



## Granskning av detaljplan för Torg och handelsgata

**Planen** hanteras med **normalt planförfarande**. Under granskningstiden som har pågått mellan den 19 maj och 9 juni 2016 har samråd skett med berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen. Granskningshandlingarna har skickats ut till ovan nämnda, vilka har beretts tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag.

Under granskningstiden har totalt 10 skriftliga yttranden inkommit. Ett av yttrandena gäller miljökonsekvensbeskrivningen. Granskningsutlåtandet redovisar de skriftliga synpunkterna som har inkommit samt kommentarer till dessa.

Endast sådana frågor som hör till planen är kommenterade. Samtliga skriftliga inkomna synpunkter förvaras i sin helhet i planakten hos kommunstyrelsen.

Yttranden har inkommit enligt följande:

<b>Yttranden</b>	<b>Daterat</b>
Bergsstaten	2016-05-19
Privatperson	2016-05-24
Lantmäteriet	2016-06-03
SGU	2016-06-07
Kirunabostäder AB	2016-06-08
Tekniska Verken i Kiruna AB	2016-06-09
Bygglovskontoret	2016-06-10
Trafikverket	2016-06-10
Försvarsmakten	2016-06-10
Länsstyrelsen	2016-06-13



## YTTRANDEN OCH KOMMENTARER

### 1. Bergsstaten, 2016-05-19

Inom området finns följande rättigheter enligt minerallagen (1991:45):

Undersökningstillstånd: Lappmalmen nr 2

Innehavare: LKAB

Giltig till: 2017-01-15

Inom området finns även riksintresse mineral.

### Kommentar

*Ovanstående information finns med i planbeskrivningen.*

### 2. Privatperson, 2016-05-24

Jag anser att bebyggelsen på tomt nr 3 blir en propp som kommer att skymma den gröna kilen som naturparken utgör och föreslår att tomt 3 öppnas upp så att den delvis ingår i naturparken och då får mer direkt kontakt med den tvärsgående stadsparken.

På så sätt skulle man från stadshuset/ stadstorget få en fantastisk utblick och kontakt med naturparken/ stadsparken. Naturen, som är en sådan stor del av Kirunas identitet, kryper då närmare och blir en ännu större del av den centrala kärnan i staden.

Jag tror att det skulle vara en stor tillgång för staden att från stadshuset kunna få utsikt direkt mot denna grönkil samt stadsparken.

Exempel: I Stockholm är Stadshuset placerat som en länk mellan staden och vattnet och utnyttjar därigenom platsens unika kvalitéer och väver in dessa i arkitekturen på ett sätt som speglar stadens identitet.

I detaljplanen får tomt 3 bebyggas med samma höga exploateringsstal som tomt 1, 2, 4, 5 och 6.

Jag föreslår att tomt 3 får ett något lägre exploateringsstal och att man skriver in i detaljplanen att tomten får bebyggas ovanför marknivån så att markplanet lämnas öppet och genomsiktligt, totalhöjden kan behållas enligt detaljplaneförslaget.

Tomten skulle då i markplanet bebyggas med enbart bärande pelarstomme och trapphus till ovanliggande konstruktion samt ett mindre café.

I det utrymme som bildas under byggnaderna kan man skapa en unik utemiljö (eventuellt inglasad), fri från snö, ett uterum som går att vistas i under vintertid. Detta uterum skulle med fördel kunna förses med dagsljusbelysning som tjänar som ljus-/konstinstallation i det, till stora delar av året, mörka Kiruna.

Om tomt 3 ska bebyggas med bibliotek så skulle det passa utmärkt med denna inglasade, genomsiktliga bottenvåning där entré, café, och läsfåtöljer skulle passa väldigt bra.

### **Kommentar**

*Detaljplanen har tre kopplingar från torget till stadsparken. Den västligaste gatan är lite bredare för att rymma en grönplantering för att skapa en tydlig förbindelse mot stadsparken. De andra två gatorna är placerade på varsin sida om stadshuset för att skapa utblickar mot parken. Det är svårt och dyrt att genomföra en byggnation på pelare och försvårar möjligheten att lösa parkeringen för kvarterets behov.*

### **3. Lantmäteriet, 2016-06-03**

Tidigare samrådsyttrande

2015-12-02 ingav Lantmäteriet ett samrådsyttrande angående ovan angiven detaljplan. Lantmäteriet bedömer att Kiruna kommun inte har gjort någon förändring beträffande markreservat inom planområdet och lämnar därmed ytterligare kommentarer enligt nedan.

Markreservat

Ledningar

Enligt planbeskrivningen finns befintliga ledningar inom planområdet. Planbeskrivningen anger även att nybildning av ledningsrätter för fjärrvärme, vatten och avlopp samt el kan komma att ske inom planområdet. Därefter anges att befintliga ledningsrätter kan komma att upphävas eller förändras vid genomförandet av planen.

Vid nybildning eller förändring av ledningsrätter krävs att markreservat finns utlagt på de berörda markområdena för att Lantmäteriet skall kunna genomföra aktuell fastighetsbildningsåtgärd. Plankartan bör således tydligt visa de berörda markområdena och markreservat utläggas för respektive ändamål. Att vid genomförandet av detaljplanen förlägga ledningar i något annat läge än de utlagda markreservaten blir planstridigt. Även befintliga ledningar bör vid utarbetandet av en ny detaljplan säkras med markreservat.

I plankartan saknas markreservat helt. Markreservat bör således utläggas för såväl befintliga ledningar som nya och ändrade ledningar. Överväg även huruvida markreservat bör kombineras med prickmark.

Gemensamhetsanläggningar

Enligt planbeskrivningen kan gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp komma att bildas vid plangenomförandet. Egenskapsbestämmelsen g kan utläggas i plankartan.

Bestämmelsen syftar till att reservera ett utrymme inom kvartersmark för gemensamhetsanläggning och innebär att kommunen inte får fatta några beslut som omöjliggör bildandet av gemensamhetsanläggningen. Bestämmelsen är dock inte ett krav för att Lantmäteriet skal kunna bilda en gemensamhetsanläggning och bestämmelsen utesluter inte heller att den blivande gemensamhetsanläggningen lokaliseras på annan plats vid en lantmäteriförrättning.

#### Lantmäteriförrättning

Observeras bör slutligen att såväl nybildning som upphävande eller förändring av ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar innebär att lantmäteriförrättning måste ansökas. Vem som ansöker samt bekostar lantmäteriförrättningen bör framgå av planbeskrivningen.

#### **Kommentar**

##### *Ledningar*

*Allmänna ledningar kommer att förläggas i allmän platsmark. Allmänna fjärrvärmeledningarna och optokablar kan komma att förläggas inom kvartersmark för att nå byggnaderna men det är idag oklart var och inte möjligt att lägga ut reservat. Kommunens uppfattning är att det är möjligt att trygga ledningarna även utan markreservat.*

##### *Gemensamhetsanläggningar*

*Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt vid genomförandet av detaljplanen men det finns inga anläggningar som förutsätts inrättas som gemensamhetsanläggning och några markreservat har därför inte lagts ut.*

##### *Lantmäteriförrättning*

*Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning. Lantmäterikostnaden regleras i köpeavtalen alternativt markanvisningsavtalen.*

#### **4. SGU, 2016-06-07**

SGU har tidigare i samrådsskedet svarat. Vi har inget ytterligare att anföra i ärendet.

#### **5. Kirunabostäder AB, 2016-06-08**

Kirunabostäder önskar komplettera användningen i kvarter 1 och 3 med D (vård) och P (parkering) samt i kvarter 8 med D (vård). Önskemål framförs också att kunna bygga ihop kvarter 7 och 8 med sluten gångbro eller tunnel. Kirunabostäder framför att de vill att kvarter 1 framöver ska vara uppdelad i två fastigheter som det är idag.

## Kommentar

*Användningen har kompletterats med D1 (Vård, ej sjukhus) i alla kvarter utom kvarter 5 och 10. Användningen har kompletterats med P (parkering) i kvarter 1-5 samt 9. Gatan mellan kvarter 7 och 8 har fått användningen GATA4 (C1) p1 vilket möjliggör sluten gångbro/tunnel för centrumändamål (ovan/under GATA4). Planen hindrar inte att kvarteret delas upp i flera lämpliga fastigheter.*

## 6. Tekniska Verken i Kiruna AB, 2016-06-09

### PLANBESKRIVNING

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det anges i fjärde stycket att gångbroar ska byggas så att det är en fri höjd över gatan om minst 3.6 meter. Det gäller endast om gångbro anläggs över gångväg, för vanliga lokalgator skall transportvägar för renhållningsfordon och snöröjningsfordon ha en fri höjd av 4.7 meter. Detta behöver ändras i text samt på plankarta.

#### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

##### GATOR OCH TRAFIK

##### Gångbro/Gångtunnel

Ändras till: Gångbro ska byggas så att det är en fri höjd av minst 4.7 meter över gata.

##### RISK OCH SÄKERHET

Omformulera texten om sprinkler servis enligt: Sprinkleranläggningar kan anslutas via separat sprinklerservis och tank för sprinklervatten eller via direktanslutning. Anmälan för sprinklerinstallation lämnas in och en bedömning görs av varje enskilt ärende om hur anslutning kan ske av den enskilda anläggningen.

##### GENOMFÖRANDE

##### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Avtal

Tillägg enligt: Nivån för färdigt golv kommer att anges i avtal för att skapa tillräcklig säkerhet mot översvämning från allmän platsmark.

##### TEKNISKA FRÅGOR

Stryk meningen: Sprinklerservis avses anläggas fram till fastighetsgräns.... etc.  
Resterande sprinklertext kvarstår.

##### PLANKARTA

Bestämmelsen p1 måste ändras till 4.7 meter fri höjd över gata.

MKB

Ändring av sista stycket s 31 Dagvatten – Påverkan och konsekvenser, Nollalternativ

Kommunens bedömning är dock ....etc ändras till

Kommunen avser lämna in anmälan om vattenverksamhet.

Tillägg under Dagvatten – Åtgärder, sid 31

Nivån för färdigt golv kommer att anges i avtal för att skapa tillräcklig säkerhet mot översvämning från allmän platsmark.

### **Kommentar**

*Fri höjd över gångfartsgata är minst 3,6 meter (p1). Fri höjd över lokalgata har justerats till minst 4,7 meter (p2). Planbeskrivning, plankarta och MKB har i övrigt justerats enligt ovan.*

## **7. Bygglovskontoret, 2016-06-10**

Detaljplanen

Detaljplanen är enligt Bygglovskontoret mycket öppen. Viktigt framöver är att tydliggöra hur markanvisningsavtal ska styra genomförandet av planen och hur markanvisningsavtalen säkerställs vid prövning av bygglov mot detaljplanen.

Illustrationskartan

Illustrationskartan bör på ett tydligare sätt visa illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Illustrationen ska vara åskådlig och så begriplig som möjlig för att kunna visa vad tanken samt möjligheten med detaljplanen är. Illustrationen bör enligt Bygglovskontoret även kunna redovisa hur Kiruna kommuns antagna parkeringsprogram uppfylls.

Parkeringar för rörelsehindrade

Enligt BBR 3:122 ska parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Bygglovskontoret anser att detaljplanen inte på ett tydligt sätt visar hur detta ska lösas.

Föreskrivna marknivåer

Eftersom det finns planbestämmelser som utgår ifrån föreskrivna marknivåer, anser Bygglovskontoret att antalet punkter för föreskrivna marknivåer är för få. Det kommer att bli problem med att handlägga bygglov utifrån det antal föreskrivna marknivåer som finns redovisade i dagsläget.

## **Kommentar**

### *Illustrationskartan*

*Då detaljplanen är mycket flexibel kan bebyggelse och parkering i området utformas på en mängd olika sätt. I bygglovsansökan måste sökande visa att parkeringsprogrammet uppfylls.*

*Parkeringar för rörelsehindrade*

*Parkeringar för rörelsehindrade kommer att finnas vid gata samt på kvartersmark. I bygglovsansökan måste sökande visa att BBR 3:122 följs.*

*Föreskrivna marknivåer*

*Plankartan har kompletterats med fler markhöjder.*

## **8. Trafikverket, 2016-06-10**

### Generellt

Trafikverket har nyligen påbörjat en planprocess för att pröva möjligheten att anpassa, del av väglinjen för den fastställda arbetsplanen för ny E10, mot Kiruna nya centrum, vilket också framgår av planhandlingarna.

Bedömningar av störningar och risker kopplade till vägtrafiken och ny E10 relateras i planhandlingarna till det av kommunen önskade läget för ny E10 förbi centrum. Trafikverket anser att man i planhandlingarna även förhåller sig till den fastställda väglinjen när det gäller buller och risker med farligt gods även om arbete inletts enligt ovan nämnt.

### Specifikt

- Sidan 15, E10:

Byggstart av ny E10 kan tidigast ske under 2017.

- Sidan 29, Störningar/Buller

Här uppges att väg E10 har liten påverkan avseende buller då ”....då den ligger längre bort från planområdet och är nedsänkt i marken och på så vis skärmad.”

Vad avses? I dagsläget finns en fastställd väglinje och endast en inledd planprocess för anpassning mot nya centrum varför inget kan sägas om lokalisering och utformning (t ex om den kommer att gå i skärning).

## **Kommentar**

*Planbeskrivningen har justerats och förtydligats. I den bullerutredning som utförts har bullret beräknats utifrån att E10 är placerad enligt kommunens önskade läge samt att den ligger nedsänkt i marken.*

## **9. Försvarsmakten, 2016-06-10**

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

## **10. Länsstyrelsen, 2016-06-13**

Allmänt

Strukturen inom planområdet med gatunät och kvarter samt torgets lokalisering, liksom vad som kan ingå i de olika kvarteren, följer den utvecklingsplan som upprättats och som också antagits politiskt av kommunfullmäktige. Utöver den strukturella uppbyggnaden av planen så är förslaget mycket flexibelt och saknar helt reglering av de gestaltningsmässiga principer som uttrycks i utvecklingsplanen och som också planbeskrivningen hänvisar till. Den flexibla planutformningen motiveras med att gestaltning såväl när det gäller gårdsutformning, där varje bostad ska ha gårdar med grönska m.m., samt bebyggelsens utformning, som ska vara varierad såväl till uttryck som till höjd, skall regleras i avtal med exploatörer.

Länsstyrelsen inser att det kan vara svårt att i tillräcklig omfattning reglera utformningen och att de tänkta exploateringsavtalen kan fylla en funktion i detta sammanhang. Länsstyrelsen anser dock att vissa områden ändå kräver reglering med planbestämmelser. I detta fall är det ett minimum att på något sätt reglera bebyggelsens omfattning, så att det blir säkerställt att tillräcklig friyta kommer att tillskapas inom de olika kvarteren. Detta kan göras antingen med bestämmelse om byggnadsarea eller med procentuell redovisning av hur stor del av kvarteren som får bebyggas. Länsstyrelsen anser även att det kan finnas skäl att reglera byggnadshöjd inom området, för att säkerställa intentionen med variation i höjd.

Förorenad mark

Länsstyrelsen ser positivt på att platsspecifika riktvärden har tagits fram för området. Naturvårdsverkets generella hållning är dock att det inte ska göras olika bedömningar på olika djup och i olika delområden inom ett område. Varken generella eller platsspecifika riktvärden är samma sak som mätbara åtgärds mål. När en riskbedömning har gjorts är nästa steg att göra en riskvärdering där olika alternativ för efterbehandling tas fram. Här vägs även tekniskt möjligt och ekonomiskt rimlig in.

Länsstyrelsen vill påpeka att övertäckning av en förorening inte är lämpligt om det kan försvåra en framtida efterbehandling. En övertäckning kan även förändra förhållanden som tex spridningsförutsättningar. Det är mycket viktigt att säkerställa att information om kvarlämnad förorening finns kvar och finns tillgänglig ifall att det i framtiden ska utföras grävarbeten eller liknande i området.

Länsstyrelsen anser att i ett industriområde med den ålder och karaktär som de aktuella bör det göras så kallade screeninganalyser där ett flertal ämnen analyseras. Till exempel kan det finnas risk för dioxin, som är ett av de farligaste ämnen som man känner till för människor, och som kan bildas vid bränder och eldning, PCB, ett annat



mycket farligt ämne, har länge funnits i till exempel transformatorljor, bekämpningsmedel av olika slag är ytterligare ett exempel.

## **Kommentar**

### *Allmänt*

*Genom att kommunen äger större delen av marken kommer kommunen att kunna avtala om utformning, omfattning med mera. Avtalen kommer att följas upp i bygglovsprocessen.*

### *Förorenad mark*

*I de fall där kommunen bedömt en förorening efter djup har kommunen bland annat tittat på spridning/upptag hos föroreningen. En förorening som främst tas upp av gröna växter har ingen stor spridningsrisk på en meters djup, dessutom kommer ytterligare ca 2 m fyllnadsmassor att påföras och ytan kommer att hårdgöras.*

*Kommunen instämmer i länsstyrelsens påpekande att det är viktigt med en noggrann dokumentation.*

*Kommunen kommer fortsättningsvis att kräva analyser av andra ämnen som dioxiner och PCB när analyser inom gamla gruvområden utförs.*

## **REVIDERING EFTER GRANSKNING**

För att förtydliga planhandlingarna har användningen kompletterats med D1 (Vård, ej sjukhus) i alla kvarter utom kvarter 5 och 10. Användningen har även kompletterats med P (Parkering) i kvarter 1-5 samt 9 och med S1 (Förskola) i kvarter 1, 4-6 samt 8-9. Gatan mellan kvarter 7 och 8 har fått användningen GATA4 (C1) p1 vilket möjliggör sluten gångbro/tunnel för centrumändamål (ovan/under GATA4). Bestämmelsen p2 har lagts till vilken reglerar att den fria höjden under gångbro ska vara minst 4,7 meter. Området inom vilken klocktornet kan uppföras har utökats. Fler markhöjder har lagts till.

## **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Kommunstyrelsen föreslås godkänna granskningsutlåtandet samt godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande. Antagande i kommunfullmäktige beräknas ske den 30/6 2016.

Stadsbyggnadsförvaltningen

## **Planavdelningen**

2016-06-21

Sara Aspvik Thelin  
Planarkitekt  
Kiruna kommun