GRANSKNINGSHANDLING 2
2026-09-09
Diarienr: KSst/2020:506

PLANBESKRIVNING

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



Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen
Gällivare kommun
Norrbottens län

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.

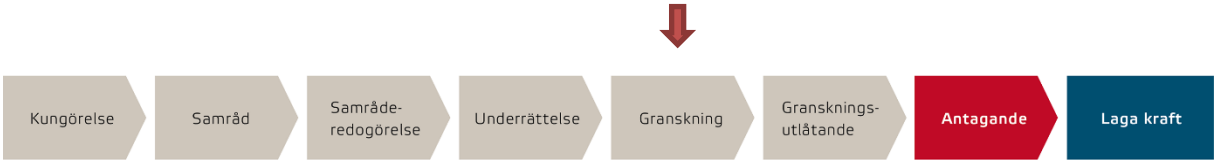
GENOMFÖRANDETID
Detaljplanens genomförandetid är 10 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

PLANPROCESS
Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 9 februari 2026. Antagandebeslutet överklagades och upphävdes genom beslut av Länsstyrelsen i Norrbotten län den 4 maj 2026. Länsstyrelsens bedömer att planförslaget är olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor och erosion samt att strandskyddet upphävts i strid med lagstiftningen.

Mot bakgrund av länsstyrelsens ställningstagande har planförslaget bearbetats och kompletterats. Planområdet har utökats 250 meter åt väst för att omfatta delar av befintliga skidnedfarter och säkerställs med bestämmelser för att hantera risker för olyckor och erosion. Planförslaget har även omarbetats avseende upphävande av strandskydd. En beräkning av högvattenflödet i Dunderbäcken har kompletterats i den dagvattenutredning som tillhör detaljplanen.
Det reviderade planförslaget ställs nu ut för en ny granskning innan nytt beslut om antagande kan fattas.

TIDPLAN
Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen fram till planens antagande:

Granskning 2: Tredje kvartalet 2026
Antagande (KF): Fjärde kvartalet 2026



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1

Tillhörande underlag:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Tillhörande utredningar:

- Naturvärdesinventering, Skogsstyrelsen (2021)
- Naturvärdesinventering, Skogsstyrelsen (2022)
- Dagvattenutredning, Afry (2026-06-12)
- Geotekniskt utlåtande, Norconsult AB (2021-10-27)
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Norconsult AB (2022-09-30)
- Naturvärdesinventering Dunderbäcken, Norconsult AB (2022-09-29)
- PM Slamströmmar, Norconsult AB (2022-10-25, rev 2025-11-20)
- PM Beräkning geoteknik, Norconsult AB (2023-04-17, rev 2025-11-20)
- Förprojektering infartsväg, Norconsult AB (2025-03-23)
- Rennäringsanalys, masterplan för Repisvaara Dundret 2025-02-24
- Trafikutredning, masterplan för Repisvaara Dundret 2024-09-30
- Gestaltningsprogram, masterplan för Repisvaara Dundret 2024-09-30
- PM Geoteknik – erosionsbedömning Dunderbäcken, Norconsult (2025-11-20)
- Resultatsammanställning och översiktlig riskbedömning (Norconsult, 2025-11-21)

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

PLANENS SYFTE

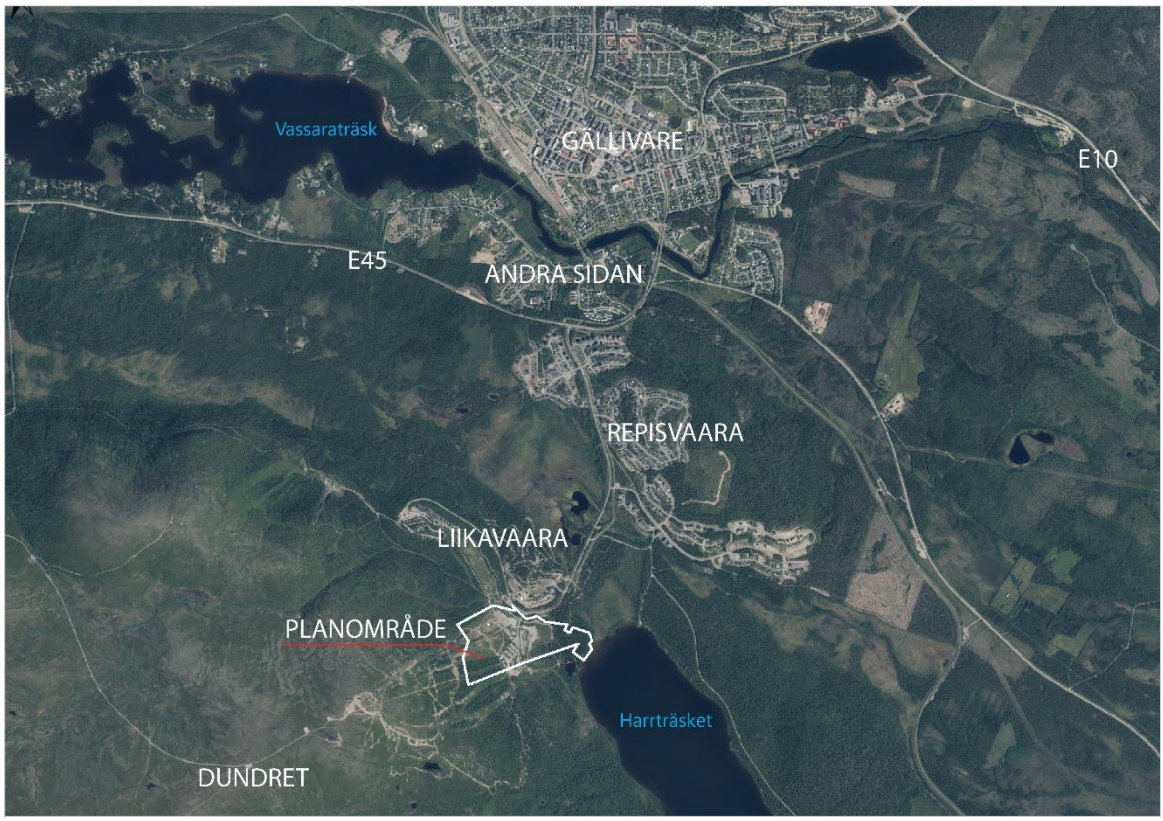
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av det rörliga friluftslivet och tillhörande anläggningar så som hotell, handel- och centrumlokaler samt campingplatser inom Dundret fjällanläggning. Planen syftar även till att möjliggöra för olika bostadsformer som småhus och flerbostadshus. Vid behov möjliggör detaljplanen för fristående parkeringsanläggningar.

Planen syftar även till att koppla samman planområdet med den bebyggelse som planeras på fastigheten Gällivare 12:74 norr om Dunderbäcken.

Planen säkerställer att naturmark längs med Dunderbäcken och Harrträsket för att bibehålla bäckens funktion och goda förutsättningar för biologisk mångfald samt bibehålla skogens värde och funktion.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING



Flygfoto med planområdet markerat.

Dundret ligger cirka 4 kilometer sydväst om centrala Gällivare. Detaljplanen omfattar fastigheterna del av Dundret 5:4 och Gällivare 12:74. Planområdet avgränsas av Dunderbäcken i norr, Harrträsk i öster samt befintlig fjällanläggning i söder och väster.

AREAL

Planområdet är cirka 28,5 hektar och omfattar landområde samt delar av Dunderbäcken.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar Gällivare 12:74 samt del av Dundret 5:4. Dundret 5:4 ägs av Dundret Gällivare Fjällanläggning AB som är ett helägt kommunalt bolag. Gällivare 12:74 ägs av Gällivare kommun.

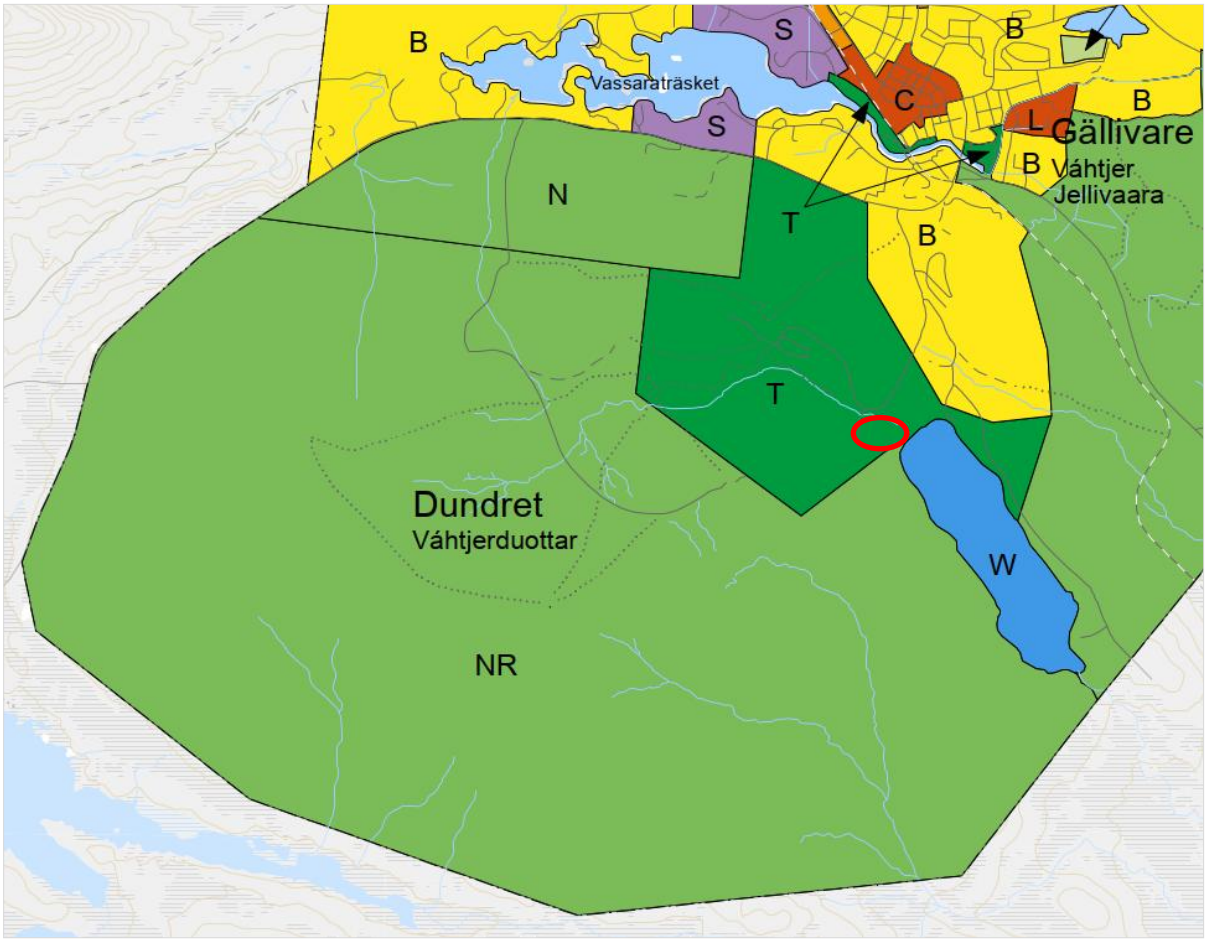
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I gällande översiktsplan, *Fördjupad översiktsplan Gällivare, Malmberget, Koskullskulle 2014 – 2032*, är aktuellt område utpekat 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 i sin helhet följa översiktsplanens intentioner.



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

UTVECKLINGSPLAN REPISVAARA OCH DUNDRET

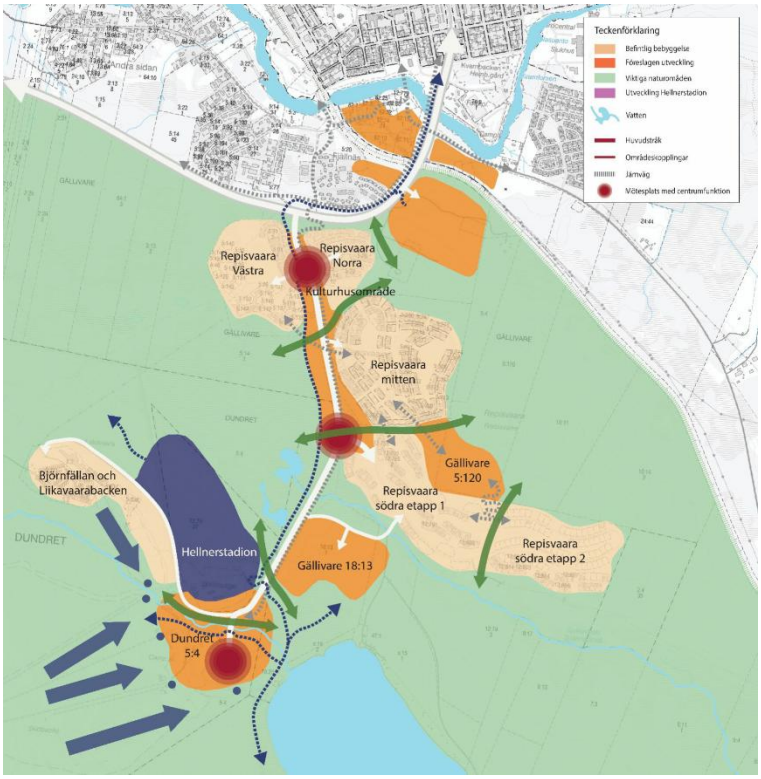
Gällivare kommun har via konsult (WSP) tagit fram en utvecklingsplan för att studera ett antal aspekter vid utveckling av områdena vid Repisvaara och Dundret och dess koppling mot centrum. Utvecklingsplanen består av analyser/utredningar i följande frågor:

- Rennäring
- Gestaltning
- Stadsutveckling
- Kvalitet
- Trafik

Utvecklingsplanen har använts som underlag till aktuell detaljplan.

I förslag på gestaltningsprogram för Dundret – Repisvaara har ett antal övergripande gestaltningsprinciper föreslagits:

- Bebyggelsen i Repisvaara ska vara en småskalig stadsstruktur med stark naturkoppling. Utformningen har stort fokus på anpassning till terrängen och lokalklimatet.
- Bebyggelsen underordnas det stora landskapets form.
- Vackra utblickar mot landskapet och fysiska kopplingar till naturen från boendemiljöerna säkerställs.
- Gemensamma identitetsskapande platser för både vardag och för besökare till Gällivare som bidrar till att tillgängliggöra platsens kvalitéer som skapa möten mellan människor.



Utvecklingskarta ur utvecklingsplanen.

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.

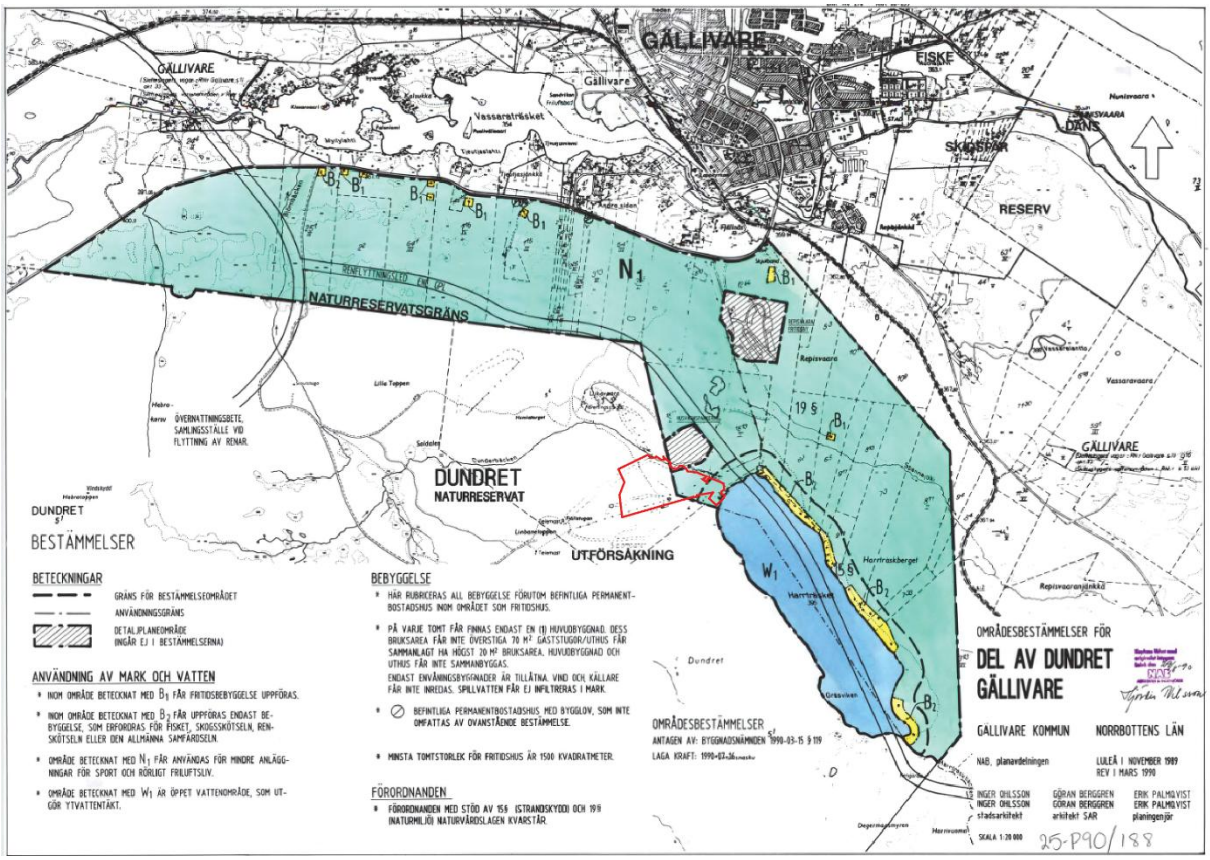
Dalstationsområdet föreslås bli kärnan för service där en tydlig axel ska skapas med goda lägen för kommersiella verksamheter, bland annat hotell och vandrarhem. Bottenvåningarna längs axeln bör göras flexibla för att lokalerna ska kunna användas både för verksamheter alternativt bostäder beroende av 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 Dalstationsområdet hämtat från ”Program för Dundret turistanläggning” (2008).

Inom Dalstationsområdet föreslås cirka 240 lägenheter och cirka 120 rum för tillfällig övernattning. 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 aktuellt planområde (röd linje).

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.

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

Riksintresse rennäring

Hela planområdet ligger inom ett område som utgör riksintresse för rennäringen och ska därmed, enligt 3 kap. miljöbalken §5, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra bedrivande av rennäringen. Det riksintresse som planområdet ligger inom utgör ett område för svår passage av riksintresse för rennäring.

Riksintresse friluftsliv

Västra delen av planområdet ligger delvis inom ett område som utgör riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap. och som benämns Dundret (områdesnummer: FBD05). Riksintressen för friluftsliv ska enligt miljöbalken 3 kap. §6 ”så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön”.

Enligt riksintressets värdebeskrivning har området särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelse i natur- eller kulturmiljöer och för friluftsaktiviteter. I värdebeskrivningen anges att naturvärden och det anläggningsbundna friluftslivet är en förutsättning för att bevara och utveckla områdets värden.

Natura 2000-områden

Planområdet ligger delvis inom Natura 2000-området Dundret, ett lättillgängligt skogs- och lågfjällsområde med habitat från barrskogsregionen och ända upp i lågalpin region.

Planområdet angränsar sjön Harrträsket samt flera vattendrag som ingår i Natura 2000-området Torne och Kalix älvsystem. Dunderbäcken som rinner genom norra delen av planområdet ingår också i Natura 2000-området och har sitt utflöde i Harrträsket. Torne och Kalix älvsystem är utpekat som ett Natura 2000-område eftersom det utgörs av fritt strömmande älvar som i huvudsak är opåverkade av vattenkraft och reglering.

Kartunderlag för Natura 2000 av Dunderbäckens sträckning är inte korrekt med bäckens faktiska dragning. I planarbetet har utgångspunkten varit den sträckning som bäcken har enligt grundkarta.



Karta över Natura 2000-område inom och i angränsning till planområdet (vit linje).

RENNÄRING

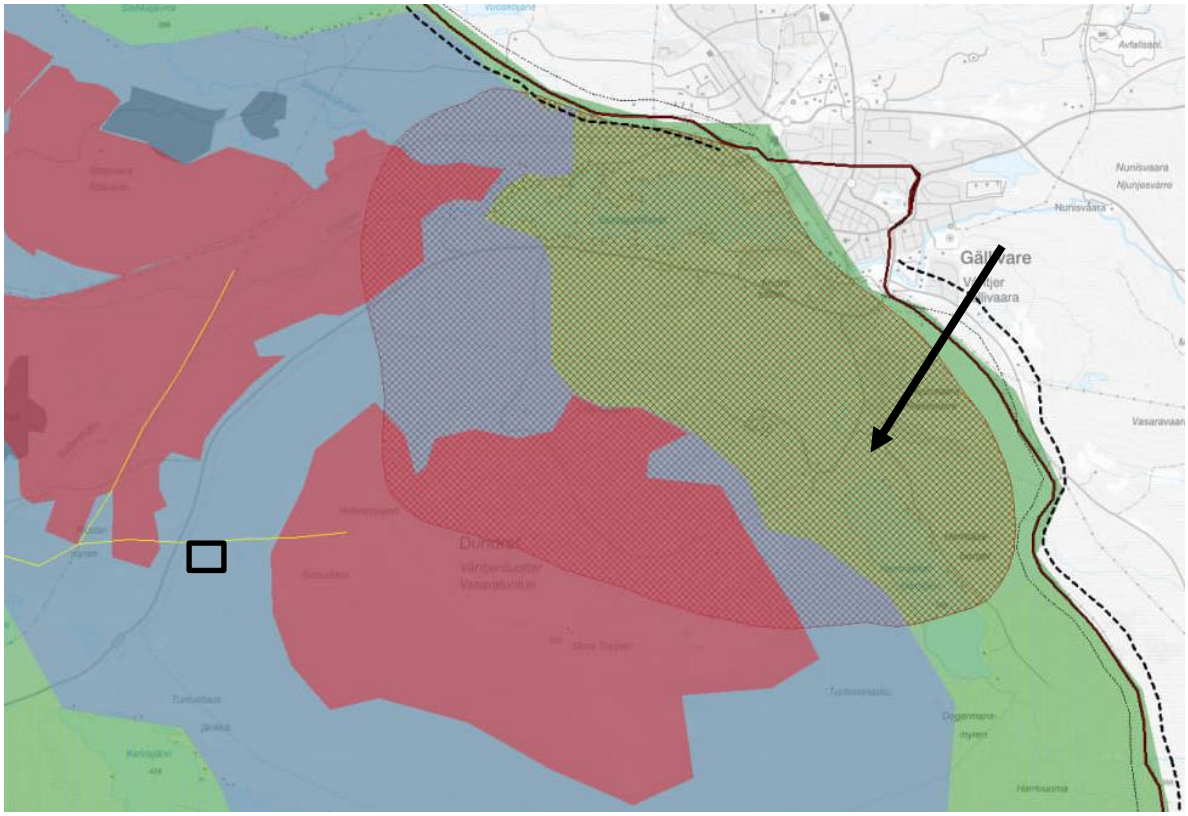
Planområdet är beläget inom fjällsamebyn Unna Tjerusjs åretruntmarker.

Unna Tjerusjs marker i anslutning till planområdet på Dundrets kalfjäll och Harrträskets västra sida, nyttjas under vinter- och vårvintermånaderna och som sommarbete av Gällivare sameby. I direkt anslutning till planområdet finns ett

område som utgör trivselland för renarna. Trivselland är områden dit renarna söker sig för att stanna längre perioder för bete, skydd och vila.

Vinterbetet på berget Dundret och vid Attavaara består till största del av marklav, som är det mest önskvärda betet för renarna. Längre västerut i anslutning till Iso Svierkku består betet av hänglavskogar. Vid behov utfodras renarna med stödfoder, vilket är både kostsamt och inte lika hälsosamt för renarna som exempelvis marklav. Väster om Dundret i anslutning till väg E45, finns en hage som mäter cirka 50x50 m. Hagen används för att samla upp renhjorden efter flytt från skiljningsanläggningen i Stora Sjöfallet innan den ska drivas till vinterbetet på berget Dundret.

Under samrådet med Unna Tjerusj framkom att de delar av deras marker som omfattar planområdet varken nyttjas i dagsläget, eller troligtvis kommer vara aktuella att nyttja framöver.

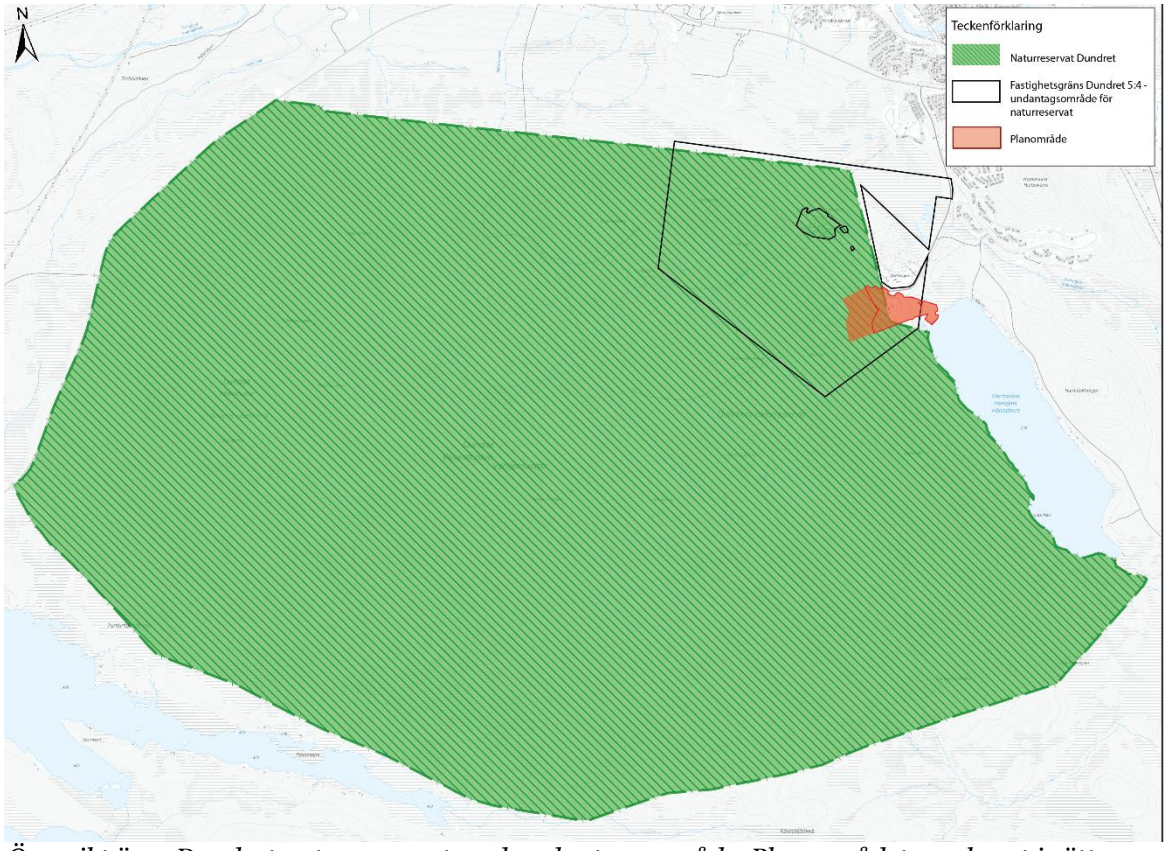




Markanvändning inom Unna Tjerusj marker i anslutning till planområdet. Planområdets läge är markerat med en svart pil. Ungefärlig lokalisering av hage för uppsamling av renhjordar är markerad med svart fyrkant.

NATURRESERVAT

Planområdet ligger delvis 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”. Området omfattar fastigheten Dundret 5:4.



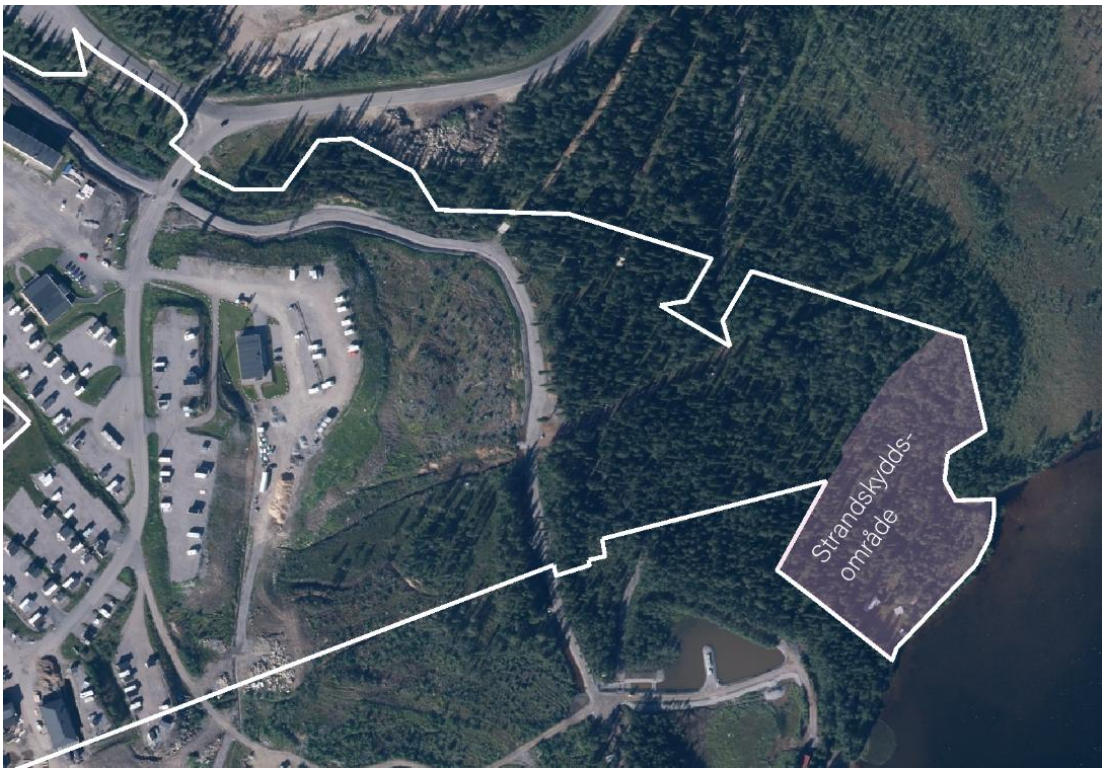
Översikt över Dundret naturreservat med undantagsområde. Planområdet markerat i rött.

STRANDSKYDD

Landområde inom 100 meter från strandlinjen inom planområdet, med undantag för fastigheten Gällivare 18:25 (nu del av Gällivare 12:74), 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. Planområdet omfattas av strandskyddat landområde inom 100 meter från strandkant till Harrträsket.

Dunderbäcken omfattas inte av det generella strandskyddet enligt Norrbotten 505 skala 1:500 000 som redovisas de hav, sjöar och vattendrag som omfattas av strandskydd.



Kartbild som visar område som omfattas av generellt strandskydd inom planområdet i rosa.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. 11§ miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvens-beskrivningar 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

MARK OCH VEGETATION

Planområdet omfattar i huvudsak plana grusade uppställningsytor för bilparkering och husvagnsplatser som åtskiljs topografiskt till viss del av gräsbevuxna slänter som i vissa fall är branta. Delar av befintliga skidbackar och liftar ingår i planområdet. Närmast Harrträsk består vegetationen av barrskog. Dunderbäcken rinner genom



planområdet och mynnar ut i Harrträsket i öster.

Vy med intolkad yta för planområdet med Dundret i bakgrunden och Harrträsket till höger i bild (2021).

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

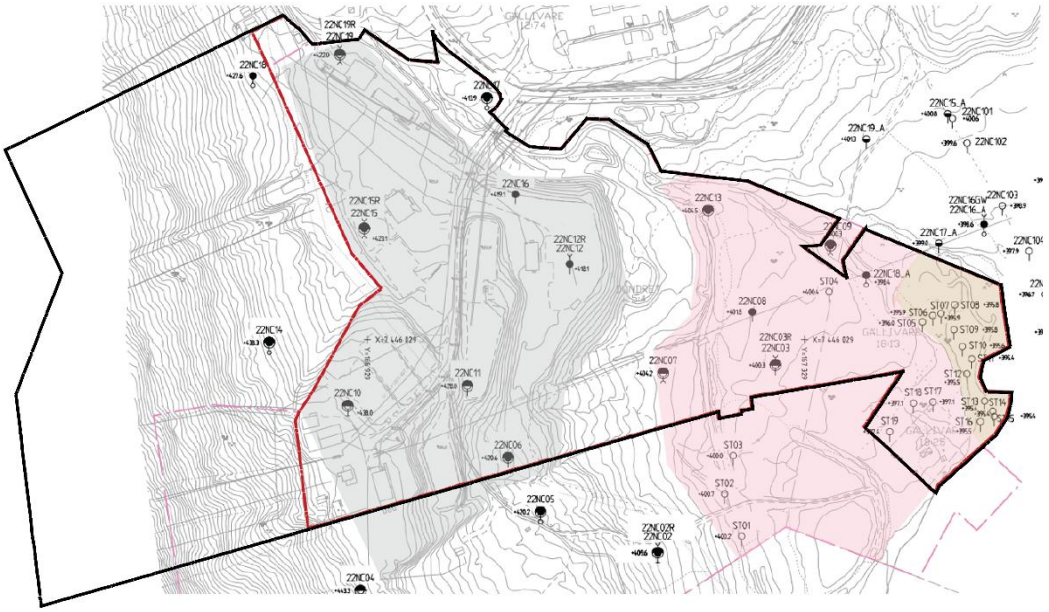
De geologiska förhållandena för Dundret utgörs generellt av morän och berg i dagen som överlagras av tunna jordtäcken av morän, inom dalområdet förekommer isälvssediment och älvsediment av grovsilt och/eller finsand som överlagrar moränen.

Geotekniska undersökningar har utförts inom planområdet och dess närhet (Norconsult AB, 2022, reviderat 2023) i syfte att utreda de geotekniska förhållandena och förutsättningarna för att klargöra områdets lämplighet för föreslagen exploatering. Från resultatet av de geotekniska undersökningarna har planområdet översiktligt delats upp i 4 områden med avseende på geotekniska förhållanden, se figur nedan.

Den västra delen av området, grått i figuren, är terrasserad från foten av berget med bitvis mäktiga fyllningar. Fyllningarna bedöms bestå av grusig sandig silt, grusig siltig sand samt morän i huvudsak men det påträffas även växtdelar, torv, silt samt tegel och asfaltsrester i en del punkter. Berg påträffas på 4,5 m djup i punkten 22NC19, i övriga punkter har sondering utförts till mellan 7 och 12,5 m utan att påträffa berg.

Den centrala och östra delen av området utgörs i huvudsak av naturligt avsatta sediment av silt och sand som överlagrar morän, se vitt och rosa område i figuren. Inom rosa området förekommer även upp till 1 m mulljord/torv i ytan.

I anslutning till Harrträsket där också Dunderbäcken har sitt utlopp finns ett torvområde, brunt område i figur nedan.
Uppmätta marknivåer i undersökningspunkter varierar mellan cirka +396 till cirka +451 meter (RH2000).



Områdesindelning utifrån jordlagerföljd (PM Geoteknik). Planområde med svart linje. Avgränsning mot skidbackar i väst redovisas med röd linje.

Grundläggning

Naturlig jord inom aktuellt område bedöms i huvudsak ej vara sättningsbenägen. Risk för sättningar föreligger inom ytor med befintliga fyllningar. Vid detaljprojektering erfordras kompletterande undersökningar av fyllningarnas beskaffenhet och sammansättning utifrån planerad byggnadstyp, känslighet för ojämna sättningar samt planerade grundläggningsnivåer för att avgöra huruvida förstärkningsåtgärder erfordras eller ej. Lättare konstruktioner som exempelvis bostadshus kan sannolikt grundläggas på packad fyllning över tidigare utfyllnader eventuellt i kombination med delvis utskiftning. Vid tyngre konstruktioner eller vid sättningskänsliga konstruktioner kan större del av fyllningarna behöva skiftas ur.

Ytligt berg förekommer inom delar av området vilket gör att det är risk att berg påträffas inom grundläggningsdjupet, framförallt om byggnader avses utföras med källare. Grundläggning med källare kan också innebära att konstruktionen hamnar under grundvattennivån som är hög i stora delar av området.

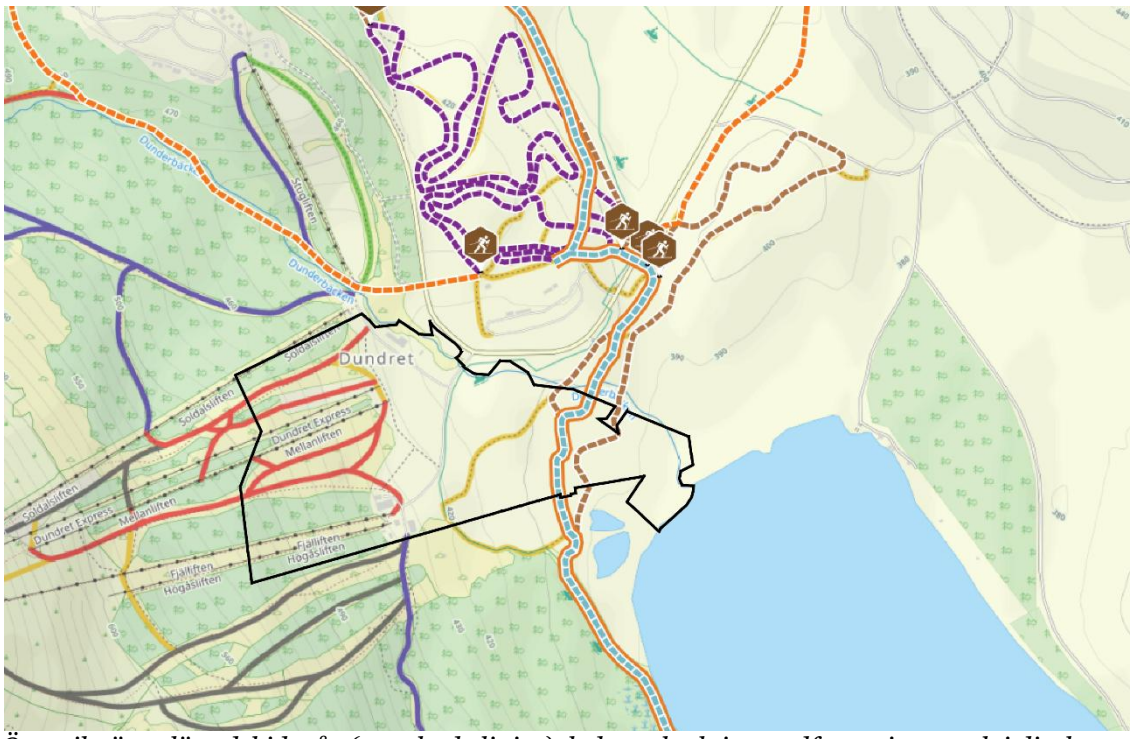
Ingen byggnation möjliggörs inom område med torv.

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

Radon
Enligt radonriskkarta ligger områden inom normalriskområde för radon. Ingen radonundersökning har genomförts inom planområdet. Boverkets byggregler ska följas avseende riktvärde för radon.

VATTENOMRÅDE
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. Enbart Dunderbäcken ingår i planområdet.

REKREATION
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. Inom planområdet ligger del av liftsystem och skidnedfarterna. Genom området passerar även skoterled. Under sommarhalvåret kan Dundret besökas för exempelvis bärplockning och vandring med villkor att naturreservatets föreskrifter efterlevs under besöket.



Översikt över längdskidspår (streckade linjer), leder och alpina nedfarter inom och i direkt angränsning till planområdet. Planområde med svart linje.

Harrträsket erbjuder fritidsaktiviteter såsom skridskoåkning och pimpelfiske. I skogsområdet norr om Dunderbäcken finns motions- och längdskidspår (”Harrträskslingan” 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.

NATURMILJÖ

Naturmiljön inom planområdet är fragmentiserad av befintlig fjällanläggning med skidbackar samt längd- och motionsspår, byggnader, campingplatser, parkering och infarts- och servicevägar. Utanför planområdet, 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.

En naturvärdesinventering enligt svensk standard har genomförts på Dundrets östsluttning samt i skogspartiet strax nedanför, söder om Dundretvägen (Skogsstyrelsen, 2021). En kompletterande inventering utfördes i september 2022 där den östra delen av planområdet ingick.

Det inventerade området utgörs i huvudsak av medelålders- eller äldre granskog på frisk blåbärsristyp. De inventerade delarna gränsar till eller genomkorsas av slalombackar, motionsspår, parkeringar och bebyggelse som hör till friluftsområdet.

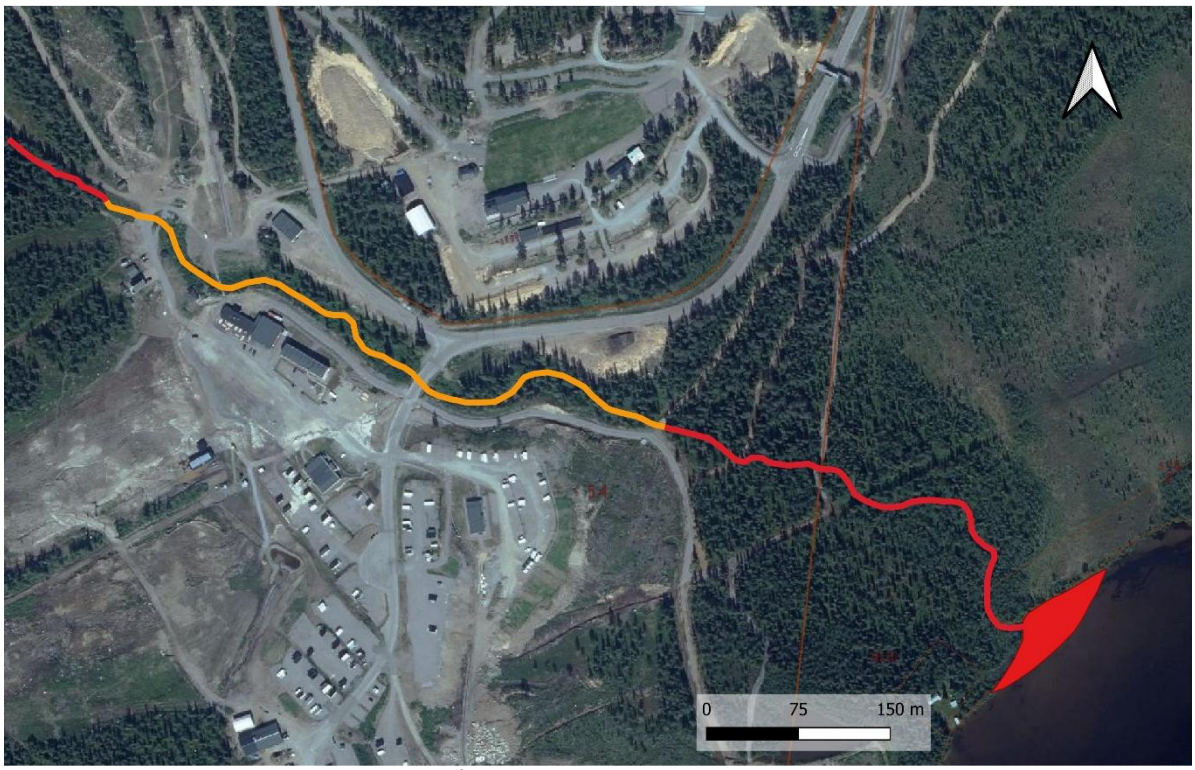
Inom planområdet har två naturvärdesobjekt bedömts ha påtagligt naturvärde (klass 3). Det ena naturvärdesobjektet utgörs av äldre granskog och är en registrerad nyckelbiotop hos Skogsstyrelsen. I området noterades naturvårdsarterna rosenticka samt ostticka, vilka är vedsvampar knutna till de enstaka rötade gransubstrat som fanns i området vid inventeringstillfället.



Naturvärdesobjekt (klass 3) inom planområdet. (Skogsstyrelsen, 2021 och 2022.). Planområdet markeras med vit linje.

En naturvärdesinventering av Dunderbäcken har genomförts som en översiktlig biotopkartering från bäckens utlopp i Harrträsket och cirka 1 kilometer uppströms (Norconsult AB, 2022). Resultatet visar att Dunderbäcken som helhet har höga

naturvärden (klass 2), men att sträckan längs exploaterat område har något lägre värden (klass 3) på grund av påverkan av exploatering i närområdet, där träd har tagits ner och fyllnadsmassor har lagts kring området. Även strandområdet och sjön vid bäckens utlopp har höga naturvärden.



Dunderbäckens flöde genom planområdets norra del och ut i Harrträsket. Röd markering anger höga naturvärden, orange markering anger påtagliga naturvärden, enligt genomförd naturvärdesinventering.



Till vänster Dunderbäckens flöde med smal vegetationsridå i anslutning till en väg inom planområdet. I bakgrunden skymtar Dundrets fjällanläggning med skidsystem. Till höger Dunderbäckens nedre del, genom sumpskogsmiljö, nära utloppet i Harrträsket

KULTURMILJÖ

Det finns inga särskilda kulturmiljöer eller byggnader inom eller i planområdets närhet.

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.

TRAFIK

Vägar

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 utanför planområdet.

Trafikflöden

Trafikverkets senaste trafikflödesmätning på Dundretvägen genomfördes år 2021. Trafikflödesmätningarna fångar primärt resor till och från Dundret och visar att trafikflödet varierar kraftigt under året beroende på säsong med betydligt högre flöden under vintern/våren. Årsdygnstrafiken (ÅDT) till Dundret uppskattas till 1 100 fordon varav 2 procent tung trafik.

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.

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.



Skoterleder inom planområdet redovisas med gula streckade linjer.

Kollektivtrafik
Planområdet trafikeras av kollektivtrafik mellan Gällivare centrum och Dundret.

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.

I kommunens gällande parkeringsnorm från 2018 är bilparkeringstalet för flerbostadshus 13–16 bilparkeringar per 1 000 m² BTA bostadsyta. För verksamheter varierar parkeringstalet beroende på verksamhetstyp.

Då efterfrågan varierar mycket mellan olika verksamhetstyper bör dock ofta en särskild utredning tas fram för att beräkna efterfrågan. Parkeringsnormen tillåter ett lägre parkeringstal än normvärdena om åtgärder som parkeringsköp eller alternativa parkeringslösningar genomförs.

ENERGI-, VATTEN-, AVLOPPS- och ÅTERVINNINGSSYSTEM
Vatten och avlopp
Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Dagvatten

För 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.



Befintlig stenbädd i förgrunden som ingår i den övergripande dagvattenanläggningen i anslutning till planområdet och som utgör en hinderdamm för att minska flödeshastigheten innan dagvattnet når fiskedammar. Foto: Norconsult AB

Snöhantering

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.

TEKNIK

Elförsörjning

Vattenfall är nätägare och har en nätstation strax utanför planområdet inom fjällanläggningen. Inom planområdet har Vattenfall markförlagda ledningar.

Värme

Planområdet är inte anslutet till kommunalt fjärrvärmesystem.

Tele och opto

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

Avfall och återvinning

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsordning i Gällivare kommun.

FYSISK MILJÖ

Bebyggelse

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 (nu del av Gällivare 12:74) är emellertid bebyggd med ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader.



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

På Liikavaaratoppen, strax nordväst om planområdet, finns cirka 100 småhus i 1-2 våningar där anpassning till terrängen i vissa fall förekommer genom suterräng-våning. 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 fasadmaterial, formspråk och dova färgsättning överensstämmer med de intilliggande småhusen.

På Liikavaaras sydostsluttning, ”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 spårsystem samt bebyggelse i 1-2 våningar med träfasad och faluröd färgsättning. Bebyggelsen har i dagsläget en funktion kopplad till skidverksamheten, men gällande detaljplan för Hellnerstadion medger även bostadsändamål, övernattningsstugor och husvagnscamping intill Dundretvägen i anslutning till Dundret fjällanläggning. Inom

området finns även tillfälliga entreprenörsbostäder som används för tillfälligt boende. På sikt kan dessa komma att omvandlas till permanenta uthyrningsbostäder.

I nordöst gränsar planområdet till fastigheten Gällivare 12:74 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 planerat centrum- och friluftsområde inom Dundret 5:4.

En illustrationsplan med en föreslagen struktur för Gällivare 12:74 och aktuellt planområde har tagits fram (Norconsult, 2024).



Strukturplan för Gällivare 12:74 och Dundret fjällanläggning (Norconsult 2024).

Byggnadskultur 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 gestaltningsprinciper 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”.

Landskapsbild
Dundret är ett blickfång i Gällivare och skidbackarna är karaktärskapande 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.



Panoramavy 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.

Offentlig och kommersiell service
Viss kommersiell service finns inom planområdet som ingår i den befintliga fjäll-anläggningen 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.

SOCIALA ASPEKTER

TILLGÄNGLIGHET
Boverket byggregler (BBR) gäller för at säkerställa at en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnader. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanen, utan följs upp i kommande bygglovsskede

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

JÄMSTÄLLDHET OCH TRYGGHET
Jämställdhet och tillgänglighet är en central aspekt i den fysiska planeringen, med målet att alla individer ska ha lika förutsättningar att ta sig till och från arbete, lämna och hämta barn på förskola och skola, handla och på andra sätt delta i samhället.

Tillgången till kollektivtrafik och ett utbyggt gång,- och cykelnät främjar dessa möjligheter och skapar förutsättningar för ett jämställt och tillgängligt område

BARNPERSPEKTIVET

Planområdet berör flera grupper av barn och unga. Framför allt handlar det om de barn och ungdomar i Gällivare som regelbundet använder Dundret för idrott, naturupplevelser och olika fritidsaktiviteter. Det omfattar både barn som deltar i organiserad föreningsidrott och skolaktiviteter i området samt de som spontant använder platsen för friluftsliv och lek. Även barnfamiljer som besöker Dundret för rekreation, gemenskap och socialt umgänge påverkas av hur området planeras och utvecklas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISK FÖR RAS, SKRED, EROSION OCH SLAMSTRÖMMAR

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.

En geoteknisk undersökning samt en utredning av risk för ras, skred och slamströmmar har tagits fram som underlag för detaljplanen (Norconsult). Det har även utförts en utredning gällande risken för erosion i Dunderbäcken.

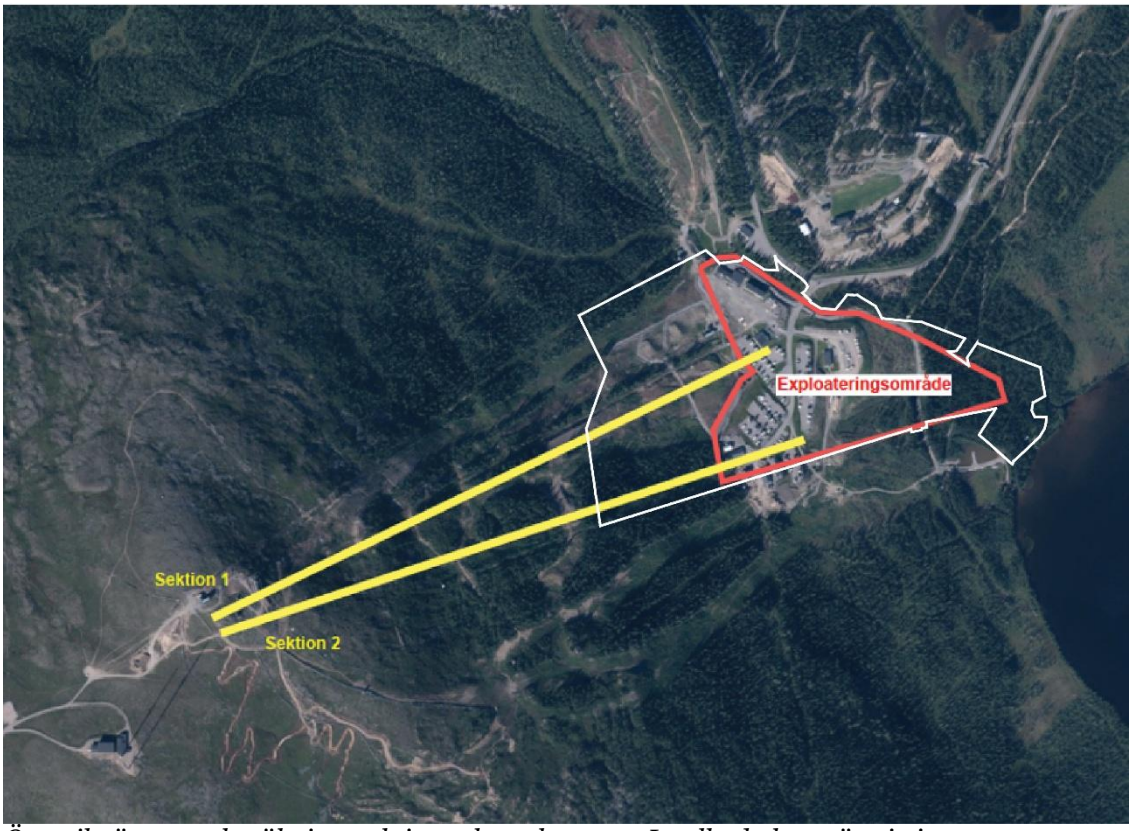
Ras och skred

Planområdet angränsar i väster till Dundrets skidbackssystem, därav har en utredning av skidbackarnas stabilitet utförts som underlag för detaljplanen.

Stabilitetsberäkning har utförts för slänter där följande kriterier varit uppfyllda:

- Befintliga byggnader eller planerade byggnader inom 250 meter från en slänt med lutning som överstiger 17 grader
- Slänter med minst 17 graders lutning
- Slänter med jordtäcke

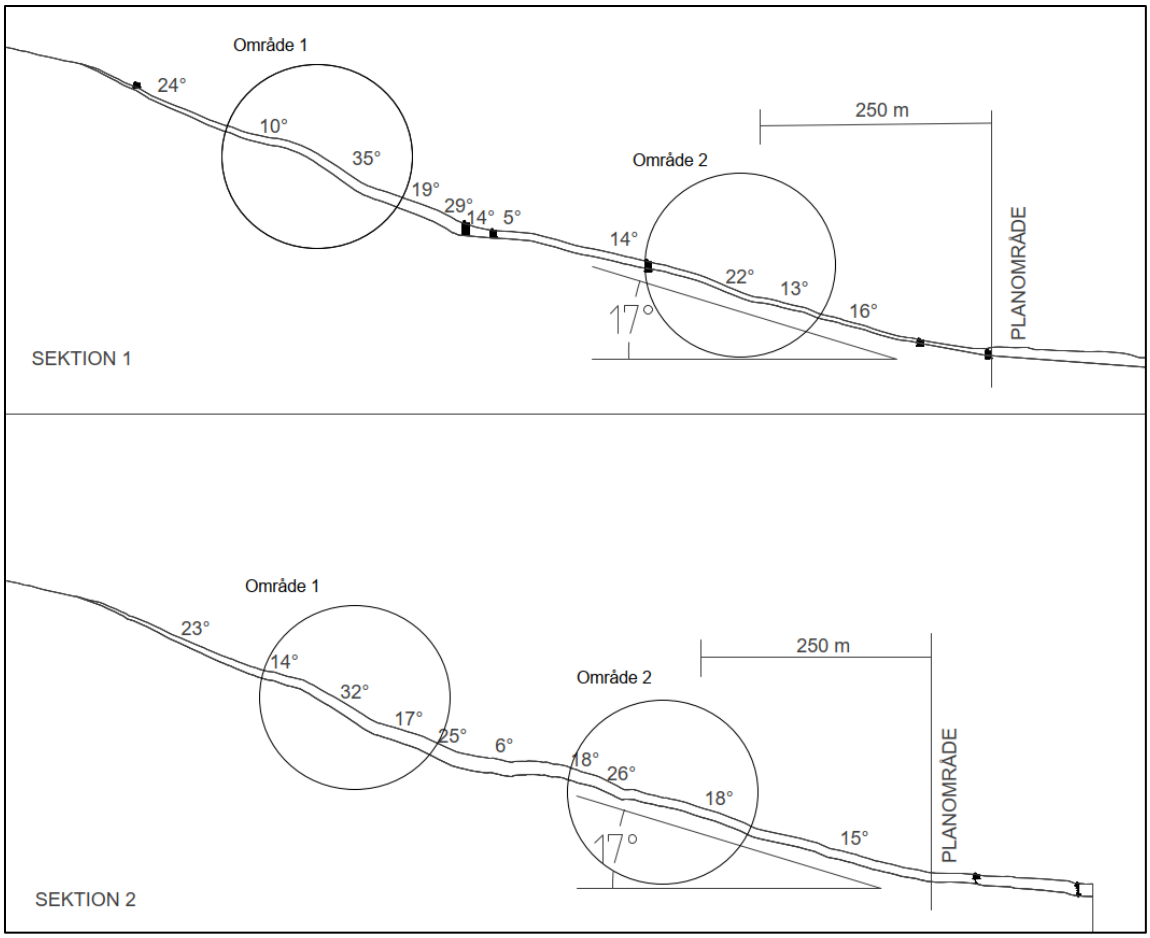
Stabiliteten har kontrollerats i två beräkningssektioner för berget, beräkningssektionerna i plan redovisas i figuren nedan.



Översikt över var beräkningssektioner har placerats. Intolkad plangräns i vitt.

I varje beräkningssektion har stabilitetsförhållanden kontrollerats högt upp i backen (område 1) och lägre ned i backen (område 2) mot planerat exploateringsområde.

Bergets sluttning ovan exploateringsområdet är cirka 1 km lång och har varierande släntlutning, branta partier upp till 35 graders lutning förekommer i backens övre delar (på ett avstånd >500 m från exploateringsområdet). I mitten av sluttningen finns ett nästan horisontellt plan med 5-6 graders lutning. Nedre delen av backen har lutningar mellan 15-20 grader generellt och endast lokalt brantare partier förekommer. Marken utgörs av öppna skidpister med begränsad vegetation omgivna av skogsbevuxna partier. Beräkningssektionernas geometri framgår av figur nedan.



Geometri för beräkningssektioner. I figuren anges planområde för område som i text benämns exploateringsområde. Detta då planområdet har ändrats efter att beräkningarna utförts.

Stabilitetsberäkningarna har utförts med känslighetsanalys där lägre och högre hållfasthetsparametrar för jorden i sluttningen beaktats. Hållfasthetsvärdet beror av kornstorleksfördelning och jordens relativa densitet och i enlighet med SGI rapport 68 förutsätts förekommande morän som är en mångraderad jordart generellt ha en hög relativ densitet då den har bildats av och under glaciärer och antar då ett högre hållfasthetsvärde. Undantaget, när hållfasthetsvärdet kan anta det lägre värdet är för omfördelade jordmassor som till exempel erosions och rasmassor.
Resultatet från beräkningarna visar att backen i de övre delarna har förutsättningar för ras vid lägre ansatta hållfasthetsparametrar men erforderlig stabilitet vid högre ansatta värden. De nedre delarna av backen har erforderlig stabilitet även med de lägre ansatta hållfasthetsvärdena.

För att ta hänsyn till effekter av ett förändrat klimat med ökade nederbördsmängder och snabbare snösmältning utfördes ytterligare känslighetsanalys med avseende på förhöjda grundvattennivåer. Beräkningar med ansatt grundvattennivå cirka 2 meter under markytan visar att erforderlig stabilitet inte uppnås i de övre delarna av backarna för någon av hållfasthetsvärdena men att nedre delen av backen fortsatt är att betrakta som erforderligt stabil. Scenariot med en grundvattenyta 2 meter under markytan i backarna, särskilt i de brantaste partierna, bedöms som osannolik på grund av topografin och de begränsade avrinningsområdena längs sluttningen. Eftersom vattnet tar enklaste vägen kommer det följa sluttningen, i huvudsak som ytavrinning och endast delvis infiltrera marken som då omöjligt kan vattenmättas

hela vägen ner till berg med förekommande jordmäktigheter. Ytligt vattenmättad jord kan dock erodera med mindre lokala ras som följd.

På grund av backarnas utformning med flackare hyllor mellan de branta partierna som kommer fungera inbromsande och som ”fångsthyllor” där eventuella rasmassor kan avsättas bedöms de eventuella ras som kan inträffa lokalt i brantare partier högre upp i backen inte få någon vidare utbredning. Mellan och längs med pisterna finns skogsbevuxna områden vilka också är gynnsamma för stabiliteten i backarna, dels genom att trädens rotsystem har en armerande verkan i slänterna och dels för att de motverkar ytlig erosion då de fångar upp och bromsar de vatten som går som ytavrinning.

Sammanfattningsvis finns förutsättningar för ras i de övre delarna av backarna (område 1) men eventuella ras bedöms bli lokala och ej påverka planområdet. Den nedre delen av backarna (område 2), inom 500 m från exploateringsområdet, bedöms som tillfredställande stabil.

Erosion och slamströmmar

Naturlig erosion sker i Dunderbäcken, där finare material som silt och sand transporteras till Harrträsket. Den största delen av tillgängliga partiklar av ler- till sandstorlek har redan spolats bort. Större block och sten i bäckfåran agerar som erosionsskydd för återstoden av de finkorniga materialen. I en del fall orsakar dock stenarna eller blocken förträngningar av bäckens tvärsnitt vilket gör att flödeshastigheten och vattnets erossiva förmåga lokalt ökar. Förträngningarna utgör i regel ingen ökad dämningsrisk då de förekommer över trädgränsen.

SGUs kartvisare visar inga händelser av slamströmmar i undersökt del av Dundret inklusive planområdet. Det saknas även topografiska förutsättningarför slamströmmar, då bäckbottens längsprofilär för flack (<17°). Om en mindre slamströmsränna eller ras skulle uppstå vinkelrätt bäcken skulle sådant material avsättas i bäcken med god marginal innan planerad bebyggelse eftersom terrängens lutning på ett avstånd cirka 250 m innan bebyggelseområdet flackas ut väsentligt -till omkring 2° lutning. Vid fältarbete med geotekniker och kvartärgeolog har graden av erosion bedömts som liten. Dalgången (av SGI benämnd ravin) bedöms främst vara skapad av glaciala, glaciofluviala (med smältvatten) och fluviala processer skilda från slamströmmar. Geometri och slänter har inte nämnvärt förändrats sedan SGI utförde sin kartering 2016.Områdets bör dock hållas under observation med jämna intervall.

Skidbackarna inom den västra delen av planområdet har vissa förutsättningar för slamströmmar, men den naturliga och mänskligt skapade miljön har hittills förhindrat detta. Erosionsrännor har uppmärksammats men inga fullskaliga slamströmsavsättningar har registrerats vid fältarbete. Ett prognostiserat framtida ökat antal dagar med skyfall och kraftig nederbörd leder till ökad ytavrinning och därigenom större sannolikhet för slamströmmar längs bäckraviner och andra kanalformade inslag. Snabb snösmältning och kraftiga vårfloder resulterar likaledes i en högre framtida sannolikhet för negativa händelser.

FÖRORENAD MARK

Precis norr om planområdet återfinns två objekt i Länsstyrelsens EBH-stöd över potentiellt förorenade områden. Områdena avser en skjutbana för hagel samt en

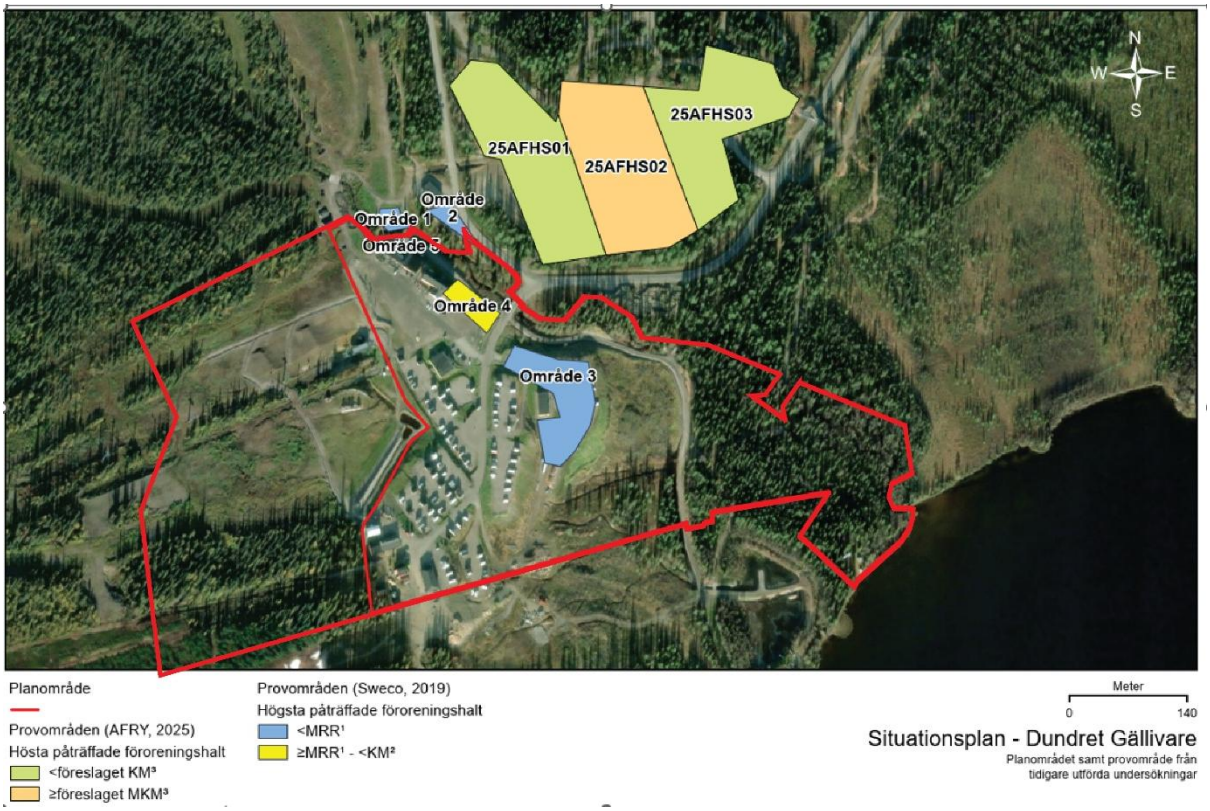
motorbana. Avseende objekten identifierade av EBH-stödet (skjutbana och motorbana) har ingen vidare utredning av föreningssituationen gjorts. Skjutbanan används ej som dagligverksamhet, utan endast vid tillfällen, vilket bör minimera risken för spridning av föroreningar till planområdet.

Sweco utförde 2019 en miljöteknisk markundersökning delvis inom det aktuella området (Sweco, 2019). Undersökningen utfördes vid skidanläggningen Dundrets parkeringsområde på fastighet Dundret 5:4. Inom området hade fyllnadsmassor från ombyggnation av Gällivare bangård använts. Syftet med markundersökningen var att klargöra eventuell förekomst av föroreningar i områden där utfyllnadsmassor har använts. Provtagning omfattade 28 ytliga jordprov, 0–0,3 m u my (meter under markytan), samt 52 provgropar ner till 2 m u my. Proven slogs ihop till samlingsprov och analyserades med avseende på metaller, alifater, aromater och PAH. Undersökningen av Sweco (2019) påvisar inga halter av föroreningar i jord som anses utgöra risk för miljö och människors hälsa. Det finns dock osäkerheter i föroreningssituationen inom planområdet avseende andra föroreningar än PFAS. Detta då Sweco (2019) endast provtagit tillförda fyllnadsmassor, inte jord redan befintlig inom planområdet som kan ha blivit påverkade av de potentiella föroreningarna. Vidare så täckte inte provtagningen hela planområdet.

AFRY utför för tillfället (år 2025) en miljöteknisk markundersökning på uppdrag av Länsstyrelsen Norrbotten. Undersökningen avser området Hellnerstadion som återfinns inom fastigheterna Gällivare 12:74 och Dundret 5:4. Undersökningsområdet är beläget precis norr om aktuella planområdet och omfattar en skidanläggning. Provtagning av jord, grund- och ytvatten har gjorts med analyser avseende PFAS. Provtagning av jord tas som samlingsprov över tre delområden. Rapport för markundersökningen är in färdigställd men analysresultatet har tillhandahållits.

Resultaten från den miljötekniska undersökningen utförd av ARFY, 2025, visar att inga halter av PFAS i yt- och grundvatten överskrider relevanta riktvärden. I jordprover överskreds inte SGI:s preliminära riktvärden för känslig (KM) eller mindre känslig markanvändning (MKM) avseende enskilda PFAS-ämnen, men vid summering av flera PFAS-ämnen överskreds både KM och MKM i enstaka prov. Ett jordprov översteg även SGI:s föreslagna riktvärde för MKM avseende PFAS4

De potentiella föroreningskällorna är belägna norr om planområdet. Grundvattenriktningen är inte känd, men topografin tyder på att grundvatten kan strömma från norr mot söder, vilket innebär en potentiell spridningsväg från riskobjekten till planområdet. Eftersom vissa föroreningar, särskilt PFAS, är mycket vattenlösliga, finns risk för transport via grundvatten.



Sammanställning av utförda provtagningar inom och i angränsning till planområdet.

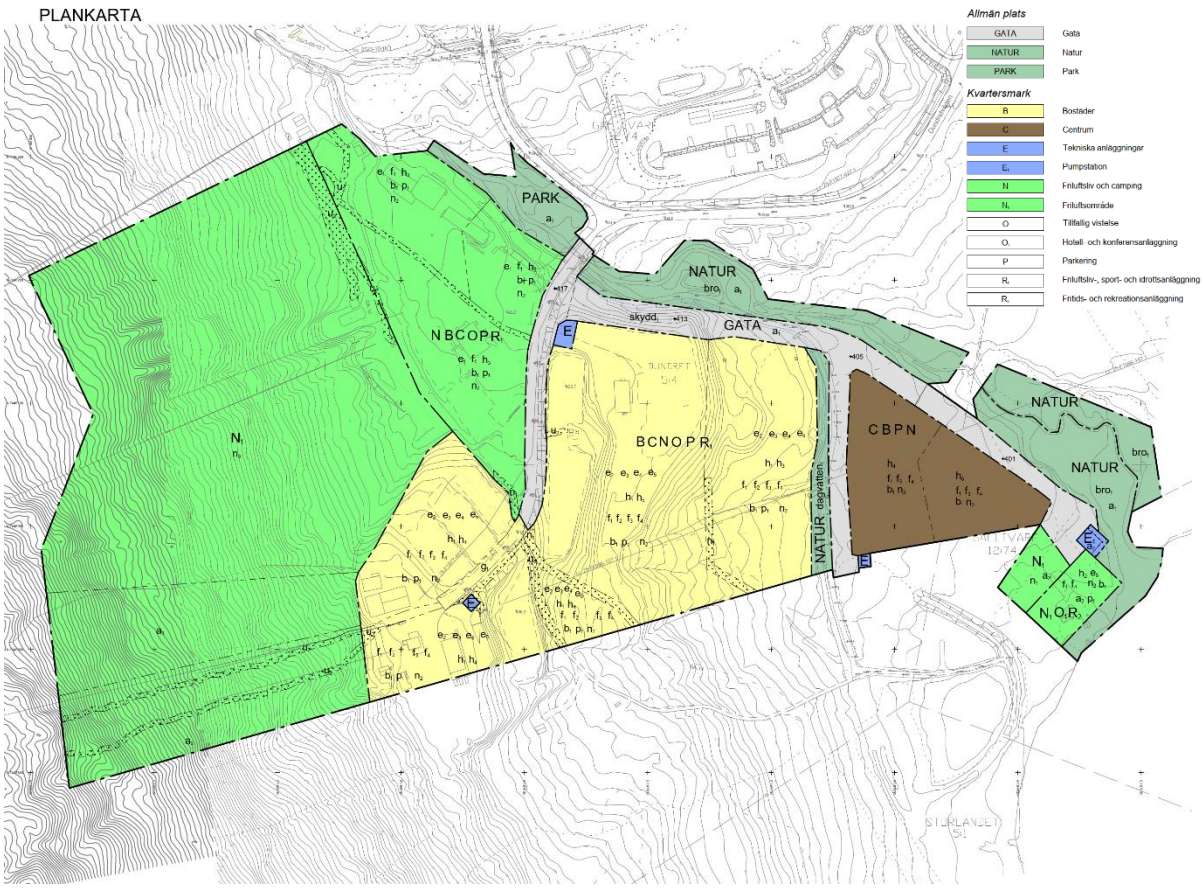
DETALJPLANEN

KVARTERSMARK

Bebyggelse

Ett av detaljplanens syften är att möjliggöra utveckling av det rörliga friluftslivet. Ett ökat utbud av friluftsaktiviteter under årets samtliga säsonger avses ytterligare öka platsens attraktivitet. En del i detta är säkerställa att området även kan tillgodose behovet av boenden, sängplatser och annan service för besökare. En utbyggnad av området med bostäder och fritidshus i kvartersindelningar, centrumverksamheter och hotell samt tillhörande parkeringsanläggningar kommer ge lokal påverkan på platsens karaktär.

I den västra delen av planområdet regleras delar av Dundret friluftsområde [N_1] vilket bekräftar pågående markanvändning med befintliga skidnedfarter.



Plankarta granskning 2.

Befintliga nedfarter och liftar söder om planområdet planeras att förlängas. Liftarna skapar förutsättningar för en naturlig samlingspunkt i området. Ett centrumkvarter avses därför uppföras i anslutning till liftarna dit restauranger, hotell, parkering, servicetjänster, kontor, butiker och annan verksamhet med central funktion planeras, men även bostäder [CBPN]. I den östra delen regleras en högsta nockhöjd på 26 meter för en hotellbyggnad. I den västra delen föreslås en något lägre bebyggelse men en högsta nockhöjd på 18 meter.

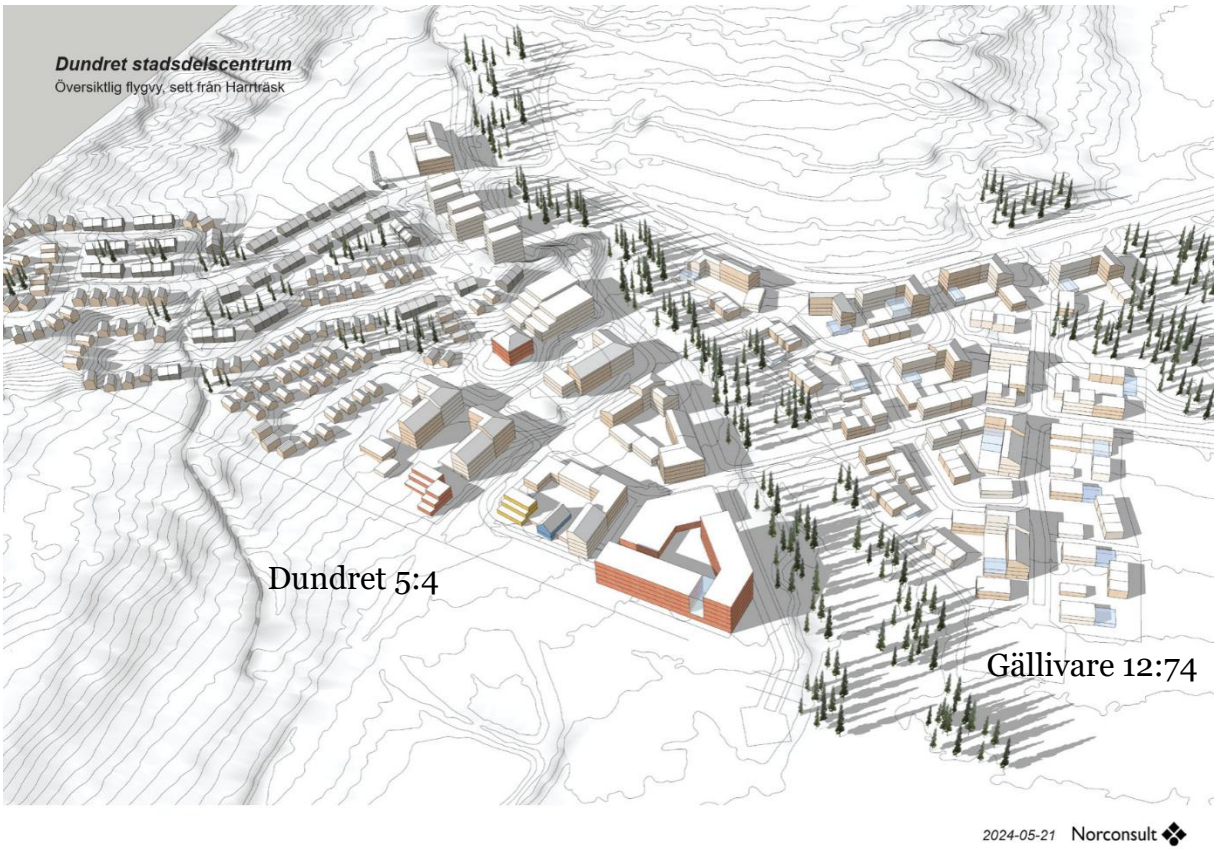
I planområdet sydöstra del möjliggörs för hotell- och konferensanläggning, friluftsområde samt fritids- och rekreationsanläggning [$N_1O_1R_2$] i anslutning till Harrträsket. Området regleras med en högsta nockhöjd på 10 meter. Inom området planeras en spaanläggning som får en attraktiv placering med närhet till vattenområdet. En sådan besöksanläggning kan antingen införlivas i friluftsområdet eller bilda fristående besöksmål i området. Området nås via vändplan.

I den västra delen av planområdet möjliggörs en huvudsaklig markanvändning för fritids-, sport och idrottsanläggning [$NBCOPR_1$]. Här möjliggörs för en bebyggelse med en nockhöjd på 24 meter respektive 16 meter. Inom detta område ligger befintlig bebyggelse med funktioner för fjällanläggningen.

I de centrala delarna av planområdet möjliggörs för en flexibel markanvändning som möjliggör för centrumverksamhet, bostäder, tillfällig vistelse, camping, parkeringsgarage samt fritids- och rekreationsanläggning [$BCNOPR_1$]. Syftet är att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse och att möjliggöra framtida anpassningar till förändrade behov och förutsättningar, utan att planens

grundläggande intentioner påverkas. Detta bidrar till en långsiktigt hållbar och flexibel utveckling av området.
Inom området medges en relativt hög exploateringsgrad och bebyggelse med varierande nockhöjder mellan 16 och 24 meter, vilket skapar förutsättningar för både större anläggningar och mer varierade byggnadsvolymer.

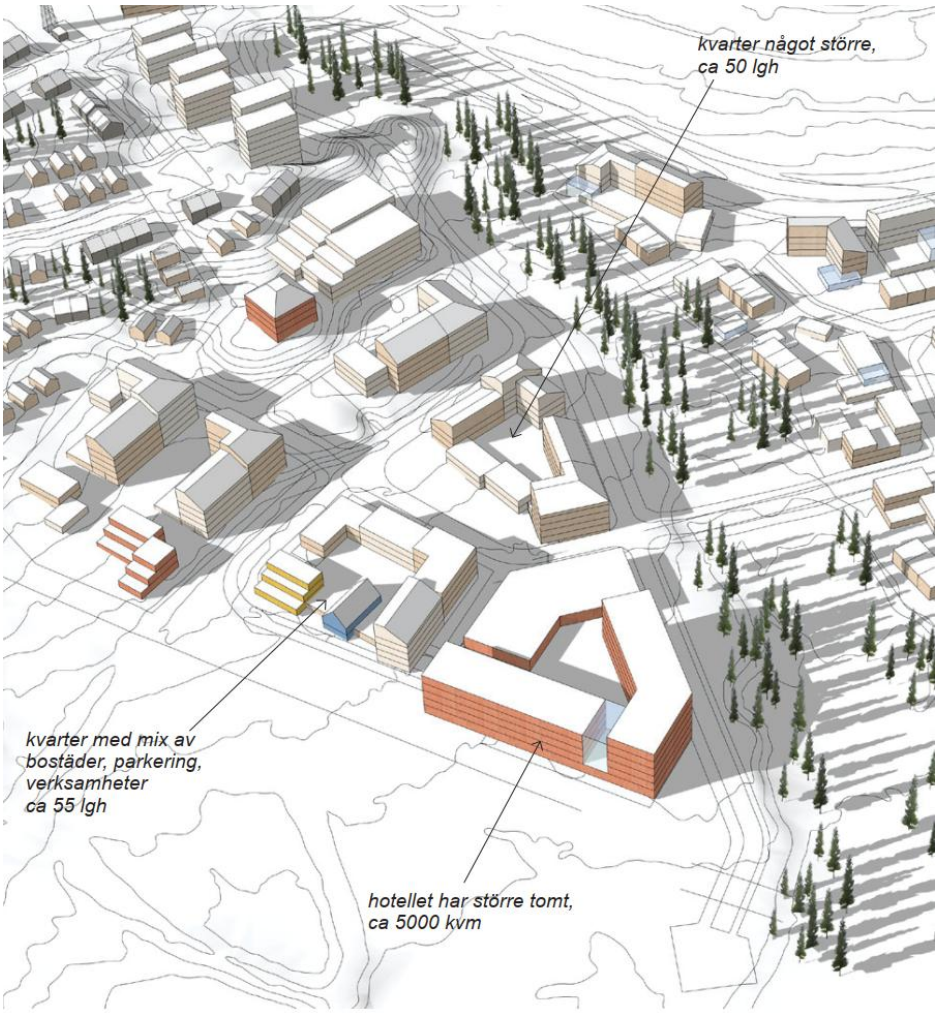
En strukturplan har tagits fram för planområdet och visar hur området kan utformas. Strukturplanen är ett förslag och möjliggörs genom planens bestämmelse.



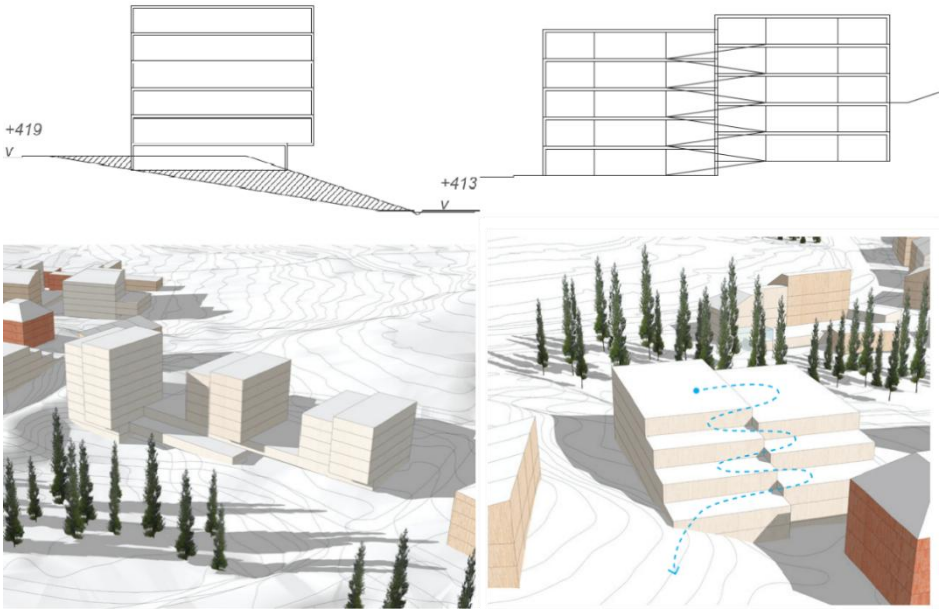
Strukturplan över planområdet samt Gällivare 12:74 norr om Dunderbäcken.

I norra delen av området föreslås en kvartersstruktur med en koncentration av tillfälligt boende såsom hotell med tillhörande service som restaurang och café som gemensamt bildar offentliga rum och möjliggör mötesplatser inom- och utomhus. Bostäder och kommersiella lokaler avses placeras så att smala gaturum och småskaliga torgytor skapas.

I planområdets sydvästra del föreslås att bostäder i kvarter uppförs, antingen som fristående eller sammanbyggda småhus med möjlighet till komplementbyggnad. Området föreslås få karaktären av ett camping- och stugområde. Antalet bostadsenheter inom området uppskattas till cirka 200 stycken men beror på fördelning av respektive bostadstyp och storlek, vilket är flexibelt i detaljplanen.



Förslag på utformning och kvartersindelning inom centrumområdet (Norconsult, 2024)



Illustrationerna visar principsektion över hur byggnader i området kan utformas med anpassning till terräng. Till höger visas förslag på parkeringshus.

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. Framtagen strukturplan är framtagen med utgångspunkt i anpassning till de befintliga förhållandena. För att säkerställa en anpassning har bestämmelse lagts in på plankartan. Placeringen av bostäder med hänsyn till befintliga slänter och platåer liksom möjligheten till suterränghus, möjliggör inte bara en anpassning av bebyggelsen till områdets topografi utan bidrar också till möjligheten till utsikt över Gällivare.

Planområdet västra del består av befintliga skidnedfarter och liftar. Planförslaget bekräftar pågående markanvändning och inga åtgärder som är kända i dagsläget planeras inom området.

Gestaltning

Gestaltningsprogram för Repisvaara och Dundret har använts som grund i framtagande av planens bestämmelser kring utformning. Gestaltningsprogrammet ska vidare användas som stöd vid prövning av bygglov.

Färger och material påverkar upplevelsen av bebyggelsen och en samordnad färgsättning kan bidra till att få en blandad bebyggelse att kännas som en sammanhållen helhet. 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.

Detaljplan har bestämmelser om fasadmaterial och färgsättning för att minska den visuella påverkan på det stora landskapsrummet. Färgerna tar inspiration av naturen där tanken är att dovare kulörer får husen att smälta in mer i skogen på långt håll.

Nedan visas exempel på färger och material som passar inom planområdet



Exempel på färger och material som omfattas av bestämmelser om utformning.

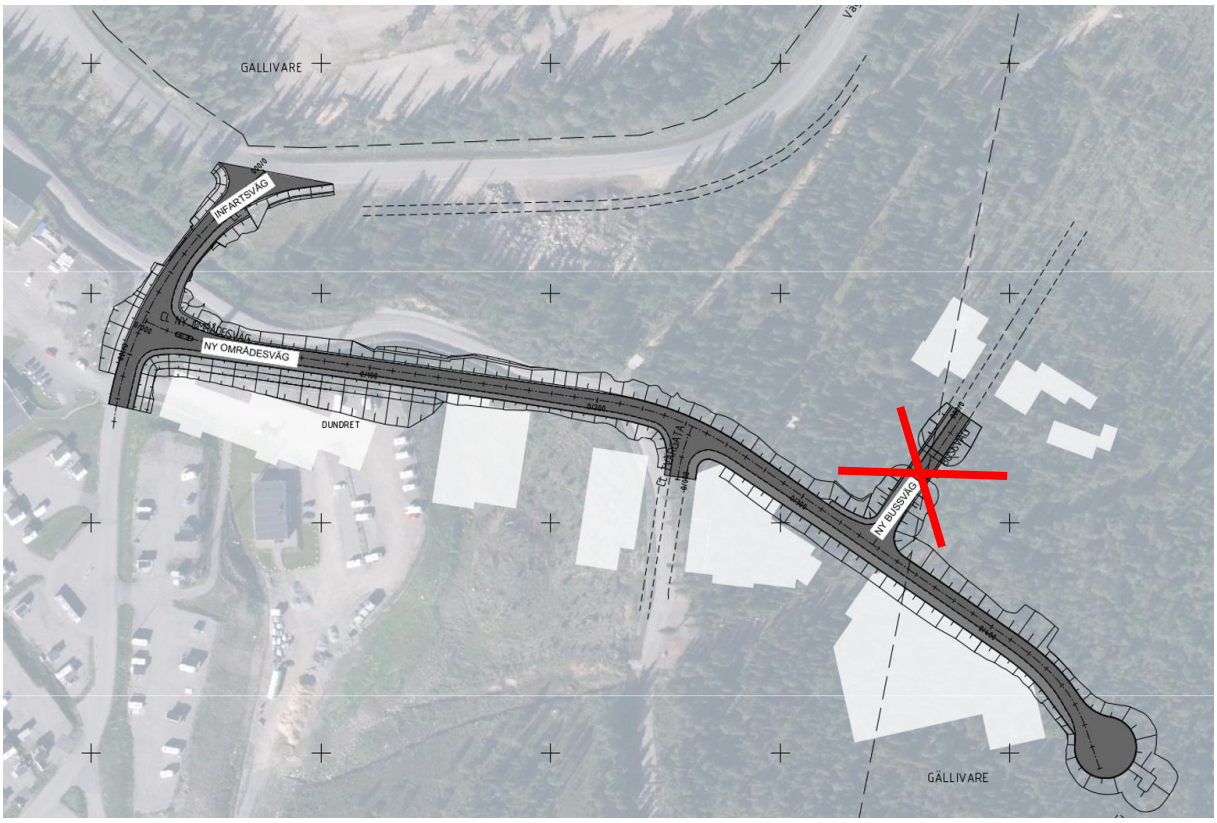
För att säkerställa att inte tekniska utrymmen sticker upp ovanför nockhöjd och påverkar upplevelsen av byggnader har det säkerställts med bestämmelse på plankartan.

TRAFIK

Vägar

Inom planområdet regleras allmän platsmark för gator med enskilt huvudmannaskap.

Genomförandet av detaljplanen medför en omdragning och förlängning av befintlig grusväg som löper parallellt med Dunderbäcken från fjällanläggningens befintliga huvudinfart. För att undvika påverkan på Dunderbäcken sker justering och breddning av befintlig väg mot söder, bort från bäcken. Vägen avslutas med en vändplan. En förprojektering av vägen har tagits fram till detaljplanen. Vägen utformas med två körfält på 3,0 meter med vägren 0,25 meter på vardera sida, totalt 6,5 meter belagd bredd på körbanan. Vägen har dimensionerats för att även möjliggöra kollektivtrafik.



Översikt av förprojekterad väg med kantstensbunden gång- och cykelväg. Bro för ny bussväg ingår inte i aktuell detaljplan (rött kryss på kartbilden).

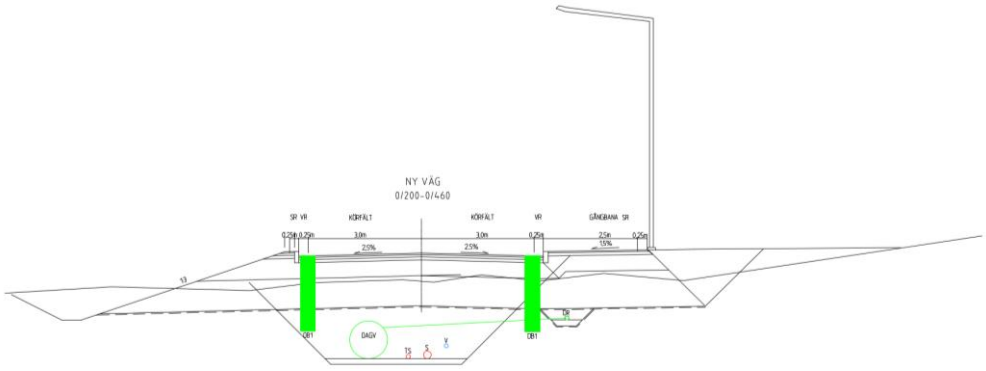
Inom området säkerställs även två gator till bebyggelseområdena. Ny gata till friluftsområdet reglerar utrymme för vändplan i öster. Övrig gatustruktur anordnas inom kvartersmarken. Inom kvartersmark avses gator inrättas som gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

I förprojekteringen ingick även en ny bro över Dunderbäcken för att koppla samman området med ny bostadsbebyggelse på Gällivare 12:74. Bron ingår dock inte aktuellt planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen reglerar inte gång- och cykelvägar specifikt inom planområdet. Framtagen förprojektering omfattar en kantstensbunden gång- och cykelväg med en bredd på 2,5 meter på den södra sidan av vägen vilket möjliggörs i detaljplanens vägområde. Gång- och cykelväg föreslås längs hela vägsträckan som går parallellt med och över Dunderbäcken.

Möjlighet för gång- och cykeltrafik kan även anordnas längs övriga gator inom planområdet eller norrifrån genom skogspartiet norr om Dunderbäcken, vidare över Dunderbäcken inom planlagd naturmark fram till frilufts- och centrumområdet.



Typsektion över nytt vägområde.

Parkering

Ett genomförande av planen medför goda möjligheter för gång- och cykel samt tillgång till kollektivtrafik. Det bedöms därmed rimligt med ett bilparkeringstal i den lägre delen av parkeringsnormens spann och ett något högre parkeringstal för cykel än normens minimikrav.

Parkeringsnormen tillåter avsteg från parkeringstalen om åtgärder vidtas för att minska bilberoendet i den egna fastigheten vilket i sin tur minskar efterfrågan på bilparkeringar. Om åtgärder genomförs kan alltså ett lägre bilparkeringstal än normen tillämpas. För individuella fastigheter kan detta vara intressant. Åtgärder som kan vidtas och därmed motivera ett lägre bilparkeringstal är exempelvis parkeringsköp, samnyttjande av bilparkering, tillgång till bilpool och mjuka åtgärder inom konceptet Mobility Management som syftar till att påverka resebeteenden.

Bilparkeringar för besökare till aktivitetsanläggningar i området bör anordnas i anslutning till respektive anläggning, med fördel kan dessa samnyttjas för alla verksamheterna i anslutning till anläggningen för ett mer effektivt markutnyttjande.

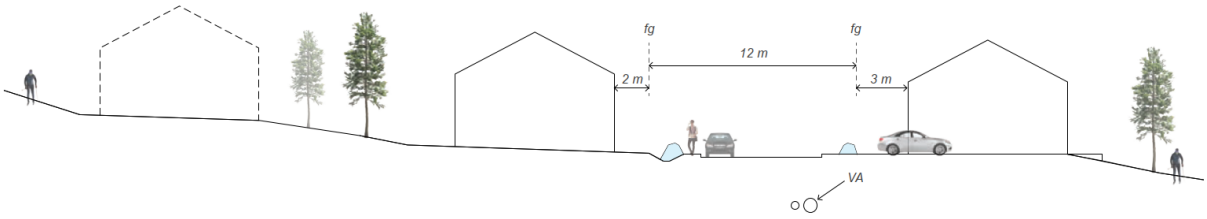
Detaljplanen reglerar flexibla ytor för småhus och flerbostadshus, kombinerade ytor med bostäder och centrumändamål, olika typer av tillfällig övernattning och besöksanläggningar samt friluftsområde och camping. Detaljplanens utformning innebär således svårigheter att i detaljplaneskedet utgå från beslutad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

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

Ytor för besöksparkering möjliggörs med markanvändningen parkering [P]. I strukturplanen föreslås parkeringar lösas 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 centrum-kvarteret avses att möjliggöras genom garage i markplan (cirka 150 p-platser). 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 mark-behovet för parkering. Behov för bostadsparkering bedöms uppgå till minst 1 bilplats per småhus samt 1 bilplats per lägenhet ≥ 3 r.o.k.

I stugområdet föreslås parkering anordnas längs gata på höjdsidan och invid byggnad på dalsidan. Syftet är att kunna behålla mer växtlighet.



Principsektion för gator och parkering i stugområdet.

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

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

NATURMILJÖ
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.

TEKNIK
Vatten och avlopp
Inom planområdet säkerställs mark för ny pumpstation för vatten och avlopp.

Detaljplanens genomförande innebär ett stort antal tillkommande anslutningar till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Anslutningspunkt anges av huvudman. Ledningskapaciteten behöver förstärkas för tillkommande anslutningar, utredning avseende kapacitet pågår. Förprojektering av vatten och avlopp är framtagen till granskning. Ledningsdragningar planeras att samförläggas med väg.

Brandposter

Brandposter behöver anläggas i området för att tillgodose behovet av brandvatten. P114 Distribution av dricksvatten vägleder hur brandposter bör utformas och i samråd med räddningstjänsten kan lämplig placering av brandposter göras.

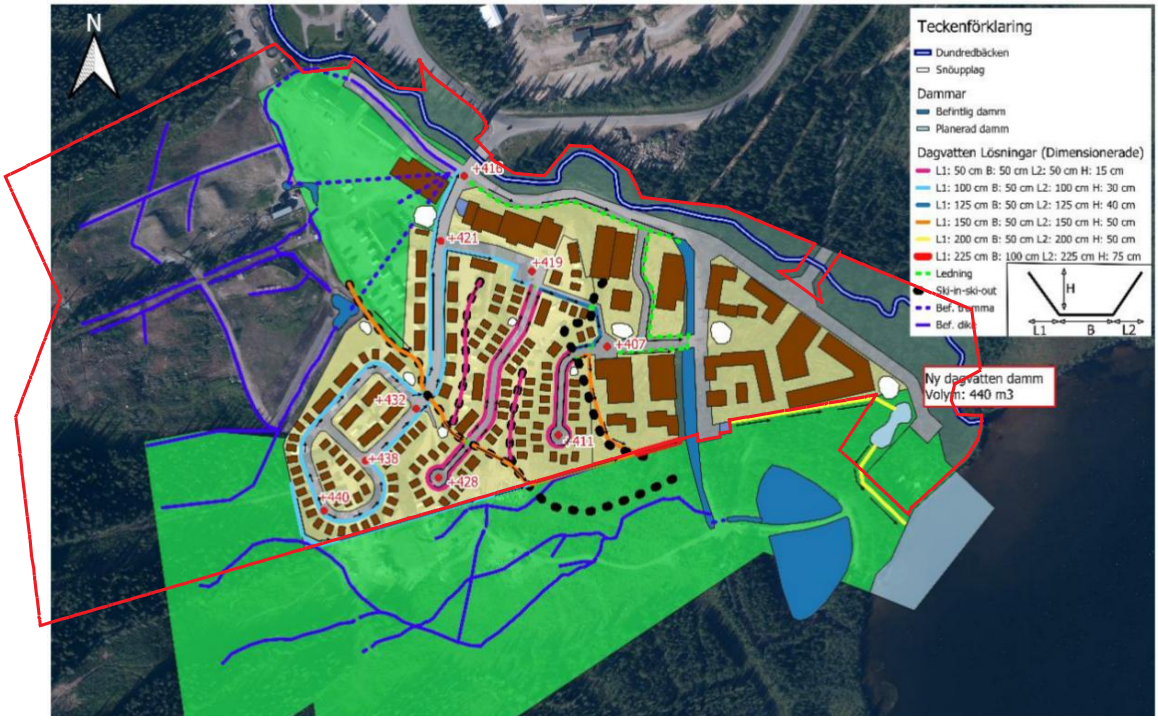
Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts (Afry, 2024) i syfte att beräkna, modellera och utreda dagvattenanläggningarnas kapacitet, dimensionering, läge och ytbehov med avseende på utbyggnad av bostäder, centrumkvarter och camping inom planområdet.

Systemlösning

Utifrån anlagd systemlösning, områdets förutsättningar och den planerade exploateringen har en ny heltäckande systemlösning tagits fram. Systemlösningen består av diken, ledningar och dammar och omhändertar dag- och smältvatten från Dundret fjällanläggning. Grundprincipen är att omhänderta vatten så lokalt som möjligt för att minimera både flödes- och föroreningsbelastningen.

Det framtagna dagvattensystemet som modellerats har tillräcklig kapacitet för att klara dimensionerade regn på 20 år. Det finns dock en flaskhals i trummorna som förbinder sedimenteringsstråket och fiskedammarna. Rekommendation är att trummorna sedimenteringsstråket och fiskedammarna uppdateras till en större dimension. Dagvattensystemet är dimensionerat för att klara av ett 100-årsregn



Förslag på systemlösning för Dundret fjällanläggning (Afry 2024). Planområde med röd linje.

under förutsättning att magasineringsvolymen inte fylls upp av tidigare regnhändelser.

Ett avskärande dike är utformat för att samla upp vatten från skid-/skogsområdet i väster och leda det till befintlig långsmal damm. Detta säkerställer att naturligt vatten förblir fritt från föroreningar inom utvecklingsområdet samtidigt som det skyddar bostäder från höga flöden. Dimensionerna på det avskärande diket är relativt små uppströms och ökar gradvis nedströms (se turkos-, orange- och rödmarkerade sektioner av diket). Dikesystemet inom stugområdet (gult område i väst) är avsett att samla upp dagvatten från vägar och närliggande byggnader och leda det till avskärande dike som går i nord-sydlig riktning (orange-markerad sektion i väster). Det orange-markerade diket kopplas sedan till den orange delen av det avskärande diket i söder. Ett annat dikesystem, beläget i de centrala delarna av planområdet, är utformat för att samla upp vatten från stugområdet och leda det till den rödmarkerade delen av det avskärande diket.

Dagvatten från hotellområdet, som ligger i den norra delen av planområdet, samlas upp via dagvattenledningar och leds direkt till befintlig långsmal damm (se den streckade gröna linjen i norr). Dagvattnet som samlas upp av dagvattenanläggningarna i dessa delar av planområdet avleds till fiskedammarna i sydöstra delen av området för ytterligare fördröjning och rening innan det slutligen släpps ut i Harrträsket.

Dagvatten i centrumområdet, beläget på den östra sidan av planområdet, är avsett att samlas upp av det gula markerade diket i öster. En ny dagvattendamm med en volym på 440 m³ planeras att byggas för att fördröja och rena vattnet från både centrumområdet, den planerade spaanläggningen och vägen. Efter att dagvattnet har fördröjts och renats släpps det ut i Harrträsket.

Rening
Modelleringsresultaten från dagvattenutredningen visar att dagvattenreningen i området är effektiv och tillräcklig. På grund av osäkerheterna i modelleringar kan dock ytterligare åtgärder rekommenderas för att säkerställa ett tillräckligt framtida skydd av recipienten. Hittills har flera lokalt omhändertagande av dagvatten byggts på platsen i form av gräsdiken eller översilningsytor eller är under planering. Med tanke på den fortsatta utvecklingen av området, med fler gäster och mer trafik, är det tillrådligt och i enlighet med Gällivares föreslagna dagvattenpolicy att fortsatt bygga ut vegetationsklädda ytor för att minska möjliga dagvattenföroreningar att nå recipienten.

Snöhantering
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.

Snö som ackumuleras inom området förväntas inte ha särskilt höga ackumulerade föroreningsnivåer jämfört med urbana områden. Smältvatten är därför framför allt ett problem när det gäller erosion och vid händelser där stora regnmängder faller under smältperioden. För snödeponier rekommenderas att ge snön tillräckligt, och inte för brant, utrymme för att smälta. Det rekommenderas även att låta smältvatten

först rinna över översilningsytor en tillräcklig sträcka för att sedan samlas upp i diken.

Elförsörjning

Inom planområdet möjliggörs för två nya nätstationer för att förstärka elnätet. Respektive yta avsatt för nätstation är 10x10 meter. Lokaliseringen i närheten av huvudinfarten och är avsedd att samordnas med ny placering av telekommunikationsanläggning. Även en befintlig nätstation säkerställs inom planområdet.

Befintliga markförlagda ledningar är säkerställda med markreservat på plankartan.

Tele och opto

Kvartersmark för ny lokalisering av telekommunikationsanläggningen har reserverats inom planområdet i närheten av huvudinfarten, då detaljplanens genomförande hindrar nuvarande placering. Ytan är totalt cirka 300 m² är avsedd att samordnas med ny nätstation. Anordning ska placeras minst 10 meter från nätstation.

Framtida fastigheter inom planområdet kan anslutas till befintligt fibernät.

Värme

Det finns möjlighet att ansluta fastigheter och byggnader inom planområdet till fjärrvärmenätet genom utbyggnad av huvudstammen fram till Dundret. Beslut om utbyggnad är inte fattat i nuläget.

Avfall och återvinning

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

Från 2027 gäller nya regler om fastighetsnära insamling som innebär insamling av förpackningar (glas, papper, plast och metall) ska lösas inom den egna fastigheten. Handbok från Avfall Sverige, handbok för avfallsutrymmen – *Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, beskriver både om utformning av avfallsutrymmen samt framkomlighet för inhämtningsfordon och personal samt arbetsmiljö för hur hämtning av avfall kan ske*.

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] **Natur**

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 förvaringsmöjligheter 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 rad-, par-, och kedjehus, fristående enbostadshus 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] **Tekniska anläggningar**

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

[E_1] **Pumpstation**

Bestämmelsen syftar till att reglera områden för pumpstation för vatten och avlopp.

[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.

[N_1] **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 övernattning 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.

Syftet är även att möjliggöra uthyrning av bostäder för tillfällig logi, det vill säga övernattning 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 tillfällen 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.

[O_1] **Hotell- och konferensanläggning**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillfällig övernattning på hotell eller jämförbart boende. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen såsom kontor, restaurang, spa, gym, lekplats och parkering.

[P] **Parkering**
Bestämmelsen syftar till att reglera alla slag av självständiga parkeringsanläggningar, exempelvis markparkering, parkeringshus, cykelparkering, garage.

[R_1] **Friluft-, sport och idrottsanläggning**
Bestämmelsen syftar till att reglera anläggningar för friluftsliv, sport- och idrottsändamål som riktar sig till besökare. Friluftsanläggningar kan exempelvis vara motionsslingor, 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.

[R_2] **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.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

[a_1] **Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen**
Planbestämmelsen syftar till att redovisa allmän plats inom planområdet som omfattas av enskilt huvudmannaskap.

Utformning av allmän plats

[+0,0] **Markens höjd över angivet nollplan**
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa lämpliga höjdnivåer för planerad väg. Nollplan avses från RH2000.

[dagvatten$_1$] **Dagvatten**
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig dagvattenhantering inom ytan.

[skydd$_1$) **Skydd mot erosion får anordnas får anordnas**
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra åtgärder inom i vägområdet för skydd mot erosion.

[bro$_1$] **Bro för oskyddade trafikanter**
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra bro över Dunderbäcken för gångtrafik i syfte att höja de rekreativa värdena genom stråk för bland annat promenad och skidåkning samt öka tillgänglighet mellan planområdet och Gällivare 12:74.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens nyttjande

[prickmark] **Marken får inte förses med byggnad**
Planbestämmelsen syftar till att undanta uppförande av byggnad på kvartersmark för att säkerställa utrymme för befintliga underjordiska ledningar samt lokalt omhändertagande av dagvatten.

Höjd på byggnadsverk

[h_1] **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter**
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.

[h_2] **Högsta nockhöjd är 10 meter. Teknikutrymme får inte överstiga högsta nockhöjd**
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. Teknikutrymmen som till exempel ventilationsanläggningar får inte överstiga angiven nockhöjd.

[h_3] **Högsta nockhöjd är 16 meter. Teknikutrymme får inte överstiga högsta nockhöjd**
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. Teknikutrymmen som till exempel ventilationsanläggningar får inte överstiga angiven nockhöjd.

[h_4] **Högsta nockhöjd är 18 meter. Teknikutrymme får inte överstiga högsta nockhöjd**
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. Teknikutrymmen som till exempel ventilationsanläggningar får inte överstiga angiven nockhöjd.

[h_5] **Högsta nockhöjd är 24 meter. Teknikutrymme får inte överstiga högsta nockhöjd**

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. Teknikutrymmen som till exempel ventilationsanläggningar får inte överstiga angiven nockhöjd.

[h_6] **Högsta nockhöjd är 26 meter. Teknikutrymme får inte överstiga högsta nockhöjd**

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. Teknikutrymmen som till exempel ventilationsanläggningar får inte överstiga angiven nockhöjd.

Markens anordnande och vegetation

[n_1] **Dagvattenhantering**

Planbestämmelsen syftar till att reglera ytor för dagvattenhantering såsom diken och dagvattenanläggning. Utbredning där diken planeras är 6 meter breda.

[n_2] **Byggnader ska placeras och anpassas till befintlig terräng. Utfyllnad och sprängning som skapar stora höjdskillnader med slänter eller murar tillåts ej**

Planbestämmelsen syftar till att bevara terrängen i området och minska behovet av sprängning och fyllning.

[n_3] **Markarbeten som kan försämra stabilitet eller orsaka erosion får inte utföras utan att stabiliserande åtgärder vidtas. Gäller inom användningsområdet**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att nödvändiga skyddsåtgärder vidtas vid åtgärder inom friluftsområdet för att inte riskera påverkan på nedanförliggande bebyggelse.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

[u_1] **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för befintliga markförlagda ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

[g_1] **Markreservat för gemensamhetsanläggning**
Planbestämmelsen syftar till att reglera utrymme för gemensamhetsanläggning i syfte att bibehålla befintlig gatusträckning i berörd del.

Placering

[p_1] **Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen omfattar friliggande enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad**
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.

Upphävande av strandskydd

[a_2] **Strandskyddet är upphävt**
Strandskyddet är upphävt inom del av planområdet som omfattas av strandskydd. Upphävande av strandskydd inom kvartersmark syftar till möjligheteten att anordna ett friluftsområde med tillhörande anläggningar.

Utformning

[f_1] **Tak ska vara av icke-reflekterande material**
Planbestämmelsen syftar till att reglera tak av icke-reflekterande material för att förhindra bländande ljussken för utförsåkare.

[f_2] **Minsta respektive största takvinkel för bostadshus är 20 respektive 55 grader**
Planbestämmelsen syftar till att reglera största respektive minsta takvinkel för bostadshus.

[f_3] **Fasad ska vara av trä. Träfasad får ha inslag av naturmaterial.**
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.

[f_4] **Fasad ska vara i naturligt behandlat eller obehandlat trä alternativt färgsatt i falurött eller dova kulörer i 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.

Utförande

[b_1] **Källare får inte finnas**

Planbestämmelsen syftar till att hindra att grundläggningsdjupet inte riskerar att påträffa berg eller att konstruktionen hamnar under grundvattennivån.

Utnyttjandegrad

[e_1] **Största byggnadsarea är 70 procent av fastighetsarea inom egenskapsområdet**

Planbestämmelsen syftar till att reglera byggrätt inom respektive framtida fastighet för befintliga och långsiktiga framtida behov, där eventuell fastighetsbildning inom egenskapsområdet inte påverkar byggrätten inom respektive fastighet.

[e_2] **Största byggnadsarea för bostadshus är:**

- **100 kvadratmeter per friliggande enbostadshus**
- **80 kvadratmeter per rad-, par- eller kedjehusenhet**
- **30 kvadratmeter per komplementbyggnad**

Planbestämmelsen syftar till att reglera byggrätt inom kvartersmark för småhusändamål. Med begreppet enhet avses till exempel att ett enbostadshus är en enhet, ett parhus är två enheter. Ett flerbostadshus är en enhet, enskild lägenhet ska inte räknas som enhet.

[e_3] **Största byggnadsarea är 450 m^2 per byggnad som inte omfattas av egenskapsbestämmelsen e_2 eller e_4**

Planbestämmelsen syftar till att reglera byggrätt för respektive flerbostadshus, servicebyggnad, vandrarhem och övriga byggnader inom kvartersmarken för att säkerställa skalan på bebyggelsen. Bestämmelsen avser de byggnadstyper som inte regleras genom andra egenskapsbestämmelser.

[e_4] **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.

[e_5] **Största byggnadsarea är 40 procent av fastighetsarea inom användningsområdet**

Planbestämmelsen syftar till att reglera byggrätt inom respektive framtida fastighet för befintliga och långsiktiga

framtida behov, där eventuell fastighetsbildning inom användningsområdet inte påverkar byggrätten inom respektive fastighet.

Ändrad lovplikt

[a_3] **Marklov krävs även för trädfällning**
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att träd inte fälls innan det har gjorts en bedömning om åtgärder utlöser behov av stabiliserande åtgärder.

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.

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.

MILJÖMÅL

Detaljplanen Del av Dundret 5:4 har relaterats till de 16 nationella miljökvalitetsmålen. Miljömålen utgör en viktig utgångspunkt vid bedömning av miljökonsekvenser i allmänhet, och i synnerhet vid mer strategiska bedömningar som i föreliggande MKB. De miljömål som bedömts vara relevanta för detaljplanen samt hur dessa bedömts påverkas av planerade åtgärder redovisas i tabell nedan.

Miljökvalitetsmål		**Kommentar**
8	Levande sjöar och vattendrag	Med den dag- och spillvattenhantering som planeras inom planförslaget bedöms transporten av föroreningar och sediment till Harrträsket begränsas tillräckligt för att planförslagets genomförande inte ska motverka målet. Förutsättningar för friluftsliv i strandnära miljöer, som enligt miljömålet ska värnas, bedöms i viss mån förbättras till följd av planförslaget.
14	Storslagen fjällmiljö	Regeringens preciseringar angående miljömålet innefattar bland annat fjällens värden för rennäringen, ekosystemtjänster och god stabilitet i den biologiska mångfalden inom fjällmiljö, bevarade natur- och kulturmiljövärden samt fjällmiljöers värden för friluftsliv. Planförslaget förväntas innebära viss negativ påverkan på renskötseln i anslutning till och inom planområdet. Dessutom förväntas planen medföra medelstora negativa konsekvenser på naturmiljön. Planens syfte gällande friluftsmiljöer och möjligheter bedöms dock bidra till värnande och bibehållning av fjällmiljöns värden för friluftsliv. Planförslaget bedöms således innebära både positiv och negativ påverkan på miljömålet.
15	God bebyggd miljö	Utbyggnad enligt planförslaget innebär utvidgning av befintlig verksamhet inom området och tar främst tillvara på redan ianspråktagen mark. Planen har utformats med hänsyn till skyddade områden och befintliga natur-, vatten- och friluftsvärden och tillgängliggör natur- och grönområden för fler människor. Området planeras också med en variation av bostäder, verksamheter och service. Planförslaget bedöms innebära positiv påverkan på miljömålet.

Miljökvalitetsmål		Kommentar
16	Ett rikt växt- och djurliv	Området är till stora delar redan ianspråktaget av bebyggelse men kvarvarande skogsområde kring Dunderbäcken, framförallt i närheten av Harrträsket, har påtagliga naturvärden och förhållanden som är av betydelse för områdets biologiska mångfald. Genomförandet av planförslaget bedöms innebära viss negativ påverkan på miljömålet till följd av byggnation inom område med utpekade naturvärden.

SAMMANFATTNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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 miljökonsekvens-beskrivning för Natura 2000-prövningen.

I aktuellt planförslaget bedömer kommunen att planens påverkan utifrån följande miljöaspekter behöver utredas närmare i miljöbedömningen:

- Naturmiljö och skyddsvärda arter
- Rekreation och friluftsliv
- Markförhållanden (ras och skred)
- Vatten
- Landskapsbilden
- Riksintresse och andra skyddade områden

Använd konsekvensskala i miljöbedömningen.

--- Stora negativa	-- Medelstora negativa	- Små negativa	0 Inga konsekvenser	+ Små positiva	++ Medelstora positiva	+++ Stora positiva

De kumulativa konsekvenserna för respektive miljöaspekt beskrivs i aktuellt kapitel. Sammanfattningsvis är det främst påverkan från utbyggnad i närområdet (pågående eller kommande detaljplaner) och industriomställningen i Norrbotten som bedöms bidra till den kumulativa påverkan på Natura 2000-områden, naturmiljö, riksintresse för rennäring och rennäring bedriven av samebyn Unna Tjerusj.

Konsekvenserna och förslag på skyddsåtgärder för de respektive miljöaspekterna i MKB:n sammanställts och redovisas i detta avsnitt. Nedan visas en sammanställning av bedömda miljöeffekter.

Bedömda miljöeffekter för de miljöaspekter där planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

MILJÖASPEKT	BEDÖMD MILJÖEFFEKT
Riksintressen och andra skyddade områden	**Inga konsekvenser.** Planförslaget bedöms vara förenligt med naturreservatets före-skrifter och syften. Tillsammans med annan samhällsutveckling bedöms planförslaget medföra ökade svårigheter för rennäringen vilket kan riskera att påverka riksintresset för rennärings syften negativt. En tät dialog med samebyn kring markanvändning och skydds-åtgärder krävs för att motverka detta. I stora drag bedöms planförslaget innebära ökad tillgänglighet, säkerhet och kunskap om riksintresset för friluftsliv, vilket är en utvecklings-möjlighet som identifierats i dess värdebeskrivning. Planförslaget bedöms vara förenligt med strandskyddets syfte.
Naturmiljö	**Medelstora negativa.** Planförslaget innebär att merparten av ett skogsområde med påtagliga naturvärden och utpekade nyckelbiotoper söder om Dunder-bäcken tas i anspråk för bebyggelse. Genomförandet av detaljplanen minskar livsmiljön lokalt för vissa natur-vårdsarter men de bedöms inte påverkas i ett regionalt eller nationellt perspektiv. Sammantaget bedöms planförslaget innebära medelstora negativa konsekvenser för naturmiljön jämfört med nuvarande förhållanden.
Natura 2000: Dundret SE0820211	**Inga konsekvenser.** Planförslaget medför en mycket marginell minskning av naturtypen taiga. Det bedöms dock inte leda till negativ påverkan på bevarandemål eller bevarandestatus på naturtyper eller arter inom Natura 2000-området Dundret. Sammantaget bedöms huvud-alternativet inte medföra några konsekvenser på Natura 2000-området Dundret jämfört med nuvarande förhållanden.
Natura 2000: Torne och Kalix älvsystem SE0820430	**Inga konsekvenser.** En ekologiskt funktionell kantzon kring Dunderbäcken kan bibehållas genom planlagd naturmark. I dagsläget är delar av kantzonen påverkad genom tidigare vägdragning och det finns möjlighet till förbättring genom återställning. Ett fullt utbyggt dagvattensystem förhindrar utförsel av sediment och föroreningar till Dunderbäcken och Harrträsket. Ett genomförande av detaljplanen enligt planförslaget bedöms inte leda till negativ påverkan på bevarandemål eller

MILJÖASPEKT	BEDÖMD MILJÖEFFEKT
	-status på naturtyper eller arter i Natura 2000-området Torne och Kalix älvsystem. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra några konsekvenser med avseende på Natura 2000-området Torne och Kalix älvsystem jämfört med nuvarande förhållanden.
Ytvatten	**Små positiva**. Planförslaget innebär förändrad markanvändning och avvattning inom planområdet. Den föreslagna dag-vattenlösningen innebär att hela planområdet avvattnas till Harrträsket. Beräkningar av föroreningshalter i dagvatten/smältvatten före och efter ändring av markanvändning visar att koncentrationerna för huvud-alternativet är låga för alla beräknade ämnen. Sammantaget bedöms huvud-alternativet medföra små positiva konsekvenser jämfört med nuvarande förhållanden.
Människors hälsa avseende risker för ras, skred och erosion	**Medelstora positiva.** Planförslaget innebär exploatering av stora delar av planområdet och en stor förändring av områdets mark-förhållanden genom schaktning, uppfyllnad och grundläggning. Det förväntas dock även innebära förbättrade markförhållanden tack vare föreslagna skadeförebyggande åtgärder och förbättringar av dagvatten-hanteringen, vilket bedöms medföra medelstora positiva konsekvenser.
Rennäring	**Medelstora negativa.** Planförslaget medför likt nollalternativet svårigheter för Unna Tjerusj att börja nyttja aktuellt område för rennäring i framtiden. Dessutom medför det ökad mänsklig aktivitet och markslitage, ökat antal skoteråkare utanför markerade leder samt bidrar till kumulativa effekter tillsammans med annan utveckling i närområdet. Jämfört med nollalternativet innebär planförslaget större negativ påverkan utifrån att ett större område tas i anspråk samt att aktiviteten i området ökar mer. Planförslaget bedöms medföra medelstora negativa konsekvenser med avseende på rennäring jämfört med nuvarande förhållanden och små negativa jämfört med nollalternativet. Den kumulativa effekten med fler områden som tas i anspråk för samhällsutveckling i samverkan med klimatförändringen som kan medföra sämre bete bedöms kunna ge måttlig till stor negativ konsekvens för rennäringen.
Rekreation och friluftsliv	**Medelstora positiva**. Planförslaget innebär stor potential för positiva konsekvenser för rekreation och friluftsliv. Planförslaget syftar till att generera ett ökat besöks-antal i området vilket ger förutsättningar för ett flertal aktiviteter under hela året. Detta bedöms innebära ökad tillgänglighet för både närboende och tillresande. Omledning av skidspår och skoterled bedöms dessutom kunna förbättra tillgängligheten under vintersäsongen

MILJÖASPEKT	BEDÖMD MILJÖEFFEKT
	Sammantaget bedöms planförslaget medföra medelstora positiva konsekvenser med avseende på rekreation och friluftsliv.
Landskapsbild	**Medelstora negativa.** Planförslaget 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 huskroppar inom centrumområdet samt för hotell-, konferens-, fritids- och rekreations-anläggning. Därutöver tillkommer parkeringar och nya vägar. En relativt stor andel av befintlig barrskog kommer att avverkas och andra idag obebyggda platser bebyggas, vilket medför att områdets karaktär förändras. Reglering av fasadmaterial och färgsättning för planerad bostads- och centrumbebyggelse bedöms positiv för områdets landskapsbild och enhetliga utformning. Det bedöms även som positivt att höjdsättning av fastigheter inom planområdet har anpassats efter höjdskillnaden inom kvartersmarken då påverkan på landskapsbilden på längre avstånd inte bedöms bli omfattande i jämförelse med dagsläget. Sammantaget bedöms planförslag medföra medelstora negativa konsekvenser med avseende på landskapsbilden jämfört med nuvarande förhållanden.

De bestämmelser som finns i planen för att begränsa konsekvenserna inom planområdet:

- En zon kring Dunderbäcken planläggs som naturmark för att bibehålla bäckens naturliga svämplan samt naturvärden i en kantzon med vegetation och beskuggande träd.
- Strandzonen mot Harrträsket planläggs som naturmark.
- Utformning av bebyggelsen såsom största byggnadsarea, högsta nockhöjd och fasadmaterial regleras genom planbestämmelser.
- Utformning av ny väg parallellt med Dunderbäcken har anpassats för att undvika påverkan på bäckens kantzon.
- Källare för inte anordnas inom planområdet med hänsyn till ytligt berg och grundvattennivå.
- Skydd mot erosion får anordnas inom gatumark.

Skyddsåtgärder riktade till den planerade verksamheten/exploatören inom planområdet:

- Tydlig märkning av skoterleder och information om var skoterförbud råder för att minimera påverkan på rennäring.

- Tydlig märkning och information om leder för till exempel vandring och mountainbike sommartid för att minimera markslitage. Skyltning med information om Natura 2000-områdena.

- Tydlig information till dem som vistas inom och i anslutning till planområdet om hur rennäringen bedrivs på platsen och eventuella förhållningsregler gällande detta.

- Kontinuerlig dialog ska föras mellan Dundret Fjällanläggning AB, Gällivare kommun och Unna Tjerusj både under planprocessen och genomförandet av planförslaget. Detta för att säkerställa att negativ påverkan på Unna Tjerusjs verksamhet minimeras.

- Unna Tjerusj ska informeras i god tid innan anläggningsarbete påbörjas. Anläggningsarbeten ska påbörja efter 1 maj då renskötseln flyttats till väster om odlingsgränsen.

- Utöka antalet områden med skoterförbud och införa säsongsmässiga informationsutskick till boende och besökare. För att minska den kumulativa påverkan kan förtätning av befintlig bebyggelse ske till förmån för bevarande av andra områden (till exempel Vassaraträsk och Sikträsk).

- Höjdsättning i planområdet måste säkerställa att marken lutar från byggnaderna mot områden som kan översvämmas.

- Skötselplan för dagvattenanläggningen för drift och regelbundet underhåll ska tas fram.

- Stenfyllning, flödesspridare och/eller flödeshinder behöver installeras i dikessektioner där höga flödeshastigheter kan förekomma för att minska flödeshastigheterna och erosion under extrema händelser;

- Ett egenkontrollprogram med vattenprovtagning för Harrträsket behöver tas fram för att kunna göra en mer realistisk bedömning av föroreningssituationen och påverkan på recipienten. Analyssvar bör skickas till datavärd.

- Framtagande och genomförande av ett kontrollprogram för uppföljning av ras- och skredproblematik. Detta utgår från rekommendationer från Norconsult (2021) och SGI:s karteringspunkter och innebär bland annat att följa upp stabiliteten för de slänter som bedömts ha låg stabilitet vid förändrade förutsättningar i området såsom borttagning av vegetation, bygg- och anläggningsarbeten, förändring av vattenavrinning, extrema väderförhållanden eller igensättning av trummor

- Löst material nära Dunderbäcken såsom döda träd kan orsaka dämning i trummor och trängre bäckpartier nedströms. För att undvika att bebyggelsen skadas vid en översvämning ska trummorna besiktigas och rensas av Dundret fjällanläggnings personal efter högvattensituationer, främst kopplade till vårfloden.

- För att minska småskalig erosion och undvika att nya framtida slamströmsrännor utbildas ska återetablering av växtlighet eller annan form av erosionsskydd för blottade jordytor utföras. Förslagsvis kan sådden antingen skyddas med nedbrytbara erosionskontrollsmattor eller genom att sätta småväxt vegetation (sticklingar). Alternativt eller som komplement kan sådden skyddas mot uttorkning genom användandet av så kallad hydrosådd.

FÖRENLIGHET MED 3 och 5 KAP. MILJBALKEN

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

Riksintresse rennäring

Dundret, Repisvaara och Vassaraträsk ingår i ett område som utgör riksintresse för rennäring enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Den pågående industriella omställningen i Norrbotten påverkar rennäringen kumulativt. Även om utvecklingen vid Dundret och Repisvaara isolerat bedöms ha små effekter på rennäringen, visar en rennäringsanalys för Unna Tjerusj att dessa områden tillsammans med kopplingen till Gällivare centrum ändå bidrar till den totala påverkan (WSP, 2024).

En redan uppnådd kumulativ effekt är att samebyn önskar en revidering av de utpekade riksintressena inom samebyn samt deras värden. En revidering kan begäras av Sametinget. Samhällsomvandlingen och utbyggnaden av Repisvaara har gjort att dessa marker inte längre kan nyttjas för rennäringen. Klimatförändringarna gör renskötselåret oberäkneligt. Tillsammans med den industriella utvecklingen kommer förutsättningarna för att bedriva renskötsel för Unna Tjerusj försvåras. Den ökade mänskliga aktiviteten vid Dundret och Repisvaara innebär ytterligare försvårade förutsättningar för renskötseln.

Planförslaget bedöms kunna bidra till att försvåra bedrivandet av rennäringen och därmed riskeras delvis riksintressets syfte. En tät dialog med samebyn kring markanvändning och skyddsåtgärder krävs för att motverka detta.

Riksintresse friluftsliv

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.

Inom området för riksintresse för friluftsliv som överlappar med planområdet planeras en variation av bostäder, friluftsliv och camping samt frilufts-, sport- och idrottsanläggningar. Detta bedöms innebära positiva konsekvenser för riksintresset då majoriteten av planerad markanvändning främjar friluftsliv.

Sammantaget förväntas planförslag innebära ökad tillgänglighet, säkerhet och kunskap om naturmiljön inom riksintresseområdet, vilket är en utvecklingsmöjlighet som identifierats i värdebeskrivningen för riksintresset. I allmänhet bedöms planförslag stämma väl överens med dessa utvecklingsmöjligheter.

Natura 2000-områden

Del av planområdet ligger inom utpekat Natura 2000-område för Dundret medan Dunderbäcken ingår i utpekat Natura 2000-område för Torne- och Kalix älvsystem.

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.

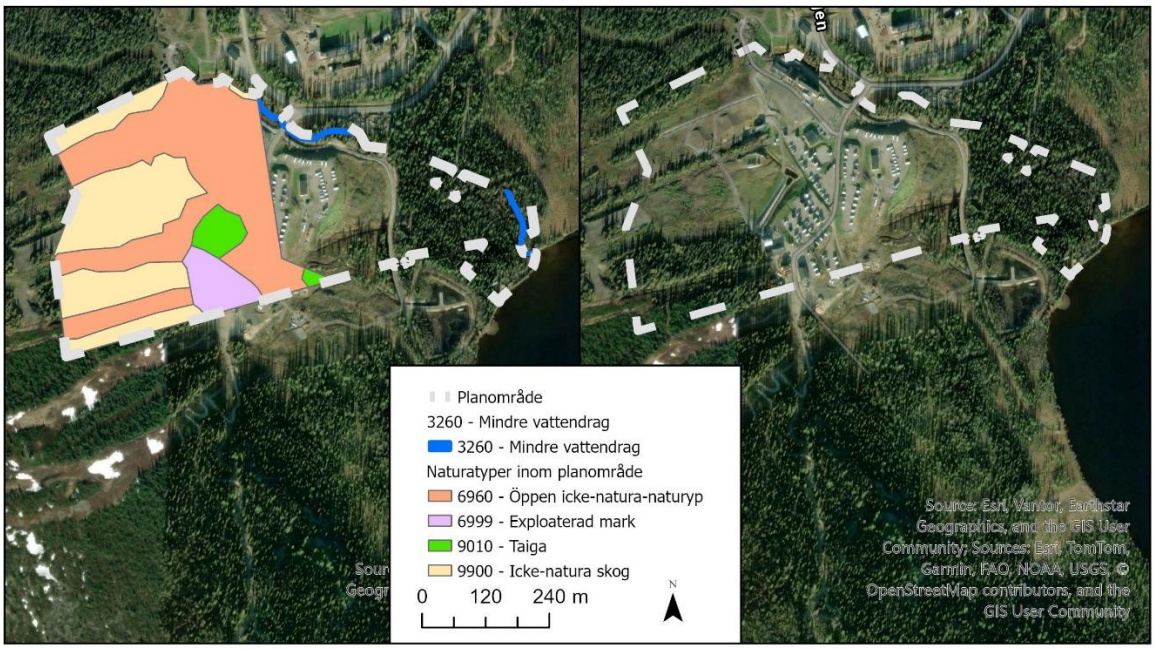
Dundret

Den del av planområdet som ligger inom utpekat Natura 2000-område för Dundret är sedan tidigare ianspråktagen för fjällanläggningens verksamhet, det vill säga byggnader för anläggningens drift och underhåll, camping och vandrarhem, parkering och dylikt.

En utökning av fjällanläggningen enligt planförslaget medför en ökad aktivitet i området vilket riskerar att leda till ett ökat slitage av naturen. Det kan medföra en liten negativ påverkan för naturvärdena både inom planområdet och i dess anslutning. Tydlig skyltning och markering av leder minskar risken för påverkan.

Utter är en utpekad art i båda Natura 2000-områdena och påverkan på arten beskrivs under rubrik Torne och Kalix älvsystem nedan. De utpekade naturtyperna samt uttern bedöms enligt bevarandeplanen ha ett gynnsamt bevarandetillstånd i nuläget.

Taiga (9010) är den enda av de utpekade naturtyperna som förekommer inom planområdet. Utifrån kartunderlag över naturtyper har taigan inom planområdet en areal av cirka 0,7 ha, vilket utgör cirka 0,03 % av taigans totala areal inom Natura 2000-området Dundret. Den faktiska arealen av taigan inom planområdet i nuläget är ännu mindre, eftersom aktuella delar redan är ianspråktagna. Det innebär att detaljplanens genomförande medför en mycket marginell minskning av naturtypen taiga och inte någon minskning av övriga utpekade naturtyper.



Kartor som visar kartlagda naturtyper (t.v.) i förhållande till den faktiska markanvändningen (t.h.).

Ett genomförande av detaljplanen enligt planförslag bedöms inte leda till negativ påverkan på bevarandemål eller bevarandestatus på naturtyper eller arter inom Natura 2000-området Dundret.

Torne och Kalix älvsystem

Dunderbäcken med dess närmaste omgivningar föreslås bevaras som naturmark i planförslaget. Planerad vägbyggnation behöver ske med stor hänsyn och med beskrivna skadeförebyggande åtgärder för att undvika påverkan på Dunderbäcken och recipienten Harrträsket. Kommunen har tagit fram en förprojektering för områdesvägen, där fokus legat på att undvika påverkan på Dunderbäcken.

Inom planområdet har åtgärder vidtagits för att hindra negativ påverkan på Dunderbäcken genom anläggande av ett övrigripande dagvattensystem som inkluderar diken och dammar, vilka tillsammans hindrar transport av sediment till Harrträsket. Inget sedimentutsläpp kommer ske till Dunderbäcken då inget vatten avleds till bäcken.

En ekologiskt funktionell kantzon kring Dunderbäcken kan bibehållas genom planlagd naturmark på båda sidor om bäcken. Bäckens svämplan ryms inom naturmarken, vilket har kontrollerats mot tillgängliga kartunderlag. I dagsläget är delar av kantzonen påverkad genom tidigare vägdragning, där utfyllnader har skett och skog tagits ner. I samband med anläggande av den nya områdesvägen föreslås åtgärder för att återställa den tidigare påverkade kantzonen.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till negativ påverkan på bevarandemål eller bevarandestatus på naturtyper eller arter i Natura 2000-området Torne och Kalix älvsystem. Sammantaget bedöms planförslag inte medföra några konsekvenser med avseende på Natura 2000-området Torne och Kalix älvsystem jämfört med nuvarande förhållanden.

Samlad bedömning

Ett genomförande av detaljplanen inklusive planerade åtgärder som beskrivs i tillståndsansökan, bedöms inte leda till negativ påverkan på bevarandemål eller

bevarandestatus på naturtyper eller arter inom Natura 2000-området Dundret eller Natura 2000-området Torne och Kalix älvsystem.

Fjällanläggningen planerar en utveckling av nuvarande nedfarter för slalomåkning inklusive liftsystem. En utökning av slalombackarna utanför det nu aktuella planområdet kan påverka angränsande taiga med naturvärden, vilka beskrevs i genomförd naturvärdesinventering. Den kumulativa påverkan på naturtypen taiga kan därför leda till en liten minskning av naturtypens areal inom Natura 2000-området Dundret, beroende på hur stort område som behöver tas i anspråk för verksamheten. Den taiga som kan bli aktuell att ta i anspråk utgör mindre avgränsade områden mellan befintliga nedfarter. Under förutsättning att hänsynsåtgärder vidtas för att minimera andelen taiga som behöver tas i anspråk bedöms konsekvenserna bli marginella i förhållande till de stora och mer opåverkade arealer taiga som finns i Natura 2000-området Dundret.

Flera detaljplaner håller på att tas fram i närområdet inom Repisvaara-Dundret. Genomförandet av dessa planer bedöms inte innebära någon kumulativ påverkan i någon väsentlig grad avseende bevarandestatus på naturtyper eller arter i Natura 2000-området Torne och Kalix älvsystem under förutsättning att robusta dagvattensystem byggs ut för att förhindra spridning av föroreningar.

Genomförandet av omkringliggande detaljplaner kan leda till att antalet besökare som vandrar i området ökar vilket potentiellt kan medföra ökad störning och ökat slitage på naturen inom Natura 2000-området Dundret. Genom tydlig skyltning och markering av leder bedöms dock de kumulativa effekterna av detta bli marginella. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra några konsekvenser av betydelse för bevarandevärdena i Natura 2000-områdena Dundret samt Torne och Kalix älvsystem.

Miljökvalitetsnormer

Recipient för Dundret fjällanläggning är Harrträsket. Harrträsket är en ytvattenförekomst enligt vattendirektivet. Den ekologiska statusen för Harrträsket har klassificerats till god status med medelgod tillförlitlighet. Klassningen baseras på en sammanvägning av tillgängliga data, dock saknas data för många parametrar. Bland annat näringsämnen och särskilda förorenande ämnen.

Den kemiska statusen för Harrträsket har klassificerats till uppnår ej god status med tillförlitlighet medel. Detta på grund av att kvicksilver och polybromerade ifenyletrar (PBDE) med stor sannolikhet överskrids i vattenförekomsten. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges vattenförekomster. Därför har undantag satts för kvicksilver och PBDE i form av mindre stränga krav då det bedömts tekniskt omöjligt att sänka halterna. Dock får de nuvarande (2015) halterna av kvicksilver och PBDE inte öka. Bortses kvicksilver och PBDE från statusbedömningen anses vattenförekomsten ha god kemisk status.

Under oktober 2025 har vattenprovtagning i Harrträsket utförts. Proverna och analysresultaten presenteras i tabell nedan.

Analysresultat från provtagning av Harrträsket 2025.

Ämne	DB1	DV1	HT1
Arsenik mikrogram/liter	<0.5	<0.5	<0.5
Kadmium mikrogram/liter	<0.05	<0.05	<0.05
Kobolt mikrogram/liter	<0.2	0,365	<0.2
Krom mikrogram/liter	<0.9	<0.9	<0.9
Koppar mikrogram/liter	<1	<1	<1
Molybden mikrogram/liter	<0.5	<0.5	<0.5
Nickel mikrogram/liter	<0.6	<0.6	<0.6
Bly mikrogram/liter	<0.5	<0.5	<0.5
Vanadin mikrogram/liter	<0.2	0,29	<0.2
Zink mikrogram/liter	<4	<4	<4
Kvicksilver mikrogram/liter	<0.02	<0.02	<0.02
Fosfor mikrogram/liter	<10	<10	<10
Oljeindex >C10-<C40 mikrogram/liter	<50.0	<50.0	<50.0
Fraktion C10-C12	<5.0	<5.0	<5.0
Fraktion C12-C16	<5.0	<5.0	<5.0
Fraktion C16-C35	<30.0	<30.0	<30.0
Fraktion C35-C40	<10.0	<10.0	<10.0
pH	7,1	7,3	7,9
Totalkväve milligram/liter	0,16	0,19	0,21
Konduktivitet vid 25°C milliSivert/meter	1,73	2,86	2,08
Suspenderat material milligram/liter	<5.0	<5.0	<5.0
Mättemperatur pH °C	21,3	21,3	21,2
Mättemperatur konduktivitet °C	21,1	21,1	21,2

Utifrån analysresultaten kan utläsas att många halter är låga eller till och med under laboratoriets detektionsgräns. För fosfor är halten under detektionsgränsen medan kväve visar på låga halter, mellan 0,16-0,21 mg/l. Detta indikerar att Harrträsket har god status med låg belastning av de analyserade ämnena.

Dunderbäcken är så kallat övrigt vatten och har därför inga fastställda miljökvalitetsnormer såsom en vattenförekomst. Däremot kan det vara viktigt att beakta övrigt vatten då de kan påverka vattenkvaliteten i närbelägna vattenförekomster, som i detta fall är Harrträsket.

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

Planförslaget innebära förändrad markanvändning och avvattning inom planområdet. Den föreslagna dagvattenhanteringen, för vilken åtgärder till stor del redan har slutförts, innebär att i princip hela Dundret fjällanläggning avvattnas till Harrträsket via den framtagna systemlösningen, både idag och i framtiden.

AFRY:s beräkningar av föroreningshalter i dagvatten/smältvatten före och efter ändring av markanvändning visar att koncentrationerna för planförslaget är låga för alla beräknade ämnen. Dessutom är den beräknade föroreningsbelastningen mycket låg och dagvattenutsläpp från de frekventa regn som eventuellt skulle kunna föra med sig föroreningar begränsas av avskiljning i det nya dagvattensystemet. Därmed kommer de flesta föroreningar som uppstår inom avrinningsområdet stanna inom avrinningsområdet. Reningskapacitet anses vara tillräckligt stor både i nuläget och i framtiden för att förhindra utsläpp av föroreningar till Harrträsket. Den provtagnings som utförts i Harrträsket indikerar att belastningen är låg idag. Därmed bedöms en exploatering av Dundret fjällanläggning inte riskera att miljökvalitetsnormen äventyras för ekologisk status i Harrträsket. Sammantaget bedöms ett genomförande planen inte leda till en försämring av kvalitetsfaktorer eller försvåra möjligheten att tillgodose miljökvalitetsnormerna för Harrträsket med framtagen systemlösning för dagvattenhantering.

RENNÄRING

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Unna Tjerusj marker och används inte av dem i dagsläget, men området väster om Harrträsket söder om planområdet har tagits i bruk. Planförslag innebär en stor exploatering inom planområdet som därmed kommer att förhindra möjligheten för Unna Tjerusj att nyttja dessa områden i framtiden. Omfattningen av planförslags påverkan beror på i vilken omfattning olika faktorer och andra pågående projekt i området påverkar Unna Tjerusj befintliga markanvändning.

Om utvecklingen leder till ökad aktivitet under flera månader, och även över sommaren, ökar risken för markslitage då stigar breddas och vistelse utanför lederna riskerar att ytterligare förstöra marklaven som är renarnas bete på Dundret (WSP, 2024). Mellan maj och oktober befinner sig renarna vanligtvis på sommarbete längre västerut vilket gör att den ökade mänskliga aktiviteten inte stör renarna under sommaren.

Faktorer utifrån planförslag som kan påverka användning av markerna innefattar;

Skoterkörning
Planförslag innebär att antalet människor som vistas i och i anslutning till planområdet kommer öka betydligt mer än i nollalternativet. Antalet skoteråkare som bryter mot skoterförbudet som råder på berget Dundret kan därmed komma att öka, vilket är negativt för Unna Tjerusj verksamhet.

Ökad mänsklig aktivitet i tidigare lugna områden
Aktiviteten kommer främst att öka inom planområdet och i de anslutande skidbackarna, där renarna inte vistas i dagsläget. För området vid Harrträskets västra sida och söderut kan det ökade antalet människor medföra negativ påverkan. Planförslag innebär ur denna aspekt att renhjorden skulle utsättas för störande moment under en begränsad tidsperiod under året, vanligen mellan oktober och december. Den negativa påverkan som ökad mänsklig aktivitet i området medför bedöms sammantaget som medelstor.

Befintliga barriärer
Planförslag innebär inte någon påverkan på de befintliga barriärer som finns i området som utgörs av väg E45 och Inlandsbanan. Planförslag innebär däremot att en ny barriär i landskapet skapas. Även om planområdet är lokaliserat i en del av Unna Tjerusj marker som inte nyttjas i dags-läget, kan Unna Tjerusj framöver behöva nyttja dessa, vilket då kan ha försvårats av utbyggnad enligt planförslaget. Detta minskar visserligen planförslags negativa påverkan på Unna Tjerusj markanvändning, men viss negativ påverkan kommer ändå uppstå. Om antalet besökare ökar i området kan också bil – och tågtrafik öka som en indirekt effekt, vilket gör barriäreffekten mer kraftfull och medför en ökad risk för påkörningar (WSP, 2024). Barriäreffekten kommer även förstärkas om pågående detaljplan för angränsande fastighet Gällivare 12:74 antas. Planförslaget bedöms ur denna aspekt medföra stor negativ påverkan.

Pågående projekt i området
Planförslag kommer, som tidigare nämnt, att försvåra Unna Tjerusjs möjlighet att nyttja sina marker på platsen. Omfattningen av påverkan ur denna aspekt beror också på hur andra projekt inom Unna Tjerusj marker fortlöper (utveckling av Gällivare tätort, utbyggnad av Hybrit och skogsavverkning vid Attavaara, med flera). Planförslag innebär att en större yta exploateras och att den därmed inte kan nyttjas av Unna Tjerusj. Därutöver kommer mängden aktivitet i området bli större vid genomförande av planförslag.

Sammantaget bedöms planförslag medföra medelstora negativa konsekvenser med avseende på rennäring jämfört med nuvarande förhållanden. Den kumulativa effekten med fler områden som tas i anspråk för samhällsutveckling i samverkan med klimatförändringen som kan medföra sämre bete bedöms kunna ge måttlig till stor negativ konsekvens för rennäringen.

NATURRESERVAT

Den del av planområdet (västra och södra) som ligger inom naturreservatet Dundret är redan ianspråktagen av den befintliga fjällanläggningens byggnader, vägar och parkeringar. 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. I närheten till Harrträsk medges byggrätt för hotell- och konferensanläggning samt fritids- och rekreationsanläggning i delvis samma läge som nuvarande bostadsfastighet, där strandskyddet är upphävt. Vid strandkant har en kantzon med naturmark lämnats. Eftersom planområdet ligger inom område undantaget föreskrifter angående markanvändning kräver utbyggnad enligt planförslaget inte dispens från naturreservatet föreskrifter.

Planförslaget innebär en väsentlig utbyggnad och ändring av markanvändningen på platsen jämfört med dagsläget. Då planförslaget delvis syftar till att främja och utveckla friluftslivet på platsen bedöms inte planförslaget motverka naturreservatets syften, utan snarare bidra positivt till dessa. Dock innebär planförslaget att aktiviteten och antalet besökare i området kommer att öka, vilket riskerar att leda till ett ökat slitage på, och störning av, naturen. Det kan medföra negativ påverkan för naturvärdena inom naturreservatet. Det finns även en risk att antalet personer som kör skoter till och från området och åker utanför markerade leder ökar, vilket skulle medföra negativ påverkan på naturreservatets naturmiljö även utanför planområdet.

NATURMILJÖ

Större delen av området som planläggs för bebyggelse är redan ianspråktaget och exploaterat. Detaljplanens genomförande innebär att en del av ett skogsområde söder om Dunderbäcken tas i anspråk för bebyggelse. Större delarna av utpekade naturvärdesobjekt med kvarvarande nyckelbiotoper kommer att tas i anspråk. Det är inom dessa områden som naturvårdsarterna i förekommer. Revlummer är fridlyst vilket innebär att det är förbjudet att ta bort, gräva upp eller skada exemplar av arten. Revlummer är dock en art som är mycket allmän i skogarna i området. Revlummer observerades i inventeringen som genomfördes 2007 och därefter har en stor del av dåvarande nyckelbiotop exploaterats och bebyggts. Arten har inte registrerats i efterföljande inventeringar vilket innebär att den kan ha försvunnit från området. Den fridlysta tickan doftticka, som finns inrapporterad i Artportalen av Skogsstyrelsens inventerare, har efter avstämning med Skogsstyrelsen bedömts vara en felaktig uppgift. Det rör sig sannolikt om den rödlistade tickan ostticka, som finns inlagd i naturvärdesrapporten. Bedömningen utgår därför från att det rör sig om ostticka, vilket ska verifieras av Skogsstyrelsen genom fältbesök snarast möjligt.

De delar som kommer att återstå av naturvärdesobjekten och nyckelbiotoperna är det område kring Dunderbäcken som i plankartan föreslås skyddas som naturområde. Det innebär att ett viktigt sammanhängande skogsområde längs bäcken skyddas genom planbestämmelse. Inom naturmarken ryms bäckens svämplan och närmast omgivande skogsområde, som ska fungera som en ekologiskt funktionell kantzon och spridningskorridor för arter. Flertalet observerade naturvårdsarter förekommer i anslutning till Dunderbäcken, där naturmark planeras. Några av arterna har också observerats inom eller nära intill det område som kommer tas i anspråk för bebyggelse. Detta gäller främst arterna rosenticka, vedticka, ullticka och rynkskinn, vilka dock har observerats på flera platser även inom det område som planläggs som naturmark. Enstaka exemplar av ostticka, som växer på äldre lågor av gran, kan också försvinna i samband med planens genomförande.

Genomförandet av detaljplanen enligt planförslag riskerar att lokalt påverka förekomsten av dessa arter, genom en minskning av deras livsmiljö, men arterna bedöms inte påverkas i ett regionalt eller nationellt perspektiv. En hänsynsrekommendation som föreslås är att ta vara på död ved, framförallt i grövre

dimensioner, och placera inom liknande miljö inom planlagd naturmark. Det ger möjlighet till bevarande och spridning för tickor, insekter och andra artgrupper som har sin livsmiljö kopplad till gammal död ved, såsom äldre lågor av gran. De fåglar som har observerats födosöker över större områden och har sina livsmiljöer kopplade till taigan med äldre träd, vilket finns i stora arealer kring området. Planförslaget bedöms inte omfatta åtgärder som innebär att dispens från artskyddet krävs.

En stor del av kvarvarande nyckelbiotoper kommer att tas i anspråk av exploateringen. De planer som fjällanläggningen har avseende utveckling av skidbackar angränsande till planområdet bedöms också innebära en ökad störning på omgivande skogsområden med dess djurliv. Det finns även en påbörjad detaljplan i närheten, på andra sidan Dunderbäcken (Gällivare 12:74) som kan leda till en kumulativ påverkan på områdets naturvärden.

Sammantaget bedöms planförslag medföra medelstora negativa konsekvenser med avseende på naturmiljö.



Gröna ytor redovisar registrerade nyckelbiotoper inom planområdet. Vit yta visar kvartersmark och gator inom planområdet. Övrig yta inom planområdet regleras som natur- eller parkmark.

LANDSKAPSBILD

Planförslag innebär ytterligare exploatering av planområdet, vilket kommer påverka landskapsbilden inom och i anslutning till planområdet både positivt och negativt. Planlagda byggrätter är lokaliserade till redan ianspråktagna ytor inom befintlig anläggning samt i skogsområdet invid Harrträsket.

En del av kvarvarande skogsområde kommer att avverkas och andra idag obebyggda platser kommer bebyggas. Detta medför negativ påverkan på områdets orörda naturlandskapskaraktär.

Sett från Harrträsket kommer planförslag innebära stor förändring jämfört med både dagsläget och nollalternativet då sjön är belägen lägre än stora delar av planområdet. Framför allt uppförandet av hotell-, konferens-, fritids- och rekreations-anläggning innebär en stor påverkan på landskapsbilden.

En utbyggnad av området med bostäder och fritidshus i kvartersindelningar, centrumverksamheter och hotell samt tillhörande parkeringsanläggningar kommer ge lokal påverkan på platsens karaktär. Fasadmaterial och färgsättning för bostads- och centrumbebyggelse kommer att regleras inom planområdet. Därutöver kommer det inom angivna ramar vara möjligt att variera form, takvinklar, takmaterial samt nockhöjd på fastigheter. Detta bedöms vara positivt för områdets landskapsbild och skapa en enhetlig utformning av området i jämförelse med nollalternativet där sådana regleringar saknas.

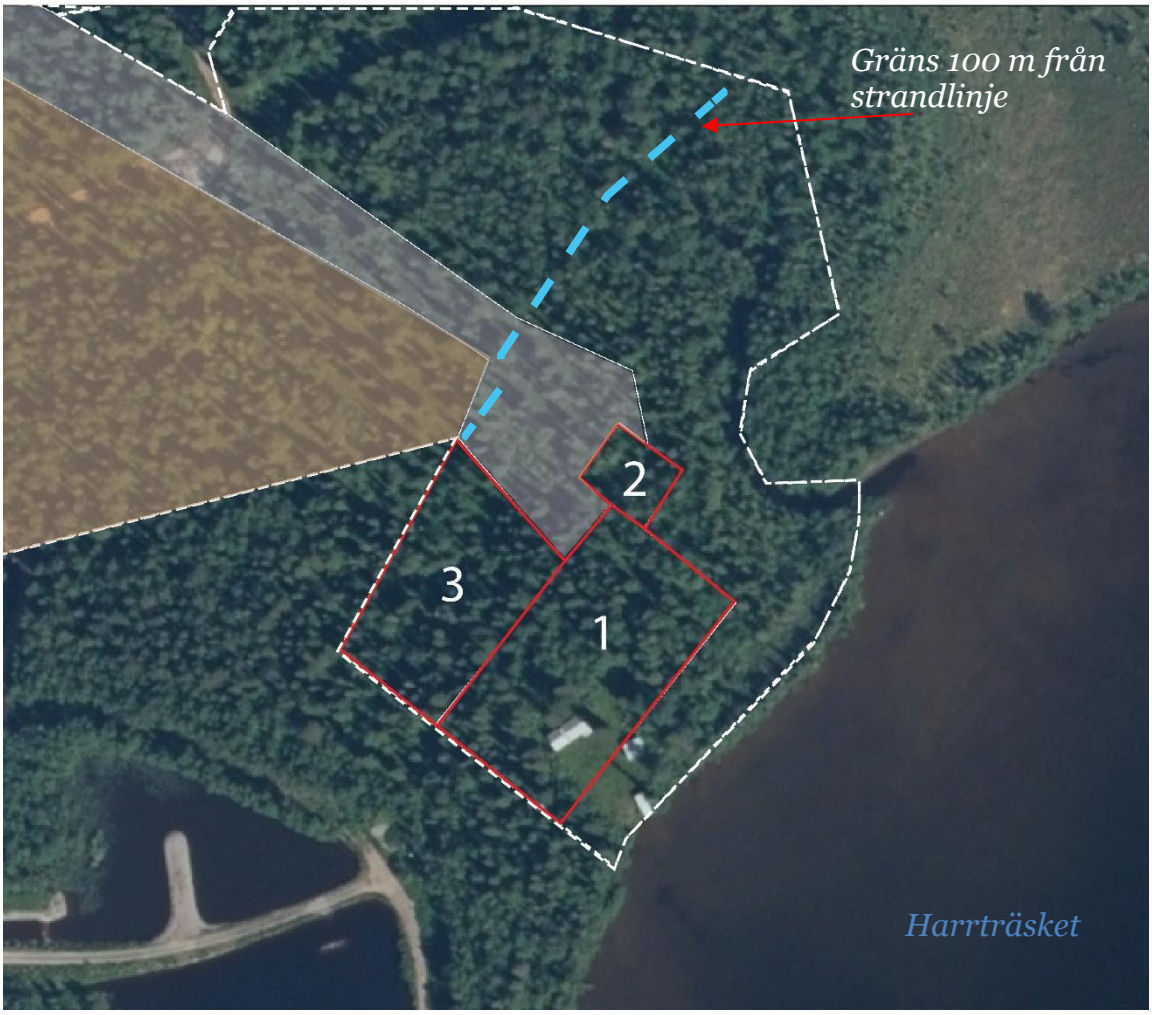
Den strukturplan som togs fram för planarbetet utgår från att planering ska anpassas till befintliga förhållanden. För att säkerställa detta finns det planbestämmelser om att byggnader ska placeras och anpassas till befintlig terräng. Utfyllnad och sprängning som skapar stora höjdskillnader med sluttar eller murar tillåts ej. Placeringen av bostäder med hänsyn till befintliga slänter och platåer liksom möjligheten till suterränghus, möjliggör inte bara en anpassning av bebyggelsen till områdets topografi utan bidrar också till möjligheten till utsikt över Gällivare.

Höjdskillnaden inom kvartersmarken varierar från högsta punkten +444 meter ned till +397 meter. Inom centrumkvarteret medges högsta nockhöjd till 18 meter respektive 26 meter. Väster om infartsvägen möjliggörs för en bebyggelse med en nockhöjd på 24 meter respektive 16 meter. Inom detta område ligger befintlig bebyggelse med funktioner för fjällanläggningen. Närmast väster om centrum-kvarteret regleras en varierande högsta nockhöjd på mellan 16,0 - 24 meter. I övriga bostadsområden regleras högsta nockhöjd till 18 meter. Detta innebär att planförslag medför ett samlat genomtänkt formspråk på bebyggelsen, vilket skiljer sig från både nollalternativet och nuvarande förhållanden.

Sammantaget bedöms planförslag medföra medelstora negativa konsekvenser med avseende på landskapsbilden jämfört med nuvarande förhållanden och små negativa konsekvenser jämfört med nollalternativet.

STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt för del av planområdet inom 100 meter från strandlinjen på land enligt figur nedan.



Kartbild som visar delar av planområdet som ligger inom strandskyddat område. Områden är numrerade för hänvisning till skäl för upphävande.

Särskilda skäl

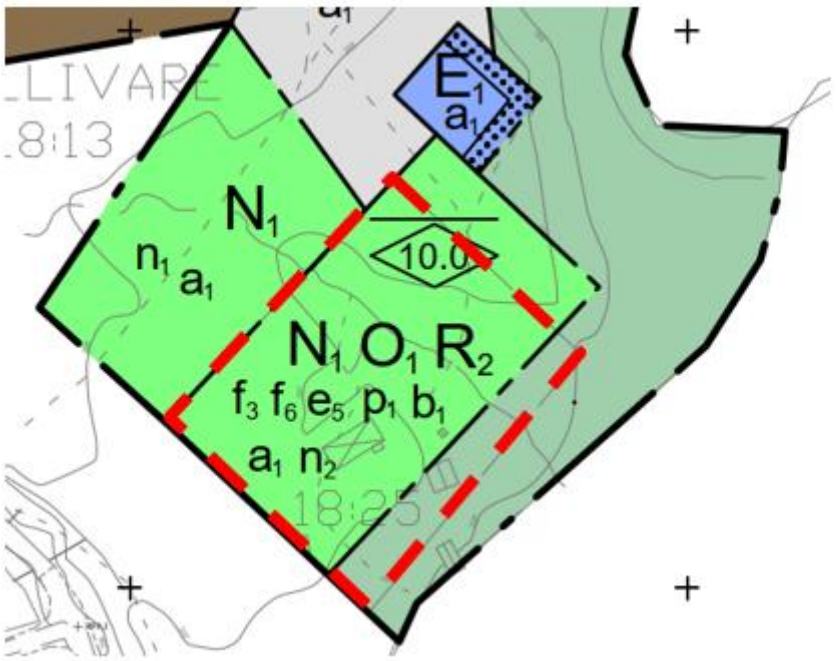
Skäl för upphävande av strandskydd inom område 1 (befintlig tomtplats) hänvisas till 7 kap. 18 e § 1 p., det vill säga att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Fastigheten Gällivare 18:25 (nu del av Gällivare 12:74) utgör en sedan länge etablerad bebyggelseplats inom Dundrets friluftsområde. Fastigheten avstyckades år 1975 för befintlig bebyggelse. Vid fastighetsbildningen prövades lokaliseringen enligt då gällande naturvårdslagstiftning och fastigheten bildades som tomtplats för befintlig bebyggelse. I beslutet ingår även servitut för båt- och badplats med rätt att uppföra båthus och brygga. Den befintliga bebyggelsen och tillhörande anläggningar har därmed tillkommit i laga ordning. Den historiska användningen visar att platsen sedan lång tid tillbaka varit avsedd för bebyggelse och tillhörande funktioner.

Den historiska markanvändningen utgör inte i sig för att upphäva strandskyddet för hela området, men utgör en viktig omständighet vid bedömningen av områdets karaktär och tidigare ianspråktagande. Lokaliseringen av den tillkommande bebyggelsen och användningen är i huvudsak en utveckling av den redan etablerade användningen och bedöms ha ett funktionellt samband med det befintliga ianspråktagna området. För den del av område 1 som går utanför befintlig fastighet

Gällivare 18:25/utanför befintlig tomtplats är obebyggt och har inte tidigare tagits anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området utgör dock endast en mindre utvidgning av befintlig fastighet. Utvidgningen bedöms vara nödvändig för att möjliggöra en ändamålsenlig användning av den tilltänkt område 1 och kan inte tillgodoses på annan plats utanför strandskyddat område.

Upphävandet av strandskyddet har begränsats till den mark som behövs för planens genomförande. Område 1 har justerats för att öka avståndet till strandlinjen samtidigt som förutsättningar skapas för tillfart och de funktioner som krävs för verksamheten.



Anpassning av område 1. Röd linje visar fastighetsgräns för tidigare fastighet Gällivare 18:25.

Mellan planerad bebyggelse och Harrträcket säkerställs en fri passage genom en allmän platsmark. Strandzonen lämnas tillgänglig för allmänheten och områdets avgränsning bedöms därför inte motverka strandskyddets syften att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområdet eller att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget bedöms sammantaget vara förenligt med strandskyddets syften.



Foton tagna på fritidshusfastigheten.

Skäl för upphävande av strandskyddet för område 2 hänvisas till hänvisas till 7 kap. 18 e § 5 p. miljöbalken d.v.s. området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Område 2 inrymmer en pumpstation för spillvatten. I områdesvägen anläggs försörjningsledningar för spillvatten och vatten till det nya planerade detaljplane-området. Nedströms i slutet av vägen planeras för en pumpstation som pumpar avloppsvattnet tillbaka efter vägen till en släppbrunn i befintlig infartsväg. Pumpstationen har för sin funktion lokaliserats på den lägsta punkten inom området. Placeringen av pumpstationen är anpassad efter de tekniska förutsättningarna och är en förutsättning för ett genomförande av detaljplanen som helhet. Pumpstationen är nödvändig för planområdets V/A-försörjning, vilket är av ett angeläget allmänt intresse som inte kan lösas på annan plats.

Skäl för upphävande av strandskyddet för område 3 hänvisas till hänvisas till 7 kap. 18 e § 2 p. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, samt 7 kap. 18 e § 5 p. miljöbalken d.v.s. området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Inom område 3 avses i huvudsak att anlägga en damm för att säkerställa hantering och rening av dagvatten från delar av planområdet. Dagvatten från delar av planområdet måste ledas till den aktuella avrinningspunkten. Lokaliseringen har identifierats i framtagen dagvattenutredning och utgår bland annat från befintliga markförhållanden och dagvattensystemlösningar för hela området. Alternativa platser utanför strandskyddat område har utretts men kan inte uppfylla kraven på grund av topografi, avrinningsförhållanden och erforderlig markareal. Lokaliseringen är väl avskilt från befintlig fritidshusfastighet och påverkar därmed inte allmänhetens tillgång till strandområdet.

Åtgärderna innebär ingen privatisering av strandområdet och lämnar fri passage längs strandkant som säkerställs som allmän platsmark. En fortsatt utveckling av området enligt planens intentioner kommer att innebära fortsatta möjligheter för allmänheten att nå strandområdet som en del av friluftslivsupplevelsen. Sammantaget bedöms strandskyddets syften fortfarande kunna tillgodoses långsiktigt.

Områdena 2 och delvis 3 ligger i kanten av ett område som i genomförd naturvärdesinventering klassats till påtagliga naturvärden (klass 3). Området utgörs av luckig, olikåldrig granskog med inslag av en del björk. Planerade åtgärder inom dessa områden innebär att skogen kommer behöva tas ner. Inom område 2 kommer marken att hårdgöras för anläggande av pumpstation. Inom område 3 kommer en dagvattendamm att anläggas, vilket innebär en förändring av naturmiljön men där det efterhand kan utvecklas naturvärden kopplade till vattenmiljön.

Upphävande av strandskydd berör ett begränsat område på 0,4 hektar. Dunderbäckens nedre del samt strandkanten längs Harrträsket kommer även fortsättningsvis vara strandskyddat. Detaljplanen bedöms inte långsiktigt förhindra goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom strandskyddat område möjliggörs för en ny väg/vändplan för att möjliggöra tillgänglighet till ny och planerad bebyggelse inom område 1. Åtgärden varken hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda området. Inte heller förändras livsvillkoren för djur- och växtlivet väsentligt. Den nya vägen/vändplanen bedöms

därmed inte avse en åtgärd som är förbjuden inom strandskyddat område enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Längs strandkanten regleras marken som allmän plats, [NATUR]. Inom detta område finns möjlighet att anordna ett gångstråk eller gångväg. Att anlägga en gångväg är inte en förbjuden åtgärd inom strandskyddat område.

Planförslaget bedöms vara förenligt med strandskyddets syfte då allemansrättslig tillgång till strandområdet är skyddat genom naturmark och goda livsvillkor för djur- och växtlivet bedöms kunna bevaras.

Att ta området i anspråk bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset, med hänvisning till att det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken. Åtgärden bedöms inte motverka strandskyddets syften, och det enskilda intresset av att utveckla en befintlig friluftsanläggning enligt planförslaget anses i detta fall väga tyngre än det allmänna intresset av att bevara området i sitt nuvarande skick.

VATTENOMRÅDE

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. 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.

Ytvatten

Planförslag innebär nya byggnader vilket kommer innebära förändrad markanvändning och avvattning inom planområdet. Den föreslagna dagvatten-hanteringen, för vilken planerade åtgärder till stor del redan har genomförts, innebär att i princip hela Dundret fjällanläggning avvattnas till Harrträsket. Det nya systemet har modellerats för att klara av dimensionerade 20-årsregn. Även extremregn på 100 års återkomsttid har modellerats och utvärderats.

Dagvattenutredningens beräkningar av föroreningshalter i dagvatten/smältvatten före och efter ändrad markanvändning visar att halter för planförslag är låga för alla beräknade ämnen. Smältvatten är därför framförallt ett problem när det gäller erosion och vid händelser där stora regnmängder faller under smältperioden. Utredningen föreslår dock att flödeshinder och flödesspridare av lokalt material kan användas för att förhindra utsläpp av sediment och föroreningar vid mer extrema regnhändelser. Därmed kommer de flesta föroreningar som kan uppstå inom planområdet stanna inom planområdet. Modelleringsresultaten visar att reningskapaciteten i dagvattensystemet, idag och efter planerad exploatering i framtiden, är tillräcklig för att förhindra utsläpp av föroreningar till Harrträsket.

De omledningar av flöden och ytterligare sedimenteringsanläggningar som utbyggnad av dagvattenhanteringslösningen innebär, förväntas resultera i kraftigt minskade sedimentutsläpp till Harrträsket.

Sammantaget bedöms planförslag innebära små positiva konsekvenser med avseende på ytvatten jämfört med nuvarande förhållanden.

REKREATION

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.

Planförslag medger utbyggnad av bland annat bostäder, hotell-, konferens-, fritids- och rekreationsanläggning och centrumverksamhet. Det innebär att fler människor, både stadigvarande boende samt besökande till hotell- och konferensanläggningen, campingen med mera, får tillgång till rekreation- och friluftslivsområden, vilket anses positivt. Utbudet och utformningen av dessa är dessutom förbättrade jämfört med nuläget. Möjligheter för viss typ av friluftsliv, såsom upplevelsen av orörd vild natur i samband med längdskidåkning eller vandring, kan dock försämras något till följd av att nyttjande av området ökar.

Befintliga värden för rekreation, friluftsliv och naturvård för både Harrträsket och Dunderbäcken har bedömts kunna bibehållas vid genomförandet av detaljplanen. Dessutom kan det bidra med tillkommande rekreativa värden till platsen. Huvud-alternativet kommer bland annat att medföra ökad tillgång till de friluftsaktiviteter som finns att tillgå inom och intill planområdet.

Genomförandet av detaljplanen innebär även omdragning av längdskidspåren ”Harrträskslingan” och ”Dundret Runt”. Ny lokalisering/omdragning av berörda längdskidspår föreslås längs med Harrträsket där marken har planlagts som naturområde.

Detaljplanens genomförande medför en omlokalisering av skoterleden. 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. Ledens dragning behöver ske med hänsyn till centrumverksamhetens etablering, dels i syfte att förbättra åtkomst för skoteråkare till målpunkter i och utanför planområdet, dels med hänsyn till trafiksäkerhet, rennäringen samt bibehållandet av tysta/orörda miljöer inom fjällanläggningen. Skoterleden kan förslagsvis löpa i utkanten av planområdet längst med Harrträsket. 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.
Sammantaget bedöms planförslag medföra medelstora positiva konsekvenser med avseende på rekreation och friluftsliv

HÄLSA OCH SÄKERHET

Ras och skred

Exploateringsområdet ligger mer än 500 meter från område 1 där det finns branta partier med förutsättningar för ras på Dundrets sluttning. Med hänsyn till sluttningens geometri, - det finns flackare och nästintill plana partier i backarna där eventuella rasmassor från högre belägna partier kan bromsa upp och avsättas, att det finns områden med skogstäckning som motverkar effekten av eventuella ras, stabiliserar slänterna och motverkar erosion och även sett till avsaknaden av historiska händelser avseende ras och skred, - det har inte skett större ras i skidbacken, så är slutsatsen ur ett geotekniskt perspektiv följande:

Med avseende på risk för ras och skred finns inga hinder mot planförslaget förutsatt att följande beaktas:

Kraftig erosion ökar risken för ras i moränslänter därför rekommenderas att befintlig skogstäckning bibehålls i slänter i så stor utsträckning som möjligt. Befintliga träd och buskar motverkar ytlig erosion och minskar effekten och skador av eventuella skred. Om avverkning och jordschakt sker ska tillses att blottade jordytor återvegeteras eller på annat sätt erosionsskyddas. Likväl skall säkerställas att avvattningen av pisterna hålls i god funktion och ses över årligen.

Generellt gäller att avverkning, schakt- och fyllningsarbeten inom området för skidbackarna kan medföra förändrade förutsättningar för slänternas stabilitet, för att säkerställa planförslagets lämplighet rekommenderas att sådana åtgärder, särskilt i sluttningens nedre del, föregås av kontakt med sakkunnig geotekniker för uttalande om vilken eventuell påverkan det får för stabiliteten mot planområdet.

På plankartan regleras att markarbeten som kan påverka stabiliteten negativt eller ge upphov till erosion inte får genomföras utan att erforderliga stabiliserande åtgärder vidtas. Inom skogsbevuxna områden krävs marklov för trädfällning för att säkerställa att behovet av eventuella stabilitetsåtgärder prövas innan åtgärder utförs. Därigenom säkerställs att åtgärder inom 250 meter från planerad bebyggelse inte kan genomföras utan att behovet av skyddsåtgärder har analyserats. I dagsläget finns dock inga planerade arbeten inom området.

Det bedöms sammantaget inte finnas risk för ras och skred som hindar ett genomförande av planförslaget.

Erosion och slamströmmar

Föreslagen byggnation bedöms som lämplig under förutsättning att vissa åtgärder beaktas.

Det finns förutsättningar för dämning i trummor och trängre bäckpartier nedströms men detta bedöms inte påverka risken för slamströmmar, för vilka risken lokalt bedöms som liten.

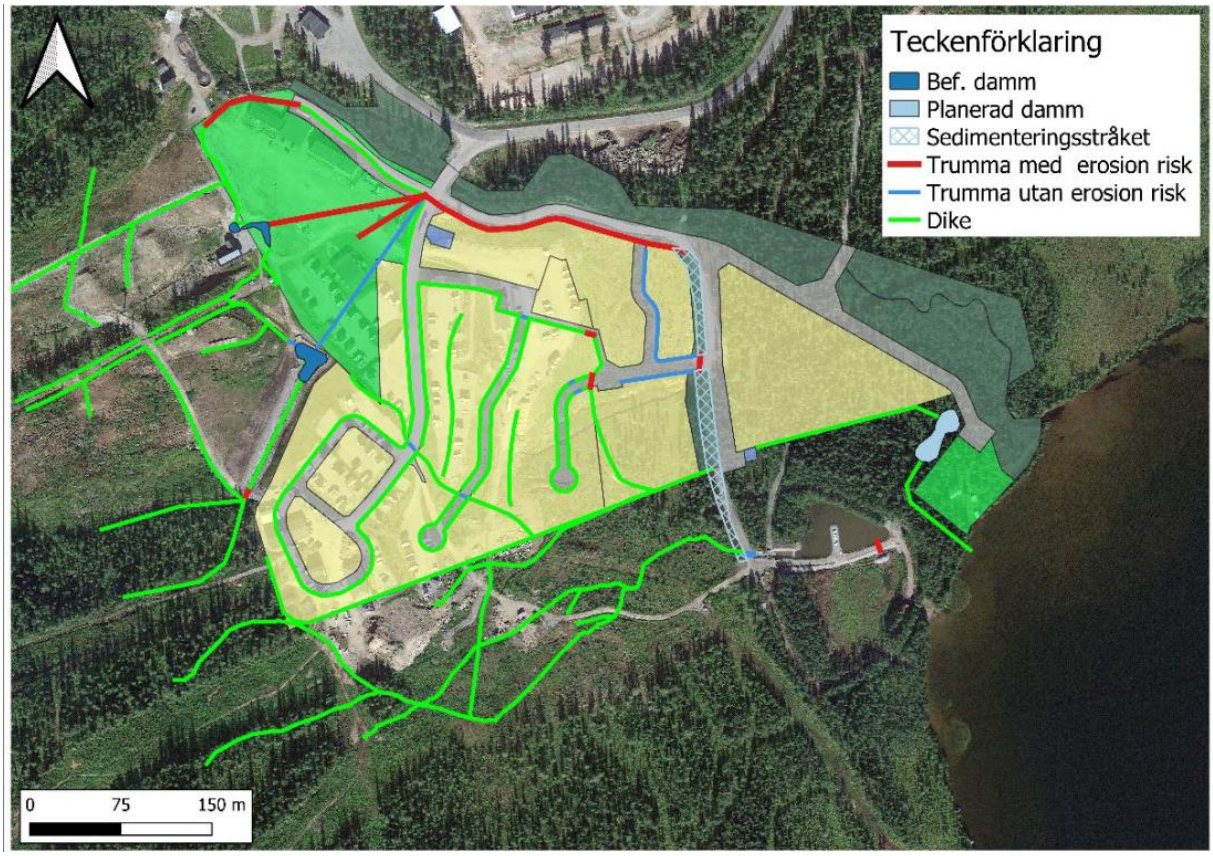
Sannolikheten för slamströmmar i Dunderbäckens dalgång bedöms som liten. Graden av erosion i bäcken bedöms generellt som låg.
Det pågår emellertid en långsamtgående naturlig erosion i delar av bäcken inom planområdet. Planerad väg (släntfot) är generellt placerad 5-10 meter från bäcken men är ställvis bara enstaka meter ifrån. Denna del av Dunderbäcken bör kontinuerligt kontrolleras för att identifiera förändringar. Det rekommenderas att rensa bäcken från fallna träd som riskerar att skapa fördämningar och skapa högre vattenhastighet lokalt i bäcken, vilket i sig kan föranleda högre grad av erosion. Erosionen längs bäcken har pågått under lång tid och sker sannolikt i långsam takt.

Det rekommenderas att i detaljprojektering se över behov av åtgärd för den del av vägen som är närmast bäcken. Eventuell åtgärd kan exempelvis vara erosionsskydd av krossmaterial ner mot bäcken, stödmur för att minska släntens utbredning mot bäcken eller spont vid släntfoten. Lösning med stödmur eller spont inryms inom reglerat vägområdet och medför ingen påverkan på bäcken eller Natura 2000-

prövning. Åtgärder möjliggörs på plankartan med bestämmelse att skydd mot erosion får anordnas.

Återetablering av växtlighet eller annan form av erosionsskydd för blottade jordytor rekommenderas generellt för att minska småskalig erosion i området och därigenom undvika att kanalformade inslag utbildas som kan öka förutsättningar för att slamströmsrännor utbildas.

VA-modelleringen visar att i fjällanläggningens systemlösning uppstår höga flödeshastigheter endast vid trummor som kopplar ihop olika anläggningar. I figur nedan visar trummor med vattenhastigheter över 4 m/s, vilket kan medföra erosion och resuspension av sediment inom planområdet. För att minska flödeshastigheterna i diken vid extrema händelser som riskerar erosion rekommenderas åtgärder nedströms. I dikessektioner där höga flödeshastigheter kan förekomma rekommenderas en stenfyllning och/eller flödeshinder.



Karta som visar trummor med vattenhastigheter över 4 m/s, vilket kan medföra erosion och resuspension av sediment inom planområdet (Afry, 2024).

I dagvattenutredningen visas på en systemlösning för dagvattenhantering. Exakta placeringar av diken och trummor inom planområdet beror på utbyggnad av planområdet. Att trummor och diken utformas för att förhindra erosion kommer att hanteras vid detaljprojektering och följas upp i ett kontrollprogram.

Översvämning

För att minimera risken för översvämningar är det viktigt att inte skapa instängda områden samt att höjdsätta marknivån så att avrinning och fördröjning sker på ytor

där ingen skada sker. Den principiella höjdsättningen för planområdet måste säkerställa att marken lutar från byggnaderna mot områden som kan översvämmas, t.ex. vägar, skogsmark och parkeringar. Det är även viktigt att dagvattenanläggningarna driftas och underhålls så att de inte riskerar att sätta igen.

Eftersom det inte finns någon höjdmodell vid ett genomförande av planen är det inte möjligt att genomföra en detaljerad översvämnings- och riskanalys. Antas det att den framtida situationen kommer att behålla samma eller liknande lutningar som den befintliga terrängen, kan det konstateras att hela området är beläget i ett ganska sluttande område och risken för vattenansamling i slutna områden är mycket liten.

I sydöstra delen av planområdet där spaanläggning planeras rekommenderas en adekvat höjdsättning av byggnaderna för att undvika att dammarna bräddar över och vattnet riskerar att nå byggnaden vid snösmältning. För att säkerställa att snösmältningsvattnet alltid avrinner från fasaden ska områdena mellan nya byggnader ha en tillräcklig lutning. Detta säkerställs vid detaljprojektering.

I framtagen dagvattenutredning har en beräkning av högvattenflödet i Dunderbäcken för dagens och ett förändrat klimat utförts. Detta för att se över kapaciteten i befintlig vägtrumma och bedöma risken för översvämning. Analysen visar att trumman under Dunderbäcken klarar de analyserade flödesscenarierna, även med konservativa antaganden gällande klimat- och momentanfaktorer. Den maximala kapaciteten har bedömts till cirka 13,25 m³/s vilket överstiger högvattenflöde med god marginal. Sammanfattningsvis bedöms trumman vara tillräckligt dimensionerad på ett säkert sätt för att minimera risken för framtida översvämningar i området.

FÖRORENAD MARK

Till detaljplanen har en översiktlig riskbedömning tagits fram (Norconsult, 2025) utifrån befintligt underlag. Syftet är att bedöma de potentiella föroreningar och dess eventuella spridning till planområdet, utvärdera risker samt behov av åtgärder.
I den översiktliga riskbedömningen redovisas följande slutsatser och rekommendationer utifrån befintligt underlag:

PFAS har undersökts inom skidanläggningen norr om planområdet. Inga halter av PFAS i yt- och grundvatten överstiger relevanta jämförvärden. Ett jordprov översteg SGI:s föreslagna riktvärden MKM avseende PFAS4. Någon specifik undersökning av PFAS inom själva planområdet har inte utförts. Därför kvarstår en viss osäkerhet kring föroreningssituationen, även om den huvudsakliga föroreningsproblematiken bedöms vara kopplad till startområdet för skidanläggningen. Detta minskar misstanken om betydande spridning till planområdet.

Undersökning av fyllnadsmassor inom och utanför planområdet har endast påvisat två jordprov med överskridanden av riktvärdet för återvinning av avfall i anläggningsarbeten (MRR) avseende PAH (Sweco, 2019). Tidigare genomförda provtagningar täcker dock inte hela planområdet, vilket innebär att det finns kvarstående osäkerheter kring förekomst av andra föroreningar.

Inga miljötekniska undersökningar har utförts vid närliggande skjutbana och motorbana, varför föroreningssituationen och eventuell spridning till planområdet från dessa objekt inte är fullt klarlagd.

Utifrån de undersökningar som hittills genomförts finns det, vad gäller föroreningssituationen, inga konstaterade hinder för att gå vidare med detaljplanen. Dock kvarstår vissa osäkerheter, eftersom:

- Alla delar av planområdet har inte provtagits.
- Det finns potentiell risk för spridning från närliggande verksamheter (motorbana, skjutbana, skidanläggning).
- Nya föroreningar eller förändrade förhållanden kan upptäckas vid framtida undersökningar.

Det är därför viktigt att fortsatt uppmärksamhet riktas mot eventuella förändringar i omgivande verksamheter och att nya undersökningsresultat beaktas. All dokumentation och eventuella kompletterande åtgärder ska redovisas till berörda myndigheter. Om nya uppgifter framkommer eller om tillsynsmyndigheten kräver det, bör ytterligare undersökningar genomföras.

KLIMATANPASSNING

Vid utformning av nya dagvattenanläggningar har klimatfaktor använts. I denna utredning har dimensionerande flöde beräknats för 20-årsregn och för ett skyfallsscenario (100-årsregn), då området klassas som tätortsbebyggelse.

För dagvattenflöden har klimatfaktor 1 använts i alla beräkningar för nuläget och klimatfaktor 1,25 använts för framtida förhållanden för 10 års återkomsttid. Klimatfaktorn innebär alltså ett antagande om att nederbördsmängden vid ett skyfall kommer att öka med mellan 20–30 % i ett framtida klimat.

Vid beräkning av högvattenflödet i Dunderbäcken har en klimatfaktor på 1,05 tillämpats för de karakteristiska flödena i bäcken.

Vid stabilitetsberäkningar har kompletterande känslighetsanalys utförts med hänsyn till ett förändrat klimat med ökade nederbördsmängder och snabbare snösmältning med förhöjda grundvattennivåer som effekt.

GRUNDVATTEN

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.

Inom planområdet får källare inte anordnas för att inte riskera grundläggning under grundvattennivån.

TRAFIK

Trafikflöden

I trafikutredning för utvecklingsplanen har en trafikprognos för Dundretvägen tagits fram. För att beräkna antalet resor och tillkommande trafik har Trafikverkets alstringsverktyg använts med vissa kompletterande antaganden samt justeringar för att undvika att vissa resor dubbelräknas. Trafikprognosen har beräknats för det lägsta och det högsta utvecklingsscenariot vilka tillsammans utgör ett spann för hur områdets utveckling troligen kommer påverka Dundretvägen. Beräkningen utgår från ett vintermedeldygn för att fånga trafikflödet under perioden med flest besökare till Dundret. Trafikprognosen vid beräknas uppgå till 3500 - 6000 fordon per väglänk vilket är en ökning med upp till cirka 5000 fordon från dagens trafikflöden. Andel fordonstrafik till området är dock beroende på hur området utvecklas med bland annat fördelning av bostadstyper och funktioner.

Dundretvägen kommer att få en ökad belastning till följd av ett genomförande av detaljplanen. Påverkan och eventuella åtgärder på Dundretvägen hanteras i ett större sammanhang utanför aktuell detaljplan.

Gång- och cykeltrafik

I nuläget finns ingen gång- och cykelväg till Dundret skidanläggning och oskyddade trafikanter måste färdas på Dundretvägens körbana i blandtrafik den sista sträckan. I trafikutredningen för utvecklingsplanen lyfts det som en brist i gång- och cykelinfrastrukturen.

Planen möjliggör för ett gång- och cykelpassage över Dunderbäcken för att kopplas samman området med utvecklingsområdet Gällivare 12:74 och vidare mot Repisvaara. Planen möjliggör även för en gång- och cykelbana längs huvudinfarten till området med anslutning till Dundretvägen. Ett genomförande av planen bedöms innebära stora positiva effekter med ökad säkerhet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

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.

SOCIALA ASPEKTER

Barnperspektivet

Planens genomförande kan medföra flera positiva konsekvenser för barn och unga. Genom utbyggnaden förbättras möjligheterna till idrott, lek och friluftsaktiviteter, samtidigt som utbudet av fritidsverksamhet och sociala mötesplatser ökar. Sammantaget kan detta bidra till en stärkt folkhälsa, större delaktighet och gemenskap bland barn och ungdomar.

Samtidigt finns vissa risker och negativa konsekvenser som behöver beaktas. En ökad trafikmängd kan innebära nya trafiksäkerhetsrisker för barn som rör sig i området. Byggnation och intensifierad drift kan medföra buller och andra störningar, och vissa

naturområden som idag används för lek och rekreation kan bli mindre tillgängliga. Det finns även en risk att aktiviteter i området blir förknippade med kostnader, vilket kan leda till ojämlik tillgång för barn från olika socioekonomiska grupper.

För att planen ska vara helt förenlig med barnets bästa krävs därför ett aktivt arbete med trafiksäkerhet, trygghet, miljöhänsyn och social inkludering i de fortsatta planerings- och genomförandeprocesserna.

För att planen ska främja barnets bästa är det viktigt att särskilda åtgärder genomförs. Trafiklösningarna behöver utformas så att barn tryggt kan röra sig till fots och med cykel, med säkra passager och god tillgänglighet. Det bör också planeras för lekytor och mötesplatser som är öppna och kostnadsfria, så att alla barn kan ta del av dem oavsett familjens ekonomiska förutsättningar. Vidare är det centralt att buller och andra miljöstörningar minimeras i närheten av platser där barn vistas. För att säkerställa att barns perspektiv faktiskt beaktas bör barn och ungdomar ges möjlighet till dialog och inflytande i processen. Slutligen rekommenderas att en barnchecklista används i kommande planerings- och genomförandeskeden för att följa upp och konkretisera arbetet med barnets rättigheter.

Jämställdhet och trygghet

Detaljplanen bedöms inverka positivt till jämställdhets- och trygghetsfaktorer inom planområdet och dess influensområde. Exempelvis möjliggör detaljplanen för friluftsaktiviteter 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 färdsätt 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.

UPPFÖLJNING

I miljökonsekvensbeskrivning redovisas de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför (6 kap. 11 § punkt 7, miljöbalken).

För att kunna följa upp och övervaka miljöpåverkan till följd av detaljplanens genomförande och de planerade åtgärderna inom Natura 2000-området Dundret samt i anslutning till den nya områdesvägen planeras ett antal åtgärder. Eftersom det kan vara svårt att i förväg föreslå exakt hur uppföljning och övervakning ska ske kan anpassningar behöva göras i ett senare skede. De kontroll- och uppföljningsåtgärder som rör byggskedet bör inarbetas i kontroll- och miljöplaner för entreprenaden.

- Kontroll- och skötselplan för dagvattenanläggningen för drift och regelbundet underhåll, inklusive föreslagen provtagning av sediment samt reparation av skadade eller felaktiga slänter i enlighet med rekommendationer i dagvattenutredningen (AFRY, 2024).
- Efterkontroll av etablering av markvegetation vid Dunderbäckens svämplan varje år under tre års tid för att kontrollera att återväxt, artsammansättning och resultat blivit som förväntat.

- Arbetsplan vid anläggningsskedet där bland annat uppställning av maskiner på hårdgjorda ytor och placering av schaktmassor enligt skadeförebyggande åtgärder beskrivs.
- Efterföljning av framtaget kontrollprogram för uppföljning av ras- och skredproblematik.
- Besiktning och rensning av trummor efter högvattensituationer, främst kopplade till vårfloden.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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 12:74.

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.

ANSVAR

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningställande av kvartersmark.

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

Fastighetsägaren (Dundret Fjällanläggning) ansvarar för drift och skötsel av dagvattensystem.

Huvudman för allmän platsmark ansvara för drift och skötsel av naturområde och gata. Huvudman är Dundret Fjällanläggning.

Dundret Fjällanläggning ansvarar för löpande kontroll av fjällanläggningen där bland annat skidbackar utanför planområdet ingår.

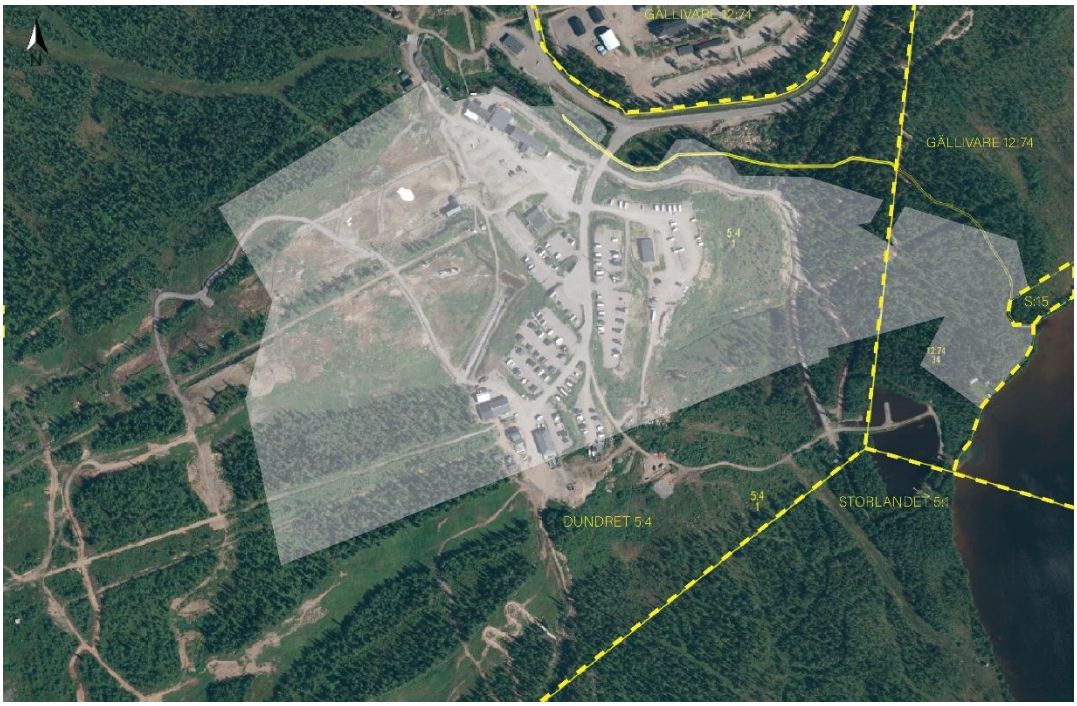
AVTAL

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

Detaljplanens genomförande förutsätter förvärv alternativt markbyte mellan Gällivare kommun och exploatör avseende del av fastigheterna Gällivare 12:74 samt

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 12:74 respektive Dundret 5:4.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR
FASTIGHETSBILDNING



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

Detaljplanen omfattar del av Gällivare 12:74 och del av Dundret 5:4. 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 12:74. Planlagd kvartersmark samt allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inom Gällivare 12:74 avses överföras till Dundret 5:4 genom byte eller förvärv. Vid eventuellt markbyte avses del av Dundret 5:4, utanför planområdet, överföras till Gällivare 12:74.

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 [CBPN] 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 12:74. Planlagt naturområde med enskilt huvudmannaskap [NATUR, a_1] inom Dundret 5:4 avses kvarligga inom fastigheten. Planlagt naturområde [NATUR, a_1] med enskilt huvudmannaskap inom Gällivare 12:74 avses överföras till Dundret 5:4 genom fastighetsreglering. Detaljplanens genomförande medför ingen fastighetsrättslig åtgärd för planlagt naturområde [NATUR] med kommunalt huvudmannaskap inom Gällivare 12:74.

Gata [$GATA_1$]
Detaljplanen reglerar allmän platsmark för gata med enskilt huvudmannaskap inom fastigheten Dundret 5:4 samt Gällivare 12:74. Planlagt naturområde [$GATA_1$] med enskilt huvudmannaskap inom Gällivare 12:74 avses överföras till Dundret 5:4 genom fastighetsreglering. 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 12:74 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 12:74 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 likaså 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] Pumpstation [E_1]

Detaljplanen reglerar kvartersmark för tekniska anläggningar. Vid behov kan planlagd kvartersmark för tekniska anläggningar och pumpstation avstyckas från Dundret 5:4 och Gällivare 12:74 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 [N_1]

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 12:74, som omfattar fjällanläggningens verksamhet, avses marköverföring ske från Gällivare 12:74 till Dundret 5:4 genom fastighetsreglering.

Detaljplanen reglerar kvartersmark för friluftsområde i kombination med annan markanvändning inom del av Gällivare 12:74 i syfte att göra detaljplanen flexibel för olika användningar vid behov. Planlagd kvartersmark för friluftsområde inom del av Gällivare 12:74 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], [O_1] respektive [R_2], avses ny fastighetsbildning.

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 [O_1], Fritids- och rekreationsanläggning [R_2]

Detaljplanen reglerar kvartersmark för hotell- och konferensanläggning och frilufts-, sport- och idrottsanläggning i kombination med annan markanvändning inom del av Gällivare 12:74 i syfte att göra detaljplanen flexibel för olika användningar vid behov. Planlagd kvartersmark inom del av Gällivare 12:74 kan därför, beroende av framtida markanvändning, ombildas för en eller flera fastigheter där avstyckning eller fastighetsreglering (marköverföring) kan komma att tillämpas.

Parkering [P]

Detaljplanen reglerar kvartersmark för parkering i kombination med annan markanvändning inom berörda delar av Dundret 5:4 och Gällivare 12:74 i syfte att göra detaljplanen flexibel för olika användningar vid behov. Planlagd kvartersmark för parkering inom Dundret 5:4 och Gällivare 12:74 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 gemensamhets-anläggning kan också ske för viss anläggning efter prövning i separat ansökan om anläggningsförrättning.

Frilufts-, sport- och idrottsanläggning [R_1]

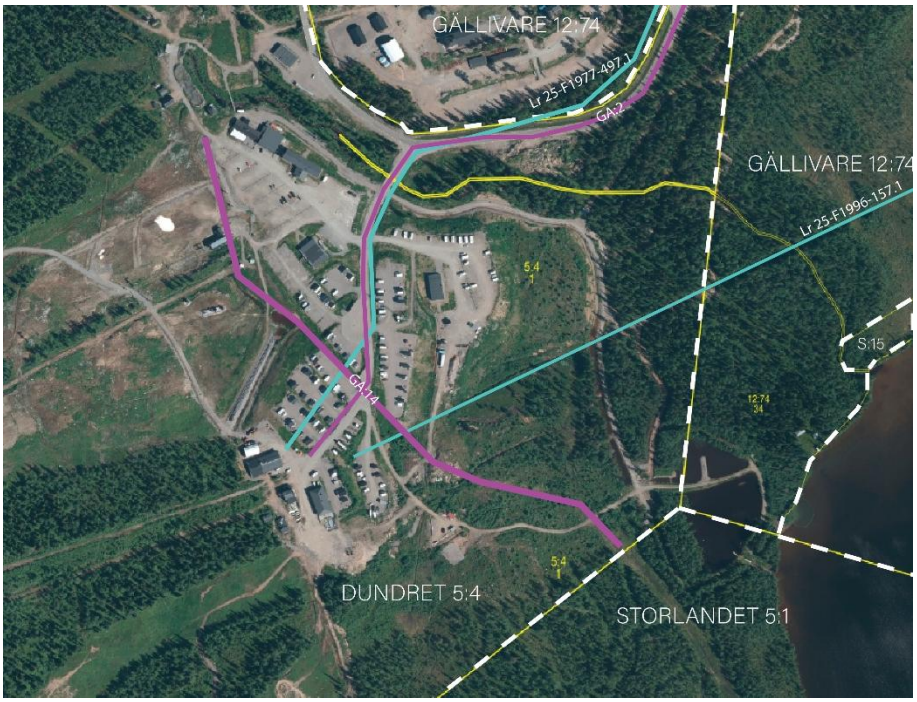
Detaljplanen reglerar kvartersmark för frilufts-, sport- och idrottsanläggning i kombination med annan markanvändning inom berörd del av Dundret 5:4. Avsikten med regleringen är att bekräfta pågående och framtida markanvändning för frilufts-, sport- och idrottsändamål. Kvartersmarkens reglering medför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

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar. Gällivare GA:2 omfattar vägändamål och förvaltas av Linbanevägens samfällighetsförening. Gemensamhets-anläggningen 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 gemensamhets-anläggning som inte längre tjänar sitt syfte görs genom omprövning vid en ansökan om anläggningsförrättning.

Dundret GA:14 omfattar pumpstationer, vattenledning samt tillhörande anordningar. Genomförandet av detaljplanen innebär att gemensamhetsanläggningen måste upphävas vilket görs genom en anläggningsförrättning. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada.
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

Servituten D201500496552:1.1 och D201700526990:1.1 för kraftledning belastar Dundret 5:4 respektive Gällivare 12:74 till förmån för Gällivare Videt 7. Servitutets lokalisering är okänt. Under planarbetet har dialog skett med Vattenfall där underlag för relevanta ledningsdragningar har tillhandahållits och säkerställts på plankartan.

LEDNINGSRÄTT

Vattenfall Norrbotten Elnät AB innehar ledningsrätt (Lr 25-F1996-157.1) för starkströmsledning inom Dundret 5:4 samt Gällivare 12:74. Dialog har förts med ledningsägaren som konstaterar att ledningsrätten inte längre är aktuell och att ledningarna har omlokaliserats. Ledningsägaren ansvarar för att kontakta Lantmäteriet i syfte att upphäva ledningsrätten och eventuell bildande av ny rättighet. Ledningarna aktuella dragning säkerställs på plankartan med markreservat.

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.

TEKNISKA FRÅGOR
TEKNISKA ÅTGÄRDER
Exploatören bekostar och ansvarar för anläggande av dagvattenanläggningar och system inom planområdet. Drift och skötsel av anläggningar bekostas av exploatören alternativt en framtida gemensamhetsanläggning. I ansvaret ingår bland annat upprättande av ett kontrollprogram.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS
Kommunen bekostar skötsel och åtgärder inom naturmark reglerad med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören bekostar anläggande av gatumark och åtgärder inom natur- och parkmark inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP
Exploatören bekostar och ansvarar för anläggande av va-anläggningar inom planområdet och för planområdets behov i övrigt. Drift och skötsel av anläggningar bekostas av exploatören alternativt en framtida gemensamhetsanläggning.

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

Utbyggnad och iordningställande av kvartersmark för enskilt bebyggande bekostas av exploatören/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 exploatör eller i enlighet med gällande avtal.

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

PLANAVGIFT

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

MEDVERKANDE

TJÄNSTEPERSONER

I planarbetet har Sofie Rynbäck, Niklas Nyberg och Magnus Mathiasson på samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen vid Gällivare kommun, medverkat.

KONSULT

Planhandlingar har tagits fram av Norconsult AB. Uppdragsledare för planhandlingarna är Madelene Rova. Ansvarig handläggare för miljökonsekvensbeskrivning är Annie Johansson.

Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen, 2026-09-09

Johan Eriksson Buhr
Planchef
Gällivare kommun

Madelene Rova
Planeringsarkitekt
Norconsult AB