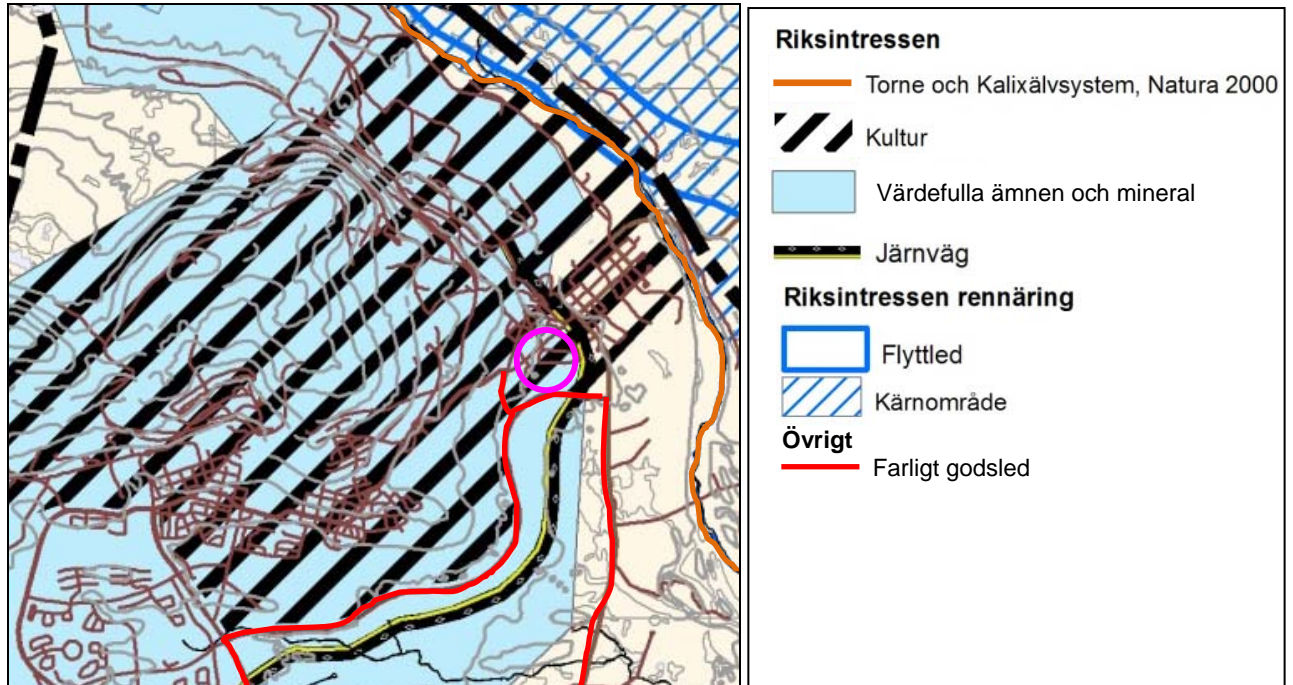
Riksintresseområden för rennäringsen, samt Natura 2000-området Torne- och Kalix älvsystem (Lina älv) är på drygt 1 km avstånd.

Väg 830 samt 831 i närheten av planområdet är rekommenderade primärleder för farligt gods.

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

Biotopskyddade objekt (levnadsmiljöer) torde ej finnas inom planområdet.

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning.



Förordnanden. Planområdet inom rosa ring.

Kommunala beslut i övrigt

Gällivare kommuns Miljö- och byggnämnd beslutade 2 april 2009 att Gällivare kommun får starta en planprocess för Solbacken i Koskullskulle där förutsättningar för ökade byggrätter mm prövas.

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.

Aktuell planering bedöms inte att påverka miljön nämnvärt då marken redan till större del är detaljplanerad och ianspråktagen. Gällivare kommun gör bedömningen att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas, se bilaga *Behovsbedömning*.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, vegetation

Befintliga förhållanden

Inom befintligt bostadsområde finns naturområden, planlagda som parkmark. Övrig naturmark består av "Barrskog av frisk ristyp" – Tall och granskogar, ofta med inslag av lövträd, enligt Lantmäteriets Vegetationskarta ("Vegetationskarta 28 K Gällivare SV, Lantmäteriet, 1983, version med ajourförda hyggen och vägar via satellit juni 1988").

Området sluttar i huvudsak mot sydost.

Inga intressen för rennäringen, såsom riksintresseområden eller renbetesmarker, berörs av aktuell planering.

Förändringar enligt planförslaget

Oexploaterad mark sydväst om Solbacken kompletteras med bostadstomter.

Ingen särskilt värdefull natur, eller klassad natur, tas i anspråk av planförslaget.

Viss mark planläggs som allmän natur eller parkmark. I sydväst ges möjlighet för organiserat snöupplag enligt planen inom naturmark.

Geoteknisk förhållanden

Befintliga förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i och omkring planområdet generellt av morän.

Markundersökningar gjordes när byggnadsplanen från 1959 upprättades. Då fann man att grunden i huvudsak består av pinnmo (hårt packad, finkornig morän) och grus, endast på någon enstaka punkt påträffades berggrund närmare markytan än två meter.

Förändringar enligt planförslaget

Större delen av området är bebyggt med bostäder. För ny byggnation behöver geoteknisk undersökning utföras innan byggande sker.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

Eventuella föroreningar i mark finns strax söder om planområdets sydvästra hörn (f d soptipp). Miljö- och byggförvaltningen bör ta upp frågan om sanering (för område utanför planområdet) som ett eventuellt föreläggande.

Förrådsbyggnader finns idag i sydvästra delen. En förrådsbyggnad har använts som smörjgrop.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen kvartersmark finns söder om skidspåret, eller i anslutning till område som misstänks vara förorenat. Mellan närmaste föreslagna bostadstomt och område som misstänks vara förorenat har ett område Natur med möjlighet till snöupplag införts på plankartan.

Område kring f d smörjgrop hamnar inom Lokalgata och inte inom bostadstomt. Viktigt att notera är att smörjgropen är rensad enligt uppgift.

Borttagande av förrådsbyggnaderna behövs vid ett genomförande. Provtagning bör ske för att kontrollera om det finns eventuella föroreningar. Detta görs lämpligen i samband med geoteknisk undersökning.

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

Radon

Befintliga förhållanden

Det råder normal risk för markradon inom planområdet, enligt Sveriges Geologiska AB:s markradonutredningar 1990 för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle. Samma utredning

anger dock vissa delar som högriskområden i Koskullskulle och rekommenderar ytterligare undersökningar vid bostadsbyggande i Koskullskulle.

Förändringar enligt planförslaget

Enligt Boverkets publikation *Åtgärder mot radon i bostäder 2007* bör ett radonskyddat byggande ske på mark med normal risk för markradon. Vid nybyggnationer inom planområde bör därför ett radonskyddat byggande ske i enlighet med Boverkets rekommendationer, om inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt. Radonundersökning bör ske utifrån nämnda markradonutrednings rekommendationer innan byggande sker, lämpligen i samband med geoteknisk undersökning. Detta med anledning av att delar av Koskullskulle är högriskområde. Detta upplyses om på plankartan.

Kultur

Kulturmiljöer och fornlämningar

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning.

Vad gäller kulturmiljö, se under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning* nedan.

Förändringar enligt planförslaget

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

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

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintliga förhållanden

Solbacken har en gles struktur med ett sammanhängande gatunät kantat av enbostadshus. Större delen av bebyggelsen i Solbacken är tillkommen under 1960-talet, förutom bostäderna som finns längs Genvägen vilka tillkom mellan 1907-1912. Dessa hus från 1907-1912 finns med i kommunens bevarandeplan. (Se utsnitt under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning*). Sistnämnda hus är i huvudsak i 1 ½ plan.



Gatuvyer, Solbacken.

Förändringar enligt planförslaget

Planens syfte är bl a att ge större byggrätt för de befintliga bostäderna på Solbacken, bl a utifrån boendes önskemål. Den nya planen ger tillåtelse att bygga två våningar inom hela planområdet. Detta kan jämföras med nu gällande plan där två våningar endast tillåts på vissa delar medan i övrigt gäller en våningshöjd och där det i vissa delar även tillåts inredd vind.

Syftet är likaså att komplettera med ca 27 bostäder sydväst om befintlig bebyggelse. I denna del avses skapa ett bostadsområde med möjlighet till villor i högst två våningar. För de bebyggelseområden som sluttar är det möjligt att anlägga suterrängvåning. Planbestämmelserna gör det möjligt att bygga en suterrängvåning samt två våningar ovan denna. Vindsvåning får ej byggas utöver de tillåtna två våningarna.



Perspektiv/montage på området med förslagen bebyggelse (vy från söder).

Inom området medges endast friliggande hus/villor. För friliggande enbostadshus anges i nu upprättad plan en minsta tomstorlek om 800 m². Endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts. Vidare gäller att huvudbyggnadens bruttoarea högst får vara 250 m². Komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea på högst 60 m². Totala byggnadsarean för huvudbyggnad och komplementbyggnad får högst utgöra 30 % av fastighetsarean.

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

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



Perspektiv/montage på sydvästra delen (vy från öster).

Flertalet befintliga bostadshus har byggts nära gatumark. Med hänsyn till detta har bestämmelse införts att huvudbyggnad skall placeras med minst 4 meters avstånd från gata. För huvudbyggnad gäller även 4 m avstånd till övrig tomtgräns.

Komplementbyggnader skall placeras 6 m från gata (för att få plats med biluppställning framför garage). För komplementbyggnader medges vidare ett byggande med 1 meters avstånd från fastighetsgräns mot intilliggande bostadsfastighet, där prickmark saknas. Skälet med avståndet är att man skall kunna underhålla byggnaden utan att nyttja grannens tomt. Dessutom innebär det korta avståndet att oestetiska upplag av olika art försvåras mellan tomtgräns och byggnad.

Mot övrig fastighetsgräns (utöver gata eller intilliggande bostadsfastighet) får komplementbyggnad förläggas i fastighetsgräns, där prickmark saknas. Detta bl a med anledning av att ett flertal befintliga komplementbyggnader i området ligger i fastighetsgräns.

I övrigt gäller att ett antal befintliga byggnader är placerade i lägen som inte motsvarar planens bestämmelser. För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning. Vid förändring utöver befintlig utformning bör detta hanteras via bygglovprövning. Detta upplyses om på plankartan.



Perspektiv/montage på området med förslagen bebyggelse (vy från Genvägen).

För i princip samtliga nya villatomter har i planens illustration införts tomtbredd mot gata om minst 28 m, vilket bör vara tillräckligt för disponering av huvudbyggnad och garage på tomtmark.



Perspektiv/montage på området med förslagen bebyggelse (vy från tomter utmed Opalvägen).



Perspektiv/montage på området med förslagen bebyggelse (vy från söder).

Byggnadshöjd komplementbyggnad

För komplementbyggnader får byggnadshöjden högst vara 3,5 m. I de delar där komplementbyggnader uppförs i sluttande terräng från gata, ska byggnadshöjden om 3,5 m räknas från entrésida mot lokalgata. Denna beräkning är med anledning av terrängförhållandena i området. Vid större skillnader i marknivåer på tomtmark har erfarenhetsmässigt beräkningen av byggnadshöjd ibland varit svårhanterlig. Bl a innebär det då ett medelvärde av marknivån ska gälla för beräkning av byggnadshöjden, att det kan bli svårigheter att få tillräcklig höjd på t ex garage som vetter mot gatan. Det ger vidare en enhetlig bebyggelsehöjd mot gata samtidigt som det exempelvis skapar en möjlighet till skoter garage i en undervåning till garage vid slutningstomter mot naturområde.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintliga förhållanden

Koskullskulle ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Riksintressebeskrivningen anger att Koskullskulle är ett gruvsamhälle med karaktäristisk och tidstypisk bebyggelse som väl speglar konjunkturförändringar och social skiktning från och med 1800-talets slut.

En kulturmiljöanalys, *Bebyggelsemiljöer i Malmberget/Koskullskulle/Gällivare - en kulturmiljöanalys, Gällivare kommun - Kulturen*, har gjorts över bl a aktuellt planområde. I analysen beskrivs att Solbacken har en gles struktur med ett sammanhängande gatunät kantat av enbostadshus. Skogen finns kvar mellan bebyggelsen som består av enbostadshus tillkomna under 1960-talet.



FÖRKLARINGAR

KOMMUNALT STÄLLNINGSTAGANDE ANGÄENDE
KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE:

- BESLUT ATT BEVARA**
- AMBITION ATT BEVARA**
- EJ BESLUT ATT BEVARA**
- RIKTLINJEOMRÅDE; KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ. OMRÅDESBESTÄMMELSER SKALL GÄLLA. SE BILAGA 1**
- 45 KATALOGNUMMER**

Utsnitt ur Bevarandeplanen från 1985.

Vidare kan nämnas att Solbacken i nordväst gränsar till Bolagsområdet i Koskullskulle. Detta område omfattas av en stadsplan med en bebyggelse från tidigt 1900-tal, blandad med några senare tillkomna flerbostadshus och enbostadshus. På den södra sidan av

Genvägen inom planområdet finns 8 stycken bostadshus från 1907-1912 (ytterligare 4 st finns direkt utanför planområdet) som finns med i Gällivare kommuns bevarandeplan från 1985 (vilken idag dock är föråldrad samt innehar brister). Byggnaderna anges i *Bevarandeplanen* från 1985 som 1 1/2-planshus, 1 3/4-planshus samt ett 2-planshus. Se ovan bild. Övriga 60-talet befintliga hus i Solbacken tillkom under 1960-talet. Dessa hus finns inte med i bevarandeplanen från 1985.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget bedöms inte väsentligt påverka bebyggelsen i Koskullskulle. Det befintliga området kommer att få större byggrätter, vilket kan innebära att fastighetsägarna bygger ut och renoverar sina bostäder. Bostadsområdet kan komma att rustas upp, vilket kan påverka områdets karaktär något. Dock värderas fördelarna med en eventuell upprustning överväga, t ex kan en upprustning av området förlänga livslängden på byggnaderna.

För de 8 nämnda husen längs Genvägen från 1907-1912 bör varsamhet råda vid eventuella exteriöra förändringar. Detta bör uppmärksammas vid bygglovhantering. På plankartan har under rubriken Upplysningar följande text införts angående hanteringen av dessa kulturbyggnader;

”Vid utvändiga underhållsarbeten för de 8 husen utmed Genvägen inom Malmberget 8:17, så skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaderna bör ej rivras.

Bygglov bör finnas för utbyte av fasadmaterial, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar, takmaterial, omfärgning av fasad samt utbyte av fasaddetaljer”.

En förtätning, som är en övergripande inriktning i Koskullskulle enligt den fördjupade översiktsplanen, innebär som princip att det i området ges något större byggrätt. Detta tillsammans med komplettering av ca 27 bostäder, bör vara möjligt och acceptabelt inom riksintresset.

Den glesa strukturen med villabebyggelse kvarstår i huvudsak genom planens uppbyggnad, då befintligt område ej berörs strukturmässigt.

Sammantaget bedöms riksintresset för kulturmiljövården ej påverkas på ett oacceptabelt sätt genom ovan redovisade och med nämnda hantering i bygglovskedet.

Landskapsbild

Befintliga förhållanden

Större delen är bebyggd med bostadstomter. Sydvästra delen där ny bebyggelse föreslås utgör skogsmark.

Förändringar enligt planförslaget

Då trädvegetation försvinner förändras landskapsbilden något. Likaså genom att marken för ny bebyggelse i vissa delar är på något högre nivå än befintlig. Då Solbacken till större delen är ett bostadsområde är många vyer idag mot befintlig bebyggelse. Förändring av vyer genom aktuell planering sker främst för 3-4 befintliga tomter inom Solbacken, i vyn mot söder mot föreslagen bebyggelse. Dock sparas naturmark/vegetation mellan nya och befintliga tomter vilket mildrar effekten.

En mindre höjning till 2 våningar inom hela området, liksom möjlighet till något större byggrätt förändrar landskapsbilden marginellt. Då flertalet hus har inredd vind ger höjningen till 2 våningar ej påtaglig påverkan.

Skog bevaras till stora delar i söder/sydost, vilket medför att landskapsbilden bibehålls för de flesta hushållen.

Vidare påverkas landskapsbilden något för 3 bostäder längs Genvägen vid planområdets västra del (2 av bostäderna angränsar planområdet). Dessa 3 tomter innehåller en hel del trädvegetation samt uthus i söder mot planerade bostäder. Mindre remsa naturmark/vegetation sparas mellan nya och befintliga tomter. Sammantaget torde landskapsbilden inte påtagligt förändras för dessa.

Landskapsbilden förändras under en kort sträcka för allmänheten som rör sig längs skid- och motionsspåret.

Påverkan på landskapsbilden blir som helhet måttlig.

Offentlig och kommersiell service

Befintliga förhållanden

Inom en kilometer från planområdet finns Myranskolan med både förskola och grundskola upp till årskurs 9. Handeln i Koskullskulle består av kioskbutiken Godishuset. Efter konsumbutiken i Koskullskulle lades ner 2005 hänvisas Koskullskulleborna för livsmedelsinköp till Gällivare eller Malmberget.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar med anledning av planen avses ske. Fler bostäder i Koskullskulle innebär möjlighet till utökad serviceunderlag, t ex bättre förutsättningar för ny livsmedelsbutik.

Friytor

Lek och rekreation

Befintliga förhållanden

I byggnadsplanen från 1959 benämns grönytorna mellan bebyggelsen i Solbacken som park och plantering. Ett parkområde finns cirka 500 meter från planområdet mot Myranskolan. Parken är ett större grönområde med möjlighet till lek, avkoppling och grillmöjligheter. En fotbollsplan gränsar till planområdet i nordväst och strax ovanför fotbollsplanen finns även en ishockeybana. Ett skidspår/motionsspår sträcker sig längs den södra delen av planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Grönytorna centralt benämns som Park i planen. Parken avses skötas i form av en gemensamhetsanläggning. Vilket betyder att de boende sköter området gemensamt. Övriga ytor föreslås få bestämmelsen Natur, som innebär mindre skötselkrav än park.

En sträcka på ca 100 m av befintligt skidspår/motionsspår behöver flyttas några meter österut, men kan i övrigt behållas med nuvarande sträckning utifrån föreslagen exploatering.

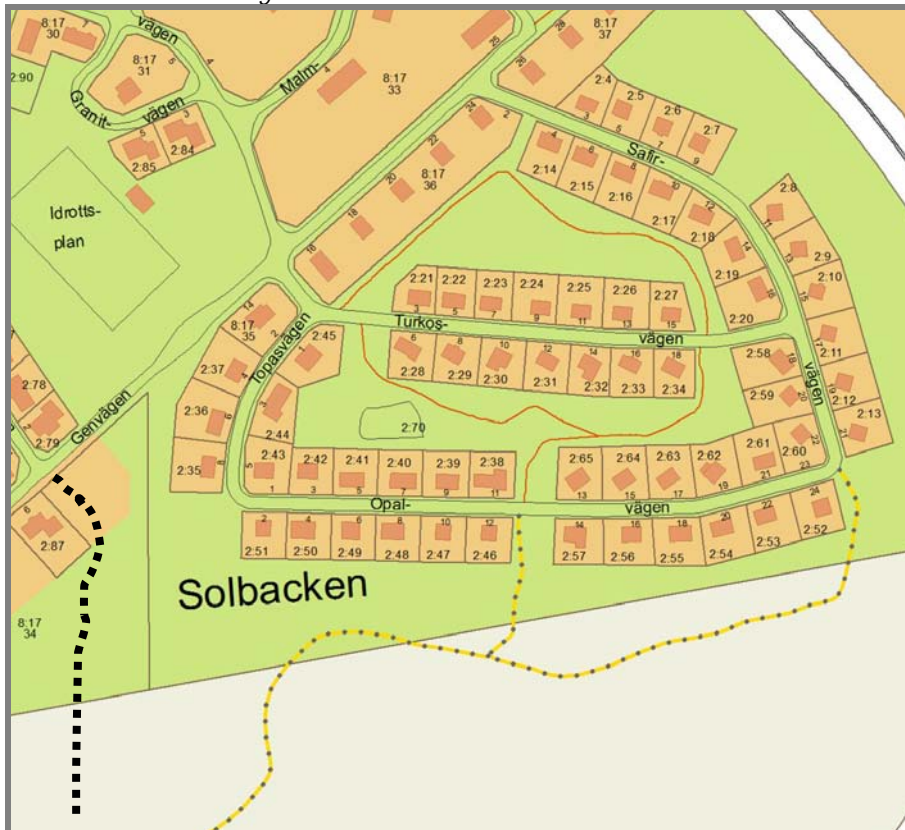
Gator och trafik

Gatunät

Solbackens lokalgator är idag uppdelade i två slingor med två infarter till området. Den ena går via Safirvägen och den andra via Turkosvägen. Detta gör att trafiken fördelas. Se nästa bild.

Kommunens *Trafiknätsanalys, med trafikutveckling för Gällivare centrum*, Gällivare kommun, från 2005 anger att trafikmängden vid den tiden var 950 fordon/dygn på Genvägen. Skyltad hastighet på samtliga gator inom planområdet är 50 km/h.

Kommunen är huvudman och vägghållare för gatorna förutom mindre grusväg/tillfartsväg till förrådsbyggnader mm i väster. Denna väg har idag enskilt vägghållaransvar. Se vidare i delen *Genomförandefrågor*.



Solbackens gatunät. Svartstreckad linje är grusväg till förrådsbyggnader mm ("Förrådsvägen").

Förändringar enligt planförslaget

En ny genomgående lokalgata föreslås i planen. Alternativa tillfarter till nya tomter ges dels via Topasvägens förlängning, dels via "Förrådsvägen" (grusvägen till förrådsbyggnaderna).

Flertalet av de nya tomterna inom planområdet har nära till Genvägen via "Förrådsvägen", vilket torde innebära att en stor andel väljer den tillfarten istället för gatan i Topasvägens förlängning genom befintliga Solbacken. Se plankartan för gatustruktur mm.

En fördel med detta förslag är bl.a att man slipper återvändsgator. Kontakt skapas mellan gamla och nya området då de hänger ihop. Området får en sammanhållen karaktär och är gynnsam för exploateringsekonomi. Därutöver skapas en mer ombonad egen park centralt för småbarnslek mm. Öppningar med promenadstråk mellan husen tillskapas som även kan ge förutsättning för skoter ut i naturmarken från respektive småhustomt.

Gatorna avses vara allmänna, som förvaltas och underhålls av kommunen

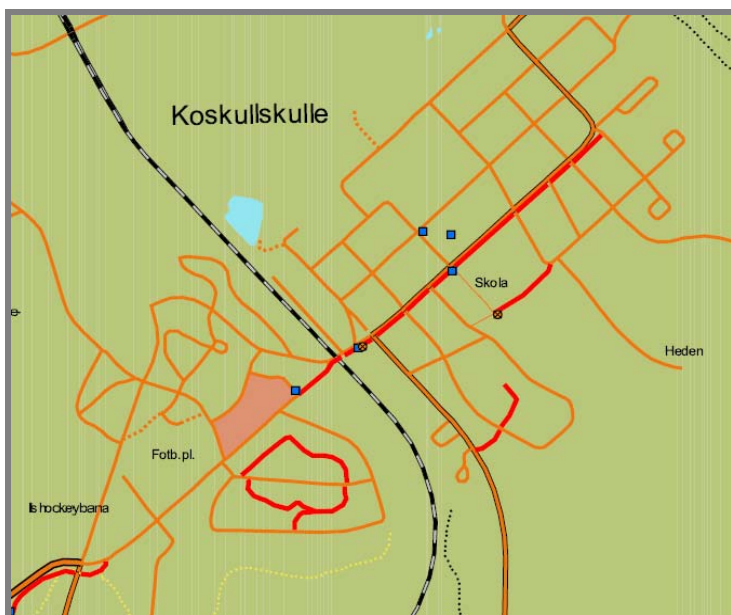
Inom planområdet har ny lokalgata erhållit en 12 m bred gatusektion. Området bör inrymma asfaltsbelagd körbana samt möjligheter till avrinning, dike alternativt dagvattenledning, snöupplag mm på ömse sidor om körytan.

Gång- och cykeltrafik, skidspår

Befintliga förhållanden

Det finns en gång- och cykelförbindelse mellan Genvägen och nordöstra Koskullskulle. Gång- och cykelvägen passerar även Myranskolan. Gångvägar finns inom planområdet, genom grönområdena som finns i mitten av varje vägslinga, se nästa bild.

Gång- och cykelväg från Malmberget till Koskullskulle finns fram till korsningen Koskullskullevägen/Genvägen. Ny gång- och cykelförbindelse kommer att ersätta den befintliga mellan Malmberget och Koskullskulle när Koskullskullevägen försvinner på grund av gruvdrift och risk för markdeformationer med anledning av denna. Den nya gång- och cykelvägen kommer både ha en förbindelse med östra och västra Malmberget samt vidare mot Gällivare.



Gång- och cykelvägar är markerade med röda linjer.

Förändringar enligt planförslaget

Det vore fördelaktigt att anlägga gång- och cykelväg längs Genvägen mellan Väg 830/Kullevägen fram till Turkosvägen (första infarten till Solbacken), i höjd med fotbollsplanen, ur trafiksäkerhetssynpunkt. I trafiknätsanalysen från 2005 anges nämnda sträcka ha låg kvalitet ur trafiksäkerhetssynpunkt för gång- och cykeltrafikanter. Ny gång- och cykelväg föreslogs i trafiknätsanalysen 2005.

Genvägens körbana är ca 7 m bred medan planlagt vägområde mellan tomter/fastighetsgränser är ca 14 m brett. Allmän platsmark i form av gata/park i gällande detaljplan från 1987 möjliggör för anläggande av gång- och cykelväg.

Utrymme har skapats för anläggande av gång- och cykelväg via införd park-/naturmark i planen, såväl inom nya bostadsenklaven som befintliga bostadsområdet i Solbacken. Mellan nya och befintliga området kan likaså gång- och cykelväg anordnas via park-/naturmarken som sammankopplar de båda delområdena. Vägområdet i sydvästra delen i planen är 12 m brett, vilket ger möjlighet till gång- och cykelbana längs gata.

Skotertrafik

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger inom förbudsområde för skoter. Här finns inte heller någon markerad skoterled. Närmaste skoterled ligger i anslutning till planområdet i sydväst.

Förändringar enligt planförslaget

Särskilda områden anordnade för skoterförvaring mm har avsatts i detaljplanen, se vidare under rubriken *Parkering, utfarter*.

Planen medger att inom Parkområde centralt tillåts att åka skoter med anslutning mot befintlig skoterled mm. Viktigt är här att det inte är en avsikt att det skall bli en allmän skoterväg utan enbart för de boende i Solbacken att kunna nå ut till de allmänna stråken för skoter.

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

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

Gällivares lokaltrafik har idag två linjer som trafikerar Gällivare-Malmberget-Koskullskulle, linje 10 och linje 20 med hållplats vid Genvägen i direkt anslutning till planområdet. Från Koskullskulle till Gällivare går ca 25 turer per dag och lika många i motsatt riktning.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses ske genom planförslaget.

Parkering, utfarter

Befintliga förhållanden

In- och utfarter sker dels mot Genvägen, dels mot övriga lokalgator i Solbacken. Parkering sker på respektive tomt/fastighet.

I väster har 2 befintliga hus (Malmberget 2:87 och del av 8:17) in- och utfarter dels mot Genvägen, dels mot mindre grusvägen som leder till förrådsbyggnader i väster.

Förändringar enligt planförslaget

In- och utfartsförbud har införts mot Genvägen vid befintliga tillfarter in till Solbacken.

Bestämmelse *körväg* har införts i planen för att medge tillfart till 2 befintliga bostäder vid Genvägen (en av dessa bostäder är i direkt anslutning till planområdet).

Parkering avses ske på respektive tomt/fastighet. I planen föreslås även två gemensamma parkeringsytor. Dessa ytor kan användas av de boende för säsongsförvaring av t.ex. släpvagnar, husvagnar och skotrar. Parkeringsområdena har en byggrätt för att möjligheten skall finnas att bygga carports och garage. De kan även fungera som ersättningsområden för förrådsbyggnader som tas bort genom aktuell planering.



Perspektiv/montage på området i sydväst som medger garage, förråd mm.

Risker och störningar

Skyddsavstånd till verksamheter, vattentäkt mm

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

På längre avstånd sydost om planområdet finns asfaltsverk, grustäkt, reningsverk, skjutbana samt Sarkasvaara vattentäkt. En bit norr om planområdet är LKAB:s gruvområde.

Till gruvområdet (Vitåfors) är skyddsavståndet kortare än rekommenderat riktvärde enligt *Bättre plats för arbete*, se tabell nedan. En bullerutredning har dock gjorts som redovisar att riktvärdena enligt gällande miljödömdom för buller från LKAB:s verksamhet vid Vitåfors uppfylls, se under rubriken *Gruvdriften i Vitåfors - buller från LKAB:s verksamhetsområde Vitåfors* nedan.

För vattentäkt anges ej riktvärden för skyddsavstånd i *Bättre plats för arbete*. Vattentäkten i Sarkasvaara är ca 1000 m från planområdet vilket bör vara på betryggande avstånd ur riskhänseende angående eventuella föroreningar mm.

Nedan anges avstånd till planområdet från de olika verksamheterna, liksom riktvärden avseende skyddsavstånd till verksamheter, hämtade ur rapporten *Bättre plats för arbete*, Boverket 1995:

Avstånd till planområdet	Riktvärden, skyddsavstånd (Boverket)
Asfaltsverk ca 800 m	500 m
Grustäkt ca 1400 m	500 m (såväl täkt som krossverk)
Reningsverk ca 2500 m	1000 m (större reningsverk - mer än 20 000 personekvivalenter)
Skjutbana ca 1800 m	Anges ej. Däremot i rapporten <i>Skjutbanor finkalibrigt skytte, januari 2006</i> , Naturvårdsverket, anges att riktvärdet 65–70 dBAI (Impulse) vanligtvis klaras vid 500-1000 m
Gruva - LKAB:s gruvområde (Vitåfors) är ca 300 m från befintlig bebyggelse inom planområdet och ca 500 m från föreslagna ny bebyggelse	1000 m

Gruvdriften i Vitåfors - diffus damning

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

Diffus damning från gruvområdet Vitåfors kan förekomma. Det ligger inom LKAB:s ansvarsområde att förebyggande och avhjälpande åtgärder vidtas, för att damningen från Vitåfors inte ska påverka människors hälsa.

Gruvdriften i Vitåfors - buller från LKAB:s verksamhetsområde Vitåfors

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

När det gäller externt buller från gruvområdet Vitåfors, har en undersökning gjorts av Tunemalm & Högberg AB 2011. En av mätpunkterna i undersökningen var placerad vid Gråbergsvägen i norra delen av Koskullskulle. Mätningen gjordes nattetid och i den aktuella punkten mättes den ekvivalenta ljudnivån till 40 dBA och den maximala ljudnivån till 46 dBA.

Den maximala ljudnivån anger högsta ljudtrycksnivån under en viss tidsperiod. Enligt gällande miljödömdom för LKAB:s verksamhet vid Vitåfors får ljudnivån högst uppgå till 55 dBA nattetid.

Den ekvivalenta ljudnivån avser en medelljudnivå under en given tidsperiod. Enligt gällande miljödömdom för LKAB:s verksamhet vid Vitåfors får den ekvivalenta ljudnivån högst uppgå till 45 dBA nattetid.

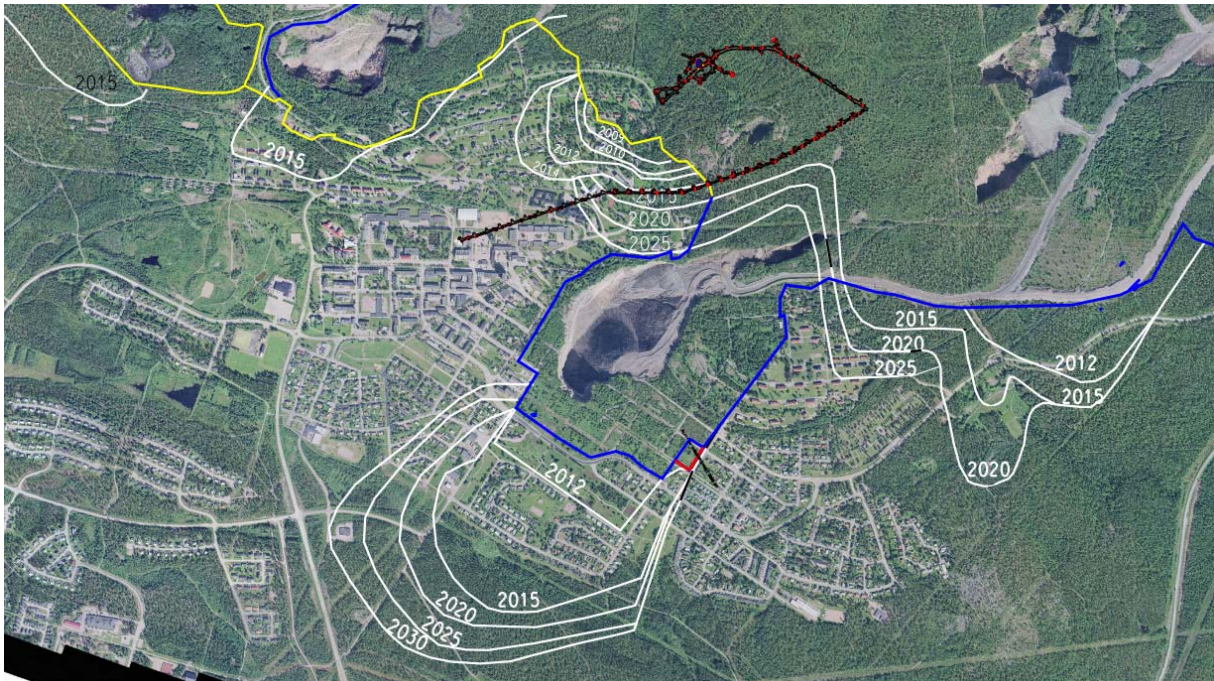
Resultatet från bullemätningarna i Koskullskulle visar att riktvärdena enligt gällande miljödöms för buller från LKAB:s verksamhet vid Vitåfors uppfylls. Detta gäller både för den ekvivalenta och för den maximala ljudnivån. Det ligger inom LKAB:s ansvarsområde att buller från deras verksamhet inte överskrider riktvärdena i Koskullskulle.

Gruvdriften i Vitåfors - markdeformationer och koncessionsgränser

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

I samband med bl a planarbete år 2009-2010 för nya väglänkar i Malmberget (s k "Södra länken" samt "Nordöstra länken") redovisas LKAB:s prognos över gränser för markdeformationer p g a framtida gruvdrift. Utifrån prognosen redovisas beräknade markdeformationer fram till 2030 söder om Elevhemsområdet samt till 2020 vid kaptensgården öster om Malmberget. Inga prognostiserade markdeformationer redovisas nå Koskullskulle utifrån nämnda prognos. Se nästa bild.

Inga koncessionsgränser för ansökt eller beviljat bearbetningstillstånd finns i direkt anslutning till aktuellt planområde enligt Bergsstatens hemsida. Mellan planområdet och gräns för beviljat bearbetningstillstånd (K3) är det ca 300 m. Se koncessionsgränser på nästnämnda bild.



LKAB:s prognos över gränser för markdeformationer p g a framtida gruvdrift. Bild som fanns på <http://www.lkabframtid.com/Malmberget/Nar/Prognoser/> i december 2009. Planområdet är ca 450 m öster om markdeformationsgränsen längst i öster på bilden ovan.

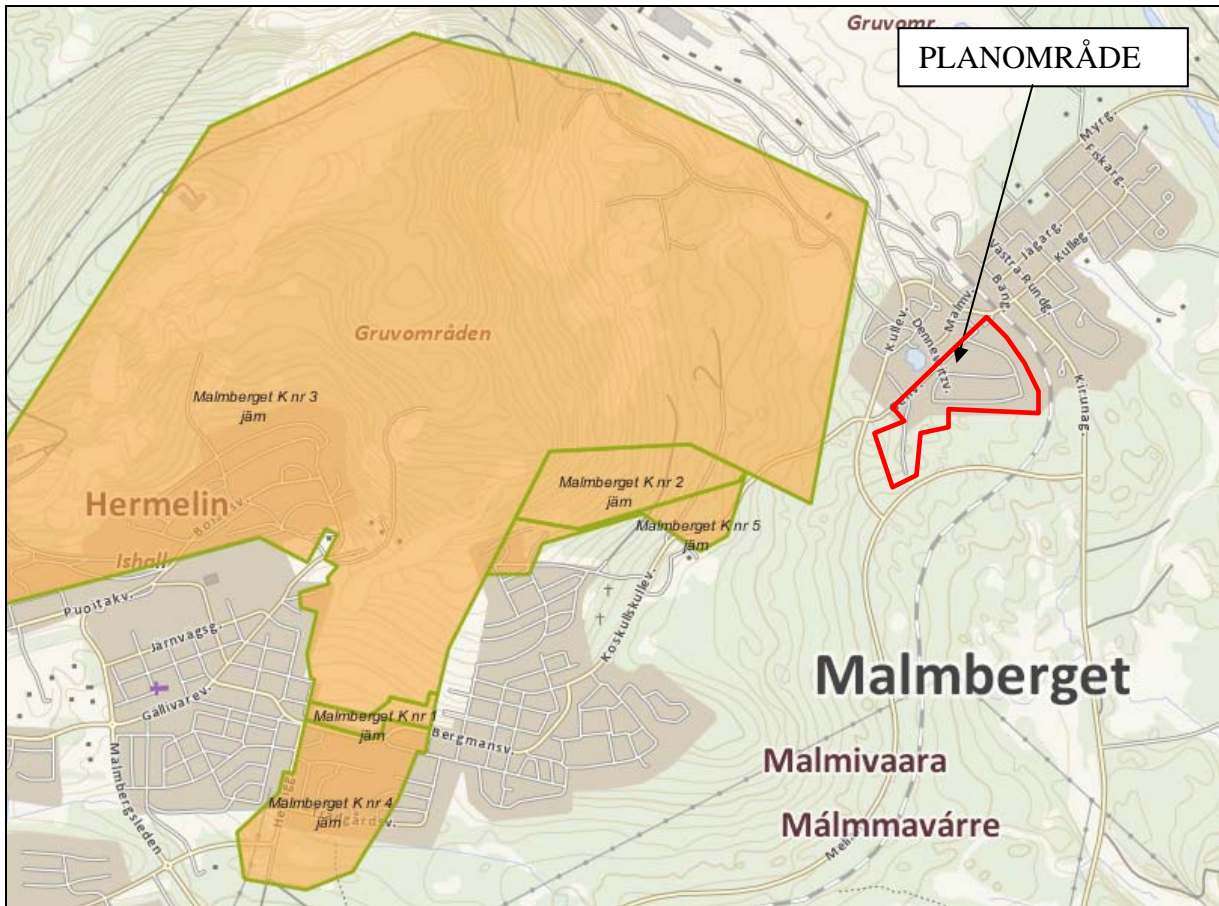
Dialog har förts med LKAB, som är både markägare för delar av planområdet och samtidigt verksamhetsutövare för gruvdriften, vilka anser aktuell planering som lämplig.

Samtidigt kan här konstateras att LKAB har yttrat sig över pågående fördjupad översiktsplan "Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2013-2032", samrådshandling.

I yttrandet daterat 2013-09-02 skriver man; "LKAB föreslår att möjligheterna att bebygga Östra Malmberget sydost Nya Malmsta skolan/Ormkullen skall finnas i den nya översiktsplanen för Gällivare kommun ". Man skriver vidare att; "Risken för framtida gruvbrytning är obefintlig då det ej finns malmförekomster i området. Upplevda damm och vibrationsproblem kommer att avta med tiden då malmer i närområdet antingen upphör eller har en riktning/sträckning från området västerut".

Med anledning av ovan görs bedömningen att markdeformationer inte når Koskullkulle med dagens kunskap och LKAB:s uttalande.

Slutsatsen är att aktuell planering med komplettering av ca 27 nya bostäder samt något ökad byggrätt för befintlig bebyggelse är lämplig.



Koncessionsgränser redovisas. För K1, K2, K3 och K4 har bearbetningstillstånd beviljats för LKAB. För K5 har bearbetningstillstånd beviljats, men har överklagats. Bild hämtad från SGU:s web-sida <http://www.sgu.se/sgu/sv/produkter-tjanster/kartvisare/index.html>. Planområdet inom röd linje.

Buller, skotertrafik

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

Planområdet ligger inom förbudsområde för skotertrafik. Det finns ingen skoterled inom planområdet, men däremot i anslutning till planområdet i sydväst.

Skotertrafik innebär generellt störningar. Samtidigt är skoter en viktig del i gällivarebornas tillvaro. Möjlighet till skotertrafik från bostadsområden ser kommunen som en tillgång. I planen tillåts skotertrafik inom naturmarken samt parkmarken. Se vidare under rubriken *Skotertrafik* angående skotertrafiken.

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

Områden för möjliga skotergarage har lagts in i planen. Styrning av skotertrafik från garagen minskar risken för störningar inne i området.

Skotertrafiken bedöms endast ge liten påverkan avseende störningar.

Buller, vägtrafik

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

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

Planområdet ligger i anslutning till väg 831/Mellanvägen. Vägen hade enligt Trafikverkets hemsida ca 920 fordon rörelser per dygn (uppskattning år 2012), varav tung trafik ca 110 fordon rörelser per dygn (12 %). Skyltad hastighet är 90 km/h. Enligt översiktlig beräkning i bullerprogram (Trivector 8.6) uppgår bullernivåer till ca 47 dBA ekv nivå och 62 max nivå, om vägen ligger på 1,5 m bank, vid ett avstånd på ca 105 m till vägmitt (avståndet till närmsta byggbara mark).

Utifrån ovan klaras riktvärden för buller (både ekvivalent nivå och maximal nivå) vid Mellanvägen/väg 831 enligt planens uppbyggnad.

Från Kullevägen, sträckan med 70 km/h, är avståndet ca 130 m från närmaste föreslagna bostadstomter. Vägen hade 2140 fordon/dygn enligt Trafiknätsanalys från 2005. En ökning av trafiken på nämnda väg sker när Koskullskullevägen mot Malmberget numera är stängd för trafik. Genom avståndet, hastighetsbegränsningen, samt att delar av vägen ligger i skärning och terrängen i direkt anslutning till vägen i huvudsak är högre än vägen, torde även med framtida trafikmängd riktvärden för buller underskridas med god marginal.

Nya bostäder i området innebär viss trafikökning i området. Ca 27 nya bostäder genererar ca 140 fordon rörelser/dygn.

Trafiknätsanalysen 2005 anger 950 fordon/dygn på Genvägen. Tung trafik uppskattas till 7-8 % (busstrafiken utgör ca 50 turer eller 5-6 %). Hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Befintliga hus som ligger närmast Genvägen är ca 16 m från vägmitt. Vid en ökning med ca 140 fordon/dygn uppgår trafikmängden till ca 1100 fordon/dygn på Genvägen. Vid en trafikmängd på 1100 f/d, 8 % tung trafik, och ett avstånd på 16 m till vägmitt, uppgår enligt bullerberäkningen bullernivåer till ca 53 dBA ekvivalent nivå och 78 dBA maximal nivå.

Riktvärdet ekvivalent nivå klaras därmed längs Genvägen. Riktvärdet ekvivalent nivå klaras även inom planområdet i övrigt med trafik som genereras från nya bostadstomter.

Den maximala nivån, som överskrider riktvärdet vid hus som ligger närmast Genvägen, är 78 dBA även med trafikmängder på 950 fordon/dygn (trafik 2005 enligt trafiknätsanalysen). Ingen skillnad i bullernivå maximal nivå sker därmed genom aktuell planering. Den maximala nivån vid uteplats kan komma att överskridas inom planområdet i övrigt, vilket den även gör idag.

Buller, järnvägstrafik

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

Malmbanan mellan Koskullskulle och Gällivare leder förbi planområdet. LKAB:s malmtåg består av 68 malmvagnar med en lastkapacitet på 100 ton per styck. Varje tåg fraktar 6 800 ton järnmalmsprodukter och är 750 meter långa. (Källa: www.lkab.com)

Enligt uppgift från Trafikverket är hastighetsbegränsningen genom Koskullskulle 60/70 km/h och antalet tågtransporter totalt ca 15 per dag till/från Koskullskulle.

För befintlig bebyggelse är närmaste bostadshus (i öster) på drygt 80 m avstånd från järnvägen. Tomten är på ca 65 meters avstånd. För befintlig bebyggelse tillåts 1 våning samt inredd vind i gällande detaljplan. Bebyggelsen i östra delen närmast järnvägen utgörs av 1 1/2-planshus. I nu upprättad plan avses tillåtas 2 våningar, utan vindsvåning utöver de 2 våningarna. De flesta av de befintliga husen har gavel med fönster mot järnvägen. Därmed blir skillnaden mot dagens förhållanden inte så stor. Vidare ligger spåret även lägre - i skärning - än vissa tomter och flertalet av bostäderna har

komplementbyggnader mellan bostadshus och järnväg. Dessa aspekter är fördelaktiga ur bullerhänseende. Riktvärden för buller kan komma att överskridas för befintlig bebyggelse. Då bostäderna redan finns och ingen större förändring sker genom aktuell planering görs bedömningen att planens uppbyggnad är acceptabel ur störningssynpunkt från järnväg. Antalet tåg per dygn är även få.

Föreslagen ny bebyggelse är på ca 300 m avstånd från järnvägen. För föreslagen bebyggelse bedöms bullernivåerna bli under gällande riktvärden (55 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal nivå), med hänsyn till avståndet från järnvägen, antalet tågtransporter och hastighetsbegränsningen på järnvägen.

Jämförelse angående tågbuller kan göras med pågående detaljplaneläggning i Repisvaara, söder om Gällivare tätort. I rapporten *Repisvaara Norra, Gällivare kommun - Trafikbullerutredning, ÅF, 2012-11-15*, redovisas på kartor att det behövs ca 200 m för att klara riktvärdena för buller angående järnvägstrafiken förbi Repisvaara. I den studien anges tågtrafiken vara ungefär dubbelt så stor som vid Koskullskulle. Hastigheten är 60 km/h vid Repisvaara.

Farligt gods

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

Väg 831/Mellanvägen är primärled för farligt gods. Avståndet mellan vägen och föreslagen bostadsbebyggelse är ca 100 m. Område för komplementbyggnader, skotergarage mm föreslås ca 100 m från vägområdet för Mellanvägen/Väg 831.

Länsstyrelsen i Skåne har låtit utarbeta en rapport "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM), 2007:06".

Enligt denna skrift bör ett minsta avstånd på 30 meter eftersträvas mellan transportled för farligt gods och all typ av bebyggelse. Mellan 30 och 70 meter från transportleden är det lämpligt att placera verksamheter med en låg "befolkningstäthet", till exempel industri, sällanköpshandel, lager utan betydande handel, tekniska anläggningar, parkeringar etc. Mellan 70 och 150 meter från transportleden är det lämpligt att placera verksamheter som medför en högre "befolkningstäthet", till exempel bostäder, handel, kontor (i ett plan), lager med betydande handel, etc. Vid ett avstånd på mer än 150 m anges i skriften att olika typer av markanvändning kan förläggas utan behov av särskilda åtgärder eller analyser.

Trafikmängden förbi planområdet är relativt låg (ca 920 fordon/dygn varav tunga trafik ca 110 fordon) där mängden farliga godstransporter sannolikt är få.

Om trädvegetation sparas mellan planerade tomter och Mellanvägen erhålls ytterligare skydd.

Utifrån ovan beskrivna bedöms föreslagen planering vara godtagbar ur risksynpunkt.

Magnetfält

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

En kraftledning i luft (11 kV) finns strax utanför planområdet i mellersta/södra delen. Därefter, inom planområdet, är ledningen förlagd i mark fram till befintlig transformator och vidare förbi de befintliga tomterna i Solbacken. Inga nyplanerade hus/tomter inom planområdet ligger i närheten av högspänningsledning.

För 40 kV (samt 20 kV) kan utläsas i tabell i broschyren "Magnetfält och hälsorisker", utgiven av Socialstyrelsen m fl myndigheter att 0,4 microtesla uppnås vid ca 13-14 m avstånd från kraftledning (intolkat enligt tabell). 0,4 microtesla är ett värde som nämnts när det gäller eventuell/förmodad påverkan mm. Bl a har epidemiologiska studier har observerat en ökad risk för barnleukemi vid exponeringsnivåer över cirka 0,4 µT. (Källa: Miljöhälsorapport 2009, Socialstyrelsen).

För så låga styrkor som 11 kV finns ingen redovisning i tabell, men ett avstånd på några meter kortare än för 40kV/20 kV torde vara rimligt avseende avståndet för 0,4 microtesla.

De avstånd som anges i myndigheternas broschyr torde gälla för kraftledningar i luft. En nedgrävd ledning minskar normalt elektromagnetiska fält. Inom aktuellt planområde är högspänningsledningen nedgrävd. Till de bostäder (byggda hus, ej planerade) som ligger närmast ledningen i mark är ett avstånd på ca 11 meter från markledningen. Utifrån ovan redovisat torde bostadshusen vara på lämpligt avstånd från den markförlagda högspänningsledningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga förhållanden

Befintlig bebyggelse är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. De flesta vatten- och avloppsledningar ligger placerade i gatuområdena. Bedömningen, utifrån utförd VA-projektering, är att kapaciteten i det befintliga nätet är tillräcklig för att ansluta knappt 30 villor.

En vattenledning leder genom Malmberget 2:87.

Spillvatten från Solbacken leds idag åt öster/sydost, under järnvägen, och sedan ytterligare österut innan ledningar viker av söderut mot reningsverket i Kavahaden (ca 2,5 km söder om planområdet).

Förändringar enligt planförslaget

Ledningen genom Malmberget 2:87 har försetts med u-område. Därefter hamnar ledningen inom allmän platsmark till Opalvägen.

En översiktlig VA-projektering har gjorts under planprocessen. Pumpstation bedöms ej behövas. Vidare ansluts VA från ny bebyggelse med befintliga ledningar i Opalvägen enligt VA-projekteringen.

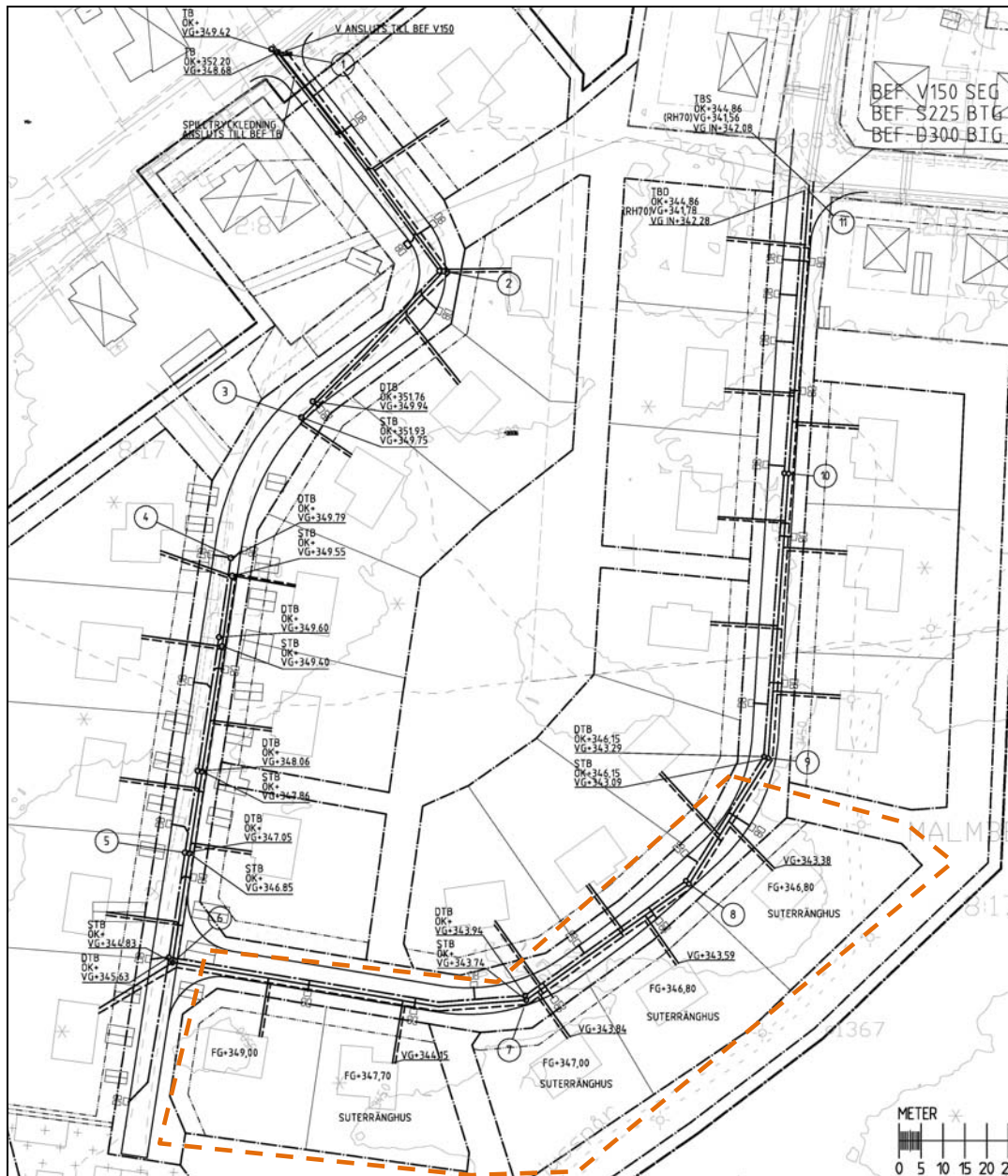
VA-projekteringen anger vidare att för tomter i sydväst där suterränghus kan bli aktuellt, hamnar vattengångarna på spillvattnet inne på tomterna på mellan 2,50 m till 2,80 m under nivån på projekterad gatan. Utredningen föreslår därför vissa nivåer för färdigt golv på övre plan för hus i denna del. Detta med uppskattad våningshöjd inklusive bjälklag och platta till ca 3,0 m.

Se nästa bild för utsnitt från VA-utredningen för berörda tomter i sydväst.

VA-utredningen anger att med de färdigt golv-nivåer som föreslås kan suterränghus anläggas på 4 tomter inom berörd del i sydväst. Utredningen uppger samtidigt att marken inte tillåter suterränghus på tomten med huset som har färdigt golv nivå (FG) +349,00 (tomten direkt öster om vändzon i planområdets sydvästra del).

Utredningen tillägger att vattengångarna på spillvatten är styrande för övrig höjdsättning av golvnivåer och markhöjder på tomterna för suterränghusen, där marginalerna inte är stora. Detta bör beaktas i ett detaljprojekteringskede.

Noterbart att i detta förprojekteringskede inte har kontrollerats vattengångar på plats i anslutningspunkter, utan man har gått på de nivåer som finns i kommunens VA-underlag. I förprojekteringen har även markerats nivån för frostfritt djup i profilerna där det eventuellt behövs isolering vid enstaka position. Se vidare i projekteringsunderlaget.



Utsnitt från VA-projektering. Rekommenderade färdigt golvnivåer på övre plan inlagda på 5 tomter.

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.

Dagvattenledningar finns nerlagda jämte spill- och dricksvattenledningar. Dessa ledningar transporterar bort dagvattnet från vägområdena och en del dagvatten från bebyggelsen.

Förändringar enligt planförslaget

Befintlig bebyggelse kommer sannolikt att fortsatt vara kopplad till allmänna dagvattensystemet. Inom planområdets del för ny bebyggelse är inriktningen att dagvattnet fördröjs lokalt med naturliga metoder, som infiltration. En hög andel vegetationsbevuxen mark är fördelaktigt. Då skapas goda förutsättningar för rening och vattenavgång med vegetationens hjälp. Bestämmelse "Dagvatten skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark inom respektive nybildad fastighet" har införts i planen för detta delområde.

En befintlig dagvattenledning i sydost säkerställs inom område Natur.

Ett avskärande svackdike e dyl med enkel trumma under skid-/motionsspåret kan komma att behöva anordnas för att leda dagvatten från Lokalgatans vändzon i sydväst mot lägre terräng utmed väg 831 (Mellanvägen). Beaktas att dagvatten leds vid sidan av misstänkt förorening.

Energi och elförsörjning

Befintliga förhållanden

Bostäderna på Solbacken värms upp av såväl fjärrvärme som med annan lösning.

Fjärrvärme- och elledningar finns längs Genvägen och befintliga lokalgator inom Solbacken.

Några elledningar (0,4 kV) passerar genom tomtmark, i tomtgränser, på 5 ställen inom befintligt bebyggelseområde. Högspänningsledning leder genom Koskullskulle 2:45. Såväl högspännings- som lågspänningsledningar i övrigt inom bebyggt bostadsområde i Solbacken, torde vara inom allmän platsmark vid tomtgränser mot gata eller park, då ledningar förlades i mark i samband med planeringen med gällande detaljplan från 1959.

Elledning leder genom Malmberget 2:87 längs Genvägen.

Vid planerad tillfart från Genvägen till ny bebyggelse finns en elledning som leder ner till befintliga förrådsbyggnader i väster.

En kraftledning i luft (11 kV) finns strax utanför planområdet i mellersta/södra delen. En transformatorstation på ca 24 m² finns centralt i området.

Förändringar enligt planförslaget

Fjärrvärmeledningar kan ligga kvar enligt planens uppbyggnad. Dock bör ledning beaktas vid åtgärder på anslutning för ny lokalgata vid Topasvägen/Opalvägen, liksom vid eventuellt anläggande av gång- och cykelväg längs Genvägen, vid ett genomförande. Frågan om kapacitet finns för utbyggnad av fjärrvärme i området behöver klarläggas innan byggande sker.

För elledning genom Malmberget 2:87 har u-område införts i planen.

Elledningar i övrigt längs Genvägen samt elskåp nära körbanan bedöms ej påverkas genom aktuell planering med föreslagen tomt i anslutning till vägen. Några meter har sparats mellan tomtmark och Genvägen (allmän platsmark, park i gällande plan). Dock bör ledning beaktas vid åtgärder på tillfartsväg från Genvägen till föreslagen ny bebyggelse vid ett genomförande.

De elledningar som passerar genom tomtmark (på 5 ställen) är "matarkablar" (0,4 kV) som går mellan transformatorstation och kabelskåp. För dessa genombrott inom tomtmark (vid tomtgränser) har s k "u-område" lagts in i planen för att säkerställa ledningarna. Ett u-område har även lagts in på plankartan inom fastigheten Koskullskulle 2:45 p g a befintlig ellednings (högspänning) sträckning genom tomten.

Elledning som leder ner till befintliga förrådsbyggnader kan behöva tas bort eller förstärkas mm. Ledningen uppskattas ligga inom föreslagen Lokalgata.

Ett område, ca 15 X 15 m, för förekommande transformatorstation (E-område) har avsatts centralt i området. 5 m upprätthålls mellan byggrätt för transformator och tomtgräns.

Tele, opto

Befintliga förhållanden

Teleledningar i mark leder i huvudsak längs Genvägen samt inom gatumark och parkmark.

Teleledning i luft leder längs södra tomtgränserna (mot skog) för befintliga hus längs Opalvägen.

Förändringar enligt planförslaget

Teleledningar i mark bedöms ej hamna inom tomtmark, förutom ett område i öster inom befintliga Solbacken där u-område införts. Vidare ligger ledning vid föreslaget område för parkering av skotrar mm i (vid Opalvägens östra del) inom område Natur.

Teleledningar längs Genvägen samt teknikskåp (tele) vid samma väg bedöms ej hamna inom tomtmark utan inom allmän platsmark i gällande detaljplan. Dock bör ledning beaktas vid åtgärder på tillfartsväg från Genvägen till föreslagen ny bebyggelse vid ett genomförande.

Teleledning i luft vid befintliga tomtgränser torde ej påverkas.

Avfall

Befintliga förhållanden

Hushållsavfallet tas hand om av den kommunala Service- och teknikförvaltningen. Närmaste återvinningsstation finns på Dennewitzvägen i anslutning till planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar avses genom planförslaget.

Jämställdhet och trygghet

Befintliga förhållanden och förslag till förändringar

Området ligger nära både busshållsplats för kollektivtrafiken och skola, vilket är bra utifrån ett jämställdhets- och tillgänglighetsperspektiv. Detta gör att de boende inte behöver vara beroende av bilen som transportmedel, utan det finns möjlighet att t.ex. promenera till skolan och åka buss till arbetet. Koskullskulleborna är hänvisade till Gällivare eller Malmberget för livsmedelsinköp. Till närmsta livsmedelsbutik som ligger i Malmberget är avståndet cirka 6 km från planområdet. Ytterligare bostäder i Koskullskulle ger förutsättningar för förbättrat serviceunderlag.

En trygg miljö, där gator är belysta och där ensliga platser undviks ska eftersträvas inom det aktuella planområdet. Trafiken är fördelad i slingor, vilket gör att trafikbelastningen sprids i området. Omgivningarna ger även förutsättningar för de boende att ha närhet till naturområden och idrottsplatser. Marknivåer i området varierar ur tillgänglighetssynpunkt.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen handläggs med ett normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen (PBL), där ett samråd beräknas äga rum under våren 2013. Efter inkomna synpunkter och eventuella revideringar kungörs och tillgängliggörs planen för allmän granskning (tidigare utställning) i minst tre veckor. Granskning avses ske under hösten 2013 och målsättningen är att planen sedan kommer att antas under våren 2014.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är angiven till 10 år. Tiden är anpassad i avseende på att området till stor del är utbyggt.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Idag är Gällivare kommun huvudman för allmän platsmark (lokalgator/vägmark samt park/natur). I nu upprättad detaljplan föreslås kommunen fortsatt vara huvudman för lokalgator samt för natur. Parkmarken sköts av de boende som gemensamhetsanläggningar. Skälet till gemensamhetsanläggning är bl.a att de boende själva kan skapa en gemensam park utifrån deras gemensamma önskan med innehåll etc. Vidare kan exempelvis skotertillåtelse lättare kunna ges och hanteras inom ramen för beslut i gemensamhetsanläggningen.

Se under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* för drift- och skötselansvar för gemensamhetsanläggning inom kvartersmark respektive allmän platsmark.

Avtal

Åtgärder för genomförandet av planen bör ske genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten- och avloppsnetzets nyttjande, fjärrvärme, vägbyggnad som föranleds av planen etc.

Framtida förhållanden, samordning mm avseende mark för framtida gemensamhetsanläggning, kommunal mark, dagens enskilda väghållaransvar för mindre väg i väster mm bör avtalas mellan berörda.

Borttagande av förrådsbyggnader inom Malmberget 8:17 (sydvästra delen av planområdet) krävs vid ett genomförande. Detta måste överenskommas mellan berörda. Noterbart att område som eventuellt kan utgöra ersättningsområde har införts i planens sydvästra del.

Avtal bör tecknas med berörda för sammankoppling med befintlig skoterled strax sydväst om planområdet.

Avtal bör tecknas mellan berörda angående flyttning av mindre del av skidspår, vad gäller ansvar, kostnader, praktiskt genomförande mm vid ett genomförande av planen.

Tillfart till befintliga bostäder (Malmberget 2:87 samt intilliggande hus inom Malmberget 8:17), område *körväg* på planen, bör överenskommas mellan berörda.

Åtkomst till föreslagen transformatorstation bör säkerställas vid ett genomförande av planen.

Möjlighet att flytta ledningar och/eller gräva ner i mark kan medges via överenskommelse med ledningsägare.

Tillstånd

T ex strandskyddsområde eller biotopskyddade objekt berörs ej. Några särskilda tillstånd angående nämnda aspekter behöver därför ej sökas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Marken som berörs är dels i privat ägo, dels i kommunal ägo.

Fastigheterna Koskullskulle 2:4-2:65 (främst privata men Gällivare kommun äger några tomter, vilka är upplåtna som tomträtter) förändras ej genom aktuell planläggning.

Noterbart att ett flertal uthus som tillhör tomter (och eventuellt även andra byggnader) ligger något utanför tomtgränserna, inne på allmän platsmark. Vid gällande plans (från 1959) upprättade fanns redan några uthus på mark som kom att planläggas som allmän platsmark. Ingen fastighetsbildningsåtgärd ämnas ske angående detta.

Fastigheten Malmberget 8:17 är idag uppdelad i flera delområden längs Genvägen. Ungefär halva delområdet av Malmberget 8:17 längst upp nordost längs Genvägen ingår i planläggningen. Andra halvan av fastigheten ingår dock ej. Detta med anledning av att gällande detaljplanegräns följs. I samband med genomförandet av gällande plan gjordes alltså ingen fastighetsbildningsåtgärd angående detta. Eventuellt kan fastighetsbildningsåtgärd bli aktuellt vid genomförandet av nu upprättad plan.

Förändring avses ske av fastigheten Malmberget 8:17 i sydvästra planområdet vid planens genomförande. Del av fastigheterna planläggs som kvartersmark för bostadsändamål, samt för allmän platsmark (Lokalgata, Natur, Park). Nya fastigheter kan komma att bildas för såväl tommark som allmän platsmark för delar av nämnda fastigheter.

Två bostadshus längs Genvägen i väster, men utanför planområdet, ingår i Malmberget 8:17. I samband med planläggningen 1987 blev dessa ej avstyckade tomter utan ingår i nämnda fastighet. Eventuellt kan fastighetsbildningsåtgärder för dessa tomter komma att ske i samband med nu upprättad detaljplan trots att dessa inte ingår i nu upprättad detaljplan.

Även Malmberget 2:87 (upplåten via tomträtt) berörs, med anledning av att mindre del av fastigheten inte är planlagd samt att viss del utgör allmän plats i gällande plan. Fastighetsbildningen blev ej helt överensstämmande med gällande detaljplans (lagakraftvunnen 1987-09-30) uppbyggnad i samband med genomförandet av den planen. Ingen fastighetsbildning behöver dock ske för nämnda fastighet vid nu upprättad detaljplans genomförande.

För föreslagna tomter kan fastighetsbildning ske efter det planen vunnit laga kraft. Kvartersmarken kan avstyckas till fastigheter för bostadsbebyggelse. Illustrationen på plankartan är endast ett förslag på en möjlig fördelning av tomter, illustrationerna är inte juridiskt bindande.

Gemensamhetsanläggningar bildas för särskilda parkeringsområden (parkering, förvaring släpvagnar, husvagnar, skotrar mm) som sedan anläggs och sköts av samfälligheter bestående av fastighetsägare och tomträttsinnehavare inom Solbacken. För att detta ska fungera krävs det att kommunen säljer del av naturmarken som ingår i fastigheten Koskullskulle 2:70 (det östra parkeringsområdet). Viss förändring sker därmed av Koskullskulle 2:70. Det sydvästra parkeringsområdet berör Malmberget 8:17.

Gemensamhetsanläggningar bildas även för område PARK som sköts av samfälligheter bestående av fastighetsägare och tomträttsinnehavare inom planområdet.

Ur planteknisk aspekt berörs del av Koskullskulle 2:70 även längst i väster. Denna införlivas i nu upprättad plan så att ett mindre område inte ska bli "icke planlagd mark", mellan nu upprättad plan och gällande plan från 1987. Ingen fastighetsbildningsåtgärd behöver ske med anledning av detta.

E-område (transformatorstation) kan komma att avstyckas till särskild fastighet alternativt upplåtas via ledningsrätt.

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

Ledningsrätt samt u-områden

Ledningsrätter för el finns enligt upprättad grundkarta från befintlig luftledning till transformatorstation centralt i området. Ledningsrätten hamnar inom allmän platsmark på planen.

Inom Malmberget 2:87 finns någon typ av ledningsrätt enligt upprättad karta. På plankartan finns u-område för detta ändamål.

Strax utanför planområdet längs Genvägen finns ledningsrätt för tele.

För vatten- och avloppsledningar samt elledningar som leder genom befintliga tomter bedöms, utifrån upprättad grundkarta, ledningsrätter ej finnas.

För allmänna ledningar har u-områden införts på vissa ställen genom kvartersmark för bostäder i planen. Eventuellt kan ledningsrätter komma att bildas vid genomförandet. Se under förra rubriken angående E-område.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av Gällivare kommun. På fastigheterna ansvarar de enskilda fastighetsägarna över utbyggnadskostnader. Kostnader för fastighetsbildning fördelas vid respektive förrättning.

Blivande fastighetsägare i tillkommande nya bostadsområdet ingår i kostnadsfördelning för infrastruktur mm vid genomförandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

En översiktlig VA-projektering har gjorts under planprocessen. Pumpstation bedöms ej behövas. Vidare ansluts VA från ny bebyggelse med befintliga ledningar i Opalvägen enligt VA-projekteringen. VA-projekteringen föreslår vissa nivåer för färdigt golv på övre plan för hus på tomter i sydväst där suterränghus kan bli aktuellt. Likaså anges att vattengångarna på spillvatten är styrande för övrig höjdsättning av golvnivåer och markhöjder på tomterna för suterränghusen, där marginalerna inte är stora. Se vidare under rubriken *Teknisk försörjning* ovan i planbeskrivningen för berörda tomter angående rekommenderade färdigt golv-nivåer mm.

VA-ledningar beaktas vid åtgärder på ny lokalgatas anslutning med Opalvägen vid ett genomförande.

Bedömningen, utifrån utförd VA-projektering, är att kapaciteten i det befintliga nätet är tillräcklig för att ansluta knappt 30 villor.

Vattenledning genom Malmberget 2:87 har försetts med u-område. Därefter hamnar ledningen inom allmän platsmark till Opalvägen.

En översiktlig VA-projektering, inklusive dagvattenutredning/förprojektering, har gjorts under planprocessen. Befintlig bebyggelse kommer sannolikt att fortsatt vara kopplat till allmänna dagvattensystemet. Bestämmelse "Dagvatten skall fördröjas lokalt och takvatten skall avledas ovan mark inom respektive nybildad fastighet" har införts i planen för ny föreslagen bebyggelse.

Ett avskärande svackdike e dyl med enkel trumma under skid-/motionsspåret kan komma att behöva anordnas för att leda dagvatten från Lokalgatans vändzon i sydväst mot lägre terräng utmed väg 831 (Mellanvägen). Beaktas att dagvatten leds vid sidan av misstänkt förorening.

Fjärrvärmeledningar kan ligga kvar enligt planens uppbyggnad. Dock bör ledning beaktas vid åtgärder på anslutning för ny lokalgata vid Topasvägen/Opalvägen, liksom vid eventuell anläggande av gång- och cykelväg längs Genvägen, vid ett genomförande. Frågan om kapacitet finns för utbyggnad av fjärrvärme i området behöver klargöras innan byggande sker.

Elledningar längs Genvägen samt elskåp nära körbanan beaktas.

För elledningar - "matarkablar" (0,4 kV) mellan transformatorstation och kabelskåp - som gör genombrott genom tomtmark (på 5 ställen) har s k "u-område" har införts. Ett u-område har även lagts in på plankartan inom fastigheten Koskullskulle 2:45 p g a befintlig ellednings (högspänning i mark) sträckning genom tomten.

För elledning genom Malmberget 2:87 har u-område införts i planen.

Elledning som leder ner till befintliga förrådsbyggnader kan behöva tas bort eller förstärkas mm. Ledningen uppskattas ligga inom föreslagen Lokalgata.

Ett område, ca 15 X 15 m för transformatorstation (E-område) har avsatts i området.

För teleledning i mark genom tomt i öster inom befintliga Solbacken har u-område införts.

Teleledningar längs Genvägen samt teknikskåp (tele) vid samma väg beaktas vid åtgärder på tillfartsväg från Genvägen till bebyggelse vid ett genomförande. Teleledning i luft vid befintliga tomtgränser torde ej påverkas.

För ny byggnation behöver geoteknisk underökning utföras innan byggande sker.

Bestämmelse att radonskyddat byggande ska ske har införts på plankartan. Radonundersökning bör dock ske utifrån utförd markradonutrednings rekommendationer innan byggande sker, lämpligen i samband med geoteknisk undersökning. Detta med anledning av att delar av Koskullskulle är högriskområde.

Eventuella föroreningar i mark finns strax söder om planområdets sydvästra hörn (f d soptipp). Ingen kvartersmark finns söder om skidspåret, eller i anslutning till område som misstänks vara förorenat.

Område kring f d smörjgrop (förrådsbyggnad i sydväst) hamnar inom Lokalgata och inte inom bostadstomt. Viktigt att notera är att smörjgropen är rensad enligt uppgift.

För de 8 nämnda husen längs Genvägen bör varsamhet råda vid eventuella exteriöra förändringar. Detta bör uppmärksammas vid bygglovhantering. På plankartan har under rubriken Upplysningar följande text införts angående hanteringen av dessa kulturbyggnader;

"Vid utvändiga underhållsarbeten för de 8 husen utmed Genvägen inom Malmberget 8:17, så skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaderna bör ej rivras.

Bygglov bör finnas för utbyte av fasadmaterial, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar, takmaterial, omfärgning av fasad samt utbyte av fasaddetaljer".

Inom Malmberget 8:17 utmed Genvägen får komplementbyggnad uppföras med en byggnadsarea om 60 m² till respektive bostadsbyggnad. Detta upplyses om på plankartan som ett förtydligande, då Malmberget 8:17 är en större fastighet med ett flertal bostadsbyggnader/huvudbyggnader uppförda inom nämnda fastighet.

Inom Solbacken är ett antal befintliga byggnader placerade i lägen som inte motsvarar planens bestämmelser. För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning. Vid förändring utöver befintlig utformning bör detta hanteras via bygglovprövning. Detta upplyses om på plankartan.

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

Planen medger att inom Parkområde centralt tillåts att åka skoter med anslutning mot befintlig skoterled mm. Viktigt är här att det inte är en avsikt att det skall bli en allmän skoterväg utan enbart för de boende i Solbacken att kunna nå ut till de allmänna stråken för skoter.

Enligt planens intentioner behöver skoterförbud enligt trafikföreskrifterna justeras så att led tillåts mm från planområdet till befintliga tillåtna leder. Skotertrafik bör endast vara tillåten dagtid mellan 08.00-20.00 och hastighetsbegränsningar på 30 km/h.

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

Det vore fördelaktigt att anlägga gång- och cykelväg längs Genvägen mellan Väg 830/Kullevägen fram till Turkosvägen (första infarten till Solbacken) och i höjd med fotbollsplanen ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Grönytorna centralt benämns som Park i planen. Övriga ytor föreslås få bestämmelsen Natur, som innebär mindre skötselansvar.

En sträcka på ca 100 m av befintligt skidspår/motionsspår behöver flyttas några meter österut, men kan i övrigt behållas med nuvarande sträckning utifrån föreslagen exploatering. Även 3-4 belysningsstolpar längs spåret behöver flyttas.

I sydväst ges möjlighet för organiserat snöupplag enligt planen inom naturmark. Snöupplag är lovpliktigt.

Medverkande tjänstemän

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

Antero Ijäs
Förvaltningschef

Bilaga 1.

BEHOVSBEDÖMNING

Inledning

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

Behovsbedömning

	Kan påverkas	Påverkas ej	Betydande miljöpåverkan	Kommentarer
GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN				
Förordnanden/skydd	X		Nej	Det finns en gällande byggnadsplan för området Solbacken i Koskullskulle fastställd år 1959. I denna plan är markens användning bostadsändamål och park/plantering. I väster påverkas i mindre grad en gällande stadsplan som fastställdes 1987. Se följande rubriker för övriga förordnanden.
Riksintressen	X		Nej	Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och inom riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler. Se vidare under rubrikerna <i>Kulturmiljö</i> och <i>Miljöbalken 3 & 4 kap</i> nedan.
Naturvårdsplan/ Naturvårdsprogram		X	Nej	Ingen klassad natur finns inom planområdet. Större delen av planområdet är bebyggd och ingår i den gällande byggnadsplanen.
Ekologiskt känsliga områden		X	Nej	Se ovan.
Fornlämningar		X	Nej	Inga registrerade fornlämningar finns inom området.
Skyddsavstånd		X	Nej	Väg 831/Mellanvägen är primärled för farligt gods. Avståndet mellan vägen och ny bostadsbebyggelse är ca 100 m. Trafikmängden förbi planområdet är relativt låg och mängden farliga godstransporter bedöms vara få. Med det längre avståndet och den låga trafikmängden bedöms föreslagen planering vara godtagbar ur risksynpunkt. Järnvägen till LKAB:s gruvområde ligger intill planområdet. Befintliga fastigheter ligger cirka 65 meter från järnvägen och de nya bostadsfastigheterna cirka 300 meter från spåret. Avstånden bedöms betryggande.

EFFEKTER PÅ MILJÖN				
Mark	X		Nej	Skogsmark kommer att påverkas där den nya bebyggelsen uppförs. För ny byggnation behöver geoteknisk undersökning utföras innan byggande sker.
Luft och klimat		X	Nej	Tillskottet av emissioner genom ökad trafik i samband med nya bostäder bedöms bli marginellt. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas.
Vatten		X	Nej	Dagvatten bör omhändertas lokalt och fördröjas innan det släpps ut till recipient. Bestämmelse har införts för ny bebyggelse. Grönytor bevaras både i de befintliga kvarteren och i den föreslagna nya delen. Inga vattenområden finns i närheten av planområdet.
Vegetation	X		Nej	Ny bebyggelse uppförs på skogsmark, vilket betyder att vegetation kommer att behöva tas bort. Naturområden sparas omkring och inom bostadsområdet.
Djurliv		X	Nej	Djurlivet bedöms inte påtagligt påverkas då stora delar är bebyggt samt att större naturmark finns i närheten. Naturmark sparas även inom bebyggelsen.
Landskapsbild	X		Nej	Landskapsbilden bedöms inte påverkas i någon större utsträckning, då området till stor del redan är bebyggt. De nya bostäderna planeras i anslutning till det befintliga bostadsområdet. Dock medger det nya planförslaget en utökad byggrätt för de befintliga bostäderna, tillåtelse att bygga två våningar inom hela planområdet. Detta kan jämföras med nu gällande plan där endast två våningar tillåts på vissa delar medan i övrigt gäller en våningshöjd.
Miljöpåverkan från omgivningen	X		Nej	När det gäller externt buller från Vitåfors gruvområde, har en bullerundersökning gjorts av Tunemalm & Högberg AB 2011. Enligt resultatet från bullermätningarna uppfylls riktvärdena enligt gällande miljödom för LKAB:s verksamhet vid Vitåfors. Detta gäller för både den maximala och ekvivalenta ljudnivån. Diffus damning från LKAB:s gruvområde Vitåfors kan förekomma. Dock ligger detta inom LKAB:s ansvarsområde att förebyggande och avhjälpande åtgärder vidtas.
HÄLSOEFFEKTER				
Utsläpp, buller, vibrationer	X		Nej	Nya bostäder på Solbacken kan medföra mer buller och utsläpp från trafiken. Riktvärdet

				<p>ekvivalent nivå för vägtrafikbuller bedöms ej överskridas. Eventuellt kan maximala nivån vid uteplats överskridas inom området, men den överskrids även idag.</p> <p>Utifrån översiktlig bullerberäkning klaras riktvärden för buller (både ekvivalent nivå och maximal nivå) vid Mellanvägen/väg 831 enligt planens uppbyggnad.</p> <p>Områden för möjliga skotergrage har lagts in i planen. Styrning av skotertrafik från garagen minskar risken för störningar inne i området. Enligt trafikföreskrifter för skotertrafik i Gällivare mm gäller för vissa leder i tätorten att skotertrafik endast är tillåten dagtid mellan 08.00-20.00 och hastighetsbegränsningar på 30 km/h. Dessa restriktioner bör även gälla led från och med planområdet till befintliga tillåtna leder för att minska bullerstörningar.</p>
Ljus		X	Nej	Ingen påverkan när det gäller ljus bedöms ske genom planförslaget.
Säkerhet		X	Nej	<p>Mellan planområdet och gräns för beviljat bearbetningstillstånd (K3) för gruvverksamhet är det ca 300 m. Planområdet är ca 450 m öster om markdeformationsgräns i Malmberget enligt prognos på LKAB:s hemsida.</p> <p>Bestämmelse att radonskyddat byggande ska ske har införts i planen. Radonundersökning bör dock ske utifrån utförd markradonutrednings rekommendationer innan byggande sker. Detta med anledning av att delar av Koskullskulle är högriskområde.</p> <p>Eventuella föroreningar i mark finns strax söder om planområdets sydvästra hörn (f d soptipp). Ingen kvartersmark finns söder om skidspåret, eller i anslutning till område som misstänks vara förorenat.</p> <p>Område kring f d smörjgrop (förrådsbyggnad i sydväst) hamnar inom Lokalgata och inte inom bostadstomt. Viktigt att notera är att smörjgropen är rensad enligt uppgift.</p>
Allergier		X	Nej	Ingen allergiframkallande anläggning finns omkring eller föreslås inom planområdet.
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER				
Mark- och vattenanvändning	X		Nej	Markanvändningen kommer inte att påtagligt förändras då stora delar är bebyggt. Dock

				<p>kommer planområdet att bli större i sydväst, vilket betyder att tidigare skogsmark blir en del av bostadsområdet.</p> <p>I den fördjupade översiktsplanen anges markanvändningen som bostäder för det aktuella området. Planändringen anses i sak förenlig med den fördjupade översiktsplanen.</p>
Naturreсурser		X	Nej	<p>Det bedöms inte finnas några särskilda bevarandevärden i den naturmark som kommer att bli ianspråktagen av den nya bebyggelsen.</p>
Transporter		X	Nej	<p>Transporterna bedöms öka marginellt med föreslagna planering. Ca 27 nya bostäder genererar ca 140 fordonsrörelser/dygn. Området ligger nära en av lokaltrafikens hållplatser vilket ger förutsättningar för de boende att nyttja kollektivtrafiken. Det vore fördelaktigt att anlägga gång- och cykelväg längs Genvägen mellan Väg 830/Kullevägen fram till Turkosvägen.</p>
Rekreation		X	Nej	<p>Grönområdena på Solbacken är i gällande plan benämnda som park/plantering. Dock används inte parkområdena för rekreation utan är mer av skogsdungekaraktär. Nya bostäder i den sydvästra delen av planområdet tar skogsmark i anspråk. En sträcka på ca 100 m av befintligt skidspår behöver flyttas några meter österut.</p>
Kulturmiljö	X		Nej	<p>Koskullskulle ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.</p> <p>På den södra sidan av Genvägen inom planområdet finns 8 stycken bostadshus från 1907-1912 (ytterligare 4 st finns direkt utanför planområdet). Husen är med i Gällivare kommuns Bevarandeplan från 1985. Byggnaderna anges i bevarandeplanen som 1 1/2-planshus, 1 3/4-planshus samt ett 2-planshus. Övriga 60-talet befintliga hus i Solbacken tillkom under 1960-talet. Dessa hus finns inte med i bevarandeplanen från 1985.</p> <p>Planförslaget bedöms inte väsentligt påverka bebyggelsen i Koskullskulle. Det befintliga området kommer att få större bygggrätter, vilket kan innebära att fastighetsägarna bygger ut och renoverar sina bostäder. Bostadsområdet kan komma att rustas upp, vilket kan påverka områdets karaktär något. Dock värderas fördelarna med en eventuell upprustning överväga, t ex kan en upprustning av området förlänga livslängden</p>

				<p>på byggnaderna.</p> <p>För de 8 nämnda husen längs Genvägen bör varsamhet råda vid eventuella exteriöra förändringar. Detta bör uppmärksammas vid bygglovhantering. På plankartan har under rubriken "Upplysningar" följande text införts angående hanteringen av dessa kulturbyggnader;</p> <p>"Vid utvändiga underhållsarbeten för de 8 husen utmed Genvägen inom Malmberget 8:17, så skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaderna bör ej rivras.</p> <p>Bygglov bör finnas för utbyte av fasadmaterial, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar, takmaterial, omfärgning av fasad samt utbyte av fasaddetaljer".</p> <p>En förtätning, som är en övergripande inriktning i Koskullskulle enligt den fördjupade översiktsplanen, innebär som princip att det i området ges något större bygg rätt. Detta tillsammans med komplettering av ca 27 bostäder, bör vara möjligt och acceptabelt inom riksintresset.</p> <p>Den glesa strukturen med villabebyggelse kvarstår i huvudsak genom planens uppbyggnad, då befintligt område ej berörs strukturen.</p> <p>Sammantaget bedöms riksintresset för kulturmiljövården ej påverkas på ett oacceptabelt sätt genom ovan redovisade och med nämnda hantering i bygglovskedet.</p>
MILJÖBALKEN				
3 och 4 kap. Hushållsbestämmelser och miljö kvalitetsmål	X		Nej	<p>Hela planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (se rubriken kulturmiljö ovan).</p> <p>Likaså omfattas planområdet 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 kommunen handlar det om en prioritering av bostäder för ortens attraktivitet och överlevnad. Nya bostäder ger även underlag till att bibehålla</p>

				och utveckla servicen i tätorten. Solbacken är dessutom ett redan exploaterat område. Förslaget bedöms i övrigt ta rimlig hänsyn till naturvärden.
5 kap. Miljökvalitetsnormer		X	Nej	Planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.
Anmälan, tillstånd		X	Nej	Ingen tillståndsprövning enligt MB bedöms behövas.
ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL				
Nationella och regionala miljömål		X	Nej	Planen bedöms inte motsätta de nationella miljömålen.
Kommunala miljömål		X	Nej	Gällivare kommun har inga lokalt utformade miljömål.

Slutsatser

Planförslaget berör riksintresset för kulturmiljövård och värdefulla ämnen och mineraler.

När det gäller kulturmiljövården kan planförslaget få en viss inverkan på kulturmiljön om utseendet på byggnaderna förändras. Det kan även ha en positiv inverkan då renovering oftast innebär en längre livslängd på bebyggelsen. Den nya bebyggelsen kommer att hållas småskalig för att smälta in med den befintliga bebyggelsen på Solbacken. Koskullskulle är än idag ett gruvsamhälle och ett nytt bostadsområde kan spegla vår tids byggande och konjunktur, på så sätt kan den nya bebyggelsen ses som en del av den framtida kulturmiljön i Koskullskulle.

För de 8 husen längs Genvägen bör varsamhet råda vid eventuella exteriöra förändringar. Detta bör uppmärksammas vid bygglovhantering. På plankartan påtalas kring detta under rubriken "Upplysningar".

En förtätning, som är en övergripande inriktning i Koskullskulle enligt den fördjupade översiktsplanen, innebär som princip att det i området ges något större byggrätt. Detta tillsammans med komplettering av ca 27 bostäder, bör vara möjligt och acceptabelt inom riksintresset.

Den glesa strukturen med villabebyggelse kvarstår i huvudsak genom planens uppbyggnad, då befintligt område ej berörs strukturmässigt.

Sammantaget bedöms riksintresset för kulturmiljövården ej påverkas på ett oacceptabelt sätt genom ovan redovisade och med nämnda hantering i bygglovskedet.

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 större delen tätorten ligger inom riksintresset. Solbacken är redan exploaterat, därav torde inte en mindre utökning av området påverka riksintresset.

Det kan förkomma diffus damning och externt buller från LKAB:s verksamhetsområde Vitåfors. Dock ligger det inom LKAB:s ansvar att riktlinjer och miljödomar efterlevs.

Ingen kvartersmark finns söder om skidspåret, eller i anslutning till område som misstänks vara förorenat (f d soptipp). Område kring f d smörjgrop (förrådsbyggnad i sydväst) hamnar inom Lokalgata och inte inom bostadstomt. Viktigt att notera är att smörjgropen är rensad enligt uppgift.

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