

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DUNDRET FJÄLLANLÄGGNING (Del av DUNDRET 5:4 m.fl.)



PLANINFORMATION

PLANLAGSTIFTNING

Detaljplanen handläggs med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) t.o.m. SFS 2020:253. Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande.

Plankartan är ritad i Focus Detaljplan (22.3) med SIS Bestämmelsekatalog 20180801.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

PLANBESKED

Beslut att bevilja positivt planbesked har den 16 juni 2020 meddelats av kommunstyrelsen §175.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

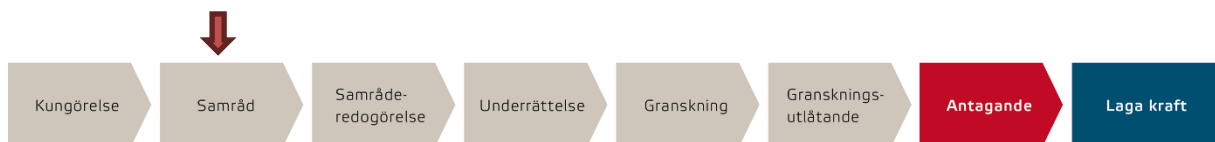
TIDPLAN

Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen fram till planens antagande:

Samråd: Första kvartalet 2023

Granskning: Andra kvartalet 2023

Antagande (KF): Fjärde kvartalet 2023



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Tillhörande underlag:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Tillhörande utredningar:

- Naturvärdesinventering, Skogsstyrelsen (2021)
- Dagvattenutredning, Afry (2022-01-14)
- Geotekniskt utlåtande, Norconsult AB (2021-10-27)
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Norconsult AB (2022-09-30)
- Naturvärdesinventering Dunderbäcken, Norconsult AB (2022-09-29)

Pågående utredningar:

- Utredning av risk för ras, skred och slamströmmar, Norconsult AB (pågående)
- Förstudie av infartsväg, Norconsult (pågående)

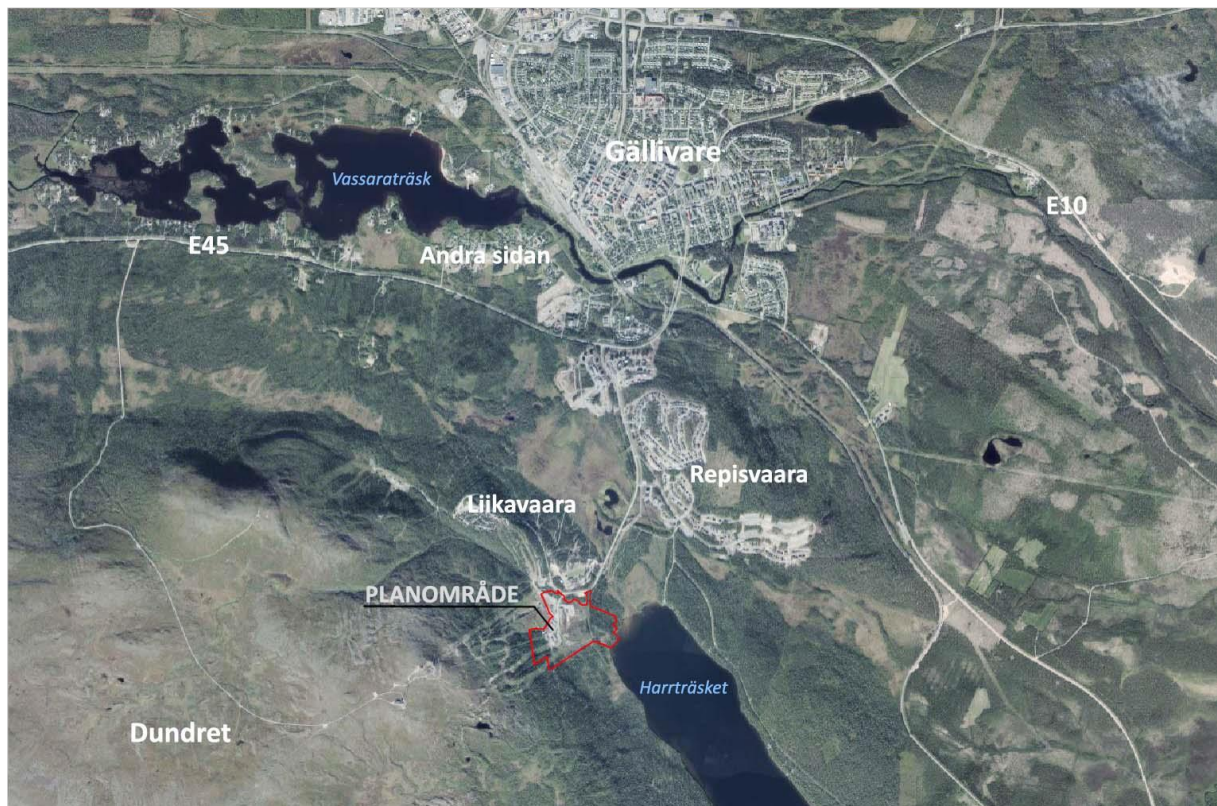
Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för det rörliga friluftslivet såsom längd- och utförsåkning, mountainbike, vandring, bad och dylikt. Syftet är också att möjliggöra för anläggningar och byggnader samt campingplatser för det rörliga friluftslivet liksom sådana besöksanläggningar för friluftsliv- eller sport- och idrottsändamål som lämpar sig i området. Planläggning av hotell- och konferensanläggning liksom fritids- och rekreationsanläggning syftar till att möjliggöra tillfällig övernattning i området alternativt annan fristående anläggning för fritids- och rekreationsändamål. Inom planlagt centrumkvarter syftar detaljplanen till att möjliggöra garage i markplan med ovanpåliggande gemensamma vistelseytor för boende och besökare kringbyggda av handels- och centrumlokaler samt bostäder. Vid behov syftar detaljplanen till att möjliggöra fristående parkeringsanläggningar. Inom planlagd kvartersmark för bostäder syftar detaljplanen till att möjliggöra småhus och flerbostadshus med, i första hand, gemensamma ytor för parkering, tillfartsväg, snöupplag och dylikt samt syftar detaljplanen till att åstadkomma gemensamma gestaltande bebyggelsesdrag för bostadsområdet som helhet.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING



Flygfoto med planområdet markerat i rött.

Dundret ligger cirka 4 kilometer sydväst om centrala Gällivare. Detaljplanen omfattar fastigheten Gällivare 18:25, del av Dundret 5:4 och Gällivare 18:13 samt del av Harrträsket. Planområdet avgränsas av Dunderbäcken i norr, Harrträsk i öster samt befintlig fjällanläggning i söder och väster.

AREAL

Planområdet är cirka 31 hektar varav vattenområde utgör cirka 0,6 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

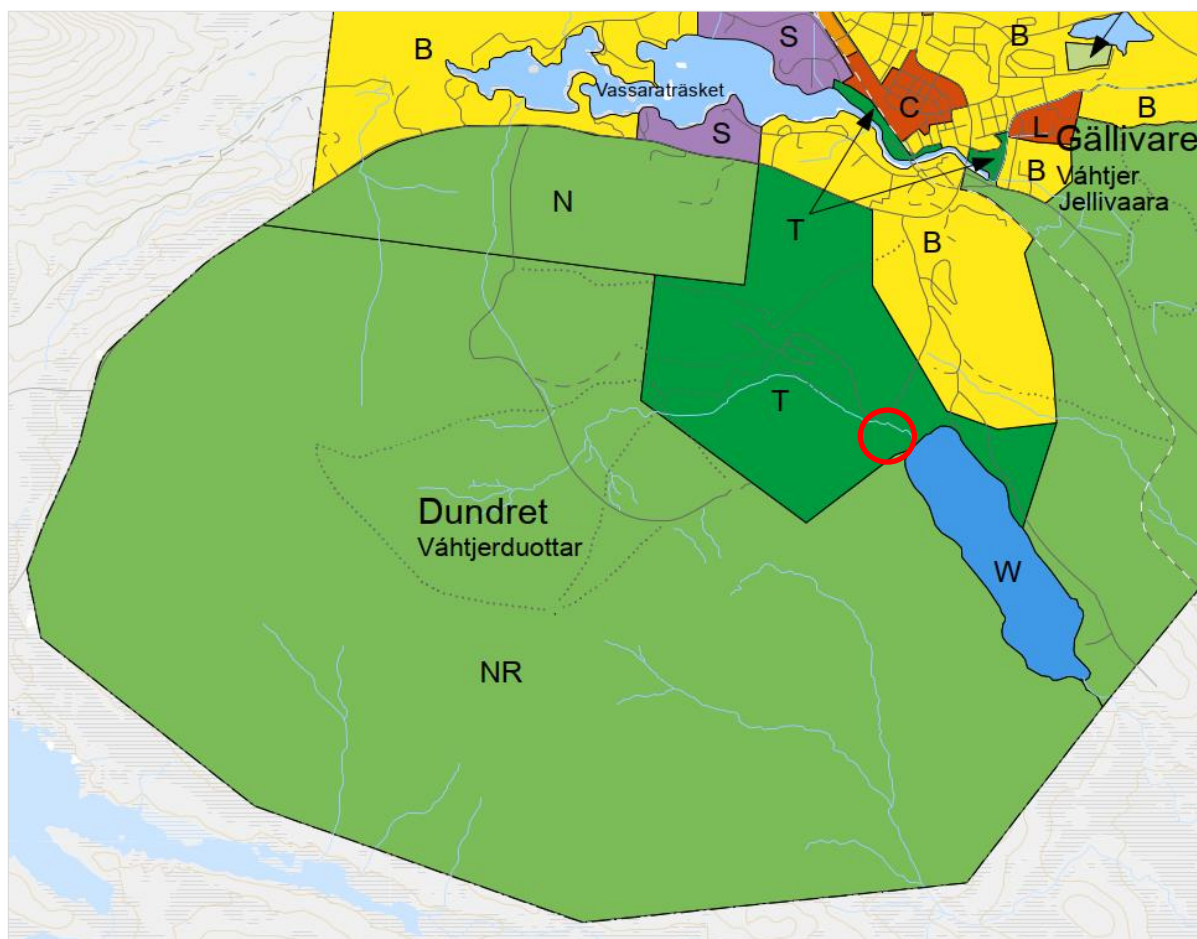
Planområdet omfattar Gällivare 18:25 samt del av Dundret 5:4 och Gällivare 18:13, se fastighetsindelning i karta på sida 46. I planområdet ingår även del av Harrträsket inom fastighet där beteckning saknas, varför osäkra markägoförhållanden råder. Dundret 5:4 ägs av Dundret Gällivare Fjällanläggning AB som är ett helägt kommunalt bolag. Gällivare 18:13 och 18:25 ägs av Gällivare kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I gällande översiktsplan, *Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget, Koskuskulle 2014 – 2032*, är aktuellt område utpekad för turism, fritid och rekreation. I översiktsplanen anges att en utveckling av verksamheten på Dundret ska möjliggöras genom att tillåta stugor, hotell eller vandrarhem. Verksamheten ska även ges möjlighet att utveckla sommaraktiviteter. All exploatering och planering av ny bebyggelse ska ske i samråd med berörd sameby för att hitta lämpliga lösningar. Ny bebyggelse och anläggningar ska ta hänsyn till naturreservatet för Dundret och rennäringens intressen. Redovisade nyckelbiotoper som finns i området bör skyddas vid exploatering.

Föreslagen markanvändning i detaljplanen bedöms förenlig med planerad markanvändning i översiktsplanen.



Urklipp från markanvändningskarta tillhörande "Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget, Koskuskulle 2014 – 2032". Planområdets läge representeras av röd cirkel.

PROGRAM

År 2008 antogs "Program för Dundrets turistanläggning" (Murman arkitekter AB, 2008-03-26) med syfte att utveckla Dundrets turistanläggning bland annat genom komplettering av skidsystemet, fler hotellbäddar och utökad fritidshusbebyggelse. I programmet redovisas ramar för utvecklingen av Dundrets turistanläggning. Förslag på utbyggnadsområden redovisas schematiskt, däribland Dalstationen, som utgör föremål för aktuell planläggning.

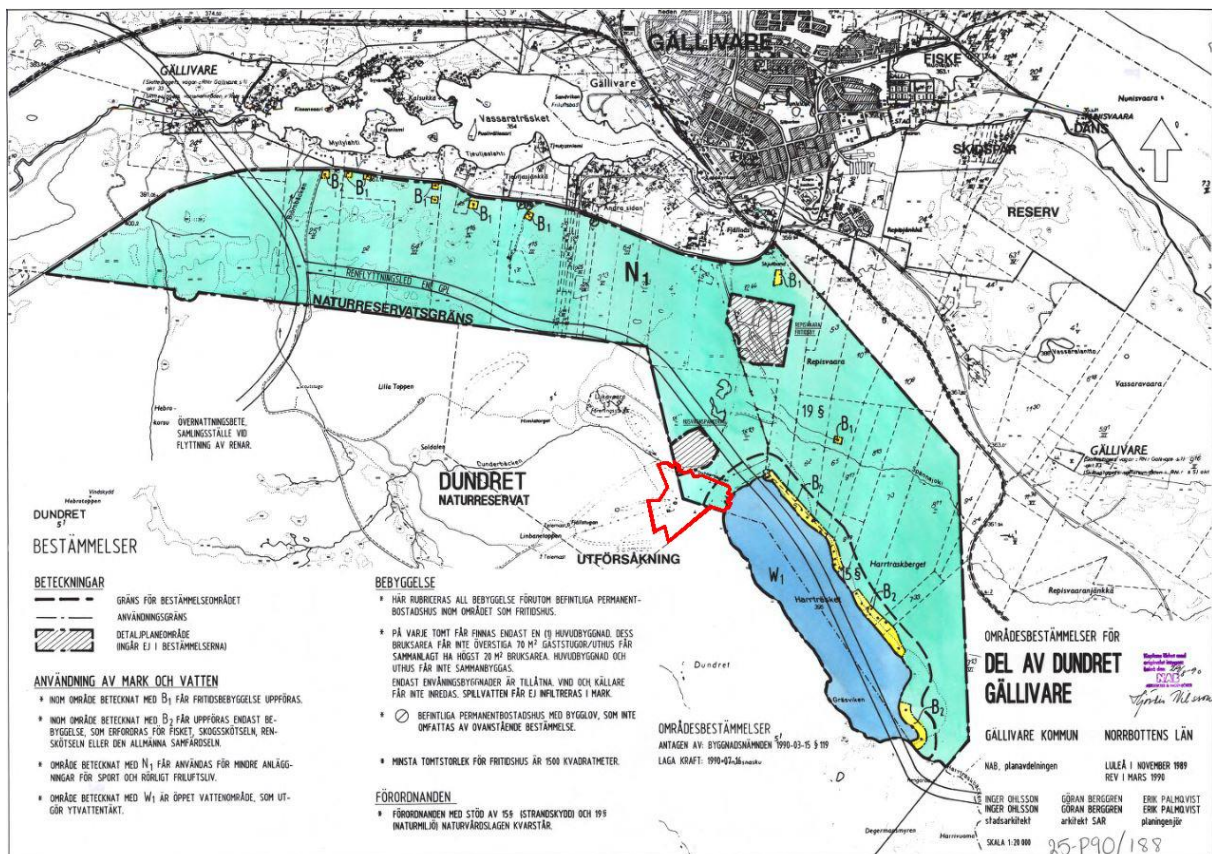
Dalstationsområdet föreslås bli kärnan för service där en tydlig axel ska skapas med goda lägen för kommersiella verksamheter, bland annat hotell och vandrarhem. Bottenvåningarna längs axeln bör göras flexibla för att lokalerna ska kunna användas både för verksamheter alternativt bostäder beroende av efterfrågan. Målsättningen är att utbyggnadsområden gestaltas med olika karaktär och exploateras med relativt hög täthet för att minimera ingrepp i naturmiljön och underlätta åtkomst till skidsystemet.



Exempel på utformning av Dalststionsområdet hämtat från "Program för Dundret turistanläggning" (2008).

Inom Dalstationsområdet föreslås cirka 240 lägenheter och cirka 120 rum för tillfällig övernattnig. Olika former av radhus och lägenheter föreslås i två våningar placerade i en kvartersstruktur. Hotell- och service föreslås i tre våningar med möjlighet till suterrängplan i lägen där sådana topografiska förutsättningar råder. Kvartersgator föreslås utformas så att biltrafik endast tillåts för in- och utlastning samt för utryckningsfordon. Parkeringsplatser ska försörja både boende och besökares parkeringsbehov och finnas i anslutning till liftar och nedfarter.

OMRÅDESBESTÄMMELSER



Gällande områdesbestämmelser som omfattar del av planområdet (skrafferad yta).

Planområdet omfattas av följande områdesbestämmelser:

- *Områdesbestämmelser för del av Dundret Gällivare, Gällivare kommun, Norrbottens län (25-P90/188)*

Laga kraft: 1990-07-16

Områdesbestämmelserna omfattar del av aktuellt planområde och reglerar mindre anläggning för sport och rörligt friluftsliv. Harrträsket är reglerat som öppet vattenområde som utgör ytvattentäkt.

Områdesbestämmelserna upphör att gälla i berörd del när beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av följande riksintressen:

- Rennäring 3 kap. 5 § miljöbalken
- Friluftsliv 3 kap. 6 § miljöbalken
- Natura 2000 – Habitatdirektivet 4 kap. miljöbalken

NATURRESERVAT

Planområdet ligger inom naturreservat för Dundret, vars syfte är att skydda ett område av väsentlig betydelse för allmänhetens friluftsliv. Del av befintlig friluftsanläggning som fanns vid tiden för reservatsbildningen undantogs i reservatsbeslutet till förmån för ”koncentrerade fritidsaktiviteter”.



Översikt över Dundret naturreservat med planområdet markerat med vit linje.

STRANDSKYDD

Landområde inom 100 meter från strandlinjen inom planområdet, med undantag för fastigheten Gällivare 18:25, omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken (1988:808). För fastigheten Gällivare 18:25 är strandskyddet upphävt genom beslut (25-F1976-5) i samband med avstyckning.

Harrträsk ingår i ett, enligt 7 kap. miljöbalken, skyddat Natura 2000-område. Strandskyddsdispens för åtgärder inom planlagt vattenområde som är skyddat enligt 7 kap. miljöbalken meddelas av länsstyrelsen. Inom Natura 2000-områden kan tillstånd även komma att krävas enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11§ miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig.

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 30 november 2021. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan till följd av påverkan på natur med nationell (riksintresse, naturreservat) och internationell skyddsstatus (Natura 2000). En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 9 § har därför upprättats. Länsstyrelsen har den 14 januari 2022 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning behöver göras. Samråd om avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen har hållits med länsstyrelsen i samband med undersökningssamrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

LIVS- OCH UTOMHUSMILJÖER

Mark och vegetation



Fotografi över markanvändningen inom del av planområdet med Dunderet i bakgrunden (2021).

Mark och vegetation inom planområdet omfattar del av befintligt pistsystem i väster med lift, gräsbevuxna nedfarter och barrskogsridåer. I söder har avverkning och markavtäckning genomförts för planerad ny nedfart. Plana grusade uppställningsytor för bilparkering och husvagnsplatser åtskiljs topografiskt av huvudsakligen gräsbevuxna slänter som i vissa fall är branta. Närmast Harrträsk består vegetationen av barrskog. Två dammar, som tidigare användes för fiskodling, ligger intill Harrträsket och används för rening av dagvatten från fjällanläggningen. Dunderbäcken rinner genom planområdet, delvis i en bäckravin, och mynnar ut i Harrträsket i öster.

Förändringar och konsekvenser

Planlagt område för utbyggnad av Dunderet fjällanläggning omfattar i huvudsak mark inom befintlig anläggning ianspråktagen för nedfarter, dagvattenanläggningar, infarts- och servicevägar, bebyggelse, husvagnsuppställning och parkering. Genomförandet av detaljplanen tillåter bostäder, bebyggelse för friluftsanläggningens behov samt friluftsliv och camping inom ianspråktagna delar av anläggningen. I östra delen av planområdet, väster om Dunderbäcken, medger detaljplanen byggrätt för centrum- och bostadsbebyggelse samt parkering inom befintlig skogsmark. Ett avstånd om minst 15 meter ska hållas från närmaste byggrätt till Dunderbäcken för att bibehålla en kantzon intill bäcken. Intill Harrträsk medges byggrätt för hotell- och konferensanläggning samt fritids- och rekreationsanläggning i samma läge som nuvarande bostadsfastighet, där strandskyddet är upphävt. En badplats planeras i Harrträsket där goda naturliga förutsättningar råder för bad. Bryggor samt kallbadhus med tillhörande brygganläggning får uppföras inom vattenområdet.

Geotekniska förhållanden

Generella förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts inom planområdet (Norconsult AB, 2022) i syfte att utreda de geotekniska förhållandena och förutsättningarna för att klargöra områdets lämplighet för föreslagen exploatering. De geologiska förhållandena för Dundret utgörs generellt av morän och berg i dagen som överlagras av tunna jordtäckan av morän. I området förekommer branta slänter och en bäckkravin där Dunderbäcken rinner med utlopp i Harrträsket i öster. I ravinområdet består jordarten av älvssediment av grus och i det mer låglänta området nedanför skidnedfarterna består jordarten av isälvssediment och älvssediment av grovsilt och/eller finsand. I anslutning till Harrträsket finns torvområden. Uppmätta marknivåer i undersökningspunkter varierar mellan cirka +396 till cirka +451 meter (RH2000).

Grundvattennivåer

I befintligt skogsområde söder om Dunderbäcken och norr om dagvattendammarna har grundvattenytan uppmätts nära i nivå men markytan. I övriga delar varierar grundvattennivåerna mellan 0,7-2,4 meters djup.

Stabilitetsförhållanden

Statens geotekniska institut har år 2016 gjort en förstudie och översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden i raviner och slänter i morän och grov sedimentjord över Dundret. Förstudien är ett tidigt underlag vars syfte är att dela in området utifrån behovet av detaljerad undersökning och kontroll med avseende på benägenheten för slamströmmar, erosion och ras i raviner och slänter i morän och grov sedimentjord. Inom området har riskområden identifierats som bör följas av detaljerad utredning eller följas upp med kontroller.

Gällivare kommun har påbörjat en utredning av risk för ras, skred och slamströmmar som underlag för detaljplanen utifrån ovan gjord förstudie och översiktliga kartering. Den detaljerade utredningen syftar till att avgöra om identifierade riskområden har reella stabilitetsproblem eller risk för slamströmmar som kan utgöra fara för befintlig eller planerad byggnation. Förutsättningar för skred bedöms finnas på Dundrets sluttningar väster om planområdet. Utredningen ska, vid behov, innehålla översiktliga åtgärder för att minska farorna avseende skred och slamströmmar. Planhandlingarna planeras att justeras och kompletteras med information från riskutredningen till granskningskedet.

Inom planområdet bedöms det inte krävas kontroll av släntstabilitet. Brantare partier inom planområdet sammanfaller med fyllningsslänter samt slänter för vägar och diken. Erosionsfårar förekommer i skidpister vilket generellt kan påverka stabiliteten i berörda slänter. Dundret fjällanläggning AB har genomfört åtgärder för att minska pågående erosion i befintliga skidpister, däribland insådd av öppna jordslänter och åtgärder för hantering av dag- och smältvatten.

Förändringar och konsekvenser

Iordningställande av kvartersmark för bebyggande kommer att medföra omfördelning och utbyte av massor för att erhålla stabila markförhållanden inklusive slänter liksom stabil och icke-sättningskänslig grund för byggnationer, varav det senare kräver utskiftning av fyllning alternativt ompackning av befintliga fyllningar. Utskiftning av torv inom mark som avses att bebyggas behöver ske då jordtypen inte är lämplig för grundläggning. Förekommande torv ligger huvudsakligen utanför

planlagd kvartersmark. Som följd av höga grundvattennivåer inom låglänta markområden, däribland planlagt centrumområde, krävs fyllning för att undvika bortledning av grundvatten.

Radon

Ingen radonundersökning har genomförts inom planområdet. Boverkets byggregler ska följas avseende riktvärde för radon.

Lek, rekreation och mötesplatser

Befintlig verksamhet i Dundret Fjällanläggning AB:s regi är i första hand inriktad på längd- och utförsåkning under vintersäsongen med tillhörande kringaktiviteter och cykelsport under sommarsäsongen. Genom området passerar även skoterled. Under sommarhalvåret kan Dundret besökas för exempelvis bärplockning och vandring med villkor att naturreservatets föreskrifter efterlevs under besöket. Harrträsket erbjuder fritidsaktiviteter såsom skridskoåkning och pimpelfiske. I skogsområdet norr om Dunderbäcken finns motions- och längdskidspår ("Harrträskslungan" och "Dundret Runt") samt en gång- och cykelväg som sträcker sig från Gällivare centrum till Dundret. Närmast Dundret i norr ligger Hellnerstadion som är arena för längdskidåkning.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande syftar till att generera ett ökat besöksantal i området vilket ger förutsättningar för ett flertal aktiviteter under hela året, såsom längd- och utförsåkning, downhill/mountainbike, löpning/vandring samt naturvistelse såsom utflykter, bärplockning, bad, fiske och liknande. En för anläggningen viktig förändring är möjligheten att iordningställa en nedfart med tillräcklig längd för tävlingsåkning i superstorlalom (Super-G), vilket också inkluderar en ny lift.

Vid infarten till området planeras en kvartersstruktur med en koncentration av tillfälligt boende såsom hotell, restaurang och café, butiks- och besökslokaler och liknande som gemensamt bildar offentliga rum och möjliggör mötesplatser inom- och utomhus. Strax sydöst om centrumområdet tillåts en hotell- och/eller konferensanläggning med möjlighet till kallbadhus och rekreativa värden. Inom området tillåts även en fritids- och rekreationsanläggning. Vid Harrträsket planeras en badplats som bidrar till mötesplatser för boende och kommuninvånare men också för en bredare allmänhet. Uppförande av kallbadhus i enskild regi i förhållande till allmän regi kan medföra en viss privatiserande effekt av berört vattenområde. Genomförandet av badplats bedöms inte inskränka den allemansrättsliga tillgången till området.

En följd av detaljplanens genomförande är omdragning av skoterleden inom planområdet. Ledens dragning behöver ske med hänsyn till centrumverksamhetens etablering, dels i syfte att förbättra åtkomst för skoteråkare till målpunkter i och utanför planområdet men också med hänsyn till trafiksäkerhet, rennäringen samt bibehållandet av tysta/orörda miljöer inom fjällanläggningen, se rubriken "Skotertrafik" på sida 25.

Genomförandet av detaljplanen innebär även omdragning av längdskidspåren "Harrträskslungan" och "Dundret Runt". Förslag till ny lokalisering/omdragning av berörda längdskidspår har inte tagits fram till samrådet för aktuell detaljplan.

Jämställdhet och trygghet

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte inverka negativt på jämställdhets- och trygghetsfaktorer inom planområdet och dess influensområde. Exempelvis möjliggör detaljplanen för friluftaktiviteter och allmän rekreation som inte är ålders- eller könsindelad.

Närheten och förbindelsen till Gällivare centrum med belyst gång- och cykelväg och kollektivtrafik, ger förutsättningar för blandade färdstätt till och från Dundret, vilket ger en ökad tillgänglighet till platsen och dess utbud. Utbyggnaden i enlighet med planförslaget ger även ett potentiellt underlag för framtida utökad kollektivtrafik.

Detaljplanen ger förutsättningar för blandade upplåtelseformer och en variation av flerbostads- och småhus som i sin tur kan bidra till ett område med sociala värden.

Naturmiljö



Panoramavvy mot nordväst med Repisvaara i bakgrunden till vänster i bild och Harrträsk till höger i bild. I förgrunden syns befintliga campingplatser till vänster samt avverkat område för ny nedfart inom anläggningen till höger.

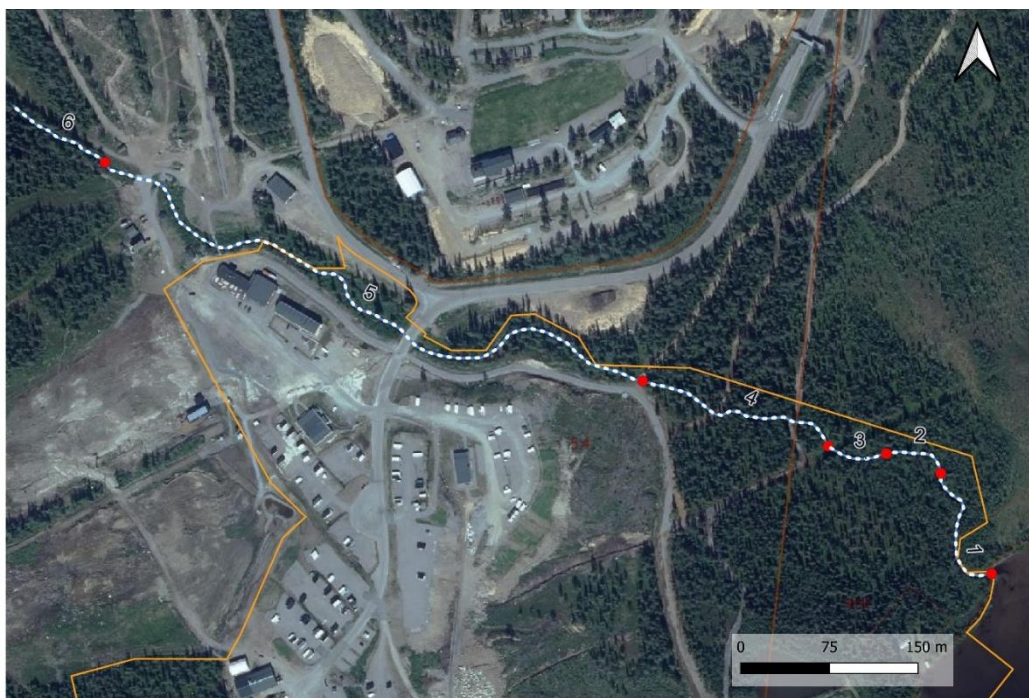
Naturmiljön inom planområdet är fragmentiserad av befintlig fjällanläggning med skidbackar samt längd- och motionsspår, byggnader, campingplatser, parkering och infarts- och servicevägar. Söder om befintliga skidbackar pågår markarbete för iordningställande av en ny nedfart för tävlingsutförsåkning. Dunderbäcken rinner genom norra delen av planområdet i nordväst-sydöstlig riktning mot Harrträsk.



Kartillustration av inventeringsområdet för naturvärdesinventeringen år 2021.

En naturvärdesinventering enligt svensk standard har genomförts på Dundrets östsluttning samt i skogspartiet strax nedanför, söder om Dundretvägen (Skogsstyrelsen, 2021). Den naturmark som inventerats utgörs i huvudsak av medelålders- eller äldre granskog på frisk blåbärsristyp. De inventerade markområdena gränsar till eller genomkorsas av slalombackar, motionsspår, parkeringar och bebyggelse som hör till friluftsområdet. Inom det inventerade området har två naturvärdesobjekt bedömts ha påtagligt naturvärde (klass 3). Det ena naturvärdesobjektet utgörs av äldre granskog och är en registrerad nyckelbiotop hos Skogsstyrelsen. I området noterades naturvårdsarterna rosenticka samt ostticka, vilka är vedsvampar knutna till de enstaka rötade gransubstrat som fanns i området vid inventeringstillfället. Det andra naturvärdesobjektet utgör tre mindre skogspartier med äldre granskog utan fynd av naturvårdsarter. Området ligger inom Dundrets naturreservat och genomkorsas även det av skidnedfarter, se kartbild ovan.

En naturvärdesinventering av Dunderbäcken har genomförts som en översiktlig biotopkartering från bäckens utlopp i Harrträsket och cirka 1 kilometer uppströms (Norconsult AB, 2022), se karta sida 15. Dunderbäcken beskrivs generellt som en bäckmiljö med höga naturvärden med klart vatten, blockrika strömsträckor och opåverkade bottenförhållanden med grus och sten. I höjd med planområdet rinner bäcken delvis genom exploaterade delar av fjällanläggningen, där naturvärdet är lägre som följd av mindre andel vegetation invid bäcken, vartefter bäcken rinner genom granskog mellan låga moränkullar och flackare partier strax före sitt utlopp i Harrträsket.



Översikt över inventerade delsträckor av Dunderbäcken (2022).

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen medför skogsavverkning inom området söder om Dunderbäcken och norr om dagvattendammarna till förmån för kvartersmark avsedd för centrum-, bostads och parkeringsändamål samt friluftsområde för skidnedfart och lifts-system. Skogsområdet ligger inom utpekad nyckelbiotop, vilken i större del spolierats vid tidigare utbyggnad av fjällanläggningen.



Skrafferade ytor redovisar registrerade nyckelbiotoper inom planområdet.

Närmast Dunderbäcken har en zon planlagts som allmän plats för naturmark för att, i så stor utsträckning som möjligt, bibehålla bäckens funktion och goda förutsättningar för hög biologisk mångfald liksom bibehålla skogens värde och

funktion, bland annat genom död ved och beskuggning som jämnar ut temperaturen i bäcken. Invid Harrträskets strandlinje, söder om Dunderbäckens utlopp, medges friluftsområde med badplats och bryggor, hotell- och konferensanläggning samt fritids- och rekreationsanläggning med möjlighet till kallbadhus. Planområdet omfattar i övrigt ianspråktagen mark inom fjällanläggningen.

Vattenområden

Dunderbäcken och Harrträsket ingår i Natura 2000-området för Torne och Kalix älvsystem. Harrträsket har rekreativa värden, inte minst under senhöst och vinter för bland annat skridskoåkning och pimpelfiske. Även Dunderbäcken bidrar med rekreativa värden i området och över bäcken finns träbroar anlagda i ett flertal passager för befintliga skid- och motionsspår.

Förändringar och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för aktiviteter och anläggningar kopplade till det rörliga friluftslivet såsom badplats, bryggor och kallbadhus i/invid Harrträsket. De värden för bland annat rekreation, friluftsliv och naturvård, som både Harrträsket och Dunderbäcken har, bedöms kunna bibehållas vid genomförandet av detaljplanen, vilken i sin tur kan bidra med tillkommande rekreativa värden till platsen.

I syfte att värna bäckmiljön som livsmiljö för växter och djur samt bibehålla lokalklimatet har naturmark planlagts på ömse sidor om Dunderbäcken. Genomförandet av planlagd bro över Dunderbäcken för fordonstrafik samt närheten mellan bäcken och planlagda byggrätter, kommer att inverka på upplevelsen av bäcken som ett inslag i en bebyggd miljö, då den andel av bäcken som ligger inom eller i angränsning till exploaterat område föreslås att utökas jämfört med dagsläget. Det är därför av stor vikt att eventuell broförbindelse över bäcken för fordonstrafik projekteras och utförs på ett sådant sätt att vattenföringen inte hindras någon tid under året och att sedimentpartiklar inte tillförs bäcken. Eventuella broöverfarter för gång-, cykel- och skotertrafik föreslås, likt dagsläget, utföras som mindre träbroar som inte medför negativ påverkan på naturmiljön i och invid bäcken.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för del av planområdet inom 100 meter från strandlinjen på land. Skäl för upphävande av strandskyddet hänvisas till 7 kap. 18 c § 1, 3 och 4 p. miljöbalken d.v.s. att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området samt behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Harrträsk ingår i Natura 2000-område skyddade enligt 7 kap. miljöbalken. Strandskyddsdispens för åtgärder inom planlagt vattenområde som är skyddat enligt 7 kap. miljöbalken meddelas av länsstyrelsen. Inom Natura 2000-områden kan tillstånd även komma att krävas enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Länsstyrelsens upphävande av strandskyddet i område som ingår i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken samt att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Förändringar och konsekvenser

Skäl för upphävande av strandskydd inom kvartersmark hänvisas till 7 kap. 18 c § 1 p., det vill säga att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Skälet hänvisar till mark som i dagsläget utgör en dagvattenanläggning med tillhörande dammar, grusbäddar, rör, pumphus, tekniska anordningar och tillsynsvägar för fordonstrafik. Samma skäl hänvisas även till det ianspråktagna markområdet mellan strandlinjen och Gällivare 18:25. Berört markområde omfattas av servitut för båt- och badplats med rätt att uppföra båthus och brygga, marken är därmed nyttjad i laga ordning.

Vidare hänvisas skäl för upphävande av strandskydd inom kvartersmark till 7 kap. 18 c § 3 p., det vill säga ett område som behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Skälet avser markområde för en allmän badplats invid Harrträsket.

Slutligen hänvisas skäl för upphävande av strandskydd inom kvartersmark till 7 kap. 18 c § 4 p., det vill säga att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Syftet med detaljplanen är bland annat att skapa planmässiga förutsättningar för utförsåkning. En för anläggningen viktig förändring är möjligheten att iordningställa en nedfart med tillräcklig längd för tävlingsåkning i superstorslalom (Super-G), vilket också inkluderar en ny lift. Då befintliga nedfarter inte uppfyller längdkravet för tävlingsåkning i superstorslalom behöver befintlig nedfart förlängas inom strandskyddszonen. Då avsikten med utvecklingen av fjällanläggningen är att tillmötesgå friluftslivet och en förlängd nedfart från Dundret inte kan lokaliseras till annan plats, bedöms det finnas skäl att upphäva strandskyddet inom berört markområde.

För länsstyrelsens prövning av upphävande av strandskydd inom vattenområdet hänvisas till 7 kap. 18 c § 3 p., det vill säga att det område som dispensen avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Upphävandet av strandskyddet inom vattenområdet bedöms inte påverka djur- och växtlivet på ett oacceptabelt sätt. Syftet med anläggande av badplats och möjligheten till kallbadhus är att bidra till friluftaktiviteter i området och tillgängliggöra strandområdet för en allmänhet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN



Fotografi över befintlig receptionsbyggnad (t.h.), vandrarhem (mitten) och butik/restaurang (t.v.).

Bebyggelse inom planområdet ingår i fjällanläggningen såsom restaurang- och butikslokaler, vandrarhem, servicebyggnader och garage. Bebyggelsen är uppförd i 1-2 våningar med varierande takutformning och huvudsakligen träfasad i skiftande färgsättning. Inom fjällanläggningen finns inga bostäder sedan tidigare. Fastigheten Gällivare 18:25 är emellertid bebyggd med ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader.

På Liikavaaratoppen, strax nordväst om planområdet, finns cirka 100 småhus i 1-2 våningar där anpassning till terrängen i vissa fall förekommer genom suterrängvåning. Bebyggelsen är ursprungligen uppförd i form av en stugby, vilken byggdes ut etappvis mellan åren 1970-80 och senare kompletterades under 2010-talet. De tidiga bostäderna lades ut till allmän försäljning under början av 2000-talet och ägs i dagsläget enskilt liksom de senare tillkomna småhusen. Karaktären är huvudsakligen fritidshus i trä med samhörigt formspråk och färgsättning i dova kulörer. På Liikavaaratoppen ligger också en hotell- och konferensanläggning, "Björnfällan", uppförd under 1970-talet vars fasadmateriäl, formspråk och dova färgsättning överensstämmer med de intilliggande småhusen.

På Liikavaaras sydöstsluttning, "Liikavaarabacken", finns cirka 30 bostadsenheter planlagda. Området är under uppförande och planeras inrymma cirka 120 lägenheter fördelat på cirka 30 sammanbyggda tvåbostadshus.

Norr om planområdet ligger längdskidstadion, Hellnerstadion, med tillhörande spårssystem och bebyggelse i 1-2 våningar med träfasad och faluröd färgsättning. I dagsläget har bebyggelsen en funktion kopplad till skidverksamheten men gällande detaljplan för Hellnerstadion medger även bostadsändamål, övernattningsstugor och husvagnscamping intill Dundretvägen i angränsning till Dundret fjällanläggning.

I nordöst gränsar planområdet till fastigheten Gällivare 18:13 som ägs av Gällivare kommun. Planläggning för cirka 300 bostäder och förskola inom fastigheten pågår och syftar till att, undantaget bostadsförsörjningen, bidra till att länka samman Repisvaara och dess infrastruktur med planlagt centrum- och friluftsområde inom Dundret 5:4.

Förändringar och konsekvenser

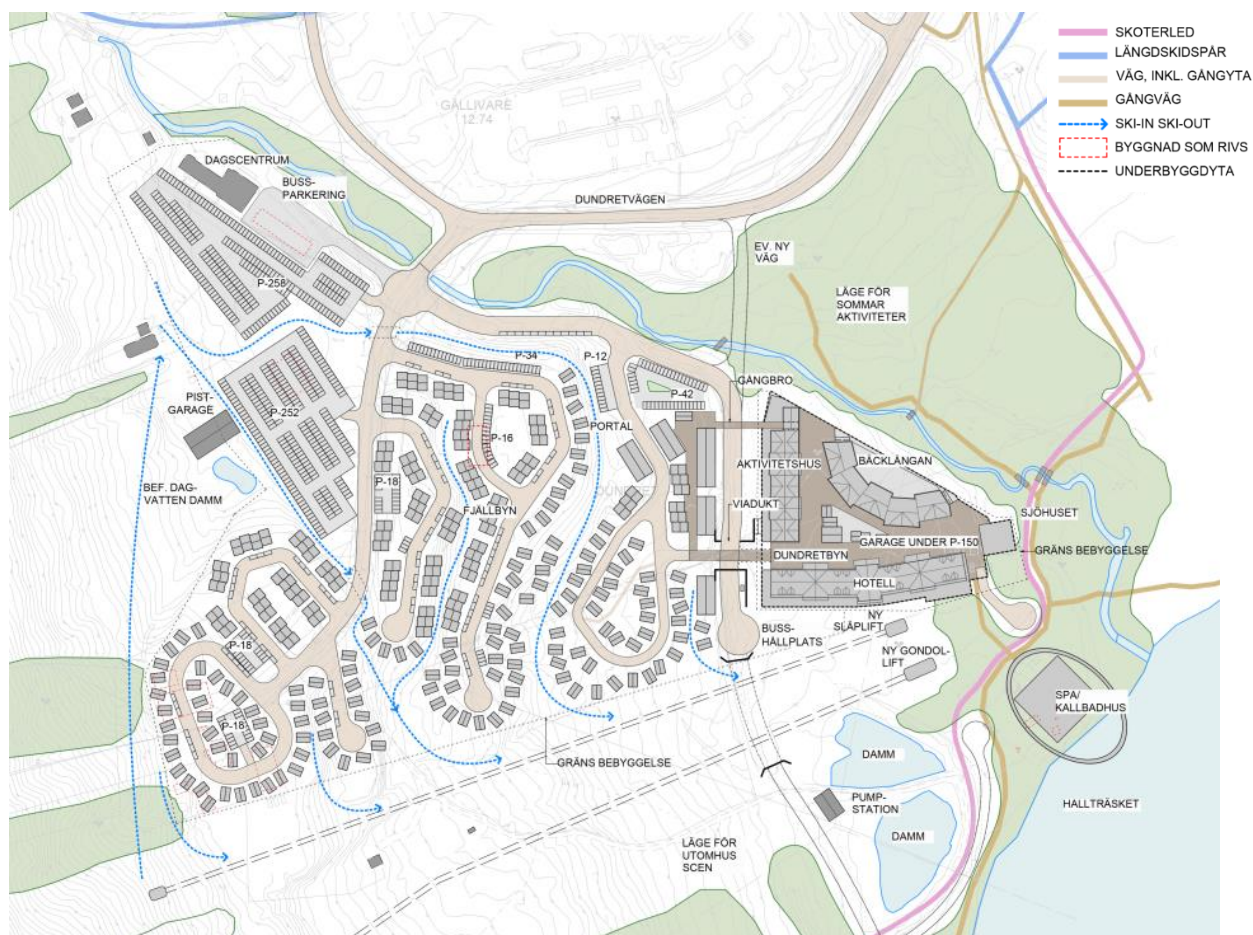


Illustration över förslag på områdets utformning

Källa: Koncept Arkitektur och Design ÅF AB

Detaljplanen reglerar Dundret fjällanläggning för rörligt friluftsliv med dit hörande byggnader och besöks- och serviceanläggningar för friluftslivet. En ny nedfart och lift planeras i södra delen av planområdet. Liften skapar förutsättningar för en naturlig samlingspunkt i området, varför ett centrumkvarter avses uppföras i anslutning till liften dit restauranger, hotell, servicetjänster, kontor, butiker och annan verksamhet med central funktion planeras men också bostäder. I närheten av Harrträsket möjliggörs en hotell- och konferensanläggning och likaså en fritids- och rekreationsanläggning samt kallbadhus i Harrträsket. En sådan besöksanläggning kan antingen införlivas i friluftsområdet eller bilda fristående besöksmål i området. I intilliggande vattenområde planeras en allmän badplats.

Centrumkvarteret nås via en ny infartsväg från Dundretvägen. Bostäder och kommersiella lokaler avses placeras för att bilda smala gaturum och småskaliga torgytor ovanpå parkeringsgarage eller direkt i markplan. Vid anläggande av en upphöjd torgyta föreslås den att nås med körbar förbindelse via bro över huvudinfarten från angränsande bostadskvarter. En broförbindelse för fotgängare möjliggörs även till torgytan i norr för att öka tillgängligheten. Besöksparkering möjliggörs dels i garage och dels i anslutning till infartsvägen till centrumområdet. Besökande och kollektivtrafik kan angöra vändplanen vid centrumkvarteret för på- och avstigning.



Illustrerad vy över förslag på områdets utformning från öst-sydöst.
Källa: Koncept Arkitektur och Design ÅF AB



Illustrerad vy över förslag på områdets utformning från norr.
Källa: Koncept Arkitektur och Design ÅF AB

Bostäder planeras i kvarter och får uppföras som småhus eller flerbostadshus med möjlighet till komplementbyggnad. Småhus kan placeras friliggande eller som sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Antalet bostäder inom planområdet uppskattas till cirka 500 bostäder men beror till syvende och sist av bostädernas fördelning på respektive bostadstyp och storlek, vari detaljplanen medger flexibilitet.

En anpassning till terrängen med suterrängvåning förespråkas för ett effektivt markutnyttjande, tillvaratagande av platsens egenskaper och för att bidra till områdets gestaltning i form av fjällnära bostadsbebyggelse. Placeringen av bostäder med hänsyn till befintliga slänter och plattåer liksom möjligheten till suterränghus, möjliggör inte bara en anpassning av bebyggelsen till områdets topografi utan bidrar också till möjligheten till utsikt över Gällivare. Bostadsparkering ordnas gemensamt eller inom enskild bostadsfastighet på kvartersmark.

För att möjliggöra framtida vägförbindelse till fastigheten Storlandet 5:1 i söder tillåts att planerad nedfart inom friluftsområdet får underbyggas med körbar förbindelse.

Längs Dunderbäcken samt för del av befintlig dagvattenanläggning bibehålls ett naturområde för att bevara bäckmiljöns- och dagvattendikens hydrologiska och ekologiska egenskaper samt rekreativa värden.

EXPLOATERING

Byggnadskultur, platsens karaktär, attraktivitet och gestaltning

Dundret är en symbol för Gällivare kommun och en attraktiv vintersportort. Skidbackarna på Dundret är karaktärsskapande för Gällivare och synliga från stor del av tätorten. Området är snösäkert och attraherar längd- och alpinåkning tidigt under vintersäsongen. Områdets utbyggnad har inte skett utifrån bärande gestaltungsprinciper utan etappvis utifrån verksamhetens behov av angörings- och parkeringsytor, husvagnsuppställning och snöupplag där även bebyggelseutvecklingen skett etappvis utifrån behovet av butiks- och restauranglokaler, övernattningsboende, föreningslokaler samt verksamhets- och servicebyggnader. Bebyggelsekaraktären varierar i området, se utförligare under rubriken "Bebyggelseområden" på sida 18.

Förändringar och konsekvenser

Ett av detaljplanens syften är att möjliggöra utveckling av det rörliga friluftslivet inom planområdet. Iordningställandet av en godkänd nedfart för tävlingsåkning i superstorslalom (super-G) är en viktig faktor för anläggningens utveckling inom alpinsporten som kommer att bidra till anläggningens och Gällivares attraktivitet som vintersportort. Ett ökat utbud av friluftaktiviteter under årets samtliga säsonger avses ytterligare öka platsens attraktivitet. En utbyggnad av området med bostäder och fritidshus i kvartersindelningar, centrumverksamheter och hotell samt tillhörande parkeringsanläggningar kommer ge lokal påverkan på platsens karaktär. Genom reglering av fasadmaterial och färgsättning gemensamt för bostads- och centrumbebyggelse inom planområdet ges förutsättningar för en samhörighet med utrymme för varierad gestaltning avseende form, takvinkel, takmaterial och nockhöjd inom angivna ramar.

Landskapsbild

Dundret är ett blickfång i Gällivare och skidbackarna är karaktärsskapande för Gällivare och synliga från stora delar av tätorten. Den befintliga bebyggelsen är lågmäld i landskapet och ligger vid foten av Dundrets nordöstsluttning och påverkar inte landskapsbilden.

Förändringar och konsekvenser

Planlagda byggrätter är lokaliserade inom ianspråktaga ytor inom befintlig anläggning samt i skogsområdet invid Harrträsket. Höjdskillnaden inom kvartersmarken varierar från högsta punkten +444 meter ned till +397 meter. Inom centrumkvarteret medges högsta nockhöjd till +432 meter. Närmast väster om centrumkvarteret regleras högsta nockhöjd till 15,0 meter för bostäder och centrumbyggnader. I övriga bostadsområden regleras högsta nockhöjd till 10,5 meter. För bostäder som grundläggs i de övre delarna av planområdet kommer Dundret bilda fond. Påverkan på landskapsbilden och Dundret som känt blickfång i Gällivare bedöms bli begränsad på längre avstånd. Sett från Harrträsket kommer emellertid en större förändring ske avseende landskapsbilden då sjön är belägen lägre än planområdet.

Den planerade nedfarten i planområdets södra del är avverkad och markberedd, varför dess påverkan på landskapsbilden inte är en konsekvens av detaljplanens genomförande. Tillkommande ljuskäglor/sken från belysningsstolpar i pisten kommer att bli synligt från tätorten vid skymning och mörker. Belysningen av

pisterna är en del av Dundrets karaktärsskapande element i tätorten, varför påverkan på landskapsbilden inte bedöms ge betydande negativ påverkan.

Tillgänglighet

Inga avsteg från gällande tillgänglighetsbestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) och Boverkets byggregler (BBR) är motiverade inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Viss kommersiell service finns inom planområdet som ingår i den befintliga fjällanläggningen såsom restaurang, vandrarhem och skishop. På Liikavaaratoppen, cirka 1,3 kilometer nordväst om planområdet, finns hotell och tidigare en restaurang. På Repisvaara, cirka 2 kilometer norr om planområdet, planeras offentlig service i form av förskola, skola och ett vård- och omsorgsboende att byggas ut i en framtid. Bredare utbud av offentlig och kommersiell service finns i centrala Gällivare, cirka 4 kilometer från planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande syftar till att bidra till ett ökat besöksantal samt fler tillfälligt boende och sannolikt fler permanent boende i Gällivare kommun, vilket i sig bidrar till allmänt stärkt underlag för handels- och serviceverksamheter i kommunen. Inom planområdet medges utbyggnad av kommersiell verksamhet såsom hotell, restauranger, butiker med mera som kan stärka utbudet lokalt på platsen och i Gällivare tätort generellt.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

TRANSPORTER

Fordonstrafik

Planområdet nås från allmänna vägarna E45 (Porjusvägen) via väg 825 (Dundretvägen) som avslutas med vändplan på Liikavaaratoppen. Trafikverket är väghållare för E45 tillika väg 825. Inom planområdet leder en väg centralt genom anläggningen från vilken parkering, campingkvarter och servicebebyggelse nås. Vägen är inrättad som en gemensamhetsanläggning, Gällivare GA:2, som förvaltas av Linebanevägens samfällighetsförening. Parallellt med Dunderbäcken löper en grusväg som leder mellan befintlig huvudinfart och dagvattendammarna vid Harrträsk.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet regleras allmän platsmark för gator med enskilt huvudmannaskap. Gatumarken omfattar planerad ny huvudinfart till friluftsområdet som sträcker sig från Dundretvägen fram till planlagt centrumkvarter med utrymme för vändplan invid liftområdet.

Från huvudinfarten leder en gata västerut till liftområdet och bostadskvarteren i väster. Gatuområdesbredden är generellt 12 meter med undantag av gatusträckningen parallellt med centrumkvarteret, där gatuområdesbredden är 15 meter i syfte att möjliggöra parkering samt trottoar.

Genomförandet av detaljplanen medför en breddning av befintlig grusväg som löper parallellt med Dunderbäcken från fjällanläggningens huvudinfart. För att undvika påverkan på Dunderbäcken behöver breddning av befintlig väg ske åt söder, vilket medför ingrepp i befintlig slänt. Ingrepp eller förändringar av slänten ska säkerställas geotekniskt för att erhålla släntstabilitet.

Inom kvartersmark avses gator inrättas som gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

En möjlig vägförbindelse mellan fastigheterna Dundret 5:4 och Storlandet 5:1 avses att möjliggöras under planerad nedfart i södra delen av planområdet.

Detaljplanens genomförande kräver godkänd ansökan av anslutning av ny enskild väg till Dundretvägen, för vilken Trafikverket är väghållare. En förstudie av placering av ny huvudinfart till fjällanläggningen, med hänsyn till bland annat terrängförhållanden, trafikmängd och siktlinjer, pågår parallellt med planprocessen. Föreslagen anslutning är endast preliminär och kommer att justeras till granskningstillfället.

Gång- och cykeltrafik

Från Gällivare centrum till Hellnerstadion löper en gång- och cykelväg. Från Hellnerstadion till infarten till Dundret fjällanläggning samsas gång- och cykeltrafik med fordonstrafik på Dundretvägen.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar inte gång- och cykelvägar specifikt inom planområdet. Detaljplanen möjliggör att befintlig gång- och cykelväg fram till Hellnerstadion kan knytas samman med planlagt centrumkvarter. Det kan ske genom en förlängning av gång- och cykelvägen fram till föreslagen ny huvudinfart och vidare söderut jämte

huvudinfarten fram till centrumkvarteret. En gång- och cykelväg är också möjlig att förlänga genom friluftsområdet fram till badplatsen vid Harrträsket eller norrifrån genom skogspartiet norr om Dunderbäcken, vidare över Dunderbäcken inom planlagd naturmark fram till frilufts- och centrumområdet. Där gång- och cykeltrafiken inte är separerad från fordonstrafik inom planområdet är högsta tillåtna hastighet avsedd att regleras till 30-50 km/h.

Skotertrafik

Dundret omfattas av generellt förbud mot snöskotertrafik, varför snöskoter endast får framföras på markerade leder under särskilda villkor avseende tider och hastighet. Skoterleden genom planområdet löper från södra sidan av Harrträsket och därefter diagonalt genom husvagnsparkeringen fram till huvudvägen. Skoterleden löper sedan parallellt med huvudvägen i området ned till fjällanläggningens huvudinfart. Från huvudinfarten följer skoterleden östra sidan av Dundretvägen. Strax norr om infarten till Hellnerstadion korsar skoterleden Dundretvägen och sträcker sig vidare i nordvästlig riktning mot Vassaraträsk. Skoterleden genom planområdet är en del av infrastrukturen i området som är av stor betydelse för besöksantalet och tillgängligheten till området under vintersäsongen. Gällivare kommun har det övergripande ansvaret för skoterlederna i tätorten medan skoterklubbarna sköter drift och underhåll.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande medför en omlokalisering av skoterleden. Skoterleden kan förslagsvis löpa i utkanten av skidbacken genom friluftsområdet från södra sidan Harrträsket fram till centrumkvarteret. Från centrumkvarteret kan skoterleden förläggas parallellt med eventuell gång- och cykelväg över Dunderbäcken och vidare norrut genom skogen till befintlig skoterled i höjd med infarten till Hellnerstadion. Skoterledens dragning genom planområdet är fortsatt en viktig faktor för att tillgängliggöra området under vintersäsongen, generera besökare samt bidra till ett underlag för kommersiell service i området.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av kollektivtrafik mellan Gällivare centrum och Dundret.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande samt planerad bostadsutveckling i närområdet och inte minst inom fastigheten Gällivare 18:13, möjliggör för potentiellt utökad reseunderlag med kollektivtrafik till och från Dundret, vilket på sikt kan ge förbättrade förutsättningar för utökad kollektivtrafik och generellt förbättrade transportmöjligheter med hållbara färdstätt på den aktuella sträckan.

Parkering

I dagsläget erbjuds cykel- och bilparkering för besökare till fjällanläggningen omedelbart väster om fjällanläggningens huvudinfart, vilken rymmer cirka 250 parkeringsplatser. För campinggäster erbjuds parkering invid respektive campingplats med 1 bilplats/campingplats.

Gällivare kommun har en fastställd parkeringsnorm för bil- och cykelparkering (2019-01-07 KS § 35). Parkeringsnormen är ett underlag för att beräkna parkeringsbehovet för bil och cykel med stöd av behovstal kontra byggnation utifrån användning.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar flexibla ytor för småhus och flerbostadshus, kombinerade ytor med bostäder och centrumändamål, olika typer av tillfällig övernattning och besöksanläggningar samt friluftsområde och camping. Detaljplanens utformning innebär således svårigheter att i detaljplaneskedet utgå från beslutad parkeringsnorm för att beräkna behovet av cykel- och bilparkering. Parkeringsbehovet kommer därav att hänskjutas till bygglovsprövningen.

Besöksparkering

Besöksanläggningar har som regel unika förutsättningar beroende av typ, säsong och kundgrupp. För besöksanläggningar bör en inriktning vara att dimensioneringen av antalet besöksparkeringar görs utifrån återkommande belastningstoppar med tätt intervall och inte utifrån säsongstoppar som infaller enstaka gånger under ett år.

Ytor för besöksparkering har planlagts, dels inom befintlig yta för besöksparkering väster om nuvarande huvudinfart till fjällanläggningen (cirka 500 bilplatser) samt i anslutning till ny huvudinfart till fjällanläggningen (cirka 50 bilplatser). Inom kvartersmarken medges uppförande av parkering i flera plan, varför reglerade parkeringsytor skulle kunna svara för ett större antal parkeringar beroende av parkeringsanläggningens storlek och utförande. Besöksparkering till centrumkvarteret avses att möjliggöras i garage i markplan (cirka 150 p-platser). Gatusträckningen parallellt med centrumkvarteret planeras att utformas för korttids-parkering samt för tillfällig uppställning bussfordon. Parkering för på- och avstigning avses att möjliggöras invid en vändplan i direkt anslutning till det nya liftområdet.

Bostadsparkering

Bostadsparkering avses att iordningställas inom kvartersmark för bostäder i gemensamma parkeringsanläggningar eller suterrängplan för att minimera markbehovet för parkering. Behov för bostadsparkering bedöms uppgå till minst 1 bilplats per småhus samt 1 bilplats per lägenhet ≥ 3 r.o.k..

Cykelparkering

Cykelparkering iordningställs inom gemensamma ytor i bostadskvarter eller inom enskild bostadsfastighet.

Cykelparkering för besökare iordningställs inom kvartersmark till friluftsområde, friluftsanläggningar och centrumområde.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär ett stort antal tillkommande anslutningar till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Anslutningspunkt anges av huvudman. Ledningskapaciteten behöver förstärkas för tillkommande anslutningar. Fördjupad analys av ledningskapaciteten liksom förslag på ledningsdragning samt placering av pumpstationer arbetas fram parallellt med planprocessen. Anslutningsavgifter tas ut vid tidpunkten då vatten- och spillvattenledningar är framdragna till förbindelsepunkt och förbindelsepunkt meddelats.

Dagvatten



Befintlig stenbädd i förgrunden som ingår i den övergripande dagvattenanläggningen inom planområdet och som utgör en hinderdamm för att minska flödes hastigheten innan dagvattnet når fiskedammarna.

Foto: Norconsult AB

Inom planområdet finns en övergripande systemlösning för omhändertagande av sediment samt dag- och smältvatten. Lösningen består av olika dikestyper, översilningsytor, sedimentfällor och sedimenteringsdammar som samlar upp, fördröjer, renar och avleder dag- och smältvatten från fjällanläggningen innan det når Harrträsket som är recipient. Inom planområdet finns också lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten som främst består av översilningsytor och gräsdiken.

Förändringar och konsekvenser

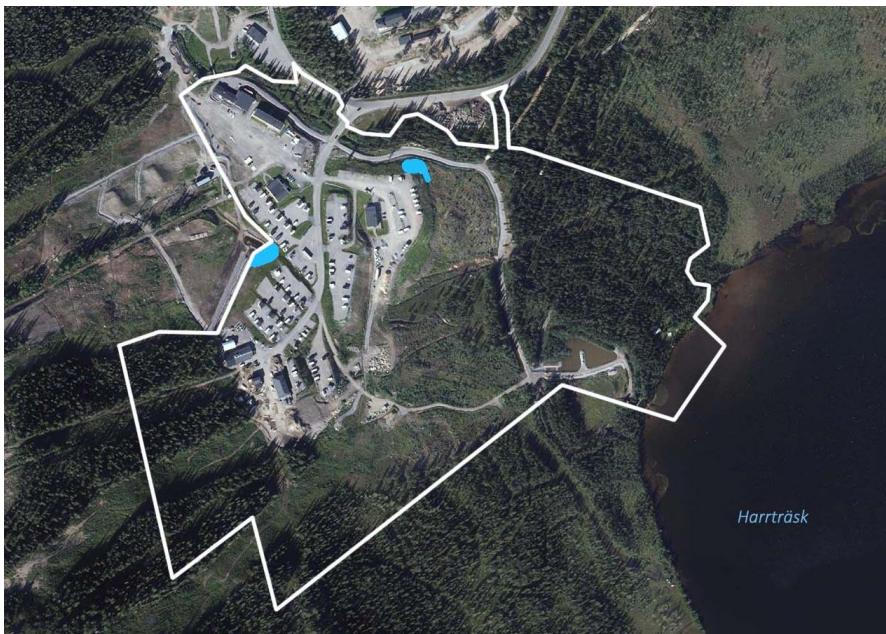
En dagvattenutredning har genomförts (Afry, 2022) i syfte att beräkna, modellera och utreda dagvattenanläggningarnas kapacitet, dimensionering, läge och ytbehov med avseende på utbyggnad av bostäder, centrumkvarter och camping inom planområdet.

Resultatet av utredningen visar att befintligt dagvattensystem har tillräcklig kapacitet att klara dimensionerade 10-årsregn samt även 100-årsregn, där det senare förutsätter att magasineringsvolymen inte fyllts av tidigare regnhändelser. Systemet är ett öppet dagvattensystem som vanligtvis medför minskade dagvattenflöden i förhållande till ett slutet ledningssystem, dock kan höga flödes hastigheter uppstå vid utlopp till trummor som förenar dagvattensystemets olika anläggningar. Det är lämpligt att vidta åtgärder för att sprida ut eller dela upp flödet i de punkter som, enligt dagvattenutredningen, riskerar att nå höga toppflöden så att potentiellt skadliga nivåer inte riskerar att uppstå.

Avseende dagvattenrening visar modelleringsresultatet att tillräcklig reningskapacitet erhålls utifrån beräknad framtida exploatering i modellen förutsatt att rening sker i alla byggda fördröjnings- och reningsanläggningar. Flödes hinder och flödesspridare av lokalt material rekommenderas emellertid för att hindra utsläpp av sediment och föroreningar vid mer extrema regnhändelser. En förutsättning för att systemet ska fungera över tid innebär att sediment behöver avlägsnas och därefter hanteras på ett korrekt sätt med jämna mellanrum/säsonger och efter extrema väderhändelser.

Åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten såsom översilningsytor och gräsdiken planeras inom planlagd mark för nybyggnation liksom insådd av gräs i skidnedfarter. Åtgärderna minskar dagvattenflöden samt dränerar flöden från byggnader och större parkeringsområden. Åtgärderna bidrar också till en viss rening av dagvattnet genom infiltration och sedimentering och därmed en minskad sedimentbelastning på dagvattensystemet.

Snöhantering



Planlagda områden för snöupplag redovisade med blå yta i kartbild.

Inom fjällanläggningen hanteras årligen stora mängder snö, både naturlig snö och konstsnö. Inom och i angränsning till planområdet används tre ytor för snöupplag. Snön plogas till snöupplagen där smältvatten kan rinna ut på öppen mark och vidare till dagvattensystemet.

Förändringar och konsekvenser

Inom planlagd kvartersmark för bostäder har två områden avsatts specifikt för snöupplag, vilka i första hand är avsedda att nyttjas vid snöröjning av kvartersgator, se kartbild på föregående sida. Även slänter och dikeskanter kan användas för lagring av snö samt tillfälliga ytor inom kvartersmark innan bortforsling kan ske med lastbil. Fastighetsägaren ansvarar för snöröjningen inom kvartersmark/fastighet.

Elförsörjning

Vattenfall är nätagare och har en nätstation strax utanför planområdet inom fjällanläggningen.

Förändringar och konsekvenser

Behov av förstärkt elnät inom planområdet samt lokalisering av eventuell/eventuella nätstationer utreds under planprocessen.

Värme

Planområdet är inte anslutet till kommunalt fjärrvärmesystem.

Förändringar och konsekvenser

Möjlighet att ansluta fastigheter och byggnader inom planområdet till fjärrvärmenätet genom utbyggnad av huvudstammen fram till Dundret utreds under planprocessen.

Tele och opto

En teknisk anläggning för telekommunikation återfinns inom planområdet. Fibernät finns framdraget i planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Kvartersmark för ny lokalisering av telekommunikationsanläggningen har reserverats inom planområdet i närheten av huvudinfarten, då detaljplanens genomförande hindrar nuvarande placering.

Framtida fastigheter inom planområdet kan anslutas till befintligt fibernät.

Avfall och återvinning

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsordning i Gällivare kommun.

Planförslag och konsekvenser

Utrymme för gemensam avfallshantering ska iordningställas inom kvartersmark i planområdet och placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnare och hämtningspersonal.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Risk för ras och skred

Gällivare kommun har påbörjat en geoteknisk undersökning samt en utredning av risk för ras, skred och slamströmmar som underlag för detaljplanen.

Den detaljerade utredningen syftar till att avgöra om identifierade riskområden har reella stabilitetsproblem eller risk för slamströmmar som kan utgöra fara för befintlig eller planerad byggnation. Utredningen ska, vid behov, innehålla översiktliga åtgärder för att minska farorna avseende skred och slamströmmar. Planhandlingarna planeras att justeras och kompletteras men information från riskutredningen till granskningskedet.

PLANBESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Allmän plats

[GATA] Gata

Bestämmelsen syftar till att reglera gator avsedda för trafik, inklusive gång- och cykeltrafik, inom tätort eller som har sitt mål vid gatan.

[NATUR] Naturområde

Bestämmelsen syftar till att reglera naturmark såsom grön- och skogsområden som innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning, exempelvis anlagda utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Markreservat för allmännyttiga ändamål ingår i användningen. Mindre serviceväg för fordonstrafik för att nå en viss anläggning, såsom exempelvis en pump- eller nätstation, utgör undantag från ändamålet som inryms inom användningen.

[PARK] Park

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. I användningen ingår förvarings- möjligheter för områdets service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, mindre lekplatser samt ytor för idrott, scener, kiosk och toaletter. Mindre serviceväg för fordonstrafik för att nå en viss anläggning, såsom exempelvis en pump- eller nätstation ingår, utgör undantag från ändamålet som inryms inom användningen. Ett mindre antal parkeringsplatser för besökare till området ingår i den mån platsen medger det.

Kvartersmark

[B] Bostäder

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra fritidshus och permanenta bostäder. Användningen innefattar olika typer av byggnader som en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus. I användningen ingår bostadskomplement.

[C] Centrum

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en kombination av olika verksamheter såsom handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå, exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även samlings- och föreningslokaler, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård.

[E] Teknisk anläggning

Bestämmelsen syftar till att reglera områden för tekniskt ändamål, exempelvis nätstation, pumpstation, telekommunikationsanläggning och liknande.

- [N] Friluftsliv och camping**
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra områden, anläggningar och byggnader för det rörliga friluftslivet exempelvis skidbackar, anlagda motionsleder, elljusspår och badplatser. I användningen ingår raststugor, värmestugor, vindskydd, informationsskyltar, parkeringsplatser, omklädningsrum och liknande som behövs för det rörliga friluftslivet.
- Campingplatser avser endast tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter, exempelvis tält, husvagn och husbil. Till campingändamålet hör byggnader och anläggningar som behövs för anläggningens drift och underhåll, exempelvis servicehus, miljöhus, personalutrymmen, transformatorstationer, elstolpar, butiker, restauranger, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser, badplatser och parkering.
- [N₁] Friluftsområde**
Bestämmelsen syftar till att reglera områden, anläggningar och byggnader för det rörliga friluftslivet exempelvis skidbackar, anlagda motionsleder, elljusspår och badplatser. I användningen ingår raststugor, värmestugor, vindskydd, informationsskyltar, parkeringsplatser, omklädningsrum och liknande som behövs för det rörliga friluftslivet.
- [O] Tillfällig vistelse**
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillfällig övernattnings på hotell, vandrarhem, pensionat, lägenhetshotell eller motsvarande. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen såsom kontor, restaurang, spa, gym, lekplats och parkering.
- [O₁] Hotell- och konferensanläggning**
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillfällig övernattnings på hotell eller jämförbart boende. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen såsom kontor, restaurang, spa, gym, lekplats och parkering.
- [O₂] Tillfällig logi**
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uthyrning av bostäder för tillfällig logi, det vill säga övernattnings av icke-varaktig karaktär. Bestämmelsen utgör ett stöd vid handläggning av bygglov i de fall det uppstår svårigheter att avgöra var gränsen går mellan boende av varaktig karaktär och tillfällig vistelse. Bakgrunden till regleringen är grundad i en önskan att bostäder inom planområdet bör göras tillgängliga för besökare vid tillfällena då bostadsägare inte vistas i sina respektive bostäder och att det i sig inte medför någon förändring i omgivningspåverkan i förhållande till bostadsändamålet. För bostadshus som hyrs ut för tillfällig logi kan särskilda krav uppstå, exempelvis brandsäkerhetskrav.
- [P] Parkering**
Bestämmelsen syftar till att reglera alla slag av självständiga parkeringsanläggningar, exempelvis markparkering, parkeringshus, cykelparkering, garage eller källargarage.

[R₁] **Friluft-, sport och idrottsanläggning**
Bestämmelsen syftar till att reglera anläggningar för friluftsliv, sport- och idrottsändamål som riktar sig till besökare. Friluftsanläggningar kan exempelvis vara motions slingor, utegym, skidspår, hinder- och cykelbanor och liknande. Idrotts- och sportanläggningar kan exempelvis vara sporthall, skjutbana och klätterhall. I användningen ingår komplement till besöksanläggningen såsom mindre butiker, restauranger, verkstäder, garage, servicehus, parkering och lekplats.

[R₂] **Fritids- och rekreationsanläggning**
Bestämmelsen syftar till att reglera anläggningar för fritidsändamål och rekreation, exempelvis spa-, bad- och bastuanläggning. I användningen ingår komplement till användningen som till exempel kontor, butik, gym och restaurang.

Vattenområde

[W₁] **Öppet vattenområde för badplats, bryggor och kallbadhus**
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra friluftsbad med möjlighet att uppföra kallbadhus där karaktären av öppet vattenområde ska behållas.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med enskilt huvudmannskap

[(bro₁)] **Körbar broförbindelse får anordnas**
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra körbar överfart över planlagt naturområde i syfte att göra upphöjd kvartersmark ovanpå parkeringsgarage tillgänglig för rörelsehindrade, räddnings- och snöröjningsfordon samt gång- och cykeltrafikanter.



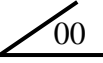
[bro₂] **Körbar broförbindelse får anordnas till en fri höjd om lägst 4,5 meter över underliggande vägbana**
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra körbar överfart över planlagd gatumark i syfte att göra upphöjd kvartersmark ovanpå parkeringsgarage tillgänglig för rörelsehindrade, räddnings- och snöröjningsfordon samt gång- och cykeltrafikanter. Fri höjd om lägst 4,5 meter hänvisar till den fria höjden för underliggande vägbana som gäller generellt för fordon i Sverige.

[bro₃] **Gångbro får anordnas**
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra gång- och cykelöverfart över planlagd gatumark i syfte att göra upphöjd kvartersmark ovanpå parkeringsgarage tillgänglig för gång- och cykeltrafikanter.

[bro₄] **Gångbro får anordnas till en fri höjd om lägst 4,5 meter över underliggande vägbana**
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra körbar överfart över planlagd gatumark i syfte att göra upphöjd kvartersmark ovanpå parkeringsgarage tillgänglig för rörelsehindrade, räddnings- och snöröjningsfordon samt gång- och cykeltrafikanter. Fri höjd om lägst 4,5 meter hänvisar till den fria höjden för underliggande vägbana som gäller generellt för fordon i Sverige.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

- [e1] Största byggnadsarea är 70 procent av respektive fastighetsarea inom användningsområdet**
Planbestämmelsen syftar till att reglera byggrätt inom kvartersmark för befintliga och långsiktiga framtida behov där eventuell fastighetsbildning inom användningsområdet inte påverkar byggrätten inom respektive fastighet.
- [e2] Största byggnadsarea för en- och tvåbostadshus är:**
- 100 kvadratmeter per friliggande småhus
- 80 kvadratmeter per rad-, par- eller kedjehusenhet
- 30 kvadratmeter per komplementbyggnad
Planbestämmelsen syftar till att reglera byggrätt inom kvartersmark för småhusändamål.
- [e3] Största byggnadsarea är 420 kvadratmeter per flerbostadshus**
Planbestämmelsen syftar till att reglera byggrätt inom kvartersmark för flerbostadshus.
- [e4] Största byggnadsarea per gemensam komplementbyggnad är 320 kvadratmeter**
Planbestämmelsen syftar till att reglera byggrätt inom kvartersmark avseende ett för flera bostäder gemensamt garage. Byggrättens storlek baseras på ett ytbehov om cirka 16-20 kvadratmeter per parkeringsplats, vilket ger plats för cirka 16-20 bilar per garage vid fullt utnyttjad planbestämmelse.
- [prickmark] Marken får inte förses med byggnad**
Planbestämmelsen syftar till att undanta uppförande av byggnad på kvartersmark i befintliga slänter med hänsyn till utrymme för snö samt lokalt omhändertagande av dagvatten.
-  **Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan**
Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd i förhållande till angivet nollplan i syfte att möjliggöra ändamålsenliga byggnader upp till reglerad nockhöjd, oaktat befintlig marknivå samt ge planmässigt goda förutsättningar för suterrängbebyggelse.
-  **Högsta nockhöjd i meter**
Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd i förhållande marknivå invid byggnad. Angiven högsta nockhöjd syftar till att möjliggöra ändamålsenliga byggnader med utrymme för platsspecifik arkitektur, exempelvis specifika takkonstruktioner.
-  **Minsta takvinkel i grader**
Planbestämmelsen syftar till att reglera minsta takvinkel i grader för att åstadkomma solljussinsläpp på vistelseytor och angränsande bebyggelse.

Placering

- [p₁] Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen omfattar inte mellanliggande fastighetsgräns för sammanbyggda små- och flerbostadshus samt komplementbyggnader**

Planbestämmelsen syftar till att erhålla ett avstånd mellan byggnader inom skilda fastigheter för möjlighet till skötsel av byggnad samt till följd av brandhänsyn. Planbestämmelsen medger sammanbyggda bostäder över fastighetsgräns i syfte att möjliggöra alternativa bostadstyper med generellt lägre markanspråk.

Utformning

- [f₁] Högsta nockhöjd är 4,0 meter för komplementbyggnad**
Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd i förhållande marknivå invid byggnad. Angiven högsta nockhöjd syftar till att underordna komplementbyggnad i förhållande till huvudbyggnad. Angiven nockhöjd för komplementbyggnad sammanfaller med högsta tillåtna nockhöjd för attefallshus, vilket får användas som komplementbyggnad eller komplementbostadshus.
- [f₂] Minsta respektive största takvinkel för bostadshus är 20 respektive 55 grader**
Planbestämmelsen syftar till att reglera största respektive minsta takvinkel för bostadshus.
- [f₃] Tak ska vara av icke-reflekterande material**
Planbestämmelsen syftar till att reglera tak av icke-reflekterande material för att förhindra bländande ljussken för utförsåkare.
- [f₄] Tak på bostadshus ska vara sadeltak**
Planbestämmelsen syftar till att reglera takutformning för enhetlig gestaltning och karaktär i planlagda bostadskvarter.
- [f₅] Fasad ska vara av trä. Träfasad får ha inslag av naturmaterial. Suterrängvåning ska vara av puts eller natursten.**
Planbestämmelsen syftar till att reglera fasadmaterial för en enhetlig gestaltning och karaktär i planlagda bostadskvarter. Med begreppet ”inslag” avses användning av ett naturmaterial vars fasadutförande inte får ges ett dominerande intryck på en byggnad som helhet eller på en specifik byggnadsfasad. Med naturmaterial avses exempelvis sten och tegel.
- [f₆] Träfasad ska vara i naturligt behandlat eller obehandlat trä alternativt färgsatt i falurött eller grå, svart, brun eller grön jordton. Färgsättning av fönster och snickerier får avvika.**
Planbestämmelsen syftar till att reglera färgsättning av träfasader för en enhetlig gestaltning och karaktär i planlagda bostadskvarter.
- [f₇] Endast en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus**
Planbestämmelsen syftar till att reglera att byggrätten inom kvartermarken endast kan nyttjas för en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus. För användningen O₂ medges ingen specifik byggrätt utan ska ses som ett tillägg till användningen för bostäder.

Markens anordnande och vegetation

[n₁] **Snöupplag**

Planbestämmelsen syftar till att reglera gemensam yta för snöupplag som ansluter till befintlig dagvattenanläggning.

[n₂] **Marken får underbyggas med körbar förbindelse**

Planbestämmelsen syftar till att reglera utrymme för eventuellt framtida behov av körbar förbindelse till fastigheten Storlandet 5:1.

Administrativa bestämmelser

Gemensamhetsanläggning

[g] **Markreservat för gemensamhetsanläggning**

Planbestämmelsen syftar till att reglera utrymme för gemensamhetsanläggning i syfte att bibehålla befintlig gatusträckning i berörd del.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap

Inom planområdet regleras kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (naturområde) inom fastighet som ägs eller avses att ägas av Gällivare kommun.

[a₁] **Enskilt huvudmannaskap**

Inom planområdet regleras enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, vilket överensstämmer med förvaltning av angränsande friluftsområde samt planerat ändamål för fritidsbostäder.

Genomförandetid

Genomförandetid är 10 år från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetid om 10 år avser den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.

Strandskydd

[a₂] **Strandskyddet är upphävt**

Strandskyddet är upphävt inom del av planområdet som omfattas av strandskydd. Upphävande av strandskydd inom kvartersmark syftar till möjligheten att anordna ett friluftsområde med tillhörande anläggningar. Upphävande av strandskydd inom allmän platsmark syftar till möjligheten att anlägga exempelvis gång- och cykelväg, stigar och motionsspår eller annan åtgärd i syfte att värna det allmänna friluftslivet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Allmänna och enskilda intressen

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska hänsyn tas till såväl allmänna som enskilda intressen vid detaljplanering. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Även om det är en av de grundläggande principerna att bedömningar i olika frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, så ska hänsyn alltså alltid tas till enskilda berörda intressen. Detta är ett uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen.

Vid utpekandet av markanvändningen i Gällivare kommuns översiktsplan, har en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen gjorts. Aktuell planläggning baseras på utpekad markanvändning i översiktsplanen.

Kommunens hållbarhetsmål och strategier

Kommunen har tagit fram hållbarhetsmål för att nå social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet. Målen, som baseras på de nationella miljömålen, beskrivs nedan.

Målen för att nå social hållbarhet är:

- Att skapa mötesplatser
- Att skapa arenor för boende, verksamheter, rekreation, utbildning och kultur
- Att förstärka Gällivares identitet
- Ett tryggt och jämställt samhälle

Målen för att nå ekologisk hållbarhet är:

- Biologisk mångfald
- Energieffektiva lösningar
- Energieffektiva transporter

Målen för att nå ekonomisk hållbarhet är:

- Flexibla system som kan förändras över tid
- Långsiktiga investeringar
- Samverkan

I den fördjupade översiktsplanen har bedömningen gjorts att aktuellt planområde är lämpligt att ta i anspråk för utveckling av turism, fritid och rekreation. Nya bebyggelseområden och utveckling av befintliga anläggningar och miljöer bedöms generellt positivt ur ett socialt perspektiv men även ur miljöhänseende. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inverka positivt på samtliga ovanstående mål, särskilt med betoning på målen att nå social hållbarhet.

Icke-teknisk sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen

Framtagandet av detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken har därför upprättas. Eftersom delar av planområdet ligger inom Natura 2000-område behöver en tillståndsprövning ske för åtgärder inom Natura 2000-område. Därför ska tillhörande miljökonsekvensbeskrivning fungera både som en strategisk miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen och en specifik miljökonsekvensbeskrivning för Natura 2000-prövningen. Innehållet i miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats utifrån tidigare utredning om miljöpåverkan och avgränsningssamråd.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att utvecklingen i området delvis kommer utföras i enlighet med gällande områdesbestämmelser och delvis i enlighet med naturreservatet Dundrets föreskrifter. Områdesbestämmelserna medger mindre anläggningar avsedda för sport och/eller rörligt friluftsliv. Gällande naturreservatsföreskrifter anger att aktuell del av naturreservatet är ett "område för koncentrerade fritidsaktiviteter". Föreskrifterna anger även att tillstånd från länsstyrelsen krävs för bland annat anläggande av vägar, utförande av nybyggnad och skogsavverkning. Dock krävs inte tillstånd från länsstyrelsen för någon av dessa åtgärder inom "område för koncentrerade fritidsaktiviteter", vilket delen som sammanfaller med planområdet ligger inom.

Utbyggnad inom ramarna för nollalternativet kommer dock troligtvis att kräva samråd med länsstyrelsen eller Naturvårdsverket för att försäkra sig om att det rymms inom ramarna för vad som är tillåtet inom Naturreservatet samt troligtvis även ansöka om tillstånd eller dispens för arbeten inom Natura 2000-områdena Dundret samt Torne- och Kalix älvsystem.

Nollalternativet innebär vidare att området kommer fortsätta vara anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det befintliga dag- och smältvattenhanteringssystem, som bland annat inkluderar dagvattendammarna i planområdets södra del, kommer även nyttjas i nollalternativet.

Miljökonsekvenser

Tabellen på kommande sidor visar relevanta miljöaspekter som har beskrivits och bedömts i miljökonsekvensbeskrivningen samt en samlad bedömning av nollalternativet och huvudalternativet, alltså planförslagets, konsekvenser för respektive miljöaspekt.

<i>ASPEKT</i>	<i>NOLLALTERNATIV</i>	<i>HUVUDALTERNATIV</i>
Riksintressen och andra skyddade områden	<p>Nollalternativet förväntas innebära utbyggnad enligt naturreservatet Dundrets föreskrifter i aktuella delar, varför utbyggnad bör rymmas inom ramarna för vad som är tillåtet inom naturreservatet (samt enligt tillstånd för Länsstyrelsen för byggnation inom Natura 2000-område), varför det bedöms kunna medföra både små negativa och små positiva konsekvenser på naturreservatet, beroende på typ av utbyggnad. Nollalternativet bedöms inte påtagligt försvåra bedrivandet av rennäringen och därmed inte motverka riksintresset för rennäringens syfte. Det bedöms inte medföra någon ytterligare påverkan på strandskyddade områden. Sammantaget bedöms nollalternativ medföra små negativa till små positiva konsekvenser på riksintressen och andra skyddade områden jämfört med nuläget.</p>	<p>De delar av planområdet som ligger inom naturreservatet Dundret planeras nyttjas för friluftsliv och camping. Inom vissa delar kommer det även vara tillåtet att uppföra bostäder och friluftsanläggningar. Då planförslaget delvis syftar till att främja och utveckla friluftslivet på platsen bedöms inte planförslaget motverka naturreservatets syften inom berörda delar. Dock innebär planförslaget att aktiviteten och antalet besökare i området kommer att öka, vilket riskerar att leda till ett ökat slitage av naturen. Det kan medföra en negativ påverkan för naturvärdena inom naturreservatet. Huvudalternativet bedöms inte påtagligt försvåra bedrivandet av rennäringen och därmed inte motverka riksintresset för rennäringens syfte. Huvudalternativet bedöms medföra små negativa konsekvenser avseende strandskyddets syften i de områden där strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark. Sammantaget bedöms huvudalternativet medföra små negativa konsekvenser på riksintressen och andra skyddade områden jämfört med nuvarande förhållanden.</p>
Naturmiljö	<p>Nollalternativet innebär att området i stort sett fortsätter att nyttjas som i dagsläget, men att mindre byggnader kan tillkomma. Sammantaget bedöms nollalternativet innebära små negativa konsekvenser för naturmiljön jämfört med nuvarande förhållanden.</p>	<p>Detaljplanens genomförande enligt huvudalternativet innebär att en del av ett skogsområde med påtagliga naturvärden och utpekad nyckelbiotop söder om Dunderbäcken tas i anspråk för bebyggelse. Det innebär även byggnation av en ny väg som ska passera Dunderbäcken, vilket riskerar att ge en barriäreffekt samt påverka naturvärden i bäcken. Förutsatt att överfarten över Dunderbäcken genomförs utan påverkan på bäcken och dess vattenföring och vattenkvalitet, bedöms påverkan minska. Sammantaget bedöms nollalternativet innebära små negativa konsekvenser för naturmiljön jämfört med nuvarande förhållanden.</p>
Natura 2000: Dundret SE0820211	<p>Nollalternativet innebär att området i stort sett fortsätter att nyttjas som i dagsläget, men att mindre byggnader kan tillkomma. Nollalternativet bedöms inte medföra någon påverkan avseende Natura 2000-området Dundret.</p>	<p>Sammanfattningsvis bedöms genomförandet av planförslaget inte medföra någon försämring av bevarandeståndet för ingående naturtyper och arter inom Natura 2000-området Dundret som helhet. Ökad aktivitet i området riskerar att leda till ett ökat slitage av naturen. Sammantaget bedöms huvudalternativet medföra små negativa konsekvenser.</p>

<i>ASPEKT</i>	<i>NOLLALTERNATIV</i>	<i>HUVUDALTERNATIV</i>
Natura 2000: Torne och Kalix älvsystem SE0820430	Nollalternativet innebär att området i stort sett fortsätter att nyttjas som i dagsläget, men att mindre byggnader kan tillkomma. Nollalternativet innebär även att föreslagna dagvattenåtgärder enligt dagvattenutredningen genomförs i sin helhet. Sammantaget bedöms nollalternativet inte medföra negativa konsekvenser.	Planförslaget innebär att en ny väg föreslås över Dunderbäcken, där påverkan bör kunna undvikas förutsatt att överfarten över Dunderbäcken genomförs utan påverkan på bäcken och dess vattenföring och vattenkvalitet. Planförslaget medför inte utförelse av sediment och föroreningar till Dunderbäcken och Harträsket som följd av anlagt dagvattensystem. Sammantaget bedöms huvudalternativet medföra små positiva konsekvenser på Natura 2000-området Torne och Kalix älvsystem jämfört med nuvarande förhållanden och jämfört med nollalternativet. Bedömningen utgår ifrån att huvudalternativet medför ett förbättrat dagvattensystem.
Ytvatten	Sammantaget bedöms nollalternativet medföra små positiva konsekvenser med avseende på ytvatten jämfört med nuvarande förhållanden. Bedömningen utgår ifrån att nollalternativet medför ett något förbättrat dagvattensystem i och med anläggandet av befintligt dagvattensystem.	Sammantaget bedöms huvudalternativet medföra medelstora positiva konsekvenser med avseende på ytvatten jämfört med nuvarande förhållanden. Bedömningen utgår ifrån att huvudalternativet medför ett förbättrat dagvattensystem.
Markförhållanden /ras och skred	Utbyggnad enligt beskrivet nollalternativ kan innebära mer eller mindre omfattande markgrepp. Eftersom nollalternativet innebär viss utbyggnad av dagvattensystemet (som redan har genomförts) bedöms det dock medföra viss förbättring av problem kopplade till översvämning och erosion och därmed små positiva konsekvenser.	Utbyggnad enligt planförslaget innebär exploatering av stora delar av planområdet och en stor förändring av områdets markförhållanden genom schaktning, uppfyllnad och grundläggning. Nuvarande problem med erosion förväntas dock förbättras om föreslagna skadeförebyggande åtgärder genomförs och de påbörjade förbättringarna av dagvattenhanteringen i området slutförs, vilka bedöms medföra medelstora positiva konsekvenser med avseende på markförhållanden/ras och skred.
Rennäring	Nollalternativet innebär att befintlig verksamhet som bedrivs på platsen med största sannolikhet kommer fortsätta framöver. Det kommer fortsättningsvis vara tillåtet att uppföra mindre anläggningar för sport och rörligt friluftsliv inom delar av planområdet. Planområdet är beläget i sydöstra delen av Unna Tjerusj marker och används inte av dem i dagsläget. Därmed bedöms nollalternativet inte	Planområdet är beläget i sydöstra delen av Unna Tjerusj marker och används inte av dem i dagsläget. Huvudalternativet innebär däremot en stor exploatering inom planområdet som därmed kommer att förhindra möjligheten för Unna Tjerusj att nyttja dessa områden i framtiden. Omfattningen av huvudalternativets påverkan beror även på i vilken omfattning olika faktorer och andra pågående projekt i området påverkar Unna Tjerusj befintliga markanvändning.

ASPEKT	NOLLALTERNATIV	HUVUDALTERNATIV
	<p>medföra någon påverkan på Unna Tjerusj mark-användning. Denna påverkas av skoterkörning, ökad mänsklig aktivitet i tidigare lugna områden och befintliga barriärer (väg E45 och Inlandsbanan), vilka nollalternativet bedöms bidra till. Övriga faktorer är rovdjurstryck och pågående projekt i området. Sammantaget bedöms nollalternativet medföra små negativa konsekvenser med avseende på rennäring jämfört med nuvarande förhållanden.</p>	<p>Planförslaget bidrar till följande faktorer som påverkar användningen av markerna: skoterkörning, ökad mänsklig aktivitet i tidigare lugna områden och skapandet av en ny barriär i landskapet. Sammantaget bedöms huvudalternativet medföra medelstora negativa konsekvenser med avseende på rennäring jämfört med nuvarande förhållanden.</p>
<p>Rekreation och friluftsliv</p>	<p>Nollalternativet innebär att det är möjligt att anlägga mindre anläggningar avsedda för sport och/eller rörligt friluftsliv inom området för gällande detaljplan. Aktuell del av naturreservatet Dundret är ”ett område för koncentrerad friluftaktivitet” och utbyggnad av mindre sport- och friluftsanläggningar inom ramarna för naturreservatets föreskrifter förväntas kunna ske. Eventuell utbyggnad som ryms inom nollalternativet har potential att främja friluftslivet och innebära positiva konsekvenser för riksintresset för friluftslivet, vars gräns inom planområdet sammanfaller med naturreservatet och Natura 2000-området. Sammantaget bedöms nollalternativet medföra små positiva konsekvenser med avseende på rekreation och friluftsliv.</p>	<p>I och med planförslagets syfte att skapa planmässiga förutsättningar för det rörliga friluftslivet innebär det i stora drag positiva konsekvenser för rekreation och friluftsliv i området. Värden för rekreation, friluftsliv och naturvård för både Harrträsket och Dunderbäcken har bedömts kunna bibehållas vid genomförandet av detaljplanen. Skoterleden inom planområdet kommer läggas om för att förbättra tillgängligheten, vilket också ses som en positiv konsekvens. Dessutom kan genomförandet av planförslaget bidra med tillkommande rekreativa värden till platsen. Planförslaget innebär att markanvändningen inom majoriteten av den del av riksintresset för friluftsliv som ligger inom planområdet är klassat som friluftsområde. Viss mark planeras dock användas för en variation av bostäder, friluftsliv och camping samt friluft-, sport- och idrottsanläggning. Det innebär vissa negativa konsekvenser då mark blir otillgänglig för friluftsliv men även positiva konsekvenser då majoriteten av planerad markanvändning främjar friluftsliv. Även omläggning av skoterleden anses positivt för friluftsutövandet, då det kan leda till minskad användning av terrängkörningsfordon utanför markerade leder. Sammantaget bedöms huvudalternativet medföra medelstora positiva konsekvenser med avseende på rekreation och friluftsliv jämfört med nuvarande förhållanden.</p>

<i>ASPEKT</i>	<i>NOLLALTERNATIV</i>	<i>HUVUDALTERNATIV</i>
Landskapsbild	<p>Nollalternativet kan innebära att mindre sport- och friluftsanläggningar uppförs inom delar av planområdet och därmed påverkar landskapsbilden. I gällande områdesbestämmelser anges endast att dessa anläggningar ska vara "mindre". Det finns inte någon angivelse gällande högsta tillåtna byggnadshöjd, största tillåtna area eller reglering av exempelvis färgsättning. Följden blir därmed att det blir en tolkningsfråga hur stor och hög en "mindre anläggning för sport och rörligt friluftsliv" kan vara samt att anläggningar som uppförs inte är enhetliga med befintlig bebyggelse på platsen. Omfattningen av påverkan på landskapsbilden blir även större då större delen idag är bevuxen med skog. Nollalternativet innebär därmed att det kan uppstå stora negativa konsekvenser på landskapsbilden på lokal nivå, både i jämförelse med dagsläget och huvudalternativet. Omfattningen av den exploatering som kan ske inom planområdet är dock inte lika omfattande i jämförelse med huvudalternativet. Sammantaget bedöms nollalternativet medföra små negativa konsekvenser med avseende på landskapsbilden jämfört med nuvarande förhållanden.</p>	<p>Huvudalternativet innebär stor exploatering av planområdet, vilket kommer påverka landskapsbilden inom och i anslutning till planområdet både positivt och negativt. Planförslaget innebär tät bebyggelse med stugor i "Fjällbyn", större hus-kroppar med aktivitetshus och hotell i "Dundretbyn" och en större anläggning i form av spa/kallbadhus nära Harr-träskets strand. Därutöver tillkommer parkeringar och nya vägar.</p> <p>En relativt stor andel av befintlig barrskog kommer att avverkas och andra idag obebyggda platser kommer byggas, vilket medför att områdets karaktär kommer förändras.</p> <p>Reglering av fasadmateriell och färgsättning för planerad bostads- och centrumbebyggelse samt möjligheten att variera form, takvinklar, takmaterial samt nockhöjd på fastigheter inom angivna ramar bedöms positiv för områdets landskapsbild och enhetliga utformning.</p> <p>Det bedöms som positivt att höjdsättning av fastigheter inom planområdet har anpassats efter höjdskillnaden inom kvartersmarken då planförslagets påverkan på landskapsbilden på längre avstånd från planområdet inte bedöms bli omfattande i jämförelse med dagsläget.</p> <p>Förutom befintliga skidbackar med tillhörande liftsystem skapas i huvudalternativet yta för att möjliggöra godkänd nedfart för tävlingsåkning i superslalom (super-G) i södra planområdet. Eftersom denna placeras i ett område som redan är avverkat och markberett bedöms inte påverkan på landskapsbilden uppstå på platsen.</p> <p>Tillkommande belysning bedöms inte heller medföra någon stor påverkan då belysning från Dundrets skidanläggning redan i dagsläget är synlig på avstånd från området och är en del av områdets karaktär. Sammantaget bedöms huvudalternativet medföra medelstora negativa konsekvenser med avseende på landskapsbilden jämfört med nuvarande förhållanden.</p>

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

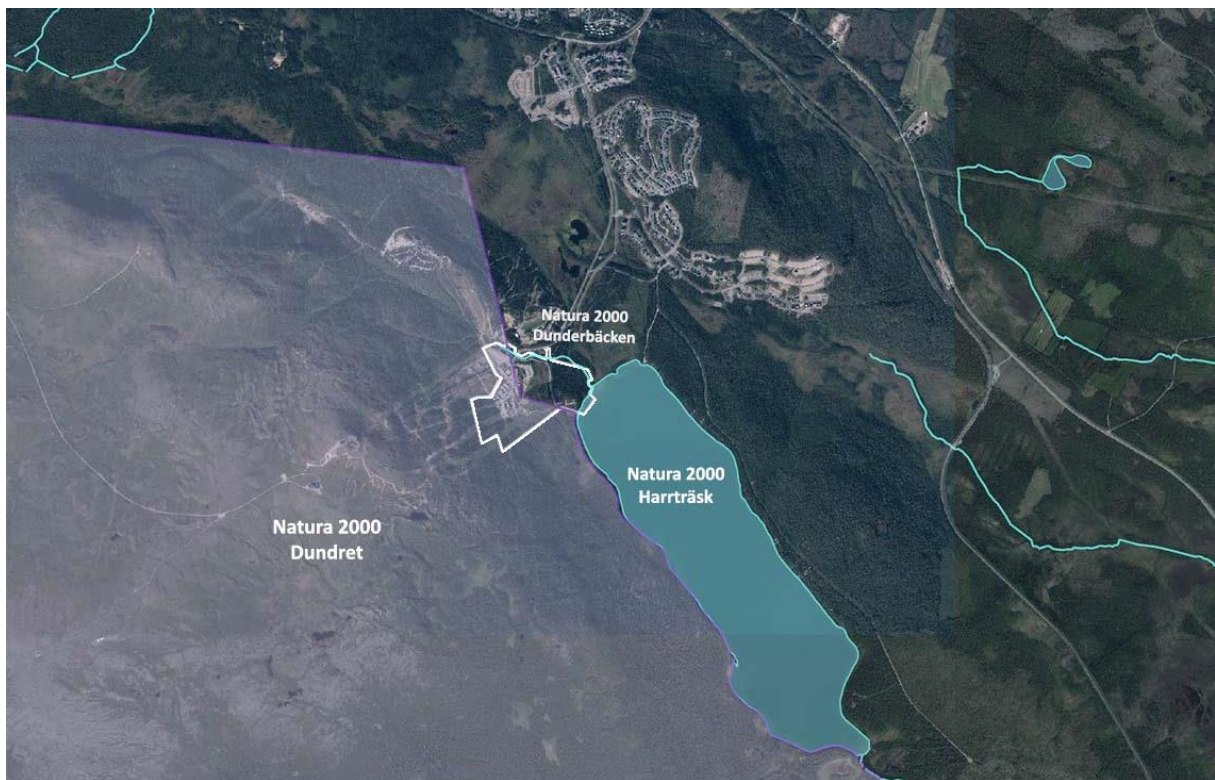
Kapitel 3, miljöbalken

Detaljplanens genomförande bedöms inte stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden enligt 3 kap. miljöbalken.

Dundret, Repisvaara och Vassaraträsk ingår i ett område som utgör riksintresse för rennärning enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. På begäran av berörd sameby, med vilken tidigt samråd har hållits, avses en revidering av riksintressets utbredning i anslutning till Dundret fjällanläggning handläggas av Sametinget under år 2023, till följd av inaktuell omfattning av riksintressets utbredning.

Dundret omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken vars syfte är att mark- och vattenområden som har betydelse för friluftslivet, så långt som möjligt, ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Detaljplanens genomförande innebär visst ingrepp i naturmiljö utanför befintlig fjällanläggning men med främsta syfte att gynna och tillgängliggöra friluftslivsaktiviteter i området.

Kapitel 4 miljöbalken



Karta över Natura 2000-område för Dundret (lila) samt för Dunderbäcken och Harrträsk (turkos).

Detaljplanens genomförande bedöms inte stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet enligt 4 kap. miljöbalken.

Del av planområdet ligger inom utpekad Natura 2000-område för Dundret medan Dunderbäcken och Harrträsk ingår i utpekad Natura 2000-område för Torne- och Kalix älvsystem. Den del av planområdet som ligger inom utpekad Natura 2000-

område för Dundret är sedan tidigare ianspråktagen för fjällanläggningens verksamhet, det vill säga nedfarter, liftar, byggnader för anläggningens drift och underhåll, camping och vandrarhem, parkering och dylikt, varför syftet att lokalt bevara eller återskapa ett gynnsamt bevarandetilstånd för berörda naturtyper och arter inom Natura 2000-området fortsatt bedöms kunna uppnås vid ett genomförande av detaljplanen.

Inom planområdet har åtgärder vidtagits för att hindra negativ påverkan på Dunderbäcken genom anläggande av ett övergripande dagvattensystem som inkluderar diken och dammar, vilka tillsammans hindrar transport av sediment till Dunderbäcken och vidare ut i Harrträsket.

En särskild tillståndsprövning görs av länsstyrelsen för de åtgärder som kan påverka berörda Natura 2000-områden. Beslut att bevilja tillstånd ska meddelas innan beslut att anta detaljplanen. Miljökonsekvensbeskrivningen är avsedd att utgöra underlag för såväl detaljplanen som för tillståndsprövningen av de åtgärder som kan påverka Natura 2000-områdena. I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs därav de miljökonsekvenser som följer av detaljplanens genomförande men också den mer specifika påverkan som de planerade åtgärderna har på Natura 2000-områdena Dundret, Dunderbäcken och Harrträsk.

Kapitel 5 miljöbalken

Detaljplanens genomförande bedöms inte stå i konflikt med föreskrifter om kvaliteten på vatten (miljökvalitetsnormer) enligt 5 kap. miljöbalken.

Dunderbäcken rinner genom norra delen av planområdet med utlopp i Harrträsket i öster som är recipient för dagvatten inom planområdet. Bäckens liksom Harrträsket ingår i utpekade Natura 2000-område för Torne- och Kalix älvsystem. Harrträsket är en ytvattenförekomst enligt vattendirektivet, medan Dunderbäcken är klassad som övrigt vatten och därför inte omfattas av beslutade miljökvalitetsnormer. Det finns ingen grundvattenförekomst i området. En övergripande dagvattensystemlösning finns anlagd inom planområdet för att omhänderta vatten från fjället och undvika erosion och utsläpp av sediment till Dunderbäcken och Harrträsket. Det öppna dagvattensystemet och de installerade LOD-åtgärderna bedöms ha tillräcklig flödes- och reningskapacitet vid ett genomförande av detaljplanen för att förhindra utsläpp av föroreningar till Dunderbäcken eller Harrträsket, enligt framtagen dagvattenutredning (Afry, 2021). Bedömningen är sålunda att miljökvalitetsnormen för recipienten inte påverkas negativt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är kommunalt för planlagt naturområde norr om Dunderbäcken inom fastigheten Gällivare 18:13.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt för planlagd parkmark och gator inom planområdet samt inom naturområde som inte omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Skäl för enskilt huvudmannaskap grundar sig i att tillkommande bostäder i området huvudsakligen avser fritidshus samt att förvaltaren av de allmänna platserna är densamme som förvaltaren av friluftsområdet, vilket bidrar till en enhetlig förvaltning av mark i området vars syfte är att vara tillgänglig för en allmänhet. I plan- och bygglagen regleras inte hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras och det finns inte några formella hinder att fastighetsägare inom planområdet själva finner lämpliga lösningar hur den allmänna platsmarken ska ordnas, upplåtas och underhållas.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningställande av kvartersmark. För allmän platsmark ansvarar huvudmannen.

Ledningsägare ansvarar för ansökan om ledningsförrättning för säkerställande av eventuell ledningsrätt samt upphävande av inaktuell ledningsrätt.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Gällivare kommun och Dundret Gällivare Fjällanläggning AB.

Detaljplanens genomförande förutsätter förvärv alternativt markbyte mellan Gällivare kommun och exploatör avseende fastigheterna Gällivare 18:25, del av Gällivare 18:13 samt del av Dundret 5:4. Överenskommelse om fastighetsreglering eller motsvarande marköverlåtelseavtal mellan Gällivare kommun och exploatör avseende förvärv av kvartersmark inom kommunägd fastighet ska tecknas.

Motsvarande avtal krävs avseende förvärv alternativt byte av mark för allmän platsmark med kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap inom Gällivare 18:13 respektive Dundret 5:4.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning



Karta över befintlig fastighetsindelning. Planområdet markerat med vit yta i kartbilden.

Detaljplanen omfattar Gällivare 18:25, del av Gällivare 18:13, del av Dundret 5:4 och del av Harrträsk där fastighetsbeteckning saknas. Genomförandet erfordrar fastighetsbildningsåtgärder i form av nybildning av fastigheter samt fastighetsreglering i form av marköverföring. Genomförandet torde även erfordra omprövning respektive bildande av gemensamhetsanläggning samt upphävande respektive bildande av ledningsrätt eller motsvarande rättighet. Tredimensionell fastighetsbildning kan komma att aktualiseras, exempelvis för garage i botten av en fastighet.

Förvärv eller byte av mark avses genomföras mellan fastigheterna Dundret 5:4 och Gällivare 18:13. Planlagd kvartersmark samt allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inom Gällivare 18:13 avses överföras till Dundret 5:4 genom byte eller förvärv. Vid eventuellt markbyte avses del av Dundret 5:4, utanför planområdet, överföras till Gällivare 18:13.

Allmän platsmark för enskilt ändamål samt kvartersmark för friluftsområde som fortsatt ska utgöra del av fjällanläggningen i syfte att gynna det rörliga friluftslivet, avses att kvarligga inom Dundret 5:4.

Kvartersmark för enskilt bebyggande avses att avstyckas i takt med områdets etappvisa utbyggnad. Planlagd kvartersmark med en kombination av centrum-, bostads- och parkeringsändamål [CBP] kan komma att bli föremål för bildande av en exploateringsfastighet efter prövning i en lantmäteriförrättning.

I det följande redovisas fastighetsrättsliga åtgärder utifrån markanvändningens indelning.

Konsekvensbeskrivning av fastighetsrättsliga åtgärder utifrån markanvändning

Naturområde [NATUR]

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för naturområde inom Dundret 5:4 och Gällivare 18:13. Planlagt naturområde med enskilt huvudmannaskap inom Dundret 5:4 avses kvarligga inom fastigheten. Planlagt naturområde med enskilt huvudmannaskap inom Gällivare 18:13 avses överföras till Dundret 5:4 genom fastighetsreglering. Detaljplanens genomförande medför ingen fastighetsrättslig åtgärd för planlagt naturområde med kommunalt huvudmannaskap inom Gällivare 18:13.

Gata [GATA]

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för gata inom fastigheten Dundret 5:4. Detaljplanens genomförande kan komma att medföra behov av inrättande av gemensamhetsanläggningar för vägändamål för skilda sträckor av planlagd gatumark.

Park [PARK]

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för park inom fastigheten Dundret 5:4. Detaljplanens genomförande medför ingen fastighetsrättslig åtgärd för planlagd parkmark.

Bostäder [B]

Detaljplanen gör det möjligt att ombilda berörda delar av fastigheten Dundret 5:4 samt Gällivare 18:13 till byggnadskvarter för bostadsändamål samt kombinerade ändamål såsom bostads- och centrumändamål. Avstyckning kan ske för flera fastigheter liksom kan tredimensionell fastighetsbildning tillämpas för byggnader med blandad användning och behov av differentierat ägande, under förutsättning att övriga villkor för fastighetsbildning är uppfyllda. Antalet nya fastigheter är i dagsläget inte känt. Vid avstyckning av fler än en fastighet kan gemensamhetsanläggning bildas för samfällda ytor, exempelvis för kvartersgator, parkering, snöupplag, avfallshantering, diken och liknande. Bildande av gemensamhetsanläggning kan också ske för viss anläggning efter prövning i separat ansökan om anläggningsförrättning.

Centrum [C]

Detaljplanen gör det möjligt att ombilda berörda delar av fastigheten Dundret 5:4 till byggnadskvarter för centrumändamål samt kombinerade ändamål såsom bostads-, centrum- och parkeringsändamål. Planlagda ytor för centrumområde inom Gällivare 18:13 avses dessförinnan ha överförts till Dundret 5:4 genom fastighetsreglering. Området kan komma att bli föremål för bildande av en exploateringsfastighet efter prövning i en lantmäteriförrättning.

Inom kvartersmarken kan avstyckning ske för flera fastigheter liksom kan tredimensionell fastighetsbildning komma att tillämpas för byggnader med blandad användning och behov av differentierat ägande, under förutsättning att övriga villkor för fastighetsbildning är uppfyllda. Antalet nya fastigheter är i dagsläget inte känt. Vid avstyckning av fler än en fastighet kan gemensamhetsanläggning bildas för samfällda ytor, exempelvis för kvartersgator, parkering, snöupplag, avfallshantering, diken och liknande. Bildande av gemensamhetsanläggning kan också ske för viss anläggning efter prövning i separat ansökan om anläggningsförrättning. Vid bildande av fastighet inom planområdet som kräver åtkomst via planlagd kvartersmark för centrumändamål bör det prövas genom bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut.

Tekniska anläggningar [E]

Detaljplanen reglerar kvartersmark för tekniska anläggningar. Vid behov kan planlagd kvartersmark för teknisk anläggning [E] avstyckas från Dundret 5:4 i syfte att befästa reglerad markanvändning alternativt kan markåtkomst säkerställs genom arrendeavtal.

Friluftsliv och camping [N]

Detaljplanen reglerar kvartersmark för friluftsliv och camping i kombination med annan markanvändning inom del av Dundret 5:4 i syfte att göra detaljplanen flexibel för olika användningar vid behov. Under förutsättning att kvartersmarken endast används för friluftsliv och camping i berörda delar medför markanvändningen inget uppenbart behov av ändrad fastighetsindelning eller andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Friluftsområde [N₁]

Detaljplanen medför inget omedelbart behov av ändrad fastighetsindelning inom planlagd kvartersmark för friluftsområde inom fastigheten Dundret 5:4. För del av planlagd kvartersmark för friluftsområde inom Gällivare 18:13, som omfattar fjällanläggningens verksamhet, avses marköverföring ske från Gällivare 18:13 till Dundret 5:4 genom fastighetsreglering.

Detaljplanen reglerar kvartersmark för friluftsområde i kombination med annan markanvändning inom Gällivare 18:25 och del av Gällivare 18:13 i syfte att göra detaljplanen flexibel för olika användningar vid behov. Planlagd kvartersmark för friluftsområde inom Gällivare 18:25 och del av Gällivare 18:13 kan därför, beroende av framtida markanvändning, ombildas för en eller flera fastigheter där avstyckning eller fastighetsreglering (marköverföring) kan komma att tillämpas. Vid bildande av fastighet/-er som kräver åtkomst via planlagd kvartersmark för centrumändamål och friluftsområde bör det prövas genom bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut. Inom den aktuella kvartersmarken, reglerad gemensamt med användningsbestämmelserna [N₁], [O₁] respektive [R₂], avses fastighetsbildning, vid behov, möjliggöras inom användningsområdet fram till strandlinje till följd av att strandskyddet är upphävt.

Detaljplanen medger att mark får underbyggas med körbar förbindelse [n₁] inom del av Dundret 5:4 i syfte att säkerställa möjlig vägförbindelse till fastigheten Storlandet 5:1 för ett eventuellt framtida behov. Vid eventuellt anläggande av sådan vägförbindelse ska nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder vidtas för berörda fastigheter.

Tillfällig vistelse [O]

Detaljplanen gör det möjligt att ombilda berörda delar av fastigheten Dundret 5:4 för tillfällig vistelse liksom kombinerat med bostads- och centrumändamål. Avstyckning kan ske för flera fastigheter liksom kan tredimensionell fastighetsbildning tillämpas för byggnader med blandad användning och behov av differentierat ägande, under förutsättning att övriga villkor för fastighetsbildning är uppfyllda. Antalet nya fastigheter inom kvartersmarken är i dagsläget inte känt. Vid avstyckning av fler än en fastighet kan gemensamhetsanläggning bildas för samfällda ytor, exempelvis för kvartersgator, parkering, snöupplag, avfallshantering, diken och liknande. Bildande av gemensamhetsanläggning kan också ske för viss anläggning efter prövning i separat ansökan om anläggningsförrättning.

Hotell- och konferensanläggning [O₁]

Detaljplanen reglerar kvartersmark för hotell- och konferensanläggning i kombination med annan markanvändning inom Gällivare 18:25 och del av Gällivare 18:13 i syfte att göra detaljplanen flexibel för olika användningar vid behov. Planlagd kvartersmark för hotell- och konferensanläggning inom Gällivare 18:25 och del av Gällivare 18:13 kan därför, beroende av framtida markanvändning, ombildas för en eller flera fastigheter där avstyckning eller fastighetsreglering (marköverföring) kan komma att tillämpas. Vid bildande av fastighet/-er som kräver åtkomst via planlagd kvartersmark för centrumändamål och friluftsområde bör det prövas genom bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut. Inom den aktuella kvartersmarken, reglerad gemensamt med användningsbestämmelserna [N₁], [O₁] respektive [R₂], avses fastighetsbildning, vid behov, möjliggöras inom användningsområdet fram till strandlinje till följd av upphävt strandskydd.

Tillfällig logi [O₂]

Detaljplanen reglerar kvartersmark för tillfällig logi. Avsikten med regleringen av användningen är att möjliggöra uthyrning av bostäder för tillfällig övernattning. Planbestämmelsen bedöms inte ha någon betydelse för framtida fastighetsbildningsåtgärder.

Parkering [P]

Detaljplanen reglerar kvartersmark för parkering i kombination med annan markanvändning inom berörda delar av Dundret 5:4 och Gällivare 18:13 i syfte att göra detaljplanen flexibel för olika användningar vid behov. Planlagd kvartersmark för parkering inom Dundret 5:4 och Gällivare 18:13 kan därför, beroende av framtida markanvändning, ombildas för en eller flera fastigheter där avstyckning eller fastighetsreglering (marköverföring) kan komma att tillämpas. Tredimensionell fastighetsbildning kan komma att tillämpas för byggnader med blandad användning och behov av differentierat ägande, under förutsättning att övriga villkor för fastighetsbildning är uppfyllda. Vid avstyckning av fler än en fastighet kan gemensamhetsanläggning bildas för samfällda ytor, exempelvis för kvartersgator, parkering, snöupplag, avfallshantering, diken etc. Bildande av gemensamhetsanläggning kan också ske för viss anläggning efter prövning i separat ansökan om anläggningsförrättning.

Frilufts-, sport- och idrottsanläggning [R₁]

Detaljplanen reglerar kvartersmark för frilufts-, sport- och idrottsanläggning i kombination med annan markanvändning inom berörd del av Dundret 5:4. Avsikten med regleringen är att bekräfta pågående och framtida markanvändning för frilufts-, sport- och idrottsändamål. Kvartersmarkens reglering medför således inget omedelbart behov av fastighetsrättsliga åtgärder till följd av detaljplanens genomförande.

Fritids- och rekreationsanläggning [R₂]

Detaljplanen reglerar kvartersmark för fritids- och rekreationsanläggning i kombination med annan markanvändning inom Gällivare 18:25 och del av Gällivare 18:13 i syfte att göra detaljplanen flexibel för olika användningar vid behov. Planlagd kvartersmark för fritids- och rekreationsanläggning inom Gällivare 18:25 och del av Gällivare 18:13 kan därför, beroende av framtida markanvändning, ombildas för en eller flera fastigheter där avstyckning eller fastighetsreglering (marköverföring) kan komma att tillämpas. Vid bildande av fastighet/-er som kräver åtkomst via planlagd

kvartersmark för centrumändamål och friluftsområde bör det prövas genom bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut. Inom den aktuella kvartersmarken, reglerad gemensamt med användningsbestämmelserna [N₁], [O₁] respektive [R₂], avses fastighetsbildning, vid behov, möjliggöras inom användningsområdet fram till strandlinje till följd av att strandskyddet är upphävt.

Vattenområde [W₁]

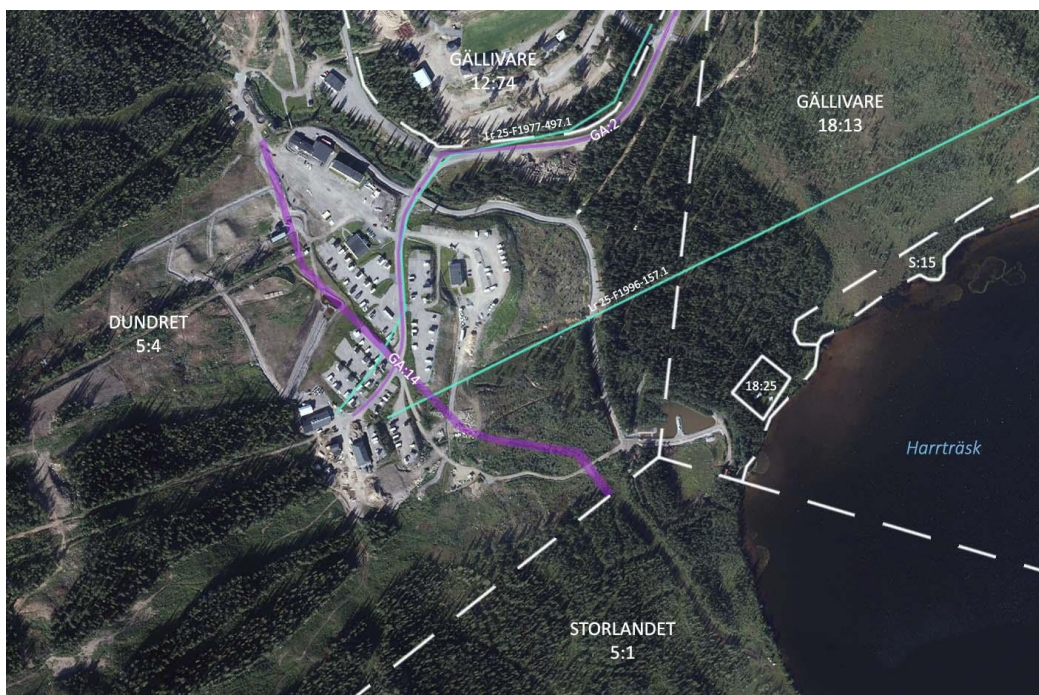
Planlagt vattenområde ligger inom fastighet där fastighetsbeteckning saknas. Möjlighet finns att, efter godkännande av markägare, upplåta del av Harrträsket genom arrendeavtal eller annan form av nyttjanderätt om så prövas lämpligt.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar. Gällivare GA:2 omfattar vägändamål och förvaltas av Linbanevägens samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen sträcker sig från befintlig huvudinfart till fjällanläggningen och vidare norrut längs Dundretvägen i riktning mot Repisvaara inom statligt vägområde. Ändamålet för vilket gemensamhetsanläggningen ursprungligen bildades, har upphört inom planområdet. Upphävande av hela eller del av en gemensamhetsanläggning som inte längre tjänar sitt syfte görs genom omprövning vid en ansökan om anläggningsförrättning.

Gällivare GA:14 omfattar pumpstationer, vattenledning samt tillhörande anordningar. Genomförandet av detaljplanen kräver omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning inom berörd del av planområdet.

För fastigheters gemensamma behov av tillkommande ytor/anläggningar kan prövning av bildande av gemensamhetsanläggning ske. Exempelvis föreslås bostadsparkering, i första hand, ordnas gemensamt för flera fastigheter inom kvartersmark i form av gemensamhetsanläggningar med förvaltning av en samfällighetsförening.



Karta över fastighetsindelning och befintliga nyttjanderätter.

Servitut

Servitut (25-F1976-5.1) för badplats och båtplats belastar Gällivare 18:13 till förmån för Gällivare 18:25. Vid ändrad fastighetsindelning som innefattar fastighetsbildning fram till berörd strandlinje kan servitutsområdet upphävas, i det fall dess syfte anses ha spelat ut sin roll. I annat fall medför detaljplanen inte någon konsekvens för befintligt servitut.

Servitut (D201500496552:1.1) för kraftledning belastar Dundret 5:4 till förmån för Gällivare Videt 7. Servitutets lokalisering är okänt och utreds i vilken mån det påverkas av detaljplanens genomförande under pågående planprocess.

Servitut (D201700526990:1.1) för kraftledning belastar Gällivare 18:13 till förmån för Gällivare Videt 7. Servitutets lokalisering utreds under pågående planprocess samt i vilken mån det påverkas av detaljplanens genomförande.

Ledningsrätt

Vattenfall Norrbotten Elnät AB innehar ledningsrätt (Lr 25-F1996-157.1) för starkströmsledning inom Dundret 5:4 samt Gällivare 18:13. Detaljplanens genomförande innebär tillkommande samt behov av omlokalisering av befintlig starkströmsledning, vilket sannolikt medför behov av lantmäteriförrättning i syfte att upphäva ledningsrätten till förmån för bildande av ny rättighet.

Gällivare kommun innehar ledningsrätt (Lr 25-F1977-497.1) för vatten och avlopp inom Dundret 5:4. Ledningsrätten kan eventuellt kvarligga. Vid sådan markanvändning som medför flytt av befintlig ledning ska ledningsrätten upphävas, omprövas eller ersättas av ny rättighet.

Vid anläggande av allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs de lämpligen inom allmän platsmark alternativt på kvartersmark inom mark där byggnad inte får uppföras. Ledningsrätt eller motsvarande rättighet (markupplåtelseavtal) bör tillskapas för ledningar där sådan rättighet saknas eller vid anläggande av ledning inom fastighet som inte ägs av ledningsägaren.

Renskötselrätt

Unna tjerusj sameby har renskötselrätt inom planområdet.

Övriga rättigheter

Harrträsket ingår i Gällivare fiskevårdsområde.

EKONOMISKA FRÅGOR

Dundret Gällivare Fjällanläggning AB svarar för kostnader för upprättande av detaljplan.

Utbyggnad och iordningställande av kvartersmark för enskilt bebyggande bekostas av exploitören/fastighetsägaren. Utbyggnad samt skötsel och drift av allmän platsmark med kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap bekostas av kommunen respektive den enskilde huvudmannen.

Kostnader för eventuell lantmäteriförrättning betalas av fastighetsägare/exploatör. Fördelning av kostnader vid beslut om omprövning respektive bildande av gemensamhetsanläggning samt regler för anläggningens skötsel fastställs i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter enligt beslut av lantmäteri-myndigheten.

Ledningsägare bekostar ansökan om ledningsförrättning för säkerställande av eventuell ledningsrätt samt flytt/upphävande av inaktuell ledningsrätt. Flytt av ledningar bekostas av exploitör eller i enlighet med gällande avtal.

Anslutningsavgifter tas ut vid tidpunkten då vatten- och spillvattenledningar är framdragna till förbindelsepunkt och förbindelsepunkt meddelats.

MEDVERKANDE

Tjänstepersoner

I planarbetet har Josefin Ekbäck, planarkitekt på samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen vid Gällivare kommun, medverkat.

Konsult

Planhandlingar har tagits fram av Norconsult AB.

Uppdragsledare för planhandlingarna är Linnea Isaksson.

Ansvarig handläggare för miljökonsekvensbeskrivning är Annie Johansson.

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, 2023-02-17

Alexander Kult
Förvaltningschef
Gällivare kommun

Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Norconsult AB