

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV
KOSKULLSKULLE 1:1 m.fl.



PLANPROCESSEN

Detaljplanen tas fram med utökat planförfarande eftersom genomförandet bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Kungörelse. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i ortstidning och på kommunens anslagstavla.

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta planförslaget granskas under minst 3 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av planförslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet. Den som vill lämna synpunkter ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planen. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till eventuella revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov/ändrad användning kan därefter medges.

Utökat förfarande



Figur 1. Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

UPPLYSNING

Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 19.2 och SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog_v20180801.xml

HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustration (denna handling)
- Undersökning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Markteknisk undersökning 2019-06-10, Tyréns
- Geoteknik, översiktlig 2019-06-10, Tyréns
- PM Naturvärdesinventering för detaljplan, del av Kos 1:1 mfl 2019-0828, Tyréns
- Dagvattenutredning Koskullsskulle 2020-03-13, Tyréns
- Träd- och stråkinventering, våren 2019, Tyréns

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 utökad förfarande. Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för nya bostäder, främst enfamiljshus men även mindre flerfamiljshus. Vidare är det viktigt att bevara de natur- och strövområden som finns inom området.

För att uppnå syftet med detaljplanen regleras del av markanvändningen inom planområdet till kvartersmark för bostäder - [B] (småhus och flerbostadshus). Även område för lokalgator - [GATA]. Och två områden för transformatorstation – [E] planeras. Resterande mark inom planområdet regleras till naturmark - [NATUR] för att bibehålla så mycket grönytor och skog som möjligt.

Planområdet har ett högt rekreativvärde och används i stor omfattning av de boende i Koskullsskulle. Flertalet strövstigar finns och beaktas i planförslaget.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Miljöbalken kapitel 3 innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3 § skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Detaljplanens utformning och genomförande bedöms inte medföra en negativ påverkan på berört riksintressen eftersom inga byggnader med tillhörande närmiljö kommer försvinna.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Miljöbalken kapitel 4 innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t ex natur- och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Enligt 4 kap. 8 § MB klassas även alla områden som ingår i EU:s nätverk Natura 2000 som riksintressen.

Inom planområdet finns det inga Natura-2000 områden, men Lina älv mynnar cirka 150 meter öster om planområdet som ingår i Natura 2000-området Torne- och Kalix älvsystem (SE 0820430).

Inom planområdet infiltreras nederbörden i marken där det blir till grundvatten. Dagvattenhanteringen på området måste säkerställa att ingen negativ påverkan sker på Lina älv. På vardera sida av alla vägar planeras svackdiken som avleder och magasineras dagvattnet. Grundvattennivån inom planområdet får inte ändras, vilket säkerställs med planbestämmelse [b₁].

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitet, miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattendrag. Miljö kvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser, tillståndspliktiga hamnar samt vissa större, utpekade industrigrenar i kommuner med mer än 100 000 invånare och gäller därför inte för aktuellt planområde.

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.

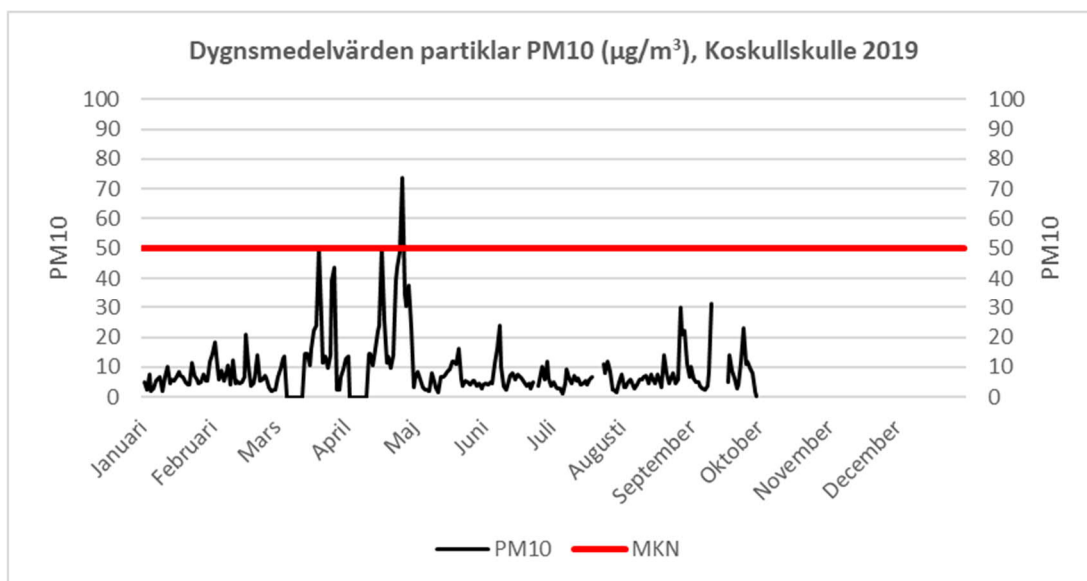
Miljö kvalitetsnormen innebär att vattenförekomsten för Lina älv ska uppnå God ekologisk status 2021 och God kemisk ytvattenstatus. Dagvatten från ett småhusområde inklusive lokalgor klassas generellt som lågt föroreningsbelastat och den generella rekommendationen är att ingen rening krävs (Svenskt Vatten P105, Hållbar dag- och dränvattenhantering, 2011).

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljö kvalitetsnormer för

kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas. Normerna baseras huvudsakligen på krav i EU-direktiv.

LKAB mäter luftföroreningar (figur 2) vid en mätstation vid Myranskolan som angränsar området åt nordväst. Mätningarna indikerar att luftkvaliteten överlag är god. Luftföroreningarna som finns kommer i huvudsak från gruvans verksamhet och trafik till och från skolan. Detaljplanen medger inte sådan verksamhet som medför luftföroreningar mer än trafiken som alstras till och från området. Planförslaget bidrar således endast marginellt till luftföroreningar och riskerar därmed inte att bidra till att miljö kvalitetsnormen överskrids.



Figur 2. dygnsmedelvärde för partiklar (PM₁₀) i svart och miljö kvalitetsnormen markerat i rött.

Luftkvaliteten är i huvudsak god vid planområdet. Det bedöms inte vara någon risk att överskrida miljö kvalitetsnormerna för luft inom planområdet utom vid något enstaka tillfälle per år. Enlig miljö kvalitetsnormerna så får MKN för PM₁₀ överskridas högst 35 gånger per år. Med stöd av LKAB:s data bedöms miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskridas.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i östra Koskullskulle, cirka 2 km från Malmberget och cirka 7 km från centrala Gällivare. Strax nordost om planområdet rinner Lina älv och där finns även ett skogsområde. Ett befintligt villaområde och Myranskolan angränsar i nordväst. I sydost finns skogsmark och en skoterled. Genom området löper Hedgatan respektive Skyttegatan. Dessa försörjer ett fåtal bostäder, Skogshotellet och en hästgård. Cirka en kilometer nordväst om planområdet ligger Vitåfors befintliga gruv- och industriverksamhet.



Figur 3. Översiktsbild som visar planområdet i förhållande till närliggande områden i Koskullskulle. Planområdets ungefärliga placering är markerat med röd streckad linje.

AREAL

Planområdet uppgår till knappt 14 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av fastigheten Koskullskulle 1:1, fastigheten Koskullskulle 1:75 och fastigheten 1:76.

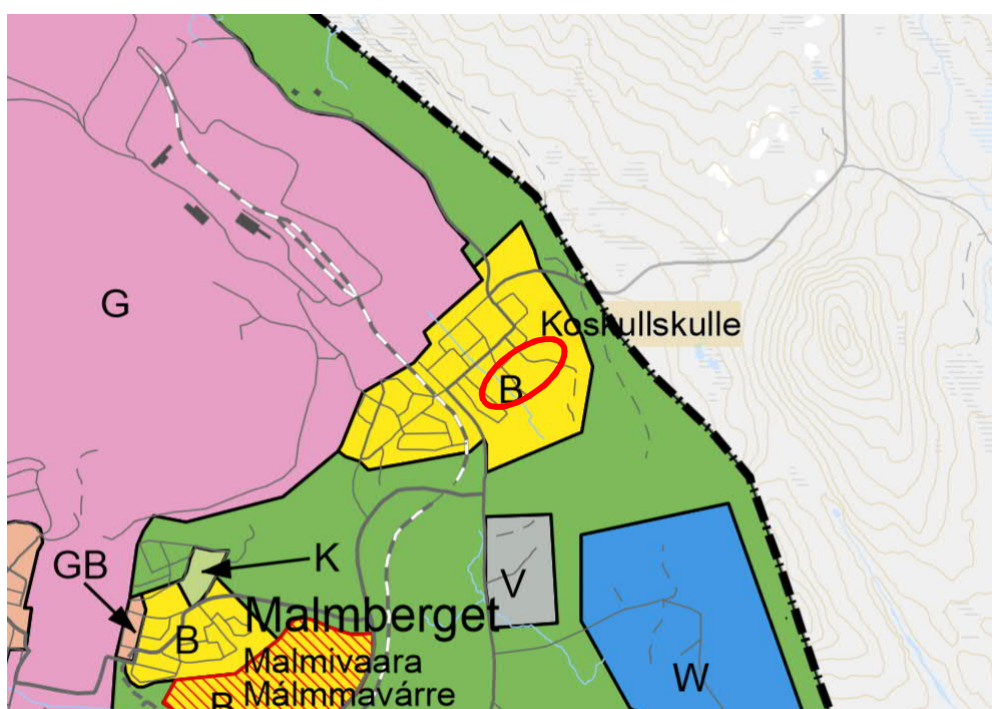
Koskullskulle 1:1 ägs av Gällivare kommun. Koskullskulle 1:75 ägs av Boliden och även fastigheten 1:76 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet omfattas av kommunens fördjupade översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014 – 2032, som antogs av Kommunfullmäktige 2014-05-19. Markanvändningen för aktuellt planområde är utpekad som område för bostäder och ligger därmed i linje med rekommendationerna enligt den fördjupade översiktsplanen.

Intentionerna för utveckling av Koskullskulle är, enligt den fördjupade översiktsplanen, att bostadsbebyggelse får tillkomma genom förtätning med 100 bostäder. Av utpekad område för bostäder i Koskullskulle återfinns den mesta obebyggda marken i områdets östra del (figur 4).



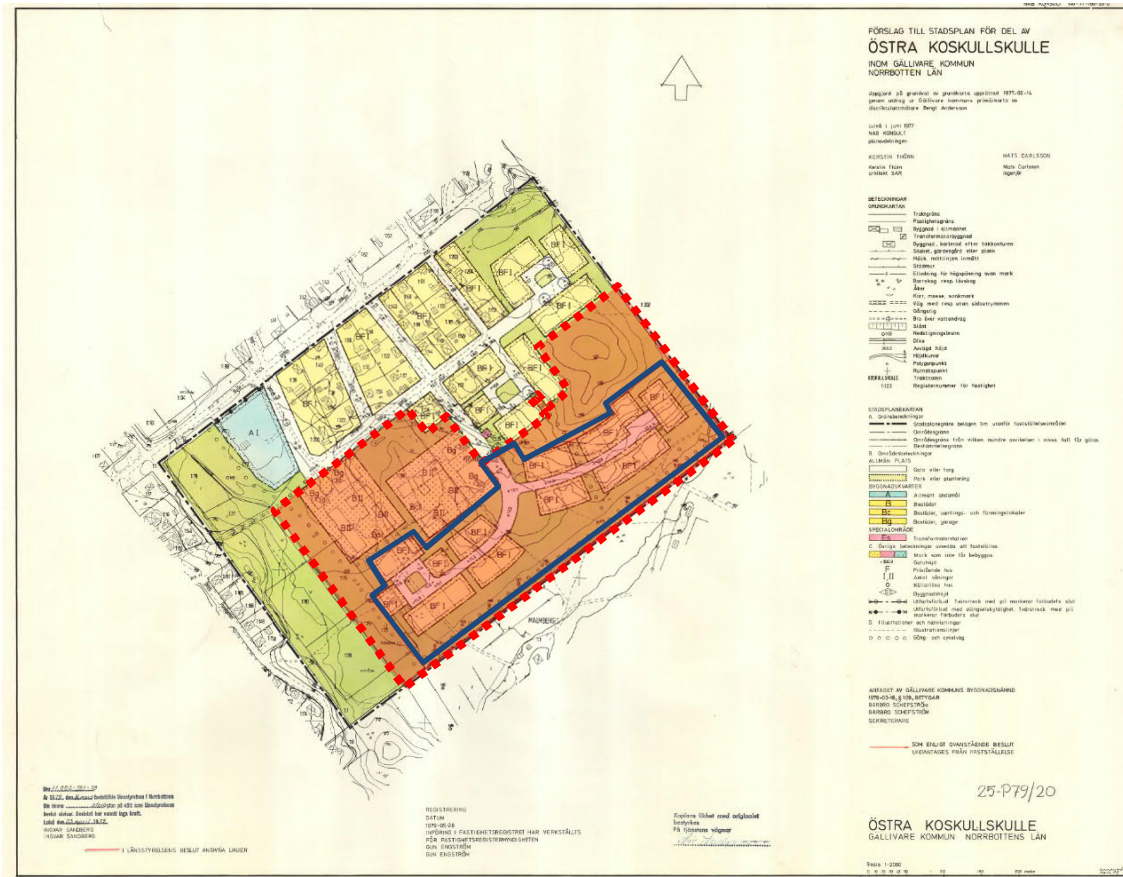
Figur 4. Utdrag ur markanvändningskartan från den fördjupade översiktsplanen för Koskullskulle. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd ring.

PROGRAM

Planområdet omfattas inte av något planprogram.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Delar av aktuellt planområde regleras av stadsplan, 25-P79/20 Stadsplan för del av östra Koskullskulle inom Gällivare som vann laga kraft 1979-04-23. Området som är inringat i blått (figur 5) är inte antaget i gällande detaljplan. Den rödprickade linjen redovisar aktuellt planområde.



Figur 5. Gällande detaljplan som omfattar förslaget detaljplanområde. Det inringade i blått i sydost är inte antaget i gällande detaljplan. Rödprickat redovisar aktuellt planområde.

Användningarna som ersätts i gällande detaljplan utgörs av bostäder, gata och park eller plantering.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsens samhällsplanerings- och teknikutskott har beslutat den 8 november 2019 att godkänna samrådshandlingarna och att detaljplanen ska gå ut på samråd. Beslut kommer även tas om att godkänna handlingarna innan detaljplanen skickas ut på granskning.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Koskullskulle är ett gruvsamhälle med karaktäristiskt och tidstypisk bebyggelse som väl speglar konjunkturförändringar från och med 1800-talets slut. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av förändringar inom planområdet. Inga byggnader berörs.

I öster angränsar riksintresse för rennärning och i väster, riksintresse för mineralfyndigheter.

UNDERSÖKNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt miljöbalken ska alla detaljplaner miljöbedömas. Det innebär att kommunen tar ställning till om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I de fall planen kan medföra en betydande miljöpåverkan genomförs en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

För planförslaget har en undersökning tagits fram och skickats till Länsstyrelsen för samråd om detaljplanen kan antas medföra en betydande påverkan på människors hälsa och natur. Undersökningen för aktuell detaljplan innefattar både bedömning på miljömässig och social påverkan. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte leda till en negativ påverkan på den sociala hållbarheten, utan snarare har bedömningen gjorts att planområdet har goda förutsättningar för att skapa positiva effekter på den sociala hållbarheten.

Följande frågor har identifierats i undersökningen som viktiga att beakta i planarbetet:

- Riksintresse för kulturmiljö
- Påverkan på rekreativvärde och befintliga stråk
- Naturvärdena i planområdet; inventering gjord sommaren 2019
- Påverkan på Lina älv öster om planområdet (Natura 2000-område)
- Geoteknik och grundläggning; särskild utredning gjord sommaren 2019
- Avfall och snöhantering
- Dagvattenhantering
- Damning, vibrationer och markdeformationer (gruvområdet)

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanens genomförande kan komma att innebära sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver genomföras. Bedömningen grundar sig i att den tilltänkta planen berör områden med dokumenterat höga naturvärden. Av handlingarna till undersökningssamrådet framgår det att det inom området finns arter rapporterade i Artportalen som indikerar att det kan finnas äldre skog med kontinuitet. Detaljplaneområdet gränsar även till ett område med höga naturvärden, Rävdaalen och i närområdet finns flera skyddade arter inrapporterade i Artportalen. Det framgår även att området har högt rekreativvärde och används i stor omfattning av de boende i Koskullskulle. För att minimera påverkan på områdets naturvärden krävs särskild anpassning av planförslagets utformning. Länsstyrelsen anser att en MKB bör genomföras med avseende på områdets naturvärden, för att bidra till bästa lösning när det gäller planens utformning. Kommande handlingar bör redovisa vilka naturvärden som finns i detaljplaneområdet och en inventering bör göras. Man behöver också beskriva hur genomförande av detaljplanen påverkar området utanför, särskilt med avseende på orkidén norna som enligt artportalen växer just utanför detaljplaneområdet.

Samråd har efter Länsstyrelsen yttrande skett mellan kommun och Länsstyrelsen där det framkom att det är tillräckligt att planbeskrivningen fördjupas med vad som framkommer i en naturvärdesinventering.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Södra delen av planområdet utgörs av skogsområde och domineras till stor del av tallskog. Inom vissa delar av planområdet, särskilt i nordvästra hörnet förekommer en lågpunkt av blötare partier. Aktuellt område sluttar generellt mot nordväst och har en höjdskillnad på drygt 10 meter. I de nordöstra delarna av området finns ganska mycket block.

Då planområdet används som rekreationsområde har stigarna i området inventerats för att kunna ta hänsyn till dessa i planarbetet. Hänsyn till befintliga träd och vegetation har också tagits. För detta syfte ska bebyggelsen vara sammanhållen och planen reglerar de områden som ska bevaras som naturmark. Detta för att bevara områdets rekreationella värden likväl som områdets skyddsvärda arter.

Markanvändningen [NATUR] skyddar skogen och rekreationsvärdena i området. Utanför markanvändningen [NATUR] regleras bevarandet av utvalda träd med en egenskapsbestämmelse [träd]. Urvalet av dessa träd gjordes utifrån trädens visuella upplevelse genom en okulär besiktning av konsult och kommunal tjänsteman vid platsbesök. De träd som berörs av egenskapsbestämmelsen har fått skydd för att de annars kan riskera att fällas då de ligger inom markanvändningen [GATA].

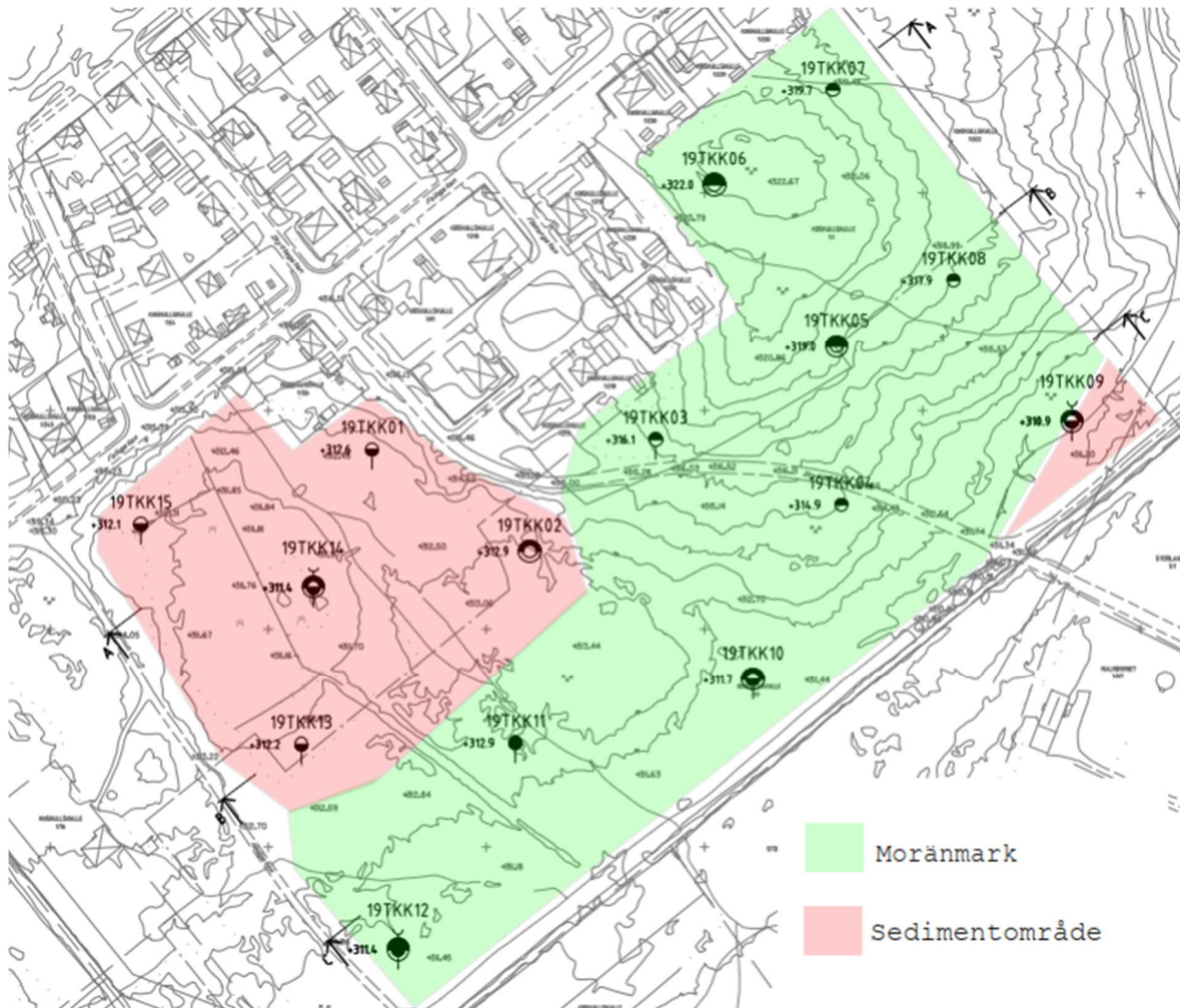
Efter besök på plats och genomgång av planområdet har i största möjliga mån, stigar, träd och vegetation sparats i detaljplanarbetet.

Områdets karaktär

Planområdet och dess omgivning har stort värde för rekreation och används flitigt av boende i närheten. Strax sydöst om planområdet bedrivs turismverksamhet, både i form av ett vildmarkshotell, som planerar att utöka sin verksamhet med så kallade norrskensåtor, och en hästgård som idag erbjuder turridding. Dessa näringar lever på närheten till skogen och möjligheten till djurhållning. Denna karaktär ska värnas då det skapar ett mervärde för boendemiljön.

Geotekniska förhållanden

Nedan beskrivs en sammanfattning av rapporterna Markteknisk undersökning 2019-06-10 och Geoteknik, översiktlig 2019-06-10 båda av Tyréns. Generellt utgörs marken inom aktuellt område av moränmark, med ett sedimentområde i västra delen av undersökt område. I figur 7 redovisas en generaliserad bild av markslagets utbredning. De verkliga förhållandena varierar normalt och lokala avvikelser kan finnas mellan borrhullspunkter. Dessutom finns normalt mindre tydliga övergångar mellan jordarters utbredning i verkliga förhållanden. Nedan indelas området i moränmark (grön) respektive sedimentområde (röd).



Figur 6. Generaliserad bild av geotekniska förhållanden inom planområdet.

Morän påträffas direkt under ett tunt (0-0,2 m) växtskikt. I de nordöstliga delarna påträffas främst grusig sandmorän medan det i de södra delarna även påträffas sandig siltig morän. Planområdet sträcker sig även längre åt väster än figur ovan. Där är det morän med ett torvskikt på upp till 0,8 m.

I västra delen av området påträffas sediment av sand och silt med en mäktighet upp till ca 8 m djup. Sedimenten har mycket lös till medelfast lagringstäthet utifrån utförd sondering. I östra delen påträffas ett ca 2 m sedimentskikt av sand och grusig sand med medelfast till fast lagringstäthet ovan grusig sandig morän. Inget berg påträffades inom aktuellt undersökningsdjup i utförda undersökningspunkter.

Inom områden med moränmark rekommenderas att grundläggning av byggnader utförs med platta på mark eller med plintar. Plintgrundläggning och grundläggning med platta skall utföras på packad fyllning ovan naturligt lagrad morän eller direkt på den naturligt lagrade fasta moränen. Grundläggning skall ske frostfritt och under torra förhållanden.

Mycket lösa till medelfasta sediment har hittats inom området och där är möjligt att förbättra grundläggningsförutsättningarna genom grundförstärkning. Förbelastning och överlast är grundförstärkningsmetoder vilka kan användas till att ta ut sättningar i sättningsbenägna jordar innan en byggnad eller annan sättningskänslig

konstruktion upprättas. Lättare byggnader kan grundläggas med plintar eller platta direkt på lösa sediment, om grundkonstruktionerna dimensioneras efter rådande grundpåkänningstryck. Om grundläggning sker i lösa sediment bör risk för sättningar beaktas. Grundläggning skall ske frostfritt och under torra förhållanden.

Sedimentens och moränens schaktbarhetsklass bedöms uppgå till 2 för sediment respektive 4 inom moränmark.

Där det är morän kan block lyftas upp vid tjäle och blockrensning bör utföras i ytterkant av byggnaders lastbärande konstruktionsdelar.

Stora mängder ytvatten kan förekomma vid kraftig nederbörd samt under snösmältningsperioder. I området finns siltig morän, som blir flytbenägen vid bearbetning i vattenmättat tillstånd. För att undvika stabilitetsproblem och flytjordsproblematik rekommenderas att schaktarbeten koncentreras till torra perioder. Vid djupa schakter finns risk för schakt under grundvattenytan, vilket kan medföra problem med ras i schaktslänter. Vid schakt under grundvattenytan rekommenderas tillfällig grundvattensänkning, som lämpligen utförs med pumpgrop samt länshållning.

I den västra delen av området finns ett område med sediment av sand och silt, sediment av silt vilka är mycket tjällyftande.

Kompletterande geotekniska undersökningar kan när byggnaders läge och utformning bestämts vara nödvändigt att utföra för att kunna optimera grundläggningsrekommendationerna.

Förorenad mark

Inga verksamheter har förekommit i området. Marken bedöms därför inte vara påverkad av föroreningar och ingen miljögeoteknisk utredning avses att utföras. Om förorening påträffas i byggskedet ska det anmälas till miljö-, bygg- och räddningsförvaltningen.

Radon

Den befintliga bebyggelsen i östra Koskullskulle ligger till viss del på mark av isälvsediment blandat med morän. Isälvsediment klassas som en jordart med hög risk för radon. Markradonmätning är utförd i 5 punkter. Analyserad radonhalt varierar mellan 1 - 30 kBq/m³. Två av mätpunkterna visar en mycket låg radonhalt. Radonhalten i markluft är normalt större än 5 kBq/m³ lägre värden kan tyda på att mätningen misslyckats. Marken klassificeras som normalradonmark (10–50 kBq/m³) vilket innebär att nybyggnation ska ske i radonskyddat utförande. Radonsäkert byggande regleras i Boverkets byggregler (BBR) och införs därför inte som planbestämmelse.

Lek, rekreation och mötesplatser

Det finns fotbollsplan och isrink i västra Koskullskulle och cirka 200 meter nordväst om planområdet finns det en befintlig park, som utgör en attraktiv mötesplats i Koskullskulle. Strax utanför planområdets sydöstra hörn finns en befintlig skoterled, som fortsätter genom kommunen. I västra Koskullskulle finns ett elljusspår för

skidåkning som passerar bostadsområdet Solbacken i väster och vidare till Malmberget.

Planområdet används i dagsläget frekvent till rekreation och lek. En del av naturmarken avses sparas vilket kommer bidra till värdefull närrekreation för de boende och även fåglar, djur och växter behöver sammanhängande skogsområden för att kunna förflytta sig och spridas.

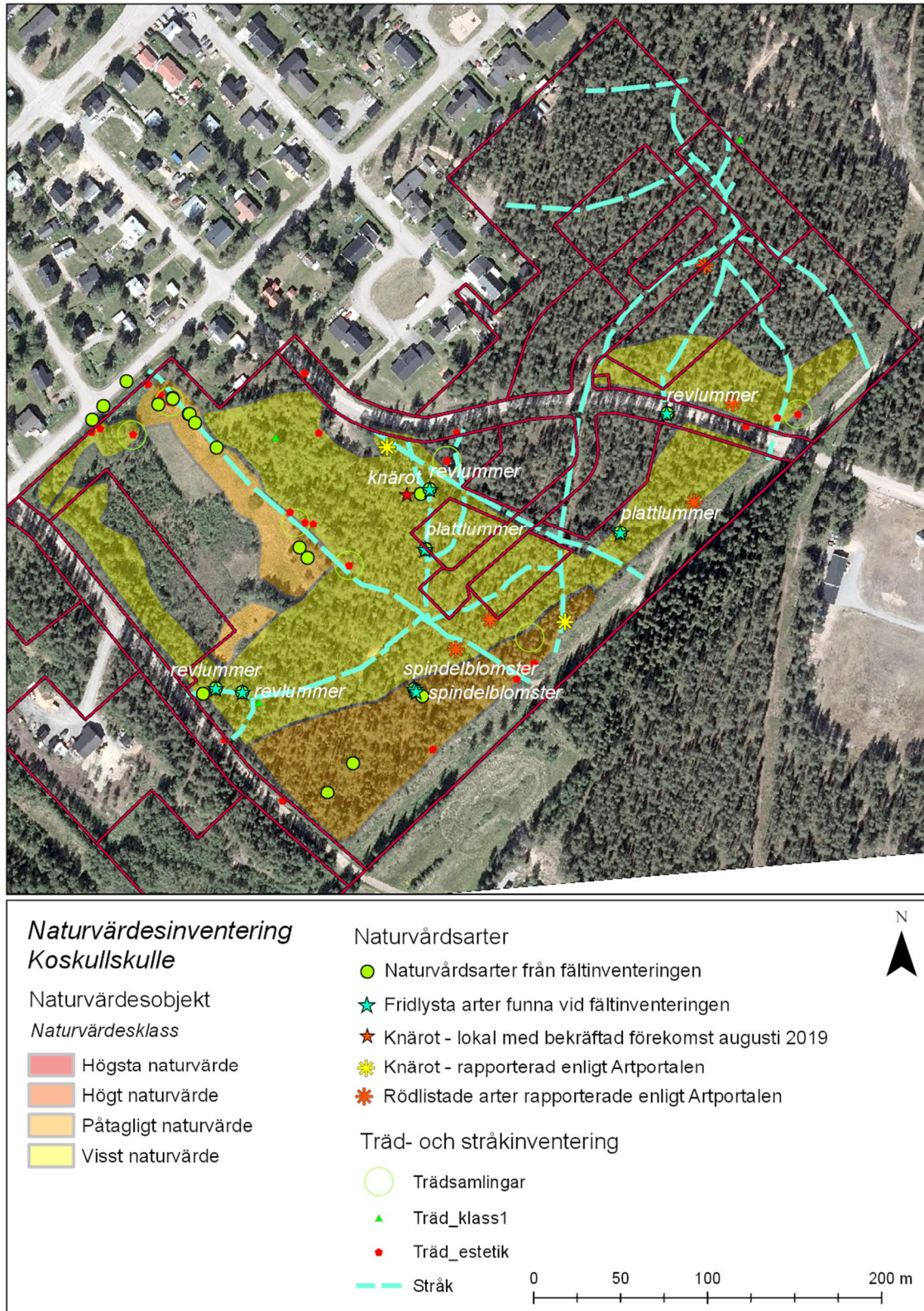
Föreslagen detaljplan säkerställer möjlighet för skoteråkning på användningen [NATUR] samt egenskap för skotertrafik tillåten - [skoter] på allmän plats. Planlagda naturområden, [NATUR], skapar sammanhängande grönstråk med goda möjligheter till rekreation. Även mötesplats har säkerställts på användningen [NATUR] och med egenskapen [grill]. Vissa träd som inte har höga naturvärden men har ett estetiskt värde har bevarats med bestämmelse [träd] inom användningen [GATA] för att inte riskera att fällas i onödan vid anläggning av gatan.

Konsekvensen av exploateringen blir att området för lek och rekreation blir mindre. För detta har hänsyn tagits genom anpassning av utformningen samt reglering av bestämmelser. Planförslaget bedöms därför inte påverka rekreationsområdet på ett betydande sätt.

Naturmiljö

En rapport (Naturvärdesinventering, Tyréns AB 2019-08-28) har utförts i planarbetet vilken sammanfattas nedan:

Förutsättningar



Figur 7. Utdrag från Naturinventeringen. Befintliga stråk visas i turkos, planförslagets markanvändningsgränser visas med röda linjer.

Planområdet utgörs till största del av skogsmark samt till en mindre del av öppna ytor, se figur 7 ovan. Området omfattas inte av någon registrerad skyddsvärd naturmiljö och i Länsstyrelsens och Skogsstyrelsens databaser finns inga naturvärden registrerade inom planområdet (2019). I planområdets närhet finns dock flera miljöer med höga naturvärden. Strax nordöst om området rinner Lina älv, som tillhör Natura 2000-nätverket då älven ingår i Torne och Kalix älvsystem. I nordöst ligger även Rävdaområdet som är ett skyddsvärd skogsområde med höga naturvärden. Enligt Artportalen finns flertalet rödlistade svampar och den fridlysta och rödlistade orkidén knärot rapporterade från planområdet.

Vid inventeringen avgränsades sex naturvärdesobjekt, fyra med naturvärdesklass visst naturvärde (på kartan i figur 7, gul) och två med naturvärdesklass påtagligt naturvärde (på kartan i figur 7 orange). Planområdet utgör en del av den sammanhängande skogen längs Lina älv och är således landskapsekologiskt viktig som spridningskorridor. I västra delen av planområdet finns en gammal slåtteräng som inte hävdas längre men där det i dess norra del fortfarande finns arter knutna till slåtter, såsom ormrot och kattfot. Delar av skogsmarken domineras av likartad tallhed med låga naturvärden medan vissa partier är något mer varierad med större inslag av lövträd och gran samt med förekomst av de skogliga signalarterna ögonpyrola och plattlumner. Skogen hyser också en naturvårdsintressant marksvampflora med rödlistade arter samt två sorters orkidéer.

De fridlysta arterna som påträffats inom planområdet är knärot, spindelblomster, revlumner och plattlumner. Av dessa är knärot också rödlistad som nära hotad (NT). Övriga rödlistade arter som finns noterade är äggvaxskivling, blå taggsvamp, svartvit taggsvamp och granticka, samtliga nära hotade (NT).

Utanför planområdet finns skyddsvärda fåglar noterade och inom planområdet kan framförallt mindre fåglar förväntas nyttja skogen.

Konsekvenser

Enligt gällande planförslag så kommer skogen att fragmenteras men det kommer fortfarande finnas mindre remsor av sammanhållen skog inom planområdet. Skogen närmast Lina älv berörs inte av planförslaget vilket gör att det fortfarande kommer finnas en skoglig spridningskorridor längs älven och spridning kommer fortfarande vara möjlig, dock i förminskad utsträckning i och med planområdets utbredning.

Till största del är ny bebyggelse förlagd till ytor där högre naturvärden saknas då anpassningar har gjorts för att minimera intrång i naturvärden. Skog med vissa naturvärden kommer dock delvis tas i anspråk vilket innebär en förlust av dels ett lövträdsdominerat område samt en viss förlust och fragmentering av barrskog med rödlistad marksvampflora. Resterande delar av naturvärdesobjekten kommer dock planläggas för naturmark och därmed ha förutsättning att behållas intakta.

På norra delen av ängen finns möjlighet att genom slåtter eller naturbete främja biologisk mångfald knuten till öppna hävdade gräsmarker. Om arbeten kan styras så de inte sker under fåglarnas häckningsperiod så kan den största störningen undvikas för fåglar i området. Den förlust som sker av skog med låga eller vissa naturvärden bedöms endast medföra en marginell habitatförlust för eventuella fåglar som nyttjar området då stora skogsområden finns i närheten och inga kända bomiljöer finns för skyddsvärda fåglar inom planområdet.

De fridlysta arter som finns noterade inom planområdet samt eventuell direkt påverkan på dessa beskrivs i tabell 1.

Tabell 1. Fridlysta arter noterade inom planområdet, samt beskrivning av eventuell direkt påverkan av planförslaget.

Art	Förutsättning	Påverkan
Revlummer	Fridlyst enl. 9 § AF ej rödlistad (LC) Arten finns rapporterad på ett stort antal platser i Gällivare kommun enligt Artportalen.	Arten finns noterad på fyra platser inom planområdet, en av dessa platser ligger vid befintlig väg och den lokalen kommer troligen försvinna till följd av planläggning för bebyggelse/väg. Övriga tre lokaler ligger inom skogsmark som planläggs som naturmark och har därmed förutsättningar att finnas kvar.
Plattlummer	Fridlyst enl. 9 § AF ej rödlistad (LC) Arten finns rapporterad på ett flertal platser i Gällivare kommun enligt Artportalen.	Arten finns noterad på två platser inom planområdet. Ena ligger i anslutning till planlagd kvartersmark och kommer troligen försvinna till följd av planens genomförande. Den andra ligger inom skogsmark som planläggs som naturmark och har därmed förutsättning att finnas kvar.
Knärot	Fridlyst enl. 8 § AF rödlistad (NT) Arten finns endast rapporterad på ett 20-tal platser i Gällivare kommun enligt Artportalen.	De platser där knärot finns noterad (både bekräftad lokal samt lokaler rapporterade i Artportalen) inom planområdet kommer planläggas som naturmark och har därmed förutsättningar att finnas kvar.
Spindelblomster	Fridlyst enl. 8 § AF ej rödlistad (LC) Arten finns rapporterad på ett flertal platser i Gällivare kommun enligt Artportalen.	Den plats där spindelblomster finns noterad inom planområdet kommer planläggas som naturmark och har därmed förutsättningar att finnas kvar.

Berörda arter är fredade enligt följande paragrafer i artskyddsförordningen (AF);

8 §: I fråga om sådana vilt levande kärlväxter, mossor, lavar, svampar och alger som anges i bilaga 2 till denna förordning är det förbjudet att i den omfattning som framgår av bilagan

1. plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, och
2. ta bort eller skada frön eller andra delar.

9 §: I fråga om sådana vilt levande kärleväxter, mossor, lavar, svampar och alger som anges i bilaga 2 till denna förordning är det förbjudet att i den omfattning som framgår av bilagan

1. gräva eller dra upp exemplar av växter med rötterna, och
2. plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål.

Vid prövning gäller att artens bevarandestatus inte får påverkas negativt av någon av ovanstående aktiviteter för att inte förbuden i artskyddsförordningen ska inträda. Därför görs en bedömning om planen riskerar att påverka berörda arters bevarandestatus på nationell, regional och lokal nivå.

Knärot och spindelblomster berörs inte alls av byggnation om alla föreslagna skyddsåtgärder vidtas utan kommer ingå i skogsmark som planläggs för naturmark och planförslaget bedöms således vara förenligt med 8 § artskyddsförordningen.

För revlumner och plattlumner försvinner enstaka lokaler inom planområdet. Revlumner och plattlumner bedöms vara så pass vanliga i regionen att aktuellt planområde inte bedöms ha en avgörande betydelse för arternas bevarandestatus nationellt eller regionalt och påverkan som kan ske bedöms vara så pass begränsad att den lokala bevarandestatusen inte bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Bedömningen är att planförslaget, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder vidtas, inte strider mot artskyddsförordningen. Kommunen önskar samråda med länsstyrelsen om deras bedömning i frågan och om eventuell vidare hantering av artskyddsfrågan.

Utöver den direkta påverkan som regleras i artskyddsförordningen så kan även indirekt påverkan och kumulativa effekter innebära konsekvenser för arter även om sådan påverkan inte är förbjuden enligt fridlysningsbestämmelserna i paragraf 8 och 9 AF. Sådan påverkan bör dock beaktas i enlighet med hänsynsreglerna och anpassningar av planförslaget för att ta så lite mark med naturvärden i anspråk som möjligt är en sådan åtgärd.

Om skyddsåtgärder vidtas så att byggområden stängslas in under arbetsskede så kan oavsiktligt slitage under byggtiden begränsas till stor del och behöver då inte få någon betydande påverkan.

En annan indirekt påverkan som är svårare att undvika är det ökade slitaget på skogsmarken som kan förväntas då fler människor nyttjar området. Hur stor påverkan det har är dock svårt att bedöma, men eftersom det redan finns ett befintligt bostadsområde bredvid och det som planläggs för nybyggnation endast är en liten tillkommande del så torde det inte bli någon markant skillnad från idag.

Framförallt knärot är känslig för mikroklimatförändringar och eftersom skogsområdet i stort minskar och fragmenteras av bebyggelse så kan mikroklimatet komma att ändras något i de skogspartier som är kvar eftersom det blir mer kantzoner och det kan eventuellt missgynna arten.

En trolig kumulativa effekt på landskapsnivå som bör nämnas och som kan leda till ytterligare förlust av livsmiljöer för arterna i närområdet är det skogsbruk som bedrivs, detta gäller framförallt för knäroten som missgynnas kraftigt av modernt

skogsbruk (Artfakta, 2019). En positiv konsekvens av planförslaget kan bli att inom den skogsmark som planläggs som naturmark så kommer inte modernt skogsbruk bedrivas och därmed kan de arter som missgynnas av skogsbruk ha större chans att fortleva i området än om området inte planläggs.

Behov av åtgärder/anpassningar

För att minimera intrång i naturmiljöer med utpekade naturvärden har så lite bebyggelse som möjligt förlagts inom naturvärdesobjekt, se figur 7. Längst i söder har en 50 meter brett skogsområde med vissa naturvärden sparats med användningen [NATUR] liksom centralt inom planområdet över den gamla ängen har områden för [NATUR] säkerställt att området inte exploateras. Bebyggelse regleras så att den inte helt skär av skogsområdet utan det finns breda remsor med sammanhängande skog kvar för att minimera degradering av landskapsekologiska spridningsvägar.

För att minska risken för påverkan på arter och naturmiljöer under byggskede bör de områden som planläggs för bebyggelse tillfälligt stänglas in så att inte omkringliggande mark som planläggs som naturmark förstörs under byggtiden. Byggtrafik och uppställningsytor ska endast förekomma inom områden som är planlagda för väg och bebyggelse och inte på naturmark.

Där marken planläggs för bebyggelse och vägar och det krävs avverkning av träd så ska ingen avverkning av träd ske under fåglarnas häckningsperiod.

För att förbättra möjligheterna till fortlevnad för de förekomster av skyddade och rödlistade arter som inte direkt påverkas av bebyggelse så har resterande skogsmark inom planområdet planlagts som naturmark.

Den del av den gamla ängen som är klassad som naturvärdesobjekt där det fortfarande förekommer hävdgynnade arter föreskrivs förslagsvis ett skötselprogram där slätter eller bete bedrivs för att gynna den biologiska mångfalden.

Vatten

I samband med den geotekniska undersökningen (MUR, Tyréns AB 2019-06-10) genomförades underökningar av grundvatten som visade att grundvattennivån var cirka 1,0–1,5 meter under befintlig markyta i den västra delen av området. I den östra delen av området var grundvattenröret torrt vid avläsning vid 3 meters djup. Vattennivåerna har tolkats som grundvattennivåer.

Kompletterande grundvattenmätningar rekommenderas att utföras innan byggstart för att verifiera grundvattennivån.

Dagvattenhanteringen och grundläggning av byggnaderna behöver särskilt beaktas och anpassas till ökade nederbördsmängder och stigande vattennivåer inom planområdet.

För att säkerställa att grundvattennivån i planområdet inte ändras så har en planbestämmelse [b₁] införts på plankartan som säger att grundläggning inte ska påverka grundvattennivån. Bestämmelse att källare inte får finnas har också införts på plankartan [b₂].

Jämställdhet och trygghet

Den bebyggelse som planförslaget medger skapar underlag för ett ökat antal människor som vistas i området, vilket i sin tur ger förutsättningar för ett bostadsområde där människor generellt upplever trygghet.

För att uppnå jämställdhet behövs god tillgång till mötesplatser. Inom planområdet utgörs mötesplatserna av sparade naturstråk och ytor mellan bostadsbebyggelsen för spontana aktiviteter, samvaro och möten. Koskullskulle blir mer attraktivt i samband med avvecklingen av Malmberget och det är ett område som är lämpligt för förtätning och utveckling.

Gator och gångvägar inom planområdet ska vara tillgänglighetsanpassade och utrustas med god belysning. Dessa åtgärder kan innebära positiv påverkan på både trygghet och säkerhet för oskyddade trafikanter, främst för barn och ungdomar som bor eller vistas i området. Belysning som ökar känslan av trygghet ökar tillgängligheten på platsen, även under dygnets mörka timmar, och stärker områdets promenadstråk.

Projektering av vägar och kvartersmark

En översiktlig projektering av vägar och kvartersmark har utförts inför granskning. Denna resulterade i att gatu- och kvartersmark omstrukturerades för att bättre ta tillvara platsens topografi. Det nya förslaget ger en säkrare trafikmiljö med bättre sikt i fyrvägs korsningen längs Skyttegatan. Vidare bibehålls befintliga ledningar och dagvattenhanteringen förbättrades.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostäder

Planområdet ligger i östra Koskullskulle och angränsar till ett flertal bostadsområden med varierad upplåtelseform och utformning. Några kvarter har historisk anknytning medan andra kvarter har mer nutida drag. Bebyggelsen i östra Koskullskulle består till större del av friliggande villor, men några flerbostadshus och parhus förekommer också. Inom planområdet finns i nuläget endast en bostad (på fastighet Koskullskulle 1:76). Väster och norr om planområdet möjliggörs enfamiljshus i en till två våningar.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I Koskullskulle finns Myranskolans verksamhet som utgörs av grundskola årskurs 1–9 samt en förskola. LKAB's gruvindustriområde Vitåfors ligger även i Koskullskulle. Söder om Koskullskulle finns en grustäkt (Swerock), en skjutbana, Sarkasvaara vattentäkt, ett asfaltverk (Skanska), samt kommunens reningsverk och avfallsanläggning.

Tre av Gällivares största arbetsplatser är LKAB Vitåfors gruvområde, strax norr om aktuellt planområde, sjukhuset i centrala Gällivare, cirka 8 km från planområdet samt Aitikgruvan, ca 2 mil sydost om Koskullskulle.

Cirka 6 km från planområdet ligger Malmheden, ett externt handelsområde. Den handel som tidigare funnits i närliggande Malmberget har försvunnit som en följd av samhällsomvandlingen.

Inom planområdet planeras det inte för några företagsverksamheter som innebär nya arbetsplatser.

Strax öster om planområdet längs med Skyttegatan finns ett befintligt skogshotell med tillhörande restaurang. Hotellet ägs av privata ägare.



Figur 8. Befintligt skogshotell längs med Skyttegatan inom planområdet.

Fastighet 2:72 som angränsar planområdet är en hästgård med pågående djurhållning. Det rör sig om ett privatägt stall med tillhörande bostadshus, som bedrivs i liten skala. Topografiskt befinner sig hästgården något lägre än det planerade bostadsområdet och närmast hästgården utgörs detaljplaneområdet av tät granskog. Vindarna är främst västliga, vilket ger en vindriktning från det planerade kvarteren mot stallet.

Stall kan medföra störningar i form av lukt, flugor, damm, höga ljud och skarpt ljus (exempelvis vid ridbanor). Även hälsorisker föreligger i form av spridning av allergen. Boverket (2011) har inget standardiserat skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder, utan hänvisar till de krav som anges i PBL och till de förhållanden som kan påverka huruvida dessa krav kan mötas. Detta innebär att varje fall bör utredas utifrån sina lokala förhållanden. Hur mycket djurhållning stör omkringliggande byggd miljö påverkas nämligen av bland annat topografi, vegetation och vindriktning. Med ökande avstånd mellan hästarna och bebyggelse minskar risken för att omgivningen ska påverkas. Även antal djur och gödselstackens placering har betydelse för risken för störningar för omgivande bebyggelse. Det vill säga att det inte är avståndet till fastighetsgränsen i sig som avgör hur stora områden som påverkas, utan snarare placeringen på, och storleken på, källan till det som sprider eventuella störningar som avgör vilka, och hur stora, områden som påverkas.

I 2 kap. PBL ställs krav på att kommunen beaktar hälsorisker från olika verksamheter mot sin omgivning. Det rör sig i detta fall närmast om att undvika allergenspridning samt krav på att i längsta möjliga mån undvika olägenheter för grannar.

Forskning visar att hästallergen visar hög koncentration i direkt anslutning till stall och hagar, men att halterna snabbt sjunker med avstånd. Redan vid 50–100 m från källan är halterna normalt mycket låga om ens mätbara. Vinden kan dock bära med sig lukt, damm och allergen längre avstånd, särskilt i öppen terräng. Kuperat landskap och vegetation kan på samma sätt begränsa störningarna mot omgivningen. Även höjden påverkar, då ett stall på en höjd riskerar att åsamka större störning på omgivande bebyggelsen och vice versa vid ett stall som istället befinner sig i en topografisk sänka (Boverket, 2011).

De lokala förutsättningarna som föreligger i detta fall, gällande vindriktning, topografi och vegetation mellan stallet och bostadsområdet talar för att boende inte kommer att störas av hästhållningen. Planförslaget är anpassat så att minst 60 meter från fastighetsgräns inom vilken hästgård finns, och tillåten ny bebyggelse upprätthålls. Det görs genom att lägga ut användningen [NATUR]. Detta skyddar även skogens varande mellan kvartersmark och hästgård.

De lokala förutsättningarna är goda för att spridningen på allergener och andra störningar minimeras. Det har därmed bedömts tillräckligt med ett avstånd om 60 meter till fastighetsgräns för hästgården, som kommunen tycker det är viktigt att bibehålla.

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Detaljplanen medger ett nytt bostadsområde, som inrymmer cirka 45 hushåll, varav cirka 24 är möjliga flerfamiljshus och resterande utgörs av villor. Höjden på bebyggelsen föreslås variera mellan 9 meter som högsta nockhöjd för villor och 11 meter som högsta nockhöjd för flerfamiljshusen. Syftet är att tillskapa ett varierat utbud av bostäder för olika behov och önskemål.



Figur 9. Illustration över planområdet.

Områdets topografi ger möjligheter till en blandad bebyggelsestruktur där bebyggelsen, liksom tekniska anläggningar, så gott det går ska anpassas efter markens förutsättningar. Bebyggelse i sluttning får inte innebära onödiga schaktningar och ska grundläggas på sådant sätt att ingrepp i naturen minimeras.

Planerad bebyggelse (friliggande en- eller tvåbostadshus), e₁

För att skapa ett möte med närliggande bebyggelse föreslås friliggande villor. Här föreslås en största byggnadsarea om totalt 25 procent av fastighetens area. Höjden begränsas med en nockhöjd om högst 9 meter som är anpassad utifrån närliggande bostäder, samt 5 meters nockhöjd för komplementbyggnad.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Ingen byggnad får ligga närmare än 4 meter från gata [GATA].

Befintlig bebyggelse e₂

Inom området finns två större fastigheter, den ena med befintlig bebyggelse. Byggrätten regleras till en byggnadsarea om högst 10 procent av fastighetens area i syfte att behålla en glesare bebyggelse med friliggande enfamiljshus samt att bekräfta befintliga förhållanden.

Flerfamiljshus eller friliggande en- eller tvåbostadshus, e₃

Inom kvarteren i nordväst föreslås flerfamiljshus eller friliggande enfamiljshus. Vid flerfamiljshus begränsas byggrätten med en byggnadsarea om högst 30 procent av fastighetens area. För friliggande enfamiljshus föreslås en största byggnadsarea om totalt 25 procent av fastighetens area. Höjden regleras med en nockhöjd om högst 11 meter och 5 meter för komplementbyggnad.

Inom planområdet eftersträvas direktkontakt med naturen vilket säkerställs genom en glesare bebyggelsestruktur som bidrar till en luftighet och gröna natursläpp i området. Gestaltning och utformning för samtliga kvarter ska med fördel anknyta till befintlig bebyggelse i närområdet.

Utöver angivna byggrätter i detaljplanen finns det möjlighet enligt gällande lagstiftning att, bygglovsfritt, uppföra ytterligare 75 kvm komplementbyggnad på den egna fastigheten (upp till 30 kvm Attefallshus, 15 kvm friggebod samt 15 kvm tillbyggnad Attefall, 15 kvm skärmtak med inglasning).

Landskapsbild

Landskapsbildens kommer att påverkas när området exploateras. En del av skogen kommer att avverkas för att ge plats åt de nya bostäderna. I och med att ett sedan tidigare obebyggt område ska exploateras med höjder motsvarande två våningar kommer en skillnad i landskapsbildens upplevas. Den nya bebyggelsen ska dock anpassas i höjd och utformning till omkringliggande fastigheter för en mildare upplevelse. I planarbetet har en genomgång och inventering av träden inom planområdet utförts för att peka ut träd som lämpligen ska sparas såväl ur naturmiljö aspekt och estetisk aspekt. Inventeringen gjordes i ett tidigt skede för att kunna anpassa kvarterens marken för att minska inverkan på utpekade träd och klungor. En relativt stor andel av planområdet föreslås utgöras av allmän plats natur vilket gör att påverkan på landskapsbildens är begränsad.

Sammantaget bedöms påverkan på landskapsbildens bli måttlig. En medveten utformning och gestaltning kommer dock bidra till ett positivt inlag i området.

Tillgänglighet

Planområdet omfattas av mindre nivåskillnader och sluttar från norr till söder. Planområdets angöringar ska vara anpassade till rådande tillgänglighetskrav.

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att lösningar för alla funktionsvariationer så långt som möjligt kan åstadkommas inom planområdet. Dessa tillgänglighetsfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Parkering, utfarter

Inom planområdet föreslås småhusbebyggelse och flerbostadshus. Parkering och infart från lokalgatorna inom kvarteret anordnas inom den enskildas fastighet och inom flerbostadsområdet. Utfart från befintlig bebyggelse på fastighet Koskullskulle 1:76 ligger sedan tidigare på ett servitut som upprättats mellan fastighetsägaren (1:76) och Gällivare kommun (ägare av Koskullskulle 1:1). Detta gäller fortsättningsvis och har säkerställts med en administrativ bestämmelse [a].

Offentlig och kommersiell service

I östra Koskullskulle, nordväst om planområdet ligger Myranskolan som har både förskola och grundskola upp till årskurs 9. Myrans förskola har idag tre avdelningar och alla är fullbelagda. För att kunna ta emot fler barn krävs att lokaler frigörs eller att utbyggnad sker. I östra Malmberget finns Humlans förskola, som har igång två av tre avdelningar. Den tredje avdelningen skulle kunna fungera som en preliminär lösning för ca 20 förskolebarn.

En ny skolstruktur för bl.a. Myranskolan är planerad börjar gälla under 2020. Det innebär att högstadiet på Myranskolan flyttar till Sjöparksskolan, vilket medför att kapacitet frigörs för förskoleklass.

Äldreboenden och vårdcentral ligger i centrala Gällivare, ca 8 km från planområdet.

Idag antas att de som bor i Koskullskulle kör bil för att uträtta matinköp samt annan service som post, apotek etc. på externa handelsområdet Malmheden. I Gällivare centrum finns ytterligare handelsverksamhet, arbetsplatser etc. I takt med att Malmberget avvecklas och Koskullskulle expanderas kan det på sikt ge underlag för livsmedelsbutik och annan prioriterad service i Koskullskulle. I Koskullskulle finns i dagläget en kiosk och en pizzeria.

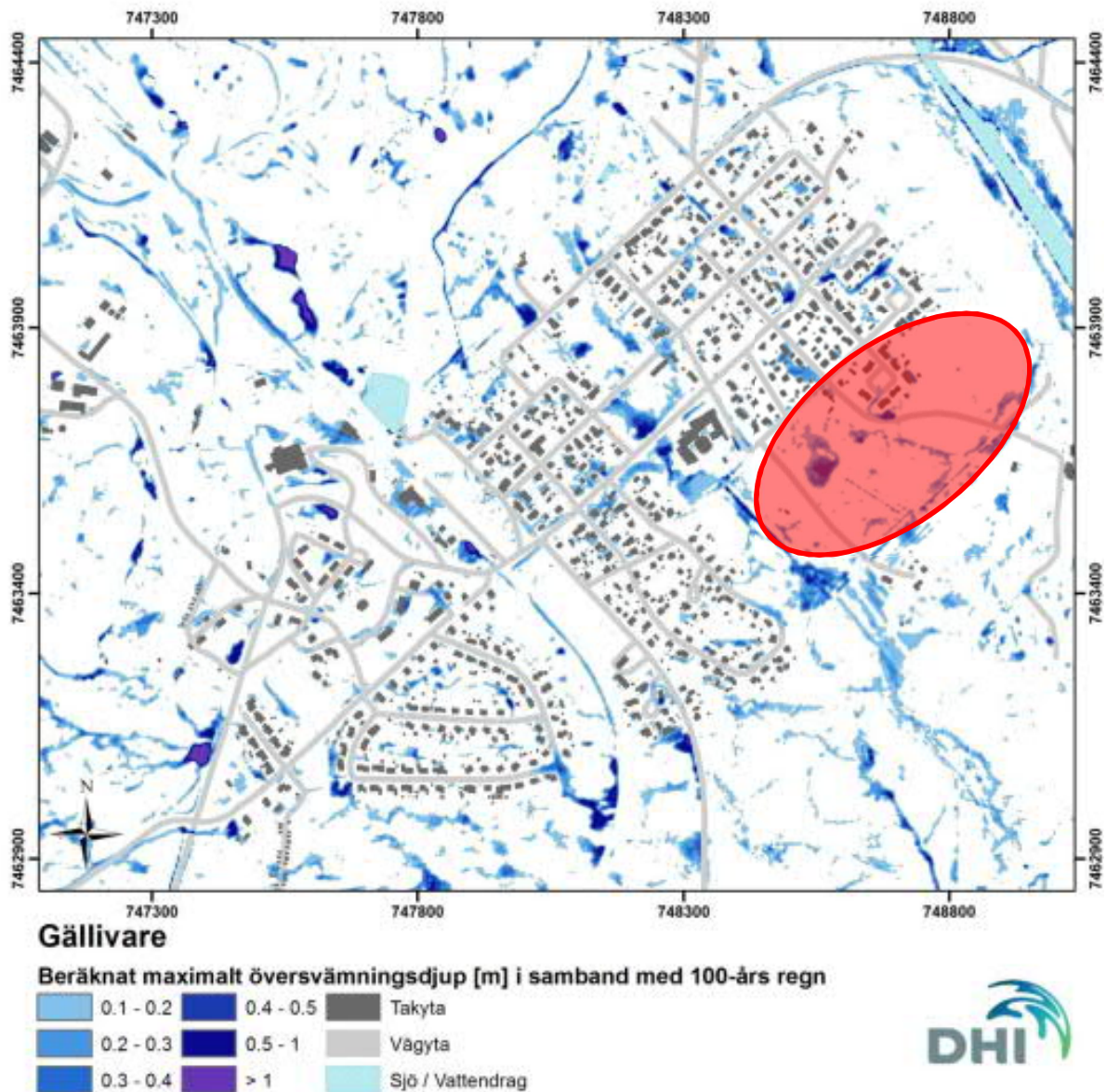
Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Stora mängder ytvatten kan förekomma vid kraftig nederbörd samt under snösmältningsperioder. I området finns siltig morän, som blir flytbenägen vid bearbetning i vattenmättat tillstånd. För att undvika stabilitetsproblem och flytjordsproblematik rekommenderas att schaktarbeten koncentreras till torra perioder. Vid djupa schakter finns risk för schakt under grundvattenytan, vilket kan medföra problem med ras i schaktslänter. Vid schakt under grundvattenytan rekommenderas tillfällig grundvattensänkning, som lämpligen utförs med pumpgrop samt länshållning.

En skyfallsmodellering för tätorter i Norrbottens län är gjort av Länsstyrelsen i Norrbotten 2015. Den visar att den gamla ängen inom planområdet kan svämmas över max 0,4-0,5 meter vid 100-års regn och även diket längst i väster av planområdet, se figur nedan. 100-års regn är regn som beräknas komma vart 100:e år, men i och med klimatförändringarna kan komma oftare.



Figur 10. Beräknat maximalt översvämningsdjup (m) i samband med 100-års regn. Planområdet ungefärligt markerat med rött.

TRANSPORTER

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

Angöring till planområdet sker via infart från Falkgatan och vidare till Skyttegatan och Hedgatan samt nya lokalgator som tillskapas inom planområdet. Lokalgatorna följer höjdkurvorna i terrängen för att uppnå så liten lutning som möjligt och för att uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

Hedgatan och Skyttegatan föreslås kompletteras med trottoar längs gatornas ena sidan. Hedgatan ligger åt väster i området och kopplar på Falkgatan i höjd med skola och den cykelbana som från väster passerar skolgården. Trottoar planeras längs Hedgatans västra kant för att möjliggöra att dessa kopplas ihop, vilket skulle möjliggöra för en trygg skolväg från planområdet. Detta innebär att oskyddade trafikanter från gång- och cykelvägen inte behöver passera över gatan för att ta sig till

och från planområdet. Skyttegatan kopplar också på Falkgatan, men längre österut. Trottoar längs Skyttegatan föreslås på gatans östra kant.

Den nya fyrvägs korsningen i västra delen av planområdet har utformats och placerats en bit norrut, så den inte hamnar i ett backkrön och kurva.

Den planerade bebyggelsen omfattar ca 45 hushåll. Det medför i snitt ca 315 rörelser/dygn, fördelat på två infarter till området, utifrån ett antagande att varje hushåll utgör ca 7 rörelser/dygn. Tillkommande biltrafik bedöms vid ett genomförande av detaljplanen marginellt påverka störande på omkringliggande bostadsområden.

I sydöstra hörnet går en serviceväg som ska nå en teknikanläggning strax öster om planområdet. Vägen har säkerställts genom bestämmelsen [beläggning].

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar Koskullskulle med tre stycken busslinjer, linje 10, 20 och Gällivare - Tjautas. De närmaste busshållplatserna är längs Kullegatan utanför Myranskolan, och längs Kullevägen/järnvägsövergången. Avståndet från planområdet till dessa busshållplatser är ca 200 meter respektive ca en kilometer.

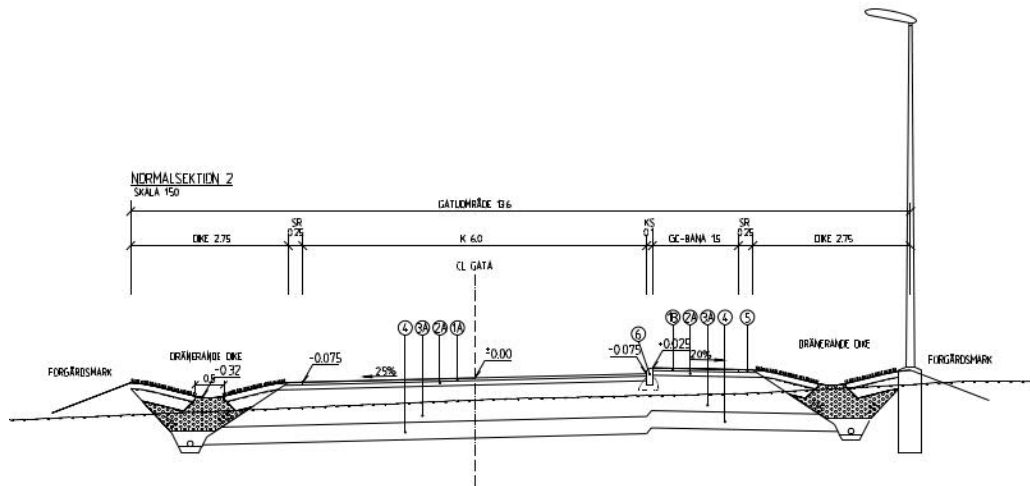
ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse kan ansluta till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Kapacitet för vatten finns, men ledningen för avlopp kan eventuellt behöva förstärkas, enligt uppgifter från kommunens VA-avdelning. VA-ledningarna ska i första hand förläggas i vägområdet inom gatumark och i andra hand i naturmark.

Nya VA-ledningar kan dras från Falkgatan, längs med Hedgatan för att försörja den västra delen av området. De ledningar som skär genom mitten av planområdet kan ligga kvar då ett grönsläpp lämnas mellan kvartersmarken över dessa ledningar. Detta möjliggör även att de befintliga strövstigarna i området kan finnas kvar.

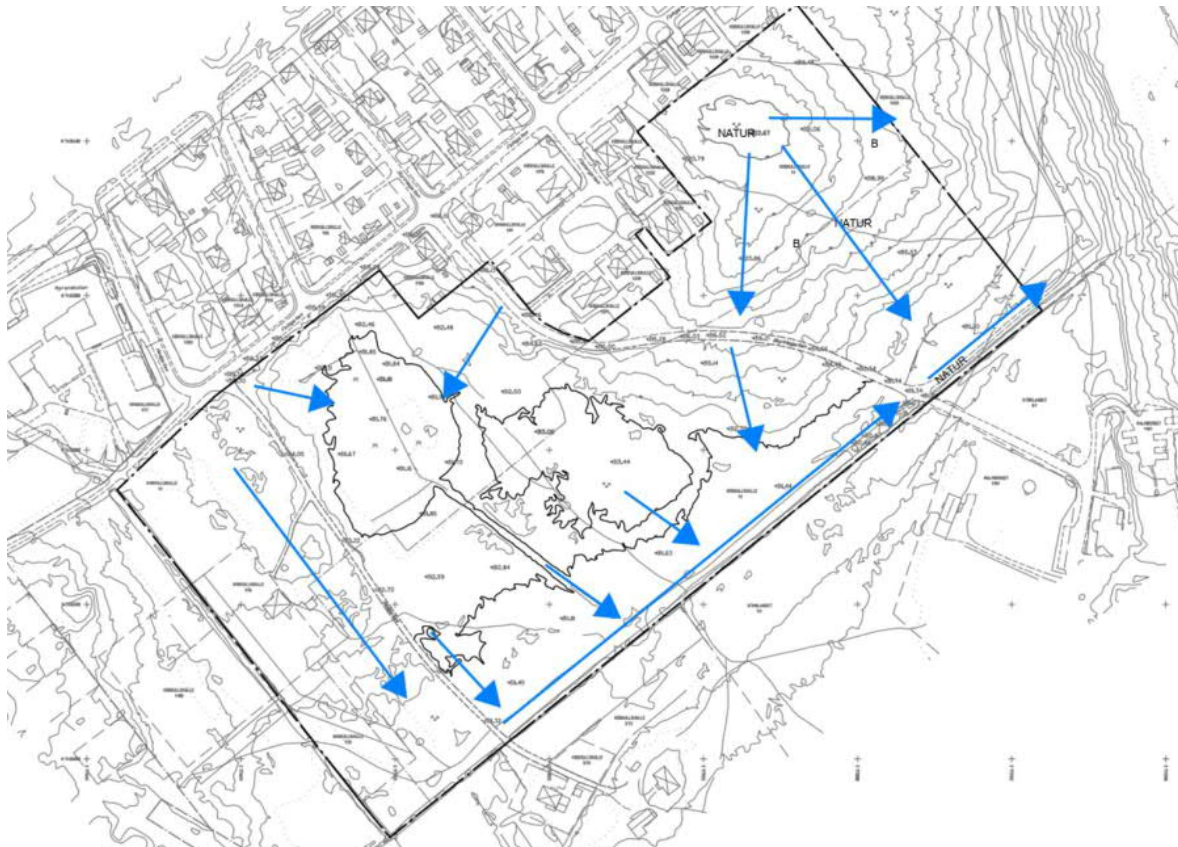
Dagvatten kommer att avledas med hjälp av öppna svackdiken på båda sidor av samtliga gator. Detta innebär att gator och trottoarer bör uppföras så att god avrinning till diken uppstår. Det vill säga att gatorna bör slutta mot diken.



Figur 11. Tvärsektion gata med trottoar längs en sida och dräneringsdike längs båda sidor

Grundläggning av VA-ledningar och dagvattenledningar skall utföras frostfritt. Om ledningarna grundläggs på frostfritt djup finns risk för schaktning under eller i närheten av grundvattenytan. Grundläggning av VA-ledning bedöms kunna utföras med normal ledningsbädd i naturligt lagrad morän eller med förstärkt ledningsbädd där grundläggning sker på sediment.

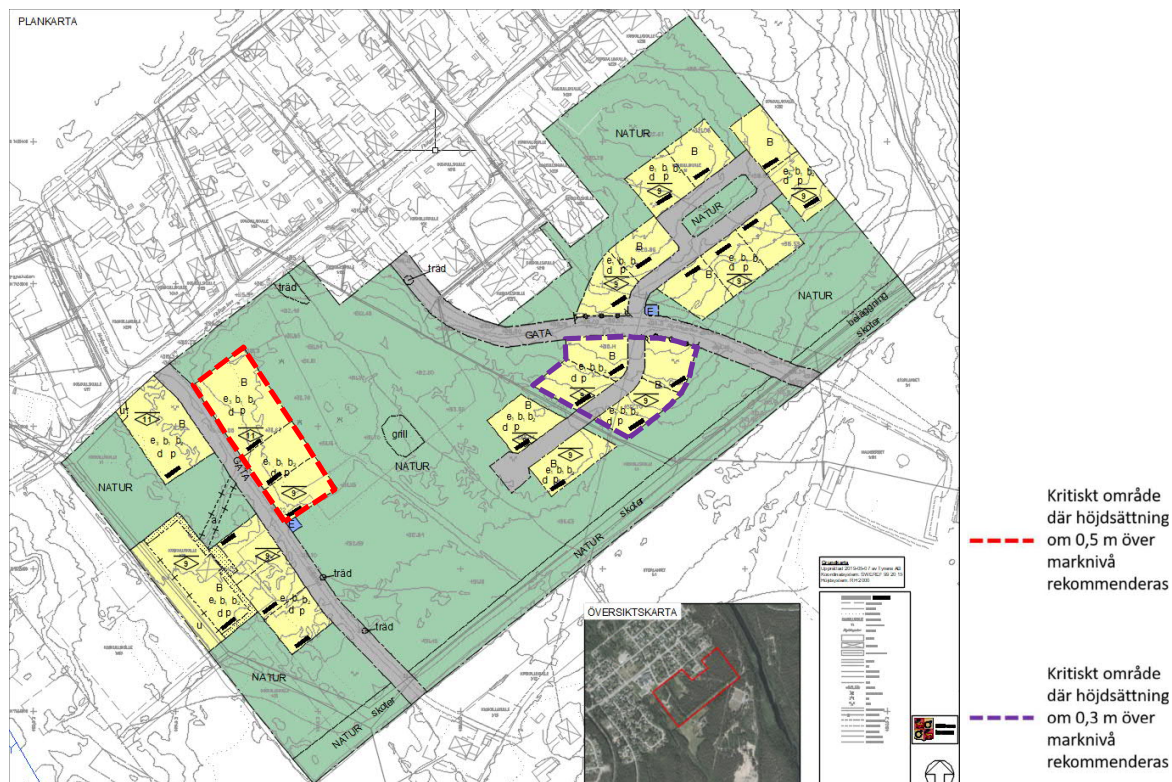
Dagvatten, snöhantering



Figur 12. Blå pilar: uppskattade avrinningsvägar.

Dagvattenhanteringen och grundläggning av byggnaderna behöver särskilt beaktas och anpassas till ökade nederbördsmängder och stigande vattennivåer.

Dagvattenutredningens rekommendation för att klara 100 års regn är en höjning av de markområden som riskerar att översvämmas vid ett sådant flöde. Kartan nedan pekar ut de aktuella områdena. För att säkerställa detta regleras grundläggningsnivån på de kritiska områdena i plankartan med 0,5 meter ovan befintlig marknivå [m].



Figur 13. Områden som riskerar att översvämmas vid 100 års regn. Röd streckad linje visar kritiskt område där höjdsättning om 0,5 m över marknivå rekommenderas och lila streckad linje visar kritiskt område där höjdsättning om 0,3 m över marknivå rekommenderas enligt dagvattenutredningen.

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.

Planerad exploatering bedöms inte kunna påverka Lina älvs miljö kvalitetsnormer negativt då föroreningsbelastningen för samtliga ämnen, efter exploatering, är avsevärt lägre än Naturvårdsverkets angivna riktvärden enligt dagvattenutredningen.

Hantering av dagvatten i planområdet planeras med öppna svackdiken längs båda sidor av områdets samtliga vägar (befintliga och planerade) som leder dagvattnet till recipienten Lina älv. Genom att följa föreslagen dagvattenhantering uppnås säker magasinering och avledning att 10 års regn i enlighet med Gällivare kommuns föreslagna dagvattenpolicy och skydd av byggnader vid skyfall (se bilaga Dagvattenutredning Koskullskulle).

För snöhantering nyttjas de grönsläpp som lämnats mellan vissa villatomter.

Energi och elförsörjning

Förutsättning för kommunal fjärrvärme finns i närområdet och det finns i nuläget planer att ansluta föreslagna flerbostadshus i planområdets västra hörn. Övrig bebyggelse kan med fördel utnyttja platsens förutsättningar för hållbar energiförsörjning.

Detaljplanen möjliggör två områden till plats för transformatorstationer [E].

Tele och opto

Längs med Skyttegatan sträcker sig en telekabel och väster om Hedgatan sträcker sig en optokabel. Anslutning kan ske till dessa. Det är möjligt att även lägga ledningar längs Hedgatan.

Kraftledningen i sydöstra hörnet av planområdet ska grävas ned i naturmark.

Lågspänningsledningen som går genom planområdet i nuläget kommer dras om vid ett genomförande av planen.

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 Koskullskulle finns två stycken återvinningsstationer. Den ena ligger cirka 1 km meter från aktuellt planområde och den andra återvinningsstationen finns cirka 500 meter väster om planområdet.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Industribuller

LKAB ansvarar för att buller från deras verksamhet inte överskrider riktvärdena i Koskullskulle. Resultat från mätningar som LKAB gjort i Koskullskulle visar att riktvärdena enligt LKAB:s bullervillkor för buller från LKAB:s verksamhet vid Vitåfors uppfylls. Detta gäller både för den ekvivalenta och för den maximala ljudnivån. Den senaste bullermätningen, från i september 2019, visar att LKAB håller sig innanför sina villkor. Närmast riktvärdena är LKAB nattetid där villkoren är högst 40 decibelA. En av mätpunkterna är placerad vid Myranskolan där LKAB uppmätt 39 decibelA nattetid.

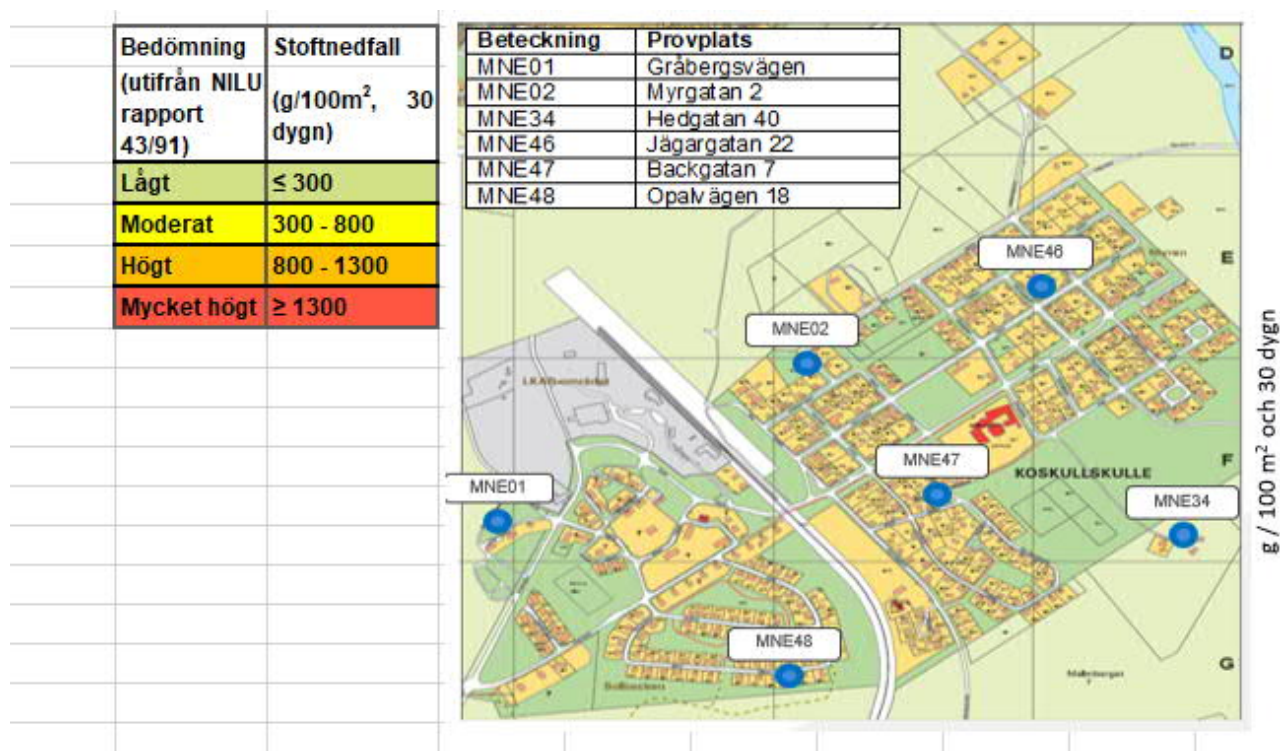
Vibrationer och markdeformationer

I samband med gruvbrytningen uppstår vibrationer i mark och även i viss utsträckning markdeformationer. LKAB har ständig översyn och genomför löpande prognoser för att kunna bedöma hur gruvbrytningen påverkar omkringliggande områden. Planområdet omfattas inte av markdeformationer och förväntas ligga inom godkända nivåer avseende vibrationer.

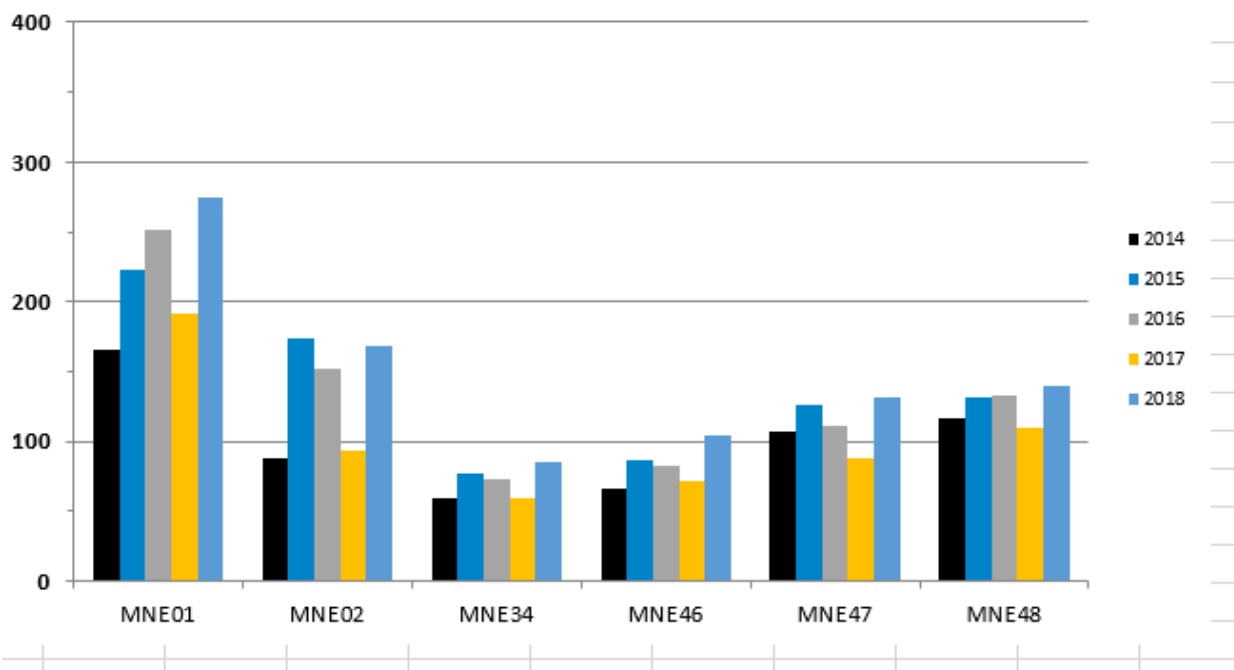
Damning från Vitåfors gruvområde

Gruvområdet Vitåfors ligger ca 400 meter från aktuellt planområde och damning från området kan förekomma. LKAB ansvarar för att detta inte kommer påverka berörda boende i Koskullskulle negativt utifrån ett hälsoperspektiv.

LKAB vet delvis utifrån inkomna klagomål och delvis från provtagning i samhället att det finns en damningsproblematik i Koskullskulle. Det är något som LKAB arbetar med via diverse åtgärder. Det finns i dagsläget inga riktvärden eller rekommendationer att luta sig på när det gäller nedfallande stoft, men nedan syns den bedömningsmall som Norskt Institut för Luftforskning (NILU) rekommenderar.



Figur 14. Bedömningsmall och provpunkter/provburkar i Koskullskulle. Punkterna MNE34 och MNE47 ligger i närheten av aktuellt planområde.



Figur 15. Diagrammet visar årsmedelvärde för stoftnedfall mellan 2015 och 2018. Provtagningspunkterna i närheten av planområdet; MNE34 och MNE47 visar lågt stoftnedfall enligt NILU:s bedömningsmall.

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 Koskullskulle 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. Planförslaget bedöms vara ett allmänt intresse då kommunen säkerställer att det finns en plan- och markberedskap. Det är kommunen som äger marken och nya fastigheter kommer att fördelas utifrån kommunens tomtkö.

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

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Kommunens hållbarhetsmål avser social-, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Målen utgör den samlade viljeinriktningen för att nå kommunens vision. De är baserade på de nationella miljömålen och utgör Gällivare kommuns prioriteringar för den fysiska planeringen. Detaljplanen förväntas bidra till att kommunens hållbarhetsmål kan uppnås helt eller delvis. Planförslaget möjliggör bostäder och bidrar till kommunens fortsatta bostadsutveckling, sett ur ett övergripande

perspektiv. Aktuellt planförslag bidrar till ytterligare en variation på bostadsmarknaden i Gällivare.

Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Strategin klimatanpassad och levande utomhusmiljö handlar främst om människors möjlighet att ta del av och vistas i det offentliga rummet hela året. Det planerade bostadsområdet tillsammans med det nyetablerade bostadsområdet Solbacken har stor betydelse för Koskullskulle och bedöms bidra positivt till den fortsatta bostadsutvecklingen. Planförslaget bedöms bli ett attraktivt boendeanternativ och ett tillskott till redan befintlig bebyggelse.

Planförslaget möjliggör för att fler människor kan komma att röra sig inom och i närheten av planområdet. Därför är det viktigt att planerad bebyggelse ska integreras med övrig bebyggelse utanför planområdet. Anslutningar till närliggande områden samt var dessa placeras spelar därför stor roll. En ökad andel människor stärker även ett långsiktigt underlag för befintliga servicefunktioner i kommunen samtidigt som förutsättningarna för utveckling av den kommersiella servicen har möjlighet att utökas i Koskullskulle.

Planförslaget påverkar landskapsbilden, orördheten försvinner. Även om orördheten inom planområdet går förlorad är planförslaget relativt gles exploaterat och utgörs av mestadels av småhusbebyggelse. Dessutom har naturmark med stigar sparats på flera ställen inom planområdet vilket kan mildra den negativa påverkan på landskapsbilden.

Utformningen av bebyggelsen har anpassats till områdets topografi och naturvärden. Konsekvenserna på naturmiljön har dock bedömts bli måttliga med begränsad påverkan genom att en stor del naturmark avses bevaras inom planområdet och särskilt lågstråken/punkter som är avsedda för avrinning av dagvatten.

Genom att fördröjning med naturlig rening av dagvattnet bedöms samma utflödesnivåer till Lina älv behållas som idag. Negativ påverkan kommer att minska och en försämring av vattenkvaliteten förhindras.

Planens negativa konsekvenser för kulturmiljön har bedömts bli måttliga med begränsad påverkan. Riksintressets värden finns kvar i närområdet och den befintliga bebyggelsen. Planområdet är sedan tidigare inte bebyggt och det finns inte några kända kulturminnen/fornlämningar eller värdefulla byggnader som kommer påverkas av planförslaget.

Inom planområdet finns det goda tillgångar till gröna stråk som sparas och områden för rekreation, lek och motion har också beaktats under planarbetet. De sparade grönytorna kan även kunna nyttjas vintertid.

Hållbara bostäder och lokaler

Planförslaget medger enbostadshus och flerfamiljshus. Tillsammans med intilliggande bostadsområden innebär det att ny bebyggelse blandas med äldre bebyggelse. Aktuellt planförslag bidrar därmed till en variation i östra Koskullskulle samt ett nytt attraktivt bostadsområde utanför Gällivare tätort.

Hållbar exploatering

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan finns det utrymme för förtätning av bostäder i Koskullskulle. Planförslaget följer kommunens rekommendationer som presenterats i gällande fördjupning, att ny bebyggelse ska utgöras av en variation av rad- eller parhus, villor och mindre flerbostadshus. Exploatering kommer att ske i den takt efterfrågan finns. Det är möjligt att endast delar av området bebyggs i en första etapp.

Planområdet kommer att utgöras av ett renodlat område för bostäder. I framtiden kan ytterligare behov av serviceverksamheter uppstå, t ex en livsmedelsbutik. Utrymme för annan verksamhet än bostäder föreslås inte inom aktuellt planförslag.

Hållbara transporter

Kommunens mål är att trafikanter som promenerar cyklar och använder spark, skidor, skoter eller kollektiva färdmedel ska prioriteras i planering. Gång- och cykelvägar och stråk för oskyddade trafikanter ska utformas så att de skapar säkra miljöer för barn och så att de är tillgängliga för alla. Planförslaget säkerställer inte separerade gång- och cykelvägar längs med planerade lokalgator inom planområdet, men trottoarer kan bli aktuellt längs med befintliga Skyttegatan och Hedgatan. Biltrafik och oskyddade trafikanter får därmed samsas om utrymmet. Biltrafiken inom planområdet bedöms som begränsat då den främst kommer att utgöras av de boende.

Planering och byggande av nya bostäder ska ske med hänsyn till människors hälsa och säkerhet avseende buller, trafiksäkerhet, vibrationer, åtkomst för räddningstjänsten och risk för farligt gods.

Hållbart energi-, vatten-, avlopps- och återvinningssystem

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

Bestämmelser för att följa dagvattenutredningens rekommendationer skapar goda förutsättningar för att risk för människa och egendom inte ska uppstå. Kapacitet för att magasinera och avleda ett 10 års regn bedöms acceptabelt i kombination med att markhöjder regleras för att inte riskera skador på människor och egendom vid ett 100 års regn

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd 4:e kvartalet 2019

Granskning 2:a kvartalet 2020

Antagande 2:a kvartalet 2020

Tidplanen är preliminär och kan komma att revideras under planprocessen.



Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m

Kommunen är idag ägare till Koskullskulle 1:1 som delar av planen berör. I samband med genomförandet av detaljplanen skapas flera nya fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering från del av Koskullskulle 1:1.

Nya ledningar såsom vatten och avlopp, värme- och elledningar etc. avses förläggas i gata och till viss del inom naturmark som ägs av Gällivare kommun. Kommunen har befintlig ledningsrätt över fastigheterna Koskullskulle 1:75 och 1:76.

Samtliga fastighetsbildningsåtgärder sker genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

Idag säkras vägen till fastighet 1:76 av ett servitut vilket fortsättningsvis kommer att gälla.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Som underlag till planförslaget har följande utredningar tagits fram:

- PM Geoteknik, översiktlig geoteknisk undersökning del av Koskullskulle 1:1, Tyréns 2019-06-10
- Markteknisk undersökning 2019-06-10
- PM Naturinventering, del av Koskullskulle 1:1, Tyréns 2019-08-28
- Träd- och stråkinventering utförd under våren 2019
- Dagvattenutredning Koskullskulle 2020-03-13

Alla utredningar biläggs planhandlingen och kan där läsas i sin helhet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnader tas ut i samband med försäljning av mark för bostadsändamål. Kommunen bekostar upprättandet samt genomförandet av detaljplanen. Vidare bekostar och ansvarar kommunen för:

- utbyggnad av allmän platsmark såsom gator
- utbyggnad och flytt av ledningsnät och anläggningar
- nergrävning av luftledning
- avstyckning av tomter
- fastighetsbildning

MEDVERKANDE

I samband med planarbetet har kommunens tjänstemän från Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen medverkat. Kommunens planhandläggare är planarkitekt Josefin Ekbäck.

Konsulter

Tyréns AB, Frida Feil, ansvarig planerare. Lina Samuelsson, handläggare.

Antagandehandlingar upprättad av Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen,
2020-06-01

Beslutet antogs av Kommunstyrelsen 2020-06-16 §171

Beslutet vann laga kraft 2020-07-09

Lennart Johansson
Förvaltningschef Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen
Gällivare kommun