

Detaljplan Riksgränsen 1:11 och del av Riksgränsen 1:1 Bostäder

Miljö- och Byggnämnden
Kiruna kommun

Upprättad i maj 2008

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplanen upprättades från början med enkelt planförfarande. Efter samrådet, hösten 2006, inkom många synpunkter. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslöt då att revidera planförslaget utifrån inkomna synpunkter och använda normalt planförfarande. Man gav samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut planförslaget efter gjorda revideringar.

Samrådsskedet och en sammanfattning av inkomna samrådsyttranden har redovisats i en samrådsredogörelse

Efter remissen som skedde hösten 2006 har planförslaget reviderats. Fastigheten Riksgränsen 1:1 utgår ur planförslaget. Den nu reviderade planen överensstämmer i stort med den gällande detaljplanen för Riksgränsen 1:11. Planområdet är identiskt med den gällande detaljplanen, förutom den utökning som föreslagits av servitutet för att nå den befintliga byggnaden på Riksgränsen 1:11.

Sammanfattning
av inkomna
gransknings-
yttranden

Under samrådstiden har elva granskningsyttranden lämnats in till stadsarkitektkontoret, vilka sammanfattas nedan. Yttrandena i sin helhet finns i akten på stadsarkitektkontoret.

1. Försvarsmakten.

Ingen erinran mot förslaget.

2. Vattenfall.

Vattenfall Eldistribution AB har anläggningar som eventuellt kan beröras med anledning av rubricerad detaljplan. Om så är fallet skall Vattenfall hållas skadelöst för eventuella flyttningar eller förändringar av sina anläggningar.

Svar: Det skall utredas om vattenfall har några anläggningar inom planområdet och om så är fallet läggas in i detaljplanen.

3. LKAB.

Ingen erinran mot förslaget.

4. Luftfartsstyrelsen.

Ingen erinran mot planförslaget

5. Gabna sameby.

Ingen erinran mot planförslaget

6. Banverket.

En översiktskarta är önskvärd där planområdets placering i förhållande till väg E10, järnväg samt hotellet tydligt framgår. Banverket är generellt inte negativ till bostadsbebyggelse i ärnvägs närområde men bebyggelse i järnvägens närhet kräver en noggrann analys (gäller både buller och vibrationer) och beskrivning av konsekvenser för de människor som ska bo och vistas i området. Buller är en hälsofråga inte en komfortfråga. Det är av yttersta vikt att åstadkomma en god bebyggd miljö och värna om människors miljö och hälsa. När nya bostäder uppförs i området gäller de av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller (prop 1996/97:53) vilka normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse.

När detaljplaner upprättas för små områden försvinner lätt helhetsbegreppet. För Riksgränsen vore det önskvärt att planlägga hela området på en gång.

Svar: En översiktskarta föreslås läggas in i plankartan som redovisar planområdets läge i förhållande till järnväg, väg och hotell.

En bullerutredning över planområdet föreslås upprättas och redovisas i planbeskrivningen. Det föreslås att man lägger in i detaljplanen en bestämmelse om störningsskydd:

Följande värden skall inte överskridas för ny bebyggelse, enligt riktvärden antagna av riksdagen i propositionen "infrastruktur för framtida transporter", 1996/97:53.

- 30dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå i bostadsrum inomhus.
- 45 dB(A) maximal ljudnivå i bostadsrum inomhus nattetid.

- 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Om nya riktvärden antas av riksdagen skall dessa gälla.

Detta bör också beskrivas i planbeskrivningen.

Hela området mellan järnvägen och E10 i Riksgränsen är detaljplanelagt. Denna detaljplan är en förändring av en mindre del av området. Möjlighet finns, om Banverket vill detta, att få en kopia på gällande detaljplaner över detta område.

7. Kiruna kommun, planerings och utredningsavdelningen

Ingen erinran mot planförslaget.

8. Tekniska verken i Kiruna AB.

Planen medger utbyggnad av bostäder, vilket medför ett utökat behov av kommunal vatten- och avloppsförsörjning.

De senaste åren har en utbyggnad och expansion av antalet konsumenter ägt rum i området, vilket har resulterat i att befintliga kommunala VA-anläggningar utifrån dagens behov är underdimensionerat. Området kring Riksgränsen bedöms ur miljösynpunkt som mycket känslig och kraven på rening av avloppsvatten är stor. Även avloppsreningsverket har svårigheter att klara den höga belastningen som periodvis uppstår. Planer på ytterligare utbyggnad inom området finns upptaget i gällande detaljplan.

VA-huvudmannen är skyldig att förse fastigheterna Riksgränsen 1:1 och 1:11 med vatten- och avlopp. Med rådande kapacitetsbrist gällande den kommunala VA-försörjningen kan detta åtagande inte tillmötesgå vid en utbyggnad av ytterligare bostäder.

Det finns risk att utbyggnaden enligt föreslagen detaljplan resulterar i att VA-huvudmannen inte klarar att uppfylla de åtagande som åligger enligt lagkrav.

I nuläget bestrider TVAB rubricerad detaljplan med hänvisning till bristande kapacitet avseende VA-anläggningarna i Riksgränsen samt avsaknad av miljötillstånd.

Såvida VA-kapaciteten i Riksgränsen kan byggas ut i enlighet med pågående utredning kommer det i framtiden finnas möjlighet att ansluta en utbyggnad motsvarande föreslagen detaljplan.

Mot bakgrund av ovan beskrivna problematik är det av yttersta vikt att den utbyggnad som redovisas i rubricerad detaljplan inte tillåts innan det är klargjort att kommunala VA-anläggning kan byggas ut och kapaciteten är utbyggd.

Svar: Det föreslås att det upprättas ett genomförandeavtal mellan kommunen, Tekniska Verken AB och exploatören där man reglerar vem som står för kostnaderna, till följd av eventuell avstyckning av fastigheterna, för upprättande av nya förbindelsepunkter, eventuella nya kommunala ledningar och lokala pumpstationer.

Vid fastighetsindelning i tre dimensioner kan enbart en gemensam förbindelsepunkt upprättas.

Efter samrådet hösten 2006 har miljö tillstånd erhållits för nytt reningsverk. Kommunen och exploatören har kommit överens om att upprätta ett avtal där exploatören förbinder sig att inte ansluta fler bostäder till avlopps nätet innan avloppsreningsverket är i drift och intrimmat.

9. Vägverket Region Norr

Ingen erinran mot planförslaget.

10. Strömma Turism & Sjöfart AB

I detaljplanen som vi fått godkänd för vårt område poängterar vi att området måste trafikaneras. Parkering kan endast ske vid parkeringar längre ner i området och all trafik som tillåts upp till hotellet och Hörnellss måste minimeras. Vi har varit mycket noga med att all skotertrafik (förutom yrkesmässig) skall tas bort från området. För att Riksgränsen skall kunna överleva är dessa prioriteringar mycket viktiga.

Vi har följande kommentarer över detaljplanen.

1. Det är positivt till bostadsrätter i området. Parkeringsfrågan är dock ett problem. Vi förslår att man anlägger permanenta parkeringsplatser på annan plats längre bort från byggnaderna.
2. Vägen till Hörnellstomten går över vår mark. Någon förrättning är inte gjord hur denna eventuella vägsamfällighet skall organiseras m.m. Vi föreslår att denna löses före planarbetet fortskrider.

3. Då trafiksituationen är mycket besvärlig upp till turistanläggningen och Hörnells har det skapat stora problem med den gränshandel som Hörnelltomtens ägare har öppnat. I våran detaljplan har handel föreslagits till en plats nedanför själva bebyggelsen, detta för att undvika trafikproblem uppe vid hotellet. Det är därför helt olämpligt att fortsätta den handel som nu fortsatt planeras i Hörnells-huset. Vi avråder å det bestämdaste för handel med trafik på denna plats.

Svar: Området som nu planläggs är sedan tidigare planlagt för handel och bostäder. Byggrätten för handel minskas i och med denna detaljplan från att maximalt ha kunnat bli 800 kvm till 300 kvm. Det är handel som alstrar den största trafik tillströmningen. Inom planområdet skall all parkering som verksamheten åstadkommer kunna lösas inom fastigheterna. Hur detta skall lösas redovisas särskilt i parkeringsutredningen som finns på plankartan.

Tillfarten till området från allmänna vägen går via en väg på Strömmas fastighet. Vägen har inrättats som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter i en lantmäteriförrättning. Förrättningsbeslutet är överklagat och ligger i fastighetsdomstolen för prövning. I förrättningen har bl a Riksgränsen 1:1 tilldelats ett andelstal i vägen.

Denna detaljplan tillåter inte skotertrafik i det planlagda området.

Efter revideringen av planförslaget har området för handel tagits bort från planen. Parkering för ytterligare handel får lösas och regleras i bygglov för handel.

11. Länsstyrelsen Norrbottens län.

Länsstyrelsen konstaterar att den användning som föreslås i planförslaget är densamma som medges i de gällande planerna för området. Trots detta så kan planändringen bidra till stor förändring av områdets prägel genom ny inriktning på verksamheten och med utökade ytor för boende som dessutom inte har någon anknytning till verksamheten.

Trafiksituationen inom Riksgränsenområdet är idag tidvis ganska problematisk. Eftersom handelsandelen i planförslaget begränsas i förhållande till de möjligheter som medges i gällande plan, så torde dock problemen som den nya planen kan medföra inte bli så stora som de skulle kunna bli om gällande plan skulle nyttjas fullt ut till handel.

Vi noterar att planillustrationen och beskrivningen redovisar att parkeringsbehovet inom fastigheten tillgodoses, dock med stora problem.

I samband med detaljplaneändring för turistanläggningen 2005 uppmärksammades problematiken med bullerpåverkan från järnvägen. Vi konstaterar att de bostäder som planläggs i områdets södra del, ovanpå handelsverksamheten ligger tämligen nära järnvägen och att det därför inte kan uteslutas att de kan komma att utsättas för skadlig bullerpåverkan. I planbeskrivningen saknas information om bullersituationen. Länsstyrelsen anser att det tydligt bör framgå vilka buller nivåer som kan förväntas för de nya bostäderna och att de riktvärden för buller som regeringen fastställt inte överskrids. Det är även troligt att planen måste kompletteras med bestämmelser om fasadens dämpning för att god boendemiljö skall kunna uppnås.

Med hänsyn till riskerna för eventuell bullerpåverkan i bostadsmiljön så anser länsstyrelsen att planförslaget inte kan hanteras med enkelt planförfarande, utan att normalt förfarande bör väljas.

Länsstyrelsen noterar att kommunen minskat zonen med prickad mark i planområdet norra del. Vi bedömer detta som olämpligt med tanke på den kuperade terrängen. Tanken i den tidigare planen var förmodligen att man skulle klara eventuella uppfyllnader på den egna tomten och den ambitionen anser vi bör gälla fortfarande.

Eftersom kapaciteten hos befintligt avloppsreningsverk är begränsad så är det viktigt att denna fråga är löst innan nya bostäder tillåts i Riksgränsen. I planförslaget finns en bestämmelse a₁ som säger att "av miljö-och byggnämnden godkänd avloppslösning" måste finnas innan bygglov beviljas. Denna formulering har inte något lagstöd, då den inte syftar på en viss specificerad anläggning, jfr. PBL 5 kap.18 §.

De särskilda bestämmelser avseende 3D-fastighet som finns på plankartan är överflödiga. Parenteserna runt aktuella beteckningar kan tas bort, liksom bestämmelsen (V₁). Eventuellt kan texten för "H" preciseras enligt följande "största byggnadsarea för *handel* i suterrängvåning". Information om 3 dimensionell fastighetsbildning, samt texten vid (V₁), kan lämnas som upplysning på plankartan.

Texten på plankartan om huvudman bör tas bort.

I planbeskrivningen saknas information om den befintliga bebyggelsen, vilket bör åtgärdas.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte medför sådan betydande miljöpåverkan att det blir aktuellt med en särskild miljöbedömning vilket vi framfört till kommunen vid samråd den 26 juli 2006.6

Prövningsgrunderna i 12 kap. 1 § PBL

Under förutsättning att planförslaget inte innebär påtagligt negativa konsekvenser när det gäller bullerpåverkan i bostadsmiljön, så har länsstyrelsen inga invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 12 kap.1 § plan- och bygglagen.

Svar: Det föreslås att bullerutredning över området skall upprättas och redovisas i planbeskrivningen. Vidare föreslås att man lägger in i detaljplanen en bestämmelse om störningsskydd vad gäller riktvärdena för buller, se svar under punkt 6, och att man kompletterar med en bestämmelse om fasadens dämpning.

Vad gäller kapaciteten för vatten- och avlopp se svar under punkt 8.

Det föreslås att man ändrar bestämmelsen angående 3D-fastighet enligt Länsstyrelsens yttrande och att man tar bort texten angående huvudman.

I planbeskrivningen föreslås att man skriver in en beskrivning om den befintliga bebyggelsen.

Den prickade zonen i planområdet norra del på fastigheten Riksgränsen 1:11 bör utökas så att man klarar eventuella uppfyllnader av marken på tomten.

Det har efter samrådet 2006 framkommit att en tågbullerutredning har utförts för Riksgränsen 1:24 och att denna kan även godkännas för dessa nu aktuella fastigheter.

På plankartan har, under rubriken "PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE" "BYGGNADSTEKNIK", bestämmelser föreslagits angående buller.

"Bullernivåerna i byggnader skall åtgärdas så att de ej överskrider:

- 30 dB(A) i ekvivalent nivå inomhus
- 45 dB(A) i maximalnivå inomhus nattetid" (b₂)
- Uteplats utformas så att buller från järnvägstrafiken ej överstiger 55dB(A) (b₃).

Ställningstagande

I tidigare gällande detaljplan löd bestämmelserna:

- bruttoarean 220 kvm
- byggnad skulle placeras minst 4 meter från tomtgräns
- högsta taklutning om 38 grader
- bostadsbyggnad skulle byggas ihop med garage.

Dessa bestämmelser har ändrats:

- 150 kvm/tomt för byggnadsarea
- området kan indelas i två tomter
- byggnader skall placeras 4 meter från tomtgräns, detta kvarstår och regleras med "punktprickad mark"
- ingen taklutning har föreslagits samt att planen inte reglerar inte om bostadsbyggnad ska byggas ihop med garage.

Planområdet har ändrats till att enbart omfatta Riksgränsen 1:11 och servitutet på Riksgränsen 1:1. Inga inkomna synpunkter har berört denna del av planen. Förändringarna påverkar inte allmänheten och ett enkelt planförfarande kan därför tillämpas. Mot bakgrund av detta föreslås Miljö- och Byggnämnden besluta att denna plan kan godkännas och antas med förslagna ändringar.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Kiruna i maj 2008

Anders Lundgren
Avdelningschef