

DETALJPLAN FÖR KV. LOMBOLO STRAND 11-14, DEL AV LOMBOLO 12:1

Bostäder

Kiruna Kommun
Norrbottens län
Upprättad i april 2008

UTLÅTANDE

PLANFÖRFARANDE

Utställning om planen har skett under tiden 19 mars till 8 april 2009. Planen hanteras med ett **normalt planförfarande**, eftersom planen berör och tar i anspråk allmän platsmark och således bedöms vara av ett större allmänt intresse.

Under samrådstiden har berörda sakägare, förvaltningar och myndigheter samt övriga med intresse för planen beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Totalt fyra yttranden har inlämnats. Skrivelserna finns i sin helhet i miljö- och byggnämndens planakt på samhällsbyggnadskontoret. Här redogörs de inlämnade synpunkterna i korthet.

SYNPUNKTER

1. Boende på Ljungplan 2, inkom 7 april 2009

Ungefär 15 barn i förskoleålder bor på Ljungplan 2 och de blir nu utan lekplats. De yttrande föreslår att lekplatsen på innergården rustas upp för att bibehålla barnvänligheten i området.

Den nya väg som planeras mellan Ljungplan 2 och elljusspåret till det nya äldreboendet kommer att skapa störningar för boende och kommer att bli ett trafiksäkerhetsproblem. En infart till äldreboende måste räcka. Även de som parkerar längs vägen för att ta sig till motionsspåren skulle påverkas negativt om den planerade vägen byggs.

Av den utställda detaljplanen och informationen framgår inte var en ny tvättstuga kommer att placeras. Det framgår heller inte om alla som berörs av att två garagelängor rivs kommer att bli erbjudna nya garageplatser.

Om ovanstående synpunkter inte tas i beaktande kommer det att leda till att barnfamiljer och andra boende kommer att flytta från Ljungplan. Många av oss nämligen valt att bo här pga. av närheten till naturen och för att det är en lugn, trygg och barnvänlig miljö. Vi tror också att de boende på äldreboendet skulle uppskatta att barn även i fortsättningen leker fritt på området.

Kommentarer: Upprustning av lekplatsen på innergården är ett tänkbart alternativ när den befintliga lekplatsen avlägsnas. Fastighetsägaren tar beslut i denna fråga.

Den väg som är ny till äldreboendet är främst avsedd för räddningsfordon och inte för allmän besöksstrafik. Huvudentrén till äldreboendet skall enklast nås från parkeringsplatsen.

Tvättstugan måste rivas för att inrymma det nya äldreboendet och funktionen måste för befintliga hyresgäster lösas på annat sätt. Flera lösningar är tänkbara: en nybyggnation på innergården, att hyresgäster hänvisas till befintlig tvättstuga i norra delen av planområdet eller att tvättmöjligheter infogas direkt i lägenheterna. Gällande garageplatserna så finns lediga platser i andra befintliga garagelängor som fastighetsägaren kan hänvisa till. En nybyggnation av garagelänga, norr om Ljungplan 2, möjliggörs i planen och kan genomföras om större efterfrågan finns från hyresgästerna. Beslut i frågan om tvättstuga tas av fastighetsägaren.

Framledes vill fastighetsägaren med tillskottet av äldreboendet utveckla bostadsområdet och blandningen av olika boendeformer skapar större mångfald för människor i alla ålder. Bostadsområdet skall vara tryggt och planens genomförande bedöms inte inverka tryggheten negativt.

Yttrandet medför inga ändringar av detaljplanen. Frågor gällande upprustning av lekplats och tvättstuga överlämnas till fastighetsägaren.

2. Länsstyrelsen, inkom 7 april 2009

Har meddelat per telefon att de avstår från att lämna yttrande.

Kommentarer: Yttrandet medför inga ändringar av detaljplanen.

3. Tekniska verken i Kiruna AB, inkom 08 april 2009

Genomförandebeskrivning, Fastighetsrättsliga frågor

Anslutning av den nya fastigheten till kommunalt VA kommer även fortsättningsvis att ske via befintlig förbindelsepunkt vid Vallgatan. Befintlig ledning inrättas som gemensamhetsanläggning för den nya fastigheten och Lombolo Strand 14. Det finns även möjlighet att ansluta för spillvatten vid kommunal huvudledning sydväst om det planerade äldreboendet samt ansluta ny servis vid befintlig förbindelsepunkt vid Vallgatan för äldreboendets vattenförsörjning. Detta medför kostnader för extra förbindelsepunkter, servisledningar samt införskaffande av eventuella erforderliga servitut. Kostnader debiteras enligt vid debiteringstillfälle gällande taxa.

Genomförandebeskrivning, Tekniska frågor

Om flytt av fjärrvärmekulvert och undercentral bli aktuell skall detta samordnas med Tekniska verkens personal så utförandet av kulvert bli enligt Tekniska Verkens anvisningar.

Plankarta

U-område för huvudvattenledning behöver kompletteras med ett ytterligare U-område från förbindelsepunkt vid Vallgatan och norrut för att ansluta till befintligt U-område. Se bifogad ledningskarta.

Kommentarer: Genomförandebeskrivningen kompletteras med informationen.

Kontakt mellan fastighetsägaren och Tekniska verken måste tas vid byggnation för anslutningspunkter samt utförande av kulvert enligt anvisningar.

U-området kompletteras på plankartan.

4. LKAB, inkom 8 april 2009

LKAB lämnar ett liknande yttrande som i samrådsskedet. LKAB anger att området finns inom den prognostiserade deformationsbildningen.

Om aktuell detaljplan antas och genomförs riskerar LKAB att drabbas av betydande merkostnader vid framtida utvinning av malm som påverkar planområdet. Ersättningskrav kommer att riktas mot LKAB för kostnader förenade med ianspråktagande av den bebyggelse och de verksamheter som kommer till stånd till följd av den nu föreslagna planen. LKAB riskerar vidare att drabbas av kostnader för en mer komplicerad tillståndsgivningsprocess då marken så småningom måste tas i anspråk för gruvbrytningen. Det är även sannolikt att ett ökat behov av skyddsåtgärder kommer att uppstå innan marken ianspråk tas för gruvändamål.

Av 3 kap 7 § MB följer att områden som innehåller fyndigheter av ämnen eller material som är av riksintresse skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra utvinningen av dessa. Nämnad bestämmelse innebär att kommunen är förhindrad att anta en detaljplan om denna påtagligt försvårar utvinningen även malmfyndighet som utgör ett riksintresse.

LKAB anser att den föreslagna detaljplanen kommer att påtagligt försvåra och fördyra framtida utvinningen av berörd järnmalm, varför planen även av detta skäl inte kan antas.

Härutöver kan det nu aktuella planförslaget ifrågasättas ur ett övergripande samhällsekonomiskt perspektiv. En planering som innebär att anläggningar till betydande värden måste rivras inom en överskådlig framtid är enligt LKAB inte samhällsekonomiskt försvarbar. En sådan planering måste anses strida mot de allmänna utgångspunkterna i plan- och bygglagen, d v s att planeringen skall främja goda sociala levnadsförhållanden, en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människor och kommande generationer samt beakta vad som ur samhällsekonomisk synpunkt ger en långsiktigt god hushållning.

Avslutningsvis vill LKAB framhålla att för det fall bolagets synpunkter inte beaktas i planprocessen anser LKAB att kommunen och/eller exploatören skall ta ansvar för de extrakostnader som ett antagande och genomförande av planen kommer att innebära vid framtida utvinning av järnmalm som berör aktuellt område.

Kommentarer: I yttrandet finns ingen mer exakt beskrivning om var och när deformationer i detta område kan uppträda. LKAB framhåller i detta yttrande liksom i samrådsyttrandet att det är många faktorer som t e x efterfrågan, bergets beskaffenhet och framtida brytningsteknik som påverkar deformationsutbredningen. De deformationslinjer som finns i fördjupad översiktsplan för Kiruna C 2006 (FÖP 2006) och den revidering som gjordes 2007 är de prognoser som hittills redovisats till kommunen. Området ligger utanför detta område. Det innebär att äldreboendet skulle kunna användas under 3-4 decennier innan deformationerna nått fram och med tillfällig markanvändning ytterligare en tidsperiod.

Föreslagen detaljplan innebär en större byggrätt jämfört med den gällande detaljplanen, som kommer att fortsätta att gälla om den nya planen inte antas. LKAB anser att företaget riskerar att drabbas av kostnader för en mer komplicerad tillståndsgivningsprocess, vilket kan ifrågasättas, eftersom detaljplanen ligger i direkt anslutning till befintlig flerbostadsbebyggelse och även innehåller befintliga bostäder. Behov av skyddsåtgärder föreligger redan gentemot befintlig flerbostadsbebyggelse och bör vara av marginell betydelse för planerat äldreboende.

Riksintresse för värdefulla ämnen eller material ligger över hela Kiruna C. I FÖP 2006 och vid upprättande av denna detaljplan har avvägningen gjorts gentemot riksintresset gjorts. Detaljplanen innebär en mindre utökning av befintligt bostadsområde.

Kommunens roll är att bevaka samtliga allmänna intressen i sin planering. Med hänsyn till den mark som är tillgänglig för denna typ av anläggningar och tillgången till infrastruktur har platsen bedömts som lämplig. Det gäller framför allt närheten till övrig bebyggelse och lokaltrafik. Plan- och bygglagens utgångspunkter goda sociala levnadsförhållanden tillgodoses.

STÄLLNINGSTAGANDE

Miljö- och byggnämnden föreslås godkänna utlåtandet och att antagande av planförslaget får ske med följande ändringar:

- Kompletteringar gällande genomförandebeskrivningen.
- U-område för vattenledningen infogas på plankartan.

EJ TILLGODOSEDDA SAKÄGARE

Alla yttranden har blivit tillgodosedda utom LKAB:s.

ANTAGANDESKEDET

Innan ärendet behandlas av miljö- och byggnämnden kommer det att beredas av miljö- och byggnämndens presidium. De som har inlämnat skriftliga synpunkter under samråds- och utställningstiden bereds tillfälle för kommunikation genom att ta del av förslaget till utlåtande innan miljö- och byggnämndens sammanträde då planen avses av antas.

De som framfört synpunkter mot planförslaget senast under utställningstiden och vars synpunkter inte har kunnat beaktas kommer att få ta del av miljö- och byggnämndens beslut att anta detaljplanen och ges rätt till att besvara sig mot planen. Hur man ska besvara sig förklaras i en besvärshänvisning som bifogas beslutet.

Om någon anför besvär mot planförslaget inom tre veckor från det att antagandebeslutet anslagits och kungjorts kommer länsstyrelsen pröva besväret.

LAGA KRAFT

Efter det att planen antagits av miljö- och byggnämnden, länsstyrelsen beretts möjlighet att föra talan mot planförslaget och inga besvär finns (eller avgjorts) mot planen vinner den laga kraft. Genomförandetiden börjar löpa och planen ska tillämpas vid lovprövningar, fastighetsbildning och utbyggnad av allmän platsmark.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Kiruna i april 2009

Mary Rosenfors