



PM KVALITET

Repisvaara, Dundret och kopplingen mot centrum



2024-09-30



PM KVALITET

Repisvaara, Dundret och kopplingen mot centrum

Uppdragsnamn	Masterplan Repisvaara och Dundret
Uppdragsnummer	10357801
Författare	Nils Henriksson Bollner
Datum	2024-08-30
Ändringsdatum	2024-09-30
Granskad av	Ruth Wiberg
Godkänd av	Maria Kemi Lundholm

Kund

Gällivare kommun

Konsult

WSP
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
wsp.com

Kontaktpersoner

WSP	Maria Kemi Lundholm Uppdragsledare maria.kemi.lundholm@wsp.com
Gällivare Kommun	Sofie Rynbäck Plansamordnare, planavdelningen sofie.rynback@gallivare.se



INNEHÅLL

BAKGRUND OCH SYFTE	4
VAD INNEBÄR KVALITET?	4
STRATEGIER FÖR ATT UPPNÅ KVALITET	5
FORTSATT ARBETE	6

BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunen har efterfrågat verktyg för att kunna uppnå kvalitet i sin stadsutveckling. PM Kvalitet syftar till att redogöra för de kvaliteter som kommunen ser i Dundret och Repisvaara samt att visa på några övergripande strategier för hur kommunen i sitt vidare arbete kan jobba för att uppnå nämnda kvaliteter. Tanken är att materialet är levande så att kommunen under det kontinuerliga arbetet med Dundret och Repisvaara kan uppdatera materialet. Som fördjupning finns även ett gestaltningsprogram och ett marknadsföringsmaterial.

I gestaltningsprogrammet ligger fokus på praktiska gestaltningsprinciper och konkreta råd om hur kommunen kan ta projekten från vision till genomförande, utan att tumma på kvaliteten. Principerna fungerar som en vägledning för alla aktörer som är involverade i utvecklingen och är tänkta att vara en grund för fortsatt arbete för att uppnå kvalitet i stadsutvecklingen i Dundret och Repisvaara.

Marknadsföringsmaterialet är tänkt att stötta kommunen i exploateringskedet för att kommunicera kring den kvalitet de eftersträvar i Dundret och Repisvaara, till de aktörer som är inblandade i utvecklingen av Dundret och Repisvaara. Det kan vara allt från fastighetsägare och exploatörer till bostadsköpare.

VAD INNEBÄR KVALITET?

I projektet "Nya Gällivare" från 2011 pekas Repisvaara ut som ett framtida utvecklingsområde. 2013 antogs utvecklingsplanen för Repisvaara och sedan dess har utveckling av området pågått. Dundret köptes 2019 upp av kommunen och 2021 presenterades en vision för utvecklingen av Dundret som en besöksdestination. I arbetet med Dundret och Repisvaara nämns kvaliteter som ska genomsyra utvecklingen. Det handlar om de särskilda kvaliteter som kommunen vill framhäva för de som ska bo, besöka och verka i området:

Arktisk småstad i världsklass

- Ett uttryck framtaget av kommunen där ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet är centralt. Nyckelord som nämns är: Fjäll, norrsken, midnattssol, närhet, gemenskap, tryggt, företagstillväxt, friluftsliv och samisk kultur.

Natur- och vildmarksnära

- I Dundret och Repisvaara ska boende och besökare ha naturen och vildmarken intill huset.

Hållbara transporter

- I Dundret och Repisvaara prioriteras hållbara transportsätt som gång, cykel, spark och kollektivtrafik.

Hållbart fjällnära boende

- Bostäder i framkant gällande ekologi och hållbarhet. Bostäderna ska vara experimentella och utvecklande.

Ski in ski out

- Boende ska kunna spänna fast skidorna utanför dörren och ha nära tillgång till både skidspår och till Dundrets alpina anläggning.

Året om-destination

- Gällivare förknippas med vinter men erbjuder kvaliteter året om, med bland annat vandring och mountainbike på sommaren.

STRATEGIER FÖR ATT UPPNÅ KVALITET

Stora delar av Repisvaara-området är redan utbyggt. I utvärderingen av hur projektet hittills har gått, har kommunen lyft att de till stor del inte uppnått de kvaliteter som de har planerat för. Visionen som fanns i utvecklingsplanen från 2013 återspeglas inte i det som byggts. I kommunens pågående planer för området finns fyra pågående detaljplanarbeten:

- Dundret 5:4, plan för en utveckling kring den alpina skidanläggningen vid Dundret.
- Gällivare 18:13, plan för utveckling av bostäder och skola i nära anslutning till Dundret och Hellnerstadion.
- Gällivare 5:120, plan för utveckling av bostäder på toppen av Repisvaara – intill tidigare utbyggda planområden Repisvaara mitt och Repisvaara södra.
- Kulturhusområde, plan för flytt av kulturhus från Malmberget som ska byggas om till bostäder och eventuell kaféverksamhet – mellan tidigare utbyggda planområden Repisvaara norra och Repisvaara mitt.

Nedan följer ett antal övergripande strategier för att uppnå kvalitet i det byggda. Tanken är att kommunen kan använda och komplettera nedan material allt eftersom utvecklingen fortskrider.

Sätt rätt förväntningar

Vid framtagande av vision är det viktigt att ha rimliga förväntningar. Kommer människor vilja bo i den bebyggelse vi planerar? Anpassa kraven så att de fungerar på den lokala bostadsmarknaden. Gör utredningar så som bostadsmarknadsanalyser som klargör vilken målgruppen för stadsutvecklingen är. En bedömning av såväl efterfrågan som behov och ekonomiska ramar för det som ska byggas.

Våga ställa krav på exploitörer

Implementera krav i exploateringsavtal kopplade till visionen och planen. Exempelvis går det att koppla krav till framtagna kvalitetsprogram och gestaltungsprogram.

Involvera alla berörda inom kommunen

Alla berörda förvaltningar inom kommunen behöver vara involverade från start till slut för att gemensamt kunna ta fram en bild av vad slutresultatet ska bli. På så sätt kan potential och utmaningar fångas upp i tidigt skede och vägleda utformningen till slutresultat. Ett exempel från utvärderingen av Utvecklingsplan Repisvaara är att deltagare tycker att utvecklingsplanen togs fram utan inblandning från vissa delar av kommunen, exempelvis byggavdelningen. Slutresultatet anses ha varit för visionärt och ej verklighetsförankrat. Deltagare vid utvärderingen påpekade också att det vore bra med en projektledare för framtida utvecklingsplaner som även har teknisk kompetens gällande genomförandet för att få med det perspektivet.

Involvera exploitörer i planprocessen

Presentera visionen för exploitörer så att de är medvetna om vad slutresultatet ska bli, till exempel det marknadsföringsmaterial som finns som fördjupning till detta dokument. Rent konkret kan kommunen jobba med strategisk markanvisning kopplad till de önskade kvaliteterna (exempelvis markanvisningstävling), vilket gör att exploitörerna kan bidra med genomförbara förslag som underlag till detaljplanerna.

FORTSATT ARBETE

Värdehantering

I området finns flera värden som konkurrerar med varandra, exempelvis natur och rennäring kontra stadsutveckling och infrastruktur. Inom processen för stadsutveckling finns risker att förlora vissa värden eller kvaliteter till förmån för andra värden.

Kommunen behöver göra avvägningar i hanteringen av de värden som finns i områdena och bibehålla den värderingen hela vägen genom projekterings- och exploateringskedet. En stor del av det unika med Dundret och Repisvaara handlar om naturen och vildmarken. Hur passar man in stadsutveckling utan att gå miste om de värden som kommunen önskar ha? Kommunen behöver fatta politiska beslut om var man ska bygga och inte bygga, exempelvis i en process för en revidering av den fördjupade översiktsplanen för Gällivare, som sedan kan vägleda detaljplaneprocessen på ett tydligt sätt.

Kvalitet i relation till kostnader och intäkter

Vilka kvaliteter är det som finns idag i området och vilka kvaliteter vill kommunen uppnå med stadsutvecklingen? Vad innebär det för kostnader och intäkter för kommunen? Dessa frågor behöver diskuteras inom kommunen för att kunna göra vägval och ta beslut gällande utvecklingen i området.

Att omforma Dundretvägen till en stadsgata kan innebära en ökad kostnad för driften av vägen men det innebär även intäkter i form av mer mark som är möjlig att exploatera på. En stadsgata innebär även kvaliteter som tilltalar en viss målgrupp som skulle vilja bo och verka på och omkring stadsgatan, exempelvis att det finns närhet till service eller att det innebär många bostäder som är naturnära.

För att klargöra vad en önskad kvalitet kan innebära i kostnader och intäkter behöver kommunen göra utredningar som ställer samhällsnyttor i relation till ekonomiska konsekvenser.



VI ÄR WSP

WSP är ett av världens ledande konsultbolag och rådgivare inom samhällsutveckling. Vi utvecklar allt ifrån städer och transportsystem till vattenförsörjning och höga hus. Med 67 000 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen. I Sverige har vi omkring 4 000 medarbetare.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Vi planerar, projekterar, designar och projektleder olika uppdrag inom transport och infrastruktur, fastigheter och byggnader, hållbarhet och miljö, energi och industri samt urban utveckling. Så tar vi ansvar för framtiden.

wsp.com

WSP

WSP Sverige AB

Org. nr:556057-4880

wsp.com

