



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

Planen hanteras med standard planförfarande.

Under granskningstiden, som har pågått mellan den 19 september – 11 oktober 2018, 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.1) redovisar de skriftliga synpunkterna som har inkommit samt kommentarer till dessa. Samtliga skriftliga inkomna synpunkter förvaras i sin helhet i planakten hos Kommunstyrelsen på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Yttranden har inkommit enligt följande:

Yttranden	Daterat
1. Bergsstaten	2018-09-19
2. SGU	2018-09-25
3. Lantmäteriet	2018-10-05
4. Trafikverket	2018-10-09
5. Bygglovskontoret, Kiruna kommun	2018-10-10
6. COOP	2018-10-11
7. LKAB	2018-10-12
8. Tekniska Verken i Kiruna AB (TVAB)	2018-10-12
9. Försvarsmakten	2018-10-15



YTTRANDEN OCH KOMMENTARER

Länsstyrelsen

Kommunen har (181010) haft möte med länsstyrelsen där planutformningen diskuterades. Detaljplanen bedöms bland annat vara allt för flexibel och fyller därmed inte tydlighetskraven enligt pbl. Exempelvis bör byggnadshöjderna regleras ytterligare, framför allt för volymhandelsområdet. För att uppnå kvaliteterna i NKC behöver vidare utformningen regleras hårdare. Hur säkerställs exempelvis de nio stadsbyggnadsprinciperna som tagits fram i utvecklingsplanen? I utvecklingsplanen finns i övrigt mycket utredningar angående ovanstående. Länsstyrelsen anser att detaljplanen till fullo inte följer utvecklingsplanens intentioner.

Eftersom kommunen väljer att revidera planen på så vis att denna behöver skickas ut på ny granskning har länsstyrelsen meddelat att de inte avser att lämna ett skriftligt yttrande i detta skede. Frågor som togs upp på mötet kommer dock att behandlas i arbetet med revideringarna inför ny granskning av detaljplanen.

Kommentar: *Planen har setts över enligt inkomna synpunkter. Bestämmelse om bebyggelsens höjd (nockhöjd) har kompletterats plankartan. Bestämmelse om bebyggelsens omfattning (exploateringsstal) regleras inte då det inte bedöms behövas. Viktigare är att det som byggs följer och stödjer de prioriterade stadsrummen, det vill säga torg, park och stadslivsstråk (handelsgata, Tuollastråket, Malmvägen och dagvattenstråket). Detta regleras bland annat med bestämmelse att byggnadsliv ska placeras i gräns mot allmän platsmark (p_1 och p_2). Planbeskrivningen har vidare förtydligats avseende stadsbyggnadsprinciperna och strategierna för dessa (knutet till vad som regleras på plankartan).*

Bergsstaten, 2018-09-19

Det finns inga nu gällande rättigheter enligt minerallagen inom det aktuella planområdet. Bergsstaten har därför ingen erinran eller andra synpunkter på planförslaget.

Kommentar: -

SGU, 2018-09-25

Planområdet omfattas av SGU utpekade och detaljavgränsade riksintressen 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, 2018-10-05

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Grundkarta

Fastighetsförteckningen är uppdaterad 2018-08-09 men grundkartan verkar dock inte ha uppdaterats sedan dess upprättande 2016-09-29. Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen och övriga detaljer i grundkartan är således något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Sedan grundkartans upprättande har fastighetsindelningen förändrats. Inom planområdet har delar av Industrin 9:8 samt delar av Kiruna 1:173 överförts till Tuolluvaara 1:1 (se akt 2584-2017/40).

Med en uppdaterad grundkarta kan ni enkelt avgöra vilka fastigheter som inkluderas i planområdet varvid avsnitt Markägoförhållanden kan justeras samt att tabellen och kartbilden under avsnitt Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser kan uppdateras.

Kommentar: *Det pågår ständiga förändringar inom området på grund av förberedelser för kommande byggnationer. Av denna anledning har endast fastighetsgränserna uppdaterats på grundkartan. Fastighetsförteckningen och fastighetsredovisningen i planbeskrivningen har även att setts över.*

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: *Viktiga frågor för planens genomförande, exempelvis tidplan och kvarterens karaktär/bebyggelsens utformning, kommer delvis att regleras i exploateringsavtal alternativt markanvisningsavtal (beroende på vem som äger marken). Avtalsdiskussioner pågår för närvarande varför avtalens innehåll och konsekvenser kommer att kompletteras planhandlingarna innan antagande. Ingen förändring.*

Delar av planen som bör förbättras

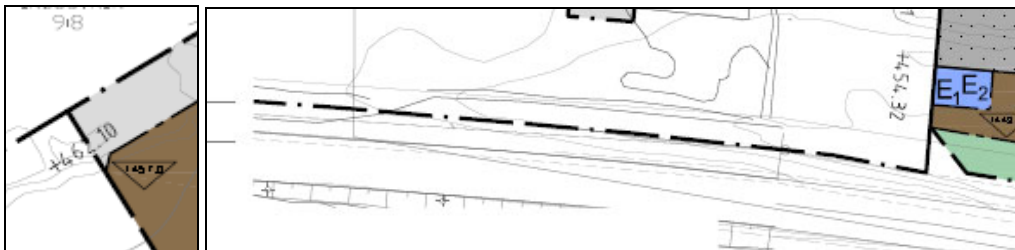
-

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.)

Gränslinjer

I plankartan finns planområdesgränser utlagda på två ställen som till synes verkar vara av misstag, se nedan.



Kommentar: Gränslinjen redovisar närliggande detaljplans gränser (för torg och handelsgata). Detta har förtydligats på plankartan.

Skydd av kulturvärden

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark om skydd av kulturvärden kan enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan enbart användas för befintliga värdefulla byggnadsverk, bebyggelseområden och tomter.

Utklipp från Boverkets hemsida:

En bestämmelse om skydd av kulturvärden kan enbart användas för befintliga byggnader, lovpliktiga anläggningar, bebyggelseområden och tomter på en specifik plats. Bestämmelsen kan alltså inte användas för att reglera tillkommande bebyggelse.

En kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska flyttas kan inte skyddas genom planbestämmelser på den nya platsen innan flytten är genomförd. Om planens syfte är tydligt och byggnadsverkets värde är tydliggjort i planbeskrivningen, så ger det ett gott stöd för att hävda byggnadsverkets värden genom det generellt gällande förvanskningförbudet även utan bestämmelse i detaljplanen. Finns det ändå ett behov av bestämmelser om skydd av kulturvärden för byggnaden kan en sådan bestämmelse införas genom planändring i ett senare skede.

Kommentar: Eftersom lagstiftningen inte är anpassad till denna typ av planering (som bland innebär flytt av befintliga kulturbyggnader) har olika lösningar diskuterats. Bestämmelsen q_1 har utgått.. Detaljplanen innebär dock inga hinder att byggnader flyttas till platsen. När byggnaderna flyttats till platsen kan detaljplanen ändras om byggnaderna är i behov av ytterligare skydd än vad som redan regleras i exempelvis pbl 8 kap. 13-19 § (förbud mot förvanskning och underhåll och varsamhet).

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: De utfartsförbud som avses gränsar alla mot allmän platsmark (större vägar) som inte är lämpliga att inkludera i aktuell detaljplan. Exempelvis regleras nya väg E10 i öster av vägplan. Det är ändå nödvändigt att reglera utfartsförbud varför ingen förändring av planen är aktuell. Ingen förändring.

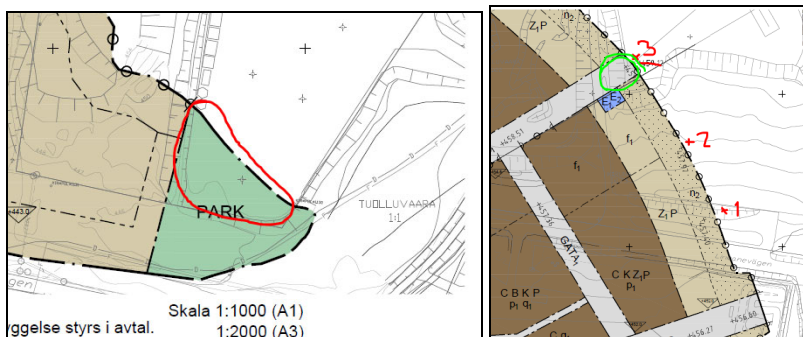
Trafikverket, 2018-10-09 (komplettering via e-post 2018-10-10)

Plankarta

Detaljplanens plangräns är samordnad med plangränsen för vägplanen. Trafikverket ser positivt på parkytan i närheten av den planerade cirkulationsplatsen. Det kommer att bli en bra fond för entrén till Kiruna och bidra till annonseringen av staden. Det är dock viktigt att XL-byggs avklippta parkeringsyta (inringad i rött) inte glöms bort utan att ytan utformas som ett blickfång eftersom blickarna från cirkulationen leds hit.

Varför går en kommunal väg (grön ring) ända fram till släntkrön? Borde den inte stanna vid slutet av bebyggelsen?

Höjderna för Torggatan/Linbanevägen behöver samordnas med höjden för Tuolluvaarabron. I läget för bron skiljer det ca 15-20 cm mellan vägen och bron. Detta är dock något som relativt enkelt går att hantera.



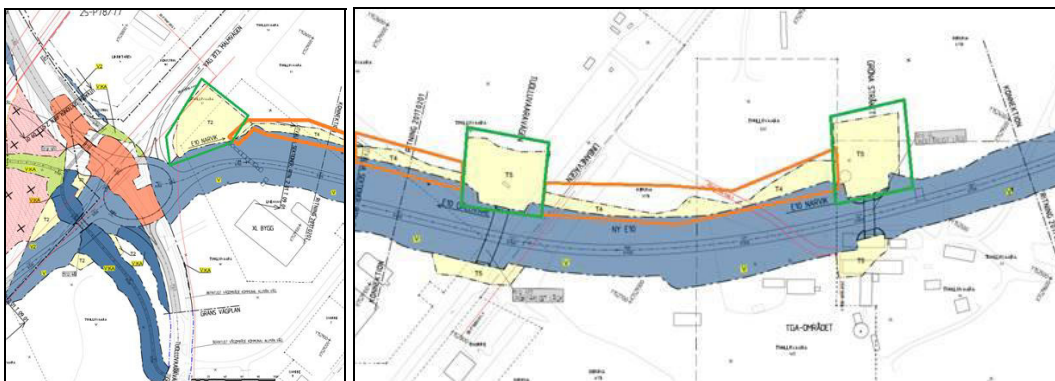
Kommentar: Synpunkterna om grönytan noteras och tas med i kommande planering och projektering.

Den kommunala vägen (grön ring) leds ända ut i öster för att möjliggöra körtrafik i nord-sydlig riktning för lastning/lossning (enligt bestämmelse n₂ på plankartan).

Reglerade höjder på plankartan har setts övre utifrån inkomna synpunkter.

Planbeskrivning

I vägplanen finns områden för tillfällig nyttjanderätt utlagd som sträcker sig in i detaljplanen, bl.a. område n₂. Områdena är i vägplanen benämnt T2, T4 samt T5 och är tänkt för etableringsytor, byggytor för brobyggnationer samt för terränganpassning mot Kiruna nya centrum. Trafikverket kommer att nyttja områdena under vägentreprenaden och fram till godkänd slutbesiktning, troligen år 2019 och 2020. Kommunen behöver ta hänsyn till detta under genomförandet av detaljplanen. Samordning mellan Trafikverket och Kiruna kommun behöver ske kring genomförandet.



s.15. ”Parken kommer att bli omkring 50 meter bred och kantas av bebyggelse på båda sidor. I nordost kommer parken, via ett gång- och cykelstråk, passera över den planerade väg E10 och utgör därmed en central koppling för Kirunaborna att kunna röra sig ut i naturen och till rekreationsområden norr och öster om E10.”

Vid passage över ny E10 kommer parken/bron ha en bredd av 8 meter enligt överenskommelse mellan kommunen och Trafikverket.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om trafikverkets tillfälliga nyttjanderätt enligt vägplanen.

Information om bron via Stadsparken noteras (bedöms inte vara en detaljplane fråga). Ingen förändring.

s.17. Kartan innehåller inte aktuell sträckning av ny E10.

s.31. Karta Cykelnät i NKC år 2030. Kartan stämmer inte med det som planeras på bron för Tuolluvaarastråket. Det kommer inte att bli enkelriktat separat cykelstråk i båda köriktningar.

s.38. Karta Planerad sträckning av ny E10. Kartan är delvis föråldrad och stämmer inte med aktuell planering. Arbetsplanen har kompletterats med tillkommande vägplaner för anslutning till Kurravaaravägen, anslutning till Hjalmar Lundbohmsvägen och fler passager. Revidering, ändring och tillägg av arbetsplanen har gjorts.

Kommentar: I många fall kvarstår ”gamla bilder” i planhandlingarna från exempelvis utvecklingsplanen och tidigare genomförda utredningar. Detta beror på att detaljplanen är en del av en längre process. Viktigast är att plankartan stämmer. Ingen förändring.

s.38. Granskning av vägplanen har skett under 2018.

Kommentar: Texten har setts över enligt synpunkt.

s.42. Dialog pågår mellan Trafikverket och Kiruna kommun/TVAB om samordning av avvattning från ny E10 med avvattningen från den nya staden.

Kommentar: *Informationen har kompletterats planbeskrivningen.*

s.47 Är det tänkt att XL-bygg mm. på fastigheten Linbanan 2 ska ersättas med annan bebyggelse? Trafikverket har anpassat ny E10 så att verksamheten ska kunna vara kvar på fastigheten.

Kommentar: *XL-bygg ligger på den östra sidan av väg E10. Området berörs inte av aktuell detaljplan. Del av fastigheten Linbanan 2 som berörs överförs till ny fastighet. Ingen förändring.*

s.50. Trafikverket har utifrån Länsstyrelsen rekommenderade skyddsavstånd till transportleder för farligt gods gjort bedömningen att bebyggelse av typen zon A och zon B inte kräver något skyddsavstånd till ny E10. För bebyggelse av zon C krävs ett skyddsavstånd om minst 40 m från ny E10 och för bebyggelse av zon D krävs ett skyddsavstånd om minst 120 m. Kommunen behöver i detaljplanen säkerställa att Länsstyrelsens riktlinjer uppfylls.

Kommentar: *Hänsyn till skyddsavstånden har tagits vilket inneburit att planbestämmelserna anpassats inom dessa avstånd. Detta beskrivs även i planbeskrivningen. Ingen förändring.*

s.55 Byggtid. Samordning och gränssnitt för genomförandet av detaljplanen behöver ske med Trafikverkets anläggande av ny E10.

Kommentar: *Synpunkten noteras (bedöms inte vara en detaljplanefråga). Ingen förändring.*

s.59. Tidplan. Inledningsmeningen är fel, ska väl stå sommaren 2019 och inte 2018?

Kommentar: *Felaktigheten har korrigerats.*

s.59. Avtal. Ett genomförandeavtal bör tecknas med Trafikverket kring gränssnitt vid bron för Tuolluvaarastråket och bron för Gröna Stråket. Ett avtal bör också tecknas med Trafikverket angående terränganpassning mot Kiruna nya centrum.

Kommentar: *Synpunkten har kompletterats planbeskrivningen. Avtalsdiskussioner pågår för närvarande mellan kommunen och Trafikverket.*

Samrådsredogörelsen

s.10. "Vid genomförande av ny E10 och uppförande av bron bör dock den sträcka av Flyttleden som utgörs av lutningen upp mot bron kunna byggas av Trafikverket."

Vi vill revidera det som vi tidigare sagt. Trafikverket och Kiruna kommun behöver komma överens om gränssnitt för uppförandet av anläggningen som ingår i detaljplanen och vägplanen för ny E10. Gränssnitt bör tas fram utifrån gällande tider för Trafikverket och Kiruna kommuns planerade entreprenader, möjligheter till att

separera entreprenader i tid och rum med tanke på arbetsmiljö och säkerhet mm. samordning pågår mellan Trafikverket, TVAB och Kiruna kommun i frågan.

s.12 Genomförandefrågor. "Trafikverket bygger ramperna/de kommunala anslutningarna till bron över E10 i Tuolluvaarastråket."

Samma kommentar som ovan.

Kommentar: Synpunkterna noteras (bedöms inte vara detaljplanefrågor). Ingen förändring.

Bygglövskontoret Kiruna kommun, 2018-10-10

Angående specifika planbestämmelser

F1: marken är företrädesvis avsedd för parkering i en eller flera våningar

Bygglövskontoret vill ha ett förtydligande med vad "företrädesvis" innebär. Innebär det att annan användning av marken är tillåten - hur ska bestämmelsen tolkas?

Kommentar: Bestämmelsen avser att förtydliga att parkering avses i markplan (och kanske garage i ytterligare någon våning), därutöver centrumbebyggelse. Bestämmelsen (F1) har dock utgått eftersom den inte behövs. Kvarterens användningen parkering (P) möjliggörs redan.

Bostadskvarterens innergårdar ska delvis utformas gröna och anpassas för lek och utevistelse

Bygglövskontoret konstaterar att de bestämmelser som används i en detaljplan måste fungera tillsammans för att det ska vara möjligt att genomföra detaljplanen. Bestämmelser som kombineras inom samma område måste samordnas så att de inte motsäger eller motverkar varandra. Då det handlar om egenskapsområden där bostäder kombineras med kontor och centrumhandel uppkommer frågan om dessa egenskapsbestämmelser fungerar inom samma område då det handlar om friyta: finnas det tillräckligt med plats för lektyta, cykelförråd och soprum som behövs för bostadsändamål samtidigt som kontor och centrumhandel återfinns där? Alltså, finns tillräcklig friyta inom de olika områdena? Bygglövskontoret önskar illustrationer på hur gårdar med grönska etcetera kan se ut.

Kommentar: Exakt fördelning av olika användningsområden (exempelvis bostäder, handel och kontor) i de olika kvarteren regleras inte på plankartan då ett stadscentrum är föränderligt över tid. Av denna anledning behöver planen vara flexibelt utformad. Som ett led av detta är det svårt att reglera i vilken omfattning gårdar ska utformas gröna och anpassas för lek och utevistelse. Bestämmelsen om friyta har därmed utgått från plankartan. Kommunen kommer eventuellt att ta fram en grönytefaktor för olika användningsområden vilket kan knytas till kommande markanvisnings-/exploateringsavtal. I övrigt kan krav ställas i bygglovsskedet med stöd av 8:9 pbl (krav på friyta lämplig för lek och utevistelse) då fördelning av olika användningar är känd.

Illustrationer bedöms inte tillföra något utan kan istället få motsatt verkan då det kan uppfattas bli exakt som illustrationerna visar. Ingen förändring.

Fasader längre än 25 m ska utformas så att ett ensartat uttryck inte uppstår

Bygglövskontoret kan inte tolka bestämmelsen om hur fasader ska utformas för att ett ensartat uttryck inte ska uppstå. Detta, då det inte finns bestämmelser om gestaltning och utformning av bebyggelse i detaljplanen. Innebörden av vad "ett ensartat uttryck" betyder för tolkning av planen är inte definierat.

Kommentar: *Bestämmelsen har förtydligats; "Fasader längre än 25 meter ska utformas med variation i till exempel fasaduttryck, materialval eller volymhantering (så att ett ensartat uttryck inte uppstår)". Vad som avses med "ensartat uttryck" har förtydligats i planbeskrivningen.*

p1: Byggnadsliv ska till största del placeras i gräns mot allmän platsmark

Bygglövskontoret kan inte tolka bestämmelsen om hur fasadliv till största del ska placeras i gräns mot allmän platsmark. Vad innebär frasen "till största del" för tolkning av detaljplan? Vad utgör termen "till största del"?

Kommentar: *"Till största del" avser mer än 50 %. Hur stor del av fasadliv som ska placeras i gräns mot allmän platsmark har kompletterats med % i klartext.*

Q1: Lämplig placering av kulturhistorisk värdefull byggnad

Bygglövskontoret kan inte tolka hur kulturhistoriska byggnader ska placeras på ett lämpligt sätt. Hur kommer andra byggnader att placeras inom samma egenskapsområde, för att det kulturhistoriska värdet i q-byggnader inte förstörs?

Kommentar: *Eftersom lagstiftningen inte är anpassad till denna typ av planering (som bland annat innebär flytt av befintliga kulturbyggnader) har olika lösningar diskuterats. Bestämmelsen q₁ har utgått. Detaljplanen innebär dock inga hinder att byggnader flyttas till platsen. När byggnaderna flyttats till platsen kan detaljplanen ändras om byggnaderna är i behov av ytterligare skydd än vad som redan regleras i exempelvis pbl 8 kap. 13-19 § (förbud mot förvanskning och underhåll och varsamhet).*

Övergripande synpunkter

Gestaltning

Bygglövskontoret konstaterar att detaljplanen är motsägelsefull när det handlar om gestaltungsfrågor: planbeskrivningen och plankartan är inte koherenta. Den motsägelsefulla planbeskrivningen i relation till plankartan skapar en otydlighet kring hur bebyggelsens gestaltning regleras. I planbeskrivning står det att byggnader ska utformas med en variation i höjd och uttryck, för att skapa intressanta kvarter och en mångfald av arkitektoniska uttryck. I kontrast till planbeskrivningen, lyser gestaltungsfrågor med sin frånvaro i plankartan. Plankartan är otydlig då det gäller gestaltungsfrågor. Bebyggelsens omfattning i respektive kvarter regleras inte i detaljplanen med bestämmelser om byggnadsarea eller med procentsats. Det återfinns inte heller bestämmelser kring hur ett kvarters karaktär ska se ut, hur de olika kvarteren ska variera i uttryck och i höjd. I planbeskrivningen står det att vid fullt utnyttjande innebär angiven totalhöjd att en byggnad i detaljplanen kan ha 10 våningar. Det står även att höjder och övrig utformning på bebyggelse inom varje kvarter (som byggnadsarea) regleras i markanvisningsavtal/köpeavtal, inte i detaljplanen.

Bygglövskontoret observerar att förskjutningen av gestaltungsfrågor till att hanteras utanför detaljplanen skapar en rad effekter. Att hänvisa dessa frågor till att regleras i

andra okända (ännu inte existerande?) dokument rörande gestaltning- och utformningsfrågor samtidigt som det inte finns några bestämmelser gällande gestaltning på plankartan, skapar en rad effekter; det är ingen som vet hur bebyggelsen ska se ut; det innebär även att nästan alla sökta åtgärder blir planenliga vid en prövning i enlighet med PBL i en bygglovsprocess; det innebär även att allmänheten inte vet vad som man kan förvänta sig ska ske inom det planlagda området. I planen regleras mark och vatten till att kunna användas till en bred variation av aktiviteter, samtidigt som bebyggelsefrågor om gestaltning inte hanteras. Det skapar en hög flexibilitet men även en stor oförutsägbarhet kring vad som kan förväntas ske inom området.

I praktiken innebär det att förutsättningarna för vad som gäller gestaltningsmässigt inte är kända vid ansökan om lov. Det ger flera effekter; otydliga planbestämmelser kan ge svårigheter i tillämpningen av planen. Det kan vid en bygglovsprövning uppstå problem med tolkningen och vad som är avsikten med planbestämmelserna. Risker finns att tolkningen skiljer sig beroende på vem som tolkar planen.

Vidare konstaterar bygglovskontoret att upplysningen på plankartan - om att utformning av bebyggelse styrs i avtal - är en upplysning och inte en planbestämmelse. För att upplysningen inte ska misstolkas för att vara en planbestämmelse kan det vara mer lämpligt att ha den i planbeskrivningen.

Vidare, att hänvisa till att bebyggelsefrågor om utformning styrs i "avtal" är olämpligt ur ett tydlighetsperspektiv, ur ett förvaltningsrättsligt perspektiv, men även ur ett demokratiperspektiv, då det inte framgår vilka materiella, existerande (?) civilrättsliga dokument som utgör begreppet "avtal".

Kommentar: Utformningen är företrädesvis tänkt att styras i markanvisningsavtal alternativt exploateringsavtal (beroende av vem som äger marken) eftersom det i detaljplanen inte bedöms nödvändigt med exakt reglering samt att avtalsdiskussioner pågår. Plankartan har dock setts över avseende bebyggelsehöjder och placering och utformning av byggnader. Bestämmelserna bedöms på ett tillräckligt sätt reglera bebyggelsens omfattning och den flexibla användningen av kvarteren speglar i övrigt ett levande centrum.

Ingen otydlighet bedöms råda hur bebyggelsens gestaltning regleras eftersom det är plankartan som är den juridiskt bindande (tillsammans med eventuella kommande avtal).

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 kommande 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 pbl 2:6 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 pbl 8:1 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.

Upplysningen på plankartan om att utformning av bebyggelse styrs i avtal är som rubriken redovisar en upplysning och inte en planbestämmelse. Att upplysning om detta ska ske i planhandlingarna regleras i pbl och att redovisning sker på plankartan är praxis för ökad tydlighet.

Utformning skyltar

Bygglövskontoret kan konstatera att bestämmelser rörande skyltar inte regleras i denna detaljplan. Då det i många av kvarteren ska utgöra både bostad, centrumhandel och kontor kan det vara lämpligt att reglera hur skyltar ska placeras. Vid volymhandelsområdet kan det vara lämpligt att planera in exempelvis skyltstolpar (eller vad som nu anses passande) för att skapa ett enhetligt intryck till ingången till stadskärnan. Genom att inte reglera skyltanvändning innebär det i praktiken att alla sökta skyltlov kommer att vara planenliga.

Kommentar: *Vad som gäller för fristående skylt för de kvarter som ligger närmast väg E10 har kompletterats plankartan. För skyltar krävs i övrigt bygglov där bedömning måste ske i fall till fall. Vad som gäller för utformning vid bygglov, som nämnts tidigare, gäller även för skyltar.*

Utformning transformatorstation/parkeringshus

Bygglövskontoret kan konstatera att utformning av transformatorstation och parkeringshus inte regleras i detaljplanen. Om gestaltungsfrågor är viktiga, kan det vara lämpligt att reglera utformning av teknikbyggnader/parkeringshus för att kunna upprätthålla det som i planbeskrivningen beskrivs som en mångfald av arkitektoniska uttryck, för att inte hamna i en situation där "fel" typ av arkitektoniska uttryck uppstår.

Kommentar: *Se tidigare kommenterar om utformning. Det bedöms inte nödvändigt att detaljstyra utformningen av teknikbyggnader. TVAB driver (i samråd med kommunen) ett projekt avseende utformning av tekniska anläggningar. Ingen förändring.*

Totalhöjd

Bygglövskontoret kan konstatera att det finns skäl att mer aktivt reglera totalhöjden för byggnader inom detaljplanen. I planbeskrivningen framgår att byggnader ska utformas så att det bland annat blir variation i höjd. Men på plankartan tillåts samma höga generösa totalhöjd på byggnader i hela detaljplanen. Exempelvis, inom område för volymhandel, ser bygglövskontoret inga problem med att ange en mycket lägre totalhöjd på byggnad än den uppgivna totalhöjden. Det är oklart över varför centrumnära volymhandeln får bygga enligt de angivna (orealistiska) höjderna.

Kommentar: *Se tidigare kommenterar om utformning. Plankartan har setts över avseende bebyggelsehöjder.*

Illustrationer

Bygglövskontoret önskar illustrationer som tydliggör detaljplanen.

Kommentar: *I tidigare utredningar, exempelvis utvecklingsplanen, finns illustrationer. Ytterligare illustrationer bedöms inte tillföra något utan kan istället få motsatt verkan då det kan uppfattas bli exakt som illustrationerna visar. Ingen förändring.*

COOP, 2018-10-11

Området som gränsar mot E10 i Öster och Malmvägen i Söder (kvarter Ä")

Ej byggbar mark n₁ (prickad mark)

Området som idag är planlagt n₁ (parkering) omöjliggör användandet av marken på ett effektivt sätt, det är av yttersta vikt att den tas bort för att inte ytterligare försvåra nyttjandet av området, och man överlåter till blivande fastighetsägare att uppfylla parkeringsnormen i Detaljplanen.

Mängden parkering bör kvantifieras i Detaljplanen enligt gällande parkeringsnorm och varje fastighetsägare ska uppfylla behovet inom den egna fastigheten.

Kommentar: Bestämmelsen n₁ har utgått och ersatts med bestämmelse om att marken inte får användas för parkering i ett område närmast handelsgatan i norr (även benämnd n₁). Syftet är att undvika större parkeringsytor i vad som upplevs som stadens centrum och där människor framför allt rör sig till fots.

Verksamhet

Kvarteret är i förslaget planlagt för Z₁ och P måste ändras till Z₁, H, P för att inte låsa området för endast Volymhandel.

Kommentar: Användningen H, handel har kompletterats aktuellt kvarter. Även kontor (K) har kompletterats de norra kvarteren närmast väg E10 för att öka flexibiliteten och uppnå en levande stadskärna.

Utformning

Området har i granskningshandlingen blivit väsentligt smalare i den övre delen av tomten jämfört med samrådshandlingen utställd i december 2017. Det försvårar placering av byggnad avsevärt och Coop Norrbotten kan inte placera byggnad som planerat mot E10 i Öster och handelsgata i norr. Området är avsett framförallt för volymhandel, vilket ställer särskilda krav på lättillgängliga parkeringar i direkt anslutning till byggnad.

Kommentar: Planen har reviderats i enlighet med inkomna synpunkter, pågående diskussioner och förändrade förutsättningar. Planen bedöms fortsatt vara så flexibelt utformad att det ger möjlighet till att placera byggnader och parkeringar på olika sätt. Ingen förändring.

Yta Pylon

Vi vill att det skapas planstöd för en fristående pylon orienterad mot Malmvägen, höjd 20 m väl synlig från E10.

Kommentar: *Bestämmelse för att möjliggöra en högre skylt (max 25 meter) i kvarteren närmast väg E10 har kompletterats plankartan. Avståndet till väg E10 måste vara minst skyltens höjd. Skylten får inte vara blinkande eller föränderlig.*

LKAB, 2018-10-12

LKAB har tagit del av detaljplan för ny detaljplan-Volymhandel och centrum. Från LKAB:s sida vill vi uppmärksamma att det finns en arbetsgrupp bestående av Kommunen, Länsstyrelsen och LKAB som ser över och föreslår vilka byggnader som ska flyttas inom hela påverkansområdet för nuvarande huvudnivå 1365 för att mildra påverkan på riksintresset Kulturmiljö. För att möjliggöra flytt av kulturbyggnader är det viktigt att slå fast en lokalisering på ny plats i ett tidigt skede. På så sätt ges förutsättningar att hitta en tagare på den nya platsen samt att ge möjligheter för fortsatt planering av flytt. Arbetsgruppen har därför tagit fram en lokalisering för samtliga byggnader som föreslås för flytt. Tanken är att resultatet från arbetsgruppen ska förankras i ett avtal mellan Kiruna kommun och LKAB under hösten/vintern 2018.

Arbetsgruppen för Kulturmiljö har föreslagit tre kulturbyggnader inom aktuellt planområde medan detaljplanen endast tar upp två. Detaljplanen måste möjliggöra att kommande avtal gällande flytt av kulturbyggnader kan genomföras.

Kommentar: *Eftersom lagstiftningen inte är anpassad till denna typ av planering (som bland innebär flytt av befintliga kulturbyggnader) har olika lösningar diskuterats. Bestämmelsen q1 har utgått. Detaljplanen innebär dock inga hinder att byggnader flyttas till platsen. När byggnaderna flyttats till platsen kan detaljplanen ändras om byggnaderna är i behov av ytterligare skydd än vad som redan regleras i exempelvis pbl 8 kap. 13-19 § (förbud mot förvanskning och underhåll och varsamhet). Att ytterligare, utöver arbetsgruppens förslag till lokalisering, slå fast var kulturbyggnader ska flyttas bedöms inte vara nödvändigt. Planbestämmelserna är det vill säga inget hinder för att eller var kulturbyggnader placeras inom planområdet. Frågan bedöms kunna hanteras i kommande markanvisningsavtal alternativt exploateringsavtal.*

Inom kvarter 94 planerar LKAB att uppföra en ersättning av funktion för nuvarande polisstation det är därför viktigt att detaljplanen möjliggör uppförandet av aktuell ersättning. Vi har därför följande att framföra:

- LKAB har noterat att plushöjderna har ändrats både i norr och söder. Med tanke på att det är viktigt att få till entréer på två plan så bör detta ändras.
- Polisen behöver även ge ok till max plushöjd med tanke på att en radiomast ska placeras på aktuell byggnad.
- Byggrätten har fått 45 grader avskurna hörn vilket påverkar gestaltning av huset, detta bör ändras.
- Inriktningen måste hitta en enkel och rimlig lösning ur ekonomisk och praktisk synvinkel för att undvika ett "ensartat uttryck på fasader".

Kommentar: *Samråd har under planprocessen skett med polisen och planen har setts över för att polisstationens funktioner möjliggörs inom aktuellt kvarter.*

Max plushöjd utgår från flyghinderhöjden och kan därmed inte ändras.

Kvarterens "avkapade hörn" har utgått eftersom de inte bedöms behövas.

Inom kvarter 7 planerar LKAB att uppföra en ersättning av funktion i form av handel, bostäder och kontor samt parkeringslösningar för en sakägare inom 1365. Vi har därför följande att framföra:

- I samrådshandlingarna står det att detaljplanen ska vara antagen innan sommaren 2019. Med tanke på den planerade byggstarten för ny handelsetablering behöver tidplanen för detaljplanens antagande specificeras med datum eller månad.
- Under rubriken parkering nämns att parkering inom kvartersmark kan arrenderas vid behov. Ur samrådsunderlaget framkommer det inte vem som kan arrendera dessa platser och när i tiden det skulle vara möjligt. Vidare nämns det att parkering samordnas inom hela centrum samrådsunderlaget beskriver inte hur detta kommer att samordnas.
- Detaljplan för Torg och handelsgata har olika numrering jämfört med detaljplan för Volym handel.
- Kravet på "*byggnadsliv skall placeras i gräns*", kan innebära restriktioner för vilka byggnader som ska passa in samt hur dessa ska placeras på tomten. Detaljplanen bör utformas så att större flexibilitet medges.
- I detaljplan Torg och handelsgata finns krav på bostadsrummens placering med beaktande av bullernivå 55 dBA. Det är oklart om samma krav gäller även för denna detaljplan.
- Under stycket Utformning av bebyggelse nämns att "*ovanliggande våningar kan användas för olika ändamål (enligt reglerad användning)*". LKAB skulle önska en tydligare formulering för vad en reglerad användning betyder.
- Med tanke på önskad torgbildning i korsningen borde kvarter 8 utföras med avfasat hörn i bottenplan (nordöstra hörnet).

Kommentar: *Eftersom datum för nämndsammanträden inte är fastställda för kommande år (2019) kan inte preliminärt datum för antagande redovisas. Ingen förändring.*

Om och hur arrende av parkering kommer att ske är inte bestämt och är heller ingen detaljplanefråga. Ingen förändring.

Kravet att byggnadsliv ska placeras i gräns är en nödvändig reglering för att uppnå de kvaliteter kommunen vill ha i den nya staden. Ingen förändring.

Buller bedöms generellt inte utgöra ett problem för den kommande bebyggelsen, men Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216/2017:359) ska efterlevas. Krav att nivåerna i bullerförordningen klaras regleras inte som bestämmelse på plankartan. Frågan måste därmed hanteras i bygglovsskedet. Ingen förändring.

Reglerad användning är den som redovisas på plankartan inom respektive kvarter. Användningarnas innebörd beskrivs närmare i planbeskrivningen. Ingen förändring.

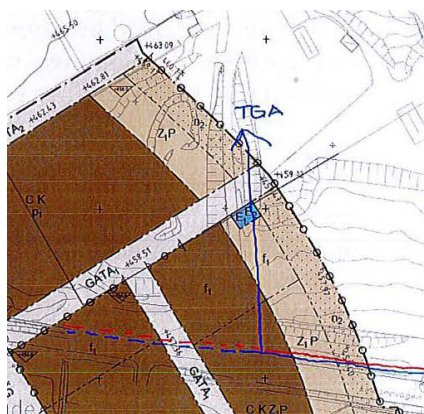
Kvarterens "avkapade hörn" har generellt har utgått eftersom de inte bedöms behövas.

Tekniska Verken i Kiruna AB (TVAB), 2018-10-12

TVAB har lämnat synpunkter genom noteringar direkt i planbeskrivningen eller hänvisning till skrivningar i planbeskrivningen.

Planbeskrivning

Teknisk försörjning. Diverse markförlagda ledningar finns inom området, bl.a. VA till TGA och vidare västerut, se exempel nedan.



Kommentar: Synpunkten noteras men föranleder ingen förändring av planhandlingarna.

ÅVS

Det finns en risk att man låser sig fast vid en lösning med ytor beräknade för underjordsbehållare, om det visar sig att den lösningen av någon anledning blir svår att genomföra. Det behövs en större yta om man framledes beslutar sig för en "vanlig" ÅVS med containrar. På FTI:s hemsida finns principskisser för ÅVS med containrar (<https://ftiab.se/2456.html>). Underjordsbehållare är inget FTI står för utan den kostnaden får byggtreprenör eller kommun ta. Detsamma gäller tömningen. I dagsläget erbjuder inte FTI tömning av dessa behållare då de kräver en annan typ av tömningsteknik. Byggtreprenör/fastighetsägare eller kommunen behöver alltså anlita någon som kan tömma dessa. I dagsläget är det oklart om det finns någon entreprenör i Kiruna som kan tömma underjordsbehållare. Även om den nya förordningen om producentansvar för förpackningar börjar gälla 1 jan 2019 kommer behovet av ÅVS:er fortfarande att behövas, exempelvis för skrymmande förpackningsmaterial.

Kommentar: Hänsyn till FTI:s typskisser för ÅVS har tagits i planarbetet, men eftersom alla alternativ och storlekar inte kan inrymmas i centrumbebyggelsen har beslut tagits om ytornas storlek i detaljplanen. Ytorna redovisas 10x15 meter stora (150 m²) vilket inrymmer ÅVS av typen "City" ("Dubbel" och "Kompakt"). Ingen förändring.

Genomförandefrågor

Korrekt information avseende VA-taxa är: För större delen av planområdet gäller anläggningsavgifter i enlighet med gällande VA-taxa, men för de tre kvarteren i nordvästra delen av planområdet (Kvarter 91/92, 93 och kvarter 7) gäller antagen särtaxa.

Kommentar: *Information om VA-taxa har reviderats enligt synpunkt.*

Plankarta

Avfasning av kvartershörn inte gjord överallt?

Körbar förbindelse är förbjuden till yta "f₁" från Ringleden och lokalgatan på den norra delen av detaljplaneområdet på grund av polishuset. Är det möjligt att tillåta enbart infart för att eventuellt underlätta för bättre trafikflöden i området?

Kommentar: *Kvarterens "avkapade hörn" har generellt har utgått eftersom de inte bedöms behövas.*

Utfartsförbudet mot Ringleden (VÄG) har utgått men kvarstår mot kommande polishus.

TVAB:s övriga synpunkter (redovisas ej ovan) har inte föranlett några förändringar av planhandlingarna eftersom dessa inte bedöms utgöra detaljplanefrågor/ frågor viktiga för detaljplanens utformning.

Försvarsmakten, 2018-10-15 (beviljat uppskov för yttrande t.o.m 18-10-15)

Försvarsmakten har inget att erinra.

Kommentar: -

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
 2018-11-14

Aleksiina Paakki
 Planarkitekt, Kiruna kommun