

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR ANDRA SIDAN,
GÄLLIVARE 13:18 och 13:21



HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

Plankarta med illustration
Grundkarta
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

PM Geoteknik och grundläggning, MRM konsult AB

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det aktuella planområdet ligger på Andra Sidan, söder om Vassaraträsket. Marken består av ett ca 60-75 meter brett och ca 350 meter långt skifte. Merparten av marken består av skog, myr och gammal ängsmark. Villabebyggelse finns i närområdet. Planen syftar till att skapa cirka 8 nya tomtplatser för villor i anslutning till befintlig villabebyggelse. I planområdet finns ett bostadshus. Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som den nya bebyggelsen behöver förhålla sig till. Planen har utformats med planbestämmelser som är vanligt förekommande i Gällivare för den här typen av detaljplan.

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

Miljöbalken kapitel 3 innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3 § skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Planområdet berör riksintresse för rennäringen (svår passage) enligt MB 3 kap. 5 §, samt riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler enligt MB 3 kap. 7 §.

KAPITEL 4, MILJÖBALKEN

Miljöbalken kapitel 4 innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t.ex. natur och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Enligt 4 kap. 8 § MB klassas även alla områden som ingår i EU:s nätverk Natura 2000 som riksintressen. Vassaraträsket och Vassaraälven ingår i nationalälven Kalixälvens vattensystem som är av riksintresse enligt MB 4 kap 6 §. Vassaraträsket med tillflöden är klassade som Natura 2000-vattendrag enligt 4 kap 8§.

KAPITEL 5, MILJÖBALKEN

Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitet, miljö kvalitetsnormer, för buller, luft och vattendrag. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t ex kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, bly, partiklar och ozon. För vattendrag finns klassificeringar i olika statusklasser som inte får försämrats. Anledningen är att plangenomförandet inte ska vålla skada eller olägenheter på miljön eller människors hälsa. Planen bedöms inte överskrida några miljö kvalitetsnormer.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget på Andra Sidan, söder om Vassaraträsket (se figur 1). Vägavståndet till Gällivare centrum uppgår till ca 2 km.



Figur 1. Översiktskarta över planområdet, som är inringat med rött. (Karta från Lantmäteriets e-karttjänst, 2015)

AREAL

Planområdet uppgår till ca 16 456 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den fördjupade översiktsplanen för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle (FÖP) som antogs 2014, anges markanvändningen bostäder för det aktuella området. Vassaraträsk/Andra Sidan benämns i FÖP:en som ett intressant område att utveckla och förtäta med bostadsbebyggelse. Det motiveras med att närområdet redan är bebyggt med bostäder. Detaljplanen är därför förenlig med översiktsplanens intentioner.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

För området gäller områdesbestämmelser som vann laga kraft 1993-06-17. Områdesbestämmelserna accepterar den redan uppförda bostadsbebyggelsen men vill i övrigt bevara kulturlandskapet orört. När en ny detaljplan vinner laga kraft upphävs samtidigt områdesbestämmelserna inom berört planområde.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 2015-01-13 § 30 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja ett detaljplanearbete för fastigheten Gällivare 13:18, Andra sidan.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berör riksintresse för rennäringsen (svår passage) enligt MB 3 kap. 5 §, samt riksintresse för värdefulla ämnen och mineraler enligt MB 3 kap. 7 §. Vassaraträsket med tillflöden är klassade som Natura 2000-vattendrag.

Riksintresset för rennäringsen ligger inom område för fjällsamebyn Unna Tjerusj (före detta Sörkaitum). Hela planområdet ligger inom riksintresse "svår passage" för rennäringsen.

Svåra passager är ställen där renarna under förflyttning stöter på olika hinder och störningar och därmed svårigheter att passera sådana. Det kan vara bebyggelse, ett vattendrag, en trafikerad väg eller en ravin som kan skapa sådana situationer.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En behovsbedömning har upprättats för detaljplanen. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Bedömning av behovet av miljöbedömning har gjorts baserat på PBL (Plan- och bygglagen 2010:900) och MB (Miljöbalken 1998:808).

Gällivare kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen:

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

Följande frågor ska utredas vidare i planbeskrivningen:

- Dagvattenhantering
- Påverkan riksintresse rennäringsen

Länsstyrelsen har avgett ett samrådsyttrande daterat 2015-06-08. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bör leda till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser dock att VA-frågorna, dagvattenhanteringen och risken för översvämning vid höga flöden (100 års flöden) bör utredas i planbeskrivningen med hänsyn till att Vassaraträsket är ett Natura 2000-vattendrag. Länsstyrelsen anser också att påverkan på rennäringsen och kulturlandskapet måste studeras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation

Den norra delen av planområdet är starkt påverkat av tidigare exploateringsföretag i form av en grustäkt. Norr om befintlig bostad finns en sänka i terrängen som måste fyllas upp när planområdet bebyggs. Den norra delen består av gammal ängsmark. Marken är fuktig och den är bevuxen med lövträd, huvudsakligen björk. Mitt i området, från det befintliga bostadshuset, finns en vattendelare. Där sluttar marken både mot norr och mot söder. På den södra delen av planområdet ligger en myr. Torvens mäktighet bedöms vara ca 1 meter. Den kan dikas och grävas ur.

Befintlig vegetation har inte påverkat planutformningen. Området saknar höga naturvärden.

Landskapsbild

Området är relativt flackt. Höjdskillnaden mellan befintlig gata i norr och högsta punkten i planområdet är ca 3 meter. Befintlig skog kommer att avverkas när området bebyggs. Landskapet kommer att få en mer öppen karaktär.

Geotekniska förhållanden

MRM Konsult AB har på uppdrag av kunden framtagit *PM Geoteknik och Grundläggning*. Geotekniker Håkan Rosén har utfört en geoteknisk besiktning och undersökning i små provgropar inom aktuellt område.

Ytskikten består av ca 0.1 meter med humus generellt i hela området.

Under ytskikten finns i områdets mittersta och norra delar 1-5 meter med grusig sand och sandig grus. Dessa jordar har en förhållandevis fast lagring. Flera provpunkter i slänten på den gamla täkten ger denna indikation. Generellt i detta område förekommer ett tunnare (0.2-0.4 meter) siltjordlager under humuslagret men ovan sanden/gruset.

Under dessa sand- och gruslager finns en moränjord. I botten på den gamla täkten finns lite rester av morän och några större stenar.

I områdets södra delar finns under ytskikten sandiga jordlager med mäktighet av ca 0.5 meter på en fast lagrad moränjord. I det södra området finns även ett lokalt torvområde med bedömd mäktighet på upp till ca 1 meter.

Bergets överyta bedöms över hela området ligga minst 3 meter under markytorna.

Grundvattennivån ligger i det norra och mittersta området på nivåer omkring + 356, d v s ca 1-5 meter under markytan. I områdets södradelar ligger grundvattennivån högre, på nivåer omkring + 358. Grundvattengradienten bedöms följa topografin i området. Från områdets mittersta delar finns en tydlig grundvattendelare; grundvattengradienten (dvs strömningsriktningen på grundvattenflödet) från denna del är riktad åt norr för den norra delen av området och gradienten är riktad åt söder för den södra delen av området.

En samlad geoteknisk bedömning

En sammanfattning av förhållandena för aktuellt område:

- Undergrunden består av fast jord med god bärighet (sand och grusig sand samt moränjord)
- Undergrunden har mycket god bärighet för planerade byggnader
- Goda möjligheter att fylla upp den gamla tåkten finns med befintligt jordmaterial. Packning i lager måste då utföras i lägen för byggnader
- Slänterna som finns i området måste justeras
- Höjdsättningen mot fastigheten 3:13 måste specialstuderas i läget för den gamla grustäkten
- Undergrunden tillhör tjälaktivitetsklass 1-2, d v s tjälsäker till måttlig tjälaktiv jord.
- Undergrunden tillhör schaktklass 2 för sand och grus och torvjordar samt klass 4 för moränjorden enligt BFR Schaktklass: R130:1985
- Risk för bergkontakt vid VA-schakter bedöms som liten
- Framtida klimatförändringar med varmare temperaturer och ökande mängder nederbörd kommer inte att påverka de geotekniska eller geohydrologiska förhållandena i området.
- Undergrundens kapacitet för omhändertagande av dagvatten och infiltration är varierande från goda för sand och grus till begränsade i moränjordar.
- Goda förutsättningar för avledning av ytvatten och markvatten finns på tomten då tillräckliga lutningsförhållanden råder för avvattning.

PM Geoteknik och grundläggning (MRM Konsult AB, 2015) ger också tips på lämpliga grundläggningsåtgärder. Dessa följer nedan:

Grundläggning av byggnader

Grundläggning av byggnader kan utföras endera med platta på mark eller med grundsulor som nedförts till frostfritt djup. Grundtryck på 200 kPa kan anbringas undergrunden utan att skadliga sättningar och deformationer uppstår. Om fyllning utförs skall dessa packas i lager enligt AMA. Företrädesvis används de sandiga och grusiga sandiga jordarna för dessa ändamål.

Massdisposition

Området måste planas ut vid den gamla grustäkten. Generellt består jordmassorna av kvalitativa bra jordmassor som tillhör tjälfarlighetsklass 1, d.v.s. inte tjälfarliga jordmassor och materialtyp 2.

I områdets södra del placeras med stor fördel gator i området där befintlig myrmark finns. Om marken fylls med ca 1 meter med friktionsmassor eller från områdets mittersta delar, kan gatorna byggas utan att urgrävning behöver ske.

VA och gator

Undergrunden har tillräcklig bärighet så att gator kan byggas utan förstärkningsåtgärder. I områdets norra delar består undergrunden av sandiga och grusigt sandiga

jordar under ett tunnare lager av silt. Att utföra gator på denna terrass är väldigt gynnsamt och ger goda förutsättningar för bra gator.

Radon

En radonutredning utfördes 1990 av Sveriges Geologiska AB. Utredningen *Markradonutredning 1990 för Gällivare-Malmberget-Koskullskulle* anger ett mätresultat för aktuellt område. Resultat visar på markradon på 36 kBq/m³. Vidare anges att det där "grovkornigt material där markradonhalten sannolikt inte överskrider 50 kBq/m³ råder normal risk för markradon. Markradonproblem kan förekomma i befintlig bebyggelse, men för nya hus bör inga problem uppstå". För "normalriskområde" gäller att radonhalterna ska ligga mellan 10 och 50 kBq/m³. Generellt klassas området därför som normalriskområde.

På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske enligt Boverkets publikation *Åtgärder mot radon i bostäder* (2007). Vid nybyggnationer inom planområdet bör därmed ett radonskyddat byggande ske i enlighet med Boverkets rekommendationer. Dessa kan innefatta att säkerställa en god cirkulation i krypgrunden och att bottenplattan i grunden är tät.

Lek, rekreation och mötesplatser

Planområdet består av ett smalt skifte. Inga gemensamma lekplatser eller grillplatser planeras i området. Tomterna blir ganska stora med plats för lek på egen mark.

Naturmiljö

Dundrets större friluftsområde ligger på ett par km avstånd. Här ges utmärkta möjligheter till friluftsliv i form av skidåkning, cykling, vandring m.m.

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, 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 sjöns framtida vattenkvalitet. 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

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Jämställdhet och trygghet

Området ligger i anslutning till ett bebyggt område. Ingen kollektivtrafik finns idag ordnad. Samtidigt planeras ny bebyggelse på Dundret och på Andra Sidan. Underlag för kollektivtrafik i närområdet kan öka om all planerad bebyggelse kommer igång. För en ökad säkerhet och trygghet bör god belysning ordnas. Andra Sidanvägen bör även förses med separat gångstråk.

BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostäder

Det finns en bebyggd fastighet inom planområdet. I detaljplanen skapas möjlighet till ytterligare minst 8 tomtplatser. Planområdet består av ett smalt skifte. Äganderättsförhållandena har starkt påverkat planutformningen. En minsta tomtstorlek på 800 m² fastställs på plankartan. Plankartans illustration visar dock exempel på större tomter som varierar mellan ca 1168-1507 m².

En ny gata planeras i området. Öster om den planerade gatan, i norra delen av planområdet, kan en enkelsidig tomtrad anläggas. I södra delen placeras gatan mitt i skiftet. Det går då att planera för bostäder på bägge sidorna om gatan. Tomterna väster om gatan blir dock ganska smala, likt befintliga tomter som angränsar till planområdet i väster.

Med beteckningen "e" regleras största byggnadsarea per tomtplats till 250 m², största byggnadsarea för huvudbyggnad till 200 m² och största byggnadsarea för komplementbyggnad till 80 m². Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad är 10 meter och högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter.

Byggnader ska placeras minst 6 m från gräns mot gata. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från övriga tomtgränser. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 m från övriga tomtgränser.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inga arbetsplatser planeras i området.

Skyddsrum

Inga skyddsrum planeras.

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Det finns ingen tydlig byggnadskultur i området. Platsen består främst av skogsmark. Detaljplanen innehåller därför inga särskilda bestämmelser om utseende och utformning. I detaljplanen får normal villabebyggelse uppföras. De flesta kataloghus som finns på marknaden går att bygga i planområdet.

Tillgänglighet

Området är relativt plant. Det finns därför bra förutsättningar att skapa god tillgänglighet för rörelsehindrade. Nya bostäder kommer att uppfylla tillgänglighetsbestämmelser enligt Boverkets byggregler (BBR).

Parkering, utfarter

En ny gata planeras i planområdet. Den nya gatan ansluts till Andra Sidanvägen i norr och avslutas med en vändplats i söder. Gatan asfalteras. Varje nybildad fastighet ansluts till gatan. Eftersom planområdet är litet så bedöms trafikfrekvensen bli låg på planerad gata. Parkering ordnas inom respektive tomt.

Offentlig service

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

Kommersiell service

Närmaste butiker/handel/nöje m.m. finns i Gällivare centrum.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar i planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området är relativt flackt. Det finns inga bäckar i området. Risken för skred är därför liten. Det finns en sänka i området som måste fyllas. Jorden måste fyllas och packas ordentligt innan marken bebyggs.

Högsta högvattenståndet vid så kallade 100-årsflöden ligger på +355,5 m i rikshöjdsystem RH 2000 vid planområdet. Grundkartans höjdsystem är RH 00 (1900). Differensen mellan höjdsystem RH00 och RH 2000 är +0,77 cm på grund av landhöjningen. Gatuhöjderna på Andra Sidanvägen i norr ligger vid planområdet på +357 m, enligt höjdsystem RH00. Omräknat till höjdsystem RH 2000 blir gatuhöjden då +357,77 m. Planområdet kommer därför inte att påverkas av översvämningar, inte ens vid extrema 100-årsvattenstånd.

TRANSPORTER

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

En ny gata anläggs i planområdet. Den nya gatan ansluts till Andra Sidanvägen i norr. Andra Sidanvägen har skyltad hastighet om 50 km/h. Trafiknätsanalysen från 2005 redovisar 400 fordon/dygn på vägen i avsnittet förbi planområdet.

Andra Sidanvägen planeras att rustas upp med separat gång- och cykelväg. Gångväg finns idag från centrum till det gamla vandrarhemmet på Andra Sidan. Från planområdet är det ca 450 meter till gamla vandrarhemmet. Från gamla vandrarhemmet finns en gångbro över Vassaraälven och järnvägen in till järnvägsstation i Gällivare centrum.

Kollektivtrafik

Ingen lokal kollektivtrafik finns idag i anslutning till planområdet. Busshållplats för länstrafiken finns längs väg E45, ca 250 m från planområdet. En bebyggelseutveckling av Dundret-området bör motivera kollektivtrafik från Gällivare till Dundret på sikt. Samordnad busstrafik skulle då kunna vara möjligt för bl.a. Andra Sidan inom eller i närheten av aktuellt planområde. Tillgängligheten till kollektivtrafik får bedömas som godtagbar.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt VA-nät. Ny VA-ledning förläggs i gata. Varje ny fastighet får en anvisad anslutningspunkt vid tomtgränsen. Vatten och avloppsledningsnätet måste hålla kommunal standard.

Dagvatten, snöhantering

Snön kan läggas upp på redovisade grönområden. Inget dagvattenledningsnät anläggs utan dagvattnet infiltreras i marken. Området bebyggs med enfamiljshus och runt bebyggelsen planteras gräsmattor. Dagvattnet från taken kan då infiltreras i omgivande mark. Ett större dike anläggs längs med den västra plangränsen i norra delen av planområdet. Diket 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.

Längs med gatorna anläggs diken. Från vattendelaren mitt i området leds vattnet i norr ned till huvuddiket längs med den västra plangränsen. Mot söder leds vattnet ut till naturområdet vid gatans avslutning. Dagvattnet kan då infiltreras i naturmarken.

Utbyggnaden av villaområdet kommer inte att påverka recipienten Vassaraträsket på ett negativt sätt. Inget naturligt vattenflöde ändras genom detaljplanen. På våren, under snösmältningen, kan dock rikligt med vatten förekomma. Snösmältningen påverkar Vassaraträsket men genomförandet av detaljplanen bör inte medföra negativ påverkan eftersom inga verksamheter som orsakar föroreningar planeras i området. Marken består till stor del av vegetationsytor med goda infiltrationsförhållanden. Inget fritt liggande ytvatten befaras under längre tidsperioder. Ytvattnet kommer att infiltreras eller ledas bort via diken längs gatorna.

Energi och elförsörjning

Elnätet är utbyggt i området. Närmaste transformatorstation ligger omedelbart nordost om planområdet vid Andra Sidanvägen. Elnätet kan byggas ut i planområdet. Jordkabler kan anläggas i gatuområdet.

Uppvärmning torde i första hand komma att ske med individuell lösning. Närmaste fjärrvärmenät finns drygt 1 km öster om planområdet, längs Bryggerivägen. Frågan om förutsättningar till utbyggnad av fjärrvärme i området behöver klarläggas innan byggande sker.

Tele och opto

Bredband byggs ut samordnat med elnätets utbyggnad.

Avfall, återvinning

Kommunen hämtar avfall från sopkärl vid varje fastighet.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Buller

Europaväg 45 ligger söder om planområdet. Riktvärden för buller mot bostadsområdet kommer inte att överskridas.

Farligt gods

Europaväg 45 är också farligt gods-led. Den ligger dock på betryggande avstånd från planområdet.

Trafiksituation

Ny utfart anordnas mot Andra Sidanvägen. En ny gata anläggs inom planområdet, som förväntas få små trafikmängder.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Hållbara livsmiljöer och klimatanpassad och levande utomhusmiljö

Andra Sidan utgörs främst av småhusbebyggelse, likt planerad bebyggelse. Avståndet till centrum med skolor, service m.m. är ca 2 km. Det är nära till naturen med skog, fjäll och sjö. Sammantaget kan detta bedömas som en god livsmiljö.

Hållbara bostäder och lokaler

Detaljplanen möjliggör uppförande av enfamiljshus med komplementbyggnad. Planområdet ligger en bit utanför centrum och omgivande bebyggelsestruktur är likartad. Planen bidrar därför inte till någon variation av upplåtelseformer, funktioner m.m. men utformningen bedöms ändå vara den mest lämpliga för platsen och efterfrågan.

Hållbar exploatering

En utbyggnad av planområdet följer kommunens riktlinjer när det gäller prioriterade områden för exploatering. Infrastrukturen är utbyggd i närområdet. Gällivare centrum samt förskolor och skolor m.m. ligger på ett rimligt avstånd (ca 2 km).

Hållbara transporter

Andra Sidanvägen planeras att rustas upp med separat gång- och cykelväg. Möjlighet till kollektivtrafik saknas idag, men kan bli möjligt i och med en utbyggnad av Dundret-området.

Hållbart energi-, vatten-, avlopps och återvinningssystem

Naturområden finns avsatta för lokal snöhantering. Plats för dike, främst för smältvatten och kraftiga regn, finns på naturmark.

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 system.

Påverkan på vattendrag

Den högsta punkten ligger centralt i planområdet vid fastigheten Gällivare 13:21. Dagvattnet rinner både mot norr och mot söder. Längs den västra plangränsen anläggs ett dräneringsdike.

Då området exploateras med VA-ledningar och diken/täkta diken kommer grundvattennivåerna att stabiliseras, d v s fluktuationerna minska, genom de dränerade egenskaperna som fyllningar runt ledningarna har. Grundvattennivåerna i framförallt det norra området kommer därmed att avsinkas något i förhållande till dagens förhållanden. Föreslaget täckdike i planområdet nordvästra del förläggs som täkt dränering med syfte att fördröja ytvatten- och grundvattenflödet ner mot Andra Sidan vägen.

Mot söder anläggs diken i anslutning till gatan. Dagvattnet avleds till angränsande naturmark. Plats för ett snöupplag redovisas i planområdets södra del. Vid avtiningen på västkanten så leds huvuddelen av dagvattnet som orsakas av snösmältningen mot söder. Påverkan på Vassaratrasket bör då bli mindre i förhållande till dagens situation.

Området planeras för ett mindre villaområde. Inget dagvattenledningsnät planeras i området. Dagvattnet kommer att infiltreras vilket innebär ett långsamt flöde mot recipienten Vassaratrasket. Den nya bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Plangenomförandet bör därför inte påverka Vassaratrasket negativt.

Påverkan på naturmiljö

Området är påverkat av tidigare exploateringsföretag i form av täktverksamhet. I norra delen består marken av igenväxande f.d. åkermark. Marken är i detta avsnitt bevuxen med relativt gles lövsly. Inga höga naturvärden finns i området. Exploateringen bedöms ge liten påverkan på naturmiljön.

Påverkan på landskapsbilden

Landskapsbilden påverkas givetvis när området bebyggs. Området är relativt flackt och därmed inte så exponerat i landskapet. Exploateringen bedöms ge en positiv påverkan när grusgropen centralt i området fylls upp och marken utjämnas. Området kommer också att få en mer öppen och mer tillgänglig karaktär. Området saknar idag värdefulla landskapselement.

Påverkan på rörligt friluftsliv

Området är inte viktigt för det rörliga friluftslivet. Påverkan blir därför liten eftersom inga höga värden finns idag.

Konsekvenser av ökad trafik

Plangennomförande ger ett mindre tillskott av biltrafik. Ett tillskott av ca 30-60 bilresor per dygn kan tillkomma på Andra Sidanvägen. Trafikökningen bedöms bli måttlig med liten påverkan på vägen.

Påverkan på rennäringen och konsekvenser av rennäringens bedrivande

Det nya bostadsområdet bedöms inte påverka rennäringen nämnvärt då planområdet i huvudsak ligger omgivet av befintliga bostadstomter. Marken är redan så starkt påverkad av samhället.

Ett större område av i princip obebyggd naturmark finns sydväst om bostadsområdet, vilket ger förutsättningar till passage för renar.

Samråd kommer att ske med berörd sameby under planprocessen. Genomförandet av detaljplanen bedöms sammantaget inte påverka rennäringen negativt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Eftersom detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan kan den handläggas med standardförfarande. Samråd med kommunala instanser, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda grannar kommer att ske. Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunstyrelsen under vintern 2017. Planen vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs givetvis handläggningstiden.

Samråd	april 2016
Granskning	nov 2016
Antagande	feb 2017

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att kommunen har rätt att lösa in och äga all mark som är avsedd till allmän plats. Fastighetsägare/exploatör bygger gator och VA-ledningsnät enligt kommunal standard. Kommunen besiktar och godkänner anläggningarna. Sedan tar kommunen över ansvaret för drift och underhåll av gator och ledningsnät. Kommunen ansvarar även för naturmarken och dagvattenhanteringen i området.

Exploateringssamverkan/avtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör. Fastighetsägare/exploatör bygger vägar och VA-anläggningar. Kommunen tar sedan över ansvaret för underhåll och drift. Avtalet kan reglera kvalitet, standard och utförande på gator och VA-ledningsnät. Tidpunkt och villkor för övertagande regleras i avtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planen medger att minst åtta stycken nya fastigheter kan bildas genom avstyckning från fastigheten Gällivare 13:18. Detaljplanen medger att fastigheten Gällivare 13:21 får utvidgas åt söder. Genom fastighetsreglering kan mark överföras från Gällivare 13:18 till Gällivare 13:21.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Gator och VA-ledningsnät ska projekteras.

Dokumentation och kontroll

En geotekniker bör finnas på plats under startskedet av byggandet för att validera och verifiera att de förhållanden som förväntas finns i verkligheten, s.k. geokontroll.

Ett annat viktigt moment i detta projekt är att säkerställa att alla fyllningar utförs på ett bra sätt, med packning i lager enligt AMA samt med tillräckligt bra jord.

Förekomst av radon bör undersökas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägare/exploatör svarar för alla kostnader som uppstår vid framtagande av denna detaljplan samt genomförandet av planen. Ingen kostnads kalkyl finns utarbetad.

MEDVERKANDE

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av exploatören och Gällivare kommun. Kommunens tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen och MAF Arkitektkontor AB har deltagit i arbetet.

Gällivare kommun

Upprättad 2016-10-14

Lennart Johansson
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen
Gällivare kommun

Mats Sandqvist
Planarkitekt
MAF Arkitektkontor AB