Lokaliseringsutredning industrimark, Kiruna kommun

2025-05-14

SVEFA

Bakgrund och uppdrag

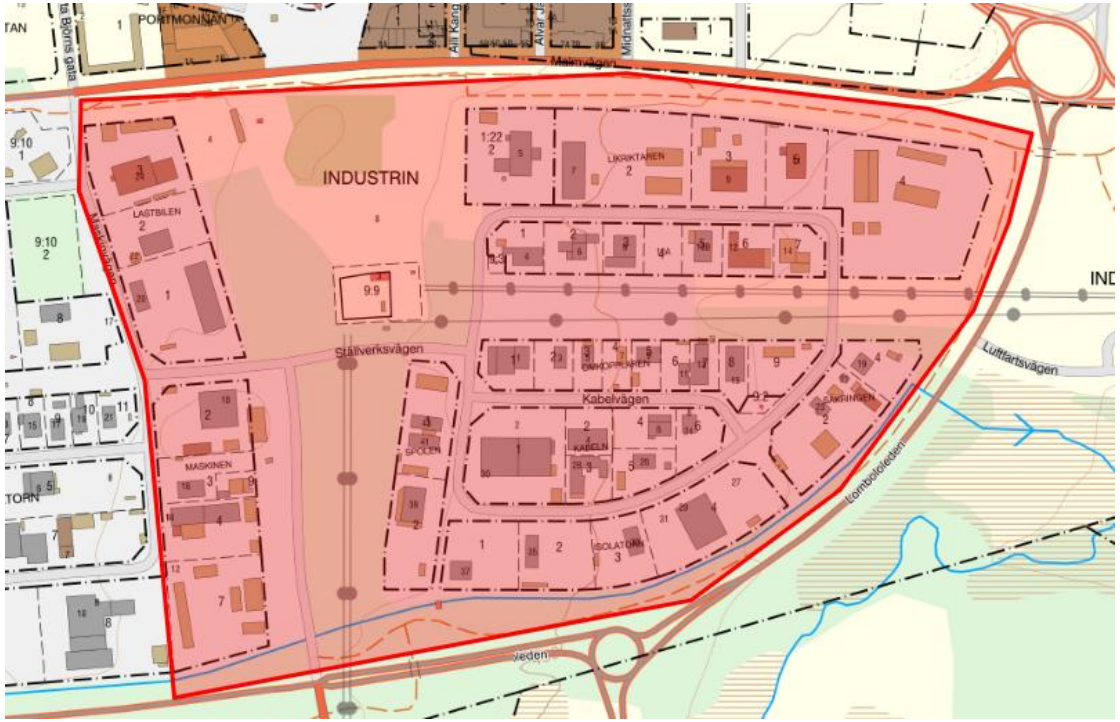
Kiruna kommuns stadskärna behöver växa. Kommunen planerar att omvandla ett befintligt industriområde till ett område anpassat till centrumkärnan. Kommunen har tagit fram en förstudie kring hur området kan utvecklas. Föreslagen utveckling kräver att nuvarande verksamheter avetableras och flyttas.

Kommunen önskar därför utföra en lokaliseringsutredning för att identifiera möjliga lägen för omlokalisering. En rad frågor kopplat till detta behöver besvaras.

Svefa har fått i uppdrag att genomföra lokaliseringsutredningen genom att

- inventera och analysera nuläget och kategorisera olika typer av fastigheter och verksamheter,
- identifiera befintliga avtalsförhållanden och vilka legala förutsättningar som kan påverka flyttmöjligheterna,
- ta fram möjliga platser för omlokalisering och analysera de fysiska, legala och affärsmässiga hinder och möjligheter som finns,
- ta fram platser och analysera deras fördelar och utmaningar med alternativen (SWOT-analys),
- genomföra en översiktlig kostnadsbedömning för inlösenersättningar/skadestånd mm för att kunna genomföra omlokaliseringen

Arbetet har skett via undersökningar i fastighetsregistret, allmän tillgänglig information och ingen kontakt har tagits med verksamhetsutövarna eller fastighetsägarna. Det medför att det finns en osäkerhetsfaktor då uppgifterna inte gått att få bekräftade.



Område som berörs av omvandling

Presentationen är indelad i sex delar:

1. Nulägesanalys
2. Markåtkomst och ekonomi
3. Behovsanalys
4. Lokaliseringsanalys
5. Delområden
6. Sammanfattning och rekommendationer

1. Nuläge

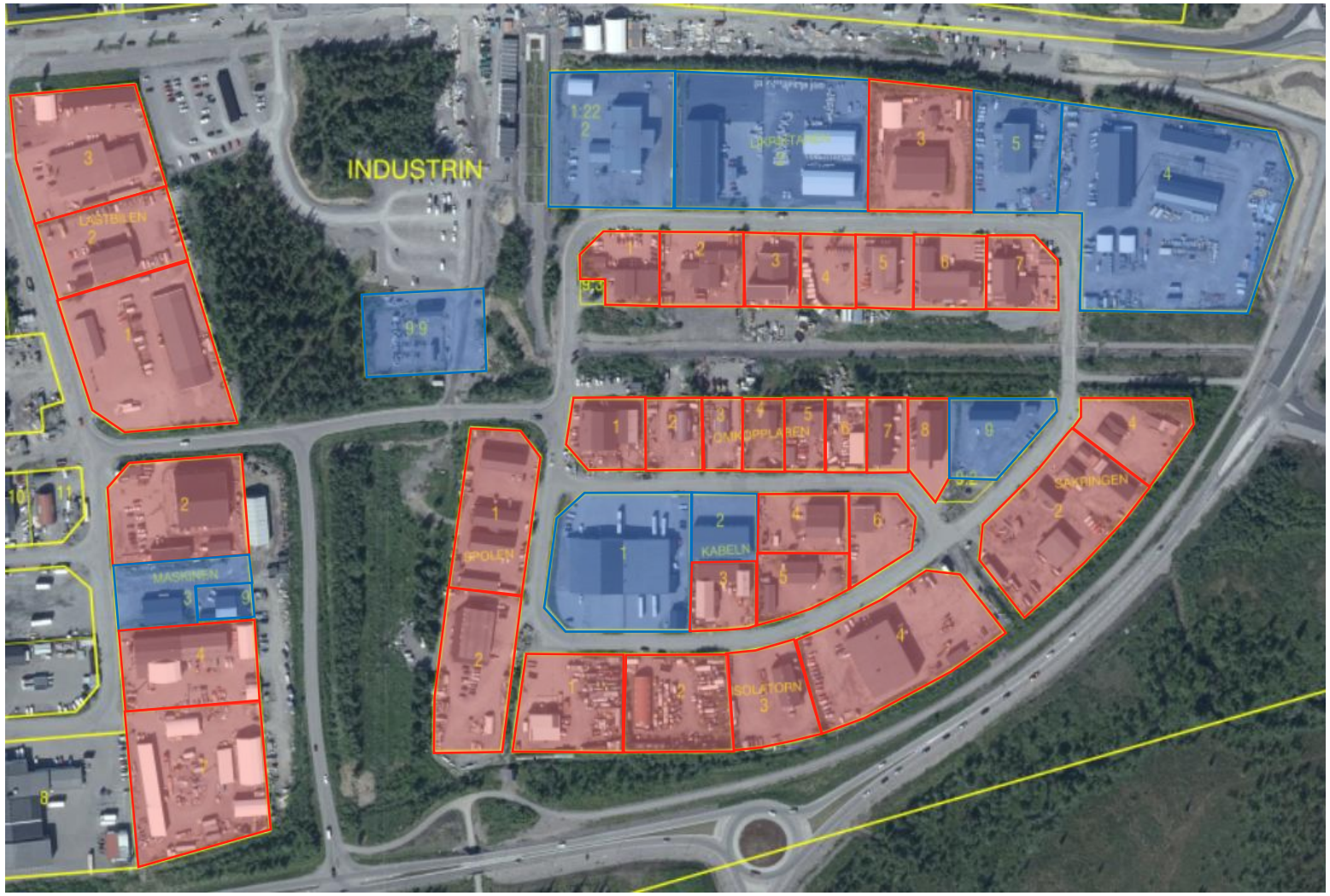
SVEFA

Kategorisering verksamheter inom området

- Logistik och transport
- Bilar
- Bygg- och anläggning
- Maskinuthyrning
- Gruvindustri
- Övrigt
- Okänt

Kategoriseringen utgår från sammanställning av allmän information om vilka företag som verkar inom området.

Ägarförhållanden i området



Kommunalt ägande, tomträtt
Privat ägande

Kategoriseringen utgår från registrerad information i fastighetsregistret

Tomträttsanalys

Inom området finns 34 fastigheter upplåtna med tomträtt enligt fastighets-registret. Samtliga tomträttsupplåtelser har skett mellan 1980 och 1989 och har en upplåtelseperiod om 20 år vilket innebär att majoriteten av tomträtterna nyligen förnyats och gått in i en ny 20-årig upplåtelseperiod. En sammanställning av hur tomträtternas upplåtelseperioder finns i tabellen till höger. Utan att ha granskat själva tomträttsavtalen verkar det möjligt att säga upp fem av tomträtterna enligt tomträttslagstiftningen, dvs senast två år innan upplåtelsetiden går ut.

Enligt det som registrerats i fastighetsregistret är 14 stycken av tomt-rätterna upplåtna för garage och 14 stycken upplåtna för verkstad. 5 stycken upplåtelser är för annan verksamhet så som affär, måleriaffär, försäljning, kontor och en ospecificerad.

Av tomträttsinnehavarna är majoriteten så kallade fastighetsbolag, dvs fastighetsförvaltning och kärnverksamhet är uppdelade i olika bolag. I de flesta fall går det att se en direkt koppling mellan fastighetsbolaget och verksamheten på platsen. Det finns dock undantag. Utifrån allmän tillgänglig information finns ca 10 stycken tomträtter där fastighetsbolagen inte har någon uppenbar koppling till verksamheterna på fastigheterna utan tomträtterna verkar användas som en ren hyresfastighet eller som en tillgång i bolaget. Vissa av dessa arrangemang har pågått under en längre tid.

Ny upplåtelseperiod	Antal	Nästa uppsägning (två år innan ny upplåtelseperiod)	Kommentar
2020	2	2038	
2021	2	2039	
2022	8	2040	
2023	1	2041	
2024	10	2042	
2025	0	2043	
2026	2	2044	
2027	4	2045	
2028	4	2026	*Kan sägas upp senast 2026-01-01*
2029	1	2027	*Kan sägas upp senast 2027-01-01*

En sammanställning av samtliga tomträttsupplåtelser och den information som registrerats i fastighetsregistret finns i bilaga 1.

2. Markåtkomst och ekonomi

SVEFA

Markåtkomstmöjligheter

Det finns flera olika möjligheter till markåtkomst för en kommun. Vilken metod en kommun väljer beror på förutsättningarna vid fastigheten, vilka tids- och kostnadsramar kommunen har att förhålla sig till samt var i markomvandlingsprocessen kommunen är.

Frivillig överenskommelse

Oavsett om den mark kommunen vill förfoga över är i privat ägo eller om den är kommunalt ägd men upplåten med tomträtt finns möjligheten att teckna frivillig överenskommelse med fastighetsägaren eller tomträttsinnehavaren om köp av fastighet, alternativt ”köp” av tomträtt. Frivillig överenskommelse grundar sig ofta i den lagstiftning som finns om ersättning men parterna har fria förhandlingsmöjligheter. Parterna måste hålla sig till de formella krav som finns om köp av fast egendom/tomträtt samt allmän avtalslagstiftning. Frivilliga överenskommelser är oftast det snabbaste och säkraste sättet att få tillgång till önskad mark i och med att förutsättningarna blir klarlagda tidigt i processen.

Uppsägning av tomträttsavtal

I detta fall har kommunen upplåtit mark med tomträtt. För de tomträtter där frivillig överenskommelse inte går att sluta och utgången av upplåtelseperioderna i avtalen börjar närma sig sitt slut, kan uppsägning av tomträttsavtalen enligt lagstiftningen för tomträtter. Tomträtt är en nyttjanderätt till en fastighet (mark) under obestämd tid för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar. Avgälden kan omregleras vid fastställda tillfällen och uppsägning av tomträtten kan endast ske minst två, mest fem år innan upplåtelsetiden går ut. Användning av denna metod förutsätter att upplåtelseperioden samstämmer med tidplanen för projektet vilket inte alltid är fallet.

Expropriation

Expropriation innebär att det allmänna tvångsvis tar över mark enligt någon av de expropriationsgrunder som finns i lagstiftningen. Fråga om tillstånd till expropriation prövas av regeringen och hanteras i första hand i mark- och miljödomstol. De expropriationsgrunder som kan vara tillämpliga i detta fall är att expropriation får ske för att ge kommunen tillgång till mark, som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs, för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Det är även möjligt att expropriera mark utifrån ”värdeökningsrekvisitet”. Expropriation är vanligtvis en långdragen process och kan därmed bli kostsam och sker innan arbetet med en ny detaljplan startar.

Inlösen

Om det inte är möjligt att lösa markåtkomstfrågan innan arbetet med detaljplanen genomförts finns möjlighet att lösa in fastigheter efter detaljplanens genomförandetid gått ut. Kommunen har möjlighet att lösa in kvartersmark som vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen. Kommunen ska väcka talan inom tre år från det att genomförande-tiden gått ut. Denna metod förutsätter att det finns möjlighet att ta fram en ny detaljplan och sedan invänta genomförandetidens utgång vilket också gör metoden tidskrävande.

Ersättningsprinciper tvångsvis markåtkomst

Vid tvångsvis markåtkomst finns ersättningsregler i expropriationslagen (ExL). Även om inte expropriation används hänvisar annan lagstiftning ofta till reglerna i ExL samt att reglerna kan utgöra utgångspunkt vid frivilliga förhandlingar. Den grundläggande förutsättningen för ersättning är att det uppstått en ekonomisk skada. Syftet är att sakägarens ekonomiska ställning efter sakens avgörande ska vara densamma som om skadan inte hade ägt rum.

Ersättningen fördelas på posterna löseskilling, intrångsersättning och annan ersättning. Löseskilling betalas när en hel fastighet tas i anspråk medan intrångsersättning betalas om det gäller del av en fastighet. Annan ersättning är en restpost som ska kompensera skada som inte påverkar fastighetens marknadsvärde. Ett schablontillägg om 25% tillkommer på löseskilling och intrångsersättning.

Om fastighetsägaren eller annan sakägare, ex hyresgäst, drabbas av annan ekonomisk skada, räknas sådan som annan ersättning, så kallad rörelseskada.

En rörelseskada är en skada som uppstår när en verksamhet eller rörelse hindras eller störs, ofta till följd av uppsägning eller andra intrång i verksamheten. Ersättning för rörelseskada kan inkludera förlorade intäkter, kostnader för att flytta verksamheten och andra ekonomiska förluster som uppstår på grund av störningen.

Nivån på rörelseskada beror på typ av verksamhet, verksamhetens ekonomiska förutsättningar, hur verksamheten påverkas av en flytt samt längden på eventuella hyreskontrakt eller andra avtal.

SVEFA

Ersättningsposter

I detta skede med minimal information om fastigheterna, byggnaderna samt verksamheterna och deras ekonomi är det svårt att göra en värdering av hur stora kostnader för tvångsvis markåtkomst kan bli. Fastigheterna i området kan delas in i tre olika grupper för beroende på hur ägarförhållandena ser ut, tomträtter som kan sägas upp, tomträtter som inte kan sägas upp samt privata fastigheter.

Till höger redogörs för de olika typer av ersättningsposter som uppkommer för de olika kategorierna. Kostnadsposterna förutsätter att inga frivilliga överenskommelser görs utan är baserade på ersättningsprinciper enligt lagstiftningen.

Det som är aktuellt inom samtliga kategorier är så kallad annan ersättning (rörelseskada). ”Billigast” är åtkomst till mark med tomträttsavtal som kan sägas upp då själva marknadsvärdet + 25 % för marken inte behöver ersättas samt att inlösen av byggnader kan ha avtalats bort. Rörelseskadan går idag inte att uttala sig om. Vid tvångsvis markåtkomst för privat fastighet eller tomträtt är ersättningsposterna mer eller mindre densamma även om de kan delas upp på olika sätt.

Vid frivilliga överenskommelser betalas någon form av marknadsvärde för mark inklusive byggnader, på en öppen marknad finns heller inget schablontillägg, men det kan dock bli aktuellt vid förhandlingar. Även andra poster kan vara aktuella. Det finns inget krav på att någon annan ersättning ska erläggas, dvs motsvarande rörelseskada, däremot kan det bli aktuellt att ha med andra typer av ersättningar i förhandlingen som helt eller delvis motsvarar rörelseskada. Vid frivillig överenskommelse kan även hänsyn tas till de fördelar som en flytt kan innebära för fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren. En frivillig överenskommelse är troligen även det snabbaste sättet att landa i vilken ekonomisk kompensation som ska erläggas.

Tomträtter som kan sägas upp (max 5 st)
Inlösen byggnader (beror på avtal)
Annan ersättning (rörelseskada)

Tvångsvis markåtkomst tomträtter (min 29 st)
Marknadsvärde mark
Inlösen byggnader
Annan ersättning (rörelseskada)

Tvångsvis markåtkomst privata fastigheter (10 st)
Marknadsvärde mark (inkl byggnader)
Annan ersättning (rörelseskada)

Frivilliga överenskommelser
Marknadsvärde mark (inkl byggnader)
Andra överenskommelser

3. Behovsanalys

SVEFA

Verksamheternas behov vid omlokalisering

Kategoriseringen utgår från bedömt behov utifrån typ av verksamhet

- Behovet kan troligtvis tillfredsställas i området eller annat område med begränsningar
- Behovet kan troligtvis tillfredsställas i område utan begränsningar
- Osäkert

SVEFA

Verksamheternas omlokaliseringsbehov

Totalt i området idag är det cirka 160 000 kvm (16 ha) verksamhetsyta om ytan på alla fastigheter slås ihop. En analys har gjorts om verksamheterna i områdets troliga behov vid en omlokalisering. Bedömningen har gjorts utifrån om verksamheten kan lokaliseras i ett område med begränsningar som exempelvis icke störande verksamhet eller om verksamheten har behov av att lokaliseras i ett område utan begränsningar. Ca 77 % av verksamheterna bedöms ha behov av att det inte finns begränsningar, ca 15 % kan lokaliseras i ett område med begränsningar och ca 8 % är osäkra, se figur till höger. Bedömningen i sig är osäker då ingen kontakt tagits med verksamhetsutövarna utan bedömningen har endast gjorts utifrån allmän tillgänglig information.

En sammanställning av ytor har även gjorts utifrån vilken verksamhet som finns på fastigheterna. Den största delen härrör till maskinuthyrning och därefter kommer kategorin övrigt. I den finns kategorin finns bland annat företag som sysslar med försäljning, sanering, maskinservice eller där det varit svårt att definiera en enskild verksamhet på just den här platsen. Vid omplacering kan hänsyn tas till de olika typerna av verksamheter och samlokalisera vissa och placera dem på olika platser beroende på vilken typ av verksamhet de bedriver. Exempelvis kan verksamheter relaterade till gruvnäringen placeras närmare gruvan medan till exempel verksamheter inom logistik och transport placeras lämpligt vid E10:an.

Vissa fastigheter har även samma ägare/tomträttsinnehavare. Av 43 fastigheter finns det totalt 35 ägare/tomträttsinnehavare. Vid omlokalisering kan det vara lämpligt att ägare till flera fastigheter får en men större fastighet om det passar verksamheten. Ett alternativ är att flera mindre fastigheter bildas då det idag förekommer flera verksamheter inom samma fastigheter.

En annan aspekt att beakta vid beräkning av ytbehov är verksamheternas verkliga behov. Vid en flytt finns möjlighet att omorganisera och effektivisera de ytor som verksamheten använder varför ett byte kvadratmeter mot kvadratmeter inte behöver vara givet. Dessa ytangivelser innefattar inte heller någon infrastruktur eller anslutningsvägar inom området vilka tillkommer vid eftersökning av områden för ny placering.

Kategori	Kvm (ca)
Behovet kan troligtvis tillfredsställas i nytt industriområde	124 000
Behovet kan troligtvis tillfredsställas i området eller annat område med begränsningar	24 000
Osäkert	12 000

Färg	Kategori	Kvm (ca)
	Maskinuthyrning	38 900
	Övrigt	34 300
	Gruvindustri	25 300
	Bygg- och anläggning	20 100
	Bilar	16 400
	Logistik och transport	16 200
	Okänt	8 400

4. Lokaliseringsanalys

SVEFA

Planeringsförutsättningar

Nya stadskärnan avgränsas av E10 och Lombololeden. Industriverksamheter placeras lämpligen utanför dessa vägar.

Pågående industriutveckling pågår vid flygplatsen samt vid Kiruna Cargo.

Om möjligt planera så att industrin bidrar till en sammanhängande bebyggelse.

Ny industri bör placeras på rimligt avstånd > 5 km till nuvarande läge.

Riksintressen påverkar mer eller mindre alla olika lägen.

Källa: Underlag från Länsstyrelsen Norrbottens webb-gis

Identifierade områden

Källa: Underlag från VDpro

5. Delområden

SVEFA

Område – Lombolo vid väg 870

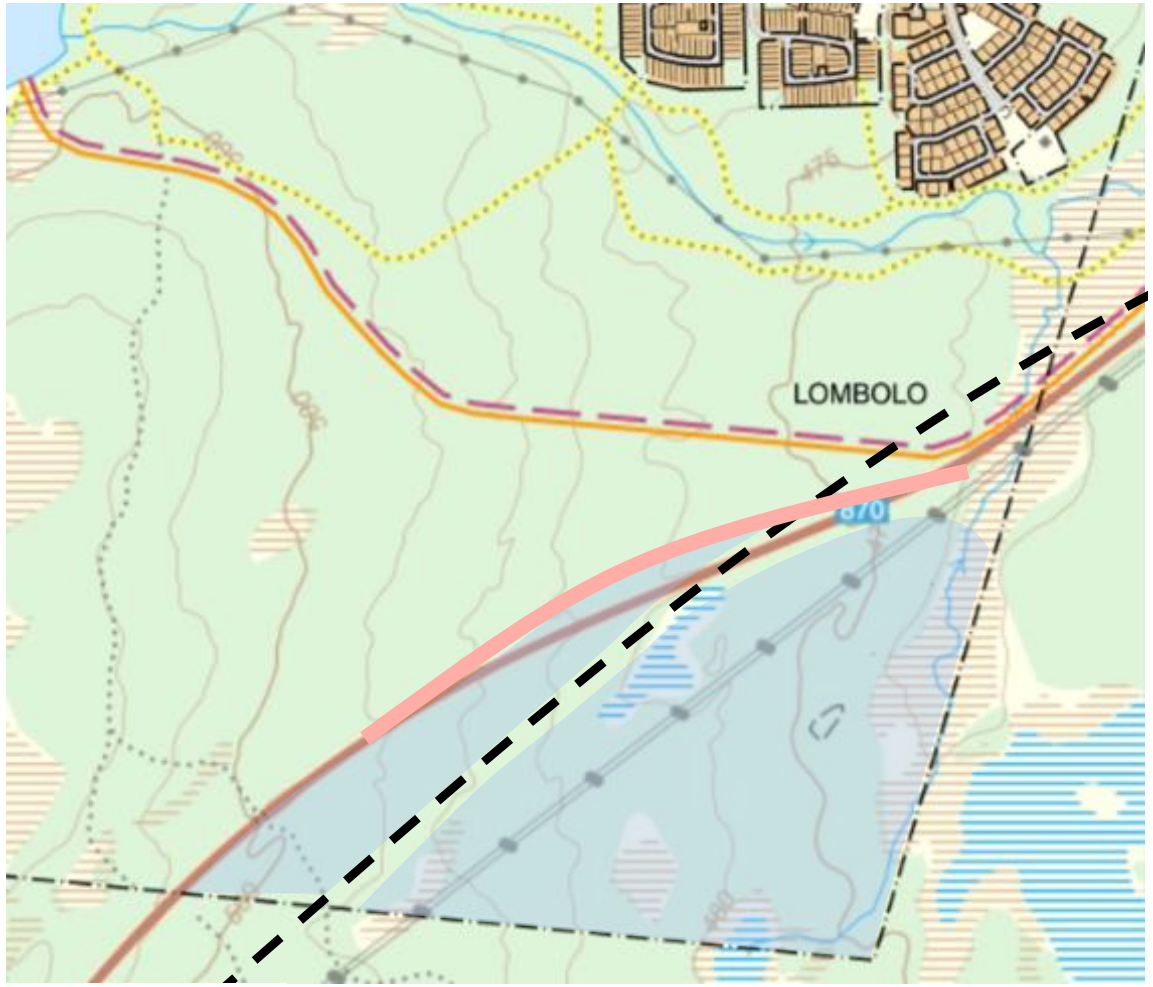
Lombolo 12:1 är en kommunägd fastighet som i översiktsplanen (ÖP) är utpekad som utredningsområde för industri. En utveckling av området får inte hindra kommande järnvägssträckning och exploatering kan inte ske innan beslut om var järnvägssträckning till nya Kiruna station ska gå. Enligt TÖP för rennäring föreslås ingen ändring av markanvändningen från ÖP.

Området delas av den föreslagna nya järnvägssträckningen och har anpassats utifrån de granskningshandlingar som Trafikverket tagit fram för ny järnvägsstation i Kiruna. Området öster om den nya järnvägen avgränsas av fastighetsgräns mot Kiruna 1:1. Denna del bedöms vara ca 35 ha. Område väster om järnvägen fram till Holmajärvivägen bedöms vara ca 10 ha.

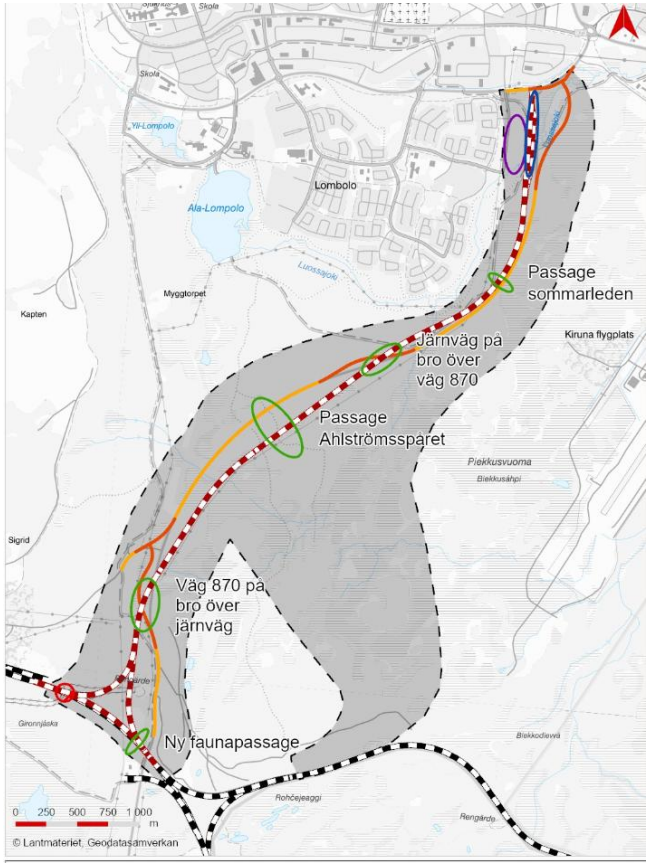
Områdena är tillräckligt stora för att kunna rymma en stor del av verksamheterna runt Ställverksvägen i Västra industriområdet.

För att möjliggöra utveckling krävs nya anslutningar till Holmajärvivägen. Holmajärvvägen sänks delvis och få ny sträckning förbi området när järnvägen byggs ut. Utbyggnad av industri sker lämpligen när järnvägen byggts ut.

Våtmarker i området har i delar vissa naturvärden enligt Länsstyrelsens i Norrbottens webb-gis.



Område – Lombolo vid väg 870



Källa: Bild från Trafikverket, Översikt Kiruna ny järnväg och station från samråd

Fastighetsrättsligt	
++	Ägs av kommunen
+	Total yta ca 40 – 45 Ha
-	Delas av ledningsrätt för starkström (2584-07/10.2)

Planeringsmässigt	
+	Stöd i översiktsplanen
0	Inom riksintresse för kommunikationer (flygplats) bör inte vara något hinder
-	Bidrar inte till samman-hängande bebyggelse
-	Inom riksintresse för rennäringen

Infrastruktur	
+	Tillgängligt från allmän väg
-	Kräver anpassning till nya järnvägssträckningen
-	Saknar utbyggd infrastruktur i området
+	3 km från befintliga industriområdet

Övrigt	

Summa: + 1

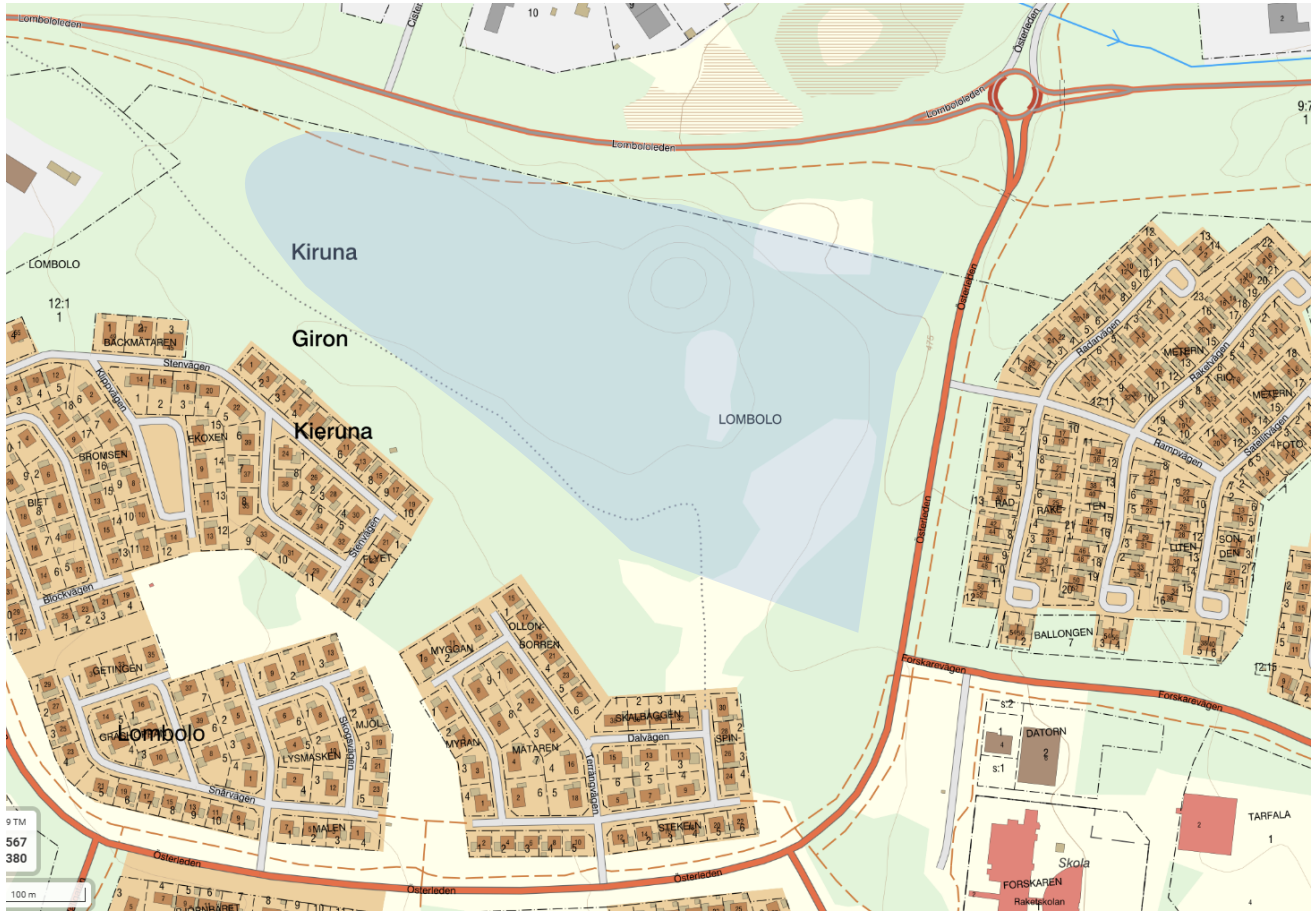
Område – U4 i FÖP Kiruna

Område U4 är en del av den kommunägda fastigheten Lombolo 12:1. Området omfattar ca 10 ha. Enligt FÖP Kiruna centralort utgörs område U4, ”Kasen” på Lombolo, av en avslutad deponi för industri och hushållsavfall, som är övertäckt och planterad.

Enligt FÖP:en ska området utredas för bostadsutbyggnad. De eventuella miljöföroreningar som finns kan göra det svårt att nå värden för KM (känslig markanvändning) vilket är en förutsättning för bostadsbebyggelse. Ett alternativ är därför att istället pröva industriutveckling. Läget vid Lombololeden är bra för transport och kommunikationer samtidigt angränsar det till Västra industri-området som ligger norr om Lombololeden.

De angränsande bostadsområdena ligger på ca 100 m avstånd, vilket bör vara tillräckligt för mindre störande industri.

Då området ligger centralt i Kiruna föreslås inga förändringar i TÖP rennäring. Området ingår liksom övriga delar av Kiruna stad i riksintresse för kulturmiljövården.



Område – U4 i FÖP Kiruna

Fastighetsrättsligt	
++	Ägs av kommunen
+	Total yta ca 10 – 12 Ha.

Planeringsmässigt	
0	Delvis stöd i översiktsplanen
+	Utanför riksintresse för rennäringen
0	Inom riksintresse för kulturmiljövården

Infrastruktur	
+	Tillgängligt från allmän väg
+	Påverkas inte av rättigheter
+	1 km från befintligt industriområde
-	Saknar utbyggd infrastruktur

Övrigt	
- -	Belastas av oklara markföroreningar
-	Oklar påverkan på bostäder

Summa: + 3

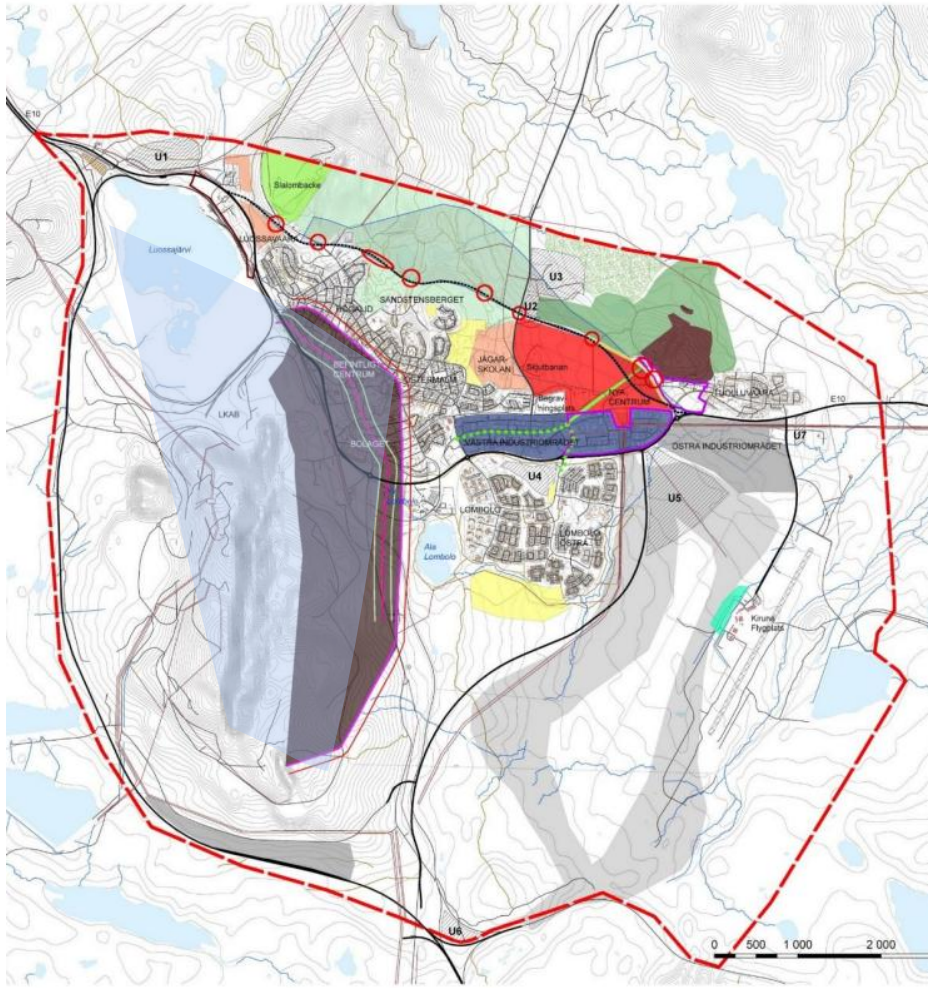


Bild: Bild från FÖP Kiruna centralort.

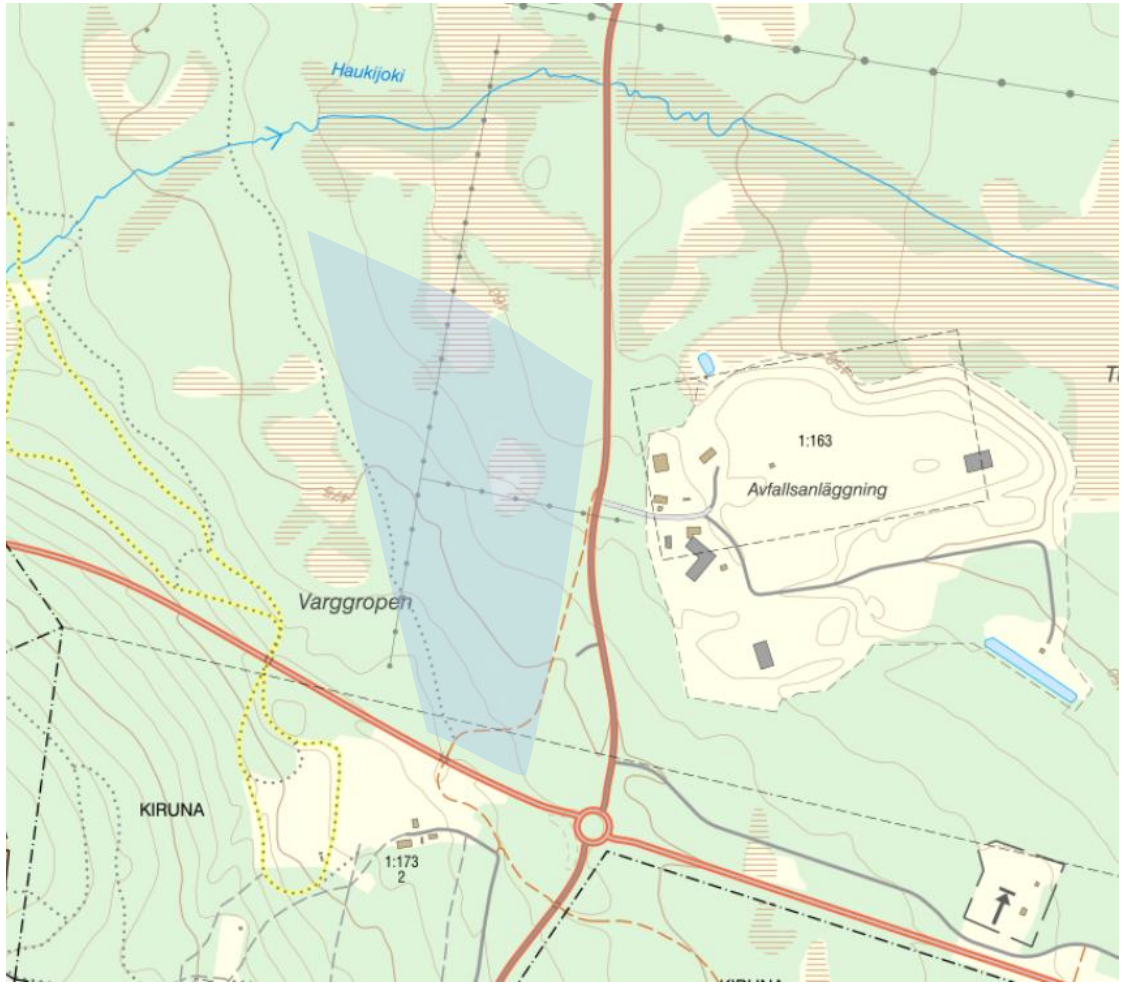
Område – Varggropen

Området Varggropen är en del av fastigheten Kiruna 1:1. Det ligger invid Kurravaaravägen och den strategiska korsningen med E10 norr om stadens nya läge. Tvärs över Kurravaaravägen, inom område U3, ligger stadens avfallshantering.

I FÖP för Kirunacentralort (från 2014) ligger området inom vägkorridoren för den då ännu inte fastslagna vägplanen för E10 samt inom område för idrott och friluftsområde. Området ingår i sin helhet i område som i översiktsplanen är utpekat som område för bosättning (B10). Områdets utbredning påverkas inte av TÖP för rennäringen och det ligger utanför riksintresse för rennäringen.

Området berör delvis prospektering av Per-Geijer fyndigheten.

Området omfattar ca 15 ha.



Område – Varggropen

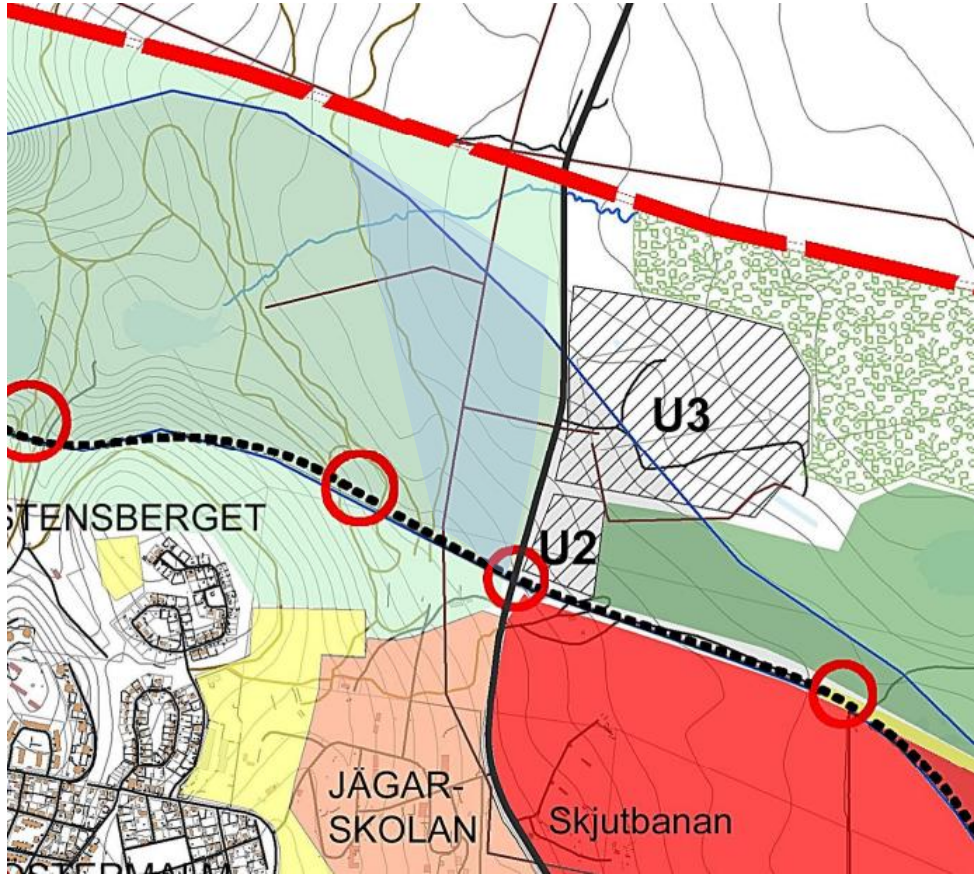
Fastighetsrättsligt	
-	Ägs av staten, genom Statens fastighetsverk
+	Total yta ca 15 Ha.

Planeringsmässigt	
+	Område för bosättning (B10) enligt översiktsplanen
+	Utanför riksintresse för rennäringen
0	Inom riksintresse för kulturmiljövården

Infrastruktur	
+	Tillgängligt från allmän väg
-	Delas av ledningsrätt för optisk fiberkabel (25-F2005/86.1) och starkström (25-F2002/542.1)
-	Saknar utbyggd infrastruktur
+	4 km från befintliga industriområdet

Övrigt	
-	Påverkas PerGeijer-fyndigheten ?

Summa: +1



Källa: Utsnitt ur markanvändningskartan för FÖP för Kiruna centralort

Område – X1 Sakkaravaara

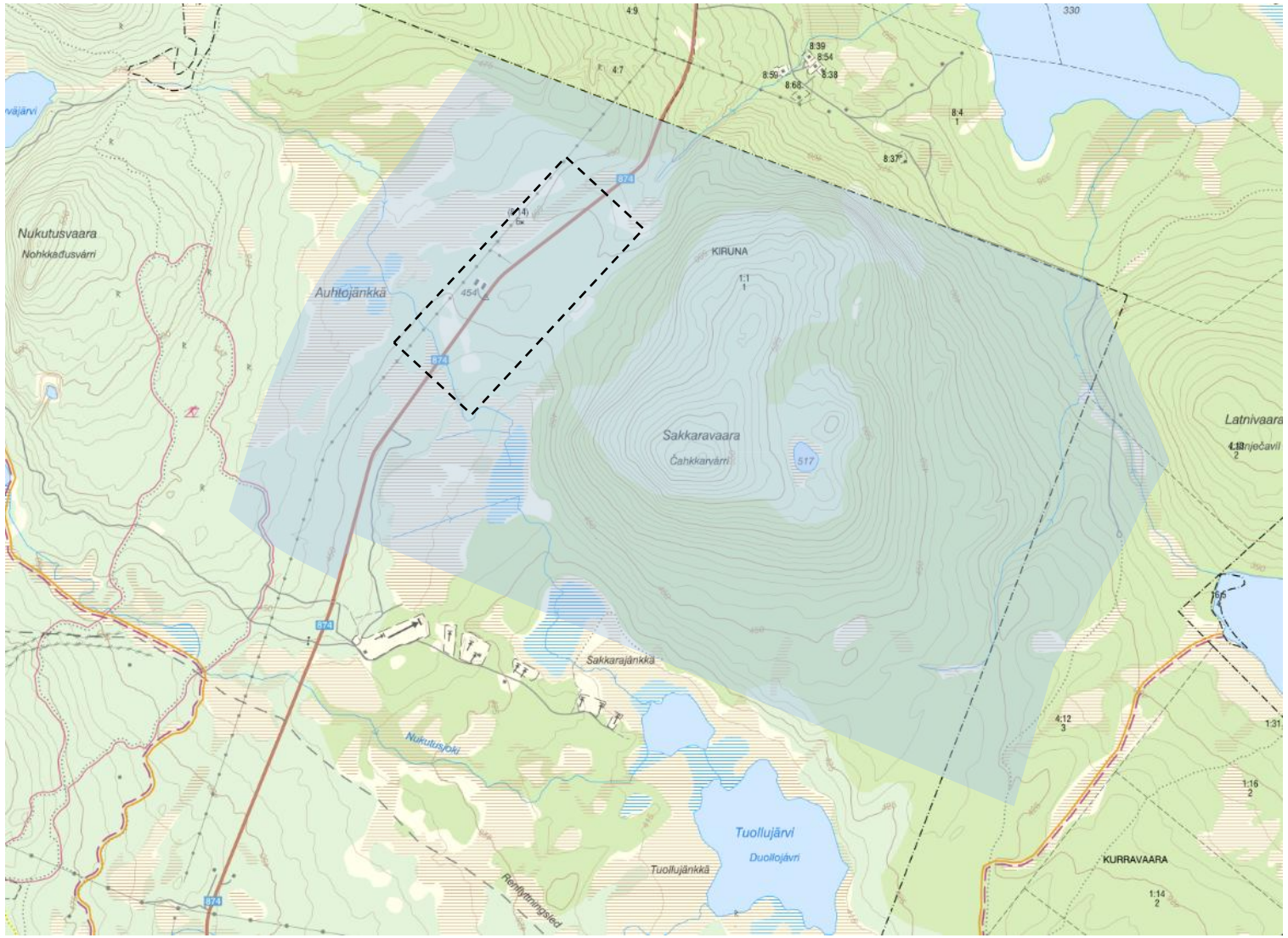
Området är i ÖP utpekat som en strategisk markreserv (X1) . Den framtagna TÖP:en för rennäring föreslår ingen ändring av området. Området är ett före detta skjutfält och övningsområde som har använts för militär verksamhet. Området måste utredas och saneras med avseende på explosiva ämnen innan någon verksamhet påbörjas.

Enligt översiktsplanen utreds behov av ny mark för återvinningscentral i området. Detta vid flytt av återvinningscentralen från Kiruna centralort. I dags-läget finns dock inga planer på att lokalisera återvinningsstation till X1, istället byggs anläggningen ut på befintlig plats idag.

Området omfattar del av fastigheten: Kiruna 1:1 (ägs av staten), Kurravaara 8:4, och 4:13-4:14 (ägs av privata skogsfastigheter).

I en första eventuell utveckling vore det lämpligt att utveckla området närmast Kurravaaravägen där det redan i dag finns ett antal mindre byggnader. Se streckad rektangel på bild. Detta område verkar i huvudsak bestå av fast mark utan större naturvärden.

Ytan har grovt uppskattats till 50 ha.



Område – X1 Sakkaravaara

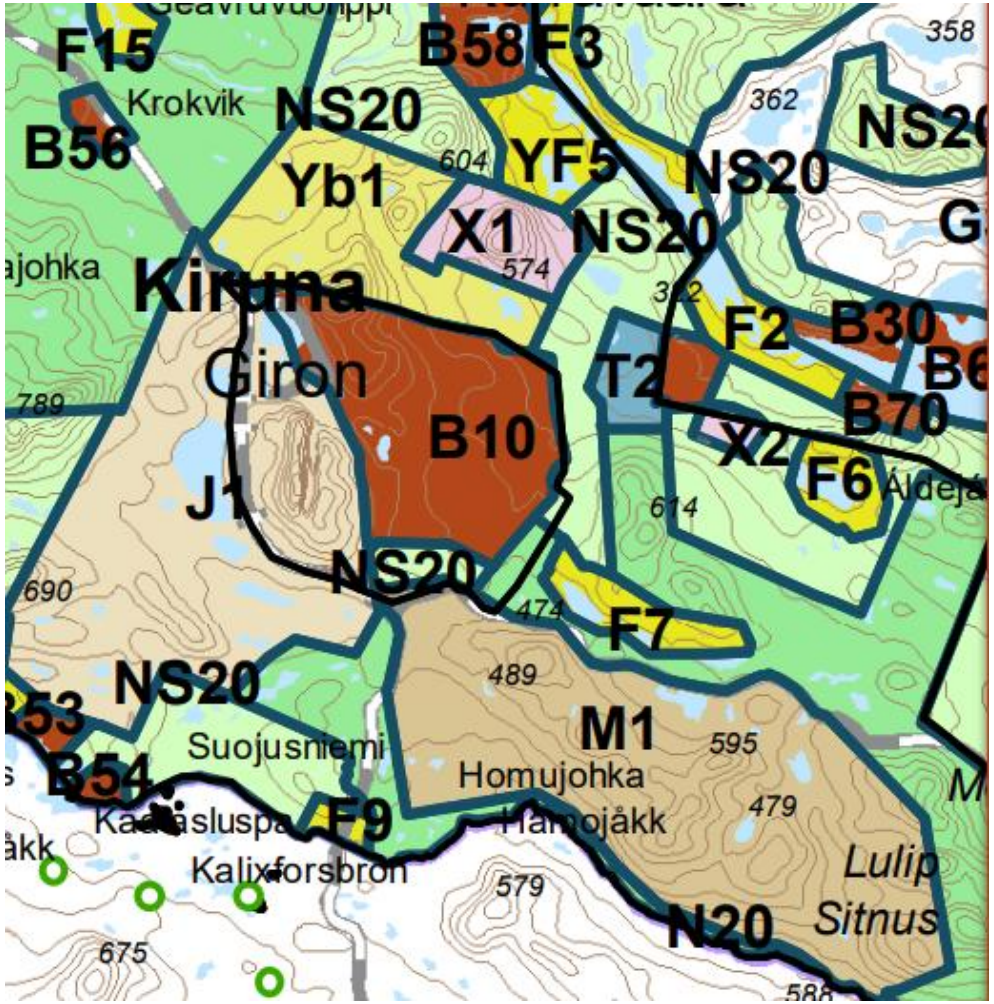
Fastighetsrättsligt	
-	Ägs av staten, genom Statens fastighetsverk
+	Total yta ca 50 Ha, med utvecklingsmöjligheter

Planeringsmässigt	
+	Utpekat som strategisk mark-reserv X1 i översiktsplanen
+	Utanför riksintresse för rennäringen

Infrastruktur	
+	Tillgängligt från allmän väg
-	Delas av ledningsrätt för optisk fiberkabel (25-F2005/86.1) och starkström (25-F2002/542.1)
-	8 km från befintliga industriområdet
-	Saknar utbyggd infrastruktur

Övrigt	
-	Oklart behov av sanering av ammunition
-	I delar myrmark och träsk

Summa: - 2



Källa: Bild, utsnitt från Kiruna kommuns översiktsplan

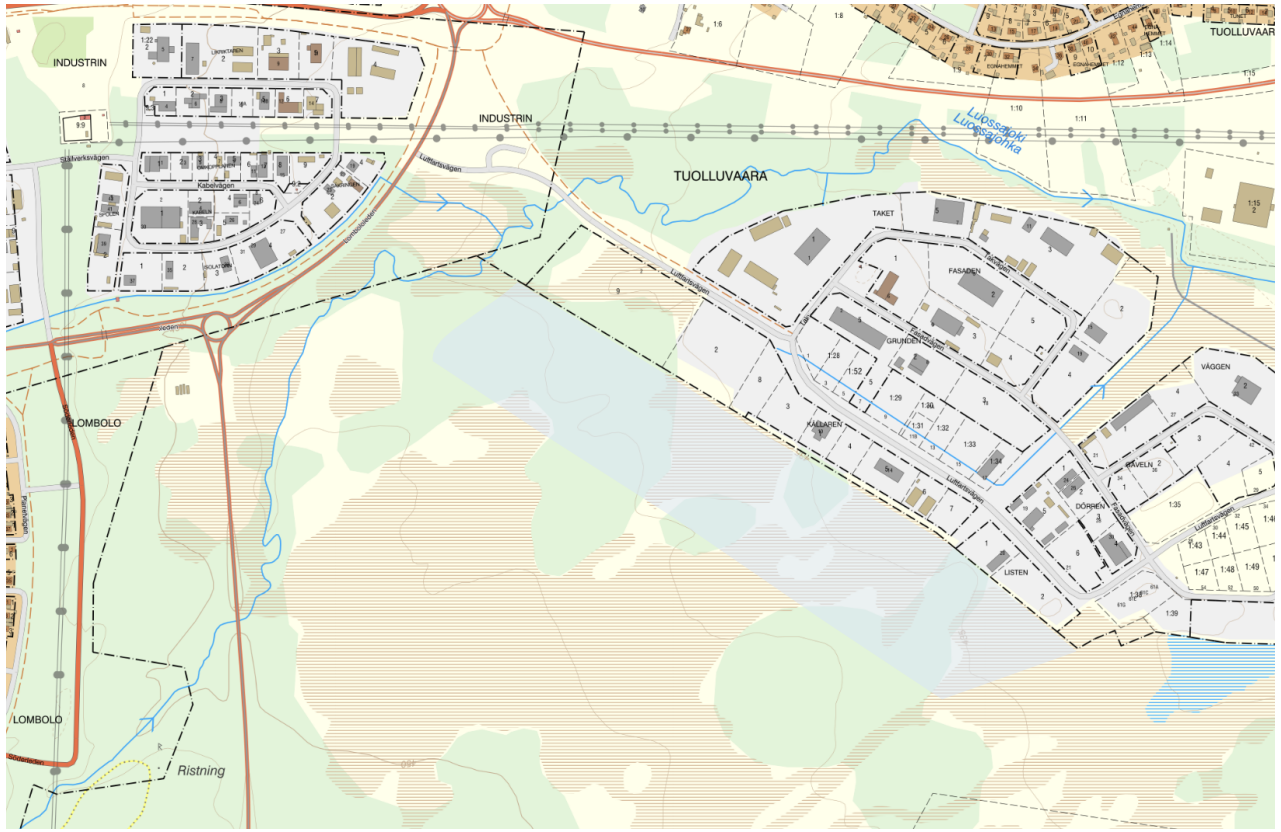
U5 Kiruna 1:1

Området U5 ligger mellan Luftfartsvägen och Holmajärvivägen. Området har i FÖP och i översiktsplanen för Kiruna pekats ut som möjligt nytt industriområde. Det är ett myrområde med inslag av fastare, skogbevuxen mark. Det ligger inom riksintresse för rennäringen, men är i översiktsplan och TÖP rennäring utpekat som område för bebyggelse. Området har tidigare utretts som läge för nytt sjukhus.

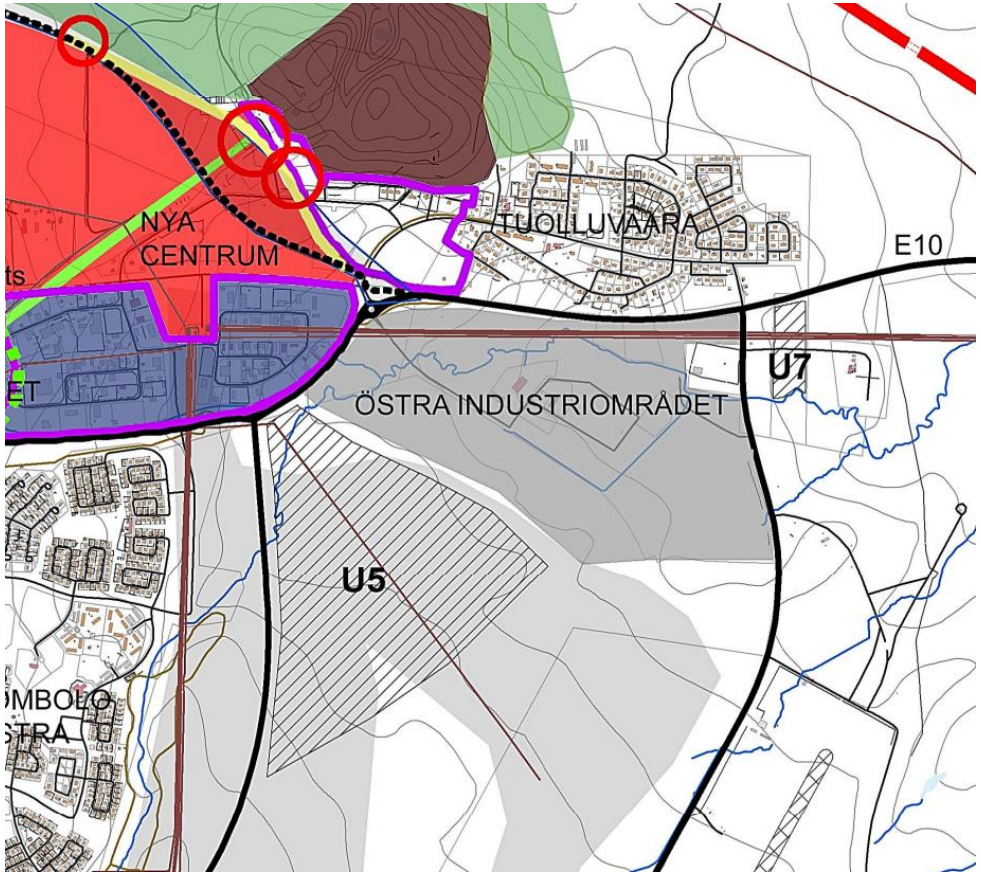
I samband med anläggande av nya Kiruna station kommer Holmajärvivägen att flyttas något österut. Områdets utbredning behöver därför justeras. Förslagsvis prövas om de östra delarna av U5-området kan utvecklas för industriändamål, och angöras från det Östra industriområdet. Detta påverkar dock mark som är detaljplanerad för natur samt riksintresse för rennäringen.

Området utgör en del av fastigheten Kiruna 1:1 och ägs av staten.

Vid exploatering måste hänsyn tas till bäcken Luossajoki.



U5 Kiruna 1:1



Källa: Utsnitt ur markanvändningskartan för FÖP för Kiruna centralort

Fastighetsrättsligt	
-	Ägs av staten, genom Statens fastighetsverk
++	Total yta ca 20 Ha, med möjlighet att utveckla mer

Planeringsmässigt	
++	Utpekat som område för framtida utbyggnad av industri-område enligt översiktsplanen.
-	Inom riksintresse för rennäringen
0	Inom riksintresse för kulturmiljövården

Infrastruktur	
0	Infrastruktur finns angränsande till området
0	Området angränsar ledningsrätt för starkström (25-F1994-751.1)
++	1 km från befintliga industriområdet

Övrigt	
-	I delar myrmark och träsk

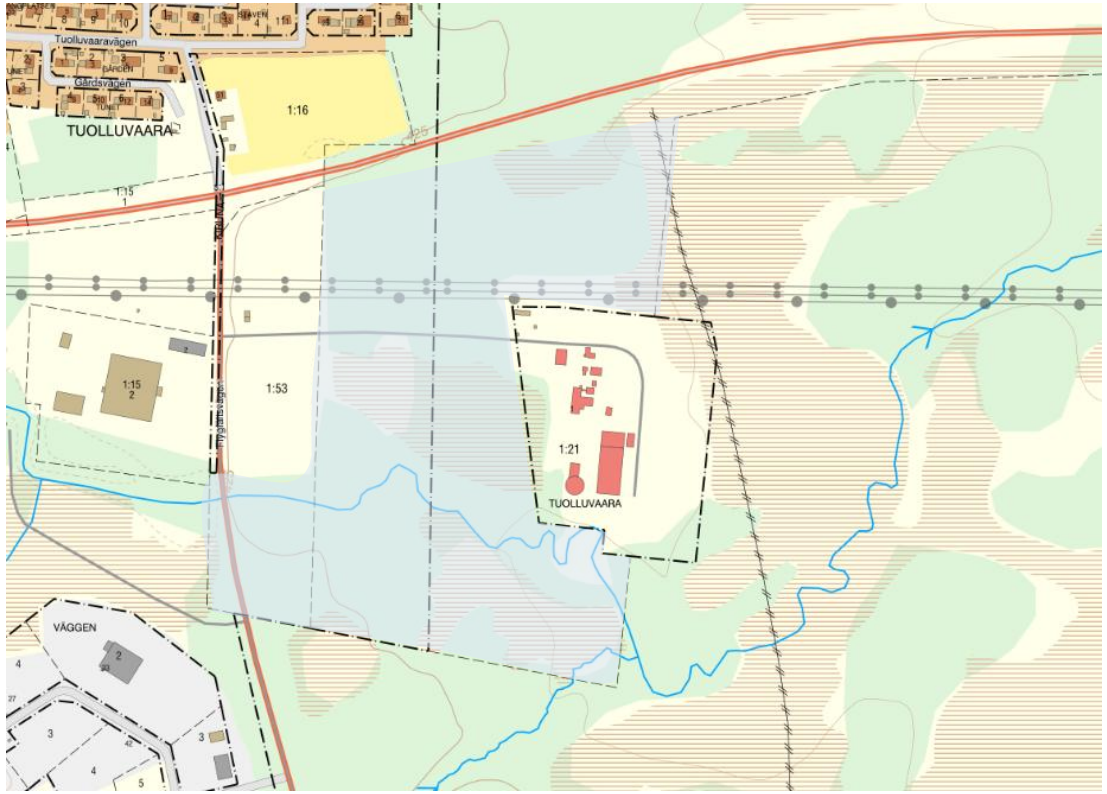
Summa: + 3

Flygfältsvägen - Område U7 med omgivning

Området består av delar av fastigheterna Kiruna 1:1 Tuolluvaara 1:1 och 1:53. Fastigheterna ägs av Kiruna kommun, Statens fastighetsverk, samt Kiruna Verksamhetspark AB. Området ligger vid kommunens avloppsreningsverk och är i kommunens översiktsplan utpekat som område för bebyggelse. I FÖP Kiruna centralort anges att området U7 i samråd med Gabna sameby ska utredas för skotergarage. Den framtagna TÖPen för rennäring föreslår ingen ändring av området. Riksintresse för rennäringen tangerar det föreslagna området i öster.

Den yta som här föreslås utredas för industrimark är större än området i FÖP. Möjligheterna att samordna skotergarage med industrimark bör vara goda. Angränsande ytor är redan detaljplanerade för industri. Hänsyn behöver tas till riksintressen för rennäringen, kommunikationer (flygplatsen) samt närheten till väg E10.

Liksom i område U5 måste hänsyn tas till bäcken Luossajoki.



Flygfältsvägen – Område U7 med omgivning

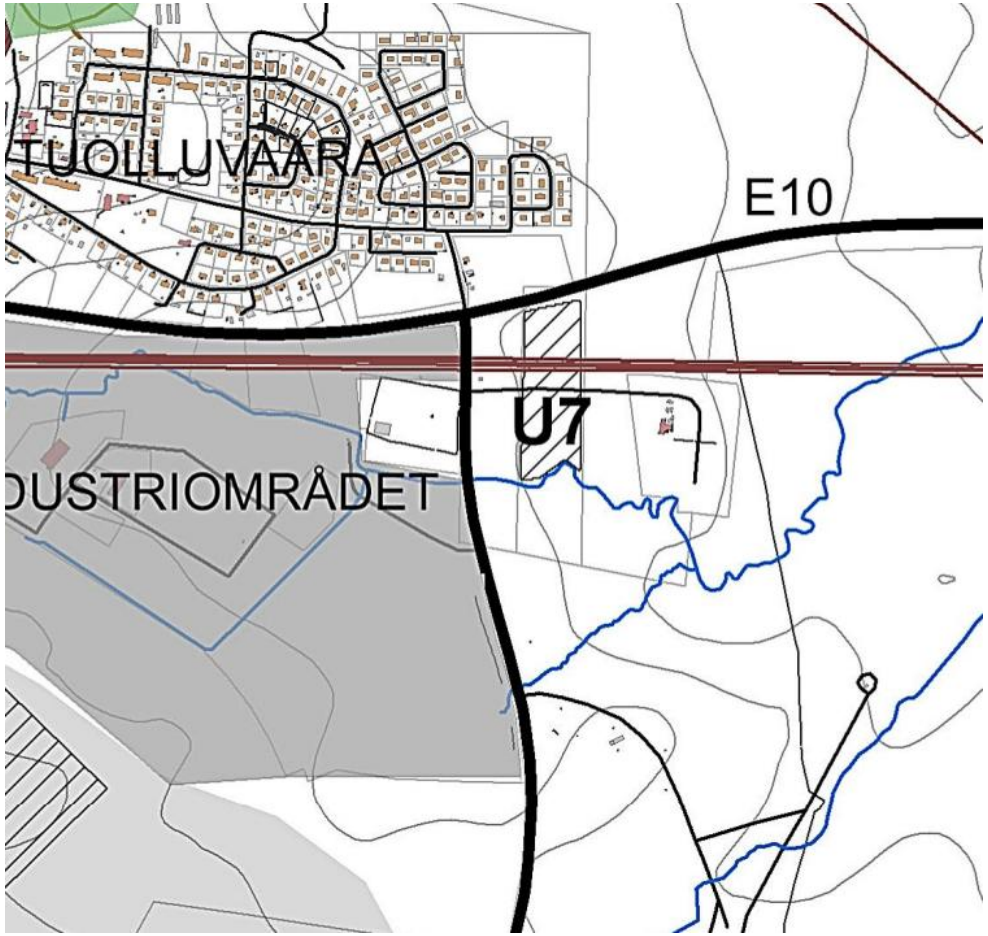
Fastighetsrättsligt	
+	Ägs av kommunen, staten, genom Statens fastighetsverk, samt av privat aktör.
+	Total yta ca 15 Ha.

Planeringsmässigt	
+	Utpekat som strategisk markreserv X1 i översiktsplanen
-	Inom riksintresse för rennäringen
-	Nära riksintresse för kommunikationer
0	Inom riksintresse för kulturmiljövården

Infrastruktur	
+	Tillgängligt från allmän väg
-	Delas av ledningsrätt starkström (25-F1996-490.1) och tele (25-F2002/542.2)
+	3 km från bef industriområdet

Övrigt	
-	I delar myrmark och träsk

Summa: + 1



Källa: Utsnitt ur markanvändningskartan för FÖP för Kiruna centralort

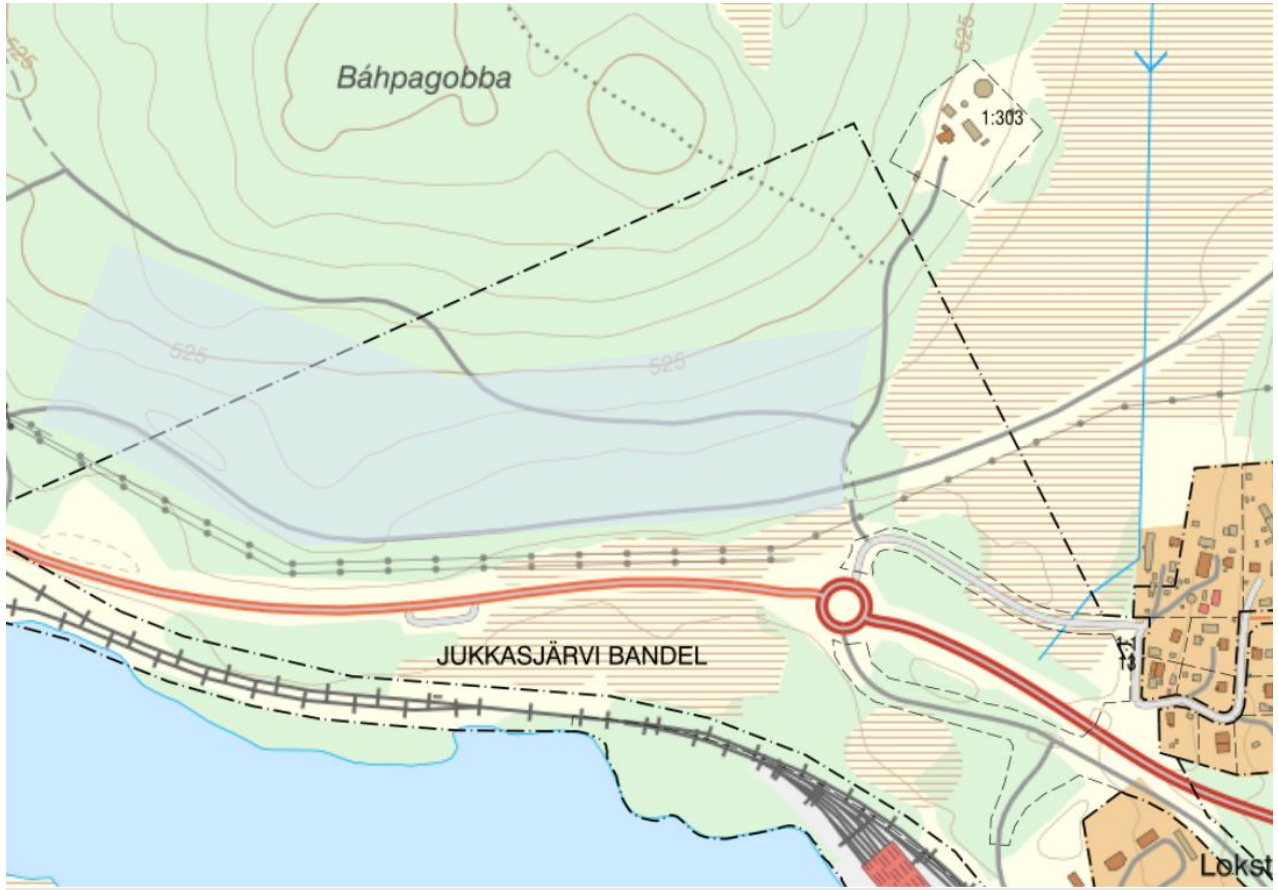
Område U1 - Báhpagobba

Området ligger norr om E10. I FÖP för Kiruna centralort anges att avses utredas för framför allt bostäder med djurhållning I översiktsplanen anges att Báhpagobba, norr om Luossajärvi, prövas som utredningsområde för begravningsplats och krematorium.

Då begravningsplats och krematorium nu planläggs öster om Kurravaaravägen bör det kunna vara möjligt att pröva industriutveckling inom området istället.

Rennäringens intressen, riksintressen för väg och järnväg samt riksintresse för värdefulla ämnen och mineral behöver beaktas särskilt vid utformning av området.

Området ägs av LKAB.



Område U1 - Báhpagobba

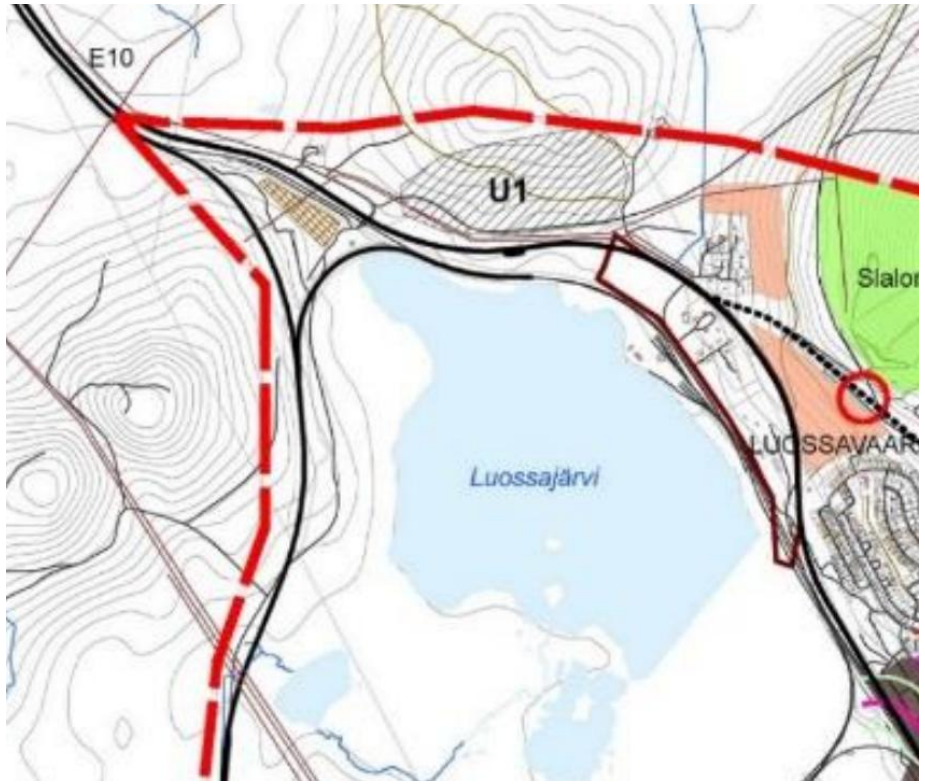
Fastighetsrättsligt	
-	Ägs av LKAB
+	Total yta ca 15 Ha.

Planeringsmässigt	
0	Visst stöd i ÖP

Infrastruktur	
+	Tillgängligt från allmän väg
0	Angränsar ledningsrätt för starkström (25-F1994-751.1).
-	8 km från bef industriområdet
-	Saknar utbyggd infrastruktur

Övrigt	

Summa: - 1



Källa: Utsnitt ur markanvändningskartan för FÖP för Kiruna centralort

Område - Jukkasjärvibygden

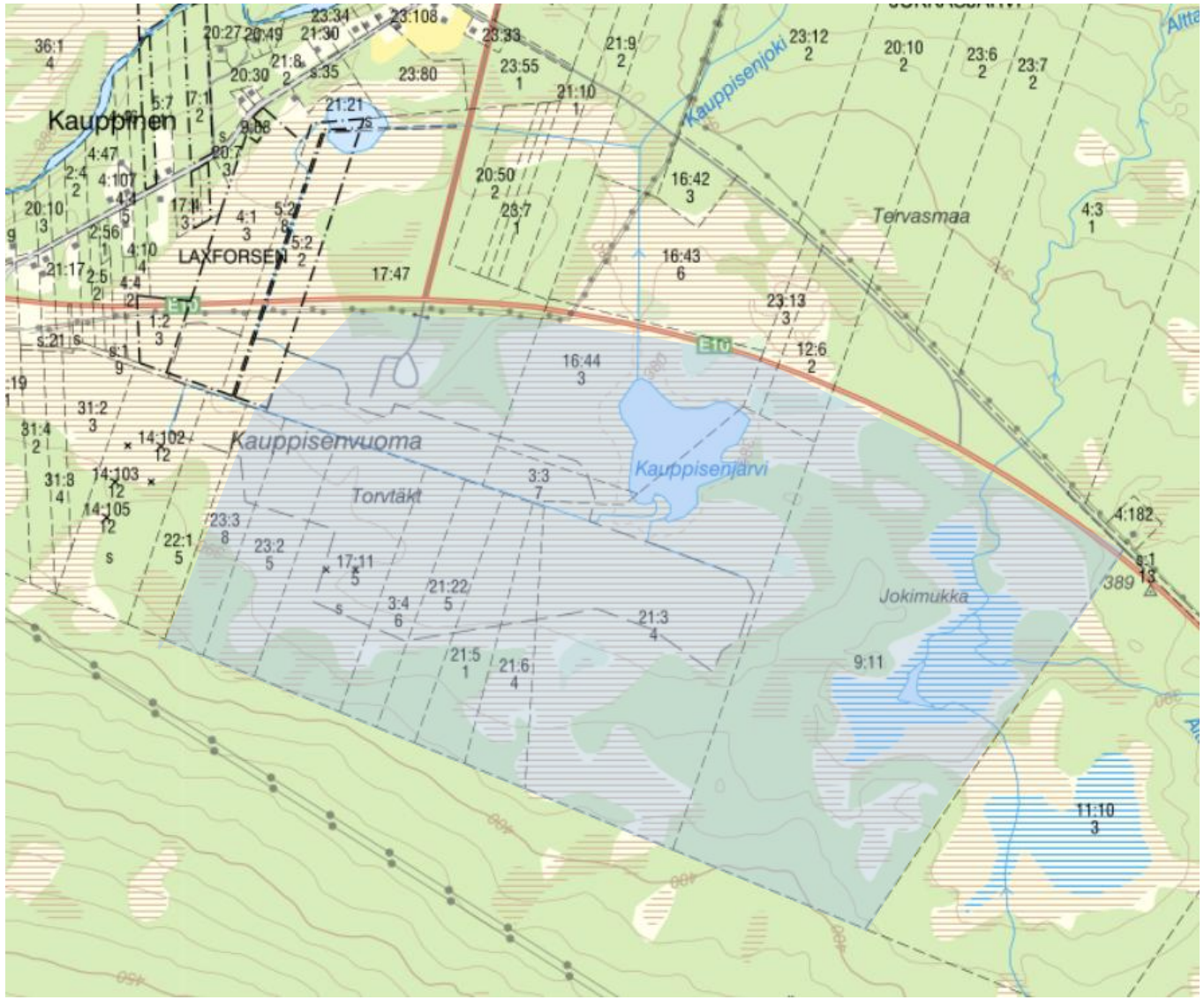
Vid korsningen E10 och väg 875 finns ett området som är utpekat som ett utvecklingsområde för industri i översiktsplanen. Enligt ÖP gör läget det möjligt att täcka behovet av industrimark i Jukkasjärvibygden.

Området är ca 200 ha. Ägarbilden är splittrad, men Kiruna kommun äger den största fastigheten Jukkasjärvi 9:11.

Området består bland annat av en uttagen torvtäkt. Delar av området avvattnas västerut mot ett utpekat Natura 2000-område.

Riksintresset för rennäring MB 3:5 och även riksintresse för kommunikationer berör utkanten av området.

Utbyggd infrastruktur saknas, och vatten och avlopp måste lösas inom området. Enligt översiktsplanen måste en separat vatten- och avloppsanläggning anordnas där hänsyn tas till befintliga grundvattentäkter i närområdet och grundvattenförekomsten i Poikkijärvi.



Område - Jukkasjärvibygden

Fastighetsrättsligt	
+	Splittrad ägarbild, ägs delvis av kommunen.
+	Total yta ca 200 Ha.

Planeringsmässigt	
++	Utpekat som utvecklings-område för industri i ÖP
-	Berör riksintresse för rennäring och kommunikationer.
0	Påverkas inte av TÖP för rennäringen

Infrastruktur	
+	Tillgängligt från allmän väg
-	Ca 10 km från befintliga industriområdet
-	Saknar utbyggd infrastruktur

Övrigt	
-	Minskar en flytt av verksamheter från Kiruna utvecklingsmöjligheter för verksamheter i Jukkasjärvi?
Summa: + 1	

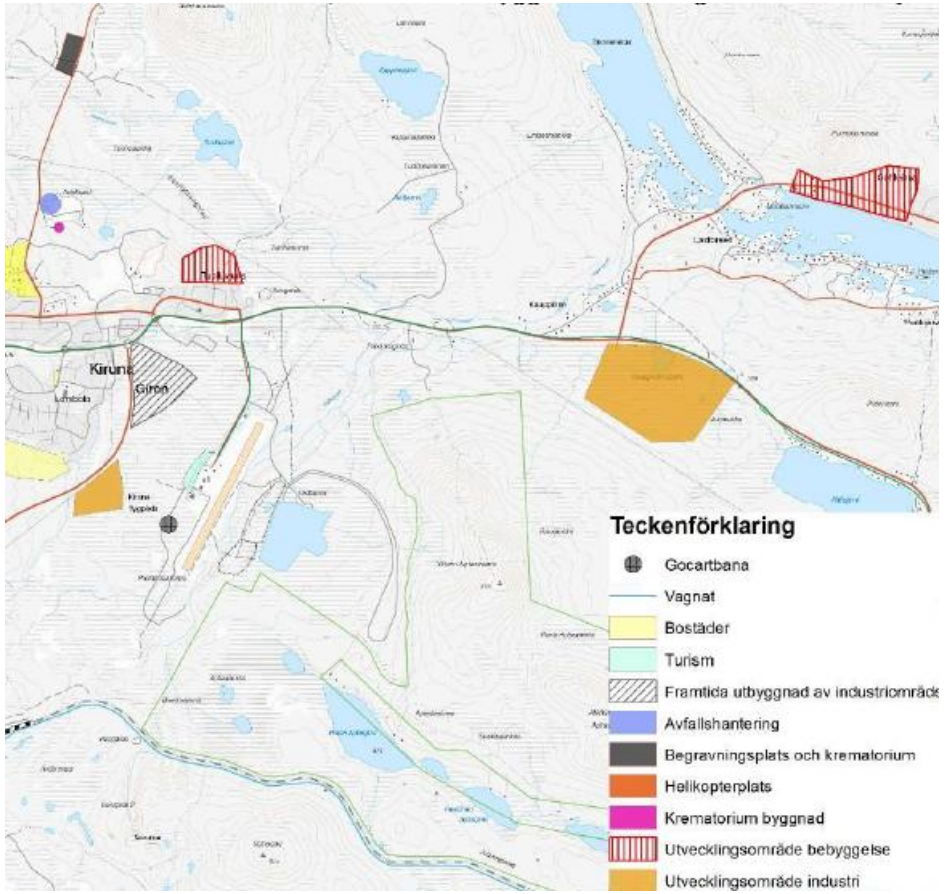


Bild: Utsnitt från Kiruna kommuns översiktsplan

6. Sammanfattning och rekommendationer

SVEFA

Sammanfattning

- De olika riksintressen som finns runt omkring Kiruna påverkar mer eller mindre alla möjliga lokaliseringar.
- Utifrån visuell uppfattning av verksamheternas karaktär och behov bedöms flertalet av de verksamheter som påverkas av en omvandling av västra industriområdet kunna flytta till identifierade lägen. Förutsatt att en planläggning är genomförd.
- Utifrån sammanställningen är bedömningen att det är lämpligast att utreda område *U5 – del av Kiruna 1:1* vidare i en förstudie. Området ligger nära befintligt verksamhetsområde och har stöd i översiktsplan. Områdets storlek bör kunna inrymma en flytt av de befintliga verksamheterna.
- Vid omplacering kan hänsyn tas till de olika typerna av verksamheter och samlokalisera vissa och placera dem på olika platser beroende på vilken typ av verksamhet de bedriver. Exempelvis kan verksamheter relaterade till gruvnäringen placeras närmare gruvan medan till exempel verksamheter inom logistik och transport placeras lämpligt vid E10:an. För att bedöma detta behöver mer kunskap om verksamheternas behov inhämtas.

Nästa steg

Vårt förslag för nästa steg i processen är:

- Ta fram handlingsplan för hantering av tomträtter
- Ta kontakt med verksamheterna och fastighetsägarna för att stämma av och få information om deras behov och önskningar vid en eventuellt flytt
- Analysera vidare hur verksamheterna skulle kunna flyttas och bestämma om verksamheterna ska flytta till ett nytt område eller flera områden
- Vidare utredning av förutsättningar för ett eller flera områden – Förstudie
  - Planeringsförutsättningar
  - Genomförandeförutsättningar
- Framtagande av exploateringskalkyl - lönsamhetsbedömning
  - Kostnader för markåtkomst för flytt
  - Kostnader för planläggning av nytt industriområde
  - Kostnader för genomförande av nytt industriområde
  - Kostnader för planläggning av centrumområde
  - Kostnader för genomförande av nytt centrumområde
  - Intäkter försäljning byggrätter enligt ny centrumdetaljplan

Oskar Pihl

Affärschef Samhällsbyggnad och Fastighetsutveckling

SVEFA