

# PLANBESKRIVNING

## DETALJPLAN FÖR DEL AV GÄLLIVARE 82:2 OCH DEL AV GÄLLIVARE 12:74

Småhus samt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse



### HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Bilagor:

- Behovsbedömning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk undersökning
- Förenklad dagvattenutredning

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.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

På grund av gruvans fortsatta utveckling och expansion kommer stora delar av samhället i Malmberget att avvecklas och många av Malmbergets kulturhistoriskt värdefulla byggnader kommer att behöva flyttas. Nya områden för bostäder och placering av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen måste komma till.

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna av att bebygga nedan redovisat planområdet med 30–40 stycken bostäder i form av friliggande villor, parvis sammanbyggda enfamiljshus samt flerfamiljshus. Detaljplanen är tänkt att genomföras i två etapper, där den första utförs av en privat exploatör och inom den andra etappen är det tänkt att nedmonterade kulturhistoriskt värdefulla byggnader från Malmberget ska kunna placeras. Planområdet ligger på södra sidan älven i nära anslutning till Gällivare tätort och uppgår till en areal på 2,3 ha.

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

### KAPITEL 3, MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. eftersom inget riksintresseanspråk finns inom planområdet. Området är väl lämpat att exploatera med bostäder med tanke på bristen av bostäder och närheten till tätorten och all den service den kan bidra med.

### KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

I direkt anslutning till planområdet rinner Vassara älv som är ett biflöde till Kalix älvsystem samt ett Natura 2000-område. Natura 2000 är ett nätverk av Europas allra

värdefullaste naturområden. Områdena kan vara mycket olika men gemensamt för dem alla är att de är ett exklusivt urval av den värdefullaste naturen i Sverige och Europa. Alla områden som ingår i EU:s nätverk Natura 2000 klassas som riksintressen.

Dagvattnet från taken på bebyggelsen i området infiltreras i omgivande mark. Längs med gatorna anläggs diken. Diken i området kan förläggas som täkt dränering, dvs. utförd med ett väl-dränerat grus/stenmaterial som är insvept i en geotextil som i sin tur överfylls med en sand eller det naturliga jordmaterialet som finns i området. Dagvattnet kan då infiltreras i naturmarken och renas innan utsläpp till recipient. Utbyggnaden av villaområdet kommer inte att påverka Vassara älv på ett negativt sätt.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär en påtaglig skada på riksintresset och att planförslaget är förenligt med miljöbalkens 4 kap.

## KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms inte heller medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken 5 kap överskrids. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t ex kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, bly, partiklar och ozon. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats. Anledningen är att plangenomförandet inte ska vålla skada eller olägenheter på miljön eller människors hälsa.

Exploateringen leder inte till några förhöjda halter av ämnen som bidrar till att miljö kvalitetsnormen för luft inte kan tillgodoses. Möjligheten att koppla in husen till kommunens lokala fjärrvärmenät minskar mängderna av utsläpp som kan uppkomma vid uppvärmning av husen med ved.

Kommunalt vatten- och avloppssystem m.m. ger förbättrade förutsättningar för vattenförekomstens framtida vattenkvalitet. Omhändertagandet av dagvatten i området föreslås ske på ett säkert sätt för att inte påverka vattenförekomsten negativt. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte inverkar negativt på de uppsatta miljö kvalitetsmålen för vatten i någon omfattning som går att mäta eller på annat sätt går att konstatera.

# PLANDATA

## LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger på södra sidan av Vassara älv, i direkt anslutning till Gällivare tätort. Området avgränsas i norr och öster av Vassara älv, i väster av bostäder inom fastigheten 82:4 och i söder avgränsas planområdet av fastigheten Gällivare 82:15.



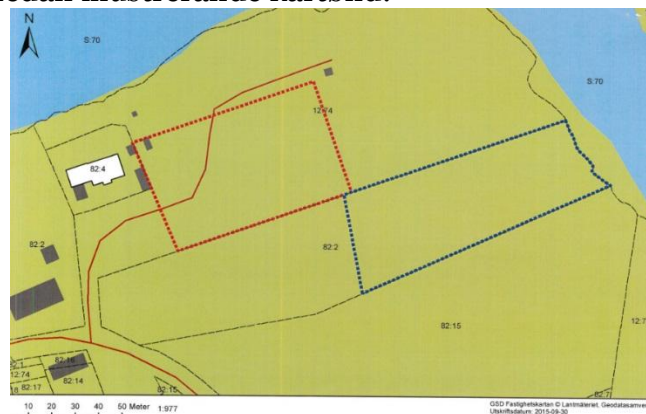
Figur 1: Översiktskarta där planområdet är markerat med en röd linje.

## AREAL

Planområdets area är ungefär 2,3 hektar.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Gällivare 82:2 och Gällivare 12:74. Fastigheten Gällivare 12:74 ägs av Gällivare kommun och Gällivare 82:2 är i privat ägo. Planområdet omfattar även en viss del av Gällivare s:70 som i planen föreslås som öppet vattenområde. En fastighetsreglering kommer att ske för att reglera fastighetsgränserna i enlighet med det byte som skett via avtal. Kommunen byter den rödmarkerade delen av fastigheten Gällivare 12:74 mot den blåmarkerade delen av Gällivare 82:2. Se nedan illustrerande kartbild.



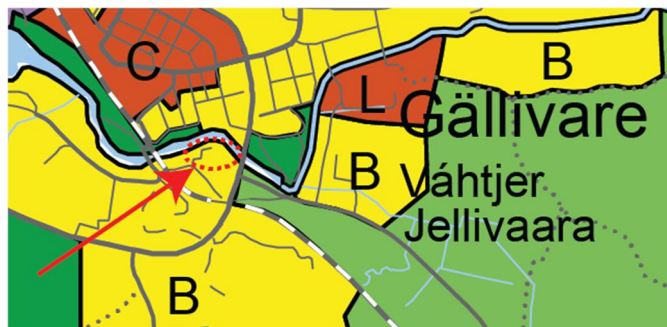
Figur 2: Karta till bytesavtal mellan fastigheterna Gällivare 82:2 och Gällivare 12:74



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

## ÖVERSIKTLIGA PLANER

Enligt gällande fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget, Koskullskulle som antogs i maj 2014, är markanvändningen för aktuellt planområde utpekad som område bostäder (B) (se figur 3.). Området är prioriterat för förtätning och byggande. För att skapa förutsättningar för en levande centrumkärna i Gällivare behövs ca 300 bostäder i centrumets omland. Ny bebyggelse i utpekade områden i Vassara ska utgöras av en variation av flerbostadshus, radhus och friliggande villor med olika höjd och volym. Tillkommande bebyggelse ska placeras nära vattnet och definiera vattenrummet utan att hindra möjligheterna till rekreation i området. Detaljplanens syfte bedöms följa den fördjupade översiktsplanens intentioner.



Figur 3: Utsnitt från Fördjupad översiktsplan 2014–2032 (FÖP 2014–2032). Beteckningen "B" innebär Bostäder. Planområdet inom röd ring

## GRÖN-, BLÅ-, och VITSTRUKTURPLAN

Gällivare har en Grön-, blå- och vitstrukturplan med syfte att förankra en gemensam syn inom kommunen rörande användning, hantering och utformning av snö, vatten, grönska och vägar. Målet är att hitta lösningar som svarar mot hållbarhetsmålen och Gällivares vision om att vara "En arktisk småstad i världsklass".

<p>Gråstrukturen är den struktur som byggs upp av gator och vägar. Den kopplar samman viktiga målpunkter som centrum, skola och aktiviteter med bostadsområden och ska vara väl utformad för gående, cyklister och bilar. Inom Gällivare och mellan olika områden är det viktigt att det finns tydliga stråk, god orienterbarhet och att</p>	<p>Gällivare omges av stora grönområden som delvis har höga naturvärden. Inne i staden är grönstrukturen mer sällsynt och de bebyggda områdena kan utgöra barriärer för växt- och djurliv att röra sig mellan de större grönområdena. Vinterlederna ska utformas med gröna inslag i form av träd, gräs och planteringar som främjar rörelsen för växt- och djurliv</p>	<p>Genom Gällivare rinner Vassara älv, i öster ligger sjön Nuolajärvi och i väster Vassara träsk. Vattenområden är ofta en kvalitet i staden både estetiskt, funktionellt och för rekreation. Strukturplanen främjar kopplingar mellan staden och vattenområdena för att tillgängliggöra dem som rekreationsområden. Älven och sjöarna fungerar även som</p>	<p>När snön faller på vintern plogas gatorna och den gröna strukturen i staden täcks av snövallar som fungerar som snöupplag i långsgående stråk. Snöupplagen pistas och används som skid- och skoterspår som kopplar ihop målpunkter, bostadsområden och friluftsstråk och platser utanför staden. Även större snöupplag skapas på utvalda</p>

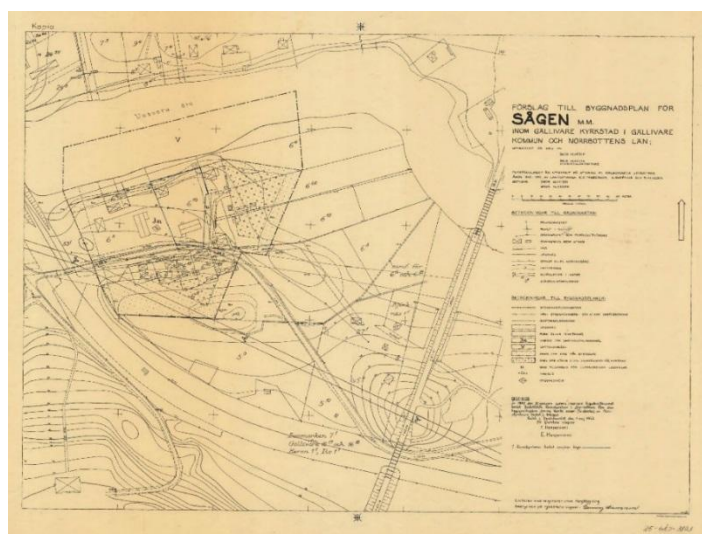
<p>prioriterade sträckor känns säkra och trygga genom till exempel god belysning. Planområdet knyts samman med viktiga målpunkter genom den planerade gång- och cykelvägen i området.</p>	<p>genom staden under barmarksperioden. Grönstrukturen har en viktig funktion kopplad till snölagring och dagvattenhantering som fungerar i synergi.</p>	<p>recipienter för det dagvatten som finns inne i staden. Vinterlederna ska utformas med dagvattenstråk i de gröna strukturerna som samlar upp, leder och renar vattnet på dess väg mot utsläppspunkterna.</p>	<p>platser, som förses med god infiltrationsförmåga genom permeabla markmaterial, och kan användas för lek och aktivitet både vinter- och sommartid. Då de vita strukturerna samordnas med de gröna och blå kan smältvatten tas omhand och mindre mängd snö behöver transporteras ut från staden, vilket sparar både underhåll och miljö.</p>
---	--	--	---

## PROGRAM

Inget program tas fram för planområdet.

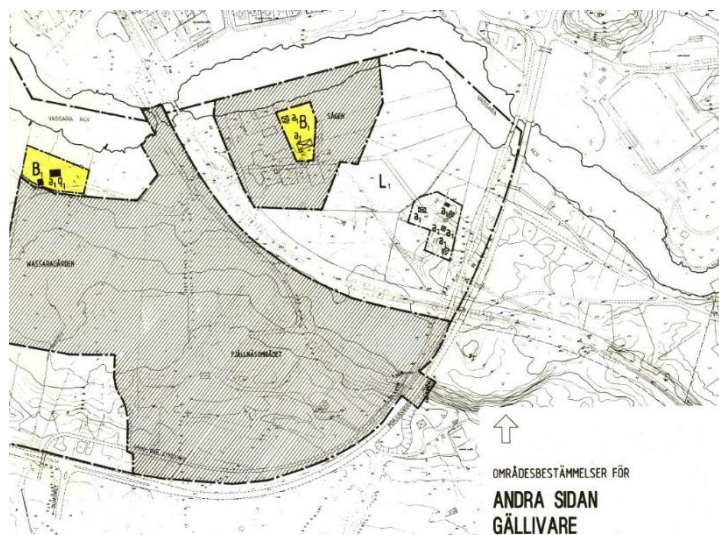
## DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet är idag till viss del detaljplanelagt. Gällande byggnadsplan från 1959 (Förslag till byggnadsplan för Sågen m.m.) reglerar del av området för småindustriändamål samt park eller plantering. Byggrätt finns i gällande plan för småindustri men till största delen utgör den del som berörs av föreslagen plan av mark som endast får bebyggas med uthus och garage.



Figur 4: Gällande byggnadsplan.

Planområdet omfattas sedan tidigare även av områdesbestämmelser (Områdesbestämmelser för Andra sidan Gällivare-1993) vilken redovisar området som en kulturhistoriskt värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en bevarandevärd landskapsbild. Marken inom detta område får endast användas på ett sådant sätt att kulturlandskapet bevaras.



Figur 5: Gällande områdesbestämmelser.

De delar i gällande detaljplan samt områdesbestämmelser som berörs av föreslagen detaljplan upphör att gälla när föreslagen detaljplan vinner laga kraft.

## KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

2015-10-06, togs beslutet § 88 av kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott att ge i uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att i samarbete med LKAB utreda alternativa placeringar av ett ”kulturbyggnadsområde”, samt utformningen av ett sådant område.

Planbesked om att påbörja arbetet med föreslagen detaljplan togs det beslut om i Kommunstyrelsen (KS) 2016-11-28 § 340.

Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott (KSsu) beslutade 2015-11-12 § 102, om att godkänna fastighetsbytet enligt bytesavtalet samt att kommunen bekostar fastighetsbildningen.

## RIKSINTRESSEN

Vassara älv utgör ett natura 2000-område och är även ett riksintresse. I övrigt gör inga riksintressen anspråk på den mark som planområdet omfattar. Riksintressen i närheten är riksintresset för rennäring, E45 och järnvägen är av riksintresse för kommunikationer.

## BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt miljöbalken ska alla detaljplaner bedömas om det finns behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Det innebär att kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen skall även samråda med länsstyrelsen i frågan.

Kommunen gör den sammanvägande bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande grundar sig på nedanstående bedömningsgrunder.

Ett genomförande av planen:

- bedöms (inte) negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål
- bedöms (inte) ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, friluftsliv fornlämningar, vatten etc.
- bedöms (inte) bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- bedöms (inte) påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000, riksintressen eller naturreservat

Följande frågor som ska utredas vidare och belysas i planbeskrivningen är:

- Dagvattenhantering
- Översvämningsrisker i samband med höga flöden i Vassara älv
- Barriäreffekter/tillgänglighet till strandområdet
- Påverkan på landskapsbilden, byggnaders volymer och dispositioner
- Markförhållanden genom geoteknisk undersökning

Samråd har ägt rum med länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar i ett yttrande 2017-11-20 kommunens bedömning avseende betydande miljöpåverkan och anser därmed att planförslaget inte borde medföra sådan miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Länsstyrelsen delar också kommunens bedömning över vilka frågor som särskilt behöver utredas vidare och redovisas i planbeskrivningen. Bl.a. är det viktigt att säkerställa att Vassara älv som utgör Natura 2000-område inte påverkas negativt. Länsstyrelsen anser även att kulturmiljöfrågan behöver hanteras. Områdets närhet till Vassara älv tillsammans med att det är låglänt och att kommunen bedömt att det finns risk för påverkan vid 100 års-flöde, gör att det finns skäl att anta att markhydrologin kan komma att påverkas med eventuella behov av markavvattning. Detta behöver hanteras i det fortsatta planarbetet, där även eventuella behov av särskilda tillstånd för t.ex. vattenverksamhet behöver framgå.



# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

### Mark och vegetation

Markytan i området är relativt plan och jämn och sluttar österut. Markytan varierar mellan +358,0 och +355,8 i nivå [RH 2000], högst i sydväst och lägst i nordöst. Norra halvan av fastigheten består av lövskog, en gallrad ledningsgata med sträckning ut efter Vassaraälven för dragning av VA-ledning. Fastighetens södra halva består av ängsmark i form av hagar. Inom denna del av området, särskilt i lågpunkterna förekommer blöta partier. Inga rödlistade arter finns registrerade inom planområdet. Länsstyrelsen ansåg i samrådet att eftersom området utgörs av gammal odlingsmark kan det finnas biotopskyddade diken i området och att detta behöver redovisas och om så är fallet behöver dispensansökan göras. Kommunen har varit på plats i området och inget dike i jordbruksmark som omfattas av biotopskydd kunde noteras. Kommunen bedömer att ingen dispensansökan behöver göras men om det skulle påträffas ett dike vid exploateringen så ska en dispensansökan göras.



Figur 6: Översiktsbild som visar vegetationen i planområdet i nuläget.

### Geotekniska förhållanden



Figur 7: Kartbild som visar borrhöjningar vid geotekniska undersökningen.

Geotekniska fältundersökningar har gjorts under november månad 2017. Utifrån rådande geotekniska förutsättningar och att byggnader uppförs enligt rekommendationer i kapitel EXPLOATERING bedöms sättningarna bli små.

Jordsammansättningen i området varierar mellan att från markytan består av fyllnadsmaterial eller naturlig sand och silt. Torv förekommer i delar.

Utmed områdets västra kant återfinns ett lager mulljord på ca 0,1–0,2 m. Det underlagras av en fin sand med en mäktighet på ca 0,9–1,7 m. Därefter siltig sandmorän på ca 1,1 – 1,8 m djup under markytan motsvarande nivå ca +356,9 till +355,8.

I två av hålen 17W205 och 17W206 efter områdets norra kant mot Vassaraälven påträffades fyllning av typen grusig sand och grusig sandmorän från markytan ned till ca 1,5 – 2 m under markytan. Fyllning påträffades även i punkt 17W213, mitt i hagen, av typen grusig sand från markytan ner ca 0,9 m under markytan. Under fyllningen påträffades ett lager torv med mäktighet på 0,2 m vid ca 1,2 m under markytan. I skogsområdet återfinns torv ned till ca 0,4 – 0,8 m under markytan.

Under lagren av fyllning, naturliga sediment och torv ovan utgörs jorden av sandig silt ned till ca 2 – 3,6 m djup under markytan i större delen av området. I sydöstra delen av fastigheten påträffades även siltig sand på djup mellan ca 2 – 3,6 till 3 – 4 m under markytan.

Morän har påträffats i samtliga punkter utom i punkt 17W207. Moränen i området är bedömd som siltig sandmorän, förutom i punkt 17W206 och 17W213 där moränen är bedömd som sandig siltmorän.

Bedömning av jordarter är gjord okulärt i fält. Kompletterande siktanalys bifogas den tillhörande markundersöknings rapporten.

Mer information om de olika geotekniska parametrarna finns i den till planen bilagda Geotekniska PM.

Grundvatten kan förväntas påträffas väldigt nära markytan vid de lågtliggande delarna av området samt längs med Vassaraälven där grundvattennivån kan förväntas följa älvens nivå. I de övriga delarna av fastigheten har jordprover från störda provtagningar varit blöta vid ca 2 m under markytan. Grundvattennivån i området bedöms dock variera under året. Det bör förutsättas att grundvattennivån är högre under höga vattenflöden t.ex. under snösmältning.

### Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. I detaljplanen från 1959 står det att ett sågverk tidigare funnits där planen reglerar "småindustri". Det står att det tidigare funnits industri på platsen. Såganläggningen har alltså rivits någon gång före 1959 och troligtvis har den legat i området var Karlgrens slakteri ligger idag. Sågverket hade inte heller doppning/impregnering. Om markföroreningar skulle påträffas skall detta anmälas till tillsynsmyndigheten. Fyllnadsmassor som kan komma att behövas i området skall säkerställas vara helt utan föroreningar innan tillförsel till området.

## Radon

Normalrisk för markradon enligt Sveriges Geologiska AB:s ”Markradonutredning för Gällivare kommun” daterad 1990-03-12, i Gällivare-Malmberget-Koskullskulle gäller för området generellt.

På mark med normal risk för markradon bör byggande ske med radonskyddade konstruktioner (god cirkulation i krypgrunden och att bottenplattan i grunden är tät) enligt Boverkets rekommendationer.

## Lek, rekreation och mötesplatser

Rekreativvärde är en viktig del i att skapa en god livskvalitet för de boende i området. Den glesa bebyggelsestrukturen som eftersträvas i området ger möjlighet till utevistelse och lek i direkt anslutning till bostaden. De planlagda naturområdena, NATUR, skapar grönstråk och ger även de god möjlighet till lek och rekreation.

Längs Vassara älv har ett naturområde samt ett område för gång- och cykelväg säkrats i planen via bestämmelse NATUR och GC-VÄG för att allmänheten ska kunna röra sig efter strandkanten. Platsen bedöms inte idag vara en del av den sociala miljön och ett område som människor söker sig till för rekreation. När fler människor flyttar till sina nya bostäder ger det möjligheten till sociala aktiviteter. Utvecklingen av område ger förutsättningar till ytterligare platser för lek, rekreation och möten.

Från planområdet kan man vintertid lätt ta sig ut på älven och omgivningen för vidare färd till de iordningställda skoter- och skidlederna i närområdet.



Figur 8: Skidspårskarta över Gällivare.

I närheten finns skidspår för de personer som vintertid gillar att åka skidor. Längs med norra sidan av älven passerar ”kommunrundan” planområdet. Öster om planområdet leder en del av ”Kommunrundan” kallat ”Dundretspåret” skidåkarna upp till Dundrets skidanläggning.

## Vattenområden

Vassaraträsket ingår i Kalixälvens avrinningssystem och sorterar under Torne och Kalix älvars vattenvårdsförbund. Miljökvalitetsnormerna (MKN) för Vassaraträskets vatten i närheten av planområdet är enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige, [www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se), 2015) god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus 2015. I det senaste arbetsmaterialet från september 2015 ges förslag till samma miljökvalitetsnormer, men med undantag i form av ett sänkt kvalitetskrav för kvicksilver och bromerad difenyleter. Anledningen är att dessa ämnen till största del kommer från atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter, vilket i praktiken gör det omöjligt att minska tillförseln av dessa ämnen till träsket.

Enligt arbetsmaterial till riskbedömning (augusti 2015) finns ingen risk att den ekologiska statusen/potentialen inte uppnås till 2021. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås till 2021 p.g.a. att vattenförekomsten idag inte gör det.

Kommunalt vatten- och avloppssystem m.m. ger förbättrade förutsättningar för vattenförekomstens framtida vattenkvalitet. Omhändertagandet av dagvatten i området föreslås ske på ett säkert sätt för att inte påverka vattenförekomsten negativt. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte inverkar negativt på de uppsatta miljökvalitetsmålen för vatten i någon omfattning som går att mäta eller på annat sätt går att konstatera.

## Strandskydd

Med stöd av 15§ tredje stycket naturvårdslagen beslutade länsstyrelsen i Norrbotten 1999-06-11 (dnr 231-6276-97) om undantag från det generella strandskyddet.

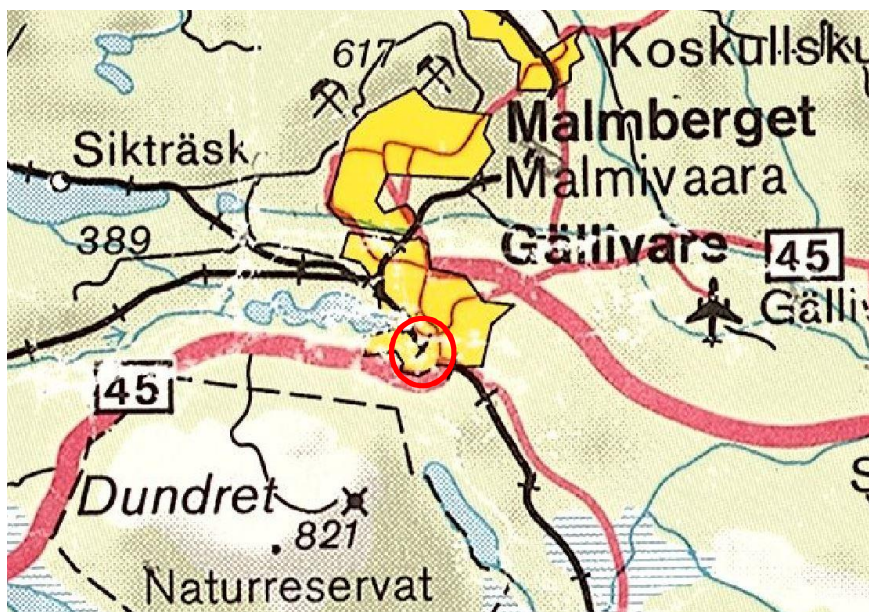
Avgränsningsbeslutet säger att följande sjöar och vattendrag är undantagna från strandskyddsbestämmelserna:

- De vattendrag som inte finns redovisade på Norrbottenskartan i skala 1:500 000 (Lantmäteriets karta 505)
- De sjöar inom Haparanda, Kalix, Piteå och Luleå kommun som inte finns redovisade på översiktskartan i skala 1:250 000 (den röda kartan)
- De sjöar inom övriga länets kommuner som inte finns redovisade på Norrbottenskartan i skala 1:500 000 (Lantmäteriets karta 505).

Med andra ord omfattar det befintliga avgränsningsbeslutet redan mindre sjöar och vattendrag som berörs av den nya lagändringen.

Planområdet omfattas således inte av det generella strandskyddet och inget upphävande krävs för genomförandet av planen.





Figur 9: Utklipp från Norrbottenskartan i skala 1:500 000 (Lantmäteriets karta 505), röd cirkel markerad planområdets placering.

## Jämställdhet och trygghet

Området är idag oexploaterat och igenvuxet. Den bebyggelse som planförslaget medger skapar förutsättningar för ett ökat antal människor att vistas i området, vilket i sin tur kan ge ett bostadsområde där människor upplever trygghet. Nya bostäder och öppna ytor samt belysta vägar skapar en trygg miljö att vistas i. Närheten till centrum och utvecklingen av gång- och cykelstråk skapar förutsättningar att nyttja alternativa transportslag till bilen, nya rörelsemönster och ger även en ökad tillgänglighet mellan andra områden. Med ett fullt utbyggt område ges förutsättningar och ett underlag till en framtida kollektivtrafikutbyggnad.

För att sträva mot jämställdhet behövs dessutom god tillgång till mötesplatser. Inom planområdet utgörs mötesplatserna av sparade naturstråk och ytor mellan bostadsbebyggelsen för spontana aktiviteter, samvaro och möten.

## BOSTÄDER OCH LOKALER

### Bostäder

Inga bostäder finns idag inom planområdet. Närmaste bostadsbebyggelse finner man väster om och i direkt anslutning till planområdet. Bebyggelsen utgörs av friliggande villor. Föreslagen detaljplan kommer att ge planmässiga förutsättningar att bebygga planområdet med 30–40 stycken bostäder i form av friliggande villor, parvis sammanbyggda enfamiljshus samt flerfamiljshus. Flerfamiljshusen som föreslås i planens östra del är de nedmonterade kulturhistoriskt värdefulla byggnader från Malmberget (se bilder nedan samt värden och karaktärsdrag som listas).



Figur 10: Kulturhistoriskt värdefull byggnad från Malmberget. B10.

#### **BOLAGSVÄGEN 10, B10**

- Avskildhet samt läge på terrass i sluttning.
- Vegetationen samt enkla marktytor med gräs och grus.
- Balkongens läge mot utsikt.
- Karaktärsdrag av jugend och nationalromantik i alla delar.
- Husets volym samt takform och kupor.
- Fasadens panelsättning och typ.
- Fönstersättning och former.
- Verandor, entréer och balkonger med sin detaljrikedom samt övriga snickeridetalyer.
- Skorstenarnas utformning och material.
- Granitsockel som tar upp höjdskillnader i marken.



Figur 11: Kulturhistoriskt värdefull byggnad från Malmberget. B11.

#### **BOLAGSVÄGEN 11, B11**

- Avskildhet
- Parkliknande tomtplats med trädridåer samt plan gård framför huset.
- Jugendkaraktär
- Husens volym samt takform och material med frontoner och kupor.
- Fasadernas panelsättning och typ.
- Fönstersättning och former.
- Verandor, entréer och balkonger med sina detaljer samt övriga snickeridetalyer.
- Skorstenarnas utformning och material.
- Sockel som tar upp höjdskillnaderna i marken.



Figur 12: Kulturhistoriskt värdefull byggnad från Malmberget. B12.

#### **BOLAGSVÄGEN 12, B12**

- Byggnaden står idag intill de representativa bolagsbyggnaderna Disponentvillan och hotellet samt Bolagskontoret. Det var viktigt förr då huset användes som ingenjörsbostad och kontor.
- Parkliknande omgivning med trädridåer.
- Enkla ytor och plan mark.
- Husets volym och höjd samt takformer och material.
- Fasadens panelsättning och typ.
- Fönstersättning och former.
- Entréers och balkongers detaljer smt övriga snickeridetalyer.
- Skorstenarnas utformning och material.
- Granitsockel som tar upp höjdskillnader i marken.
- Uthusets utformning.



Figur 13: Kulturhistoriskt värdefull byggnad från Malmberget. B18.

#### **BOLAGSVÄGEN 18, B18**

- Avskilt läge
- Enkla ytor och plan mark med terrasser.
- Byggnadens placering med balkong och veranda mot söder och väster.
- Karaktärsdrag av jugend och nationalromantik.
- Husets volym och entréförhållanden.
- Takform och takets äldre material.
- Fasadens panelsättning och typ.
- Fönstersättning och former.
- Verandor, entréer och balkonger med detaljrikedom samt övriga snickeridetalyer.
- Skorstenarnas utformning och material.
- Granitsockel som tar upp höjdskillnader i marken.



Figur 14: Kulturhistoriskt värdefull byggnad från Malmberget. B20.

#### **BOLAGSVÄGEN 20, B20**

- Det avskilda läget och den lummiga omgivningen.
- De enkla ytorna och den lummiga tomplatsen.
- Terrasseringen.
- Plan yta med terrasser och sluttning mot söder.
- Husets volym och entréförhållanden.
- Takform och den äldre takpappen.
- Fasadens panelsättning och typ.
- Fönstersättning och former.
- Veranda, entré och balkongen med sin detaljrikedom.
- Övriga snickeridetaljer.
- Skorstenarnas utformning och material.
- Granitsockel som tar upp höjdskillnader i marken.

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inga arbetsplatser finns eller planeras för inom området. Närmaste arbetsplats är Karlgrens slakteri som ligger ett par hundra meter väster om planområdet. I övrigt är det i centrum som de närmsta arbetsplatserna finns.

## EXPLOATERING

### Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är pröva förutsättningarna av att bebygga nedan redovisat planområdet med 30–40 stycken bostäder i form av friliggande villor, parvis sammanbyggda enfamiljshus samt flerfamiljshus.

När det gäller byggrätten inom det område som i första hand reserverats för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bör förutsättningar ges för en gles struktur för att knyta an till Malmbergets bolagsområde. En viss förtätning kan tillåtas till den grad att karaktären inom området ändå upplevs gles. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea föreslås vara 25 %.

Den sociala hierarkin som byggnaderna speglar bör framgå av dispositionen av området.

Reglering på plankartan har gjorts utifrån de värden som byggnaderna besitter och fortsatt avser att bevaras. Som stöd för regleringen har Kulturmiljöanalys, Malmberget, etapp 2 demonterade byggnader varit. En upplysningstext om kulturmiljöanalysen har införts på planen för ökad tydlighet. Huvudbyggnaden skall placeras med entréer i enlighet med den orientering som byggnaden hade på sin föregående plats med hänseende till väderstreck och vägstruktur ( $p_3$ ). Huvudbyggnaden skall även efterlikna utseendet byggnaden hade vid sin tidigare plats vad gäller volym, takform, fasadmaterial, färgsättning, fönsterform osv. ( $f_3$ ).

Komplementbyggnader skall anpassas till volym, färgsättning och fasadmaterial till den byggnad den hör ihop med ( $f_4$ ). Komplementbyggnad ska placeras med en tydlig tillhörighet till huvudbyggnaden ( $p_3$ ). Bebyggelsen regleras i den östra delen med en högsta nockhöjd på 13,5 m. För att skapa en tydligare gräns mellan den moderna bebyggelsen i västra delen av planområdet och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har ett område med prickmark (byggnader ej får uppföras) införts på plankartan.



Planförslaget skall även vara så pass flexibelt reglerat med bestämmelser att det är möjligt att uppföra helt nya och moderna flerbostadshus om det av någon anledning inte skulle vara möjligt att uppföra den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Ifall kulturhusen inte går att placera i östra området, så ska det fortfarande vara en viss karaktär på nya flerbostadshus som byggs. En bestämmelse ( $f_6$ ) införs på plankartan, om att fasadmaterialet på bebyggelsen till minst 50% ska utgöras av trä.



Figur 15. Illustration av föreslagna kulturhistoriskt värdefulla byggnaders placering i planområdets östra del.

I den västra delen av planområdet föreslås friliggande villor eller parhus ( $f_1$  och  $f_2$ ). Detaljplanen ger en högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea på 30 % för friliggande villor, med en största fastighetsstorlek av 1000 m<sup>2</sup>. För parhusbyggnader föreslås en högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea på 50 % till en största fastighetsstorlek på 450 m<sup>2</sup>. En högsta nockhöjd på 8 m och med en takvinkel mellan 10 och 45 grader föreslås för all ny bebyggelse i den västra delen, byggnad får placeras med minst 2 meters avstånd från fastighetsgräns om byggnadstekniska åtgärder för att klara brandsäkerheten vidtagits. Parhus får placeras i gemensam gräns och garage ska placeras minst 6.0 meter från fastighetsgräns mot gata där infart sker. Reglering av en största fastighetsstorlek skapar förutsättningar att det blir en högre exploatering. Bestämmelser om källarlösa hus, plushöjder samt reglering av lägsta nivå för grundläggning säkerställer bebyggelsen från eventuellt höga flöden.



Figur 16. Illustration av föreslagna bostäder i form av villor och parhus i planområdets västra del.

### Rekommendationer för grundläggning, schaktning och fyllning

För området rekommenderas generell grundläggning med platta/sula eller plintar på en packad fyllning av friktionsjord ovan morän eller sand.



Innan grundläggning utförs skall all organisk jord, som torv och vegetation avlägsnas i lägen för hus och körytor. På fastigheterna förekommer områden med torv som har mäktighet ca 0,4 – 0,8 m. Torv är mycket kompressibelt och kan ge ojämna sättningar. Befintliga fyllningar bör utvärderas för att undersöka om de går att återanvända och i så fall om ompackning krävs. Grundläggning ska utföras tjälsäkert, frostfritt samt väl-dränerat.

Byggnader bör med hänsyn till rådande grundvattennivåer och förekommande finkorniga sediment, ges en ”hög höjdsättning” på platta eller plintar för att undvika problem med uppträngande fukt i grunden. Dimensionering av ytor ska vara för materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

Förekommande sand och finkorniga sediment med siltinnehåll är erosionskänsliga samt flytbenägna vid vattenöverskott vilket måste beaktas, särskilt vid schakt under grundvatten eller vid regn och snösmältningsperioder.

För säkerhet vid schakt- och fyllningsarbeten ska handboken Schakta säkert beaktas. Som fyllningsmaterial under planerade byggnader föreslås material enligt CEB.213, AMA anläggning 2017. Fyllningsmaterial packas enligt tabell CE/4, AMA anläggning 2017. Jordschakt ska utföras enligt AMA anläggning 17 CBB.21 och CBB.22.

## Landskapsbild

Stora delar av den mark som skall exploateras är i gällande områdesbestämmelser utpekade som en kulturhistoriskt värdefull miljö där det öppna odlingslandskapet och jordbruksbebyggelsen bildar en bevarandevärd landskapsbild. Tyvärr försvinner dessa värden när områdena växer igen, när markerna inte längre brukas och hålls öppna. Landskapsbilderna kommer att förändras från dagens förhållande när nya och ”gamla” hus uppförs i området. Ny och gammal bebyggelse som ger området ytterligare ett uttryck för hur landskapet kan se ut samt visar att området fortsatt genom åren kommer att förändras. Vyn från E45 när man kör in och ut från stadens centrum kommer att få ett positivt inslag av den kulturhistoriska bebyggelsen närmast vägen samt den moderna småhusbebyggelsen i bakgrunden. Ett förslag är att skylta upp vid den eventuella grillplatsen med en historisk berättelse om landskapet som en gång i tiden fanns på platsen.

## Tillgänglighet

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsnedsättningar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet. Detta ska alltid beaktas fullt ut vid kommande bygglovsprövningar

Målet med ny bebyggelse och friytor är alltid att tillgänglighetsanpassa inomhus- och utomhusmiljön så gott det går. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Marken i området är relativt plan och utgör inget hinder för tillgängligheten. Men för de byggnader som skall flyttas dit och som har ett högt kulturhistoriskt värde kan det vara svårt att tillgänglighetsanpassa dem till fullo. Flera byggnader har viktiga värden/värdebärare som ska bevaras eller återskapas, såsom t ex höga socklar. En god ambition bör finnas i kommande bygglovsskeden att bevara dessa värden vid tillgänglighetsanpassade åtgärder. Ramper, räcken och andra tillgänglighetsanpassningar bör anpassas väl till bebyggelsens uttryck.

### **Parkering, utfarter**

För enfamiljshusen löses parkeringsbehovet på den egna fastigheten och för flerfamiljshusen skall kommunens fastställda parkeringsnorm ligga till grund för antalet parkeringar som anses vara nödvändiga.

### **Offentlig service**

Ingen offentlig service finns eller planeras för i området. Närmaste skolor till planområdet är Sjöparksskolan och Malmens friskola. På Sjöparksskolan finns även förskola i dagsläget, men en ny skolstruktur som har påbörjats implementeras innebär att det bara kommer vara högstadium på Sjöparksskolan till 2019. På friskolan finns årskurserna 6–9 men kommer under hösten att utöka sin verksamhet och omfatta årskursen 4–9. Närmsta förskola blir då antingen Maria förskola eller Älvens förskola.

Övrig offentlig service som badhus, bibliotek m.m. finns i centrum, på andra sidan Vassara älv.

### **Kommersiell service**

Ingen kommersiell service finns i området, närmast kommersiella service finns vid Karlgrens slakteri samt i centrala Gällivare.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns i området

### **Risk för skred och översvämningar**

Ett förändrat klimat skapar risk för skador och olyckor i form av översvämningar, ras och skred. Vid planering och byggande i strandnära lägen ska hänsyn tas till dessa risker, framförallt i områden där klimatberäkningar tyder på att dagens 100-årsflöde kan uppstå oftare.

Planområde ligger delvis inom och nära beräknat vattenstånd för 100-årsflödet. Enligt karteringen föreligger det en risk att området inom vissa delar kommer att översvämmas vid ett vattenstånd för ett 100-års flöde, vilket visas i figur. 16. Vid ett 100-års flöde ligger vattenståndet på +356,35 och vid medelvattenföring på +355,21 precis nedströms planområdet. Flygfoton tagna vid höga flöden visar att det tränger in vatten i området i den nordvästra och i den sydöstra delen. En åtgärd för att minimera risken att påverkas av höga flöden föreslås den gång- och cykelväg som planeras längs med Vassara älv att ges egenskapen och funktionen som en skyddsvall.

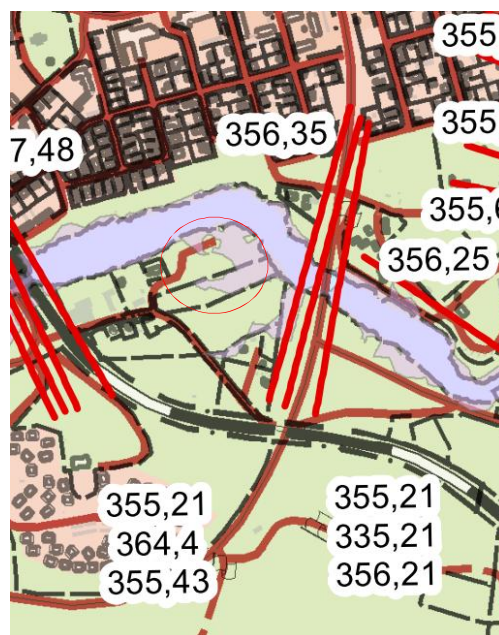
Det angeläget att säkerställa att konstruktionen utformas på ett sådant sätt att vatten inte kan flöda in genom underliggande marklager.

Plushöjder för gång- och cykelvägen samt på kvartersmarken närmast Vassara älv regleras till en nivå på minst +357 meter över nollplanet för att säkerställa att bebyggelsen inte riskerar att översvämmas. Plushöjderna redovisas på plankartan. Plankartan reglerar även att det enbart får uppföras källarlösa hus med en lägsta nivå för grundläggning för att minimera risken för negativ påverkan på bostadsbebyggelsen vid höga flöden i älven.

Åtgärder som görs för att varaktigt skydda ett markområde från översvämning t.ex. att man bygger en vall för att skydda, anses det vara en markavvattningsåtgärd om den placeras inom ett vattenområde och ska skydda mot vatten som förekommer inom vattenområdet. Det kan röra sig om mark som regelbundet översvämmas på grund av variationer i vattennivå i närliggande vattendrag och sjöar, eller mark som behöver skydd mot en konstant hög vattennivå. Det finns således behov av att söka tillstånd för markavvattning för planerad gång- och cykelväg som skall fungera som skyddsvall mot höga flöden.

Figur 16, kartbilden visar tvärsektioner med vattenstånd för 100-årsflödet med större siffror och vattenstånd vid medelvattenföring med mindre siffror. Höjdangivelser är i RH2000.

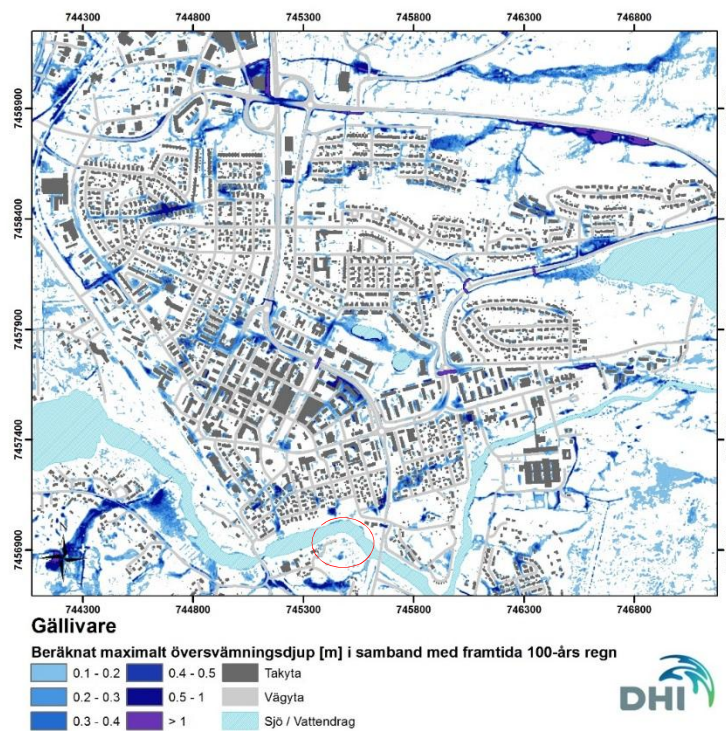
Den översvämmade ytan vid 100-årsflödet visas med ett lila fält.



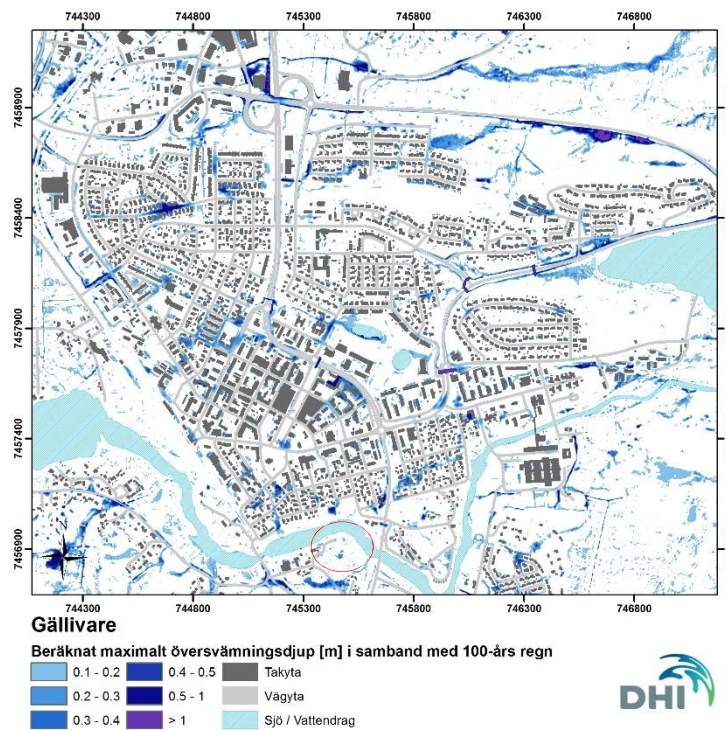
Figur 17: Översvämningskartering av vattenstånd för 100-årsflödet inom planområde.

Ett förändrat klimat skapar risk för skador och olyckor i form av översvämmningar, ras och skred. Vid planering och byggande i strandnära lägen ska hänsyn tas till dessa risker, framförallt i områden där klimatberäkningar tyder på att dagens 100-årsflöde

kan uppstå oftare. Beräknade översvänningsdjup i samband med 100-årsregn och framtida 100-årsregn visar att lågpunkterna i området kommer att översvämmas. Planområde ligger delvis inom och nära beräknat vattenstånd för 100-årsflödet.



Figur 18: Kartering av översvänningsdjup i samband med framtida 100-års regn. Röd cirkel markerar planområdet.



Figur 19: Kartering av översvänningsdjup i samband med 100-års regn. Röd cirkel markerar planområdet.

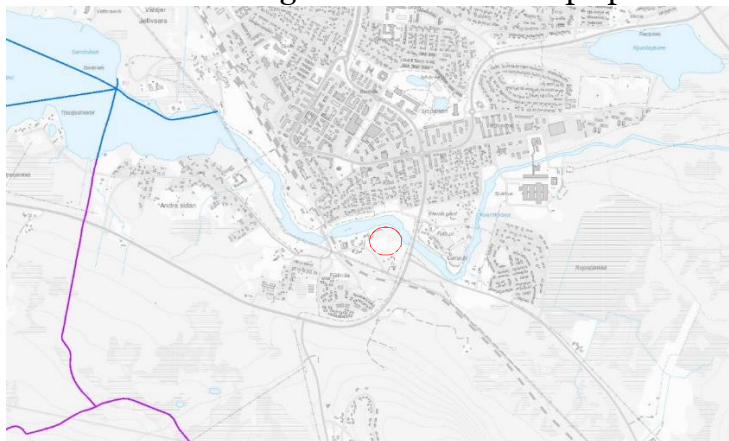


## TRANSPORTER

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

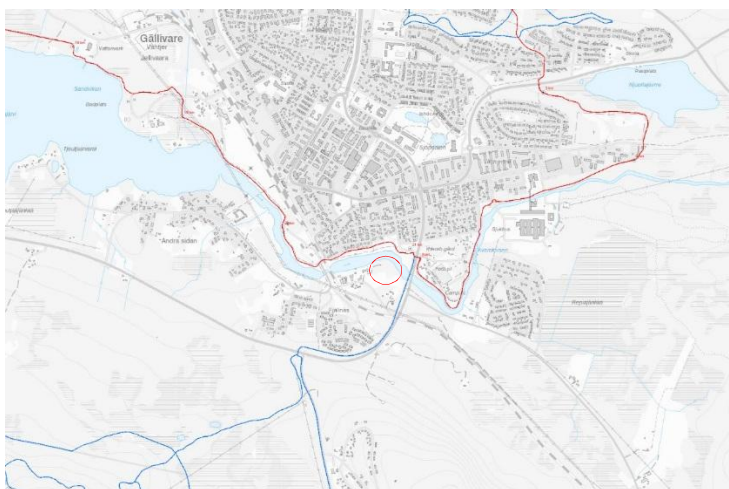
Inom planområdet ges det förutsättningar till en lokalgata som ansluter till Odlingsvägen och slutar med en vändplan i planområdet. Inom planområdet finns även en föreslagen gång- och cykelväg som ansluter i sydöst till befintlig gång- och cykelväg som följer väg E45 och från denna finns goda förbindelser vidare i samhället. Stråket ska vara av enklare karaktär, med grus eller stensmjöl och med belysning av träd och kulturhus samt pollare eller liknande längs med GC-vägen. Det finns ett väldigt starkt stråk redan på norra sidan om älven så detta behöver inte vara ett lika starkt stråk, och man ska kunna följa det om man till exempel vill komma närmare kulturhusen för att betrakta. En grillplats och bänkar längs med stråket är önskvärt. Stråket ska även finnas för de boende i området.

Ingen skoterled ansluter till området, men befintliga skoterleder är tillgängliga via Vassara älv, norr om planområdet. Bestämmelser som ger förutsättningar att köra skoter över naturmarken inom ett reglerat område finns på plankartan.



Figur 20: Skoterled i närheten av planområdet som är markerat med en röd cirkel.

Tillgängligt i närheten finns skidspår för de personer som vintertid gillar att åka skidor. Längs med norra sidan av älven passerar "kommunrundan" planområdet. Öster om planområdet leder en del av "Kommunrundan" kallat "Dundretspåret" skidåkarna upp till Dundrets skidanläggning.



Figur 21: Skidspår i närhet av planområdet som är markerat med en röd cirkel.

## Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik finns i direkta närheten till planområdet för att den ska kunna fungera som ett alternativ att välja bort bilen. Med en full utbyggnad här och på Repisvaara kan det ge förutsättningar till ett framtida kollektivtrafikstråk.

## ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

### Vatten och avlopp

Till området finns kommunalt VA – en ny ledning till Repisvaara passerar planområdet och att koppla på detta område skulle inte betyda några kapacitetsmässiga problem. Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas för att inrymma föreslagen bebyggelse.

### Dagvatten, snöhantering

Inget kommunalt dagvattenledningsnät finns i området, dagvattnet infiltreras idag naturligt i marken. Området bebyggs med enfamiljshus samt mindre flerfamiljshus och runt bebyggelsen planteras gräsmattor.

Dimensionerande nederbördsintensiteten har i den förenklade dagvattenutredningen beräknats i enlighet med rekommendationer från Svenskt Vattens publikation P110 vilket fastställer ett minimikrav på fördröjning av ett 10-årsregn för "gles bostadsbebyggelse".

Ledningsnätet (trycklinje i marknivå) bör klara återkomsttiden 10 år, en varaktighet på 10 min samt ett klimatpåslag på 1,25. Planerad mark bör dimensioneras för att klara av att avbörda minst ett 100-årsregn med en varaktighet på 10 min samt ett klimatpåslag på 1,25 innan byggnader tar skada.

Från beräkningarna framgick att det dimensionerande dagvattenflödet från området ökar med ca 337 l/s (10-årsregn) och 723 l/s (100-årsregn) efter genomförande av plan.

Fördröjning blir nödvändigt för att i möjligaste mån inte belasta recipienten nedströms i samband med kraftigare regn. Något som blir mer och mer aktuellt i takt med framtidens klimatförändringar. Total beräknad fördröjningsvolym för området uppskattas till ca 259 m<sup>3</sup>.

Beroende på höjdsättning i plan och naturliga variationer i landskapet kan volymen behöva delas upp på olika platser i planen. Fördröjningsvolymerna vävs med fördel in i landskapet och kan t.ex. skapas i form av torrdammar eller svackdiken innan vidare avledning till dagvattennät eller recipient, se Figur 21 och Figur 22.



Figur 22. Exempel på översilningsyta/torrdann. En översilningsyta är en lätt sluttande gräsyta dit vatten från vägar och andra hårda ytor leds. Vattnet renas när det sprids över gräsytan och filtrerar ner i jorden. För att skapa fördröjning regleras bräddnivån med exempelvis en brunn.



Figur 23. Exempel på svackdike. Svackdiken kan vara gräsbeklädda men kan även bestå av grusfyllning. Dikena fungerar både som infiltrationsyta och öppet avrinningsstråk och har beroende på utformning, mer eller mindre förmåga att fördröja dagvattnet.

Fördröjningsvolymen kan också reduceras genom att man minskar andelen hårdgjorda ytor. Detta kan exempelvis ske med hjälp av genomsläppliga beläggningar och gröna tak.

Med modelleringsverktyget Stormtac kan transporten av föroreningar före- och efter genomförande av plan beräknas. De modellerade halterna av föroreningar i dagvattnet från detaljplaneområdet har jämförts med riktvärdesgruppens föreslag till riktvärden.

Den nya markanvändningen innebär en ökad föroreningsbelastning för samtliga listade föroreningar, men riktvärdet överskrids endast för kvicksilver (Hg) och suspenderat material (SS). Den ökade föroreningshalten beror på att detaljplaneområdet omvandlas från ett grönt område med mycket låga föroreningshalter till ett mer hårdgjort bostadsområde med t.ex. takytor som kan generera en ökad halt av olika metaller och parkeringsytor vilka genererar en högre föroreningsbelastning av diverse ämnen, bland annat olja.

Den nya markanvändningen innebär en ökning av metaller som kadmium, koppar och zink, som framförallt kommer från frånhustaken. Valet av takmaterial är därför viktigt. Generellt sett bör koppar- och zinktack undvikas med anledning till att dessa metaller är skadliga för vattenlevande organismer. Om koppar- och zinktack används bör takavvattning anslutas till t.ex. torvfilterbrunnar för rening.

I detta fall kan en enkel dagvattenrening via t.ex. infiltration i omkringliggande naturmark, avledning via ett svackdike eller översilningsyta rekommenderas innan utsläpp till recipient.

Svackdikena ska inrymmas inom området för GATA.

Inom naturmark vid lokalgatans vändplats föreslås ett tillfälligt upplag av snö vintertid när gatan snöröjs.

### Energi och elförsörjning

Elnätet är utbyggt i närområdet och föreslagen bebyggelse kopplas på befintligt elnät. Genom området går två ledningar som behöver flyttas. Kommunen för en dialog med Vattenfall om flytten.

Gällivare Energi planerar att dra en förstärkningsledning med fjärrvärme söder om området, under 2018. Möjligheter att ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet är därmed goda.

### Tele och opto

Bredband kan byggas ut samordnat med elnätets utbyggnad i området. Närmaste optokabel finns att ansluta till väster om planområdet vid Andra Sidanvägen.

### Avfall, återvinning

Kommunen ansvarar idag 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. I annat fall skall fastighetsinnehavaren och kommunen komma överens om att avfallet samlas in och hämtas vid någon annan plats. Gemensamma sophus kommer att finnas för flerbostadshusen.

Återvinningsstation finns vid före detta OK/Q8 på andra sidan älven.

## RISKER OCH STÖRNINGAR

### Buller

Europaväg 45 ligger sydöst om planområdet och har en skyltad hastighet på 80 km/h ungefär fram till där E45 korsar järnvägen, därefter är det 50 km/h förbi området. Enligt Trafikverkets trafikuppgifter är årsmedeldygnstrafik någonstans mellan 2000 och 4000 stycken fordon.

Gränsen för närmaste byggrätt för bostäder ligger ca 100 meter från E45. Ingen större korsning med många fordonsrörelser som föranleder acceleration eller inbromsning finns i direkt närhet. Riktvärden för buller mot bostadsområdet bedöms utifrån redovisade förutsättningar inte att överskridas.

### Lukt

Från närliggande charkuteri finns det risk att lukter kan förekomma eftersom verksamheten förvarar gödsel på fastigheten Gällivare 82:15, på ett avstånd om ca 30 m från närmsta byggrätt i föreslagen plan.



## Farligt gods

Europaväg 45 är också farligt gods-led. Den ligger på drygt 90 meters avstånd från närmsta kvartersmark för bostäder och bostadsbebyggelse. Detta är utanför det uppmärksamhetsavstånd som anges i Länsstyrelsen i Norrbottens riktlinjer för planering av bebyggelse intill transportleder för farligt gods.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Visionen för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle och för den stadsomvandlingen som sker är ”En arktisk småstad i världsklass”. För att nå denna vision har hållbarhetsmål tagits fram. Dessa utgör den samlade viljeriktningen och utgörs av social-, ekologisk-, samt ekonomisk hållbarhet. Utifrån dessa mål har kommunen tagit fram fyra strategier. Konsekvenserna av planens genomförande i förhållande till dessa strategier redogörs nedan under respektive rubrik.

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

Illustrationskartan visar att inom planområdet inryms 5 stycken kulturhistorisk värdefulla byggnader från Malmberget, med ca 22 lägenheter samt ca 14 stycken nyproducerade enfamiljshus. De utgör en del av kommunens planberedskap för bostadsbyggande under perioden 2014 - 2022 som kommunen bör ha per år för att möta efterfrågan på nya bostäder. Efterfrågan är beräknad utifrån försvinnande bostäder vid avvecklingen av Malmberget samt den förväntade inflyttningen till följd av fler arbetstillfällen i kommunen.

Planen bidrar till visionen om en arktisk småstad i världsklass genom att främja kommunens hållbarhetsmål.

### *Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö*

Gång- och cykelvägen längs med vattnet som även leder in till bostadsområdet bryter av bostadsbebyggelsen från den närmsta stranden och minskar den barriäreffekt ny bebyggelse annars kan ge intill strandnära lägen. För den sociala hållbarheten blir detta stråk oerhört viktigt – boende i området behöver tryggt och enkelt kunna ta sig till de större gång- och cykelvägarna/skidspåret som leder mot centrum och mot Dundret. Öppna gårdar och mycket grönska på allmänna ytor ger en välkomnande känsla att vistas i området. Det skapas nya mötesplatser som inte tidigare fanns i området. Mikroklimatet blir gott med den småskaliga bebyggelsen och närheten till naturen.

Området är idag oexploaterat. Nya bostäder och öppna ytor samt belysta vägar skapar en trygg miljö att vistas i. Närheten till centrum och utvecklingen av gång- och cykelstråk skapar förutsättningar att nyttja alternativa transportslag till bilen och ger en även ökad tillgänglighet. Med ett fullt utbyggt område ges förutsättningar och ett underlag till en framtida kollektivtrafikutbyggnad.

För att sträva mot jämställdhet behövs dessutom god tillgång till mötesplatser. Inom planområdet utgörs mötesplatserna av sparade naturstråk och ytor mellan bostadsbebyggelsen för spontana aktiviteter, samvaro och möten.

Det är viktigt med rekreationsområden i eller i närheten till ny exploatering. Goda förutsättningar finns för de som bosätter sig i området, att nyttja de närliggande rekreationsområdena.

En öppenhet med mycket grönska och natur eftersträvas i området. Området skall ses som en mjuk övergång från den täta bebyggelsen i centrum till den centrumnära naturen. Särskilt viktigt är att strandområdet är tillgängligt för alla och skyddas från privatisering.

Planering och byggande av nya bostäder ska ske med hänsyn till ett förändrat klimat. Planområde ligger delvis inom och nära beräknat vattenstånd för 100-årsflödet. Åtgärder samt reglering av bebyggelsen i de delar av planområdet som riskerar att drabbas av översvämning vid höga flöden i älven har föreslagits.

Det centrumnära läget ger goda förutsättningar att nyttja centrums alla områden för idrott, kultur och rekreation.

Med den exploatering och struktur som planförslaget har möjliggör den även för en god kommunikation mellan viktiga målpunkter för aktiviteter.

#### *Hållbara bostäder och lokaler*

De planmässiga förutsättningarna till en blandad bebyggelse ges med den nya planen. Upplåtelseformen med blandade egnahem och hyreslägenheter i de ditflyttade husen bidrar till en variation i prisklasser och upplåtelseformer. Föreslagen plan bidrar även med en variation vad gäller byggnadskultur och utseende.

#### *Hållbar exploatering*

Exploatering och byggandet av bostäder sker enligt prioriteringsordningen, där Andra sidan och Vassara älv är prioriterat. Infrastrukturen till området är utbyggd och kommersiell och officiell service finns i nära anslutning till området.

#### *Hållbara transporter*

Tillgängligheten till området idag är besvärlig framförallt om man inte har bil. Föreslagen gång- och cykelväg till området ger förutsättningar att använda alternativa transportslag. Möjlighet till kollektivtrafik saknas idag, men kan bli möjligt i och med en utbyggnad av andra närliggande områden som till exempel Repisvaara och Andra sidan.

#### *Hållbart energi-, vatten-, avlopps- och återvinningssystem*

Inom naturområden finns avsatta platser för lokal snöhantering. Plats för dike, främst för smältvatten och kraftiga regn, finns vid vägkanterna.

Nya byggnader på fastigheten ska uppfylla dagens lagkrav samt andra krav och riktlinjer för hållbart byggande.

Nya vatten- och avloppsanslutningar ska kopplas till det kommunala nätet och sophanteringen ska följa kommunens riktlinjer.

# GENOMFÖRANDE FRÅGOR

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Planen handläggs med utökat förfarande och en preliminär tidplan är:  
Samråd dec 2017-jan 2018  
Granskning maj 2018  
Antagande juni 2018

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år från det att planen vinner laga kraft

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats gata och natur.

### Genomförandeavtal

Exploatören av Gällivare 82:2 bygger ut vägar samt VA inom hela exploateringsområdet. Kommunen övertar sedan förvaltning och skötsel av infrastrukturen och allmän plats som huvudman.

Detaljplanen är tänkt att genomföras i två etapper. Den första med ca 10–15 nya tomter för enfamiljshus i form av friliggande villor och parhus, utförs av en privat exploatör och den andra etappen är det tänkt att kulturhistoriskt värdefulla byggnader från Malmberget skall placeras.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planområdet omfattar del av fastigheten Gällivare 82:2, del av fastigheten Gällivare 12:74 samt del av Gällivare s:70. Ett bytesavtal mellan parterna, om Gällivare 82.2 och del av Gällivare 12:74, har tecknats och kommunen står för denna fastighetsbildningskostnad.

I samband med genomförandet av detaljplanen skapas det ca 10–15 stycken nya fastigheter genom avstyckning från Gällivare 82:2.

När detaljplanen vunnit laga kraft avser kommunen att sälja den del som planområdet berör av Gällivare 12:74 till LKAB. Genom fastighetsregleringen och avstyckning får denna del av planområdet en ny fastighetsbeteckning. LKAB uppför sedan de nedmonterade byggnaderna från Malmberget.

Del av Gällivare s70 planläggs som öppet vattenområde. Detta medför inte några förändringar eller konsekvenser för dagens användning.

Allmän plats GATA, GÅNG- OCH CYKELVÄG samt NATUR inom planområdet avser Gällivare kommun att förvalta. Fastighetsreglering för dessa områden krävs.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning för detaljplanen har upprättats och utgör underlag för detaljplanen. Delar av denna utredning har inarbetats i planbeskrivningen och biläggs i sin helhet till planhandlingen.

Till planen har även förenklad dagvattenutredning gjorts, resultat och åtgärder har inarbetats och utredningen biläggs planen i sin helhet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Enligt överenskommen fördelningsprincip i exploateringsavtalet bekostas framtagandet av detaljplanen av fastighetsägaren till Gällivare 82:2 samt Gällivare kommun. Genomförandet av gator och annan infrastruktur inom Gällivare 82:2 bekostas av ägaren till fastigheten Gällivare 82:2 på samma sätt som kommunen bekostar infrastrukturen inom sin fastighet som berörs av planområdet.

Anläggandet av den del av lokalgatan som i den västra delen av planområdet betjänar bägge etapperna bekostas gemensamt av exploitören och Gällivare kommun enligt exploateringsavtalet.

Fastighetsregleringen av de 10–15 nya tomterna inom berörd del av Gällivare 82:2 bekostas av fastighetsägaren till Gällivare 82:2.

## MEDVERKANDE

### Tjänstemän

I samband med planarbetet har kommunens tjänsteman Josefin Ekbäck, planarkitekt och Christina Eneris, exploateringsingenjör från Samhällsbyggnadsförvaltningen medverkat.

### Konsulter

Uppdragsledare och ansvarig planarkitekt är Lina Gozzi, WSP Sverige AB. Planförfattare är Joakim Lundbäck, planarkitekt och Moujan Memar, planarkitekt, WSP Sverige AB. Geoteknisk undersökning utförs av Emilie Guegan och Daniel Nygård, WSP Sverige AB. Förenklad dagvattenutredning har gjorts av Amanda Eskebaek WSP Sverige AB.

Upprättad 2018-05-31

Antagen 2018-06-11 § 216 av kommunstyrelsen

Beslutet vann laga kraft 2018-12-04

Lennart Johansson  
Förvaltningschef  
Gällivare kommun

Joakim Lundbäck  
Planarkitekt  
WSP Sverige AB