



Granskning (nr.2) av detaljplan för volymhandel och centrum, del av fastigheterna Tuollavaara 1:1 m.fl.

Planen hanteras med standard planförfarande.

Under granskningstiden (nr.2), som har pågått mellan den 6 december 2018 – 7 januari 2019, 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 9 skriftliga yttranden inkommit. Granskningsutlåtandet (nr.2) redovisar de skriftliga synpunkterna som har inkommit samt kommentarer till dessa. Samtliga skriftliga inkomna synpunkter förvaras i sin helhet i Kommunstyrelsens arkiv.

Yttranden har inkommit enligt följande:

Yttranden	Daterat
1. Länsstyrelsen	2018-12-13
2. Bergsstaten	2018-12-05
3. SGU	2018-12-12
4. Lantmäteriet	2018-12-17
5. Trafikverket	2019-01-07
6. Stadsbyggnadsförvaltningen – trafik	2018-12-17
7. LKAB	2018-12-21
8. Tekniska Verken i Kiruna AB (TVAB)	2018-12-19
9. Försvarsmakten	2018-12-13



YTTRANDEN OCH KOMMENTARER

Länsstyrelsen, 2018-12-13

Under samrådet om planförslaget framförde Länsstyrelsen synpunkter avseende det problematiska med så flexibla detaljplaner som det aktuella planförslaget utgör. Länsstyrelsen ansåg att den utformning som förelåg inte var i enlighet med tydlighetskravet i plan- och bygglagen, PBL 4 kap. 32§. (Jfr. MÖD P11195-17).

Sedan föregående planskede har förslaget reviderats på några punkter. Bl.a. har totalhöjder angetts för olika delområden på plankartan, vilket är positivt. Högsta totalhöjden kvarstår dock för hela området där flyghinderhöjden är det som styr. Det bör förtydligas att det endast avser uppstickande byggnadsdelar, annars kan tolkningsproblem uppstå. Därutöver har användningen av olika delområden ändrats. T.ex. så har de stora parkeringsytorna närmast volymhandelsområdet ersatts med andra användningsområden, vilket Länsstyrelsen också finner bra med hänsyn till stadsbilden.

Kommentar: *Högsta totalhöjd avser uppstickande byggnadsdelar, vilket har förtydligats enligt Länsstyrelsens synpunkt.*

I planbeskrivningen har informationen om innehållet i utvecklingsplanen utvecklats för att förklara kommunens ambitioner med planområdet. Beskrivningarna är dock av översiktlig och principiell karaktär och svår att direkt relatera till det aktuella planförslaget. Illustrationer som visar hur utformningen kan te sig inom det aktuella området hade varit till nytta. Kommunen hänvisar till att frågorna om områdets närmare utformning skall fastläggas i kommande avtal. I sådant fall ”ska kommunen redovisa dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal”. Detta framgår av PBL 5 kap. 13§.

Länsstyrelsen anser även, såsom framfördes i samrådsyttrandet, att det borde vara möjligt att ytterligare reglera utformningen på plankartan och därigenom säkerställa utvecklingsplanens intentioner, utan att detaljstyra för mycket. T.ex. bör det vara möjligt att reglera exploateringsgrad inom de olika kvarteren relaterat till fastigheter, samt även säkerställa tillgången på grönyta/friyta inom planområdet, både på allmän plats och på kvartersmark. Länsstyrelsen anser därmed fortfarande att förslaget är alltför flexibelt och att det ger utrymme för oönskad gestaltningsutveckling när detaljplanen ska tillämpas.

Kommentar: *Under rubriken ”Planförslag” och ”Måluppfyllelse av stadsbyggnadsstrategin” beskrivs hur detaljplanen uppfyller och/eller möjliggör målen med utvalda stadsbyggnadsstrategier från utvecklingsplanen.*

Valda bestämmelser bedöms på ett tillräckligt sätt reglera bebyggelsens omfattning och utformning. Den flexibla användningen bedöms bland annat spegla ett levande centrum och viktiga stadsbyggnads kvaliteter säkerställs genom ett antal bestämmelser, exempelvis att bottenvåningar mot handlegatan, som är ett viktigt stråk i staden, ska utformas öppna och vända mot det publika rummet. Byggnadsliv ska generellt helt eller delvis även placeras i gräns mot allmän platsmark längs de prioriterade stadsrummen såsom torg, park och stadslivsstråk (handlegata, Ringleden, Tuolluvaarastråket, Malmvägen). Minimexploateringstal har inte bedömts behövas då kommunen bland annat är markägare för de flesta kvarter.

Tydlighetskravet i pbl (4 kap. 32§), att den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön tydligt ska framgå, får inte leda till att detaljplanen blir mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte (samma §). I detaljplanesammanhang regleras vanligtvis inte bebyggelsens utformning mer än exempelvis placering och byggnadshöjd om det inte finns någon särskild anledning. I aktuellt fall bedöms det, som tidigare nämnt, vara svårt och samtidigt onödigt att detaljstyra utformningen av kommande kvarter och byggnader då detta kan avhandlas i avtal. Det finns enligt pbl därutöver möjlighet att bedöma och till viss mån styra utformningen i bygglovsskedet. Bedömning sker då när man vet hur fasader med mera är tänkt att utformas. Enligt 2 kap. 6§ pbl ska exempelvis bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Enligt 8 kap. 1§ pbl ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan. Bygglov kan, så som en detaljplan, överklagas varför allmänhetens intresse och delaktighet inte bedöms förbigås.

Viktiga frågor som eventuellt behöver regleras utöver plankartans bestämmelser kommer att regleras i avtal. Avtalsdiskussioner pågår med flera aktörer vilket innebär att olika frågor sannolikt måste hanteras beroende på kvarter. Av denna anledning kan inte kommunen redovisa kommande avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

Angående grönytor har Kiruna kommun påbörjat ett arbete att ta fram en grönytefaktor som ska tillämpas i varje kvarter. Det kommer att ställas krav i kommande markanvisnings-/exploateringsavtal att framtagen grönytefaktor ska följas.

Bestämmelsen ”p1” om att minst 50 % av byggnadsliv ska placeras i gräns mot allmän platsmark anser Länsstyrelsen vara mycket svårtolkad och rekommenderar kommunen att förtydliga innebörden i denna.

Kommentar: *Bestämmelsen ”p1” har förtydligats med en enklare illustration i planbeskrivningen av vad som menas. Som ett led av inkomna yttranden och pågående diskussioner om aktuell exploatering har kravet att minst 50% ändrats till att minst 70% av byggnadsliv ska placeras i kvartersgräns. För vissa kvarter har också bestämmelsen utgått.*

Bestämmelsen som anger utfartsförbud mot E10 (planområdesgräns) är olämplig, eftersom planbestämmelse om utfart inte kan reglera förhållanden utanför planområdet, vilket blir fallet om den anges i planområdesgräns. Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma plan. I de fall då ett planområde gränsar mot statlig väg så hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelser i väglagen.

Kommentar: *De utfartsförbud som avses gränsar alla mot allmän platsmark (större vägar) som inte är lämpliga att inkludera i aktuell detaljplan. Ny väg E10 regleras i vägplan och delar av Malmvägen kan inte inkluderas på grund av pågående avtalsdiskussioner mellan kommunen och Trafikverket om kostnadsfördelning avseende ombyggnad. Det bedöms inte finnas någon risk att dessa vägområden ersätts med andra användningar där*

utfartsförbudet skulle ställa till framtida problem varför utfartsförbud i plangräns ändå bedömts vara lämplig. På grund av inkomna synpunkter har dock utfartsförbud mot öster och väg E10 utgått då denna är en statlig väg och utfartsförbud kan hanteras enligt bestämmelser i väglagen. I genomförandet av kv 1 (detaljplan för Torg och Handelsingata), har anslutning till Malmvägen byggts eftersom det i detaljplanen inte regleras utfartsförbud. Det orsakade en dålig lösning som bedöms påverka utvecklingsplanens intentioner negativt. Av denna anledning kvarstår utfartsförbud i plangräns mot Malmvägen.

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.

Bergsstaten, 2018-12-05

Bergsstaten har inget att tillägga till tidigare insänt yttrande. I det aktuella planområdet finns inga nu gällande rättigheter enligt minerallagen (1991:45).

Kommentar: -

SGU, 2018-12-12

SGU hänvisar till yttrandet i samrådsfasen nedan.

Planområdet omfattas av SGU utpekad och detaljavgränsat riksintresse för värdefulla ämnen eller material enl. 3 kap. 7 § andra stycket miljöbalken.

SGU inga övriga synpunkter.

Kommentar: *Det berörda riksintresset beskrivs i planbeskrivningen. Ingen förändring.*

Lantmäteriet, 2018-12-17

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

-

Delar av planen som bör förbättras

Exploateringsavtal/ markanvisningsavtal

Lantmäteriet kvarstår i kommentar lämnad i samrådsskedet samt granskningskedet angående exploateringsavtal/markanvisningsavtal (se nedan). Noteras bör att lagstiftaren förutsatt att det huvudsakliga innehållet i framtida avtal finns klarlagt redan i samrådsskedet, se 5 kap. 13 § 3 st. PBL.

Utdrag från granskningsyttrande (nr.1):

”Markanvisningsavtal

I samrådsredogörelsen anges att markanvisningsavtal ska tecknas längre fram i processen. Lantmäteriet vill härmed upplysa kommunen om reglerna i 5 kap. 13 § 3 st. PBL. Om avsikten är att genomföra markanvisningar, ska avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal redovisas i planbeskrivningen redan i samrådsskedet.”

Kommentar: *Se kommenterar under länsstyrelsen yttrande.*

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Utfartsförbud i planområdesgräns

Lantmäteriet kvarstår i kommentar lämnad i samrådsskedet samt granskningskedet angående utfartsförbud (se nedan). Noteras bör att även Boverket anser att detta inte är tillåtet, se s. 58-59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Utdrag från granskningsyttrande (nr.1):

”Utfartsförbud i planområdesgräns

Lantmäteriet kvarstår i kommentar lämnad i samrådsskedet angående utfartsförbud. Noteras kan att även Boverket anser att detta inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.”

Kommentar: *Se kommentar under Länsstyrelsens yttrande.*

Trafikverket, 2019-01-07

Trafikverket förutsätter att samtliga avtal som föranleds av aktuell detaljplans framtagande är klara innan detaljplanen vinner laga kraft.

Kommentar: *Kommunen förutsätter också att avtalen är klara innan detaljplanen vinner laga kraft.*

Stadsbyggnadsförvaltningen – trafik, 2018-12-17

Trafikingenjörerna har uppmärksammat att siktlinjer i korsningar inte längre finns med i planförslaget och ställer sig kritiska till detta då det frångår bestämmelserna i plan- och bygglagen 2 kap. §6 om att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras med hänsyn till god trafikmiljö.

I föreskrifterna om tekniska egenskapskrav vid byggande på vägar och gator (VVFS 2003:140), som är en myndighets precisering av plan- och byggförordningen (2011:338), står följande om sikt:

6.3.1.2 Sikt i korsningar

Korsningar skall vara så utformade att trafikanter kan upptäcka dem i tid och anpassa sin hastighet, orientera sig och välja väg samt passera genom dem på ett säkert sätt.

Vid beräkning av sikt i korsningar utgår man från stoppsikt, den sträcka det tar för en fordonsförare att få stopp på fordonet från det man har upptäckt fara eller hinder. Trafikingenjörerna står inte bakom att förutsättningarna för trafiksäkerhet omintetgjörs i planen och förutsätter att siktlinjer med erforderlig stoppsiktssträcka återinförs vid korsningspunkterna i plankartan.

Kommentar: *Eftersom gatuområdena utformats tillräckligt breda på plankartan bedöms att "avfasade hörn" på kvarter inte behövs för att säkerställa siktlinjer i korsningar. Ingen förändring.*

LKAB, 2018-12-21

LKAB har tagit del av detaljplan för ny detaljplan-Volymhandel och centrum. Vi har vid tidigare granskningsrunda påpekat att det finns en arbetsgrupp för kulturbyggnader bestående av deltagare från Kiruna kommun, LKAB och Länsstyrelsen. Resultatet från arbetsgruppen ska förankras i ett avtal mellan Kiruna kommun och LKAB. Detaljplanen måste möjliggöra att kommande avtal gällande flytt av kulturbyggnader kan genomföras.

Kommentar: *Eftersom lagstiftningen inte är anpassad till flytt av befintliga kulturbyggnader (som kan behöva skydd i detaljplan) har olika lösningar diskuterats. Inga särskilda platser pekats ut för kulturbyggnader, utan sådana kan placeras inom hela planområdet förutsatt att byggnadens funktion är förenlig med bestämmelserna. Frågan hanteras därmed i avtal. Ingen förändring.*

För övrigt har LKAB följande att anföra:

- Beteckningen p₂ "Minst 50 % av byggnadsliv ska placeras i gräns mot allmän platsmark". Detta krav kommer delvis vara svårt att uppnå med Polishusets byggnadsutformning.
- Högsta totalhöjd +504, ger en möjlighet till en mast på 29 meter på taket vilket bedöms vara tillräckligt.

Kommentar: *Bestämmelsen p₂ har utgått för aktuellt kvarter som ett led av inkomna yttranden och pågående diskussioner om aktuell exploatering.*

Tekniska Verken i Kiruna AB (TVAB), 2018-12-19

I granskningshandlingarna framgår att man har använt Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB:s typskiss för återvinningsstationer som heter "City". Denna typskiss kan inte användas i Kiruna då det är en annan typ av container som används i dessa. Det är enbart typskiss "Kombi" som kan användas i Kiruna.

Ytan på 150 kvm som finns inplanerat i detaljplanen räcker för containrar, om man räknar bort själva angöringsytan. Ytan fungerar om vägen eller parkeringsytan kan tas i anspråk vid angöring. Förhoppningen är att det kommer anläggas underjordsbehållare och då räcker inplanerad yta.

Det går att göra små återvinningsstationer med färre containrar, exempelvis en container per fraktion, men då måste tömningsintervallet utökas. Angöringsytan för de containrar som används i Kiruna är stor och behöver planeras därefter.

Kommentar: Två områden möjliggörs för ÅVS [E2] inom planområdet. I norr kan denna kombineras med transformatorstation [E1] och området är totalt 300 m² (15x20 meter). I söder kan ÅVS placeras inom parkeringsområde [P]. Utformningen regleras inte på plankartan, men kommer i efterhand att anpassas till omgivningen. Angöringsmöjligheterna bedöms vara goda både i norr och söder.

Texten om typ av ÅVS har tagits bort för att undvika missförstånd.

Nya VA-serviser till Linbanan 2 , XL-Bygg ska anläggas. Den kommunala delen av serviserna kommer att anläggas genom PARK-området i sydöstra delen av kartan. Serviserna kan behöva skyddas med ledningsrätt för att säkerställa läget i marken.

Kommentar: Informationen noteras. Ingen förändring.

U-områden (skydd för allmänna underjordiska ledningar) för en befintlig ledningsrätt längs Malmvägen har kompletterats plankartans södra kvarter (mark som i övrigt inte får bebyggas).

Tillägg enligt: Dämningsnivå för spill-och dagvatten är markyta vid förbindelsepunkt. Det innebär att färdig golvhöjd behöver ligga över den nivån för att inte dag- (drän) och spillvatten ska behöva pumpas. För byggnader med källare krävs alltid pumpning. Undantag för dagvatten för de områden där avsänkning av grundvattennivån ej får göras.

Kommentar: Gatuhöjderna regleras på plankartan. Hur byggnader inom respektive kvarter höjdsätts hanteras i bygglovsskedet och enligt gällande regler och aktuella förutsättningar. Ingen förändring.

Försvarsmakten, 2018-12-13

Försvarsmakten har inget att erinra.

Kommentar: -

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
 2019-01-08

Aleksiina Paakki
 Planarkitekt, Kiruna kommun