



Granskning av detaljplan för Jägarskolan 8:5, Etapp 2, Bostäder

Under perioden **22 juni– 31 augusti 2016** har detaljplaneförslaget sänts ut för granskning till berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, Länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen. Granskningshandlingar har skickats ut till ovan nämnda, vilka har beretts tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag.

Under granskningstiden har totalt 10 skriftliga yttranden inkommit listade i tabell nedan. Granskningsutlåtandet redovisar de skriftliga synpunkterna som har inkommit samt kommentarer och ställningstaganden till dessa.

Samtliga skriftliga inkomna synpunkter förvaras i sin helhet i planakten hos Kommunstyrelsen på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden

1	Länsstyrelsen	2016-09-14	
2	Lantmäteriet	2016-08-03, 2016-08-31	
3	Tekniska Verken	2016-07-29	
4	Stadsbyggnadsförvaltningen	2016-08-08	
5	Trafikverket	2016-07-04, 2016-08-16	
6	Bergsstaten	2016-07-06	Ingen erinran
7	Försvarsmakten	2016-08-03	
8	Räddningstjänsten	2016-07-28	Ingen erinran
9	Sveriges Geologiska Undersökning	2016-07-05	Ingen erinran
10	Boende vid Hjortvägen	2016-07-04	

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplan för Jägarskolan 8:5 Etapp 2 är att möjliggöra en nybyggnation av bostäder om ca 450 nya lägenheter i småhus, villor och flerbostadshus samt kontor, skola/förskola och viss närservice i den östra delen av före detta jägarregementet. Planen innebär att en ny gatustruktur och nya bostadskvarter tillskapas i området med bevarade siktlinjer mot regementsbyggnaderna på höjdplatån väster om planområdet samt att området får anknäring till utvecklingen av nya Kiruna med dess kvartersstruktur öster om Kurravaaravägen. Planförslaget innebär att viss befintlig bebyggelse inom planområdet rivs, medan viss bebyggelse bevaras för att värna områdets kulturhistoriska värden.

Nedan följer inkomna yttranden något nedkortade med kommentarer.



Länsstyrelsen

De frågor som enligt Länsstyrelsen kvarstår från samrådsyttrande 2015-11-13 kretsar kring kulturmiljö.

Planförslaget har inte justerats sedan föregående skede och menar att en anpassning av planförslaget är nödvändigt, dels för att värna kulturvärden inom området och dels för att inte för hög utsträckning påverka det närliggande kasernområdet. Särskilt viktigt är Jägarskoleområdet då området inte fysiskt kommer beröras av stadsomvandlingen och bör skyddas för att värna om riksintresset kulturmiljö, som i många andra hänseenden kommer påverkas starkt av Kirunas stadsomvandling.

Länsstyrelsen menar fortfarande att detaljplanen ska ålägga de 2 ekonomibyggnaderna med rivningsförbud och att ett respektavstånd mot kasernområdet bör säkerställas.

Det bör på plankartans område "BS skog" säkerställas på plannivå att områdes ges en grön karaktär. Området ZB i befintlig bebyggelse behöver justeras för att säkerställa att ytterligare bebyggelse inte blir möjlig.

I planbeskrivningen behöver höjderna på ett tydligare sätt relateras till de höjder som jägarskolans kaserner på platån har. Höjd över nollplan för alla nya byggnader samt för kasernområdet hade behövts för en jämförelse. Den nya bebyggelsen bör nå betydligt lägre än kasernbyggnaderna på platån och från siktlinjer i omgivningen bör jägarskolans fasader resa sig högre än de nytillkommande.

Kommentar:

Kommunen tillgodoser Länsstyrelsens önskemål om att förse de båda ekonomibyggnaderna med rivningsförbud. Plankarta och planbeskrivning uppdateras.

Området markerat "BS skog" har av misstag redovisats utan prickmark. Plankartan korrigeras, men ersätts med kryssmark så att mindre paviljonger kan uppföras.

Byggrätten inom område markerat ZB motsvarar befintlig bebyggelse med en liten marginal. Det har dock inte av kulturmiljöskäl bedömts nödvändigt att låsa byggnadernas läge till det nuvarande.

För att redovisa hur byggnadernas höjder förhåller sig till de befintliga kompletteras sektionlinjerna med befintlig bebyggelse, både kaserngården i väster och planerad bebyggelse öster om Kurravaaravägen.

I dagsläget är bebyggelsen på Jägarskolans platå knappt synlig från Kurravaaravägen på grund av vegetation och annat som skymmer sikten. Planen är dock utformad med tanke på att siktlinjer ska möjliggöra siktinklar längs gatorna som är riktade upp mot platån.

Lantmäteriet

Enligt yttrande daterat 2016-08-03 har Lantmäteriet fått sina synpunkter genomförda sedan samrådet och lämnar därmed inga ytterligare kommentarer.

Enligt yttrande daterat 2016-08-31 menar Lantmäteriet att synpunkter kring markreservat inte blivit tillräckligt tillgodosedda.

Det har tidigare framförts önskemål om förtydligande kring ledningar och markreservat då det enligt planbeskrivningen inom planområdet finns befintliga

ledningarna både med och utan ledningsrätt. I plankartan saknas markreservat helt. I planbeskrivningen framgår att anläggandet av nya ledningar och nybildning av ledningsrätter kan bli aktuellt samt att befintliga ledningsrätter kan förändras eller upphävas.

Vid nybildning eller förändring av ledningsrätter krävs att markreservat finns utlagt på berörda markområden för att Lantmäteriet ska kunna genomföra aktuell fastighetsbildningsåtgärd.

Plankartan bör tydligt visa de berörda markområdena och markreservat bör utläggas för respektive ändamål. Även befintliga ledningar bör vid utarbetandet av en ny detaljplan säkras med markreservat. Lantmäteriet rekommenderar även att man överväger huruvida markreservat bör kombineras med prickmark.

Kommentar:

Avsikten är att nya ledningar ska förläggas i allmänna gator. Kommunen delar inte Lantmäteriets uppfattning att markreservat behövs inom allmän plats. Efter diskussioner med Lantmäteriet har kommunen kommit fram till att inte tillgodose Lantmäteriets önskemål och lämnar därför synpunkten utan vidare åtgärd.

Tekniska Verken

Miljöförhållanden

Dagvatten

Dimensionering av dagvattenledningar ska göras utifrån P110, "Avledning av dag-, drän- och spillvatten" (2016) som ersätter P90 "Dimensionering av allmänna avloppsledningar" (2004).

En kapacitetsutredning behövs för att ta reda på om befintlig dagvattenledning vid Hjortvägen klarar ökad mängd dagvatten ifall flera hårdgjorda ytor ansluts. Om ledningen inte klarar utökad mängd dagvatten måste det ledas ner till dagvattensystemet vid Kurravaaravägen och vidare genom nya Kiruna.

Planbeskrivning s.13, grönytan mellan Kurravaaravägen och den östra bebyggelsen kallas för kvartersmark, i plankarta kallar den för Park.

Kommentar:

- *dimensionering av dagvattenledningar ska följa P110 – ingen ändring, noteras och vidarebefordras till projektledaren.*
- *kapacitetsutredning för anslutning av dagvatten till Hjortvägen, dagvatten ska anslutas till Kurravaaravägen*
- *grönytan mot Kurravaaravägen kallas både park och kvartersmark - justeras*

Bebyggelseområden

Placering

På planbeskrivning s.19 ska flerbostadshus mot Kurravaaravägen placeras i gräns mot förgårdsmark, syftar man på grönytan som benämns Park i plankartan? Önskar förtydligande.

Kommentar:

- *Benämningen förgårdsmark mot Kurravaaravägen ändras till användningsgräns mot parkmark längs Kurravaaravägen*

Gator och trafik

Gatunät

Den nordligaste utfarten mot Kurravaaravägen har ingen anslutning till Kurravaaravägen då vägområdet inte ingår i planområdet och Trafikverkets vägplan överlappar samma område. Information om detta saknas i planhandlingarna. Önskar förtydligande.

Kommentar:

- *Den tidigare överlappningen har justerats i samråd med Trafikverket, för vidare information se yttrande från Trafikverket.*

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bildtext för ledningskarta bör förtydligas så att det framgår att LKAB endast äger samtliga ledningar inom aktuellt planområde.

Om vattenanslutning från Hjortvägen avses användas till planområdet behövs en vattenmätarkammare anläggas och det måste noggrant säkerställas att ingen koppling finns till övrigt vattenledningsnät inom Jägarskoleområdet för att inte riskera att blanda tryckzoner. En vattenkammarmätare måste anläggas vid gränsen till planområdet från vattenanslutningen vid Kurravaaravägen. Båda brunnarna projekteras i samråd med TVAB.

Vid anläggande av svackdike/dike i parkmark längs Kurravaaravägen måste hänsyn tas till den spillvattenledning som följer Kurravaaravägen så att den inte påverkas av förändrade marknivåer. Ledningen har ledningsrätt och får inte komma till skada eller förhindra nödvändigt underhåll.

Planbeskrivning s.29 hänvisar till ”Förstudie VA-ledningar DPL Jägarskolan”. TVAB har inte fått tag på dokumentet och kan inte ta ställning till innehållet.

Snöhantering

Radhus/Kedjehus med husliv mot gatan i planområdets norra del kan få svårigheter med sin snöhantering. Det kan bli svårt att få plats med snön på den egna fastigheten om det inte finns en passage mellan husen som möjliggör snöförvaring på baksidan. Saknas möjlighet till snöförvaring på den egna tomten behövs en snöupplagsyta för fastighetsägarna i direkt närhet till bostäderna.

Kommentar:

- *Förtydligar kring vilka ledningar som ägs av LKAB har gjorts i bildtexten till den bild i planbeskrivningen som visar ledningarna inom området.*
- *anslutning från Hjortvägen, blandning av tryckzoner. Vattenmätarkammare behövs. Synpunkterna vidarebefordras till berörda personer. Detaljerad planering av genomförandet görs tillsammans med Tekniska Verken i samband med planens genomförande.*
- *spillvattenledning mot Kurravaaravägen får inte påverkas negativt, informationen vidarebefordras till berörda*
- *En ny planbestämmelse om att hus ska placeras minst 2 meter från gata har införts. Detta sa att snöhanteringen kan klaras på den egna tomten. snöhantering*

Genomförande

Exploateringsavtal

Exploatören ska även bekosta kapacitetsutredningen som behövs för dagvattenledningen vid Hjortvägen.

Fastighetskonsekvenser

Planen möjliggör utökning av tomtytan för några fastigheter längs Hjortvägen, detta innebär en tillkommande anläggningsavgift för VA för respektive berörd fastighet. Debitering sker utifrån gällande VA-taxa.

Kommentar:

- *tillkommande anläggningsavgift för VA för respektive berörd fastighet längs Hjortvägen förtydligas i planbeskrivningen.*

Stadsbyggnadsförvaltningen, trafik

Trafikingenjören menar att konfliktytor skapas på lokalgatan, som är en del av framtida huvudstråk för gång och cykel i Kiruna, om man möjliggör utfarter från planerade tomter på båda sidorna av lokalgatan. Istället föreslås att gatans södra sida åläggs med utfartsförbud, och för att möjliggöra åtkomst till framtida tomter söder om lokalgata föreslås att gatan längst till söder i planförslaget flyttas upp (se bifogad karta).

Kommentar:

Planavdelningen anser att den föreslagna förändringen inte är tillfredsställande då det innebär att en tomtrad får angränsande bilvägar på båda sidor.

Planförslagets lösning bedöms bli bättre ur ett helhetsperspektiv. Planavdelningen lämnar därför synpunkten utan vidare åtgärd.

Trafikverket

Trafikverket menar att text på s.26 avseende ny sträckning av E10 bör justeras, idag finns en fastställd vägplan för nya E10. En vägplan har dock påbörjats för att justera del av väglinjen förbi Kiruna nya centrum. Även vägplaner för anslutningar mot ny E10 pågår.

Trafikverket kommenterar också att det, med avseende på förslag på en tätare och högre bebyggelse längs Kurravaaravägen, är viktigt att en utbyggnadsordning säkerställs för att säkerställa dess funktion som bullerskärm.

Kommentar:

- *Anslutning till E10 - är avstämd med Trafikverket, denna överlappar inte längre vägplanen*
- *Det finns en fastställd vägplan för E10. Planbeskrivningen uppdateras.*
- *Utbyggnadsordningen ska säkras för att säkerställa bullerskydd. Bedöms inte utgöra risk för bullerstörning längre in i området. Det blir en bygglovsfråga att bullernivåerna innehålls om planen genomförs så att avskärmande byggnader inte uppförs först.*

Bergsstaten

Inget att erinra.

Försvarsmakten

På s.8 i planbeskrivningen bör man justera text som säger att den militära verksamheten sedan flera år upphört till ”delar av den militära verksamheten upphört”. Det bör även i planbeskrivningen framgå att Försvarsmakten även idag bedriver verksamhet inom området som är av stor betydelse för myndigheten.

Försvarsmakten och Fortifikationsverket ser gärna en fortsatt dialog med Kiruna kommun samt fastighetsägare avseende genomförandet av detaljplanen i de delar där de båda myndigheterna berörs.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras enligt synpunkt om militär verksamhet inom området. Önskemål om fortsatt dialog vidarebefordras till berörda hos fastighetsägaren och kommunen.

Räddningstjänsten Kiruna

Inget att erinra.

Sveriges Geologiska Undersökning

Inget att erinra.

Boende vid Hjortvägen

De är positiva till Jägarskolan 8:5 i helhet. Däremot är de oroade över trafiksäkerheten för främst barn, skolbarn och äldre då det i aktuellt detaljplaneförslag finns en teoretisk koppling för bilväg mellan detaljplaneförslaget och angränsande planområde i söder, Båvervägen/Hjortvägen. Istället önskar de en komplettering av planen med ett avskärmande smalt naturstråk på platsen som endast tillåter gång- och cykeltrafikanter och hänvisar till att ligger i linje med Kiruna kommunfullmäktiges antagna Trafikstrategi

Kommentar:

Planen medger anslutning till Hjortvägen, som ingår i ett övergripande stråk i trafikplanen. Det är idag inte aktuellt med bilväg i detta läge, men kommunen vill behålla möjligheten för eventuella framtida behov. Ett flexibelt gatunät som fördelar trafiken jämnt över gatunätet är bättre så att inte flaskhalsar och hårt belastade gator skapas.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås godkänna granskningsutlåtandet, samt godkänna detaljplanen och skicka över den till kommunfullmäktige för beslut om antagande

Berörda sakägare som inte har blivit tillgodosedda

Boende vid Hjortvägen som yttrat sig i granskningskedet

Övriga som inte har blivit tillgodosedda

Lantmäteriet

Stadsbyggnadsförvaltningen, trafik

FÖRÄNDRINGAR I DETALJPLANEN EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter ändras planhandlingarna på följande punkter:

- Rivningsförbud införs för två ekonomibyggnader. Plankarta och planbeskrivning uppdateras.
- Plankartan korrigeras så att området markerat med ”BS skog” förses med kryssmark
- Sektionslinjerna kompletteras med befintliga byggnader i öst och väst
- Planbeskrivningen korrigeras så att marken mot Kurravaaravägen benämns Park
- Planbeskrivningen korrigeras med att byggnader ska placeras mot Parkmarken
- Bildtext vid ledningsbild förtydligas så att det framgår att LKAB äger ledningarna inom planområdet
- Förtydliganden i planbeskrivningen att planering och utbyggnad av VA-ledningsnät ska göras tillsammans med Tekniska Verken.
- Planbeskrivningens avsnitt om genomförande och exploateringskostnader kompletteras med anläggningsavgift för VA för boende längs Hjortvägen
- Planbeskrivningen förtydligas avseende fastställd vägplan för E10
- Planbeskrivningen justeras med förtydligande om att Försvarmakten fortfarande har verksamhet inom området

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av White Arkitekter AB under ledning av Tobias Stenmark på uppdrag av LKAB i samarbete med kommunens tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret. Planhandläggare har varit Maria Persson.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

2018-01-22

Kristoffer Johansson
Tf Planchef
Kiruna kommun

Maria Persson
Planarkitekt

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande