



Samråd om detaljplan för Vilan, del av Kilen 5 m.fl.

Planen hanteras med ett **standardförfarande** enligt plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Kommunstyrelsen beslutade 2016-12-05, § 339 att skicka ut detaljplanen för Vilan, Kilen 5 m.fl. på samråd. Under samrådstiden som har pågått mellan den 8 december 2016 – 12 januari 2017 har samråd skett med berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen. Samrådshandlingarna har skickats ut till ovan nämnda, vilka har beretts tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag.

Under samrådstiden har totalt 8 skriftliga yttranden inkommit. Samrådsredogörelsen redovisar och kommenterar synpunkterna. Samtliga inkomna yttranden förvaras i sin helhet i planakten hos Kommunstyrelsen på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Yttranden har inkommit enligt följande:

Yttranden	Daterat
1. Länsstyrelsen	2016-12-22
2. Trafikverket	2017-01-12
3. Skanova	2016-12-12
4. Lantmäteriet	2016-12-12
5. SGU	2016-12-21
6. Bergsstaten	2016-12-08
7. Bygglövskontoret Kiruna kommun	2017-01-09
8. Tekniska Verken i Kiruna AB (TVAB)	2017-01-12

YTTRANDEN OCH KOMMENTARER

1. Länsstyrelsen, 2016-12-22

Så vitt Länsstyrelsen tolkar intentionerna med planförslaget är huvudsakliga avsikten med planförslaget att ändra användningen inom planområdet. Det går också att utläsa att det i första hand är befintlig bebyggelse som även i framtiden avses nyttjas.

Inom området finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i form av det putsade huset från 1930-talet som ligger längst Skyttegatan. Byggnaden finns med som en för områdets (Östermalms) karaktär, värdefull byggnad i den riksintresseförklaring som genomförts. Länsstyrelsen anser att denna byggnad bör bevaras och skyddas i detaljplanen genom skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Kommunen lyfter i planbeskrivningen fram byggnadens kulturvärden men har istället för skydds-/varsamhetsbestämmelser valt att införa en administrativ



bestämmelse om villkor för rivningslov. Detta skjuter avgörandet om byggnadens arkitektoniska/kulturhistoriska värde på framtiden, till den dag det är aktuellt att göra något åt den genom att villkora rivningslov med krav på kulturhistorisk utredning. Utöver att Länsstyrelsen anser att byggnaden bör skyddas genom bestämmelser om rivningsförbud och utformning, anser Länsstyrelsen inte att det är möjligt att tillämpa villkorsbestämmelsen enligt PBL 4 kap. 14 § för detta ändamål. Det är endast för de fall som anges i lagtexten bestämmelsen är tillämplig.

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.

Kommentar: *Handlingarna kommer att kompletteras med bestämmelser om rivningsförbud och utformning.*

2. Trafikverket, 2017-01-12

Kiruna flygplats är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap. 8§. Inflygningens influensområde avseende hinderfri höjd påverkar det aktuella planområdet vilket begränsar totalhöjden på byggnader. En uppskattning från kartmaterial i den gjorda riksintressepreciseringen för flygplatsen, är att den hinderfria höjden över området är mellan ca + 550 och +560 meter över havet enligt Swedavias rekommendationer.

Högsta byggnadshöjd 18 meter är angivet i plankartan, samt högsta marknivå uppges vara +540 meter över havet. Det finns risk att det tangerar/överskrider den hinderfria höjden och bör kontrolleras med flygplatsen/Swedavia.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: *Kommunens plankonsult har haft kontakt med Swedavia angående flyghinderhöjden. Enligt Swedavia är befintliga hinder i form av antenner, skorstenar och byggnader redan godkända. Så länge inte byggnaden blir högre med nya installationer så har flygplatsen inga synpunkter.*

Totalhöjden har satts till (+562 m ö h) i detaljplanen, som är den höjd som den högsta befintliga byggnaden är idag. Skulle befintliga byggnader av någon anledning förstöras (ex. vid brand) får de inte byggas högre än vad existerande byggnader är.

3. Skanova, 2016-12-12

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

Kommentar: -

4. Lantmäteriet, 2016-12-12

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta och planbestämmelser

I plankartan saknas markreservat för ett antal befintliga och planerade ledningsdragningar. Markreservat saknas exempelvis för befintlig ledningsrätt för fjärrvärme med aktnummer 25-F1990-260.1. Planbeskrivningen anger även att dagvattenledning samt optoledningar finns inom planområdet samt att

optoledningarna kan komma att flyttas vid plangenomförandet. För att säkerställa att ledningarna inte blir planstridiga samt möjliggöra bildandet av ledningsrätt måste markreservat utläggas i plankartan.

Kommentar: *Plankartan kommer att kompletteras med u-område för befintliga ledningsrätter. Vad gäller optokabel regleras inget u-område då kabeln kan komma att flyttas. Vattenledningar berör bara planområdet i öster. De passerar inte genom området och bedöms därför inte behövas skyddas då de inte förser någon annan fastighet med vatten. För framtida behov kommer plankartan att kompletteras med u-områden, till vilka eventuella ledningar kan flyttas.*

Planbeskrivning

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal har tecknats med Kiruna kommun. Inget ytterligare anges om avtalets innehåll. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska redovisning av avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av avtalet ske i planbeskrivningen redan i samrådsskedet. När redovisning saknas finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att göra den granskning som vi ska göra av avtalet enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Kommentar: *Detta är felaktigt, det finns inget upprättat exploateringsavtal.*

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta och planbestämmelser

Detaljplanen tas fram enligt de regler som gäller enligt PBL för detaljplaner med planstart efter 2015-01-01. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på nedanstående områden.

- På plankartan hänvisas till PBL. För att underlätta för den som inte är insatt i terminologin kan det vara bra att någonstans på plankartan förtydliga vilken lag som menas med förkortningen PBL samt ange lagens SFS-nummer.
- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är markanvändningsbestämmelserna B, D, K och Z redovisade på samma rad.
- Utformningen av den administrativa bestämmelsen om villkor för lov stämmer inte överens med rekommendationerna för tillämpning av 4 kap. 15 och 30 §§ PBL.
- I plankartan är två markområden utlagda med markanvändningsbestämmelsen E för tekniska anläggningar. I planbeskrivningen anges att markområdena ska användas för sophantering, vara tillgängliga som vändplats vid sophämtning samt att soptunnor får placeras där. Ett E-område kan exempelvis utläggas för tekniska anläggningar som används för distribution av avfall. Lantmäteriet menar dock att det är tveksamt huruvida sophantering, vändplats för sopbilar samt placering av soptunnor kan anses inrymmas i denna markanvändningsbestämmelse då någon anläggning inte kommer uppföras på markområdet.

Kommentar: *Förkortningen PBL är vedertagen i plansammanhand varför förtydligande om vad som menas inte kommer att kompletteras plankartan. Förklaring finns i planbeskrivningen.*

Planen påbörjades innan rekommendationen om att användningarna bör redovisas på samma rad. Ingen förändring kommer att ske.

Den administrativa bestämmelsen om villkor kommer att tas bort och ersättas enligt länsstyrelsens yttrande ovan.

Användningen (E) kommer att tas bort och ersättas med kryssad mark.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen anges att det i detaljplanen aktuella markområdet är utlagt som allmän plats för park eller parkering respektive gata eller torg i Stadsplan: Östermalm-Adolf Hedinsvägen mm (akt 25-P89/111). Lantmäteriet har noterat att aktuellt markområde även delvis är utlagt som kvartersmark för allmänt ändamål. Förtydliganden bör göras.

I planbeskrivningen redogörs för och ges motivering till den i plankartan valda markanvändningen inom planområdet. Planbeskrivningen anger att markanvändningsbestämmelse D används för vårdverksamhet såsom exempelvis äldreboenden. Samtidigt anges att äldreboende inte längre bedrivs i lokalerna och Lantmäteriet framför därför fundering huruvida markområdet framledes avses användas för vårdverksamhet.

Under "fastighetsrättsliga frågor" kan förtydligas att ledningsförrättning kan komma att aktualiseras i det fall att ledningar behöver flyttas vid plangenomförandet och ledningshavaren vill säkra sin rätt genom ledningsrätt.

Kommentar: *Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information om att området berörs av kvartersmark för allmänt ändamål.*

Detaljplanen möjliggör användning vård för framtida behov.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information om ledningsförrättning.

5. SGU, 2016-12-21

Inom planområdet finns ett gällande undersökningstillstånd (Lappmalmen nr 2) enligt minerallagen som innehas av LKAB, vilket också nämns i handlingarna. Planområdet omfattas även av ett riksintresse (Kiruna) för värdefulla ämnen eller material enligt 3 kap. 7 § andra stycket miljöbalken. Detta finns också nämnt i handlingarna.

SGU har i övrigt inga särskilda synpunkter.

Kommentar:-

6. Bergsstaten, 2016-12-08

Inom området finns följande rättigheter enligt minerallagen (1991:45).
Undersökningstillstånd Lappmalmen nr 2. Giltigt till: 2017-01-15. Innehavare: LKAB

Kommentar: -

7. Bygglövskontoret Kiruna kommun, 2017-01-09

Användning av kvartersmark

BDKZ: Våldigt öppen plan som tillåter många olika typer av verksamhet. Både enskilt och i kombination.

Kommentar: *Syftet med planen är att möjliggöra en flexibel användning som kan förändras beroende av behov.*

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e1: Som skrivningen är idag kan man bygga hur många huvudbyggnader som helst på 2700 kvm och komplementbyggnader på 1000 kvm styck. Om det är totala byggrätten behöver bestämmelsen förtydligas med detta.

Kommentar: *Tolkningen är felaktig, men bestämmelsen kommer att förtydligas både på plankartan och i planbeskrivningen.*

Korsprickad beteckning

Menas det enbart 1 komplementbyggnad som får uppföras eller flera? Om flera ändra till komplementbyggnader.

Kommentar: *Flera, se BFS 2014:5*

Parkeringar

Cykelparkeringar bör redovisas, även byggrätt för cykelförvaringen behöver finnas. Det måste finnas utrymme för parkeringsplatser oavsett hur stort eller litet antal lägenheter som kommer byggas.

Enligt BBR 3:122 (Boverkets byggregler) ska parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Bygglövskontoret anser att detaljplanen tydligare måste visa att detta kan uppfyllas.

Det måste finnas en funktionell och säker lastning och lossning för varutransporter. Tänk på byggrätt för ev lastbryggor, vindsydd m.m.

Kommentar: *Detta inryms inom planområdet och eventuella byggrätter för cykelanvändning regleras som komplementbyggnad. Frågorna hanteras i övrigt i bygglovsskedet.*

E- område

Tekniska anläggningar räknas inte som komplementbyggnad, egenskapsbestämmelsen på E- området måste ändras.

Kommentar: *Användningen (E) kommer att tas bort och ersättas med kryssad mark.*

Illustration

En illustration med fullt utbyggd byggrätt, parkeringar, parkering för rörelsehindrad m.m saknas.

Kommentar: *Byggrätten utökas endast marginellt utifrån vad som är byggt idag (vilket beskrivs i planbeskrivningen). Eftersom området redan är bebyggt och några större förändringar inte planeras bedöms en illustration inte nödvändig.*

Administrativa bestämmelser

a: Denna text behöver skrivas om. Förtydligas vem som ska göra konsekvensbedömningen.

Kommentar: *Denna bestämmelse kommer att tas bort och ersättas enligt länsstyrelsens yttrande ovan.*

Övrigt

Aktuella namn på ansvarig/ansvariga planhandläggare.

Små blåa fyrkanter i plankartan kan misstas för att vara E område. Dessa bör tonas ner och ändras i färg.

Kommentar: *Namn på ansvariga kommer vid behov att ses över. Felaktigheten kommer att korrigerats (alla användningar har en bokstav).*

8. Tekniska Verken i Kiruna AB (TVAB), 2017-01-09

Kommunikationer Fordonstrafik

"Utfartsförbud sätts mot Adolf Hedinsvägen för att förhindra att utfart sker mot gata med ett undantag på ca 15 meter för att möjliggöra utfart för ex . sopbil."

Fundering: Möjlighet för utfart med sopbil medför även möjlighet för utfart med annan trafik. Är det trafiksäkerhetsmässigt korrekt att möjliggöra för en utfart mitt i en backe som det skulle medföra mot Adolf Hedinsvägen?

Kommentar: *Genom lokala trafikföreskrifter kan utfarten regleras och avse endast renhållningsfordon.*

Parkering

Det anges att carportar får byggas på korsprickad mark i södra delen av planområdet. Fjärrvärmekulvert är anlagd längs med gångbanan och får ej överbyggas, se kartbild 1.

För att möjliggöra för ytterligare parkeringsplatser i planområdets södra del kommer marken att behöva fyllas upp en hel del för att få ett någorlunda plant område. Då planområdet är väldigt kuperat och sluttar ned mot Adolf Hedinsvägen såväl som mot Greta Wennbergsgatan så medför markhöjningen att en hög slänt anläggs mot respektive gata. Detta kan även medföra påverkan på dagvattenavrinningen mot gatorna .

Utrymmet i plankartans södra del för parkeringsplatser och carportar ser ut att vara något begränsat. Om utfart ej medges mot Adolf Hedinsvägen så innebär det att renhållningsfordon ska tömma sopkärl vid E-området och sedan köra runt carportarna och tillbaka genom kvarteret. Utrymmet mellan E-området och inritade parkeringsplatser/carportar ser ut att vara ganska litet, det framgår inte heller på nedanstående illustration hur en vändplats ska anläggas eller rundkörning medges. Se kartbild 1 nedan. Transportvägar och vändplatser för renhållningsfordon regleras i Handbok för avfallsutrymmen, Rapport 2009.

Gång- och cykeltrafik

Båda befintliga gångbanor inom planområdet ansluter till Adolf Hedinsvägen. Anläggandet av parkeringsplatser innebär även att den östra gångbana kommer att försvinna, vilket inte alls omnämns i planbeskrivningen.

Kommentar: *Handlingarna kommer att kompletteras med u-område för fjärrvärmekulvertarna.*

Det bedöms tekniskt möjligt att lösa dagvattenfrågan. Exakta lösningar, exempelvis diken och fördröjning genom stenkista, redovisas i samband med bygglov. För att säkerställa att mark finns för dagvattenlösningar kommer planhandlingarna att kompletteras med (n).

Renhållningsfordon kan komma åt sopkärlen via Greta Wennbergsgatan.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information om att den östra gångbanan kan komma att försvinna.

Vatten och spillvatten

Ersätt hela andra stycket enligt: Fastigheten Kilen 5 är ansluten till kommunalt VA via ett antal befintliga anslutningspunkter. Ansvarsgränsen är belägen vid fastighetsgräns.

Kommentar: *Planbeskrivningen kommer att kompletteras utifrån Tekniska Verkens synpunkt.*

Fjärrvärme

Flertalet fjärrvärmekulvertar är anlagda på fastigheten Kilen 5. Kulvertarna är skyddade med ledningsrätt och får ej överbyggas. För samtliga kulvertar behöver u-område läggas in på kvartersmark på plankartan, se kartbild 2 nedan. För markarbeten (fyllning/schaktning) som kan påverka fjärrvärmekulverten skall kontakt tas med avdelning energi på Tekniska Verken för samrådande.

Kommentar: *Planbeskrivningen kommer att kompletteras utifrån Tekniska Verkens synpunkt.*

Avfall

Det anges i texten att "Två områden för sophantering har skapats i plankartan" (E). Vad innebär sophantering konkret? Under rubriken Planförslag på sid 12 anges att soptunnor kan placeras i området (E).

Kommentar: *Användningen (E) kommer att tas bort och ersättas med kryssad mark.*

För att ge framtida boende bättre sorteringsmöjlighet skulle ett soprum med fastighetsnära insamling (FNI) vara en bra ide. Närhet till sorteringsmöjlighet ökar i flesta fall sorteringsgraden, vilket är viktigt i Kiruna då kommunen ligger långt under genomsnittet i Sverige när det gäller sortering. Det bör även lyftas fram att detta område ligger nära Ahos Park där det idag finns en återvinningsstation (ÅVS) där man kan sortera ut förpackningar och tidningar.

Vidare står det i planförslaget att "om traditionell renhållning ska bedrivas i området ska Avfall Sveriges rapport Handbok för avfallsutrymmen efterlevas". Tydliggör i texten att det är Handbok för avfallsutrymmen Rapport 2009 som menas här.

Möjliggörande av utfart mot Adolf Hedinsvägen för renhållningsfordon är positivt för att på så sätt minska rundkörning med tung trafik inne på området.

Kommentar: *Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information om återvinningsstation samt förtydligas med vilken rapport som avses.*

Genomförandefrågor

Vid eventuell avstyckning kan det även bli aktuellt med gemensamhetsanläggning för VA. Innan avstyckning bör TVAB kontaktas för samrådande så befintliga VA-anslutningar kan lösas på ett VA-juridiskt korrekt sätt.

Tillkommande anläggningsavgift för VA, i form av lägenhetsavgift, kan bli aktuellt då verksamhetslokaler byggs om till lägenheter.

Kommentar: *Planbeskrivningen kommer att kompletteras utifrån Tekniska Verkens synpunkter.*

För framtida behov kommer plankartan att kompletteras med u-områden, till vilka eventuella ledningar kan flyttas.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås godkänna samrådsredogörelsen enligt punkten nedan och att detaljplanen går ut på granskning.

- Ändra och komplettera planhandlingarna efter inkomna yttranden.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
2017-02-20

Ann-Catrin Fredriksson
Tf Planchef

Maria Persson
Biträdande planchef