

# DETALJPLAN FÖR Fastigheten TERMITEN 1 m.fl.

Kiruna kommun  
Norrbottens län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samråd angående förslaget till detaljplan har hållits under tiden 27 december 2012 t.o.m. 24 januari 2013. Berörda sakägare och myndigheter har per brev fått ta del av samrådshandlingarna. Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på kommunens anslagstavla.

### INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har åtta yttranden inkommit. Dessa redovisas och kommenteras här nedanför. Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet.

#### 1. Länsstyrelsen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö enligt miljöbalken (MB) 3 kap. 6 § samt riksintresse för värdefulla ämnen och material enligt MB 3 kap. 7 §. När det gäller riksintresset för mineraler konstaterar Länsstyrelsen att området kommer att påverkas av markdeformationer pga. gruvans expansion. Kommunen redovisar dock ingen prognos för när detta kan komma att inträffa, vilket länsstyrelsen anser bör framgå av planhandlingarna. Kommunen behöver även motivera bedömningsgrunderna för att området bör kunna bebyggas trots konflikten med riksintresset ämnen och material.

När det gäller riksintresset för kulturmiljö gör Länsstyrelsen bedömningen att den planerade nybyggnationen förmodligen kommer att påverka stadsbilden i närområdet men att riksintresset för kulturmiljö inte påverkas.

Den aktuella detaljplanen med de olika och bitvis motstående intressen den uppvisar, föranleder dock Länsstyrelsen att återigen uppmärksamma behovet av en övergripande överenskommelse mellan kommunen, LKAB, staten och övriga aktörer bl.a. avseende var det ska vara möjligt att uppföra ny bebyggelse och under vilken tidsperiod.

En övergripande överenskommelse och plan över framtida utveckling är nödvändig för att alla på allvar kan påstå sig verka för en hållbar samhällsutveckling för nutida och kommande

generationer. Om nämnd överenskommelse inte kommer till stånd finns risk för sämre och fristående tillfälliga lösningar som sammantaget varken gynnar samhällsplaneringen eller utvinningen av värdefulla ämnen och mineral.

Fastigheten ligger nära Kiruna värmeverk. Det bör utredas om det finns någon risk för bullerstörningar, eller andra störningar, från verksamheten som kan påverka boendemiljön negativt.

Med tanke på att skolan som funnits på fastigheten brann ner, bör det utredas om det finns någon risk för att marken är förorenad. Föroreningar kan komma från släckvattnet och från byggnadsmaterialet som brann upp.

### **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 12 kap. 1 § plan- och bygglagen under förutsättning att ett genomförande av planförslaget kan ske utan påtaglig skada på riksintresset för ämnen och material.

*Kommentar: LKAB:s prognoser visar att deformationszonerna kan beröra planområdet om ca 35-40 år. Kommunen håller på med att planera utvecklingen för nya Kiruna men det tar tid att ta fram sådana planer. I dagsläget pågår det ett arbete att ta fram en reviderad FÖP för Kiruna C och en strategisk plan för att det nya Kiruna. Kiruna C har en FÖP som är antagen och detaljplanen går inte emot den intuitionen som FÖP:en har. Kiruna har idag ont om bostäder i alla dess former. Platserna på ålderdomshemmen är slut och idag finns det inget 55+ boende. Bostäderna på Termiten 1 skulle bli en bra möjlighet till bostadsproblematiken för de äldre.*

*Kiruna har ett arv att vårda i form av befintliga byggnader, gator, ledningssystem samt alla de människor som bebor husen. Dagens samhälle måste fungera fram till dess att deformationszonerna påverkar bebyggelsen. Det innebär att befintliga bostadsområden måste förses med service och underhållas annars förslummas dessa i förtid. Om det blir mindre attraktivt att bo i ett område tenderar förstörelse och slitage att snabbt eskalera. Kommunen anser att 35-40 år är en lång tidshorisont. Kommunen anser inte att planens genomförande är ett hot mot riksintresset värdefulla ämnen och mineraler.*

*Värmeverket ligger nära bostadsbyggelse. Värmeverket är tillståndsprövat. Villkor för att få bedriva miljöstörande verksamhet i anslutning till bostäder finns angivet i tillståndet. Planområdet bedöms ligga på tillräckligt stort avstånd från värmeverket att riktvärdet för industribuller kommer att innehållas.*

*En markundersökning måste genomföras med hänsyn till risken för förorenad mark. Tidigare brand kan innebära att föroreningar kan ha kommit ner i jorden, särskilt när elledningar o.d. brinner. Det finns riktvärden för vilka nivåer som måste innehållas. Riktvärdet för KM (känslig mark) måste uppnås vid byggande av bostäder. För att säkerställa att en markundersökning genomförs före byggstart, införs en villkorsbestämmelse i detaljplanen, a1.*

*En karta med prognos för deformationszoner införs i planbeskrivningen. Den finns även med som bilaga till detta dokument. Planbeskrivningen kompletteras även med ett avsnitt om värmeverket och dess påverkningar och förorenad mark.*

## 2. Lantmäteriet

Vi har inga synpunkter på Termiten 1.

## 3. Räddningstjänsten Kiruna

Räddningstjänsten har följande yttranden rörande detaljplanen:

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska vara tillfredsställd, se PM för "Framkomlighet för räddningstjänstens fordon".

Brandvattenförsörjningen ska vara tillfredsställd enligt PM för "brandvattenförsörjning".

*Kommentar: Framkomligheten och brandvattenförsörjningen ska beaktas under bygglovskedet. Planbeskrivningen kommer att bli kompletterad med avsnitt om detta.*

## 4. Bergsstaten

Detaljplaneområdet berörs av LKAB:s undersökningstillstånd Lappmalmen nr 2 med giltighetstid till i dag (2013-01-15) men ansökan om förlängning av tiden har kommit in.

*Kommentar: Deformationsprognosen för Lappmalmen respektive Kiirunavaara visar att planområdet kommer att drabbas av deformationer vid fortsatt framtida brytning. Tidshorizonten är dock relativt lång innan det inträffar. Samhället måste fungera även fram till dess att området påverkas.*

## 5. Tekniska Verken i Kiruna AB och Kiruna Kommunpartner AB

### Synpunkter på planbeskrivningen

#### *Biltrafik*

Idag finns en belagd vändplan i änden på lokalgatan (Movägen) inom planområdet. Vändplanen är inte inlagd i vare sig plankartan eller illustrationen. Vändplanen möjliggör att snöröjningsfordon och andra fordon lättare kan vända.

#### *Teknisk försörjning*

Befintliga förbindelsepunkter för VA till fastigheten finns. Riktlinjer för sprinkleranslutningar är under framtagande. Anslutning till sprinkler får ej ske utan VA-huvudmannens vetskap.

TVAB äger fjärrvärmekulverten fram till avstängningsventil i fastigheten. Kontakta avdelning Energi på TVAB vid projektering av fjärrvärmeanslutning .

#### *Övrigt*

I dagsläget finns en återvinningsstation vid vändplan i änden på lokalgatan. Förpacknings och tidningsinsamlingen AB ansvarar för återvinningsstationerna. Om ny placering krävs p.g.a. ny detaljplan behöver kommunen föreslå ny lämplig lokalisering av stationen.

Genomförande

*Ekonomi*

Fastigheten Termiten 1 har viss befintlig bruksrätt avseende vatten och spillvatten, men tillkommande anslutningsavgift för VA kommer att debiteras för detaljplaneetableringen. Kontakta KKP för mer information .

Synpunkter på plankarta

Vändplanen är inte inlagd i vare sig plankartan eller illustrationen.

*Kommentar: Lokalgatan bör förlängas västerut och avslutas med en vändplats. Nytt läge för en återvinningsstation föreslås vid ny vändplats, se illustrationen på detaljplanen.*

## 6. LKAB

### **Sammanfattning**

LKAB avstyrker Kiruna kommuns förslag till detaljplan för fastigheten Termiten 1 m.fl. ("Detaljplaneförslaget"). LKAB anser att Detaljplaneförslaget strider mot plan- och bygglagen (PBL) eftersom det genom fördyring av framtida utvinning av järnmalm strider mot riksintresset ämnen och material samt hindrar ändamålsenlig markanvändning och hushållning med resurser.

### **Bakgrund**

LKAB har tagit del av samrådshandlingen för Detaljplaneförslaget upprättat i november 2012.

I samrådshandlingen anges att planområdet utgör riksintresse för värdefulla ämnen och material, att markdeformationer från gruvbrytning är att vänta inom planområdet men att planområdet inte kommer att påverkas av sådana deformationer inom den närmsta framtiden. Syftet med Detaljplaneförslaget är att möjliggöra byggnation av bostäder, främst äldreboende/vård- och omsorgsboende, inom området.

### **Förslaget påverkar LKAB:s framtida gruvbrytning**

Markområdet som omfattas av Detaljplaneförslaget ligger inom det område som LKAB bedömer kommer att påverkas av markdeformationer för det fall LKAB anlägger ytterligare en huvudnivå på större djup än huvudnivån 1365. LKAB:s prognoser för området framgår av kartbild på Bilaga 1 (se bilaga 1).

Markdeformationerna är kopplade till det miljövillkor som LKAB:s verksamhet måste drivas i enlighet med. Miljövillkoret anger den maximala rörelse som får förekomma i marken utan att marken utgör industriområde.

För att ett område ska kunna planeras om till industriområde, kräver kommunen att LKAB förvärvat de fastigheter som berörs av planändring innan planändringen.

LKAB har ännu inte fattat beslut om att anlägga en ny huvudnivå efter 1365, men borringar visar att malmen fortsätter djupare i marken och det finns i nuläget ingenting från ett tekniskt perspektiv som tyder på att ytterligare en huvudnivå inte skulle kunna anläggas. Ett eventuellt beslut om ny huvudnivå fattas på basen av en rad olika aspekter. En viktig aspekt vid beslut om anläggande av ny huvudnivå är lönsamheten i ett sådant projekt. Kostnads kalkylen omfattar inte enbart kostnader för anläggande under jord. Även kostnader ovan jord beaktas inför ett investeringsbeslut.

Kostnader avseende fastighetsförvärv till följd av markdeformationer är en sådan kostnad som ska beaktas i kalkylen.

Den kommunala investering i byggnader för äldreboende etc. som Detaljplaneförslaget kan medföra uppskattas av LKAB till cirka 250 Mkr, baserat på den byggnadsarea som Detaljplaneförslaget omfattar.

### **Intresseavvägningen**

Enligt LKAB:s uppfattning strider Detaljplaneförslaget mot flera centrala bestämmelser i PBL.

Enligt 1 kap. 1 § PBL är ett av lagens grundsyften att främja en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Planläggning ska alltså ske i enlighet med den principen. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning bland annat främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska planläggning syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Vad gäller hushållning hänvisar PBL till 3 och 4 kap. miljöbalken. Enligt 3 kap. 7 § 2 miljöbalken ska mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utvinningen av dessa. Enligt 2 kap. 4 § ska bebyggelsemiljö utformas bland annat med hänsyn till behovet av förändringar.

Sveriges geologiska undersökning (SGU) har i beslut Dnr 46-1297/2003 (2004-12-20) förklarat mineralfyndigheten i och runt Kirunagruvan som ett sådant område som innehåller värdefulla ämnen eller material och som därmed utgör riksintresse avseende ämnen och material för landets materialförsörjning. I SGU:s beslut nämns att Länsstyrelsen och Kiruna kommun ska bevaka det nämnda riksintresset enligt 3 kap.7 § miljöbalken.

Detaljplaneförslaget möjliggör stora fastighetsinvesteringar inom område som kommer att utgöra deformationsområde avseende Kirunagruvan när brytningen har nått nedanför 1500 meters djup.

Investeringskostnaderna kopplade till Detaljplaneförslaget kommer att påverka LKAB:s förvärvskostnad för berörda fastigheter inför ändring av detaljplanen till industriområde. Förvärvskostnaden påverkar LKAB:s kostnader för gruvbrytning, vilket i sin tur påverkar LKAB:s beslut avseende framtida investeringar i eventuella ytterligare huvudnivåer. Detaljplaneförslaget försvårar och fördyrar därmed framtida utvinning av berörd järnmalm. Om detaljplaneändringar som medger större investeringar blir vanliga i Kiruna, kan kostnaden, beroende på hur den volatila järnmalmsmarknaden utvecklas, bli ett reellt hot mot LKAB:s lönsamhet och möjlighet att fortsätta verksamheten i Kirunagruvan .

LKAB anser att bedömningen av vad som ska anses innebära en påtaglig skada på riksintresset inte kan bedömas utifrån förhållandet mellan utvinningen i Kiruna som helhet och den exploatering som detaljplanen tillåter. Bedömningen bör istället göras utifrån ett större sammanhang där många successiva detaljplaneförändringar sammantaget påtagligt försvårar eller rent av hindrar utvinningen.

Den föreslagna detaljplanen är enligt LKAB:s mening inte förenlig med bestämmelserna i 3 kap. 1 och 7 §§ MB och strider därmed mot 2 kap. 2 §PBL

### **Överklagande avseende antagande av detaljplan med liknande frågor**

LKAB har den 10 januari 2013 överklagat ett beslut om antagande av detaljplan avseende kv Läraren fattat av Miljö- och byggnämnden i Kiruna kommun. Överklagandet avser i huvudsak de principiella synpunkter som LKAB även framför i detta samrådsyttrande. LKAB anser att Kiruna kommun inte utan ledning av lagakraftvunnet beslut avseende kv Läraren bör anta detaljplaner som berör avvägningen mellan riksintresset ämnen och mineral i Kiruna å ena sidan och detaljplaneändringar som medger investeringar i områden som inom en överskådlig framtid kommer att behöva förvärfvas av LKAB å andra sidan.

### **Kostnadsfördelning**

Avslutningsvis vill LKAB framhålla att för det fall LKAB:s synpunkter inte beaktas i planprocessen anser LKAB att kommunen bör ta ansvar för de extrakostnader som ett antagande och genomförande av Detaljplaneförslaget kommer att innebära vid framtida utvinning av järnmalm.

*Kommentar: LKAB är ett bolag som i hög grad är beroende av världsmarknadspriser. Produktionstakten bestäms till stor del av efterfrågan, prisbilden och den lönsamhet i verksamheten som kan uppnås. LKAB har på kartor försökt bedöma framtida deformationszoner, se bilaga 1. Just nu råder det goda tider och brytningstakten är hög. Prognosen baserar sig på dagens produktionstakt med en linjär framskrivning på 50 år.*

*Det finns med andra ord en hel del osäkerheter i hur deformationszonernas framtida utbredning kommer att utveckla sig och om det ska bli en ytterligare huvudnivå. Det kan därför inte uteslutas att deformationszonernas utbredning utvecklar sig i en något långsammare takt än vad LKAB prognostiserar i dag p.g.a. lågkonjunkturen. De kartor som LKAB har tagit fram visar att deformationszonerna kan komma att påverka planområdet om ca 35- 40 år. Vid samma linje som planområdet befinner sig vid finns även Jägarskola området. Idag planläggs det ett flertal detaljplaner och det bebyggs nya bostäder i och runtomkring Jägarskolan. Vid samråd och granskning av dessa detaljplaner har LKAB inget att erinra eller valt att inte yttra sig.*

*Kommunen delar LKAB:s uppfattning om att det ska utformas en god boendemiljö och en attraktiv stad. Det kan inte genomföras genom att lägga en död hand över Kiruna. Hade tidsperspektivet varit kortare, t.ex. fem år hade troligtvis inte denna sort av detaljplan fortskridas. Kommunen anser att LKAB:s prognos är osäker och att det är en lång tidsperiod som det handlar om, vilket medför att denna sort av åtgärd kan genomföras. Kommunens ambition är att hålla Kiruna vid liv och rörelser under den utmanande möjligheten som staden har under en lång tid framöver. Bostäder och framför allt boende för de äldre är prio 1 i vår arbetsordning. Kiruna har en stor bostadsbrist och detaljplanen för Termiten utgör en möjlighet att lösa den problematiken.*

*En byggnads livslängd kan definieras på olika sätt, t ex teknisk livslängd, ekonomisk livslängd och fysisk livslängd. (källa Rapport: Avskrivningstider för byggnader, bostäder och kontor, Bo Nordlund maj 2010.) Med teknisk livslängd avses den tidsperiod under vilket en byggnad kan nyttjas för avsedd funktion. Ekonomisk livslängd kan definieras som den tidsperiod en byggnad är lönsam. Med fysisk livslängd menas den tidsperiod som en byggnad kan betraktas som intakt. Planområdet avser byggande av ett äldreboende med ca 100 lägenheter. I sammanhanget är det intressant att notera hur kostnadsandelar för*

byggnadsprojekt har förändrats över tid. I början av 1900-talet utgjorde byggnadsstommen ca 80 % av den totala kostnaden. Idag utgör installationer och inredning betydligt mer än hälften av byggkostnaden.

Ett kommunalt äldreboende är en byggnad som används intensivt och som därmed också på sikt kommer att kräva en hel del underhåll. Underhållskostnaden är låg från början men stiger brant efter ca 30 år. Vid ca 40-50 år krävs omfattande renoveringar i byggnaden. Det är också svårt att bedöma framtida behov, då detta är beroende av ålderfördelning, kommunens befolkningsutveckling osv. Efter ca 40-50 år bör byggnaden till stor del vara avskriven och värdet bör då inte så högt. Äldreboenden behöver ofta renoveras och moderniseras eftersom sättet att bedriva vård ofta ändras över tiden. Behovet av äldreomsorgsplatser kan efter 40-50 se helt annorlunda ut än idag. Det kan därför inte uteslutas att byggnaden på sikt måste funktionsomvandlas, vilket torde kräva omfattande investeringar. Kommunen anser att 35-40 år är en lång planeringsperiod, och att byggnadens ekonomiska livslängd kan uppskattas till ca 50-60 år. Kostnaderna för att lösa in en sådan byggnad torde därför inte vara så hög som LKAB befarar

LKAB hänvisar till riksintresse enligt Miljöbalkens 3 kap 7§. Riksintressen enligt 3 kap MB är så kallade sektorsintressen. Riksintresse 3 kap 7§ angående hushållande med ämnen och material företräds av SGU. De har avstått från att yttra sig i denna detaljplan.

## **7. SGU**

SGU avstår från att yttra sig i ärendet.

## **8. Skanova**

Skanova har telekablar som korsar planområdet och dessa måste ersättas före byggnationen kan påbörjas. Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

*Kommentar: Informationen har noterats. Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.*

## **KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE**

Inkomna synpunkter har blivit bemötta enligt ovan.

## FÖRÄNDRINGAR I DETALJPLANEN EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter har planhandlingarna ändrats på följande punkter:

- En utredning om förorenad jord måste genomföras. Planbestämmelser om villkor för bygglov införs med krav på åtgärder om det visar sig att marken är förorenad.
- Plankartan har ändrats. Movägen har förlängs västerut och avslutas med en vändplats. En återvinningsstation illustrerats i anslutning till vändplatsen. I och med tillkomsten av vändplatsen dras gång- och cykelvägen om några meter söderut. Dessa ändringar visas på plankartans illustration och beskrivs med ord i planbeskrivningen.
- En karta med prognos för deformationszoner införs i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och motiv till den valda lokaliseringen med hänsyn till LKAB; s framtida prognoser.
- Planbeskrivningen kommer att kompletteras med avsnitt om Värmeverket och dess påverkan, framkomlighet för räddningstjänstens fordon och brandvattenförsörjningen.

## NAMNLISTA

Nedan förtecknas de intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

LKAB  
Avdelning Samhällsomvandlingen  
Box 952  
971 28 Luleå

Plankontoret  
2013-03-26

Angelika M.Holmqvist  
Planarkitekt  
Kiruna kommun



Arb. och byggnämnden  
Samhällsplaneringskontoret  
2013 -01- 24  
Önr

