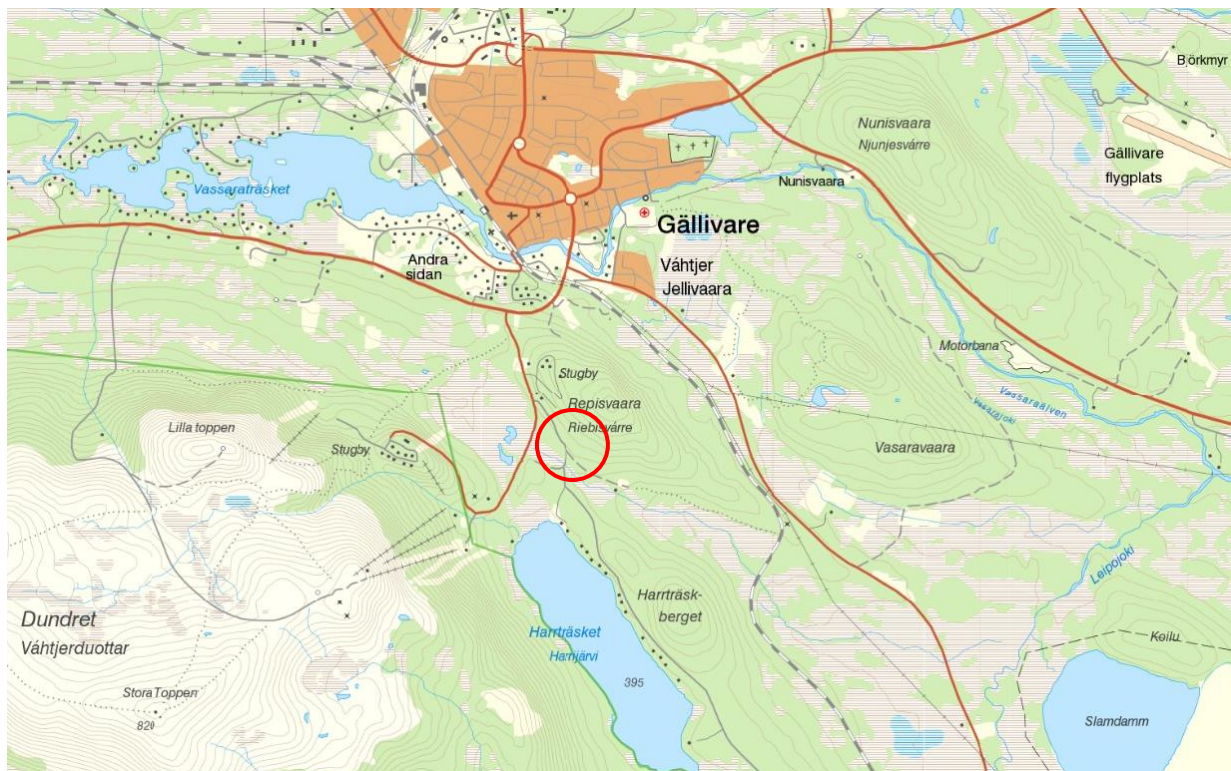


PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR REPISVAARA SÖDRA ETAPP 1

Del av fastigheten Gällivare 12:74



Översiktspild - planområdets läge på Repisvaaras sydsluttning. (Kartunderlag: Länsstyrelsens WebbGIS)

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planillustration
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att utreda förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse på Repisvaaras sydvästra sluttning. Detaljplanen ska säkerställa tillgång till planerad mark för att uppfylla bostadsbehovet inom kommunen.

Området Repisvaara södra planläggs i två etapper. Denna detaljplan omfattar den första etappen, med upp till 380 bostäder uppdelade på olika bostadstyper. Totalt planeras för ca 600 bostäder i etapp 1 och 2. Strukturen i området grundar sig på intentionerna i utvecklingsplanen för Repisvaara (2013), där ledordet är ”Hållbart fjällnära boende”. I utvecklingsplanen eftersträvas en varierad bebyggelse med en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Alla bostäder ska ha direktkontakt med omgivande natur genom gröna stråk mellan bostadskvarteren.

I anslutning till infarten till planområdet planeras för olika typer av centrumverksamhet. Detaljplanen ska även möjliggöra ett stationsläge för en framtida linbana mellan Gällivare centrum och Dundret.

Lokalisering av bostäder på Repisvaara är ett resultat av medborgardialoger som förts med Gällivares invånare. Repisvaara tillgodoser flera av de kvaliteter som efterfrågas för nya bostadsområden, exempelvis att bo på fjället, nära naturen och nära skidanläggningen. Exploateringen med bostäder och viss service stärker kopplingen mellan Dundret och staden, vilket också är ett önskemål som framförts i medborgardialogerna.

All mark inom planområdet ägs idag av kommunen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. 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. Området runt Dundret och Repisvaara utgör riksintresse för rennäring enligt MB 3 kap. 5 §. Planområdet ligger i närheten av en svår passage.

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. Harrträsket ligger drygt 500 meter söder om planområdet. Sjön ingår i Natura 2000 och är därmed av riksintresse.

Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitet, miljö kvalitetsnormer, för buller, luft och vattendrag. 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.

Det föreligger inga luft- eller bullerproblem vid platsen för planerad exploatering. Detaljplanen medger inte sådan verksamhet som medför bullerstörning eller luftförorening. Det bedöms inte föreligga någon risk att överskrida miljö kvalitetsnorm för luft eller buller.

Detaljplanens utformning och genomförande förväntas inte medföra en negativ påverkan på berörda riksintressen. Projektets omfattning och den markanvändning som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara av sådan art att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med miljö balkens kapitel 3, 4 och 5.

PLANDATA

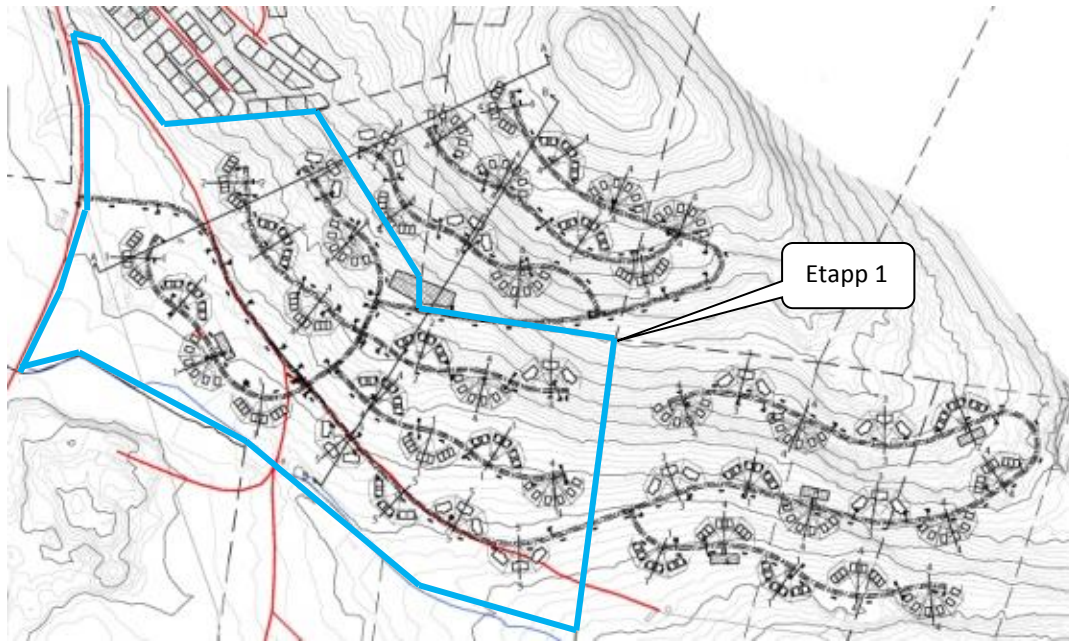
LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger mellan Gällivare centrum och Dundrets fritidsanläggning, strax öster om väg 825, Dundretvägen. Avståndet från planområdet till Gällivare centrum är ca 2 km.

Planområdet avgränsas i öster av skogsmark på fastigheterna Gällivare 5:3 och 6:6. I söder av bäcken Spännajoki och skogsmark på fastigheten 18:13. Planområdets västra gräns följer vägområdet för väg 825. Norrut gränsar planområdet till befintlig bebyggelse i Repisvaara fritidsby.



Figur 1. Översiktspild - planområdets läge. (Kartunderlag: Länsstyrelsens WebbGIS)



Figur 2. Tidigt skissförslag Repisvaara södra, etapp 1. Källa: WSP Luleå

AREAL

Planområdets totala area är ca 36 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014 - 2032 antogs av Kommunfullmäktige 2014-05-19. Hela Repisvaara är prioriterat område för exploatering med bostäder. Området får bebyggas med 600 till 900 bostäder enligt FÖP. Detaljplanen är förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

Repisvaaraområdet omfattas av skydd för landskapsbilden enligt § 19 Naturvårdslagen med dess äldre lydelse, före 1 januari 1975. Landskapsbildsskyddet infördes innan begreppet riksintresse fanns för att på ett enklare sätt än genom reservatsbildning kunna skydda stora områden från större påverkan eller förändring. Det var framförallt de visuella upplevelsevärdena i landskapet som man önskade skydda.

Skyddet har upphävt av länsstyrelsen för den del av området som avsatts för bostäder i den fördjupade översiktsplanen.

PROGRAM

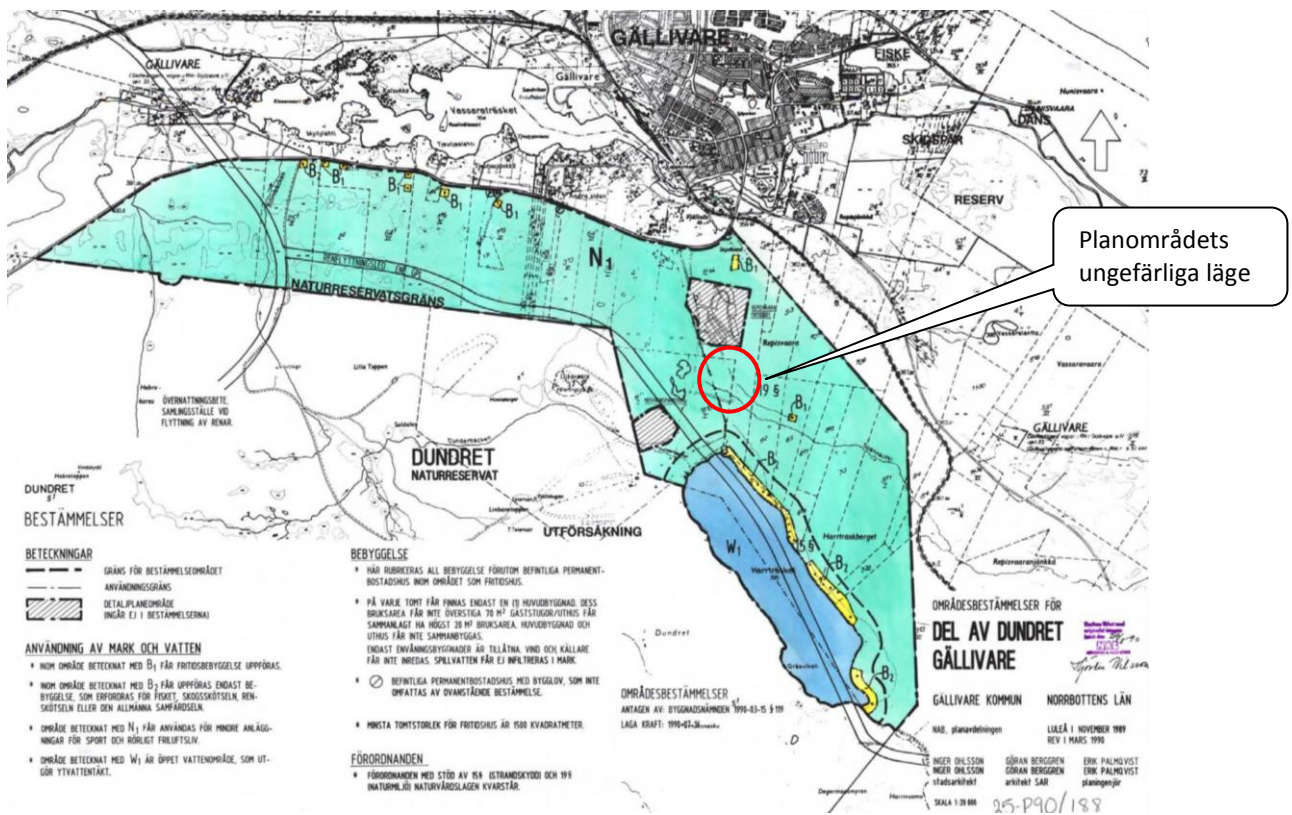
Gällivare kommun har tagit fram en utvecklingsplan för Repisvaara som antogs av Kommunfullmäktige 2013-05-20. Planen fungerar som ett planprogram för området, då det anger utgångspunkter och mål för exploateringen. Detaljplanen ska förverkliga intentionerna i utvecklingsplanen för Repisvaara, där ledordet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

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet är obebyggt och är inte detaljplanelagt. Norr om planområdet finns en plan för fritidsboende, detaljplan för Repisvaara fritidsby, som vann laga kraft 2009. Det finns idag ca 30 stugor i fritidsbyn. Området är under successiv utbyggnad.

Planområdet omfattas av områdesbestämmelser för del av Dundret som vann laga kraft 1990-07-16. Bestämelseområdet utgör naturreservatets skyddszon mot bostadsbebyggelse i norr och öster. Planområdet ligger inom den del som betecknas med N1, vilket medger att området får användas för mindre anläggningar för sport och rörligt friluftsliv. Områdesbestämmelser upphör att gälla när det för området finns en detaljplan som vunnit laga kraft.

Det finns en detaljplan för Repisvaara Norra som väntar på antagande (*Detaljplan för del av Repisvaara inom del av Gällivare 12:74 samt Gällivare 5:13*).



Figur 3. Områdesbestämmelser för del av Dundret, 1990-07-16.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen beslutade 2014-02-17 § 29 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för Repisvaara Södra.

RIKSINTRESSEN

Harrträsket ingår i Natura 2000 och är därmed av riksintresse enligt 4 kap. 8 § Miljöbalken.

Hela Dundret utgör riksintresse för rennäring enligt 3 kap. 5 § Miljöbalken. Området kring Dundret och Repisvaara ingår i en svår passage.

Detaljplanen berör inte riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplanens genomförande bedöms bidra till en viss miljöpåverkan då planområdet berör riksintresse för rennäringen och (indirekt) vattendrag i Natura 2000.

Gällivare kommun har upprättat en behovsbedömning som samråtts med länsstyrelsen (april 2015). Kommunens bedömning var att planens genomförande inte kan förväntas leda till betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen gjorde i sitt yttrande 2015-05-05 bedömningen att det finns anledning att genomföra en miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning för att utreda och belysa relevanta miljökonsekvenser. Länsstyrelsens motivering är att detaljplanens genomförande kan medföra varaktig påverkan på vattenförhållandena i närliggande våtmark. Det kan även finnas risk för påverkan på skyddsvärd natur och skyddsvärda arter.

Kommunen bedömer utifrån behovsbedömningen samt länsstyrelsens yttrande att miljöbedömningen kan avgränsas till att utreda och beskriva konsekvenserna för:

- Naturmiljö
- Mark och vatten
- Rennäring
- Landskapsbild

Se bilaga: Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan Repisvaara södra, etapp 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVSMILJÖER OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Landskapet söder om Gällivare tätort domineras av Dundrets fjälltoppar. Repisvaara ligger strax nordost om Dundret. Planområdet ligger i en sydsluttning täckt av skogsmark på sandig moränmark. Fältvegetationen är till allra största delen av bärristyp. Delar av skogsmarken har brukats intensivt och domineras idag helt av likåldriga tall-bestånd eller yngre hyggen. En stor del av inventeringsområdets skogar har aldrig kalavverkats.

Nedanför Repisvaaras sydsluttning rinner bäcken Spännajoki i öst-västlig riktning. Bäckens omges av våtmarker och sumpskog. Marken i denna del av planområdet är ganska sank.

I södra delen av planområdet förekommer några mindre våtmarker som endast i mindre omfattning påverkats av mänsklig aktivitet. Därmed har de ett högre naturvärde än skogsmarken. Vid våtmarksinventeringen (VMI) har våtmarken mellan Repisvaara och Liikavaara väster om utredningsområdet bedömts till klass 3, vissa naturvärden.

I den norra delen av planområdet är markens höjd ca 435 m ö h som högst och marken är som lägst, ca 394 m ö h, vid det sankta partiet i söder. Generellt lutar markytan mellan 10-20% men lokalt förekommer lutningar på mer än 40 %.

Detaljplanens genomförande innebär att tidigare obebyggd skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Våtmarken i södra delen av planområdet kommer att påverkas, då ett av de föreslagna villakvarteren angränsar våtmarken. Våtmarken utgör inte ett större område av orörd miljö, saknar stora delar den typiska strukturen för ett rikkärr och innefattar inga stora förekomster av rikkärrarter. Det är endast ett smalare stråk på vardera sida bäckfåran som innefattar rikkärsmossor. Dessa trivs på platsen på grund av mineralhalterna i vattnet.

Dagvatten tas omhand lokalt på den egna tomten och vatten från gator leds via diken till fördröjningsmagasin (dagvattendammar). En av fördröjningsdammarna har sin utsläpppunkt ca 100 meter uppströms platsen för rikkärsmossorna. Eventuell påverkan på rikkärsmossorna kan vara att mineralhalterna i vattnet späds ut när renat vatten från fördröjningsdammen blandas med vattnet från våtmarkerna, vilket i värsta fall kan medföra att platsen blir mindre gynnsam för mossorna. Det är mycket svårt att bedöma konsekvenserna för mossorna om mineralhalterna ändras, mest troligt kommer mossorna klara av en viss förändring utan att platsen blir så ogynnsam att de försvinner.

Befintlig vegetation ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Mellan byggnaderna planeras sammanhängande stråk av naturmark. Naturmarken ska också sparas i form av två breda gröna kilar som sträcker sig från Repisvaaras topp ner mot våtmarken. Se planillustrationen. Ambitionen är att alla bostadstomter skall ha

direktkontakt med naturen på den sidan som vetter mot naturmark, växligheten mellan byggnad och naturmark ska i största möjliga mån sparas.

Nya byggnader ska uppföras med stor hänsyn till områdets topografi och naturvärden. Intrång i orörd natur ska minimeras. Vid utformning av ny bebyggelse ska sydvästslutningens läge tas tillvara för att skapa skyddade offentliga platser med gynnsamt mikroklimat.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes av WSP under vintern 2015 för att kontrollera jorddjup och avstånd till berggrunden.

Resultatet visar att jorden består av siltig sand eller grusig siltig sand, alternativt en mycket sten- och blockfattig morän, följt av morän som vilar på berg. Tjockleken på jordlagren av siltig sand och grusig siltig sand varierar mellan 0,8-2,6 meter. Berg påträffas på djup mellan 0,5-6 m under markytan enligt sonderingar och georadarundersökningen. (Källa: PM Geoteknik Södra Repisvaara, etapp 1, WSP Samhällsbyggnad 2015-03-26)

Ett förslag på lämpliga grundläggningsmetoder och byggnadstyper har tagits fram av Arkitekthuset Monarken (*Utredning grundläggningssätt 2015-05-04*). Förslaget baserar sig på terrängens lutning och rådande geoteknik (WSP PM Geoteknik). Se figur 4.



Figur 4. Rekommenderade grundläggningssätt WSP Förslag bebyggelse 15-05-04, Monarken .

Bilden i figur 4 är baserad på ett tidigare skissförslag då kvarteren för villor och radhus hade samma halvmåneform som de övriga. Principerna gäller fortfarande, trots att kvartersformerna och utbredningen av kvarteren har justerats något.

Följande byggnadstyper rekommenderas för de olika kvarteren.

Grundläggningssklass	Lämplig byggnadstyp	Kommentar
A	S (villor), M (radhus), L (flerbostadshus 2 vån), XL (flerbostadshus 3-4 vån)	
B	S (villor), M (radhus), XL (flerbostadshus 3-4 vån), samtliga souterränghus*	*Se utredning
C	S, M, L (vissa grundläggningssätt), XL, souterränghus (vissa grundläggningssätt)*	*Se utredning
D	S, M, L (vissa grundläggningssätt), XL souterränghus (vissa grundläggningssätt)	Endast etapp 2
E	S, M, L (vissa grundläggningssätt), XL (vissa grundläggningssätt)*	*Se utredning

Grundvatten

Enligt en undersökning gjord av WSP under våren 2015 ligger grundvattennivån 1-2 meter under markytan i den nedre delen av området och på runt 3 meter högre upp i området.

I samband med snösmältningen och vid kraftiga regnperioder kan jordlagren bli vattenmättade och en stor mängd vatten kan förväntas ledas i gränsen mellan jord och berg och/eller i ett förmodat rösbergslager.

I den lågt liggande terrängen kan utströmningsområde för grundvatten eventuellt förekomma i form av kalkällor.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Enligt Sveriges Geologiska AB:s *”Markradonutredning för Gällivare kommun”* daterad 1990-03-12, råder normalrisk för markradon i Gällivare-Malmberget-Koskullskulle området. Markradonprover bör tas i samband med en kompletterande geoteknisk undersökning. Nybyggnationer inom planområdet bör ske med radonskydd enligt med Boverkets rekommendationer.

Naturmiljö

En naturinventering har utförts av Enetjärn Natur under sommaren 2015. I det inventerade området identifierades sju objekt med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Inga av dessa sju objekt bedöms ha höga eller mycket höga naturvärden.

Sammantaget bedöms omkring hälften av det inventerade området hysa ett påtagligt naturvärde som framförallt är knutet till skogsmiljöer.

Inom planområdet har två arter som tas upp i 8 och 9 §§ artskyddsförordningen identifierats - plattlumner och revlumner. De klassificeras som övriga fredade växtarter och är fridlysta.

Vattenområden

Bäcken Spännajoki rinner i nordvästlig-sydostlig riktning och följer delvis planområdets södra gräns. Bäcken gör en krök in på naturmarken i planområdets södra del. Den del av Spännajoki som ligger ca 1,5 km öster om (nedströms) planområdet ingår i Natura 2000-området Torne-Kalixälvsystem. Spännajoki ansluter ca 3 km öster om planområdet till Leipojoki, som i sin tur ansluter till Vassaraälven.

Harrträsket som ligger drygt 500 meter söder om planområdet ingår i Natura 2000. Harrträsket ingår dock inte i samma avrinningsområde som Repisvaaras sydsluttning. Sjön har hög ekologisk status. Harrträsket är även reservvattentäkt för Gällivare tätort.

Påverkan på närliggande vattendrag kan komma att ske under byggskedet av nya bostadsområden och vägar. Det är framförallt begränsat till byggskedet då organiskt material och finmaterial kan leda till ökad belastning i vattnen. Efter byggskedet kan dagvatten från ny bebyggelse föra med sig föroreningar, t ex. gödningsmedel och bekämpningsmedel från trädgårdar till vattendrag. Det är därför viktigt att skyddszoner i form av växtlighet finns etablerade mellan bebyggelse och vattenområden.

För att skydda vattendragen har utrymme för två fördröjningsmagasin för dagvatten lagts in i planområdet. Se även under rubriken ”dagvatten”, nedan.

Riksintresse rennäring

Hela Repisvaara-området omfattas av riksintresse för rennäring enligt 3 kap. 5 § Miljöbalken. Riksintressets utbredning visas på kartan i figur 5 (rött streckat område). Gränsen mellan samebyarnas områden visas med grå linje. Den gröna ringen i figur 5 och 6 visar planområdets läge.

Kartan i figur 6 visar rennäringens strategiska platser. Det finns en rendrivningszon utpekad mellan Dundret och nordväst om Harrträsket. Området kring Dundret och Repisvaara ingår i en svår passage, se rödmarkerat område på karta i figur 6 nedan.

Planförslagets genomförande kommer mer eller mindre att inskränka på samernas möjlighet att använda dessa områden för sin näring. Genom att rennäringens markområden tas i anspråk bit för bit kan det på lång sikt medföra en risk att sysselsättningen inom rennäringen minskar. Kommunens inriktning är att exploatering kan ske utan att påtagligt skada riksintresset förutsatt att planering och byggande föregås av dialog med berörda samebyar.

Detaljplanen upprättas i samråd med berörd sameby Unna tjerusj för att visa största möjliga hänsyn till rennäringens intressen. Ett tidigt samrådsmöte med företrädare för samebyn hölls i mitten av maj 2015.

Unna tjerusj använder Dundret med omnejd för vinterbete under perioden november-februari. I slutet av februari flyttar renarna västerut och väster om E45:an.

Samebyn kommer inte att motsätta sig kommunens planer för södra Repisvaara. Det är sedan tidigare ianspråktaget av bebyggelsen i fritidsbyn och området används idag som ett rekreationsområde av de boende på Repisvaara. När södra delen av Repisvaara bebyggs kommer rekreationsområdet förflyttas längre söderut. Markområdet söder om Repisvaara används till renarnas vinterbete. Därför är det viktigt att inte nya skoterleder kommer till kring detta område. Skotertrafik kan vara mycket störande för rennäringen.

En ny skoterled som kopplar ihop södra Repisvaara med den befintliga skoterleden planeras för att samla ihop skotertrafiken på ett bra sätt och undvika störningar för rennäringen. Samebyn deltar som samrådspart i kommunens pågående arbete med skoterutredning.



Figur 5. Rennäringens riksintresse. Källa: Rennäringens markanvändningsdata, www.sametinget.se



Figur 6. Strategiska områden för Unna tjerusj. Källa: Rennäringens markanvändningsdata, www.sametinget.se

En detaljplan är juridiskt bindande och påverkar annan berörd lagstiftning på följande sätt:

Rennäringslag (1971:437), Renskötselrättens upphörande i vissa fall, m.m.
30 § Den som inom året-runt-markerna äger eller brukar mark där renskötsel bedrivs får inte vid användningen av marken vidta åtgärder som medför avsevärd olägenhet för renskötseln i annan mån än som följer av förordnande enligt 26 §. Första stycket hindrar inte att mark används i enlighet med en detaljplan eller för företag vars tillåtlighet ska prövas i särskild ordning.

Miljöbalken 7 kap. Om bildande av naturreservat
8 § Beslut i frågor om bildande eller ändring av naturreservat får inte strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen. Varken rennäringslagen eller miljöbalkens bestämmelser om reservatsbildning hindrar verksamhetsutövaren att bebygga planen och utnyttja de byggrätter som detaljplanen medger.

Jämställdhet och trygghet

Ökad jämställdhet i samhället kan uppnås genom god tillgång till mötesplatser, Inom planområdet utgörs mötesplatserna av gemensamma gårdstun och ytor för naturlek, m.m. med plats för aktiviteter, samvaro och möten. Detaljplanen ger också möjligheter till viss service och tillgång till möteslokaler.

Planförslaget innebär goda förutsättningar för andra färdmedel än bil. Planen underlättar för gång- och cykeltrafik året runt, samt spark på vintern. Planen skapar förutsättningar för tydliga kopplingar mellan olika områden, samt utrymme för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik i gaturummet. Detta ger lika villkor för alla oavsett tillgång till bil. Det leder till ökad jämställdhet, jämlikhet, bättre miljö och förbättrad folkhälsa.

Detaljplanen möjliggör stråk för gång- och cykel, skoter och skidor, tydliga mötesplatser samt ökad tillgänglighet till omgivande naturområden. Detta bidrar till ökad närvaro av människor i det offentliga rummet vilket medför en ökad trygghet och en förbättrad folkhälsa.

Belysning anordnas längs infartsgator och bostadsgator i området för att höja trafiksäkerheten och skapa en ökad trygghetskänsla. Busshållplatser ska utformas väderskyddade med god belysning och möjlighet till utblickar över området.

Lek, rekreation och mötesplatser

Närheten till skogen ger närhet till spontan lek i naturmiljö. De gröna naturstråken mellan bostadskvarteren skapar utrymme att anordna platser med äventyrslek och motionsutrustning för alla åldrar. Naturstråk för skidor, lek och motion ska lokaliseras mellan kvarteren och där människor rör sig.

Ungefär mitt i planområdet planeras en gemensam aktivitetsyta för alla boende i området med plats för lek, bollsport, grillplats, m.m. Se planillustrationen.

Mötesplatser för gemensamma och spontana aktiviteter kan skapas på flerbostadshusens gårdstun samt i centrumområdet.

Söder om planområdet ligger Dundrets skidanläggning med omgivande naturområde. Vintertid erbjuder denna anläggning många möjligheter för skidåkning. Sommartid erbjuder området också möjligheter för friluftsliv och vistelse i naturen.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Befintliga bostäder

Marken inom planområdet är obebyggd. På Repisvaara finns idag ett 30-tal stugor i fritidsbyn norr om planområdet. Där finns även en restaurang (Glada kocken) och en konferensbyggnad. Detaljplanen för Repisvaara fritidsby tillåter en utökning av bebyggelsen med upp till totalt 165 byggrätter.

Ungefär 100 meter öster om planområdets sydöstra gräns ligger ett bostadshus som används som fritidshus. Vägen till detta bostadshus passerar genom planområdet.

Nya bostäder

Detaljplanen utgår från utvecklingsplanens förslag på ny bebyggelse uppdelad på olika byggnadstyper med variation i storlek, skala och täthet. Byggnadernas form och färg ska varieras för en tydlig upplevelse av mångfald i kvarter och stadsdel.

En flexibel bebyggelsestruktur eftersträvas i området. Exploateringsgraden anpassas på kvartersnivå utifrån rådande terrängförhållanden. Kvarteren placeras förskjutna i förhållande till varandra för att ge bästa möjligheter till utsikt och naturkontakt. Byggnader bör anpassas till platsens topografi och anläggas med suterrängvåning eller anläggas på en öppen pelarkonstruktion där terrängen är kuperad. Vid användning av en öppen pelarkonstruktion kan utrymmet under bygganden då till exempel användas för förråd och skotergarage.

Kvarteren i området ska bebyggas med olika hustyper, från enfamiljshus och radhus till flerbostadshus med två till fyra våningar. Syftet är att skapa ett varierat utbud av bostäder för olika behov och önskemål. Efterfrågan bör till viss del kunna styra vilken typ av bostadshus som ska byggas i området. Samtidigt ska utvecklingsplanens intentioner säkerställas så långt det är möjligt.

Kvarterstyper

I utvecklingsplanen redovisas ett typkvarter med fyra alternativa exploateringsgrader; Small, Medium, Large och X-Large. Detaljplanens bestämmelser anges med dessa fyra typkvarter som grund, för att på ett enkelt sätt redovisa en lämplig exploateringsnivå.

Detaljplanen ger möjlighet till större flerbostadshus på olika platser inom planområdet, med viss koncentration nära infarten och centrumområdet.

Kvarterstyperna Small och Medium skiljer sig från de övriga när det gäller form och fastighetsstorlek. Dessa kvarter följer gatans linje och saknar det gemensamma tunet

i mitten som kännetecknar de övriga kvartersformerna. Det beror på att den branta terrängen gör det svårt att utforma villakvarteren på samma sätt som de övriga. Det skulle bli för stora lutningar att ta upp på fastigheterna.

Kvarter SMALL

Kvarteret innehåller friliggande enbostadshus (villor) i högst två våningar plus souterrängvåning. Typen lämpar sig för bebyggelse i de flesta terrängtyper då grundläggningen relativt enkelt går att variera för friliggande villor.

Det är extra viktigt att kraven på variation, arkitektonisk utformning och naturanpassning följs då det kommer in många olika aktörer i samma kvarter.

För friliggande enbostadshus gäller att fastighetens storlek ska vara minst 700 m² och högst 900 m². Största byggnadsarea ska vara 25 % av fastighetens area. Byggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns.



Figur 7. Ett exempel på villabebyggelse där husen anpassats efter områdets terräng med souterräng och pelare (bild Monarkens Arkitektkontor).

Kvarter MEDIUM

Kvarteren bebyggs med radhus i två våningar med garage och parkering på uppfarten. Denna byggnadstyp är lämplig som egna hem men fungerar även för andra upplåtelseformer som bostads- och hyresrätter. Radhusen kan placeras med bottenvåningen i souterräng och klarar därför placering i något mer kuperad mark.

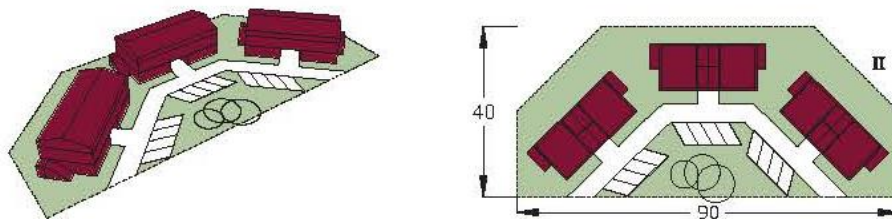
Radhusen föreslås uppföras i grupper om tre lägenheter i två våningar med en byggnadsarea för varje bostad om högst 42 % av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek ska vara 300 m². Byggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata. Byggnad får placeras intill fastighetsgräns. Huvudbyggnad som inte byggs ihop med närliggande byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns.

Det totala antalet bostäder i kvarter S/M uppgår till ca 60-140 bostäder, beroende på hur bostäderna fördelas på villor och radhus.

Kvarter LARGE

Bebyggelsen placeras i samlande kvarter kring ett gemensamt gårdstun. Kvarteret innehåller tre mindre flerbostadshus i två våningar. Varje hus innehåller fyra lägenheter med egen entré i markplan. Parkering sker i garage i husens bottenvåning eller på gemensamma parkeringsytor inom eller i anslutning till kvarteret. Typologin passar bäst i flackare terräng för att möjliggöra lägenheter i husens bottenvåning.

Minsta fastighetsstorlek ska vara 1000 m². Största byggnadsarea ska vara 30 % av fastighetens area.



Figur 8. Kvarter Large (Källa: Repisvaara utvecklingsplan 2013)

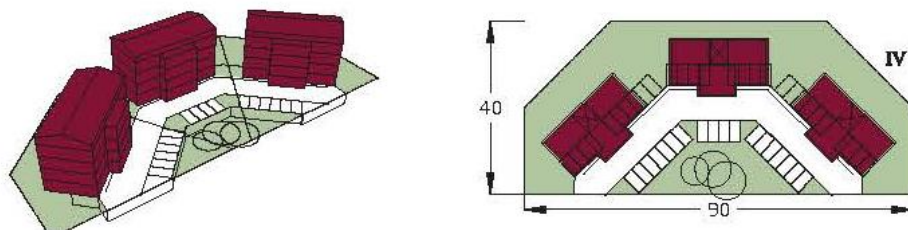


Figur 9. Byggnaderna kan placeras vid ett gemensamt tun och anpassas till terrängen (bild Monarkens Arkitektkontor).

Kvarter X-LARGE

Kvarteret innehåller tre flerbostadshus i tre till fyra våningar med cirka tio lägenheter i varje hus. Parkering sker i garage under husen eller på gemensamma parkeringsytor inom eller i anslutning till kvarteret. Kvarterstypen passar bäst i brant terräng och i mindre soliga lägen, då det är lättare att bygga energieffektiva hus med större volym.

På grund av storleken på husen finns det en risk att kontakt med naturen för varje enskilt hushåll försvinner med detta alternativ.



Figur 10. Kvarter X-Large (Källa: Repisvaara utvecklingsplan 2013)

Flerbostadshusen får uppföras i högst fyra våningar med en sammanlagd byggnadsarea, inklusive komplementbyggnader, om högst 30 % av fastighetsarean.

Minsta fastighetsstorlek ska vara 1000 m². Största byggnadsarea ska vara 30 % av fastighetens area.

Det totala antalet bostäder i kvarter L och XL uppgår till ca 96-240 lägenheter, beroende på hur flerbostadshusen utformas.



Figur 11. Här visas ett gestaltungs-förslag av ett XL-kvarter med gemensamt tun och anpassat efter terrängen (bild Monarkens Arkitektkontor).



Figur 12. Illustration som visar hur området kan bebyggas (bild Monarkens Arkitektkontor).

Komplementbyggnader

För komplementbyggnader gäller att nockhöjden ska vara högst 5 meter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Markområdet strax söder om korsningen Dundretvägen/infarten till planområdet planeras för att inrymma olika centrumfunktioner, t ex. handel, mindre verksamheter och möteslokaler. Det ska finnas en plats för återvinning och källsortering för de boende inom etapp 1. Där finns också möjlighet att placera en station för den framtida linbanan mellan Gällivare centrum och Dundret.

En exploateringsgrad på 25 % bedöms vara rimlig för att möjliggöra en flexibel markanvändning och skapa utrymme för parkeringsplatser. Angöring till centrumområdet sker via den nya infartsvägen. Ett exempel på exploateringsgrad 25 % visas på planillustrationen.

Skyddsrum

Inga skyddsrum planeras i byggnaderna inom planområdet.

EXPLOATERING

Platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Planområdets läge på en sydvästslutning, närheten till Dundret och till omgivande natur ger fina kvaliteér till området. Enligt utvecklingsplanen ska varje bostad på Repisvaara ha utsikt och närhet till naturen. Kvarteren placeras därför på båda sidor av vägen, något förskjutna i förhållande till varandra för att inte skymma utsikter och naturkontakt.

Den föreslagna kvartersindelningen syftar till att skapa möjlighet till mångfald i upplåtelseformer. Detaljplanen möjliggör blandade upplåtelseformer, som hyresrätter, bostadsrätter, egnahem, m.m. Bebyggelsen ska vara varierad i storlek, skala och användning.

Flerbostadshus placeras med fördel närmast infarten till området, för att ge ett bättre underlag för service, kollektivtrafik, m.m.

För att säkerställa att bebyggelsen blir naturanpassad och att den harmonierar med omgivande natur har bestämmelser införts som reglerar fasadens utformning och utseende. Minst 70 % av fasaden ska utföras som träfasad. Fasaderna ska färgas i matta dova naturanpassade kulörer. Takfärg ska vara matt svart, alternativt gröna beväxta tak.

Tillgänglighet

Tillgängligheten, främst för barn och personer med funktionsnedsättning, ska särskilt beaktas med anledning av stora höjdskillnader inom området. Eftersom delar av det föreslagna området för bostäder har branta lutningar har gatunätet planerats så att gatornas lutning är så liten som möjligt och så att det skapar minsta möjliga intrång i naturen. Tillgängligheten inom fastigheterna behöver studeras mer i detalj för att se så att det går att anordna god tillgänglighet mellan gata, infart och entréer.

Offentlig och kommersiell service

Det finns inga skolor inom området idag. De närmsta förskolor/grundskolor finns intill Gällivare centrum, drygt 1,5 km från planområdet. De närmsta äldreboenden och vårdcentral ligger i Gällivare centrum.

När detaljplanen för Repisvaara Norra genomförs finns möjligheter att bygga en ny förskola och skola inom det området.

Planen ger möjlighet att samla centrumfunktioner av olika slag vid infarten till planområdet. Där finns utrymme för till exempel samlingslokaler, en närbutik och en återvinningsstation. Det framtida behovet av förskolor och skolor för Repisvaara är i dagsläget något ovisst därför medger planen också att en förskola/skola kan byggas i detta område. Det blir då viktigt att säkerställa att till förskolan/skolan kopplas en solbelyst friyta för lek och utevistelse för barnen. Övriga möjliga funktioner måste då lokaliseras så att inga störningar uppkommer mot en eventuell förskola/skola.

Fornlämningar

Landskapsarkeologerna genom Lennart Klang har genomfört en arkeologisk inventering av del av planområdet. En preliminär tabell har utarbetats, senare ska en rapport tas fram.

Vid inventeringen påträffades följande objekt:

1. Bläckning på björk
2. Dammvall
3. Terrassering
4. Dammvall
5. Terrassering
6. Härd.

De första fem objekten kan betraktas som kulturmiljöobjekt som inte har något direkt lagskydd. Objekt nr 6 utgörs av en härd som utgör ett fornminne. Fornminnen är skyddade enligt kulturmiljölagen. Objekt nr 6 ligger dock utanför planområdet. Samtliga övriga objekt ligger på mark som i planen redovisas som naturmark. De bedöms därför kunna ligga kvar opåverkade. Vallen (LK 2015:301) och terrasseringen (LK 2015:304) är troligtvis ett resultat från när råvattenledningen anlades kring 50-talet. Punkterna för dammvall start och dammvall slut är direkt på råvattenledningen.

Upplysning: Inga stigar eller andra anläggningar som kan tillåtas inom naturmark bör anläggas på eller inom ett par meter från de angivna kulturlämningarna.



Figur 13. Karta som visar preliminärt resultat från den arkeologiska inventeringen som genomfördes i oktober 2015.

TRANSPORTER

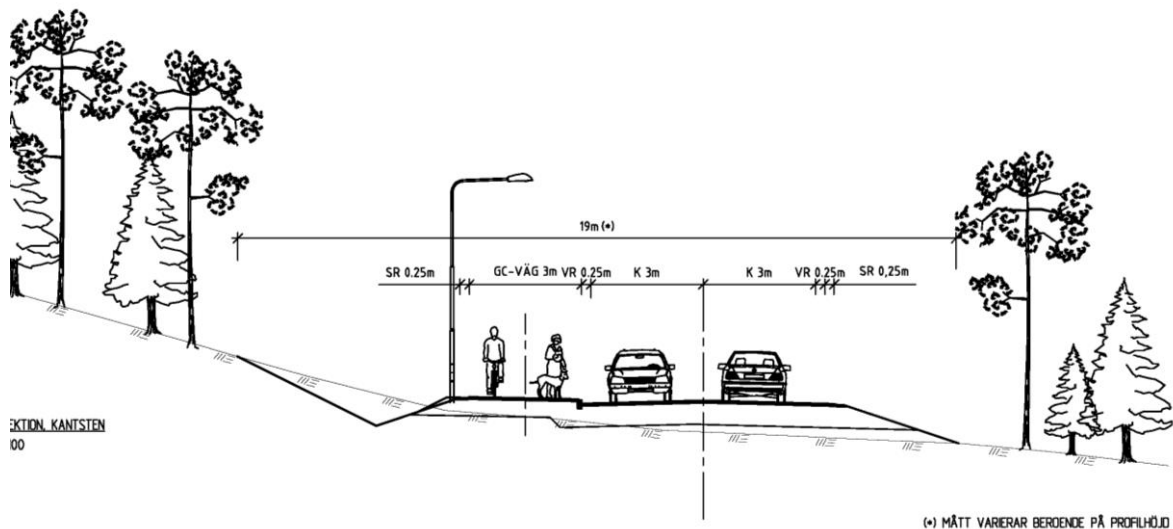
Gatunät och biltrafik

Planområdet gränsar till Dundretvägen (väg 825) i väster med högsta tillåtna hastighet 70 km/h. Trafikmängden är beräknad till ca 500 fordon per årsmedeldygn (Trafikverket 2012).

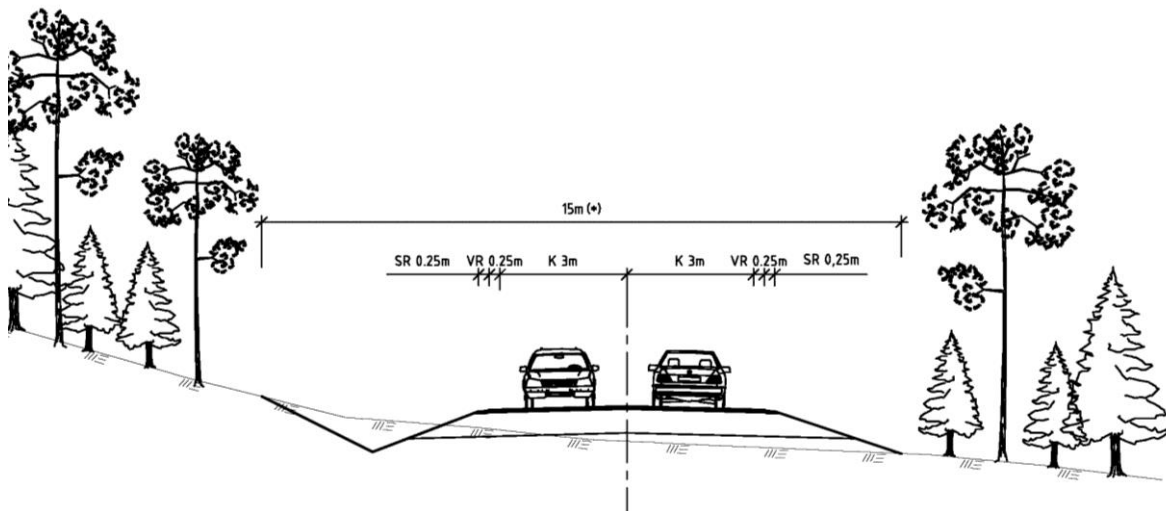
Den enskilda vägen som går genom planområdet idag ska användas som uppsamlingsgata genom det nya bostadsområdet, med en ny anslutning till väg 825 i väster. Den befintliga infarten stängs av för biltrafik. Lokalgatorna följer höjdkurvorna i terrängen för att uppnå så liten lutning som möjligt och för att uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

Den föreslagna gatusektionen är 19 meter bred för uppsamlingsgator och 16 meter bred för lokalgator. Den verkliga vägbredden kan variera något, beroende på profilhöjd. Enligt sektionerna nedan är körbanans bredd 6,0 meter för uppsamlingsgator och lokalgator.

Uppsamlingsgatorna utformas med en tre meter bred separerad gång- och cykelbana, med avskiljande kantsten. På lokalgatorna sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik.



Figur 14. Normalsektion, kantsten (WSP Luleå 2015)



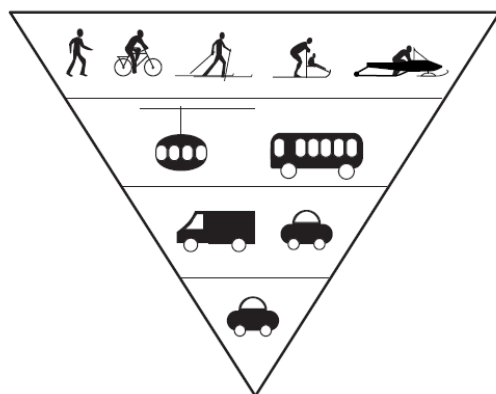
Figur 15. Normalsektion, (WSP Luleå 2015)

De föreslagna sektionerna bygger på det minsta ingreppet som det innebär att bygga vägarna i etapp 1. Om tomtmarkernas nivåer förändras så kommer också nivån för vägprofilen att ändras, och därmed utbredningen. Detaljprojektering av eventuella stödmurar eller liknande konstruktioner kan behöva tas i beaktning.

På plankartan är vägområdets bredd grovt anpassad till de föreslagna gatusektionerna med utrymme för diken, slänter och skärningar. I vissa fall kommer mer utrymme för slänter eller skärningar att behövas och då måste naturmark utanför vägområdet tas i anspråk. Detta bedöms inte vara något problem eftersom det är Gällivare kommun som äger både gatumark och naturmark. Plushöjder för den nya uppsamlingsgatan genom området anges på plankartan.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

För att uppmuntra användningen av alternativa trafikslag ska gatunätet i området utformas enligt utvecklingsplanens prioritetsordning för trafik.



- Gång/Cykel/Skidor/Spark.
- Kollektivtrafik (Miljöeffektiva fordon)
- Bilpooler (Miljöbilar) – ges t.ex. företräde till de mest attraktiva parkeringsplatserna
- Privatbilar (Miljöbilar)

Figur 16. Prioriteringsordning för trafik (Repisvaara utvecklingsplan 2013)

I dagsläget finns en gång- och cykelväg mellan Gällivare centrum och korsningen E45/väg 825. Cykeltrafik sker därifrån i blandtrafik på väg 825.

En ny gång- och cykelväg planeras längs väg 825 fram till Repisvaara med en planskild korsning/port under E45. Gång och cykelvägen ska följa väg 825 på den östra sidan av vägen och ansluta till planområdet via den befintliga infartsvägen till området, som stängs av för biltrafik.

Separata gång- och cykelbanor anordnas inom området längs uppsamlingsgatorna. Gångstråk ska anordnas mellan gator och kvarter i området. Tanken är att gångvägar får uppstå spontant i naturmark längs höjdkurvorna där människor rör sig. I ett senare skede kan gångvägarna göras i ordning och förstärkas med t ex stenmjöl.

Detaljplanen ger goda möjligheter att genomföra åtgärder som uppmuntrar användningen av alternativa trafikslag. Till exempel kan de mest attraktiva parkeringsplatserna reserveras för miljöbilar och fordon i bilpooler.

Tyngre trafik i form av sopbilar och bussar ska inte tillåtas inne på gårdstun.

Parkering, utfarter

Kvarteren för flerbostadshus (L och XL) planeras med gemensamma gårdstun för samvaro och plats för gemensamma aktiviteter. Dessa tun är vända mot gatan. Utformningen av gårdstunen ska medge viss boendetrafik. De boende behöver nå sitt bostadshus och eventuellt underliggande garage med bil. Parkering för boende och besökare ska anordnas inom varje kvarter. Utrymme för cykel- och sparkparkering ska finnas, antingen inom varje fastighet eller på det gemensamma gårdstunet.

Parkeringstal per bostad kan variera i området. För villabebyggelse, radhus och mindre flerbostadshus gäller parkeringstalet 2,0 (2 p-platser per bostad). För större flerbostadshus (kvarter XL) gäller parkeringstalet 1,9, vilket anses tillräckligt för denna typ av bostad.

Parkeringstalen uppnås på följande sätt:

- För varje enbostadshus (villa eller radhus) anordnas en bilplats i garage och en bilplats på uppfarten. Totalt 2,0 bilplatser per bostad.
- För de mindre flerbostadshusen i två våningar (tre hus, 12 lägenheter/kvarter) kan 12 parkeringsplatser anordnas integrerade i husens bottenvåning. Resterande parkeringsplatser anordnas på närliggande parkeringsytor eller på gårdstunet. Totalt 2,0 bilplatser per bostad krävs. Detaljplanen redovisar plats för mer markparkeringar än vad som krävs enligt gällande parkeringstal.
- För de större flerbostadshusen med tre-fyra våningar (30 lägenheter/kvarter) kan för varje kvarter 45 parkeringsplatser inrymmas i husens källarvåning och resterande p-platser kan anordnas i markplan på närliggande parkeringsyta eller på gårdstunet. Totalt 1,9 bilplatser per bostad. Detaljplanen redovisar plats för mer markparkeringar än vad som krävs enligt gällande parkeringstal.

Parkeringsplatser på gårdstunet bör anordnas endast i undantagsfall för att inte ta upp för stor yta av den gemensamma gården. Bil och skoterparkeringar ska utformas så att de inte dominerar det gemensamma gårdsrummet mot gatan.

Enligt utvecklingsplanen ska sammanhållen säsongsförvaring för t ex båtar, husvagnar och skotrar anordnas inom planområdet. Detaljplanen möjliggör därför en större parkeringsplats för uppställning av släpvagnar och dylikt (ca 100 platser). Skoterparkering kan ske på den egna fastigheten eller på denna parkeringsplats.

Skidspår

Ett skidspår finns mellan Harrträsket och väg 825. Detaljplanen ger möjlighet att anordna nya skidspår på naturmark mellan bostadskvarteren. Nya skidspår ska ansluta till befintliga skidspår i omgivningarna.

Avståndet från planområdet till skidstadion vid Dundret är ca 800 meter. Skidstadion ligger väster om väg 825 men det finns en skidbro över vägen så att skidåkare riskfritt kan passera vägen.

Skotertrafik

Strax öster om väg 825 går en skoterled i nord-sydlig riktning. Den går mellan Repisvaara fritidsby strax norr om planområdet och Harrträsket i söder. Skoterleden ansluter också till Dundrets dalstation och till skoterleden mot Vassaraträsk i nordväst via en plankorsning vid väg 825. Kommunen håller för närvarande på med en skoterutredning för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle. Den innehåller bland annat en översyn av skoterleder i Gällivare med förslag till nya leder.

Skotertrafiken inom planområdet ska endast tillåtas inom vissa stråk. Utrymme för skoterstråk som ansluter till de befintliga skoterlederna har avsatts i planen. Det blir också möjligt att åka skoter direkt från den gemensamma parkeringen som anordnas centralt i planområdet.

Kollektivtrafik

I dag finns ingen kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Kollektivtrafiken ska utökas för att binda ihop Gällivare centrum med Dundret, via en hållplats vid Repisvaara. Det finns planer på en linbana mellan Gällivare centrum och Dundrets fjällanläggning med ett hållplatsläge vid infarten till Repisvaara. En linbana skulle kunna bli en del av kollektivtrafiken i området, då en framtida busslinje kan koppla ihop bebyggelsen med linbanestationen.

Detaljplanen möjliggör busstrafik i planområdet, med ett hållplatsläge vid uppsamlingsgatan mitt i området. Se planillustrationen. Vid busshållplatsen ska det finnas en väntkur samt väderskyddad parkering för spark och cykel. Det ska också finnas utrymme för snöupplag. Kollektivtrafiken är tänkt att ordnas så att bussarna kör fram till vändplats vid huvudgatans östra avslut. Bussarna vänder där och stannar sedan vid hållplatsen centralt i området. När bostadsområdet byggs ut i fler etapper kan en översyn ske beträffande bussarnas färdvägar och placering av hållplatser i området.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till Dundretvägen. Dessa ledningar försörjer Dundrets turistanläggning och fritidsbebyggelsen strax norr om planområdet.

Nya vatten- och avloppsledningar ska anläggas för att försörja området med kommunalt vatten och avlopp. Anläggning av en ny huvudvattenledning till Repisvaara är påbörjad.

Anslutningspunkter för vatten och spillvatten (ej dagvatten) kommer att upprättas i direkt anslutning till de fastigheter som bildas.

Ett E-område för teknisk anläggning, pumpstation har lagts in på plankartan i planområdets sydöstra hörn.

Dagvatten, snöhantering

Repisvaara ligger inom avrinningsområdet till Natura 2000-klassade Leipojoki. Detta genom att bäcken Spännajoki, som rinner i den södra delen av planområdet, ansluter 3 km öster om planområdet till Leipojoki. Den tänkta exploateringen kommer innebära att markavrinningen inom planområdet förändras. En dagvattenutredning har tagits fram av WSP under sommaren 2015 (*Dagvattenutredning södra Repisvaara 2015-07-02*). Syftet med utredningen är att ta fram förslag på hur dagvattnet ska hanteras för att minska negativa konsekvenser av ändrade dagvattenflöden.

Hantering av dagvatten inom planområdet ska ske så att närliggande vattendrag bäcken Spännajoki inte påverkas negativt. Dagvatten ska tas om hand inom varje fastighet och ska inte ledas till någon annan recipient eller fastighet.

För att hindra att vatten från berget rinner in mot fastigheter och hus, rekommenderas avskärande diken ovanför de kvarter som ligger norr om lokalgatan.

För att flödet ut från planområdet efter exploateringen inte ska öka krävs det att dagvattnet fördröjs och magasineras inom planområdet. Två områden för fördröjning av dagvatten redovisas översiktligt på plankartan, area 800 m² respektive 2000 m². Till dessa områden kan dagvatten från vägar och allmänna platser ledas och fördröjas så att föroreningar hinner avsättas innan vattnet når recipienten.

Fördröjningsmagasinen ska dimensioneras enligt rekommendationerna i dagvattenutredningen.

Våtmarker är naturliga dagvattenmagasin. Våtmarker bidrar till att på ett naturligt sätt rena dagvatten. Våtmarker kan tjäna som kvävefällor. Föreslagna dagvattenmagasin ligger högre i terräng än våtmarkerna. Dagvattnet leds till dagvattenmagasinen där vattnet infiltreras och sedan rinner vidare till våtmarkerna innan vattnet når Spännajoki. Genom infiltration och fördröjning renas vattnet på ett naturligt sätt på vägen ner till Spännajoki som avvattnar hela planområdet. Planen har utformats och anpassats till topografin i området och vattnets naturliga flöden.

Med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) menas fördröjning, rening och ibland infiltration av dagvatten inom kvartersmarken. För planerad bebyggelse rekommenderas stuprör med utkastare som leds ut över gräset där stora delar infiltreras. Detta kan vara lämpligt för de takytor som lutar utåt från gatorna. Då rinner dagvatten över en så kallad översilningsyta där det fördröjs, infiltreras samt evaporeras jämfört med att rinna i ledningar. De stuprör som avvattnar taken mot vägen skulle kunna dras ihop i dagvattenledningar och ledas ut till ett dagvattensystem i gatan.

I kuperad terräng med hårdgjorda ytor kan dagvattenflödena snabbt bli stora. Det rekommenderas att de befintliga bäckarna och lågstråken genom terrängen respekteras och bevaras så långt som möjligt. Bebyggelsen placeras helst runt omkring dessa eftersom dagvattnet kommer söka sig dit naturligt. Dessutom rekommenderas att utströmningsområden för grundvatten i lägre delar av planområdet beaktas för att minska riskerna för översvämningar på kvartersmark. Detta innebär att läget för några av de föreslagna tunen eventuellt borde justeras. Alternativt måste rejäla omskärande diken anläggas och tunen höjdsättas för att undvika risk för stora genomströmningar av dagvatten.

För att minska riskerna för erosion och koncentrerade dagvattenflöden rekommenderas att flera utsläppspunkter för dagvattnet tillämpas. Avskärande diken bör användas för att undvika att få in extra dagvatten utifrån planområdet. Trummor under vägarna kommer att bli nödvändiga på många ställen i planen, framförallt i lågpunkter på vägarna, vid korsningar och runt omkring kvartersmark

Det är viktigt att snöröjning och snöupplag planeras för att minska risken för att smältvatten förorenar närliggande vattendrag.

Utrymme för snöupplag finns dels inom vägområdet, dels mellan kvarteren och i slutet av bostadsgatorna. Snöupplag inom vägområdet bör placeras nedanför vägen för att undvika avrinnande vatten över väg och angränsande fastigheter. Snöupplag får inte placeras så att det hindrar stråk för skoter och skidåkare.

Ledningsrätt ska bildas för kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar även inom kommunalägd mark. Detta är praxis inom Gällivare kommun.

Energi och elförsörjning

Kommunal fjärrvärme bör anläggas i området. Höjdkurvan 430 meter bildar gräns för fjärrvärmeledningar utan behov av tryckstegring. En utbyggnad av fjärrvärme i hela etapp 1 kan göras utan tryckstegring.

En kraftledning passerar genom områdets västra del. Eventuell flytt av ledning och ledningsrätt ska ske i samråd med ledningsägaren.

Ett E-område för teknisk anläggning, transformatorstation, har lagts in på plankartan i planområdets sydöstra hörn samt ett område centralt i planområdet.

Tele och opto

En telekabel passerar i nord-sydlig riktning genom planområdets västra del. Eventuell flytt av ledning och ledningsrätt ska ske i samråd med ledningsägaren. Nedläggning av rör för fiberkabel bör lämpligen ske i samband med anläggning av infrastrukturen i området.

Avfall, återvinning

Kommunen ansvarar för avfallshantering i området. Kommunens ambition är att alla nya byggnader ska förses med avfallskvarn för att minska transporterna. Möjlighet till källsortering ska finnas nära bostaden. En anläggning för återvinning och sortering kan anläggas i centrum-/verksamhetsområdet vid infarten till bostadsområdet. Grovavfall ska material- eller energiåtervinnas.

Byggteknik

Enligt målen i utvecklingsplanen ska minst 10 % av all bebyggelse uppföras som lågenergi- eller passivhus. Flerbostadshus ska helst uppföras med trästomme.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Vattenområden, vattentäkt

Harrträsket är reservvattentäkt för tätorterna i kommunen. Det är mycket viktigt att vattentäkten skyddas från påverkan av närliggande exploateringar. Detta gäller både kortsiktig (t ex under byggtiden) som långsiktig påverkan. Inte bara vattentäkten måste skyddas utan också tillrinningsområdena.

Anslutning till kommunalt vatten- och avloppssystem ger förbättrade förutsättningar för Harrträskets framtida vattenkvalitet. Skyddsåtgärder för dagvattenhanteringen inom planområdet kan ge förbättrade, eller åtminstone inte försämrade förutsättningar för sjöns framtida vattenkvalitet.

Bedömningen är att planförslaget inte inverkar på de uppsatta miljökvalitetsmålen för vatten i någon omfattning som går att mäta eller på annat sätt går att konstatera.

Den sammantagna påverkan bedöms inte bli påtaglig för Natura 2000.

Risk för skred/ höga vattenstånd

En stabilitetsutredning utfördes av WSP under sommaren 2015. Utredningen visar att totalstabiliteten i området generellt kan anses som tillfredställande. Det föreligger inte någon risk för storskaliga skred. Det bör dock beaktas att det på området förekommer ett antal korta men branta slänter som riskerar att rasa vid mycket höga grundvattennivåer.

Som generell åtgärd rekommenderas att de korta och branta slänter som ligger i omedelbar närhet till vägar och bebyggelse flackas ut så att lutningen inte överskrider 1:3.

Risken för översvämning är mycket liten eftersom det inte finns några större vattendrag i närheten av planområdet.

Rennäring

Den planerade utbyggnaden sker nära befintlig bebyggelse. Under förutsättning att all skoterkörning sker längs befintliga leder kan störningar för rennäringen i området minskas. För att samla skotertrafiken och därmed minska störningarna för rennäringen ska all skotertrafik hänvisas till en ny gemensam skoterled genom området och till markerade skoterleder i närområdet.

Kommunen och samebyn bör tillsammans med de boende i området föra en dialog om skoterleder och skotertrafiken i området för att minska störningar för rennäringen.

Trafikbuller

Väg 825 löper längs planområdets västra gräns. Vägen är lågt trafikerad och bedöms inte orsaka bullerstörningar i dagsläget.

En exploatering av Repisvaara kommer att innebära ökad biltrafik till och från området. Även skotertrafiken i området kommer att öka. Den ökade trafiken förväntas ge upphov till ökat buller och ökade utsläpp.

Enligt den fördjupade översiktsplanen beräknas en exploatering av hela Repisvaara medföra ungefär 4 700 resor per dygn, varav upp emot 3 900 bedöms komma att utgöras av bilresor.

Av de beräknade bilresorna förväntas ca 95 procent att ske längs E45 från Repisvaara österut mot centrala Gällivare. Detta kan leda till försämrad framkomlighet längs europavägen med ökade res- och transsporttider som följd. Det kan behövas åtgärder för sänkt hastighet på E45 längs denna sträcka. De negativa konsekvenserna bedöms dock övervägas av de positiva konsekvenser avseende boende som planförslaget medger.

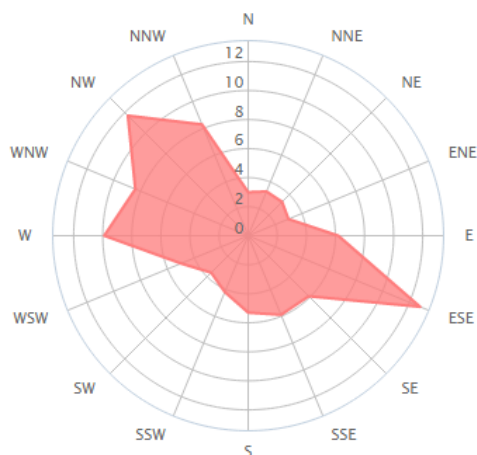
Flygets hinderfrihet

Gällivare flygplats ligger ca 6 km nordost om planområdet. Flygplatsen är av riksintresse då den är av stor regional betydelse. Höga byggnader på Repisvaara kan påverka flygets behov av hinderfrihet och skada riksintresset.

En översyn av gällande höjdrestriktioner pågår för närvarande. Enligt uppgifter från Gällivare flygplats kan höga byggnader uppe på Repisvaaras topp ligga i riskzonen medan övrig bebyggelse klarar sig, så länge husen inte når över trädtopparna. En exploatering av Repisvaara etapp 1 påverkar inte hinderfriheten negativt.

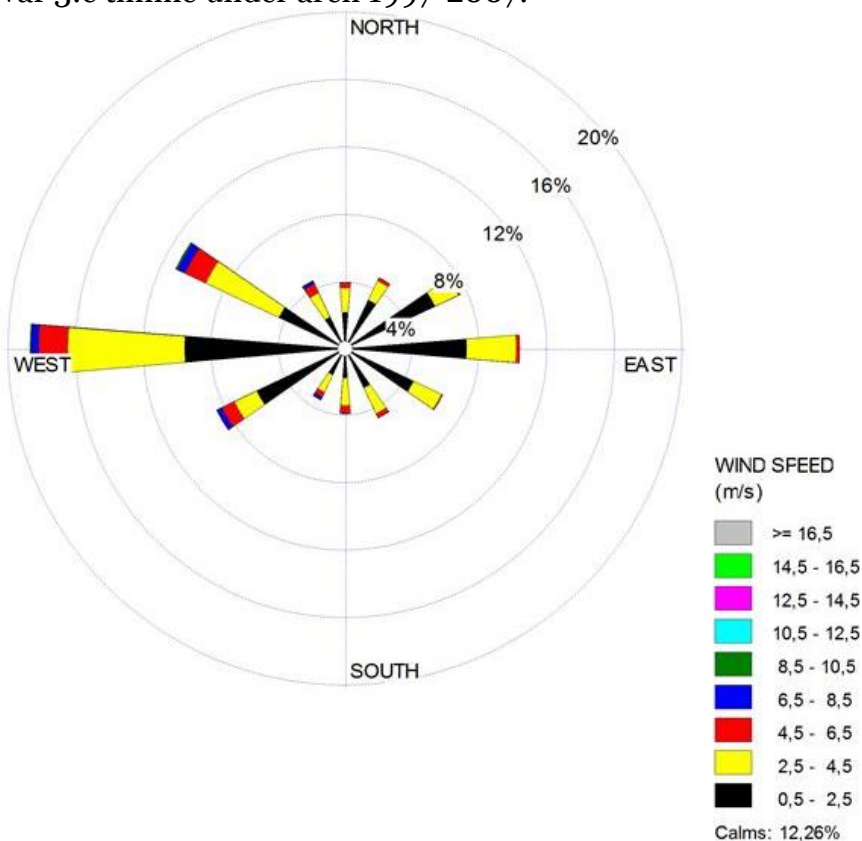
Damning från Aitikgruvan

Aitikgruvans dagbrott ligger ca 8 km sydost om planområdet. Statistik från mätningar vid Gällivare Lapland Airport (perioden 10/2001 - 03/2015) visar att de dominerande vindriktningarna i området är nordvästlig och ost - sydostlig. Se figur 17.



Figur 17. Årsvis vindriktningsfördelning (%).
Källa: www.windfinder.com/windstatistics/gallivare

Den del av gruvans verksamhet som skulle kunna påverka över ett större område är damning från sandmagasinet. Enligt Boliden Aitik medverkar topografien i området till att minska risken när det blåser från syd/syd-ost, då de omkringliggande bergen förhindrar att kraftigare stormbyar uppstår på sandmagasinet. Vindrosen i figur 17 kan jämföras med vindrosen i figur 18, vilken baseras på observationer från Gällivare Airport var 3:e timme under åren 1997-2007.



Vindrosen visar vindriktningsförhållandena och fördelningen på 12 vindriktningar och 9 vindhastighetsklasser förutom lugnt (0-0,4 m/s). Underlaget till vindrosen är observationer varje 3:e timme från Gällivare A under perioden 1997-2007. Den vind som anges är 10-minuters medelvind och gäller på 10 meters höjd över mark. Vindriktningen anger den riktning varifrån vinden kommer. Vindhastighetsklasserna förklaras i figuren. Ringar för 4, 8, 12, 16 och 20 % av tiden finns utritade.

Figur 18. Vindros 1997-2007 Årsvis vindriktningsfördelning (%) Källa: Boliden Aitik 2015

Det är framförallt under perioden april/maj-oktober som risken för damning från Aitik uppstår. Provtagning i två mätpunkter längs Nattavaaravägen öster om planområdet under dessa månader visar på liten påverkan. Se figur 19.

Enligt gällande villkor får stoftnedfall som årsmedelvärde inte överstiga 200 g/100 m² och månad (g/ar*mån). Medelvärdena i de två mätpunkterna är 8,3 respektive 11,6 g/ar*mån, vilket leder till bedömningen att risken för damning från Aitik på Repisvaara är liten.



Figur 19. Punkter för stoftprovtagning längs Nattavaaravägen 2009-2015.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år. Den korta genomförandetiden motiveras med att byggnationerna ska påbörjas omgående efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänna platser, gator och cykelvägar. Varje fastighetsägare är ansvarig för skötsel och underhåll av den egna fastigheten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Påverkan på vattendrag

Det finns risk för att bäcken Spännajoki tillfälligt påverkas negativt under byggskedet. Påverkan kan framför allt ske i form av grumling. Det finns också risk för att andra föroreningar, som till exempel oljor från entreprenadmaskiner, bekämpningsmedel och växtnäringsämnen, kan nå vattendragen.

Föroreningarna i dagvattnet från ett bostadsområde är i regel högre än från en naturmark. Till stor del beror det på biltrafiken men även byggmaterial och färger, m.m. Närvaro av människor och djur bidrar också till att näringen i dagvattnet ökar.

För att så långt som möjligt minimera negativa konsekvenser av dagvattnet rekommenderas en dagvattenhantering i flera steg i enlighet med P105 (Svenskt Vatten, 2011). Samtidigt kan dagvattnet lyftas fram som en resurs för de boende.

1. Lokalt omhändertagande inom kvartersmark (privat mark) där det eftersträvas att minska uppkomsten av dagvatten och ha ett så rent vatten som möjligt.
2. Minskning och/eller fördröjning nära källan kan ske genom översilning över mark och i mindre magasin som med fördel görs gröna, exempelvis översvämningstyor.
3. Avledning via tröga system så som växtbeklädda diken. Avledningen behöver också anpassas för att kunna klara både mindre och mer extrema regn.
4. En samlad fördröjnings-/reningsanläggning i de nedre delarna av systemen, förslagsvis av ett fördröjningsmagasin.

För att inte öka flödet ut från planområdet efter exploateringen krävs det att dagvattnet fördröjs och magasineras inom planområdet. De totala volymerna som krävs för att fördröja dagvattenflöden till befintlig nivå anges i dagvattenutredningen. Detaljplanen föreslår två utjämnings/fördröjningsmagasin.

Påverkan på naturmiljö

Den tänkta exploateringen innebär påverkan på tidigare relativt orörd naturmiljö. Genom att anpassa ny bebyggelse till rådande terrängförhållanden och naturens förutsättningar bedöms intrånget i naturmiljön och påverkan på den biologiska mångfalden vid Repisvaara kunna begränsas.

Våtmarkernas funktion i ekosystemet är beroende av en naturlig och fungerande hydrologi. Därför är de känsliga för åtgärder som påverkar denna, t.ex. dikning i och runt våtmarken eller vägbyggen. Hydrologisk påverkan kan få följder inom hela miljön.

Vid exploatering av Repisvaara ska naturen bevaras i form av sammanhängande gröna stråk och kilar av naturmark mellan byggnaderna. På så vis bedöms den negativa påverkan på djur- och växtarter kunna minimeras.

Inom området för södra Repisvaara finns två arter (plattlummer och revlummer) som tas upp i 8 och 9 §§ artskyddsförordningen (2007:845). Plattlummer och revlummer utgörs av övriga fredade växtarter och är fridlysta. Gällivare kommun kommer att ansöka till länsstyrelsen om dispens från 8 och 9 §§

artskyddsförordningen 2007:845) för revlumner och plattlumner. Detta i samband med etablering av nya bostadsområden på södra Repisvaara.

Skogsmarken ska bevaras och skötas om så att den biologiska mångfalden kan utvecklas och mark för det rörliga friluftslivet garanteras.

Påverkan på landskapsbilden

Landskapsbilden förändras i och med att tidigare obebyggd skogsmark tas i anspråk för bebyggelse. Nya vägar behöver dras genom orörd skogsmark.

Bestämmelsen om särskilt skydd för landskapsbilden är upphävd.

Planförslaget bedöms medföra viss påverkan men små negativa konsekvenser för landskapsbilden. Intentionen i utvecklingsplanen och strukturen i planområdet möjliggör varierad bebyggelse i nära kontakt med naturen. Området ligger även nära de centrala delarna av Gällivare och är därmed inte lika känsligt som helt oexploaterade områden i avseendet landskapsbild.

Påverkan på växt- och djurliv

Vid exploatering av Repisvaara ska grönstråk och kilar bevaras. På så vis bedöms den negativa påverkan på den biologiska mångfalden/djur- och växtarter kunna minimeras.

Påverkan på rörligt friluftsliv

Det rörliga friluftslivet kan påverkas på ett negativt sätt då tidigare obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse. Påverkan bedöms vara liten, då naturmark ska bevaras mellan byggnaderna. Särskilda stråk för skotertrafik och skidor sparas för att ny bebyggelse inte ska skapa onödiga barriärer i området.

En stor del av skogen inom området behöver avverkas för att ge plats för vägar och ny bebyggelse. Utanför de nya fastigheterna ska skogen bevaras som naturområde som inte får tas i anspråk av de boende. Tillgängligheten till omgivande skogsmark säkerställs genom att ny bebyggelse placeras relativt glest med passager för det rörliga friluftslivet.

Konsekvenser av ökad trafik

En ökning av biltrafik i området kan förväntas, främst under byggtiden men även när området är färdigbyggt. Trafiken till och från planområdet kommer huvudsakligen att utgöras av de boendes egna transporter till och från de nya fastigheterna. Dessutom kan skotertrafiken i området förväntas öka under vintern och våren. Skotertrafiken kan eventuellt ge upphov till bullerstörningar för de boende i området.

Ett attraktivt och väl fungerande gång- och cykelvägnät är en förutsättning för att minska bilresorna och öka andelen gående och cyklister.

Påverkan på rennäringen och konsekvenser av rennäringens bedrivande

Se ovan, under rubriken "Rennäring". All ny bebyggelse i området ska ske med stor hänsyn till rennäringen och dess verksamhet. Det är viktigt att rennäringen kan bedrivas i området även i framtiden och ny exploatering ska inte ske på så sätt att detta förhindras.

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Repisvaara utgör en del av det stråk som prioriteras för stadens fortsatta utbyggnad för att stärka sambandet mellan Gällivare tätort och Dundret. Detaljplanen bidrar till visionen *en arktisk småstad i världsklass* genom att den följer intentionerna i utvecklingsplanen för Repisvaara. Vissa avsteg från utvecklingsplanens vision och rekommendationer har behövt göras av praktiska skäl.

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.

Kommunens riktlinjer som gäller för exploatering av Repisvaara presenteras i Utvecklingsplanen. Dessa riktlinjer avser sex olika områden. En del av riktlinjerna har behövt justeras på grund av praktiska orsaker för att genomförandet av detaljplanen ska kunna ske.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Detaljplanen ska ställas ut för samråd i september 2015. Granskning beräknas ske i oktober-november 2015. Målsättningen är att detaljplanen kan bli antagen i december 2015.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet, d v s gatumark, naturmark och den gemensamma lekplatsen/aktivitetsytan.

Fastighetsägarna har själva ansvar för skötsel av kvartersmark och infartsvägar till de egna bostadshusen, gemensamma gårdstun och parkeringar.

Kommunen ansvarar för att anlägga och sköta om de två områden för dagvattendammar/fördröjningsmagasin. Dessa planläggs som allmän platsmark (naturmark/dagvatten).

Exploateringssamverkan och avtal

Inom kvartersmark ställs krav på marklov för schaktning, fyllning och trädfällning inom området.

Vid en samlad exploatering för hela området bör det normalt gå att samordna markarbeten med utgångspunkt från naturformationerna och tänkt

exploatering. Detta kan dock inte säkerställas i planen.

Då olika byggföretag kan tänkas bli aktuella för en exploatering av området kan det vara bra att kunna styra områdets gemensamma uppbyggnad via marklov och därigenom få en samlad hantering.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar en del av fastigheten Gällivare 12:74. Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Nya fastigheter bildas genom avstyckning av tomter från stamfastigheten. För flerbostadshusen bildas initialt en fastighet för varje kvarter. Möjligheten finns till ytterligare avstyckning av flerbostadshuskvarteren.

För parkeringskvarteret (den gemensamma säsongsparkeringen) bildas en marksamfällighet där fastigheterna för flerbostadshusen ingår.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvartersmark för anläggningar som används gemensamt av flera fastigheter. De kan till exempel omfatta markytor för gemensamma gårdar och infarter, parkering och uppställning av fordon, lekplatser och ytor för avfallshantering.

I de fall det kan bli aktuellt med fler än en exploatör på ett flerbostadshuskvarter kan en gemensamhetsanläggning behövas för gårdstunet. Gemensamhetsanläggning för gårdstun bör omfatta både det gemensamma gårdstunet och körytan på infartsvägen för att säkerställa åtkomst till eventuella parkeringsplatser på gården.

Förvaltningen av dessa anläggningar kan ske genom att en eller flera samfällighetsföreningar bildas. För mindre gemensamhetsanläggningar kan förvaltas direkt genom så kallad delägarförvaltning. Det är en enklare form av förvaltning utan krav på styrelse, där få fastigheter ingår och där alla medlemmar bestämmer tillsammans.

För pumpstationer och transformatorstationer som hör till det allmänna ledningsnätet kan separata fastigheter bildas för att säkerställa anläggningarnas behov.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Kompletterande tekniska utredningar ska utföras i samband med detaljprojektering för att få underlag för angivande av markplaneringshöjder, redovisning av slänter, och skärningar, m.m.

Utformning av kommunala gator avseende vägområdets bredd, vändmöjligheter, busshållplatser, hantering av snö, m.m. har studerats under planprocessen, men behöver detaljprojekteras i genomförandeskedet.

En närmare studie av gatans anpassning till kvarter och gårdstun behöver göras för att säkerställa att infarter och lutningar fungerar. Detta är viktigt främst avseende gällande tillgänglighetskrav men även för att avlopp ska kunna ledas med självfall från varje fastighet. Plankartan anger plushöjder för gatornas nivå.

I dagvattenutredningen (WSP 2015-07-02) föreslås en särskild utredning i fält för att bekräfta så kallade låga stråk och avrinningsvägar. Det är bra att känna till hur dagvatten rör sig i området för att se hur det påverkar de föreslagna bostadskvarteren och vid behov justera läget av vissa kvarter.

Det bör utredas vidare till vilken grad lokalt omhändertagande av dagvatten är lämpligt för kvarteren och var lämpligaste utloppspunkter finns i landskapet. Detta beror till stor del vilken karaktär som vill skapas för bostadsområdena, och om dagvattnet får "ta plats" där och i närheten.

En kompletterande georadarundersökning eller seismik bör utföras för att få en mer tillförlitlig bild av bergytan. Installation av fler grundvattenrör i området rekommenderas för att få en mer säker prognos över grundvattenförhållanden i området.

Eftersom stabilitetsutredningen endast bedömer den generella stabiliteten i området för nuvarande topografi, rekommenderas att det vid senare detaljprojekteringsskeden görs stabilitetsbedömningar för varje enskilt kvarter eftersom schakt, fyllningar och byggnader förändrar förutsättningarna för stabiliteten.

En markradonundersökning behöver göras.

Markavvattning kräver tillstånd enligt 11 kap 13 § Miljöbalken.

Samläggning av infrastruktur

Utbyggnaden av ledningar ska samordnas med övrig infrastruktur inom och i anslutning till planområdet.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen bekostar och ansvarar för:

- utbyggnad av allmän platsmark, gator, vändplatser, m.m.
- utbyggnad av ledningsnät och anläggningar för vatten och avlopp
- uppförande av särskilda dagvattenanläggningar
- bildandet av ledningsrätter för vatten och avloppsledningar till förmån för berörda ledningsägare
- flytt av befintliga ledningar i området

Exploatören bekostar och ansvarar för:

- fastighetsbildning
- samtliga åtgärder inom kvartersmark
- bildande av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark
- anläggning för omhändertagande av dagvatten inom fastigheterna och
- anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät vid anvisad anslutningspunkt.

Anslutning till Vattenfalls eldistributionsnät regleras i avtal mellan exploatören och Vattenfall.

Parkeringsplatser inryms till viss del under varje bostadshus. Varje enskilt fall får avgöra om det blir ekonomiskt lönsamt att bygga garage under mark i den här delen av Gällivare.

MEDVERKANDE

Gällivare kommun har upprättat detaljplanen med hjälp av en plankonsult. Arbetet med detaljplanen har skett i samarbete med kommunens tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ulf Hedman
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen

Annika Ohls
Samhällsplanerare/Planarkitekt
MAF Arkitektkontor AB