

## PM STADSUTVECKLING

### Repisvaara, Dundret och kopplingen mot centrum



2024-09-30



## Uppdragsinformation

Uppdragsnamn	Masterplan Repisvaara Dundret
Uppdragsnummer	10357801
Författare	Maria Kemi Lundholm, Nils Henriksson Bollner
Datum	2024-08-30
Ändringsdatum	2024-09-30
Granskad av	Ruth Wiberg, Sanja Vujicic, Josefin Redtzer
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

INLEDNING	5
UPPDRAGET	5
VAD ÄR REDAN BESTÄMT?	5
BESÖKSNÄRING	7
BEFINTLIG PLANERING	8
Repisvaara Norra	9
Repisvaara Västra	9
Kulturhusområde Repisvaara	9
Repisvaara Mitten (fritidsby)	9
Repisvaara Södra (etapp 1 och 2)	9
Gällivare 5:120 "Repistoppen"	10
Dundret Norra (Gällivare 18:13)	10
Dundret skidstadion (Hellnerstadion)	10
Dundret 5:4	10
Liikavaarabacken	11
Dundret fjällanläggning (Björnfällan)	11
STRATEGIER FÖR UTVECKLING	12
BYGG FRÅN STADENS CENTRUM OCH UT	12
DUNDRETVÄGEN BLIR STADSGATA	12
HÅLLBARA TRANSPORTER	12
NATURNÄRA/VILDMARKSNÄRA	13
VALLAN I STADEN	13
SAMORDNA FUNKTIONER	14
Repisvaara Norra – kulturhusen ger karaktär	14
Repisvaara Södra – kompletterande service	14
Dundret – fokus på aktivitet och besöksnäring	14
Mindre platser och specifika funktioner	15
DUNDRET SOM EN DEL AV STADEN	15
Folkets fjäll	15
Fjällbyn 16	
Dundretstaden	16
FORTSATT ARBETE	18
KOMMUNALA ANSVARSOMRÅDEN	18
Huvudmannaskap	18



VÄGVAL	18
Steg 1 – Ta inriktningsbeslut	18
Steg 2 – Säkerställ allmänna funktioner och kvalitet	19
Steg 3 – Undersök lägespotentialen vid Dundret	19
PRIORITERADE INSATSER	19

## INLEDNING

Inledningsvis redogör vi för uppdragets mål och syfte och förutsättningarna för utvecklingen.

### UPPDRAGET

Syftet med uppdraget är att skapa en visuell helhetsbild för Repisvaara, Dundret och dess koppling mot centrum. Målet är att höja kvaliteten och skapa helhetsbild för utvecklingen kring Repisvaara, Dundret och kopplingen mot centrum.

PM stadsutveckling syftar till att sammanställa och lyfta fram det som är planerat, samt ge förslag hur området kan fortsätta utvecklas. Till PM stadsutveckling finns tre bilagor:

- Utvecklingskarta som ger den visuella helhetsbilden av områdets utveckling.
- Trafikutredning med fokus på utveckling av hållbara transporter och kopplingar inom området.
- Rennäringsanalys som bedömer utvecklingens påverkan på riksintresset för rennärning och renskötsel i området.

Materialet är baserat på befintligt underlag från Gällivare kommun och dialog med kommunens tjänstemän i workshops och enskilda möten. Underlagen består av planhandlingar från både fastställda och pågående detaljplanarbeten, kommunala styrdokument och visionsarbeten.

### VAD ÄR REDAN BESTÄMT?

Det finns flera beslutade styrdokument som påverkar utvecklingen i kommunen och för området Repisvaara-Dundret. Den regionala och kommunala planeringen sätter utvecklingsramarna.

Den regionala utvecklingsstrategin beskriver hur Norrbotten ska utvecklas. Visionen är att Norrbotten ska bli Sveriges mest välkomnande och nytänkande län. Alltid med hållbarhet, jämställdhet, jämlikhet och mångfald i fokus. Nedan följer några utdrag ur den regionala utvecklingsstrategin:

- Norrbotten ska vara välkomnande, hållbart och attraktivt.
- Norrbotten ska skapa hållbar tillgänglighet.
- Norrbotten ska ha en väl fungerande kompetensförsörjning.
- Norrbotten ska vara innovativt och konkurrenskraftigt.

Prioriterade insatsområden är Hög livskvalitet i attraktiva livsmiljöer, Hållbara transporter och tillgänglighet, Flexibel och väl fungerande kompetensförsörjning samt Smarta, hållbara innovationer och entreprenörskap.

Befolkningen i länet ska växa med ca 5 % och öka andelen unga vuxna. Bostadsbyggandet ska öka för att möta länets behov. Andelen resande med kollektivtrafik ska öka från 10 % andel till 25 %.

Ett mål är att entreprenörer, företag och internationellt kapital samlas i Norrbotten och nya företag blomstrar. Besöksnäringen utvecklas och Norrbotten blir en världsledande turistdestination, baserad på vår unika natur och vildmark. Samtidigt ska nationella minoriteter och urfolk ses som en unik tillgång. Utveckling av såväl individer, samhällen som näringsliv ska särskilt uppmärksamma de nationella minoriteternas och urfolket samernas rättigheter. Rennärningen behöver ges utrymme i utvecklingen av Dundret.

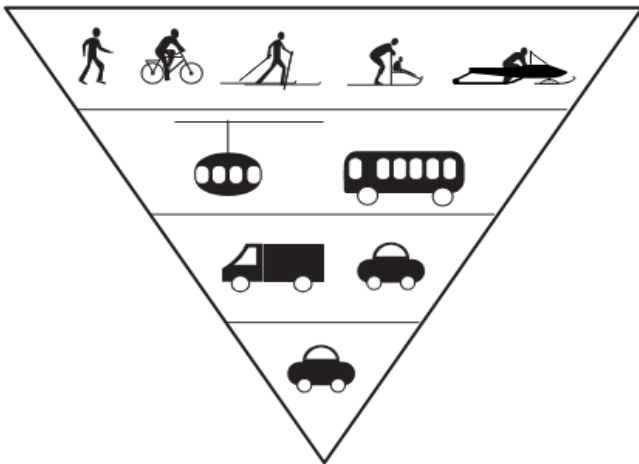
En god och jämlik tillgång till natur och ett rikt kultur- och fritidsliv bidrar till att skapa dynamiska samhällen och platser som människor vill besöka, bo och leva i. Natur-, kultur-, idrotts- och fritidsaktiviteter främjar och utvecklar människors kreativitet och bidrar till hälsa, gemenskap och välmående.

Arbetskraftsbristen ska minska. En utveckling av attraktivt boende mellan centrum och Dundret med hög tillgänglighet till kollektivtrafik och mobilitetslösningar är något som skulle kunna bidra med en stor andel av länets behov när det gäller kompetensförsörjning.

**Kommunens översiktsplanering** inriktas på att kommunen ska växa med 5 000 nya invånare, från 17 000 till 22 000 invånare till 2034, en ökning på över 20 %. Befolkningsutvecklingen har mer eller mindre stått still sen 2014, men genom den gröna omställningen ser kommunen att det finns en stor potential att uppnå målet. Dundret ska ges möjlighet att utvecklas ytterligare för turism, sportaktiviteter och rekreation. Hållbara transporter som bidrar till tillgänglighet ska öka. Till exempel genom att oskyddade trafikanter och kollektiva resor prioriteras. Repisvaara ska rymma 600 – 900 tillkommande bostäder. Det ska vara ett fjällnära boende anpassat efter topografin, tillgänglighet till omgivande natur, utblickar och solen. Naturstråk ska lokaliseras mellan kvarter. Tillkommande service ska lokaliseras i anslutning till befintlig.

*”Om natten glöder bostäderna på Repisvaara som eldflugor i sluttningen” – Utvecklingsplan för Repisvaara.*

I utvecklingsplanen för Repisvaara beskrivs det framtida området som ett hållbart fjällnära boende med utblickar mot naturen och med grönområden mellan husen. Bostäderna ska vara i framkant vad gäller ekologi och hållbarhet. Bostäderna ska vara experimentella, utvecklande och världsledande inom miljö. Området byggs för att kunna vara självförsörjande på energi. Hållbara transporter är en viktig del i utvecklingen av området. Aktiva transporter ska prioriteras framför personbilen enligt figuren nedan.



*Prioriteringstriangel för trafik.*

*Vision: en arktisk småstad i världsklass.*

Samhällsomvandlingen i Malmberget berör cirka 1900 bostäder och ett antal kommunala funktioner som sporthall, äldreboende, ishall och gymnasieskola. Ca 3200 personer kommer att behöva ett nytt boende och ca 74 000 kvadratmeter offentliga lokaler behöver ersättas innan 2032. Bostäder och offentliga byggnader ersätts och byggs upp i Gällivare. Ca 1200 av dessa bostäder har byggts eller ska byggas i Repisvaara. Samhällsomvandlingen innebär i princip ingen inflyttning till kommunen.

Gällivare står i händelsernas centrum globalt nu när gruvindustrin miljardsatsar för en grön omställning där ca 2500 nya arbetstillfällen kan skapas i kommunen. Visionen är att Gällivare ska vara en arktisk småstad i världsklass. Befolkningen ska öka markant och det ska byggas 1200 nya bostäder under en femårsperiod. Dessutom ska kommunal och kommersiell service byggas upp.

## BESÖKSNÄRING

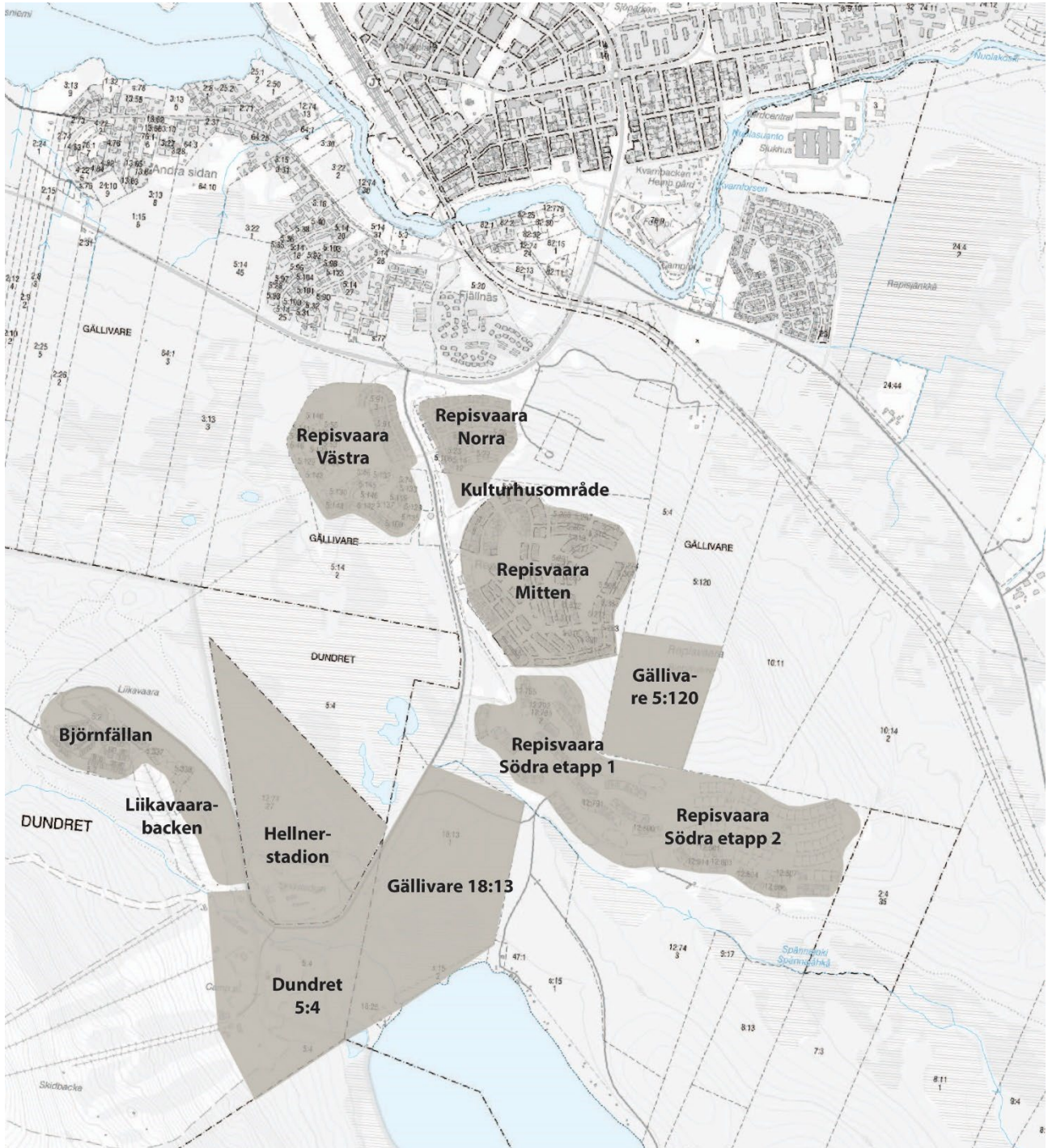
Upplevelser och aktiviteter är Gällivares unika kvalité. Hellnerstadion är en av Sverige främsta anläggningar för längdskidåkning. Isborgen i Gällivare är en av Sveriges mest moderna och miljösarta isarenor med ispist, två curlingbanor, ett gym samt en balettsal. Utförsåkning vid Dundret är stort i samband med evenemang. Downhill cykling och mountainbike är under utveckling. Vandring dominerar under sommarhalvåret. Det finns även fiske, hundspann, motocross och midnattssol och fler aktiviteter kan utvecklas.

Beläggingsgraden på hotellen över året är låg – ca 63%. Det finns 1100 kommersiella bäddar vilket ligger ungefär i linje med beläggningen på liftar för 2023 (ca 60%). Vandrarhem, camping och stugby dominerar utbudet av boende för besökare följt av hotell. Bristen av boendekapaciteten är stor och roten till att besöksnäringen inte kan utvecklas i snabbare takt - det är ofta långtidsboenden för arbetare på LKAB som nyttjar boenden. Det finns få mötes- och konferensanläggningar - Grand hotell är störst (300 sittande); Scandic Hotell (45 sittande).

Det behövs en handels- och näringslivsanalys som fokuserar på Dundret för att kartlägga affärsmässigheten i utvecklingen. Tidigare konkurrensanalys har visat att de flesta turisterna kommer från Sverige (sommar- och vinterturism). Fördelningssiffror från 2022 är 70% inhemsk turism, 30% utländsk turism (Norge och Tyskland). Konkurrensanalys internationellt sköts till större delen av Swedish Lapland Visitors Board som är den regionala turistorganisationen.

## BEFINTLIG PLANERING

Inom utvecklingsområdet har planeringen pågått under lång tid. I det här avsnittet sammanfattas den befintliga planeringsinriktningen i fastställda och pågående planer. Efter sammanfattningen av respektive plan följer en kort analys i kursiv text. Områdena redovisas i utvecklingskartan (se utsnitt i figur nedan) och planhandlingar finns tillgängliga hos kommunen.



Översikt över delområden i området Repisvaara-Dundret



### *Repisvaara Norra*

I detaljplanen för Repisvaara Norra planeras för cirka 450 bostäder som till stor del har byggts ut. Planområdet är beläget söder om väg E45 och på båda sidor av Dundretvägen. Planen möjliggör bostäder, centrumverksamheter, skola och vård. Skola och vård är beläget väster om Dundretvägen i ett område som senare delvis reviderats i planen Repisvaara västra.

*Det finns potential att utveckla pulkabacke i naturmarken öster om bebyggelsen. Området är väl sammanhållet med mycket natur runtomkring och utsikt över staden. Området närmast Dundretvägen utgörs av ett brett stråk med kringområden för väg och cykelbana samt parkeringsytor. Säker passage över Dundretvägen är viktig för barn då det är en skolväg. Entrén från Dundretvägen skulle kunna utvecklas till en mer välkomnande plats.*

### *Repisvaara Västra*

I detaljplanen för Repisvaara Västra var det huvudsakliga syftet att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse. Planområdet omfattar cirka 50 bostäder. I planen har även en del av planområdet från detaljplanen för Repisvaara Norra planlagts om för att utöka fastighetsstorleken för den planerade ytan för skola och vård då den redan planlagda tomten inte var tillräckligt stor för att inrymma både äldreboende och förskola/skola.

*De naturytor som sparats inne i kvarteret är för små för att skapa ett värde av naturnära. Det är mycket natur runtomkring. Området hade kunnat planeras tätare för att dra nytta av närheten till centrum och ändå vara naturnära.*

### *Kulturhusområde Repisvaara*

Detaljplanen för del av Gällivare 5:14 syftar till att möjliggöra bostäder genom en flytt och uppförande av fem nedmonterade kulturhus från Bolagsvägen i Malmberget. Vidare är syftet att pröva markanvändningen centrum inom området för en flexibel användning av Bolagsvägen 8 (Tuoddarvillan). De fem kulturhusen är alltså tänkta att flyttas från sin förvaring i Koskullskulle till Repisvaara där det är tänkt att de invändigt ska byggas om för att möjliggöra upp till 15 lägenheter. Detaljplanen har antagits 9 september 2024.

*Kulturhusen bidrar till att ge området vid Repisvaara norra en tydlig egen karaktär. Planen för kulturhusen saknar dock allmänna platser för passage inom och förbi detaljplanen. Det är en risk att byggnaderna inte bidrar till områdets karaktär om all mark runt dem är privat och inte åtkomligt för allmänheten.*

### *Repisvaara Mitten (fritidsby)*

I detaljplanen för Repisvaara fritidsby var syftet att ge utökade möjligheter till fritidsbostäder i Repisvaara fritidsby som sedan tidigare funnits på platsen. Totalt ska det enligt planhandlingarna vara 165 fritidsbostäder. Det har även tillkommit cirka 120 bostäder som är ersättningsbostäder för boende från Malmberget. I planområdet finns även användningen H för handel och service.

*Blandningen av nytt och gammalt är ett trevligt inslag i den första delen. Restaurangen mot Dundretvägen ligger lite avskilt och upplevs som en vägkrog mer än en del av bostadsbebyggelsen. Området i den övre delen innehåller mycket kataloghus placerad med platta på mark på en liten tomt med gräsmatta och stora slänter stenkross där det är brant. Naturmarken mellan lokalgatorna i kombination med stora slänter är för smala för att kunna skapa kvalitetsfylld naturkaraktär.*

### *Repisvaara Södra (etapp 1 och 2)*

Det huvudsakliga syftet med etapp 1 var att planlägga upp till 380 bostäder i olika bostadstyper och former. Strukturen grundar sig på intentionerna i utvecklingsplanen för Repisvaara. I anslutning till infarten till planområdet planeras för olika typer av centrumverksamhet.

Det huvudsakliga syftet med etapp 2 var att möjliggöra för ytterligare bostadsbebyggelse i takt med avvecklingen av Malmberget och för att möta efterfrågan av bostäder i kommunen. Planen medger upp till 230 bostäder av olika typer och former.

*In i området går en bred bussgata med trottoar som skiljer sig från andra områden. Det är högre grad av blandning mellan bostadstyper. I den borte änden finns en högre variation av bebyggelse där kataloghusen blandas upp av mer individuellt utformade bostäder. Det är relativt brant upp till de övre lokalgatorna och på sina ställen kraftiga slänter från tomterna som fyllts med sprängsten. Naturmarken mellan lokalgatorna är även i detta område för smala och branta för att kunna skapa kvalitetsfylld naturkaraktär.*

### **Gällivare 5:120 ”Repistoppen”**

Ett planarbete har påbörjats för delar av Gällivare 5:120 som omfattar toppen av fjället med syftet att tillföra fler bostäder till Repisvaara. Då planarbetet är i ett tidigt skede har inga planer publicerats. Kommunen har en målsättning om att planen ska gå ut på samråd under vintern 2024/2025. De skisser som finns synliggör att det är brant och det är en utmaning att få till en bra bebyggelsestruktur.

*De högre delarna hamnar långt från bussen i höjddled och riskerar att driva ett bilberoende. Det är också viktigt att inte bebygga själva toppen på berget för att bevara bergets silhuett samt för att säkerställa allmänhetens tillgång till den värdefulla utsiktspunkten.*

### **Dundret Norra (Gällivare 18:13)**

Syftet med detaljplanen för Gällivare 18:13 är att möjliggöra bostäder med inslag av offentliga och kommersiella lokaler längs huvudgator. Syftet är vidare att koppla samman bebyggelsen med utvecklingen vid Dundret och även att möjliggöra en utveckling av det rörliga friluftslivet så som skid- och motionsspår, friluftsbad och dylikt inom naturmark. I planområdet möjliggörs det även för en skola. Planarbetet är pågående och har varit på samråd från 9 juni till och med 25 augusti 2023. En huvudidé för området är tanken om ski in, ski out – att bostäder och verksamheter ska ha en direktkoppling till omkringliggande skidspår som kopplar till friluftsliv på Dundret och till Gällivare centrums stadspuls. Beslut har tagits om en ny bussgata mellan Repisvaara södra och Dundret som ska passera över Dundret 18:13.

*Mötet med planen för Dundret 5:4 behöver samordnas så att en logiskt sammanhängande struktur skapas.*

### **Dundret skidstadion (Hellnerstadion)**

Detaljplanens syfte var att ge utökade möjligheter till att bygga en funktionell och attraktiv skidstadion vid Dundrets fot med anslutande boendemöjligheter både för permanentboende och för turister. Bebyggelsen är tänkt att förläggas närmast Dundretvägen.

*Området har inte utvecklats enligt planen. En analys av varför byggrätterna inte har varit attraktiva bör göras. Det är en enklare skidstadion med mycket parkeringsytor och en vegetationsskärm mot Dundretvägen.*

### **Dundret 5:4**

Det kommunala bolaget Dundret Gällivare Fjällanläggning AB har tagit fram en vision för Dundret om att skapa en fjällby med plats för 5 000 gäster och förutsättningar för aktiviteter året om. I visionen nämns idén om en klassisk svensk fjällby som karakteriseras av relativt tät bebyggelse. Fjällbyn ska vara en destination i sig, för att uppleva det genuina, riktiga arktiska Sverige där gäster får uppleva den arktiska och den samiska kulturen. Detaljplanen för Dundret 5:4 syftar till att möjliggöra en utveckling av det rörliga friluftslivet och tillhörande anläggningar så som hotell och campingplatser. Planen syftar även till att möjliggöra centrumverksamhet och upp till cirka 450 bostäder i olika typer och former. Planarbetet är pågående och har varit på samråd från 13 mars till och med 5 april 2023.

*I arbetet med detaljplanen är det viktigt att säkerställa passager för det rörliga friluftslivet genom planområdet. Det är även viktigt med tillgänglighet för kollektivtrafik som möjliggör ett hållbart resande och stärkta förutsättningar för turism.*

### **Liikavaarabacken**

Detaljplanens syfte var att möjliggöra ett antal nya bostäder och fritidsbostäder inom Dundrets fjällanläggning i ett läge i direkt anslutning till skidsystemet samt att anlägga en ny lokalgata i serpentinform inom området. Planförslaget ger möjlighet att placera cirka 40 nya hus på Liikavaaras sydöstra sluttning.

*Ett tiotal av bostäderna har byggts. En analys av varför byggrätterna inte har varit mer attraktiva bör göras.*

### **Dundret fjällanläggning (Björnfällan)**

Detaljplanens syfte var att möjliggöra en utbyggnad av Dundrets fjällanläggning. Utbyggnaden gällde främst de stugor som ligger på toppen av berget Liikavaara, men möjligheten ges också att uppföra ett lägenhetshotell i anslutning till den befintliga hotellbyggnaden för Dundret Björnfällan. Vid senare tillfälle har planen reviderats för att korrigera byggrätter och en anslutande plan har antagits för att möjliggöra fritidshusbebyggelse, både för uthyrningsändamål och för privat ägande. Området är idag bebyggt med sportstugor och hotellet Dundret Björnfällan.

*Stugorna har en intressant arkitektur och färgsättning med mörk fasad och detaljer i klara färger eller naturliga träfasader. Hotellet har liknande färgsättning med en karakteristisk takform. Vägen upp mot området är brant och ödslig.*

	<b>Repisvaara</b>	<b>Dundret</b>
Bostäder	Cirka 1200	Cirka 800
Hotellrum		Cirka 400
Stugor		Cirka 500
Verksamheter inkl kommunal service	Cirka 25 000 kvm BTA	Cirka 25 000 kvm BTA

*Sammanfattning av den planerade bebyggelseutvecklingen i siffror utifrån kommunens dokument.*

## STRATEGIER FÖR UTVECKLING

I den fortsatta utvecklingen av Repisvaara och Dundret behöver ett antal vägval göras för att kopplingen till centrum ska bli tydligare. I det här avsnittet beskriver vi ett antal övergripande strategier som kan förbättra både kopplingen mellan Dundret och centrum och ta vara på potentialen i området. Utvecklingskartan visar hur marken kan användas kopplat till strategierna.

### BYGG FRÅN STADENS CENTRUM OCH UT

Utvecklingen av Dundret och Repisvaara är kommunens största exploatering och berör hela tätorten Gällivare. Stadens gränser ändrar läge och flyttar utåt vilket får effekter för centrala Gällivare. Relationen mellan stadens centrum och planerat centrum vid Dundret behöver definieras.

Gällivare centrum med handel, bostäder och service ska vara huvudspelaren i staden. Ett centrum vid Dundret ska inte ta över funktionen i stadens centrum. Satsa på besöksnäringens anknytna verksamheter vid Dundret och bygg funktioner som ska serva en stor målgrupp i stadens centrum.

Det ska vara enkelt och intressant att röra sig genom att gå, cykla eller åka skidor och spark in till staden. En sammanhängande stadsväv skapar ett stadsliv där det är tryggare och trevligare att röra sig. Läget i staden påverkar naturliga flöden av människor och därmed möjligheter för kommersiella verksamheter. Genom en högre befolkningstäthet, ett sammankopplat gatunät och tillgång på kollektivtrafik kan lägespotentialen förbättras.

Det är viktigt att skapa täta stadsmässiga miljöer nära centrum för att få plats med glesare naturnära miljöer längre ut. Mer bebyggelse nära staden kan ge plats åt mer natur nära Dundret och skapa bättre förutsättningar för friluftsliv, rennäring och den naturnära kvaliteten som är en bärande idé i utvecklingen.

### DUNDRETVÄGEN BLIR STADSGATA

Dundretvägen är en statlig väg där antalet utfarter mot vägen är starkt begränsat. Det skapar en karaktär av vägen endast är en transportled mot Dundret och att bostadsbebyggelsen ligger som skilda enklaver. Cykelstråket går relativt nära bebyggelsen men ytorna närmast Dundretvägen utgörs av vegetationsskärmar, parkering och vägområde. Det finns få platser där man naturligt kan stanna till och inga tydliga målpunkter längs vägen. Backen upp från staden i kombination med vägens närmiljö skapar inte en inbjudande cykeltur mellan staden och Dundret.

Dundretvägen kan omformas till stadsgata där bebyggelsen är en del av gaturummet. Det finns potential för ytterligare 400 bostäder i Repisvaara samt 800 bostäder och 200 hotellrum vid Dundret. Det finns även potential för utveckling av ytterligare verksamhetsyta i bottenvåningar på vissa strategiska platser. Förtätningspotentialen längs norra delen av Dundretvägen kan innebära att viktiga naturområden kan sparas i anslutning till Dundret. Det är viktigt att bevara vissa utblickar från Dundretvägen som ger området dess vildmarkskaraktär, tex över myren och Spännajoki.

Om Dundretvägen utvecklas som stadsgata är det mest naturligt att det är här bussen går. Bussgatan som föreslås mellan Repisvaara södra och Dundret behöver därför utredas vidare, särskilt om man vill värna om naturen mot Harrträsk och Spännajoki.

### HÅLLBARA TRANSPORTER

En gles bebyggelsestruktur med breda transportleder innebär att bilen är det mest bekväma transportsättet. Vädret i Gällivare i kombination med topografin i området är en utmaning för aktiva transporter som gång,

cykel och spark/skidor. För att bryta trenden behöver bekvämligheten för aktiva transporter öka samtidigt som det blir lite krångligare för bilen.

Den fysiska strukturen bör utformas med gång- och cykelstråk på skrå mot höjdvägar så att det blir lätt att ta sig mot Gällivare centrum eller busshållplatsen. Parkeringsnormen behöver ses över, både för att minska bilens dominans och för att ge plats för mer bebyggelse längs Dundretvägen som stadsgata. Busslinjer bör utvecklas så att det blir smidigt att ta sig mellan Dundret, Repisvaara, Gällivare centrum och flygplatsen.

Trafikutredningen går in mer på djupet i förslag för att utveckla hållbara transporter i området.

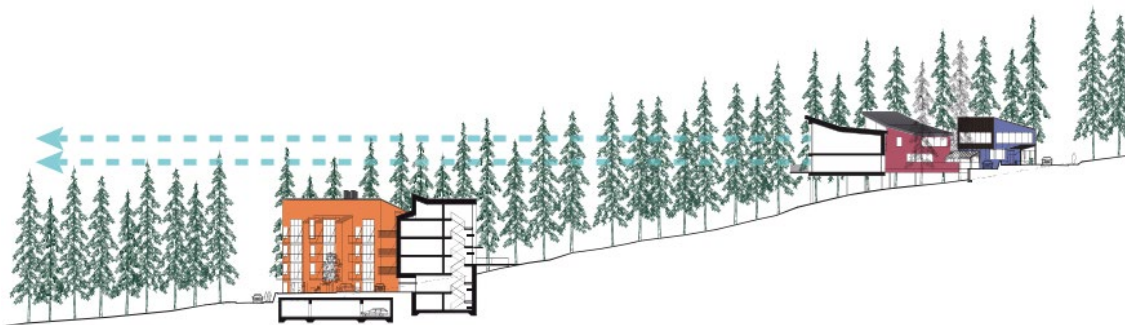
## NATURNÄRA/VILDMARKSNÄRA

En särskiljande egenskap med området är den storslagna natur som finns direkt intill. Det naturnära eller vildmarksnära boendet ska vara det som lockar människor hit. Vissa värden behöver vara överordnade viljan att bygga. Var vi inte ska bygga är lika viktigt som att hitta områden att bygga på.

Den övergripande strukturen för de gröna värdena behöver fastställas innan bebyggelsen utformas. Exploateringsgraden avgör vilken miljö vi erbjuder både besökare och boende. En tät exploatering vid Dundret innebär att vildmarken, som är områdets dragningskraft, försvinner. Ur rennäringsynpunkt är det bättre att utveckla befintlig bebyggelse än att ta nya områden i anspråk. Genom att koncentrera bebyggelsen inom områden nära befintliga byggda strukturer med få naturvärden är det möjligt att spara större områden som kan skapa känslan av att bo naturnära.

Identifiera vilka områden som har en kvalitet som ska bibehållas och som kan vara rekreativ mark för alla. Bebyggelsen behöver placeras och utformas så att den underordnar sig terrängen och den orörda naturen. I vissa lutningar blir det svårt att bygga på ett naturanpassat sätt med platta på mark.

Precisera och förankra vad "naturnära" innebär. Hur säkerställs sammanhängande naturområden och stora vyer? Behövs större grönområden inne i bebyggelsen eller räcker inslag av grönska och enstaka träd? Spara bergstoppen eller myren som naturmark som kan bidra till det naturnära i staden för flera, både boende och besökare.



*Solstudier och utsikt, blandad tyngre bebyggelse i lägen där de inte stör eller skuggar övrig bebyggelse.*

*Skiss från utvecklingsplanen*

## VALLAN I STADEN

Vid planering av en tätare struktur krävs en särskild blick på hur skidorna kan bli en del av staden. För att skapa en ski in ski out kvalitet behöver skidstråken planeras först och vägstruktur och bebyggelse anpassa sig. Olika typer av skidåkare har olika behov. Vardagsmotionären vill ta på sig skidorna bakom huset och ta sig enkelt till olika rundor i närheten eller längre bort. Utförsåkaren behöver bekvämligheten med separerade pistade ytor och liftsystem eller buss för transport både till och från backen. En väl utvecklad spårstruktur kan

också skapa förutsättningar för skidor som transportmedel mellan bostaden och arbetet eller andra målpunkter.

Skidspår behöver precis som naturvärden säkerställas i strukturen innan bebyggelsen utformas. Nya skidbroar bör tillskapas inom Dundretområdet och över väg E45. Fler skidstråk kan utvecklas från den befintliga bebyggelsen som ansluter till huvudstrukturen för skidor. Vid utveckling av stadsgata behöver det ges plats för gena skidspår bakom bebyggelsen med så få korsningar med gata som möjligt. Utvecklingskartan ger förslag på några olika lägen för skidspår och skidbroar.

## **SAMORDNA FUNKTIONER**

Samla service och handel som skola, vårdboende, mataffär, restauranger osv i kluster nära busshållplats och korsningar. Skapa kvalitet genom parkmiljöer, kulturhus, lekparker, passager och entréer. Köpkraft och servicebehov avgörs av hur många som bor inom upptagningsområdet runt platsen, vilket inte bara beror av tätheten precis intill platsen utan även vilka flöden och stråk som passerar platsen och om det finns särskilt starka målpunkter (t.ex. skidliftarna vid Dundret).

Det finns inte tillräckligt underlag för en levande gatumiljö med verksamheter längs hela stråket. Därför bör vi samla affärsverksamheter till några strategiska punkter och skapa mötesplatser med många funktioner på samma plats. Placering, storlek och innehåll på och runt torg i staden måste avgöras utifrån varje plats förutsättningar. Inom området är det rimligt att skapa ett flertal olika typer av platser.

Tre kluster kan utvecklas där verksamheter, servicefunktioner, allmän plats och transportstråk samlas. Klustren kan exempelvis innehålla funktioner så som mobilitetshubbar där det är möjligt att ha olika typer av delningsfordon som kan utnyttjas både av boende och besökare. Utöver dessa kan flera mindre platser, så som lekplatser och parker, utvecklas i bostadsnära och besöksnära lägen.

### *Repisvaara Norra – kulturhusen ger karaktär*

Korsningen mellan Repisvaara Norra och Västra är en strategisk punkt med busshållplats där boende från hela området passerar på väg till jobb och skola. På platsen kan till exempel en mindre parkmiljö nära Dundretvägen placeras som drar nytta av närhet till busshållplatsen, passagen över Dundretvägen samt ICA, skola och vårdboende. Kulturhusen bidrar till platsens karaktär och identitet. Mindre verksamheter i bottenvåning kan etablera sig i anslutning till Dundretvägen om det utvecklas mer bostäder längs en stadsgata.

### *Repisvaara Södra – kompletterande service*

Inom den planlagda byggrätten för centrumverksamheter kan både tätare bebyggelse med verksamheter i bottenvåning och en mindre mötesplats skapas i anslutning till busshållplatsen och gång- och cykelstråket. Servicen bör inte konkurrera med den som anläggs vid Repisvaara Norra. Lämplig omfattning avgörs genom en handelsutredning.

### *Dundret – fokus på aktivitet och besöksnäring*

Dundrets centrum ska innehålla funktioner som stödjer utvecklingen av områdets fritidsverksamhet och besöksnäring, exempelvis vid evenemang. Ett mindre centralt torg kan utvecklas där flera funktioner samlas – busshållplats, skidstråk/mountainbike-track, gång- och cykelstråk, besöksanknutna verksamheter som hotell, café och restaurang, skidshop mm. Beroende på hur mycket bostäder och hotellplatser som byggs kan detta vara ett torg med både vardagsservice, restaurang och skidsshop eller en mer renodlad plats för turism och friluftsliv. Denna typ av platsbildning får inte vara för stor, då känns de ödsliga. Torget ska vara fullt vid maxbelastning. Ett torg i ett område av denna typ behöver inte vara större än 500-1000 kvm.

### *Mindre platser och specifika funktioner*

Mindre platser med specifika funktioner finns i området och ytterligare kan skapas. Entréplatser till skidspår eller vandringsleder kan med små interventioner skapas som bjuder in till naturen med t.ex. sittplats, grill, lekutrustning eller konst. Badplats i Harrträsk med allmänt tillgänglig brygga och en pulkabacke i Repisvaara Norra är andra exempel.

## **DUNDRET SOM EN DEL AV STADEN**

Hur Dundretområdet, som omfattar delar av Dundret 5:4, Gällivare 18:13, Hellnerstadion, Liikavaarabacken och Björnfällan, ska utvecklas påverkar stadsbyggnad, kommersiell verksamhet och besöksnäring. Bebyggelsen kan utvecklas på flera olika sätt och detta påverkar vilken kvalitet som kan uppnås och verksamheternas innehåll. Den föreslagna utvecklingen innebär en ganska hög exploatering där mycket naturmark tas i anspråk samtidigt som ytorna närmast Dundretvägen inte kan tas tillvara på grund av att vägen är statlig.

Det finns olika syn inom kommunen på vad området ska ha för funktion och vilken framtid man ser. Hellnerstadion, Dundret och Björnfällan har olika ägarstrukturer. Kommunen äger fastigheten Gällivare 18:13 men en privat aktör förväntas utveckla den. Det är viktigt att en gemensam affärsplan tas fram där verksamheterna samverkar och skapar synergier. Tillsammans behöver aktörerna avgöra om Dundret ska vara en del av en sammanhängande stadsväv med boende och service eller ett aktivitetscentrum med mycket friytor för naturnära upplevelser. En analys bör göras av vilka värden som ska uppnås och vad som riskerar att försvinna i olika alternativ. Kan rennärings-, vildmarksupplevelser, ski-in-ski-out-kvalitet och naturvärden bibehållas eller riskerar de att försvinna? Det kan krävas att kommunen bibehåller viss rådgighet över tex naturmark, allmänna platser och vägar, för att säkerställa de kvaliteter man vill uppnå.

Verksamheterna behöver också klargöra tillsammans vilka aktörer som ska lockas hit. Kommunen bör främja aktörer som passar in i "den urbana vildmarken" och den gröna omställningen. En stor del av den tänkta utvecklingen grundar sig i aktiviteterna som finns vid Dundret, med skidbacken och Hellnerstadion som stomme. Vid utvecklingen av området finns en stor potential för ökad turistnäring och möjligheter till ett starkt näringsliv kopplat till turismen och den produkt som Dundretområdet är.

Nedan beskrivs tre nivåer av stadsutveckling vid Dundret och hur det påverkar besöksnäring och kommersiell verksamhet. Dessa nivåer kan även ses som etapper där valda delar utvecklas först. Vid utveckling i etapper är det dock viktigt att först planera för helheten kopplat till förvaltning av Dundretvägen och samverkan mellan aktörer i området.

### *Folkets fjäll*

Området utvecklas med fokus på vildmarkskänsla, aktiviteter och besöksnäring. Det innebär att bygga mindre vid Dundret än nuvarande planering och att satsa på att utveckla ett aktivitetscentrum, en högkvalitativ idrottsanläggning för boende och besökare. Dundretvägen är fortsatt en statlig väg.

Utvecklingen är likt hur det är idag, men med mer satsning på service och funktioner och samordning mellan de olika verksamheterna. Det finns utrymme för viss exploatering vid skidanläggningarna som kan stödja verksamhetens utveckling. Den kommersiella verksamheten väntas inte vara lika omfattande som den pågående planeringen. Utveckling av allmänna platser, skidspår och skidanläggningar får överordnad betydelse. Befintliga skidspår bibehålls på åsen. Vildmarkskänslan och närheten till naturen blir mer påtaglig.

Bebyggelseutvecklingen omfattar ett mindre hotell och stugby nära liftarna. Totalt innebär utvecklingen cirka 500 bostäder, 75 hotellrum och 250 stugor. Det är möjligt med en begränsad exploatering av Gällivare 18:13 med placering nära Repisvaara för att hålla ihop bostadsmiljön och spara på mer natur på åsen och mot

Harrträsk. Utvecklingen innebär att stora delar av naturmarken på Gällivare 18:13 inte exploateras och fortsätter vara tillgänglig för rekreation.

Det kan vara svårt att få anläggningarna att gå runt ekonomiskt. Detta alternativ innebär att kommunen behöver ta ett stort ekonomiskt ansvar för att tillhandahålla en idrottsanläggning av hög kvalitet för sina invånare och för besökare. Det kan bli svårt att få upp volymer inom målgruppen svenska och internationella turister och att vidareutveckla Gällivare till en turistdestination. Profileringen som en evenemangsdestination samt certifiera Gällivare som ett Vasaloppscenter (center för att träna inför Vasalopp) kanske inte är möjligt. Det finns också utmaningar i att driva hotell och stugby med låg beläggning vissa delar av året.

### *Fjällbyn*

Området utvecklas enligt pågående planering till en klassisk svensk fjällby och som ska lyfta fram det arktiska – norrskens, vildmark, arktiska äventyrsupplevelser samt det samiska kulturarvet med rennärning. En sådan varumärkesprofilering ligger i linje med den strategiska färdplanen mot 2030 för Sveriges arktiska resmål (Norrbottens besöksnäringstrategi).

Utvecklingen innebär att det i området närmast Dundrets skidanläggning tillkommer cirka 800 bostäder, cirka 400 hotellrum och cirka 500 fritidsbostäder. Bebyggelseutveckling sker på var sida om Dundretbäcken och på Gällivare 18:13. Fjällbyn kan utvecklas oavsett vägvalet med Dundretvägen som stadsgata eller som transportled. Vid val av stadsgata kan mer natur sparas på åsen och mot Harrträsk. Är Dundretvägen fortsatt statlig tillkommer en huvudgata inom Gällivare 18:13 mellan Repisvaara Södra och Dundret 5:4, som även fungerar som busstråk. Längs huvudgatan samlas kommersiella verksamheter och vid Dundrets skidbacke utvecklas verksamheter med fokus på besöksnäring och aktiviteter.

Utvecklingen bör innefatta kommersiella verksamheter som tillfredsställer flera olika målgrupper. Det finns möjlighet till att bedriva hotellverksamhet med restaurang och konferensavdelning med plats för möten samt eventuellt spa-verksamhet vilket kan vara något som lockar besökare till Dundret. Om en Fjällby skall utvecklas på ett hållbart sätt behöver Dundret kopplas samman mer tydligt med Hellnerstadion där fokus för Dundret förslagsvis bör vara alpina upplevelser och fokus för Hellnerstadion bör vara längdskidåkning. Det finns målsättningar att ha fler större (internationella) evenemang och att certifiera Gällivare som ett Vasaloppscenter (center för att träna inför Vasalopp). Detta kan också tydliggöra skillnaden mellan Dundret C och Gällivare C. Om bussgatan mellan Repisvaara och Dundret byggs finns en utmaning i hur verksamheterna längs gatan kan bära sig, när de som ska till Dundret/Hellnerstadion med största sannolikhet kommer att röra sig längs Dundretvägen.

### *Dundretstaden*

Dundretvägen omvandlas från trafikled till stadsgata och området utvecklas med tätare bebyggelse längs stadsgatan. Gällivare 18:13, Dundret 5:4 och Hellnerstadion utvecklas med ett stort antal bostäder, hotellrum och stugor som genererar många invånare och besökare i området. Med bebyggelse längs Dundretvägen kan det utvecklas 1400 nya bostäder, 300 nya hotellrum och 200 nya stugor om exploateringen sker vid Gällivare 18:13 och Dundret 5:4. Tillsammans med befintliga planer för Hellnerstadion och Liikavaarabacken innebär det totalt 1600 bostäder, 350 hotellrum och 500 stugor. Om det förtätas längs hela Dundretvägen fram till väg E45 kan det totalt rymmas upp mot 3200 bostäder i hela området Repisvaara Dundret, inklusive de bostäder som redan byggts.

Utifrån kommunens utmaningar med kompetensförsörjning, konkurrensen från andra destinationer med mera är en full utbyggnad längs hela Dundretvägen med stadsgata ett bättre alternativ än att bara förtäta vid Dundret. Det krävs en konkurrensanalys, handelsanalys och en klar strategi- och handlingsplan för att bedöma de kostnader som kommer att krävas för att investera i en kraftig exploatering enbart vid Dundret i relation till intäkterna. Samhällsnyttan är sannolikt större vid en exploatering längs hela stråket.



Ett tydliggörande av vad som skiljer Dundret C med Gällivare C behövs för att skapa förutsättningar för en breddning av upplevelser och därigenom en chans att attrahera fler målgrupper, men även erbjuda lokalbefolkningen ett större urval av aktiviteter och upplevelser. Det skapar även möjligheten till inflyttning eftersom fritid är viktigt för livskvaliteten och är en faktor som kan påverka människors val att flytta till Gällivare för arbete.

En utförlig handelsutredning behövs för att säkerställa vilken näringslivsmix som behövs för att skapa lönsamhet bland företagare och få tillräcklig avkastning på investeringar. Det behövs avancerade målgruppsanalyser för att öka kunskapen om målgrupper som är tänkta att attraheras att besöka Gällivare. I dagsläget är målgrupperna primärt inhemska besökare, turister och lokalbefolkning. Om "Dundretstaden" ska vara möjlig, behövs fler utländska besökare och fler besökare generellt för att betala tillbaka utvecklingskostnaderna. Norrbotten generellt och Gällivare attraherar människor med speciella intressen, det vill säga människor som utövar specifika aktiviteter, till exempel downhill-åkning. Forskning visar att specialintresserade inom idrott och viss kultur är köpkraftiga, men de är också kräsna, vilket betyder att utvecklingen av områdena behöver ökas inom service, kvalitet, boende med mera för att attrahera dessa grupper. Utvecklingen innebär också att Hellnerstadion och Dundret behöver vidareutveckla samverkan och skapa en tydligare affär kring vad Dundret-området skall erbjuda och marknadsföra.

## FORTSATT ARBETE

För utvecklingen av staden och stråket mot Dundret krävs beslut om olika vägval. Det behövs också fördjupning i flera sakfrågor. I det här avsnittet lyfts några viktiga aspekter för fortsatt planering och genomförande.

### KOMMUNALA ANSVARSOMRÅDEN

#### *Huvudmannaskap*

Utgångspunkten i PBL är kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Om särskilda skäl finns kan kommunen bestämma att det ska vara enskilt huvudmannaskap (plan- och bygglagen 4 kap 7§). De särskilda skälen är av stor betydelse och måste motiveras samt anges i planbeskrivningen. Det finns flera faktorer som spelar in när det kommer till de särskilda skälen. Lantmäteriet har gjort en genomlysning av praxis för huvudmannaskap där fyra huvudskäl för enskilt huvudmannaskap kan utläsas:

- Kommunen har av tradition haft enskilt huvudmannaskap.
- Det finns angränsande områden med enskilt huvudmannaskap.
- Området har fortsatt "karaktär av fritidsbebyggelse".
- Kommunen strävar efter att bidra till den enskilda väghållningen så som gratis mark och driftsbidrag.

Huvudmannaskap ger kommunen rådighet över allmän plats både gällande utformning och drift. I den vidare utvecklingen av Dundret och Repisvaara bör huvudprincipen vara att huvudgator som försörjer allmänna funktioner som samhällsservice och besöksmål utvecklas med kommunalt huvudmannaskap, exempelvis bussgator och anslutningar till Dundret och Hellnerstadion. Kvartersgator och övriga gator som angör bostäder bör ha kommunalt huvudmannaskap men kan i vissa fall anläggas på privat mark, exempelvis om kommunalt huvudmannaskap anses ohållbart ur ett driftsperspektiv från kommunens sida.

Även vissa platser behöver utvecklas med kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet genom området och ge kommunen rådighet över kvaliteten för allmän plats. Passage genom bebyggelse för friluftslivet, grönstråk för skidspår och allmänt tillgängliga torg är exempel på viktiga kvaliteter.

Kommunen har ansvar för att se till att den som har nytta av anläggningen, finansierar anläggningen samtidigt som dessa ska ha kommunal standard. Gällivare kommun har egna riktlinjer för markanvisning som är framtagna som ett stöd för arbetet.

### VÄGVAL

För att inte bygga bort möjligheter behöver utvecklingen börja i rätt ände. Vissa vägval och inriktningsbeslut behöver tas tidigt.

#### *Steg 1 – Ta inriktningsbeslut*

Besluta om huvudstrukturen på bebyggelsen kopplat till om Dundretvägen ska vara en stadsgata eller en transportled. En cost-benefit-analys bör genomföras där driftskostnader, byggrättsintäkter och värdet av den boendekvalitet man vill uppnå utvärdera.

Hur fastigheten Gällivare 18:13 utvecklas är avgörande för utvecklingen av resten av området. Det stora vägvalet är om bebyggelsen ska vända sig mot Dundretvägen eller inåt mot de centrala delarna av fastigheten med en bussgata i stället. Utvecklingen av stadsgata kan innebära att bussgatan över fastigheten inte behövs. Första steget i utbyggnad av Gällivare 18:13 bör vara en utredning om det ska vara stadsgata på Dundretvägen eller inte.

Fastställ vilka områden och funktioner som ska förvaltas med kommunalt huvudmannaskap. Ska delar av Dundret förvaltas med kommunalt huvudmannaskap, till exempel naturmark, skidstråk och torg, för att säkerställa att dessa funktioner bibehålls på lång sikt?

### *Steg 2 – Säkerställ allmänna funktioner och kvalitet*

Analysera vilka kvaliteter som ska uppnås och förankra dessa politiskt.

- Mötesplatser – styr utvecklingen av service, näringsliv och kollektivtrafik till naturliga mötesplatser
- Skidspår – identifiera stråk där skidspår har företräde i stadsstrukturen
- Gång- och cykelstråk – säkerställ gena, trevliga och trygga stråk som anpassas till höjdförhållanden
- Naturnära – identifiera större områden med värden för natur och rekreation som inte ska bebyggas

### *Steg 3 – Undersök lägespotentialen vid Dundret*

En högre exploatering längs Dundretvägen och vid Dundret behöver kunna motiveras med att det går att uppnå så stora positiva effekter för kommersiell verksamhet och stadsliv att andra kvaliteter kan prioriteras ner.

Genomförande av stadsgata kan begränsas till att bara omfatta stråket nära Dundret. Det innebär en högre exploatering vid Dundret och bibehållande av strukturen nära vägen i Repisvaara. Detta kan ha negativ påverkan på rennäring och vildmarkskvalitet eftersom exploateringen kryper närmare naturmiljöerna på själva Dundret. En lägre exploatering på Dundret Norra (Gällivare 18:13) och en högre exploatering vid Dundret och Hellnerstadion kan innebära att natur- och vildmarkskaraktär kan bibehållas nära Spännajoki och Harrträsk som kan utgöra kvaliteter för hela området, inklusive Repisvaara. En exploatering längs Dundretvägen som begränsas till Repisvaara ger bättre förutsättningar att bibehålla vildmarkskaraktär och förutsättningarna för aktiviteter nära Dundret.

## **PRIORITERADE INSATSER**

Nedan lyfts ett antal övergripande insatser som behöver göras i den fortsatta utvecklingen. Insatserna berör både kommunala och enskilda ansvarsområden.

### **→ Samverkan mellan aktörer**

Det finns flera aktörer som äger eller förvaltar delar av området kring Dundret och som behöver samverka. Kommunen behöver ta huvudansvaret för detta. I vissa fall räcker det inte med plandokument eller exploateringsavtal, det krävs andra forum och en helhetssyn. Kommunen kan till exempel vara länken mellan olika aktörer och bidra till en helhetssyn av utvecklingen för att stödja en effektiv samverkan med samebyn (Unna Tjerusj) och rennäringen. En samverkan mellan Dundrets skidanläggning och Hellnerstadion är också viktig, med tanke på verksamheternas målsättningar om flera evenemang.

För att utvecklingen av Dundret ska vara möjlig är det relevant att samarbetet mellan Dundrets skidbacke och Hellnerstadion vidareutvecklas även om ägarstrukturen ser annorlunda ut, för att knyta samman området och skapa synergier. Ska kommunen bygga, äga eller drifta dessa funktioner? Detta är en politisk fråga. Exempel på vidare samverkan är pistning av skidspår, utnyttjande av kontorslokaler på Hellnerstadion som finns tillgängliga. Det behöver även tas fram en gemensam strategi och handlingsplan för utveckling av Dundret och Hellnerstadion – vad ska göras, vem gör vad, hur ska det organiseras och finansieras?

En viktig fråga är att identifiera hur kommunen ska samarbeta med privata aktörer. Kommuner bör inte bedriva kommersiell verksamhet. Med tanke på att kommunen fortsatt ska driva skidanläggningen kan det bli svårt att hitta en privat aktör som vill investera i "bara" ett hotell utan att se en lönsamhetsrisk eftersom aktören inte fullt ut kan påverka volymerna av besökare till Gällivare som behövs för att gå runt. Tidigare försök har inte varit lyckosamma och om en privat aktör ska exploatera och bygga exempelvis ett hotell

behövs en affärsplan för utveckling, investeringspotential med mera. Kommunen bör vara länken mellan olika fastighetsägare sett till helheten för utvecklingen. Vid utveckling av bebyggelse kan det vara bättre att se bortom fastighetsgränserna för att skapa en struktur som gynnar helheten.

#### → **Kommersiella analyser**

Oavsett vilken väg kommunen väljer att ta framöver, så finns det flera kommersiella analyser som behöver genomföras för att målsättningen för besöksnäringen och det lokala näringslivet ska uppnås. Det handlar om att göra handels- näringslivs- och besöksnäringanalyser.

Beroende på hur utvecklingen är tänkt, behövs det olika typer av näringar som är lämpade för de målgrupper som ska bo i, besöka och verka i området. Viss näring finns i Gällivare centrum och Dundret ska komplettera den näringen, inte konkurrera. Utifrån dessa analyser är det möjligt att hitta lämpliga aktörer till området men också olika typer av kringverksamheter. Det kan handla om till exempel en friluftsboutik eller en höghöjdsbana.

#### → **Konsekvensanalys kommersiell marknad**

Offentliga aktörer vid Dundret bör ta fram en konsekvensanalys kring avgörande frågor som på lång sikt kan påverka kommunens kostnader i relation till intäkter gällande olika vägval. Bakgrunden till behovet är att Gällivare kommun (i bolagsform) köpte Dundret efter att anläggningen gått i konkurs för att säkerställa att anläggningen finns kvar och bidrar till stadens attraktivitet. Anläggningen går i dagsläget med förlust och skulle behöva öka antalet besökare för att gå runt. Inkomstkällorna består av liftkort och ett mindre vandrarhem med 30 rum och hyra för restauranglokal (Taps) och sportshop (Northstar).

#### → **Bostadsmarknadsanalys**

För att matcha behoven hos de som kommunen vill locka till Gällivare bör en analys göras som tydliggör målgrupper, behov, efterfrågan och betalningsvilja för de människor som ska flytta hit.

Bostadsmarknadsanalysen syftar till att göra en generell bedömning av nyproduktionsprojekt, analys av målgruppen och dess efterfrågan samt vilka prisnivåer och hyror som är rimliga för bostäderna. Den kan med fördel tas fram som underlag för ett bostadsförsörjningsprogram.

En marknadsanalys för efterfrågan på bostäder kan genomföras med en kvantitativ undersökning tar reda på inflyttarnas preferenser och värderingar som kan kompletteras med djupintervjuer för en bättre förståelse av hur inflyttarna resonerar. En målgruppsanalys ger en fördjupad kundinsikt och en bättre förståelse av efterfrågan, preferenser och värderingar.

# USTVECKLINGSKARTA

