

Länsstyrelsen
Norrbotten

Datum
2018-01-17

Diarienummer
402-17484-17

diabas@kiruna.se

Detaljplan för volymhandel och centrum, del av Tuolluvaara 1:1 mfl., Kiruna kommun

Kommunens dnr 2016-657

Planförslaget

Kiruna kommun har upprättat ett förslag till detaljplan i syfte att möjliggöra utveckling av ny centrumbebyggelse med volym- och detaljhandel, bostäder, kontor och annan centrumverksamhet, inom det område som beslutats utgöra Kiruna nya stadskärna, öster om nuvarande centrum.

Planförslaget är förenligt med gällande fördjupad översiktsplan från 2014.

Ingen detaljplan gäller inom området.

Planområdet berörs av riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material och riksintresse för kulturmiljövård. Ny väg E10 som är av riksintresse för kommunikationer planeras till ett läge strax nordost om planområdet. Kiruna flygplats som också är av riksintresse för kommunikationer, styr högsta byggnadshöjden.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL.

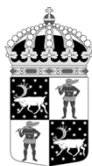
Länsstyrelsens synpunkter

Allmänt

Det är positivt att kommunen fortsätter med planeringen för Kiruna nya centrum i enlighet med de förslag som redovisas i utvecklingsplanen. Om de tankar och överväganden som redovisas i utvecklingsplanen realiseras så ser Länsstyrelsen att det finns mycket goda förutsättningar för att centrumutvecklingen blir lyckosam.

Gestaltning

Strukturen inom planområdet med gatunät och kvarter följer utvecklingsplanen. Utöver den strukturella uppbyggnaden av planen så är förslaget mycket flexibelt när det gäller vad som kan tillåtas inom de olika kvarteren i planområdet. Detta motiveras av att kommunen avser att styra gestaltningen av de olika kvarteren i de markanvisningsavtal som ska föregå områdenas exploatering. Länsstyrelsen har förståelse för detta, men ser också vissa risker med så frikostiga bestämmelser som det handlar om här. Det kan uppstå förhandlingssituationer där ekonomiska överväganden tvingar fram oönskade gestaltungslosningar. Därför anser Länsstyrelsen att vissa områden ändå kräver reglering med planbestämmelser. I detta fall är det ett minimum att på något sätt reglera



Datum
2018-01-17

Diarienummer
402-17484-17

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. Lännsstyrelsen anser även att det finns skäl att reglera byggnadshöjd inom området, för att säkerställa intentionen med variation i höjd och även att höjden begränsas inom delar av planområdet där det är olämpligt med högre bebyggelse. Det förefaller t.ex. realistiskt att det inom området för volymhandel kan bli aktuellt med så höga byggnadshöjder som planen medger, varför det kan finnas anledning att där istället ange en realistisk höjd. Även när det gäller byggnadshöjden för övriga områden kan en bestämmelse som reglerar att endast en begränsad del av området kan ges den högsta höjden vara lämplig. Därutöver kan det finnas anledning också att reglera ensartade fasadlängder, för att säkerställa den variation som utvecklingsplanen förordar.

Lännsstyrelsen inser fördelarna med att volymhandeln lokaliseras i anslutning till övrig centrumhandel och andra centrumfunktioner, där verksamheterna får draghjälp av varandra. Lännsstyrelsen anser dock att de parkeringsområden (P) och (P-PLATS) som föreslås väster om volymhandeln kan få en negativ effekt när det gäller upplevelsen av sammanhang och helhet, när områdena avgränsas av stora parkeringar. Utformningen av dessa ytor blir därför mycket viktiga. Lännsstyrelsen noterar även att parkeringsytorna omfattas av byggrätt. Om det ska vara markparkeringar så bör ytan punktprickas i annat fall bör det framgå att det är möjligt att bebygga ytorna med t.ex. P-hus.

Generellt anser Lännsstyrelsen att gestaltningsfrågorna behöver ges större utrymme i planbeskrivningen så att den avgörande betydelsen av dessa tydligt framgår.

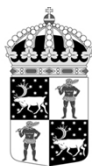
Ett separat planområde för GATA₃ redovisas. Så vitt Lännsstyrelsen förstår är detta ett område som funnits med i tidigare detaljplan för "Torg och handelsgata", men som undantagits när planen antogs. Motiven till att det skall vara möjligt att anlägga tunnel under gatan bör redovisas.

Markföroreningar

Eventuell grundvattensänkning bör utredas. Lännsstyrelsen har ställt krav på utredning (Trafikverket och TVAB) av bland annat grundvattensänkningar i och omkring sandmagasinet med avseende på risk för påverkan på MKN.

Enligt Naturvårdsverkets rekommendationer bör inte olika åtgärdsområden sättas för delar av samma område eller olika nivåer. Om förorening lämnas kvar alternativt fylls över måste det finnas med i konsekvensutredningen för MKN. Det är inte heller lämpligt att lämna kvar förorening så att en framtida sanering försvåras. Skydd av markmiljö bör beaktas framför allt där det planeras bostäder. När platsspecifika riktvärden räknas ska hela det förorenade områdets yta anges bl.a. för att risk för spridning av föroreningen ska stämmas. Om förorening lämnas på 1 m djup måste det framgå av plankartan för att det inte ska vara möjligt att gräva ner till den kvarlämnade föroreningen utan provtagning och vid behov sanering.

Gråbergsmassor och andra massor som eventuellt ska schaktas och köras bort bör undersökas med avseende på föroreningar.



Länsstyrelsen
Norrbotten

Datum
2018-01-17

Diarienummer
402-17484-17

Buller och luftkvalitet

Vid beräkning av buller och uppskattning av luftkvalitet bör inte endast de större vägarna utan även buller från flygtrafiken, närliggande verksamheter och skotertrafik beaktas.

Klimat

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen har uppmärksammat de förändrade förutsättningar som ett framtida klimat kan innebära. Detta märks inte minst i planhandlingens avsnitt om dagvatten och snöhantering.

När det gäller åtgärder för att klara framtida kraftigare nederbörds mängder föreslås höjdsättning av mark och kantstenshöjd. Utöver detta kan ytterligare åtgärder föreslås såsom att reglera andel hårdgjord yta i förhållande till den totala fastighetsarean, samt att reglera att marken för parkeringsplatser vid handelsområdet ska utgöras av genomsläppligt eller fördröjande markbeläggning och att viss mark inte får användas för parkering.

Samplanering bör ske med Trafikverket för att omhänderta dagvatten från närliggande E-10-vägsystem och tillse att inte lågt liggande vägavsnitt och angöringsvägar blir översvämmade (speciellt viktigt för Räddningstjänsten).

Det är även viktigt att planering sker för att vattennivåer vid kraftiga regn inte ska påverka samhällsviktig el- och data-distribution, exempelvis genom placering av transformatorstationer.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Samråd

Samråd har hållits med Länsstyrelsens enheter för miljöskydd, naturmiljö, samt med enheten för samhällsskydd.

De som deltagit i yttrandet

Beslut till yttrandet har fattats av enhetschef Willy Sundling med planarkitekt Inger Krekula som föredragande.