



## Granskningsutlåtande för detaljplan för Vilan, del av Kilen 5 m.fl.

**Planen** hanteras med ett **standardförfarande** enligt plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Under granskningstiden, som har pågått mellan den 9 mars 2017 – 30 mars 2017, har granskning 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 totalt 7 skriftliga yttranden inkommit. Granskningsutlåtandet redovisar och kommenterar synpunkterna. Samtliga inkomna yttranden förvaras i sin helhet i planakten hos Kommunstyrelsen på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Yttranden har inkommit enligt följande:

<b>Yttranden</b>	<b>Daterat</b>
1. Länsstyrelsen	2017-03-22
2. Trafikverket	2017-03-10
3. Lantmäteriet	2017-03-17
4. SGU	2017-03-24
5. Bergsstaten	2017-03-10
6. Fastighetsägare Hyveln 15	2017-03-30
7. Tekniska Verken i Kiruna AB (TVAB)	2017-03-28

### **YTTRANDEN OCH KOMMENTARER**

#### **1. Länsstyrelsen, 2017-03-22**

Sedan samrådsversionen har planförslaget justerats bl.a. i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter, så att bestämmelser finns som skyddar den befintliga värdefulla bebyggelsen. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

#### **Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har inte sådana 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:** -



## 2. Trafikverket, 2017-03-10

Trafikverket har tagit del av handlingarna och har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

**Kommentar:** -

## 3. Lantmäteriet, 2017-03-17

### Plankarta och planbestämmelser

#### *Laghänvisning*

Lantmäteriet kvarstår i sin kommentar att förkortningen PBL bör förtydligas med fullständigt SFS-nummer för att underlätta för de berörda som inte är insatta i terminologin.

**Kommentar:** *Synpunkten noteras.*

#### *Kombinationer av markanvändningar*

Lantmäteriet kommenterade i sitt samrådsyttrande att kombinationer av markanvändningar bör redovisas var för sig i listan med planbestämmelser i enlighet med nuvarande rekommendationer. Kiruna kommun anger i samrådsredogörelsen att den aktuella detaljplanen påbörjades före de nuvarande rekommendationerna togs fram. Detta är felaktigt. Planarbetet påbörjades enligt planbeskrivningen 2016-02-30 och nuvarande rekommendationer, *Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan*, beslutades 2015-11-19. Rekommendationerna bör således tillämpas.

**Kommentar:** *Ändringar av råden har skett under detaljplaneprocessen. Kombinationen av markanvändningar gör ingen juridisk skillnad för hur planen tolkas och läses.*

#### *Utnyttjandegrad*

Planbestämmelsen om utnyttjandegrad är något otydlig. Det bör enligt rekommendationerna framgå tydligt vilket område planbestämmelsen ska relateras till. Utnyttjandegraden är i planförslaget reglerad med en största tillåten byggnadsarea (BYA) angivet i fasta tal men utan tydlig angivelse av vilket område planbestämmelsen ska relateras till. I plankartan är planbestämmelsen utlagd i större delar av planområdet och tolkas därmed i förhållande till det. I planbeskrivningen anges att planområdet kan komma att avstyckas för att bilda två separata fastigheter. Tolkingsproblem kan således uppstå vid fastighetsbildning och lovgivning. Lantmäteriet menar att planbestämmelsen bör förtydligas.

**Kommentar:** *För att förtydliga har plankartan ändrats och all byggnadsarea redovisas på samma sätt. Kommunen har valt att redovisa den största totala tillåtna byggnadsarean för hela området. För huvudbyggnader är den 2800m<sup>2</sup> och för komplementbyggnader är den 1500m<sup>2</sup>. Byggnadsarean är bara något större än byggnadsarean för befintliga byggnader och syftar till möjlighet till mindre kompletteringar ex. entréer. Reglerad BYA utgår således från befintliga byggnader. Byggrätten blir således oförändrad för planområdet vid en eventuell avstyckning.*

#### *Utfartsförbud*

Tillämpningen av egenskapsbestämmelse om utfartsförbud överensstämmer inte med rekommendationerna. I plankartan används utfartsförbud över planområdesgräns. Utfartsförbud kan enligt 4 kap. 9 § PBL endast användas i angränsning mot allmän

platsmark och i en planområdesgräns är det oklart huruvida utfartsförbudet angränsar mot allmän platsmark eller kvartermark. Det är dessutom inte tillåtet att redovisa planbestämmelser som indirekt reglerar någonting i en angränsande plan. Lantmäteriet menar således att syftet med utfartsförbudet måste uppnås på något annat sätt. Eftersom utfartsförbudet är redovisat över planområdesgräns istället för användningsgräns överensstämmer inte utfartsförbud med rekommendationerna.

**Kommentar:** *Adolf Hedinsvägen utgör allmän platsmark och det bedöms nödvändigt att reglera utfartsförbud mot denna. Det är inte önskvärt att ta med denna del av vägen i aktuell detaljplan.*

#### *Planekonomi*

I planbeskrivningen ska detaljplanens ekonomiska konsekvenser för såväl enskilda fastighetsägare och rättighetshavare som kommunen redovisas. I planförslaget saknas en tydlig redovisning av planekonomin. Redovisningen avser att underlätta kopplingen till kommunens investeringsbudget samt visa att planen är ekonomiskt genomförbar. För att det ska vara möjligt att närmare följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten är det lämpligt att på ett tydligt sätt redovisa exempelvis vilka avdelningar inom kommunen som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

**Kommentar:** *Det bedöms inte vara nödvändigt att redovisa de ekonomiska konsekvenserna mer detaljerat än vad som nu är gjort.*

#### **4. SGU, 2017-03-24**

SGU har tidigare svarat i samrådsskedet och har inget ytterligare att tillägga.

**Kommentar:-**

#### **5. Bergsstaten, 2017-03-10**

Bergsstaten hänvisar till yttrandet daterat 2016-12-08 och har inget mer att tillägga.

**Kommentar: -**

#### **6. Fastighetsägare Hyveln 15, 2017-03-30**

Synpunkter samt önskan/fråga angående möjlig miljökonsekvensbeskrivning för fastigheten Hyveln 15 adress Vintergatan 11 tidigare Adolf Hedinsvägen 62 angående trafik-, väg-, samt byggbuller.

Då trafiktätheten har ökat i Kiruna generellt samt trafikfrekvens med medföljande bullernivåer har ökat efter Ad. Hedinsvägen, önskar fastighetsägare till Hyveln 15 en miljökonsekvensutredning med bullermätning gällande dagens nivåer samt de förväntade bullerökningar samt byggdamm en exploatering av området kommer att medföra. Fastighetsägaren ser som nödvändig åtgärd att uppföra ett bullerplank samt insättning av ljudisolerade fönster i fastigheten Hyveln 15 av Kiruna kommun då adressen är den mest bullerutsatta bostadshuspunkten inom centrala Kiruna.

Enligt en tidigare skrivbordsutredning av förre trafikplanerare Joel Ahlqvist år 2007 angående bullernivåerna för fastigheten Hyveln 15 låg vi intressant nog precis 0,5 decibel under maximal tillåten trafikbullernivå för bostadshus enligt av Boverket lagstadgade normer och gränsvärden. Med den trafikutveckling som skett under 10 år

så bör en fysisk bullermätning och miljökonsekvensbeskrivning utföras med den ökade trafikbelastning som exploateringen av området Vilan Kilen 5 kommer att medföra.

Majoriteten av trafiken, vilket innebär en ökning av tyngre lastbilstrafik till bygget, kommer förmodligen att ledas via Adolf Hedinsvägen söderifrån via Skyttegatan ner till byggområdet Vilan. Fastigheten Hyveln 15 ligger precis i krönet på backen och där behöver man trampa till extra på gasen för att fordonen ska orka upp med bibehållen fart. Det i sin tur ökar bullret. Dessutom är bullernivåer extra höga pga dubbdäck även på personbilar speciellt höst och vår i kombination med våta vägbanor och grus som ligger kvar efter vintern.

Husen vid Hyveln 15 är nedsänkta i förhållande till vägbanan och däck samt motorljud är 1.5 meter från ytterdörr samt gård. Det är i dagsläget omöjligt att föra ett samtal på gården med den ljudnivå dagens trafiktryck alstrar.

Vi har även kiropraktisk verksamhet och bedriver företag i byggnaden bredvid bostadshuset och kunderna påpekar dagligen hur höga bullernivåerna är från trafiken såväl utomhus som inomhus, och undrar hur det är att bo så nära vägen med tillägget ”det kan inte vara hälsosamt?” Och studier på trafikbuller samt lågfrekvent buller visar att det inte är hälsosamt.

Som de flesta andra Kirunabor är vi optimistiska till byggen som Vilan och Kilen 5 men vi lever redan idag med ohälsosviterna av den ökade biltätheten och trafiktrycket som det expansiva Kiruna medför. Hur blir det bättre än så och vad mer är möjligt? Vi ser fram emot ett gott samarbete och bästa möjliga lösning för oss närboende.

**Kommentar:** *Enligt den behovsbedömning som har föregått detaljplanen bedöms inte trafik-, väg- och byggbuller i samband med genomförandet av planförslaget bli betydande. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Länsstyrelsen delar Kiruna kommuns bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för detaljplanen. Synpunkter om ökat trafikbuller och eventuella åtgärder noteras och vidarebefordras till berörd förvaltning/nämnd.*

#### **7. Tekniska Verken i Kiruna AB (TVAB), 2017-03-28**

TVAB har inget att erinra. De synpunkter som angetts i samrådsskedet är beaktade. Övrigt beaktas bland annat i bygglovsskedet.

**Kommentar:** -

#### **Ej tillgodosedda sakägare**

Fastighetsägarna Hyveln 15 bedöms som ej tillgodosedda, kommentar se ovan.

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Kommunstyrelsen föreslås godkänna granskningsutlåtandet och detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Planavdelningen**

Maria Persson  
Biträdande planchef