



Gällivare  
kommun



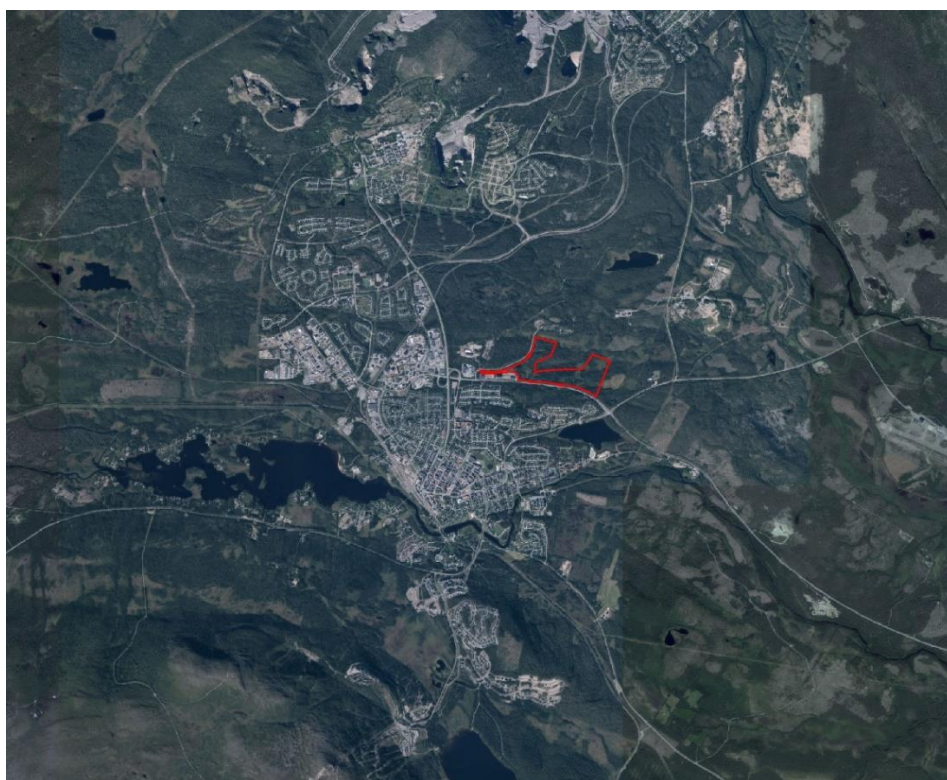
Medfinansieras av  
Europeiska unionen

SAMRÅDSHANDLING  
Diarienummer: KSst/2022:66

# PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR del av GÄLLIVARE 12:74

Treenighetens handelsområde etapp 2



Utökat örfarande  
Plan- och bygglagen (2010:900)  
2023-03-28

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>	<b>3</b>
BAKGRUND .....	3
SYFTE .....	3
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>
HELA DETALJPLANEN .....	4
ALLMÄN PLATS .....	5
KVARTERSMARK .....	5
BEFINTLIGT .....	6
ÄRENDEINFORMATION .....	6
<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>	<b>7</b>
MOTIV TILL REGLERINGAR .....	7
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>9</b>
KOMMUNALA .....	9
RIKSINTRESSEN .....	13
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	15
MILJÖKVALITETSNORMER .....	16
MILJÖ .....	16
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	18
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	19
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	19
FYSISK MILJÖ .....	25
SOCIALA ASPEKTER .....	28
TEKNIK .....	30
SERVICE .....	31
TRAFIK .....	31
<b>PLANERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>34</b>
KOMMUNALA .....	34
UTREDNINGAR .....	35
<b>KONSEKVENSER .....</b>	<b>36</b>
NATUR .....	36
MILJÖ .....	36
MILJÖKVALITETSNORMER .....	38
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	38
SOCIALA ASPEKTER .....	38
RIKSINTRESSE .....	39
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	40
TRAFIK .....	40
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>41</b>
GENOMFÖRANDETID .....	41
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV .....	41
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	41
TEKNISKA FRÅGOR .....	42
EKONOMISKA FRÅGOR .....	42
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	44
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....	45
MEDVERKANDE .....	45

# DETALJPLANENS SYFTE

## BAKGRUND

Gällivare kommun genomgår en samhällsomvandling där Malmberget avvecklas till följd av gruvdriften. Två centrum, Malmberget och Gällivare, blir ett. Samtidigt sker stora industrisatsningar i norra Sverige. Det finns därför behov av fler tomter för verksamheter och handel i kommunen. För att stärka Gällivares attraktivitet vill kommunen skapa planberedskap för att säkerställa att det finns goda förutsättningar för de framtida behov av verksamhetsmark och etablering av handel som kan komma från utvecklingen.

Öster om Treenighetensväg finns ett relativt nytt handelsområde. Planförslaget är en utbyggnad av handelsområdet och därför används arbetsnamnet Treenighetens handelsområde etapp 2 i denna detaljplan. Namnet kan komma att ändras i framtiden.

## SYFTE

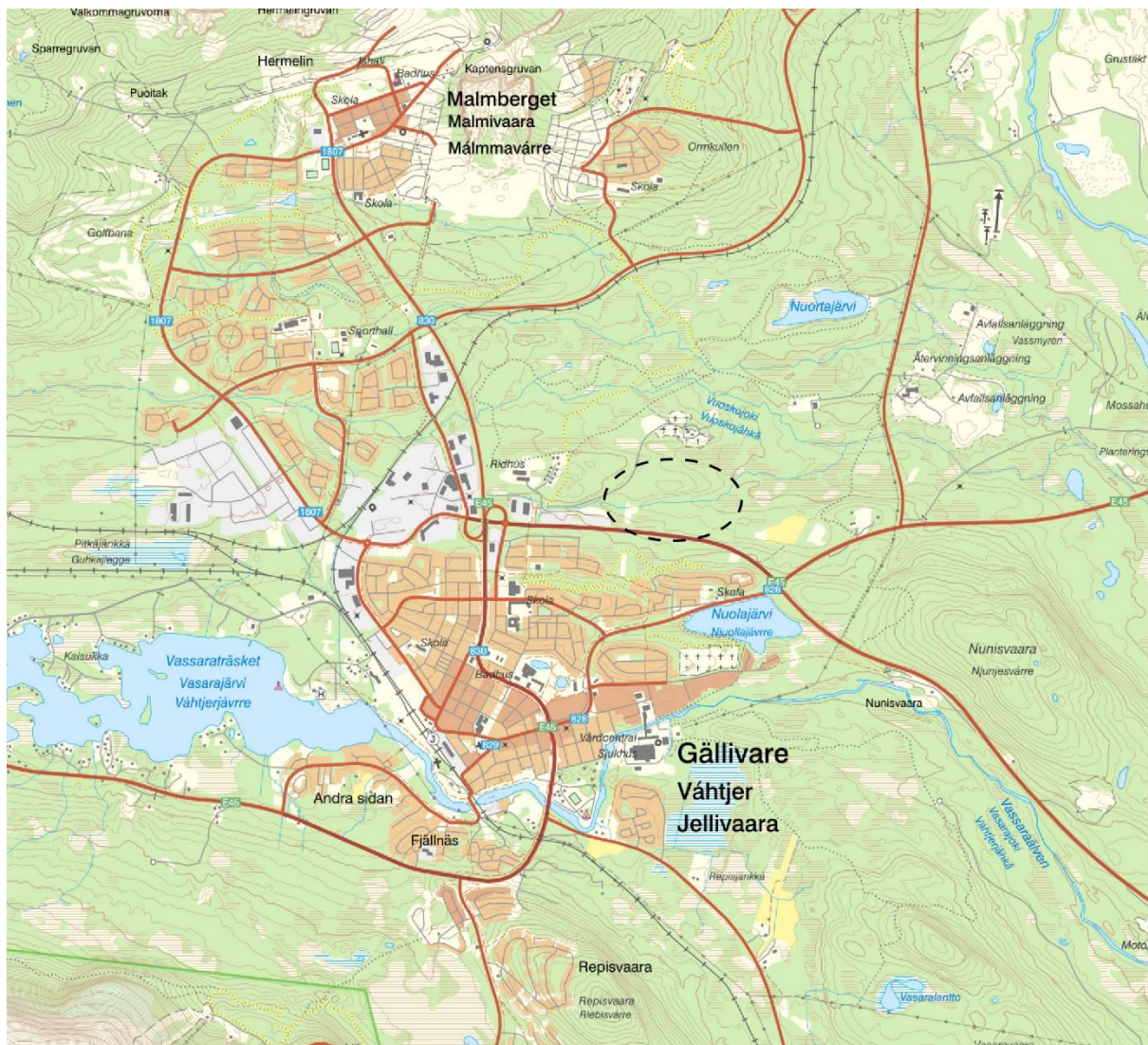
Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett nytt handels- och verksamhetsområde och justera gällande detaljplan genom att flytta gatan och ändra till huvudmannskapet till kommunalt. Syftet är även att bevara och möjliggöra för ny anslutning för befintligt skidspår, skydda naturvärden och natura 2000 området samt att skapa förutsättningar för att tillgängliggöra området för alla transportmedel.

# BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

## HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen ger planmässiga förutsättningar för en utbyggnad av ett relativt nytt handelsområde. Inom planen är det möjligt att etablera detaljhandel och verksamheter. Väg E45 utgör en entré till Gällivare vilket ställer vissa krav på gestaltning. Närmast E45 medges därför detaljhandel, medan det är möjligt att etablera verksamheter norr om detta område. Planområdet planeras att exploateras etappvis. Fastigheter kan därför avstyckas eftersom och fastighetsstorlekarna kan komma att variera efter verksamheternas behov.

Detaljplanen är lokaliserad norr om väg E45 och öster om Treenighetsväg, i Gällivare kommun (Figur 1).



Figur 1. Planområdets ungefärliga lokalisering i Gällivare,

## ALLMÄN PLATS

Allmän plats inom detaljplanen utgörs av GATA, NATUR och PARK.

GATA är avsedd som både fordons- och GC-väg och avser gator inom lokalnätet. Området för GATA är 20 meter brett genomgående i detaljplanen för att inrymma körfält och GC-väg. Inom GATA finns egenskapsbestämmelsen  $x_1$  - Markreservat för allmännyttigt skidspår och gång- och cykeltrafik. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns möjlighet att anlägga ett korsande skidspår och GC-väg.

NATUR är ett grönområde som inte kräver skötsel, det är dock möjligt att uppföra mindre anläggningar för friluftsliv och rekreation som komplement, så som gång- cykelvägar och motionsslingor. Exempelvis kan det i norr om bestämmelsen  $x_1$  vara lämpligt att anlägga en vallabod, informationsskylt eller liknande som komplement till skidspåret. Inom NATUR regleras egenskapsbestämmelsen  $dike_1$  - Dagvattendike ska anläggas för fördröjning och rening av dagvatten. Syftet är att avsätta tillräcklig yta för fördröjning och rening av dagvatten så att MKN i recipient inte överskrids. Naturmarken intill E45 är inte lämplig för stadigvarande vistelse, därför regleras egenskapsbestämmelsen  $Lek_1$  - Lek- och sittmöjligheter får inte utformas. Inom detta område bör inte heller anläggningar som vallabod uppföras med hänsyn till säkerhetsaspekten.

## HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## KVARTERSMARK

Inom detaljplanen finns kvartersmark för H – detaljhandel och Z – verksamheter. Byggrätten är 35 % av fastigheten för båda användningsslagen. Högsta nockhöjd är 14 meter och högsta totalhöjd är 359 meter över angivet nollplan. Bestämmelserna möjliggör för höga byggnader i ett plan, eller byggnader i två plan, och andra anläggningar som är högre än byggnaderna, exempelvis en mast eller pylon.

Mot plangräns och allmän plats ligger prickmark i ett 10 respektive 8 meter brett område. Prickmarken säkerställer att det finns utrymme för underhåll och likande mellan anläggningar. Mot E45 är funktionen huvudsakligen att säkerställa att byggnader inte uppförs som kan uppmuntra till stadigvarande vistelse, då detta inte är lämpligt ur säkerhetssynpunkt. Mot befintligt handelsområde i väst regleras inte någon prickmark. Syftet är att möjliggöra för utvidgning av befintliga fastigheter på området.

Byggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns för att skapa utrymme mellan volymerna. Mellan byggnaderna kan gröna ytor med fördel anläggas. Regleringar gällande utformning finns för att minska risk för människors hälsa vid en olycka på E45.

## BEFINTLIGT

Planområdet ligger delvis inom detaljplanerat område, detaljplan för del av Gällivare 12:74 m.m öster om Treenighetens väg/Väg E45, som möjliggör för handel, lager och kontor. Merparten av planområdet är idag oexploaterat och består av skog, myr och igenvuxen jordbruksmark. Genom planområdet rinner även en bäck som omfattas av natura 2000. Ett skidspår, kommunrundan, korsar planområdet i nordsydlig riktning.

## ÄRENDEINFORMATION

Ärendeinformation ska enligt 2 kap. 14 § BFS 2020:8 anges i planbeskrivningen. Ärendeinformationen anges i 2 kap. 3 § BFS 2020:5 och ska digitalt kopplas till planområdet.

### KOMMUNENS NAMN

Gällivare kommun.

### DETALJPLANENS NAMN

Detaljplan för del av GÄLLIVARE 12:74 Treenighetens handelsområde etapp 2.

### KOMMUNENS DIARIENUMMER FÖR DETALJPLANEN

KSst/2022:66.

### HÄNVISNING TILL BESLUTSPROTOKOLLET

Planen har initierats av kommunens tjänstemän, det finns därför inget planbesked.

### DATUM DETALJPLANEN ÄR PÅBÖRJAD

Detaljplanen anses påbörjad då avtal mellan kommunen och konsult tecknades, 2022-05-06.

### DATUM DETALJPLANEN FICK LAGA KRAFT

-

# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## MOTIV TILL REGLERINGAR

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från detaljplanens laga kraft.

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**GATA:** Syftet med GATA i denna detaljplan är att skapa ett huvudstråk och säkra in och utfarter till planområdet. Området är tillräckligt stort för att inrymma både fordonstrafik och GC-väg. Ytterligare gator kan tillkomma efter behov inom kvartersmark.

**NATUR:** Syftet med NATUR är dels att säkerställa ytor för dagvattenhantering, dels att skapa en buffert mellan verksamheterna inom planområdet och kyrkogården. Användningen kan även användas för skidspår, GC-väg och anläggningar som kompletterar detta.

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**H - DETALJHANDEL:** Handel är en viktig del i samhällsekonomin och således även i samhällsutvecklingen. Detaljplanen medför en planberedskap som kan göra att företag vill etablera sig i Gällivare kommun. Genom den externa lokaliseringen finns det möjlighet för handel med mer skrymmande varor, som inte lämpar sig i centrumhandeln. På så vis ska det nya handelsområdet inte konkurrera ut centrumhandeln utan komplettera den.

**Z - VERKSAMHETER:** Det finns ett behov av mark för verksamheter i kommunen. Genom att förlägga verksamheter tillsammans med handel i detaljplanen finns möjlighet till småskalig produktion av varor tillsammans med försäljning av dessa.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

**x<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttigt skidspår och gång- och cykeltrafik:** Inom allmän plats GATA ryms korsande skidspår och GC-väg. Syftet med markreservatet är att säkerställa och tydliggöra utrymme för skidspår och GC-väg att korsa planområdet.

**dike<sub>1</sub> - Dagvattendike ska anläggas för fördröjning och rening av dagvatten:** Syftet är att skapa möjlighet att fördröja dagvatten som uppkommer till följd av nya hårdgjorda ytor och säkerställa att påverkan på MKN i recipient inte överskrids.

**Lek<sub>1</sub> - Lek- och sittmöjligheter får inte utformas.** Syftet är att undvika att människor uppehåller sig inom området under en längre tid.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**Marken får inte förses med byggnad:** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme mellan byggnader och allmän plats, samt att byggnader inte kan uppföras intill E45 vilket inte är lämpligt ur säkerhetssynpunkt.

**h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är 14 meter:** Syftet är att möjliggöra för höga byggnader men med liten visuell störning för besökare på kyrkogården norr om planområdet.

**h<sub>2</sub> - Högsta totalhöjd är 359 meter över angivet nollplan:** Syftet är att möjliggöra för uppstickande anläggningar men som inte påverkar totalförsvaret.

**h<sub>3</sub> - Högsta nockhöjd är 13 meter:** Syftet är att möjliggöra för höga byggnader men som inte påverkar flyget- Syftet är även att begränsa visuell störning för besökare på kyrkogården norr om planområdet.

**u<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:** Syftet är att säkerställa åtkomst till allmännyttiga ledningar.

**p<sub>1</sub> - Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns:** Syftet är att frigöra utrymme mellan byggnader för underhåll och för att skapa fristående byggnader.

**f<sub>1</sub> - Endast verksamhetsnamn eller logotyp får finnas på skyltar som vetter mot E45. Inga rörliga bilder får förekomma. Symboler och tecken som kan förväxlas med vägmärken får inte användas:** Syftet är att säkerställa trafiksäkerheten.

**f<sub>2</sub> - Lek- och sittmöjligheter får inte utformas:** Syftet är att undvika att människor uppehåller sig inom området under en längre tid.

**b<sub>1</sub> - Ventilationen ska utföras med friskluftsintag placerat bort från E45 alternativt ska friskluftsintag placeras på tak:** Syftet är att minska risk för människors hälsa vid en olycka med fordon för farligt gods på E45.

**b<sub>2</sub> - Entréer och utrymningsvägar får inte lokaliseras mot E45:** Syftet är att minska risk för människors hälsa vid en olycka med fordon för farligt gods på E45.

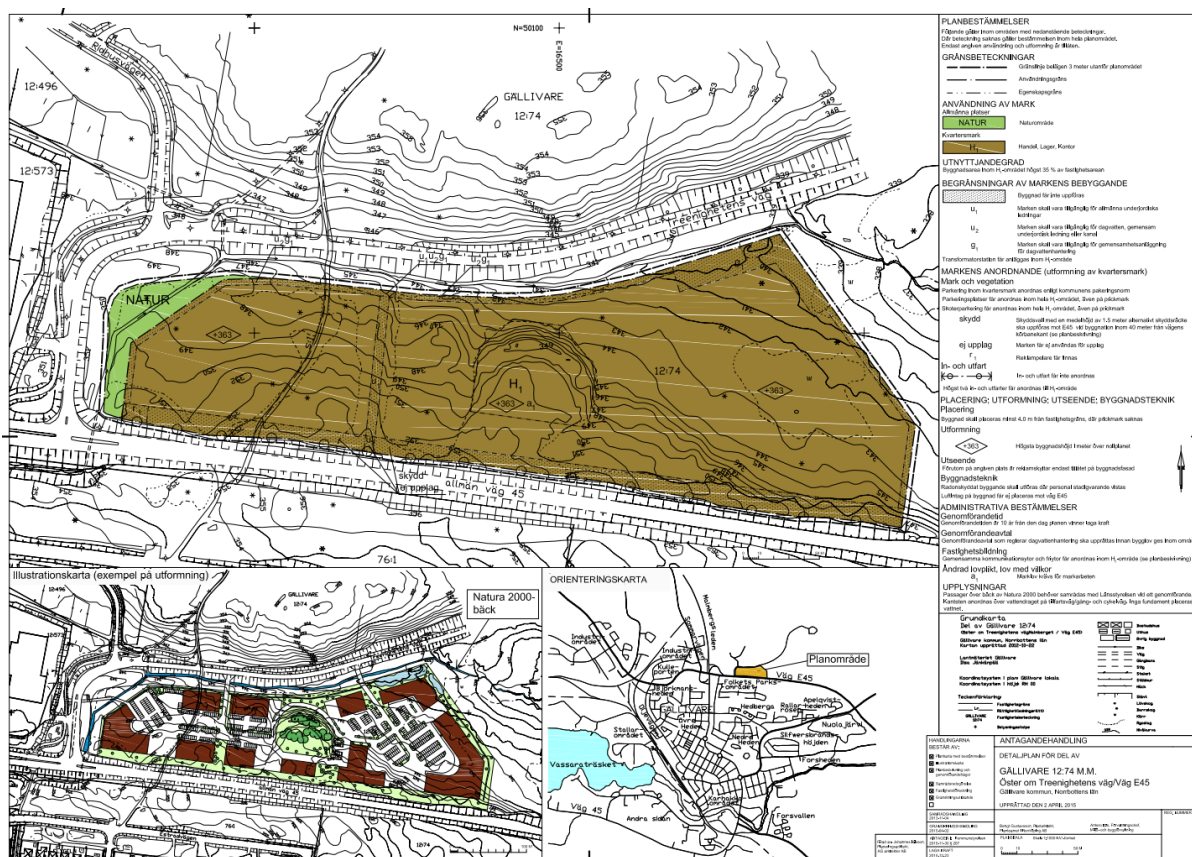
**e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet:** Syftet är att säkerställa att ny bebyggelse ska samspela med befintlig för en enhetlig stadsbild. Bestämmelsen säkerställer även att det finns möjlighet att anlägga parkeringar och gator inom kvartersmark.



# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

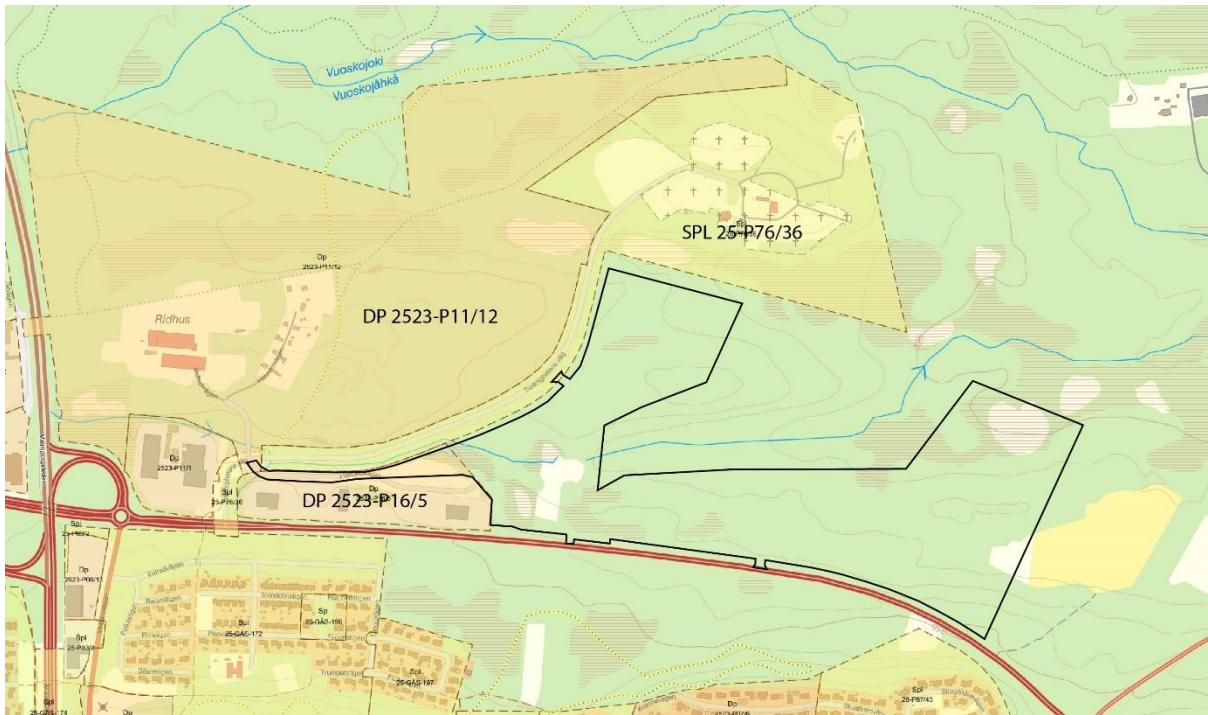
## KOMMUNALA DETALJPLAN

Planområdets västra delar ligger inom detaljplan för del av Gällivare 12:74 m.m. Öster om Treenighetensväg/Väg E45 som vann laga kraft 2015-12-23 (DP 2523-P16/5) (Figur 2). Genomförandetiden är 10 år. Övriga delar av detaljplanen ligger inom ej planlagd mark. Detaljplanen för del av Gällivare 12:74 reglerar markanvändningen NATUR och H<sub>1</sub> – handel, lager, kontor. De delar som omfattas av den nu föreslagna detaljplanen kommer att upphävas och ersättas med denna detaljplan efter laga kraft.



Figur 2. Detaljplan för del av Gällivare 12:74 m.m. Öster om Treenighetensväg/Väg E45.

Gatanslutningarna till Treenighetensväg i planförslaget ligger även inom detaljplanerna SPL 25-P76/36 och DP 2523-P11/12 (Figur 3).



Figur 3. Detaljplaner som berörs av planförslaget.

## FÖRHANDBESKED

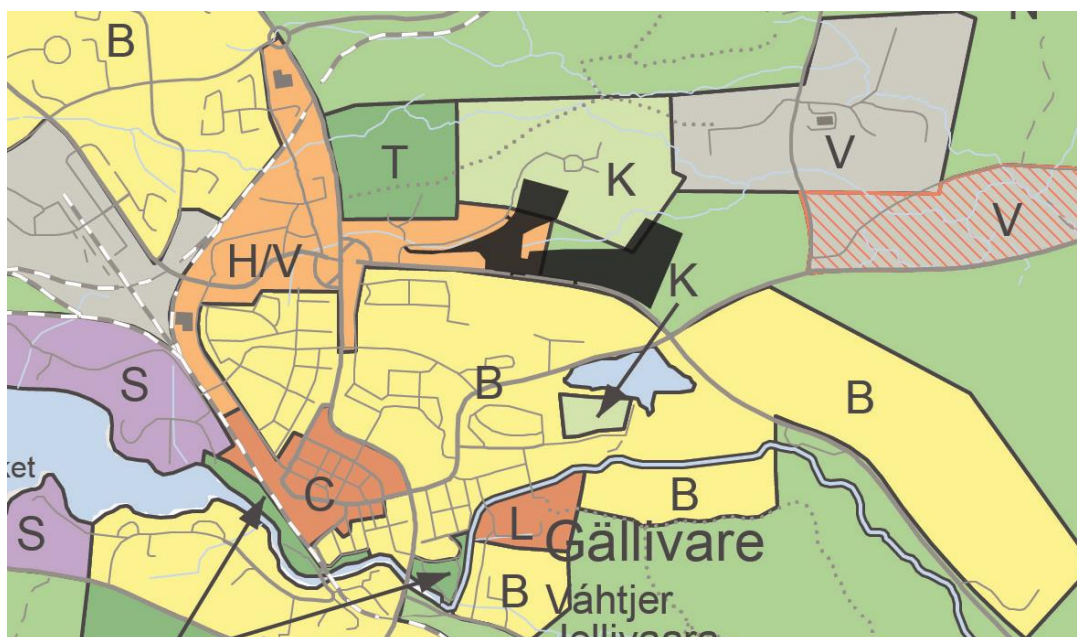
Förhandsbesked har inte lämnats.

## PLANBESKED

Planarbetet har initierats av kommunens tjänstemän, därav finns inget planbesked.

## ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanen omfattas av Gällivare kommuns fördjupade översiktsplan för Gällivare, Malmerget och Koskullskulle som antogs 2014. Planområdet ligger delvis inom ett utpekad område för handel, småindustri och verksamheter, delvis inom kyrkogård och delvis inom område för natur (Figur 4).



Figur 4. Utsnitt från den fördjupade översiktsplanen (2014) där planområdet är utpekad för handel, småindustri, verksamheter (H/V), kyrkogård (K) och natur (visas i grönt). Ungefärligt planområde visas med svart område. Källa: Gällivare kommun.

Med naturområden avses buffertzoner mot farlig verksamhet och gröna kilar vid bostadsbebyggelse. Verksamheter som kan gynna friluftsliv och rekreation får finnas, så som skidspår, skoterspår och vindskydd. Inom Kyrkogård tillåts begravningsplats med tillhörande byggnader.

Perifera handelsområden får inte ske på bekostnad av centrumhandeln varför sådana perifera områden främst ska tillåta ytkrävande handels- och verksamhetsetableringar enligt FÖP. Perifera handels- och verksamhetsområden ska ha goda anslutningsmöjligheter för gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik och godsvarulämning.

Planområdet ligger i området Malmheden som avgränsas av Malmbergsvägen, Mellanvägen och väg E45. Inom området Malmheden inryms det externa handelsområdet Malmheden, orange område i Figur 4. Malmhedens västra delar ska innefatta handel och verksamheter, de östra delarna pekas ut för mer störande verksamheter och ska reserveras för framtida behov av industrifastigheter enligt FÖP. Hårdgjorda ytor ska minimeras och dagvattenhantering ska ske lokalt. Området ska vara tillgängligt för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Nordväst om planområdet finns en ridanläggning. Ridanläggningen ska ha möjlighet att expandera sin verksamhet och naturområdet i anslutning till anläggningen och kyrkogården ska bevaras för rekreation, enligt FÖP.

Detaljplanen följer delvis intentionerna med översiktsplanen. Detaljplanen går emot intentionerna genom att medge för handel inom mark som är avsatt för natur och kyrkogård. Även om gränserna inte kan ses som helt exakta, så är detaljplanen inte helt förenlig med den fördjupade översiktsplanen. Avsteget motiveras med att den fördjupade översiktsplanen togs fram 2014, då förutsättningarna för den strategiska

planeringen var den samhällsomvandlingen som pågick/pågår till följd av utökad gruvverksamhet, innan man kunde ha förutspått de stora industrisatsningar mot en grön omställning och utveckling av samhället som nu pågår. En planeringsstrategi är under framtagande som ska ta ställning till om gällande översiktsplan (ink. Fördjupad översiktsplan) fortfarande är aktuell. Därefter kan revideringar komma att göras i översiktsplanen. På grund av de nyligen aviserade stora industrisatsningarna i norra Sverige har behovet av mark till handel, bostäder, verksamheter, skolor, service m.m. blivit betydligt större än vad som kunnat förutses. En utveckling av samhället bör möjliggöras för att stötta en hållbar, grön omställning av industrierna. Eftersom stor del av planområdet ligger inom handel/småindustri/verksamheter ses det mest lämpligt att utöka detta område, snarare än att placera sådan markanvändning på en helt annan yta, intill annan markanvändning. Hänsyn har tagits till kyrkogården genom att lämna ett större naturområde emellan dessa två, och hänsyn har även tagits till bäcken som rinner genom området samt de naturvärden som finns genom att delvis reglera området med användningen NATUR och delvis lämna orörd mark utanför planområdet.

## STRATEGISKA PLANER

Gällivare kommun har tagit fram en grön-, blå- och vit-strukturplan där de anger riktlinjer för hantering av snö och dagvatten. Genom stråk för rekreation och idrottande kan snö effektivt användas för exempelvis skidåkning. När snön sedan smälter bidrar det numera gröna stråket till dagvattenhantering, samtidigt som det fortsatt kan nyttjas för rekreation under barmarkssäsongen. Ambitionen i strukturplanen är att skapa ett nät av skidspår och GC-vägar som kopplar samman stråk och viktiga målpunkter. Strukturens koncept bygger på två stråk i norr/sydlig riktning och tre slingor som tillsammans bildar ett nät. Kommunstråket, som korsar planområdet, ska främja rekreation och binder samman bebyggelse med grönområden (Figur 5).



Figur 5. Kommunspåret. Källa: Fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle.

## RIKSINTRESSEN

### RENNÄRING

På stora ytor i Gällivare kommun bedrivs renskötsel och inom kommunen finns flera områden som är av riksintresse för rennäring. I tätorten delas Baste, Unna tjerusj och Gällivare samebyars marker. Planområdet ligger inom Baste Samebys vinterbetesmarker. Det aktuella planområdet ligger inte inom eller i direkt anslutning till område som är av riksintresse för rennäringen, och bedöms därmed inte medföra skada på riksintresset. Detaljplanen ligger även mellan befintlig bebyggelse i tätorten och antas därmed inte påverka rennäringen nämnvärt.

### FYNDIGHETER AV ÄMNEN OCH MATERIAL

En stor del av Gällivare tätort är av riksintresse för värdefulla ämnen eller material enligt 3 kap. 7 § MB. Gruvan i Malmberget är en av Europas största malmfyndigheter och är av stor betydelse för den svenska gruvnäringen. Västra delen av planområdet ligger lokaliserat inom riksintresseområde för värdefulla ämnen och material. Ett genomförande av detaljplanen kan försvåra utvinning i området då ytor inom

riksintresseområdet är planlagt som kvartersmark. Detaljplanen bedöms dock inte försvåra utvinningen i området betydligt.

En mindre yta av den norra delen av planområdet är beviljat undersökningstillstånd enligt minerallagen. Tillståndet avser mineralrättigheter avseende järn för Malmberget nr 27. Då planområdet enbart påverkar ett litet område med tillstånd gällande mineralrättigheter och då marken planläggs som naturmark bedöms liten negativ påverkan uppstå till följd av planen. Detaljplanen bedöms inte utgöra påtaglig skada på riksintresset och anses därmed vara förenlig med riksintresset.

#### TRAFIKKOMMUNIKATION

I anslutning till planområdet ligger väg E45 som är klassat som riksintresse för kommunikationer. Vägen ingår i det transporturopeiska transportnätet (TEN-T) och är av stor nationell vikt för passagerar- och godstrafik. Längs med planområdet är vägens högst tillåtna hastighet 80 km/tim och årsmedeldygnstrafiken uppgick vid den senaste mätningen till 1560 fordon. Vägen är enligt den fördjupade översiktsplanen utpekad som rekommenderad väg för farligt gods.

Planförslaget och etablering av handelsområdet kommer innebära en ytterligare målpunkt längs med E45. Den planerade tillfartsvägen från E45 och eventuell ökad trafik på Treenighetensväg till planområdet kan innebära ökade trafikflöden och att framkomligheten längs med E45 minskar. Planförslaget kan leda till små effekter på E45 men bedöms inte utgöra påtaglig skada på riksintresset.

#### TOTALFÖRSVAR

Stora delar av Norrbottens län, inklusive Gällivare tätort, omfattas av totalförsvarets riksintresse för lågflygningsområde med påverkansområde. Detaljplanen kommer inte att medge höga objekt och således påverkar inte planen riksintresset för totalförsvaret.

#### SKYDDADE VATTENDRAG

Nationalälvarna Torne och Kalix älvar med tillhörande vattenområden, källflöden och biflöden är i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken. Inom området finns en bäck som ingår i älvsystemet och som enligt 4 kap. 8 § MB är ett riksintresse. Detaljplanen bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

Bäcken inom planområdet är ett biflöde till Kalixälven. Kalixälven är en nationalälv vilket innebär att det är ett skyddat vattenområde enligt 4 kap. 6 § MB. I nationalälven får vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål inte utföras. Enligt detaljplanen tillåts inga sådana åtgärder.

#### NATURA 2000

Den bäck som rinner genom planområdet omfattas av natura 2000 Torne och Kalix älvsystem. Påverkan av detaljplanen på bäcken bedöms som små negativa på grund av anläggande av väg över bäcken. Påverkan utvecklas vidare i MKB.

# HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

## JORDBRUKSMARK

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett ur allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, enligt 3 kap. 4 § MB.

Inom detaljplanen, söder om bäcken, finns flertalet mindre områden av igenvuxen jordbruksmark. Områdena domineras av yngre björkskog men det finns inslag av gran. Eftersom områdena är små och igenvuxna bedöms detaljplanen inte medföra förlust av brukningsvärd jordbruksmark, trots att denna mark kommer ianspråkta för handel och verksamheter.

## SKOGSBRUK

Brukningsvärd mark för skogsbruk får tas i anspråk endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett ur allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, enligt 3 kap. 4 § MB.

Planområdet är en del av en större fastighet om utgörs av skog, igenvuxen jordbruksmark och myrmark. De skogliga objekten inom detaljplanen har undersökts i en naturvärdesinventering (Sweco 2022) och består främst av barrskog. I norr domineras biotopen av tall på torr till frisk moränmark. Vid bäcken övergår beståndet till att utgöras av en gransumpskog med rikligt inslag av löv. På södra sidan bäcken är skogen hårt påverkad av sentida skogsbruk och enbart yngre barrskogsbestånd kvarstår. Utöver barrskogsbestånden finns flertalet igenväxande jordbruksmarker med kraftig lövsuccesion, dessa områden domineras främst av yngre björkskog med inslag av gran.

Mark inom planområdet kommer till stor del att hårdgöras och inte vara brukbar för skogsproduktion. På grund av de skogliga värden som presenterats ovan bedöms detaljplanen ändå inte medföra förlust av brukningsvärd skogsmark.

## OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Stora exploaterade markområden ska skyddas mot ingrepp som påtagligt kan påverka områdenas karaktär enligt 3 kap. 2 § miljöbalken. Planområdet är idag oexploaterat på så vis att det består av skogs- och myrmark. I anslutning finns den större vägen E45, ridanläggning, kyrkogård, brukshundklubb och Orica sprängmedelsfabrik. Området är därav obebyggt men inte helt opåverkat av verksamheter.

Kommunen anger i sin fördjupade översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle (FÖP) att Malmheden ska ges möjlighet att succesivt expandera och således möjliggöra för ett differentierat näringsliv i staden. Detaljplanen möjliggör för Malmhedens expansion och kan samtidigt nytta befintlig infrastruktur. Eftersom

området dessutom inte är helt opåverkat av omkringliggande verksamheter finns det även en vinning i att ta marken i anspråk, tillskillnad mot annan mark som inte omges av verksamheter.

## MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer regleras i 5 kap miljöbalken och syftar till att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för luftkvalitet, vattenkvalitet och omgivningsbuller.

### LUFT

Fastställda miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (SFS 2010:477).

Luftkvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet och kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten. Enligt gällande översiktsplan överskrids inte fastställda riktvärden för utomhusluft vid den senast utförda mätningen. Det bedöms inte heller finnas någon risk för att miljö kvalitetsnormerna framledes kommer att överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

### VATTEN

Fastställda miljö kvalitetsnormer finns för parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660). Det finns inte beslutade miljö kvalitetsnormer för bäcken som är belägen inom området.

Närmsta recipient med satta MKN är Kaavajoki som ligger nedströms planområdet. Recipientens MKN bedöms i dagvattenutredningen inte påverkas negativt till följd av exploateringen om föreslagna åtgärder för dagvattenhantering vidtas.

### BULLER

Miljö kvalitetsnormer finns för omgivningsbuller (SFS 2004:675). Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare och berörs därför inte.

## MILJÖ

### 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).



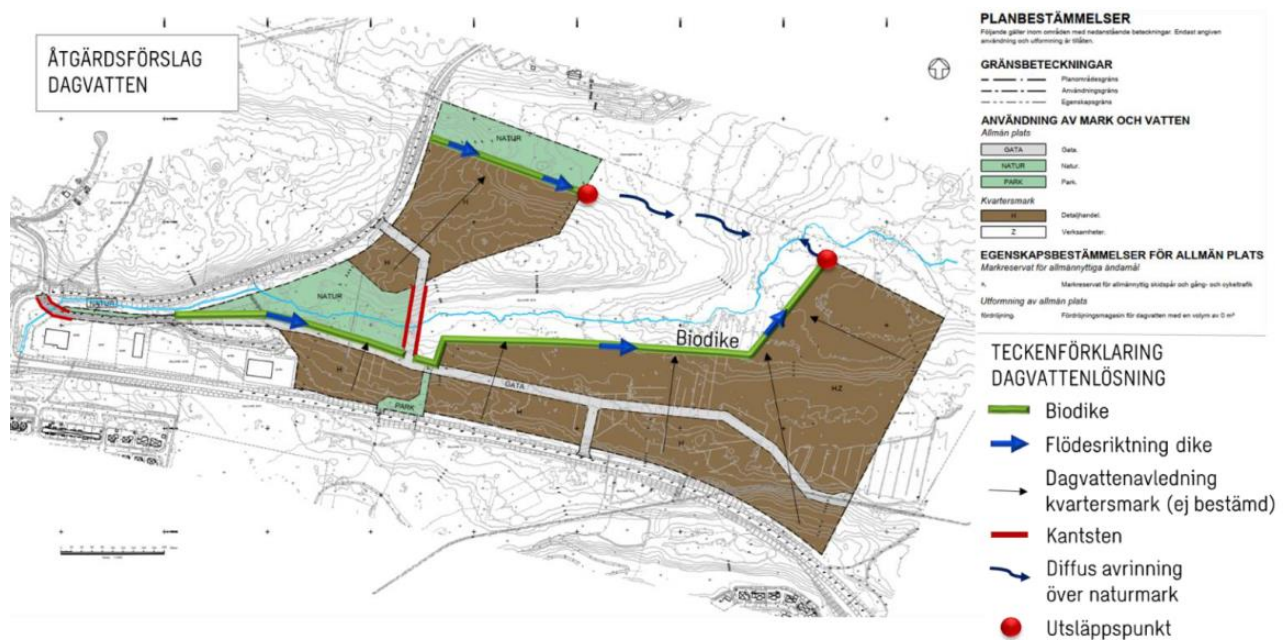
Med andra ord omfattar det befintliga avgränsningsbeslutet redan mindre sjöar och vattendrag som berörs av den nya lagändringen. Planområdet omfattas således inte av det generella strandskyddet och inget upphävande krävs för genomförandet av planen.

## DAGVATTEN

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. Marken inom planområdet är till stor del oexploaterat vilket innebär att det finns stora ytor för naturlig infiltration och dagvattenhantering. Efter exploatering kommer mark att hårdgöras och områden med naturlig infiltration försvinner.

Till detaljplanen har en dagvattenutredning genomförts av Sweco (2023). I utredningen har beräkningar för 2-, 10- och 100-årsregn gjorts med en klimatfaktor. Beräkningarna visar på att en fördröjningsvolym om cirka 9 460 m<sup>3</sup> behövs för att reducera framtida dagvattenflöden till de flöden som i dag avleds från planområdet vid ett 10-årsregn. Beräkningen har gjorts efter 80 % avrinningskoefficient för all kvartersmark och allmän platsmark, vilket är en hög avrinningskoefficient.

Biodiken föreslås som dagvattenhantering. Biodikena bör, i den södra delen av planområdet, lokaliseras längst med kvartersmarken som en buffert mot bäcken. I den norra delen av planområdet föreslås biodike längst norra kvartersmarken mot naturmark (Figur 6). Biodiken kan utformas med ytlig vegetation och ett underliggande infiltrerande lager. Det rekommenderas även att sektionera biodikena med fördröjningsdämmen för att öka fördröjningskapaciteten. Dämmena kommer bromsa upp vattnet och låta dagvattnet fördröjas i sektioner av biodiket. Genom att avleda vattnet i biodiken förhindras direktutsläpp i bäcken. Kantsten föreslås där väg passerar bäcken, för att undvika att dagvatten rinner direkt ner i bäcken, se rött område i Figur 6, Snöupplag bör placeras strategiskt på ytor för dagvattenhantering så att vattnet från snösmältningen avleds till dagvattenlösningarna. Då renas även smältvattnet i anläggningarna.



Figur 6. Åtgärdsförslag för dagvattenhantering.

I plankartan regleras användningen NATUR med egenskapsbestämmelsen dike<sub>1</sub>. Egenskapsområdet är 20 meter brett. Regleringen säkerställer att det finns tillräckligt med utrymme för adekvat dagvattenhantering i enlighet med dagvattenutredningen.

Inom denna yta finns även en befintlig dagvattendamm som hanterar dagvatten i gällande detaljplan för del av Gällivare 12:74 öster om treenighetens väg/Väg E45. Den befintliga dammen kommer att vara kvar och kan fortsatt rena och omhänderta dagvatten.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har genomförts som underlag för detaljplanen (*PM Geoteknik, Sweco 2022-10-31*). Undersökningen är av översiktlig karaktär. Kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas när byggnaders/infrastrukturs placering och utformning är känt.

Den norra delen av planområdet, norr om bäcken, utgörs av en moränrygg. Enligt utförda geotekniska undersökningar består översta marklagret i det norra området av cirka 0,1 meter tjockt lager organisk jord utgjort av växtdelar och torv. Under den organiska jorden påträffas en naturligt lagd morän. Moränen är till största del siltig sandmorän av materialtyp 3B-4A med tjälfarlighet 2–3. Berg har ej påträffats inom undersökt djup om 3,72–7,72 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer mellan cirka +334,000 till +344,158 meter.

I den södra delen finns myrmark, blötmark och fastmark med torv djup påvisat med sticksondering, mellan 0,1 – 2,4 meter mäktigt. Lokala höjder och lågpunkter samt en stenås finns.

Grundläggning rekommenderas med platta på mark enligt riktlinjer som föreskrivs i utredningen. Grundläggningsförhållandena skiljer sig något mellan den norra och den södra delen med hänsyn till markbeskaffenhet och förekomst av torv.

Inga sättningsberäkningar har utförts i detta skede. I områden bestående av morän förväntas inga betydande sättningar uppkomma för lättare byggnader, tyngre byggnader eller industrier ska utredas i detaljprojekteringsfas. I torvområden förväntas stora sättningar uppkomma då torven är så kompressibel om inte urschakt och fyllning sker eller nedpressning av krossmassor.

Grundläggningsmetod, schaktdjup och eventuellt behov av stödkonstruktion ska ses över av geotekniker då byggnation är fastställd.

## RADON

I samband med den geotekniska undersökningen har radonhalten i markluft mätts. Radonhalten klassas som normalradonmark och radonskyddat byggande rekommenderas.

## HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

De hydrogeologiska förhållandena har utretts i den geotekniska undersökningen (Sweco 2022). Norr om den bäck som rinner genom planområdet har grundvattenytan påträffats 1,78–6,16 meter under markytan och i den södra delen, som utgörs främst av torvområden, förväntas grundvattnet ligga närmare markytan. I områdets sydvästra del har grundvattenytan vid en provpunkt noterats till 0,5 meter under markytan.

Grundvattennivån fluktuerar med årstiderna och kan både vara högre och lägre än uppmätta värden. Grundvattennivåer kan förväntas vara som högst i samband med snösmältning eller vid kraftig nederbörd. Grundvattenförhållanden för området rekommenderas att undersökas med fler grundvattenrör som mäts regelbundet över tid för att kunna följa grundvattennivåns fluktuationer.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

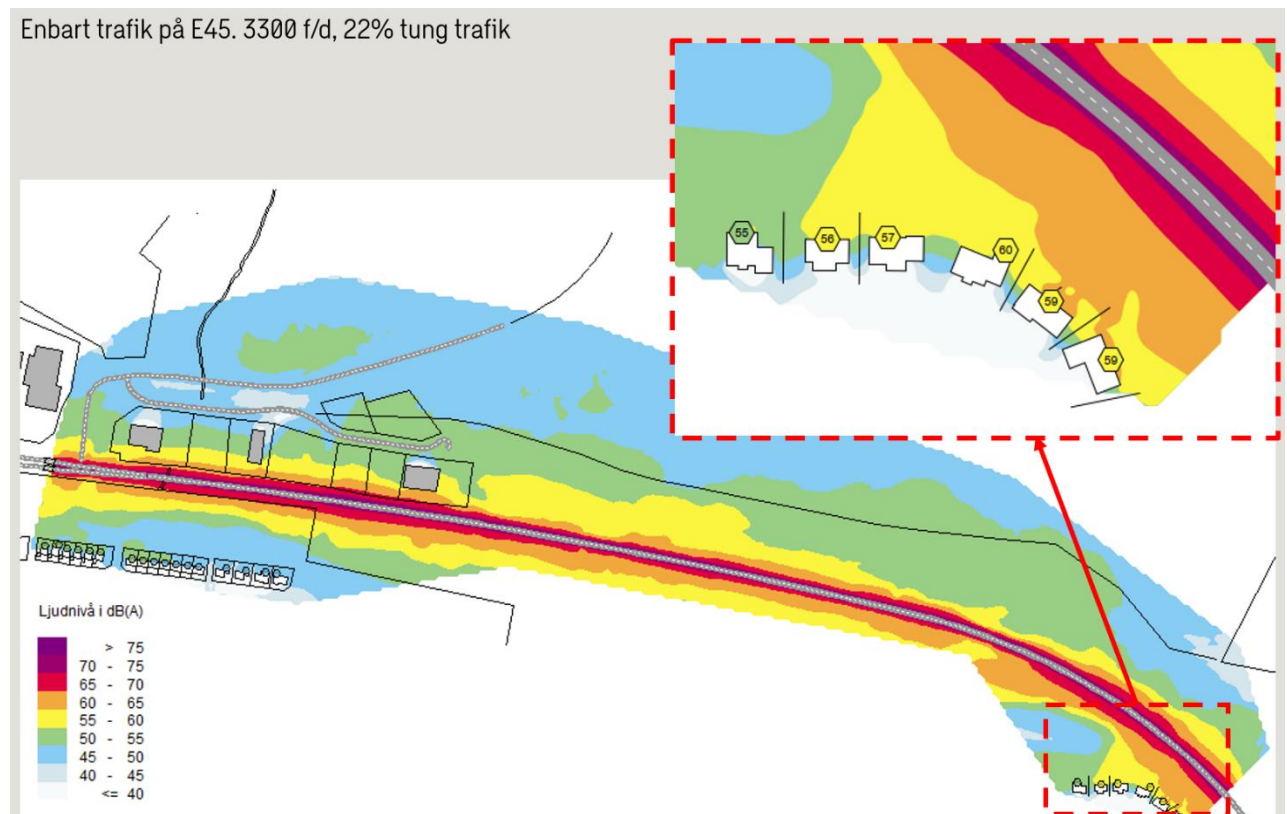
### OMGIVNINGSBULLER

Bullerberäkning har gjorts utifrån statistik på Trafikverkets nationella vägdatatabas som anger att väg E45 har en trafikmängd om ca 3000 fordon per dygn ÅDT. Intill vägen genererar trafiken bullernivåer på drygt 65 dBA ekvivalent, bullernivåerna minskar med ett ökat avstånd.

En översiktlig undersökning av buller har genomförts av Sweco (2022) för att undersöka bullerpåverkan på närliggande bostadsbebyggelse till följd av detaljplanen. Tre olika antagande har gjorts: trafikuppräknings enligt Trafikverket (Figur 7), "worst case" (Figur 8) och ett scenario där trafikflödet fördelas på fler vägar (Figur 9).

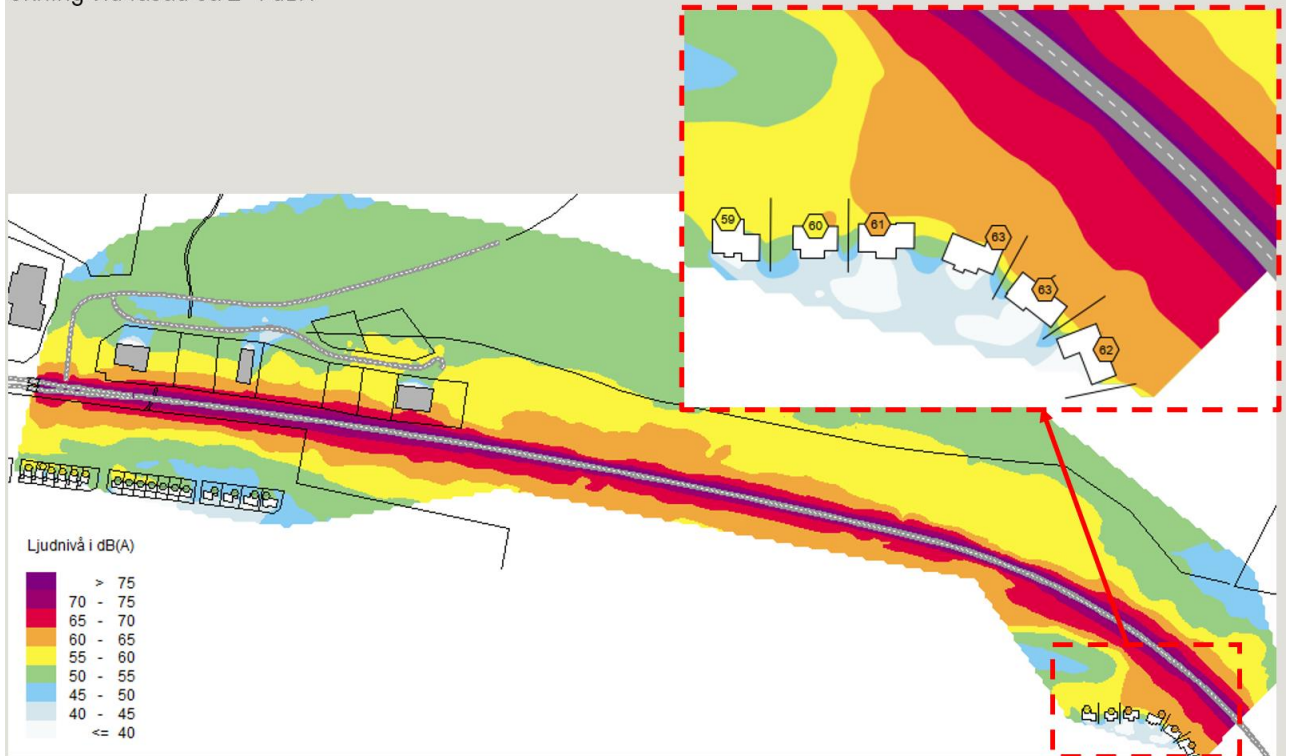
Av sammanlagt cirka 320 000 m<sup>2</sup> har exploateringsgrad om 35 % samt två våningar antagits, vilket resulterar i en BTA (bruttototalarea) om cirka 225 000 m<sup>2</sup>. Enligt kommunens parkeringsnorm innebär en sådan yta cirka 4500 parkeringsplatser för sällanköpshandel. I bullerutredningen har man utgått från detta värde. Efter bullerundersökningen har andelen kvartersmark för handel och verksamheter minskats, vilket innebär att antalet parkeringsplatser blir något lägre. För sällanköpshandel behövs vid ett plan ca 2000 parkeringsplatser och vid byggnader i 2 plan ca 4100 parkeringsplatser.

Buller från väg bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsfasad enligt 3 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Störst bullerpåverkan får bostadsbyggnaderna sydöst om planområdet vid fullt utnyttjande av parkeringsplatser dygnet runt (Figur 8). Där ligger byggnader inom 60–65 dBA. Det är dock inte troligt att alla parkeringsplatser nyttjas dygnet runt. I utredningen bedöms att bullerpåverkan troligtvis inte kommer påverka närliggande bostäder.



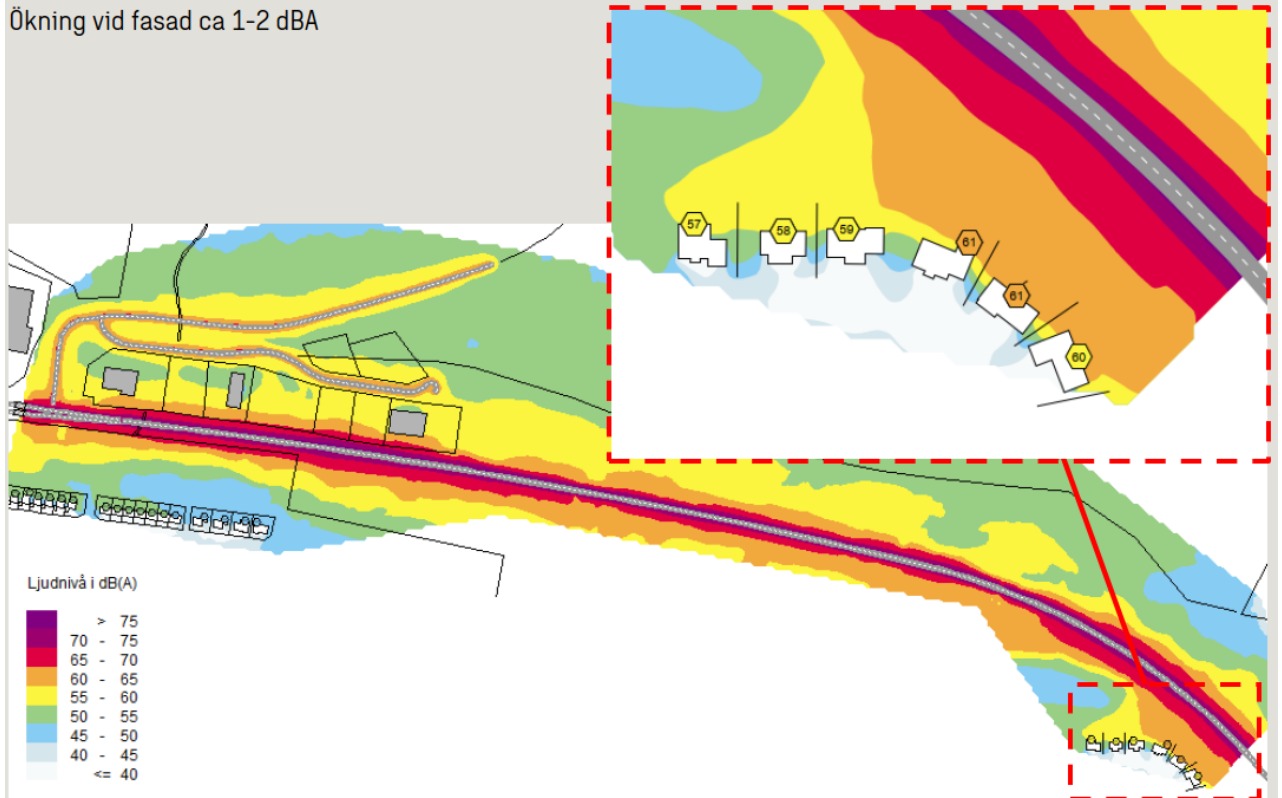
Figur 7. Bullernivåer baserat på trafikuppräknings från Trafikverket.

Trafik enligt "worst case", 100% utnyttning av p-platser dygnet runt. 12 200 f/d, 8% tung trafik  
Ökning vid fasad ca 2-4 dBA



Figur 8. Bullernivåer baserat på "worst case".

Trafik enligt mer troligt scenario", 5 000 f/d, 8% tung trafik på E45, 2500 f/d på övriga gator  
Ökning vid fasad ca 1-2 dBA



Figur 9. Bullernivåer baserat på ökat trafikflöde på E45 och andra gator.

## FÖRORENAD MARK

Inga identifierade potentiella förorenade områden finns inom planområdet enligt länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden.

Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som medfört skada eller olägenhet för miljö ansvarar för att avhjälpa denna skada enligt 2 kap 8 § miljöbalken.

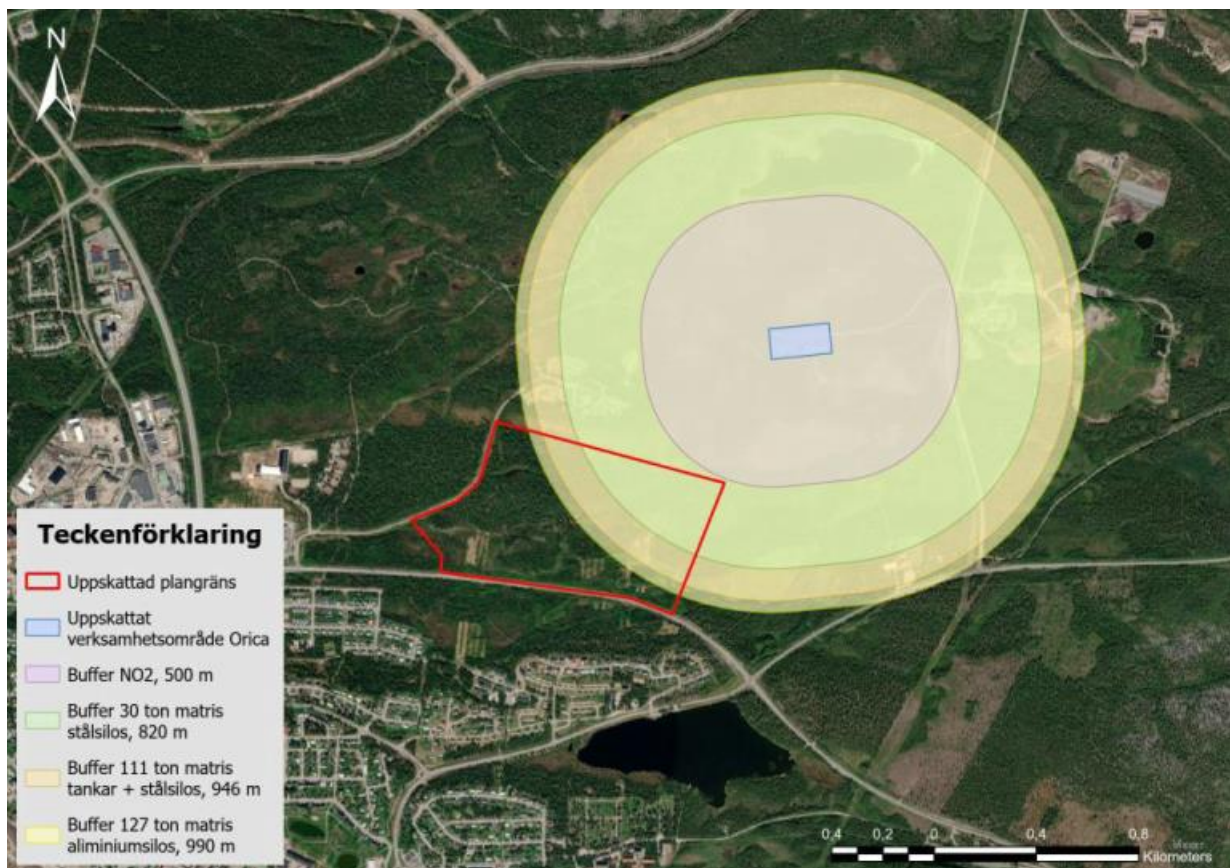
## RISK FÖR OLYCKOR

Risk för olyckor finns till följd av att väg E45 är rekommenderad färdväg för farligt gods och att Orica Sweden AB har en sprängmedelsfabrik cirka 500 meter nordost om planområdet. En riskutredning har därför genomförts av Sweco (2023).

För att minska risk för olycka kopplat till väg E45 ska ett bebyggelsefritt avstånd om minst 30 meter mellan väg E45 och närmaste bebyggelse inom handelsområdet föreligga om inga fasadnära åtgärder vidtas. Ett skyddsavstånd om 20 meter mellan väg E45 och närmaste bebyggelse inom handelsområdet kan accepteras om fasader utförs obrännbar och i brandteknisk klass EI 30. Inom skyddsavståndet ska markanvändningen inte uppmana till stadigvarande vistelse. Oavsett ovanstående avstånd ska ventilation ska placeras högt och på en sida av byggnaderna som inte vetter direkt mot E45, alternativt på tak. Utrymningsväg får inte heller finnas på sida mot E45. Åtgärderna avser första radens bebyggelse närmast väg.

Avståndet mellan kvartersmark för handel och väg E45 är 20 meter. Inom kvartersmarken regleras ytterligare 10 meter från vägen regleras med prickmark för att uppnå rekommenderat säkerhetsavstånd. Regleringen prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad, på så vis undviks stadigvarande vistelse inom riskavståndet. Utförandebestämmelserna b<sub>1</sub> - Ventilationen ska utföras med friskluftsintag placerat bort från E45, alternativt ska friskluftsintag placeras på tak, b<sub>2</sub> - Entréer och utrymningsvägar får inte lokaliseras mot E45, säkerställer att byggnader utformas på ett säkert sätt med hänsyn till E45. För att säkerställa att människor inte uppmuntras att uppehålla sig under en längre tid reglerar detaljplanen f<sub>2</sub> respektive Lek<sub>1</sub> - Lek- och sittmöjligheter får inte utformas.

Konsekvenser som kan tänkas uppkomma från Oricas verksamhet presenteras i riskanalysen utifrån Oricas egen riskbedömning. Säkerhetsavstånd mellan 500 och 990 meter behövs enligt Oricas säkerhetsrapport (Figur 10). Enligt Orica behövs ett säkerhetsavstånd om 990 meter till bostäder, skolor, arbetsplatser m.fl. om det inte är möjligt att evakuera inom 45 minuter för att skydda människor mot explosion. Är det möjligt att evakuera inom 45 minuter bedöms nödvändigt säkerhetsavstånd vara 495 meter. Vid en massdetonation kan gaser, framförallt NO<sub>2</sub>, spridas som är farliga för människor, ett skyddsavstånd om 500 meter minskar risken.

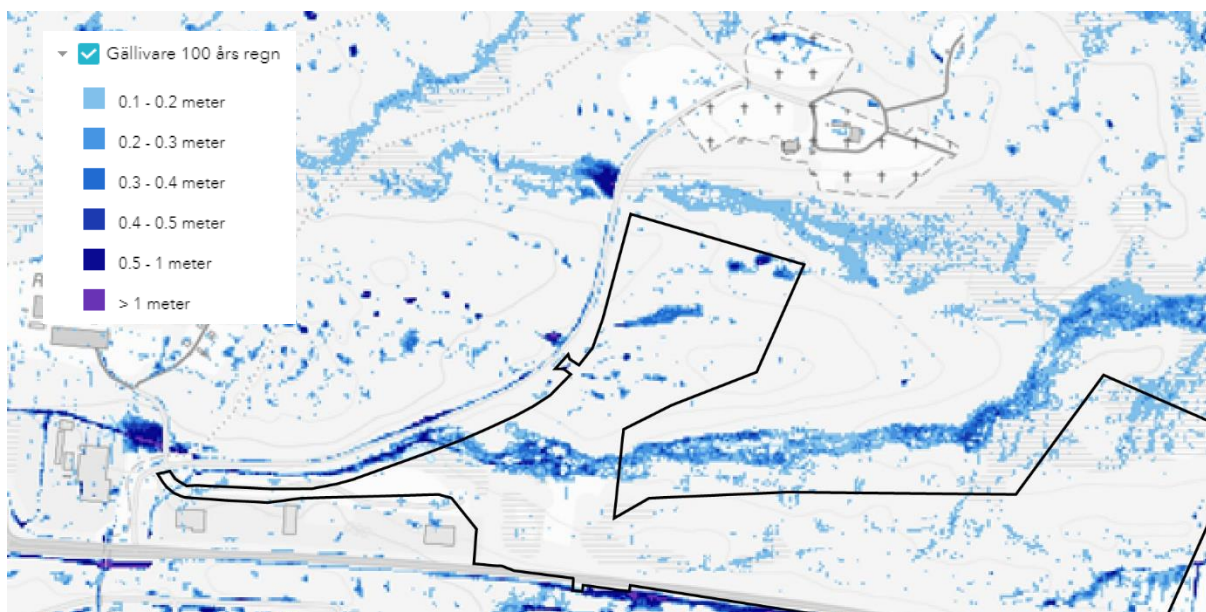


Figur 10. Konsekvensavstånd enligt Oricas säkerhetsrapport. Uppskattad plangräns stämmer ej mot föreslagen plangräns.

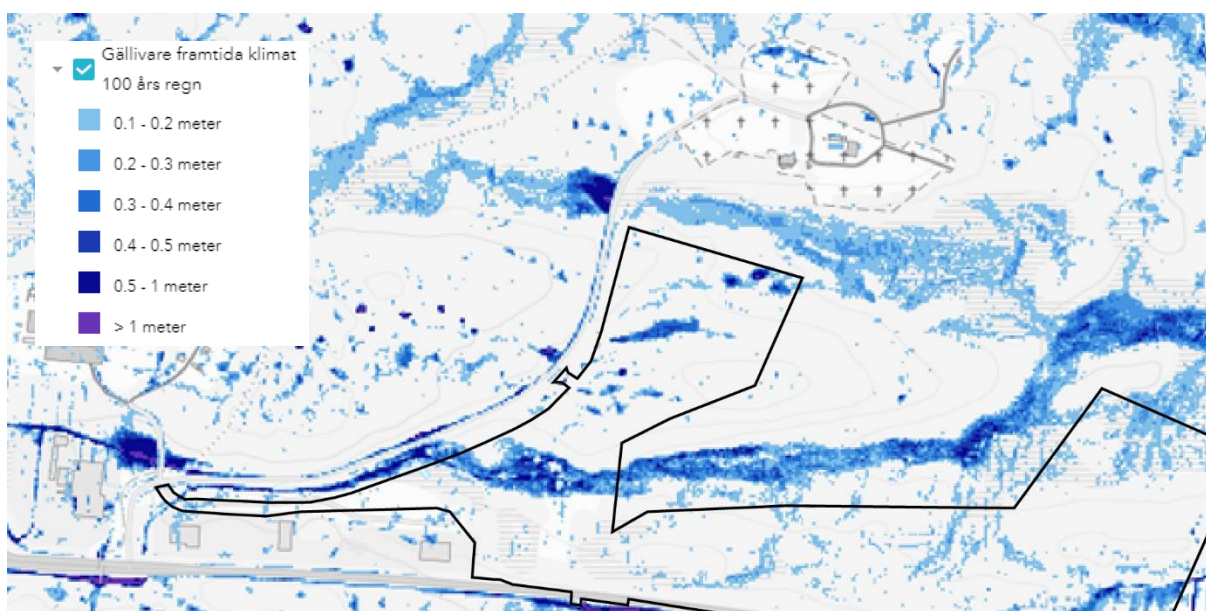
Avståndet mellan plangräns och Oricas fastighet är 600 meter. Bedömningen är att det är möjligt att evakuera byggnader inom planområdet under 45 minuter. Det innebär att ny bebyggelse kommer ligga inom säkert avstånd från Oricas verksamhet. I riskutredningen görs ingen fullständig bedömning av hur Oricas verksamhet kan påverka ny bebyggelse inom planområdet, men det går inte utesluta att människor som vistas inom planområdet kan påverkas negativt vid en olycka.

## RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Länsstyrelsen Norrbotten har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartor för länets kommuner och tätorter. Skyfallskarteringen redovisas för dels dagens 100-årsregn, dels ett framtida 100-årsregn som tar höjd för ett förändrat klimat.



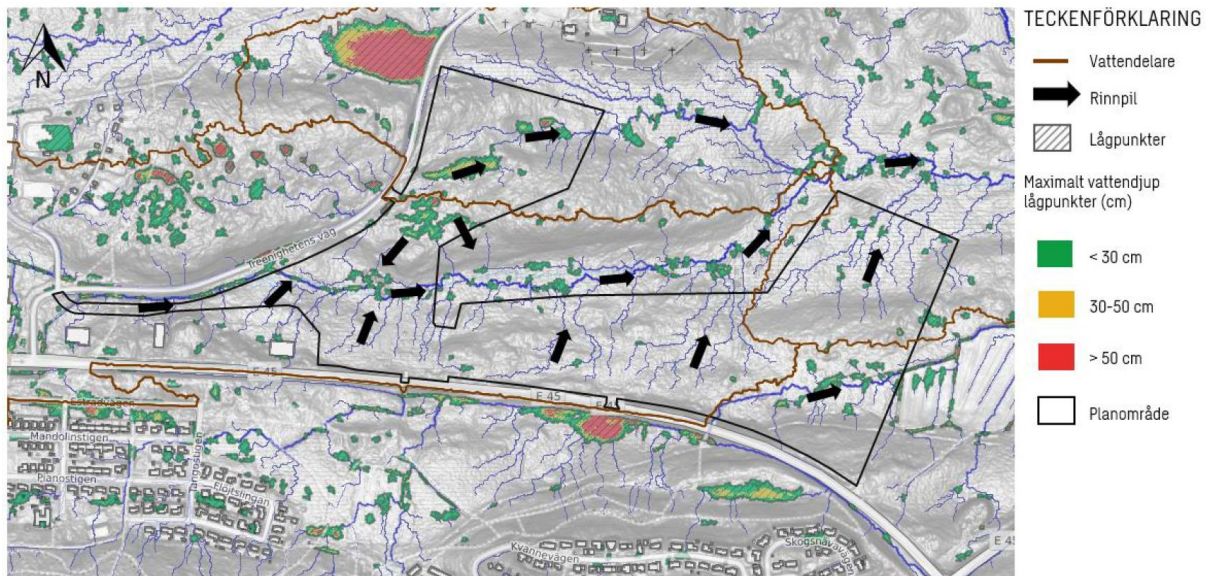
Figur 11. Utdrag ur skyfallskartering för Gällivare tätort 100 års regn. Ungefärlig plangräns i svart linje. (Källa: Länsstyrelsens webbgis).



Figur 12. Utdrag ur skyfallskartering för Gällivare tätort framtida 100 års regn med klimatfaktor. Ungefärlig plangräns i svart linje. (Källa: Länsstyrelsens webbgis).

Störst risk för översvämning finns vid området vid bäcken. Inom översvämningsoområdet är marken planlagd för NATUR och GATA. Vatten från extrema skyfall kommer inte att kunna avledas i dagvattensystemen då de blir fulla. Vattnet kommer istället rinna av på ytan. I dagvattenutredningen redovisas rinnvägar och lågpunkter där vatten kan ansamlas vid kraftigt regn (Figur 13).





Figur 13. rinnvägar och lågpunkter vid skyfall.

I dagvattenutredningen rekommenderas att planområdet höjsätts på ett sådant sätt att ytligt vatten kan avdelas så att byggnader inte tar skada av vattnet. Detta ska säkerställas vid markprojektering inför exploatering. I och med detta försvinner sänkta områden som riskerar att översvämmas. Bedömningen är därav att det inte finns någon betydande risk för säkerhet för människor eller byggnader kopplat till översvämning inom detaljplanen.

### RISK FÖR EROSION

Enligt genomförd geoteknisk undersökning finns det i dagsläget inga tecken på erosion. Till följd av att marken exploateras kan förutsättningarna för erosion förändras, trots detta bedöms det inte finnas någon påtaglig risk för erosion.

### RISK FÖR RAS OCH SKRED

Det aktuella undersökningsområdet består främst av obruten mark. Norr om bäcken går en moränrygg, som utifrån bedömning av höjdkurvor har en släntlutning på som mest 1:4 i den södra slänten medan den norra slänten är flackare med en lutning på 1:10. Marken utgörs av fast friktionsjord och det bedöms därmed inte föreligga några förhöjda risker ur ett stabilitetsperspektiv. Enligt översiktligt kartunderlag från SGI finns inte heller några spår av skred inom eller i anslutning till planområdet. Inga åtgärder med hänsyn till risken för ras och skred bedöms krävas.

Söder om bäcken behöver stabilitetskontroll göras vid byggande på torvmark, om inte utskiftning eller nedpressning vid anläggande av exempelvis gator görs. Detta hanteras i ett senare skede.

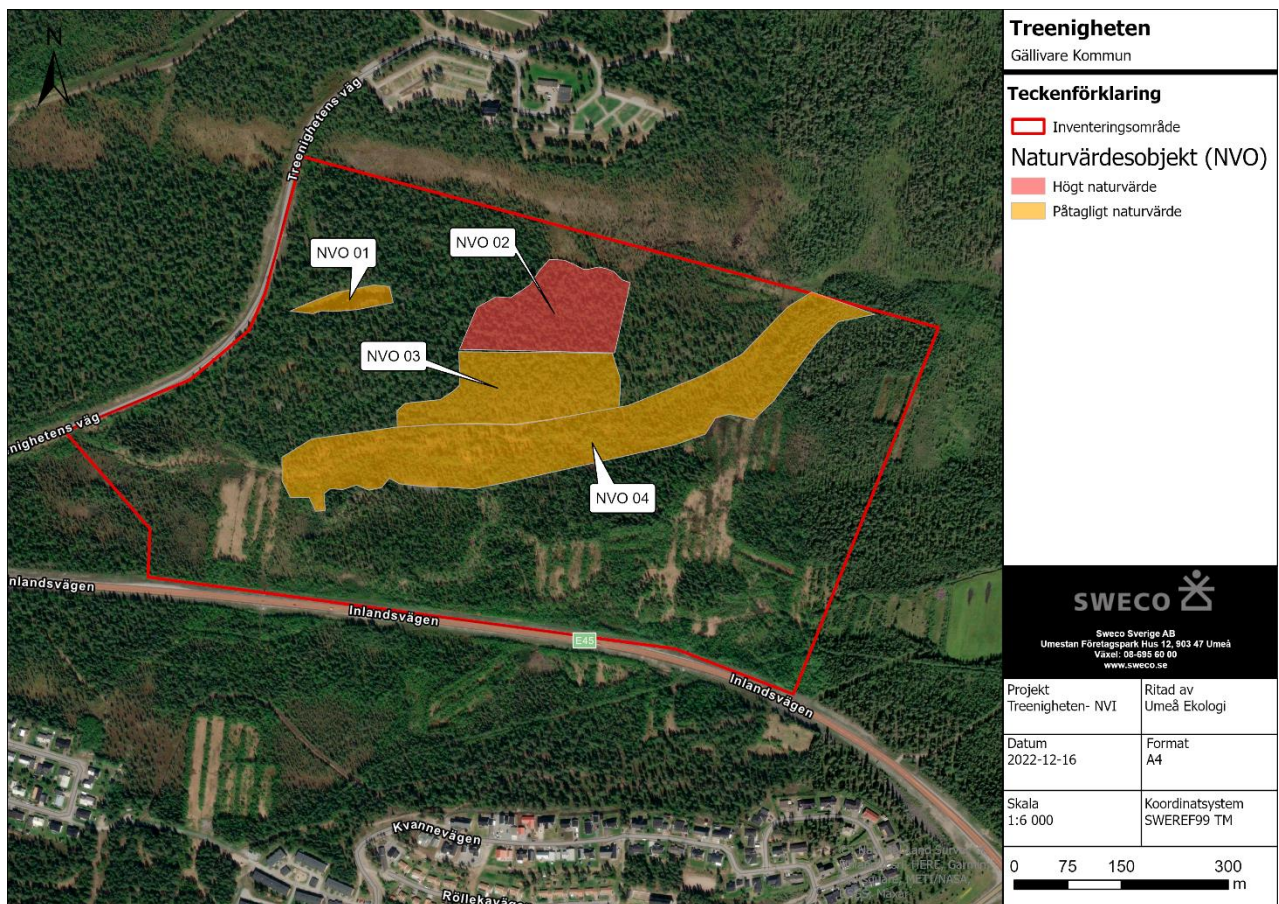
## FYSISK MILJÖ

### NATUR

Planområdet består av skogsmark och det förekommer höjdskillnader inom planområdet. Bäcken som passerar genom planområdet i öst-västlig riktning utgör

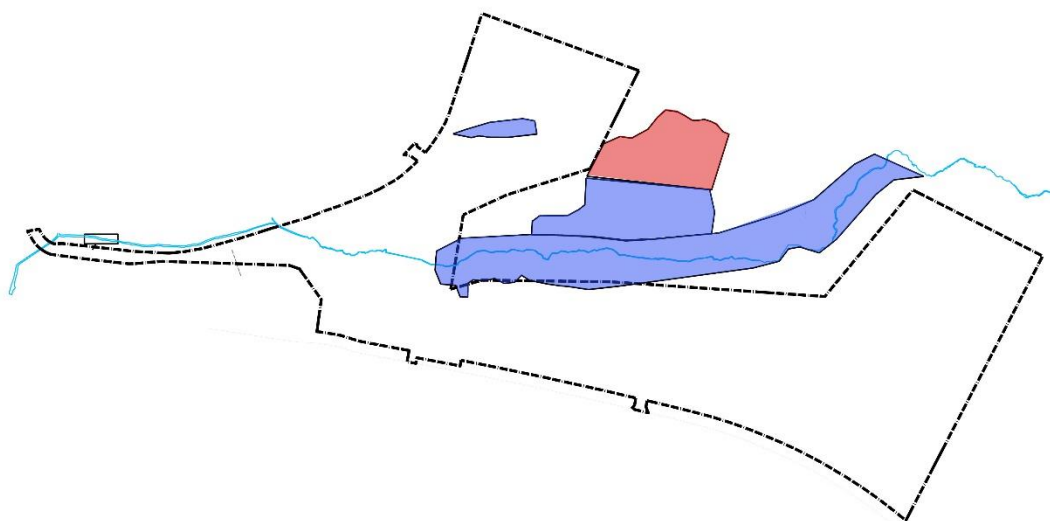
en tydlig lågpunkt. Norr om bäcken går en moränrygg. Marknivåerna varierar mellan cirka +330 m ö h till +347 m ö h.

En naturvärdesundersökning har genomförts (Sweco 2022) då stor del oexploaterad mark tas i anspråk. I förstudien identifierades en nyckelbiotop, sumpskog och ett natura 2000 vattendrag. Fyra naturvärdesobjekt (NVO) identifierades under fältinventering. NVO 02 har högst värde och omfattar den nyckelbiotop som identifierats. Övriga NVO områden utgör "påtagligt naturvärde" (Figur 14).



Figur 14. Identifierade naturvärdesobjekt.

Planområdet är avgränsat så att NVO 02 och NVO 03 utesluts. NVO 01 hamnar helt inom kvartersmark och NVO 04 påverkas av den väg som korsar bäcken och naturområdet väster om vägen (Figur 15).



Figur 15. Planområdet i förhållande till NVI områden. Plangräns visas med svart streckad linje, NVI områden är blå och röd.

NVO 01 utgörs av ett mindre kärr med opåverkad hydrogeologi. Myrmarken är delvis blöt, delvis torr. För det aktuella NVO bedömdes art- och biotopvärdet vilket resulterade till ett sammanvägt naturvärde. Genom att objektet bedöms utgöra förutsättningar att hysa en högre artrikedom än omgivande området med liknande biotop, bedöms objektet hålla visst artvärde. Biotopvärdet bedömdes till visst biotopvärde genom att objektet har opåverkad hydrogeologi, omväxlande torra och våta partier där stående vatten bedöms förekomma under större delen av barmarkssäsongen. Den sammanvägda bedömningen av art- och biotopvärdet för NVO 1 medför att objektet hyser påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3. I och med exploatering av området kommer denna mark att hårdgöras vilket innebär att biologisk mångfald försvinner.

För NVO 04 bedömdes art- och biotopvärdet i utredningen vilket resulterade till ett sammanvägt naturvärde. Genom att objektet hyste förekomst av enstaka naturvårdsarter samt enstaka rödlistade arter (gammelgransskål, garnlav, och granticka, samtliga klassade som nära hotad) bedöms objektet hålla visst artvärde. Biotopvärdet bedömdes till påtagligt biotopvärde genom förekomst av rikliga mängder död ved av löv, partier med kraftig sockling, centralt gående bäck samt relativt rik lokal av hänglavar. Den sammanvägda bedömningen av art- och biotopvärdet för NVO 4 medför att objektet hyser påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3. I MKB görs bedömningen att effekterna och konsekvenserna för de bevarandevärden som finns kopplat till Natura 2000-området, bäcken, bedöms bli obetydliga, detta då enbart en liten del av bäcken kommer påverkas av exploatering.

## BEBYGGELSE

Planområdets västra del ligger inom befintligt handelsområde. I anslutning till planområdet finns även den större vägen E45, ridanläggning, kyrkogård med kapell och brukshundklubb.

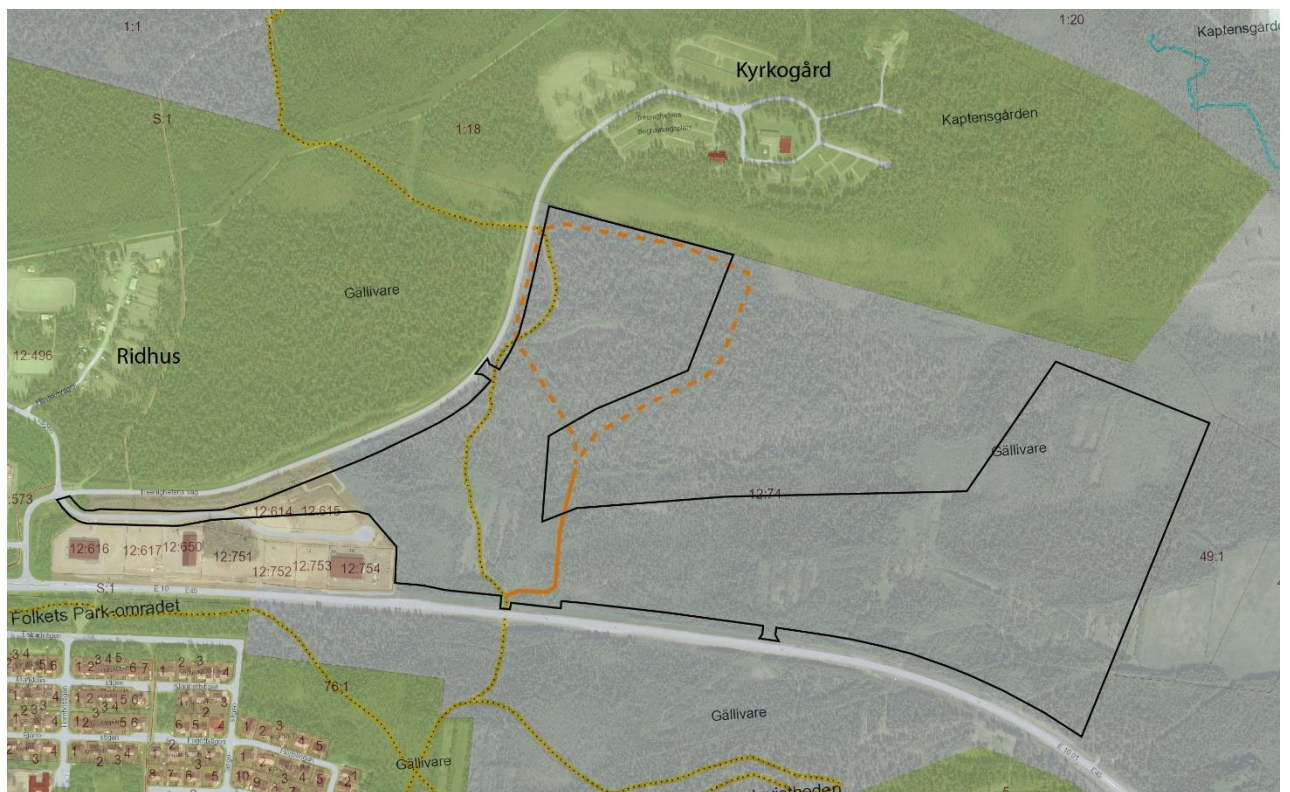
Aktuell detaljplan innebär en förlängning av det befintliga handelsområdet. Byggrätten är 35 % BYA (byggnadsarea) av fastighetsarean. Fastighetsindelning görs inte i detaljplanen. I Figur 16 visas exempel på hur området kan komma att exploateras med en blandning av större och mindre fastigheter där full byggrätt nyttjas.



Figur 16. Illustration över potentiell bebyggelse.

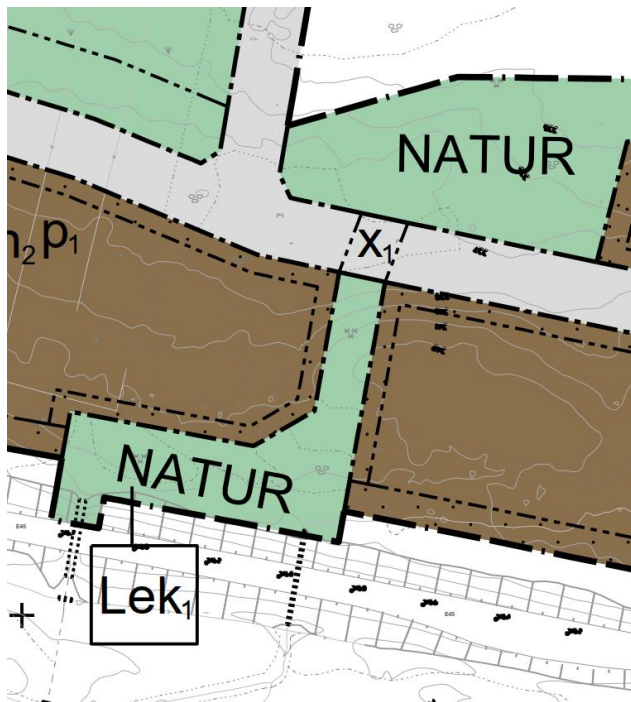
## SOCIALA ASPEKTER

Planområdets sociala värden utgörs idag av möjlighet till rekreation och friluftsliv. I nord-sydlig riktning genom planområdet går skidspåret "kommunrundan". Skidspåret ansluter till bostadsområdet söder om E45 genom en tunnel under vägen (Figur 17). Nordväst om planområdet finns ett ridhus. Stallet använder intilliggande skogsområde och stigar för ridning.



Figur 17. Befintligt skidspår visas i gul linje med svarta prickar. Ungefärligt planområde visas i svart linje, föreslagen linje i orange.

I detaljplanen planläggs NATUR vid tunneln för att säkerställa skidspårets framkomlighet mellan fastigheterna. Vid naturmarkens anslutning till vägen finns ett markreservat, x1 - Markreservat för allmännyttigt skidspår och gång- och cykeltrafik (Figur 18). Syftet med användningsbestämmelsen och markreservatet är att säkerställa en koppling mellan bostadsområdet i söder och dess dragning norröver. Inom NATUR regleras även Lek<sub>1</sub> - Lek- och sittmöjligheter får inte utformas, ur säkerhetssynpunkt med hänsyn till E45.



Figur 18. Mark ansedd för skidspår och GC-väg.

Inom markanvändningen NATUR ryms anläggningar som kompletterar användningen, så som vallabodar och informationsskyltar. Området norr om parkmarken kan vara lämplig för sådana anläggningar.

Skidspåret kommer behöva dras om vid exploatering av området. För att nyttja avsatt naturmark och korsning behöver skidspåret förläggas mer öst, se orange linje i Figur 17. Sedan är det möjligt att ansluta till befintligt skidspår i norr genom olika dragningar. Exempelvis genom naturmarken i planområdets norra del eller genom gröna stråk i kvartersmark, orange streckad linje i Figur 17.

Planläggning av området ger förbättrat underlag för utveckling av kollektivtrafiken till området och det kommer även finnas anslutning till det befintliga GC-nätet. Planområdets sociala värden ökar då i och med att området blir mer tillgängligt.

## TEKNIK

Befintliga el- och VA-ledningar finns vid befintligt handelsområde, vid planområdets västra gräns. Även fjärrvärme finns vid befintligt handelsområde, och avsikten är att fjärrvärmenätet ska byggas ut för att ansluta till det nya handelsområdet.

Nytt el-, opto- och VA-nät behöver anläggas för att försörja nytillkommande fastigheter inom detaljplanen. Kapaciteten för det befintliga VA nätet ska utredas vidare.

## AVFALL

Ytor för avfall eller återvinning ska finnas inom planområdet. Avfall Sveriges handbok om avfallsutrymmen riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation ska användas vid planering av dessa ytor.

## SERVICE

Närmsta kommersiella service finns vid planområdets västra del, inom Treenighetens handelsområde etapp 1. Inom området finns bygghandel, försäljning av fordon och elprodukter bland annat. Närmsta livsmedelsbutik ligger ca 800 meter väst om planområdet. Närmsta offentliga service, som skola och förskola finns i bostadsområdet söder om E45.

Detaljplanen medger H – detaljhandel och Z – verksamheter, vilket innebär att den kommersiella servicen kommer öka inom området. Områdets storlek gör det möjligt för ytkrävande handelsverksamheter att etablera sig. På så vis ska det nya handelsområdet inte konkurrera ut centrumhandeln. Kombinationen av verksamheter och handel ger möjlighet för småskalig produktion och försäljning av dessa varor inom samma plats.

Detaljhandel regleras i området närmast E45 och det norra området vid treenighetens väg. Verksamheter och handel får finnas innanför detta område. Syftet med regleringen är att handelsverksamheter ska vara mer lättillgängliga då denna typ av verksamhet genererar fler människor. Det är även fördelaktigt ur gestaltningssynpunkt, vilket är viktigt då planområdet ligger vid den östliga entrén till Gällivare.

## TRAFIK

### OSKYDDADE TRAFIKANTER

Det finns en planskild gång- och cykelpassage i anslutning till korsningen E45/Treenighetens väg. Längs med E45 österut finns ytterligare två anslutningar, varav den ena används som tunnel för ett befintligt skidspår (Figur 19). Genom att skapa goda transportvägar för oskyddade trafikanter uppmuntrar kommunen till hållbara resor då val av transportmedel är kopplat till tillgängligheten. Finns goda förbindelser för oskyddade trafikanter uppmuntrar det till hållbara resor. Det är även viktigt med sådana förbindelser för att planområdet inte ska upplevas som helt externt. Upplevs planområdet som externt kan det även upplevas som att det är långt bort, och då minskar chansen att besökare väljer att cykla eller promenera till området. Ett utbyggt nät där planområdet förbinds med samhället genom GC-vägar och skidspår är därför viktigt för att integrera planområdet och uppmuntra till hållbart resande.



Figur 19. Befintlig GC-väg i väst visas i orange streckad linje.

Anslutning till tunnels säkras i detaljplanen genom bestämmelsen NATUR. Inom användningen kan även GC-väg anläggas. Mellan plangräns och väg E45 lämnas ett ca 20 meter brett område där en eventuell ny GC-väg kan anläggas i ett senare skede. Ny GC-väg kan även anläggas inom planområdet i markanvändningen GATA som är 20 meter brett. Trafikverkets krav för biltrafik är minst 3 meter och max 4 meter bred körbana. För biltrafik gäller minst 2,5 meter brett fält, medan en GC-väg bör vara 3,5–4 meter bred. I avstånden är slänter och liknande inte inräknat. Avsatt utrymme för GATA bedöms vara tillräckligt för framtida körfält och GC-väg. Behov av GC-väg utreds i ett senare skede och regleras därför inte närmare i detaljplanen.

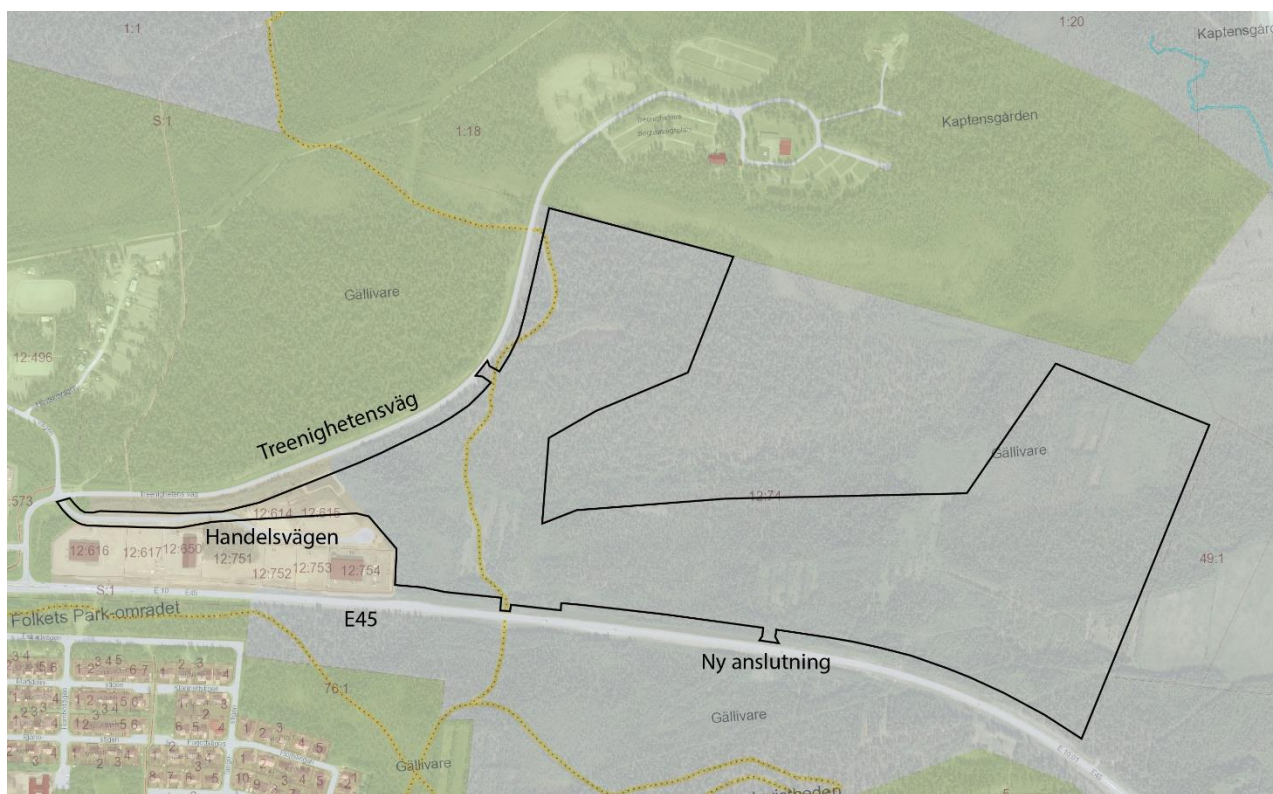
#### KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet saknar kollektivtrafik. Även angränsande handelsområde, etapp 1, saknar kollektivtrafikförbindelse. I och med genomförandet av detaljplanen finns det ett utökat underlag för kollektivtrafik till planområdet. Lämplig placering av busshållplats kommer att utredas vidare under planprocessen.

#### BILTRAFIK

Planområdet avgränsas i söder av väg E45 och i nordväst av Treenighetens väg som leder till Treenighetens kyrkogård och kapell. Det befintliga handelsområdet nås via Handelsvägen. Handelsvägens sträckning går från en vändplan i öst till Treenighetens väg i väst och ansluter slutligen till E45 (Figur 20). E45 är en statlig väg medan Treenighetens väg och handelsvägen är kommunala.





Figur 20. Vägar vid planområdet. Ungefärlig plangräns visas i svart linje.

Väg E45 ingår i det transporturopeiska transportnätet (TEN-T) och är av stor nationell vikt för passagerar- och godstrafik. Längs med planområdet är vägens högst tillåtna hastighet 80 km/tim och årsmedeldygnstrafiken uppgick vid Trafikverkets senaste mätning i vägtrafikflödeskartan år 2018 till ca 3000 fordon.

För att uppskatta ökat trafikflöde beräknas antalet parkeringsplatser som kan tillkomma enligt Gällivare kommuns parkeringsnorm. Förutsatt att hela kvartersmarken för detaljhandel och verksamheter bebyggs i ett plan med full exploatering, 35 %, krävs ca 2000 parkeringsplatser för sällanköpshandel. Används varje parkering av en bil per dag innebär det att trafikflödet ökar med 4000 passager/dag. Det är dock inte troligt att alla parkeringsplatser är fullbelagda, troligen kommer den ökade trafikmängden därför vara mindre än 4000 passager.

Inom planområdet kommer nya vägar att anläggas. I plankartan regleras GATA i ett 20 meter brett område för att inrymma både biltrafik och GC-väg. Gatan utgör en stomme inom planområdet med syfte att ansluta ytterligare vägar till denna huvudgata. Ytterligare vägar kan anläggas inom kvartersmark för att nå de delar av kvartersmarken som inte nås med huvud nätet. Dessa vägar bör förvaltas genom gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen avses att exploateras etappvis, och genom att inte lägga fast samtliga vägar finns det en flexibilitet i planen att anpassa utformningen efter behov. En förprojektering av gatan kommer att göras och plushöjder för gatan kommer att kompletteras till granskning.

En ny anslutning till E45 planeras från planområdet (Figur 20). Anslutningen kan minska trafikflödet och således öka säkerheten på Treenighetensväg och

handelsvägen. Exakt anslutning till E45 kommer att utredas vidare i dialog med Trafikverket.

## PARKERING

Det finns inga parkeringsplatser inom detaljplanens område idag. Framtida parkeringsplatser som behövs för verksamheterna inom planområdet inryms i markanvändningarna H och Z. Parkeringar ska anordnas enligt kommunens parkeringsnorm som anger både minimum- och maximumantal parkeringsplatser. Fler parkeringar än nödvändigt bör dock inte anläggas då det kan uppmuntra till mindre klimatvänliga transporter till planområdet.

# PLANERINGSUNDERLAG

## KOMMUNALA

### DETALJPLAN

Planområdet berör Detaljplan för del av Gällivare 12:74 m.m – *Öster om Treenighetens väg/väg E45* vann laga kraft 2015-12-23. Genomförandetiden är 10 år.

### GRUNDKARTA

Grundkartan är framtagen av Metria AB i Luleå 2022-10-07. Koordinatsystem plan SWEREF 99 20 15, höjd RH 2000.

### ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan (*Översiktsplan Gällivare kommun 2014*), antogs i kommunfullmäktige 17 november 2014.

Gällivare kommun har tagit fram en fördjupad översiktsplan för Gällivare, Malmberget och Koskullskulle som tillsammans bildar kommunens tätortsområde. Fördjupningen antogs i kommunfullmäktige 2014-05-19.

### UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

En undersökning om betydande miljöpåverkan för Treenigheten handelsområde etapp 2 (KSst/2022:66), är framtagen och daterad 2022-06-29.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen:

- bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan på naturmiljö och landskaps/stadsbild
- bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan på Torne- och Kalix älvsystem som utgör Natura-2000 klassning.
- bedöms medföra viss risk för påverkan på ett flertal miljöfaktorer, som grönområden/rekreatiomsområden, tyst och ostörd miljö, barriäreffekter, radon i mark, bullersituationen i närområdet; olycksrisker och transporter

med farligt gods, påverkan på rödlistade arter; denna risk bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen kan ge upphov till betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

Länsstyrelsen anger i sitt samrådsyttrande 2022-08-29 att de delar kommunens bedömning och föreslagen avgränsning. Länsstyrelsen anger även att MKB ska beskriva och bedöma påverkan på artskyddet och rennäringen. Planhandlingarna behöver även beskriva planerad markavvattnings och klimatanpassning. Länsstyrelsen upplyser om att arbete inom vattenområden räknas som vattenverksamhet och att om kommunen avser att begränsa detaljhandeln krävs underlag som en särskild utredning eller varuförsörjningsplan.

Miljö- bygg- och räddningsförvaltningen anger i sitt yttrande att de instämmer med beslutet och att det är viktigt att påverkan på Natura 2000 behöver beaktas i ett längre perspektiv än detaljplanens genomförandetid. MBR anger även att dialog med gatuavdelningen bör föras gällande snöupplag samt att det är viktigt att avståndet mellan sprängmedelsfabriken Oricas säkerhetszon och planområdet tydliggörs.

#### MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram (KSst/2022:66) 2022-06-29 och avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (ärendebeteckning 402-9175-2022, daterat 2022-08-29) samt föreslagen avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Sweco – 2023-03-27.

#### UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör ett antal utredningar:

- En dagvattenutredning har genomförts av Sweco – 2023-02-24.
- En naturvärdesinventering har genomförts av Sweco – 2022-12-19.
- En geoteknisk utredning har genomförts av Sweco Sverige AB: Projekterings-PM geoteknik 2022-10-31 och markteknisk undersökningsrapport/geoteknik 2022-10-28.
- En översiktlig bullerberäkning har genomförts av Sweco – 2022-12-19.
- En riskutredning har genomförts av Sweco – 2023-02-22.

# KONSEKVENSER

## NATUR

### NATUROMRÅDE

Planområdet består huvudsakligen av oexploaterad naturmark med områden av bevarandevärd natur. I och med detaljplanens genomförande kommer oexploaterad mark att ianspråk tas och hårdgöras.

Naturmiljön inom den del av planområdet som kommer att tas i anspråk bedöms som helhet ha ett måttligt värde baserat på naturvärdesobjektens klassning och utifrån områdenas storlek. Genom en sammanvägning av planområdets nuvarande värde och effekter bedöms små negativa konsekvenser uppstå på naturmiljön.

### NATURA 2000

Bäcken inom planområdet ingår i Natura 2000-område Torne och Kalix älvsystem och åtgärder som utförs i området ska ge utpekade arter samt naturtyper fullgott skydd. Utöver den väg som planeras över bäcken fastställer planen naturmark runt resterande del av bäcken. Effekterna och konsekvenserna för de bevarandevärden som finns kopplat till Natura 2000-området bedöms bli obetydliga, detta då enbart en liten del av bäcken kommer påverkas av exploatering. Detaljplanen bedöms inte på ett betydande sätt påverka miljön och inget tillstånd enligt 7 kap. 28 a § bedöms erfordras.

### LANDSKAPSBILD

Exploateringen kommer delvis stå i kontrast till omgivande landskap, men kommer utgöra en förlängning av det redan befintliga handelsområdet som idag är exploaterat. Effekten på landskap och stadsbild bedöms bli måttlig negativ. Ett genomförande av planen bedöms sammantaget innebära små till måttliga konsekvenser för landskap och stadsbilden.

## MILJÖ

### MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

I miljökonsekvensbeskrivningen görs följande bedömning avseende detaljplanens påverkan. Sammanfattningsvis medför detaljplanen obetydliga, små negativa och måttligt negativa konsekvenser.

Mycket positiva	Måttligt positiva	Små positiva	Obetydlig	Små negativa	Måttligt negativa	Stora negativa
-----------------	-------------------	--------------	-----------	--------------	-------------------	----------------

Miljöaspekt	Nollalternativet	Planförslaget
Riksintresse för värdefulla ämnen och material	Små negativa konsekvenser då exploatering kan tänkas ske i området men då markintranget blir något mindre.	Ett genomförande av detaljplanen försvårar inte utvinningen i området betydligt. Detaljplanen bedöms inte utgöra påtaglig skada och anses därmed vara förenlig med riksintresset.
Riksintresse för totalförsvarets militära del	Obetydliga konsekvenser	Obetydliga konsekvenser
Riksintresse för kommunikationer	Obetydliga konsekvenser	Planförslaget kan leda till små effekter på E45 men bedöms inte utgöra påtaglig skada på riksintresset.
Skyddade områden	Obetydliga konsekvenser	Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan påverkan på Natura 2000-bäcken så att tillstånd krävs för åtgärderna enligt 4 kap. 8 § MB.
Naturmiljö	Nollalternativet skulle innebära små positiva konsekvenser för naturmiljön. En stor andel av den skog som finns inom planområdet skulle undgå exploatering och våtmarken skulle inte påverkas.	Stora delar av naturmiljön försvinner och markanvändningen inom området kommer förändras. Planen leder till små negativa konsekvenser för naturmiljön.  Konsekvenserna för bevarandevärdena för Natura 2000-området bedöms bli obetydliga. Ingen prövning enligt Natura 2000-bestämmelserna erfordras.
Yt- och dagvatten	Ingen större förändring gällande dagvattenflödet och de stora avrinningsytorna skulle kvarstå. Nollalternativet innebär obetydliga konsekvenser.	Med planerade anläggningar inom planområdet bedöms obetydliga konsekvenser uppstå på dagvattnet  Närmast berörda miljö kvalitetsnormer i Kaavajoki kommer inte heller påverkas av planförslaget.  Om snöupplagen placeras med hänsyn till dagvattenanläggningarna bedöms obetydliga konsekvenser på ytvatten uppstå vid ett genomförande av detaljplanen.  Anläggande av vägen bedöms innebära små negativa konsekvenser då viss grumling kan påverka vattenkvaliteten och livsmiljön i Natura 2000-bäcken.
Landskap och stadsbild	Nollalternativet skulle innebära små konsekvenser för stads- och landskapsbilden då exploateringsgraden skulle bli betydligt mindre.	Små till måttliga konsekvenser till följd av minskad grönstruktur och en viss kontrast till omgivande landskap.

## DAGVATTEN

Planförslaget innebär att mark kommer hårdgöras, vilket ger konsekvenser på dagvattenhantering då genomsläpplig mark försvinner. Inom detaljplanen finns områden avsatta för natur med dagvattenhantering. Bedömningen är att avsatta ytor tillfredsställande kan hantera framtida dagvatten.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### LUFT

Det bedöms inte finnas någon risk att MKN för luft överskrids till följd av detaljplanen.

### VATTEN

Det bedöms inte finnas någon risk att MKN för vatten överskrids till följd av detaljplanen.

### BULLER

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare och berörs därför inte.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Buller kan vid en full exploatering av planområdet medföra att trafiken ökar och medför ökade bullernivåer. Främst bostäderna sydöst om planområdet påverkas. Bedömningen är dock att bostadsbebyggelsen inte utsätts för bullernivåer som överskrider riktlinjerna för buller vid bostadsbebyggelse.

### ÖVERSVÄMNING

Risk för översvämning till följd av detaljplanen bedöms vara obetydlig.

### OLYCKOR

Det finns risk för olyckor till följd av farligt gods på väg E45 och den sprängmedelsfabrik som finns nordöst om planområdet. Bedömningen är att de åtgärder som vidtagits i detaljplanen är tillräckliga för att undvika negativa konsekvenser i detta avseende.

### RAS OCH SKRED

Det bör beaktas att förekommande torvområden är sättningskänsliga. Vid detaljprojektering ska sättningsberäkningar utföras för att undvika negativa konsekvenser.

## SOCIALA ASPEKTER

### BARN

Bedömningen är att barn varken påverkas negativt eller positivt av detaljplanen. Barn kan tänkas använda skidspåret men övrig mark antas inte användas av barn i

någon större utsträckning. Detaljplanen ger förutsättningar för att skidspåret kan bevaras. Detaljplanen medför inte heller några direkta värden för barn.

#### JÄMLIKHET

Detaljplanen kan medföra en ökad jämlikhet och tillgänglighet då det finns utrymme och ett ökat underlag för att ansluta området till kollektivtrafik och GC-nät.

### RIKSINTRESSE

#### RENNÄRING

Det aktuella planområdet ligger inte inom eller i direkt anslutning till område som är av riksintresse för rennäringsområdet. Bedömningen är att riksintresse för rennäringsområdet inte påverkas av detaljplanen.

#### FYNDIGHETER AV ÄMNEN OCH MATERIAL

Den västra delen av planområdet ligger lokaliserat inom riksintresseområde för värdefulla ämnen och material. Detaljplanen kan försvåra utvinning i området då ytor inom riksintresseområdet är planlagt som kvartermark. Detaljplanen bedöms dock inte försvåra utvinningen i området betydligt.

#### TRAFIKKOMMUNIKATION

I anslutning till planområdet ligger väg E45 som är klassat som riksintresse för kommunikationer. En ytterligare anslutningspunkt möjliggörs i detaljplanen. Den planerade tillfartsvägen från E45 och eventuell ökad trafik på Treenighetensväg till planområdet kan innebära ökade trafikflöden och att framkomligheten längs med E45 minskar. Planförslaget kan leda till små effekter på E45 men bedöms inte utgöra påtaglig skada på riksintresset.

#### TOTALFÖRSVAR

Stora delar av Norrbottens län, inklusive Gällivare tätort, omfattas av totalförsvarets riksintresse för lågflygningsområde med påverkansområde. Detaljplanen medger inte höga objekt och således påverkar inte planen riksintresset för totalförsvaret.

#### SKYDDADE VATTENDRAG

Nationalälvarna Torne och Kalix älvar med tillhörande vattenområden, källflöden och biflöden är i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken. Inom området finns en bäck som ingår i älvsystemet och som enligt 4 kap. 8 § MB är ett riksintresse. Detaljplanen bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

#### NATURA 2000

Den bäck som rinner genom planområdet omfattas av Natura 2000 Torne och Kalix älvsystem. Konsekvenserna för bevarandevärdena för Natura 2000-området bedöms bli obetydliga.

# HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

## JORDBRUKSMARK

Jordbruksmarken som finns inom detaljplanen är små och igenvuxna bedöms detaljplanen inte medföra förlust av brukningsvärd jordbruksmark, trots att denna mark kommer ianspråkta för handel och verksamheter.

## SKOGSBRUK

Detaljplanen bedöms inte medföra förlust av brukningsvärd skogsmark.

## OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Detaljplaneområdet är inte helt opåverkat av omkringliggande verksamheter även om marken i sig inte är exploaterad. Bedömningen är att detaljplanen inte innebär förlust av oexploaterat område.

## TRAFIK

### MOTORTRAFIK

Trafik till och från planområdet kommer öka i och med genomförandet av detaljplanen. Trafikflödet förväntas öka på väg E45, dels genom transporter av varor till och från planområdet från tätorten och utifrån, dels genom persontransporter främst från tätorten.

Treenighetensväg utgör huvudinfart till planområdet vilket kommer medföra en ökad trafik på även denna väg. Detaljplanen medger en ny anslutning till E45. Efter genomförande av denna kommer antagligen trafikmängden på Treenighetensväg minska.

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljplanen ger utrymme för att anlägga GC-väg till planområdet från väst. Anslutning från söder säkerställs i planen genom planlagt område för NATUR.



# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 10 år (120 månader) från laga kraft.

## MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV

### RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER INLÖSEN

Mark som enligt detaljplanen regleras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in marken utan överenskommelse med fastighetsägaren.

Allmän plats inom detaljplanen utgörs av GATA och NATUR. I gällande detaljplan för del av Gällivare 12:74 mm öster om treenighetsväg/Väg E45, har gatan enskilt huvudmannaskap och är en gemensamhetsanläggning. Gatan kommer att flyttas och huvudmannaskapet blir kommunalt i och med denna detaljplans laga kraft. Gemensamhetsanläggningen avses därmed att upplösas genom en lantmäteriförrättning.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanen omfattar tre fastigheter: GÄLLIVARE 12:74, GÄLLIVARE 12:615 och GÄLLIVARE 12:614.

Fastigheten Gällivare 12:74 ägs av Gällivare kommun. Fastigheten avses att avstyckas och tomterna säljas eftersom, då planområdet avses att exploateras etappvis.

Fastigheterna Gällivare 12:615 och 12:614 ägs av kommunen. I och med detaljplanens laga kraft försvinner byggrätten för fastigheterna och ersätts med användningen GATA. Sedan avses fastigheterna att regleras till fastigheten GÄLLIVARE 12:74 genom fastighetsreglering, alternativt regleras delar till fastigheterna söder om nya gatan, om sådant behov finns.

Nödvändiga lantmäteriförrättningar ansöks och bekostas av kommunen i egenskap av fastighetsägare.

### RÄTTIGHETER

Handelsvägen utgör angöring från Treenighetens väg till fastigheterna väst om planområdet. Handelsvägen är en gemensamhetsanläggning och planläggs i detaljplanen som GATA med allmän plats. Gemensamhetsanläggningen efter detaljplanens laga kraft att flyttas och gemensamhetsanläggningen upphör då kommunen blir huvudman. Kommunen ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättningen avseende gemensamhetsanläggningens upphörande.

I planområdets sydöstra del finns en gemensamhetsanläggning, syftet med gemensamhetsanläggningen är inte känt och troligen nyttjas den inte längre. Gemensamhetsanläggningen avses därför att avvecklas efter detaljplanens genomförande. Ansökan om lantmäteriförrättning för upphävandet ansöks av samfällighetsföreningen och bekostas av kommunen. Det finns även en ledningsrätt i planområdets sydöstra del, 25-1996-157.1, till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Denna säkerställs med u-område i plankartan.

## TEKNISKA FRÅGOR

### TEKNISKA ÅTGÄRDER

Dagvatten hanteras inom avsatta ytor. Snöupplag kan med fördel förläggas på samma plats för att säkerställa att snön efter smältning fördröjs.

### UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Allmän plats i detaljplanen regleras som NATUR och GATA. Inom NATUR kan ny dragning av skidspåret göras, GC-vägar och andra mindre anläggningar för friluftsliv och motion anläggas. Inom GATA inryms både väg och GC-väg. Kommunen är huvudman och bekostar eventuell utbyggnad och skötsel inom den allmänna platsen.

### UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen avser att utöka verksamhetsområdet för att inkludera planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-nätet och eventuella anslutningsavgifter kan debiteras enligt gällande taxor.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANEKONOMI

Kommunen ansvarar för och bekostar framtagandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar för och bekostar nya infrastruktur och ledningar inom planområdet. Kommunen i egenskap av fastighetsägare ansöker och bekostar nödvändiga lantmäteriförrättningar, för fastighetsreglering och upplösning av gemensamhetsanläggning.

Avgifter för framtagandet, anläggning och underhåll av allmän plats kan tas ut enligt gällande taxa.

### ERSÄTTNINGANSPRÅK

Ersättning ska betalas av kommunen för de ekonomiska skador som uppkommer till fastighetsägare om en detaljplan ändras eller upphävs under genomförandetiden. Om en väg eller en gata får en annan användning eller ändras till sitt höjdläge när en ny eller ändrad detaljplan genomförs, har den som äger en angränsande fastighet rätt till ersättning av väghållaren.

Inom planområdet finns en väg, Handelsvägen. En förprojektering kommer att göras av vägen och sedan kommer höjder på gatan regleras i plankarta.

#### INLÖSEN

Fastighetsägare har rätt att begära inlösen av mark när ett beslut om inskränkningar i den pågående markanvändningen leder till en så stor skada att det inte är skäligt att fastighetsägaren ska behöva behålla äganderätten till fastigheten.

Markanvändningen kan anses synnerligen försvåras och ersättning vara berättigad om detaljplan ändras eller upphävs under genomförandetiden. Detaljplanen för del av Gällivare 12:74 m.m. Öster om Treenighetensväg/Väg E34 vann laga kraft 2015-12-23 och har en genomförandetid om 10 år. Fastigheterna Gällivare 12:615 och 12:614 innehar byggrätt i gällande detaljplan, byggrätten kommer att försvinna till följd av detaljplanen. Fastighetsägarna har därför rätt till inlösen, men då kommunen är fastighetsägare kommer ingen ersättning att utgå.

#### GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Lantmäteriförrättning som behövs för upphävande av gemensamhetsanläggningar bekostas av kommunen i egenskap av fastighetsägare.

## DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman och ansvarar för samt bekostar drift av allmän plats.

## DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet avses anslutas till kommunalt vatten- och avlopps nät.

## GATUKOSTNADER

Kommunen är huvudman och ansvarar för utbyggnad av gator inom detaljplanen. Kommunen får besluta om att fastigheterna inom detaljplanen ska betala kostnaderna för anläggning och förbättring av gatorna genom gatukostnader enligt 6 kap. 24 § PBL.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal har upprättats.

### MARKANVISNING

Inget markanvisningsavtal har upprättats.

## TIDPLAN OCH PLANPROCESS

Planen handläggs med ett utökat förfarande. Utökat förfarande används om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller om planförslaget är av betydande intresse för allmänheten, i övrigt av stor betydelse eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Utökat förfarande innebär att planförslaget ska kungöras inför samråd i alla lokala dagstidningar och på kommunens anslagstavla. Inför granskning krävs underrättelse om att detaljplanen ska granskas. Underrättelsen anslås på kommunens anslagstavla och skickas till kända sakägare, vissa organisationer, myndigheter med ett väsentligt intresse av planförslaget samt till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner. Efter granskning sammanställs skriftliga yttranden och kommunen redovisar förslag med anledning av yttranden. Granskningsutlåtandet ska sedan finnas tillgängligt för allmänheten. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft efter 3 veckor, förutsatt att ingen överklagat beslutet eller att länsstyrelsen överprövat beslutet.

Denna handling är en del av samrådet.

Utökat förfarande



Figur 21. Processen vid utökat förfarande. Källa: Boverket.

Samråd: kvartal 2 2023  
Granskning: kvartal 3 2023  
Antagande: kvartal 1 2024

## PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Planen prövas inte genom annan lagstiftning.

## MEDVERKANDE

### TJÄNSTEPERSONER

I samband med planarbetet har kommunens tjänstepersoner från Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen medverkat.

Josefin Ekbäck, planarkitekt Gällivare kommun

Alexander Kult, Tf. förvaltningschef

### KONSULTER

Detaljplanen är framtagen tillsammans med planarkitekter från Sweco, Umeå.

Johanna Smedberg och Patricia Willnersson-Thörn, handläggare.  
Emelie Sjöström, granskare.

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, 2023-03-28

**Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen**  
POSTADRESS Gällivare kommun, 982 81 Gällivare  
BESÖKSADRESS Tingshuset 8 - 10 TFN 0970 – 818 000  
E-POST [post@gallivare.se](mailto:post@gallivare.se) WEBBPLATS [www.gallivare.se](http://www.gallivare.se)