

Detaljplan
kv KRÄMAREN och VÄLTEN
samt del av Triangeln 10:2,
Industrin 9:7 m fl.
Handel, bilservice

Miljö- och Byggnämnden
Kiruna kommun

Upprättad i mars 2008
Reviderad i maj 2008



Antagandehandling

**Detaljplan för
Del av kv KRÄMAREN och kv VÄLTEN
Samt del av Triangeln 10:2,
Industrin 9:7 m fl
Handel, Bilservice**

Kiruna kommun
Norrbottens län

Upprättad i mars 2008
Reviderad i maj 2008
Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planens fullständiga handlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser. *Denna handling blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.*
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Fördjupad översiktsplan för Kiruna C
- Illustration

(• = handlingar som tillhör detta planskede)

Följande planhandlingar antages:

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och godkännande av utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge utvecklingsmöjligheter i Kirunas enda halvexterna köpcentrum, Coop Forumområdet. Detta innebär att planen möjliggör en utökad byggrätt för handelsändamål, fler parkeringsplatser, en mer ordnad infrastruktur med en ny infart samt gång- och cykelvägar.

Planområdet ligger i god anslutning till övriga samhällsfunktioner inom Kiruna C och väg E10 (Lombolaleden). Området omfattas av kvarteret Krämarens, planlagt för handel och bilservice, kvarteret Välten 8 som sedan tidigare är planlagt för

småindustri. Avsikten är att dessa ska utgöras av ett sammanhållet område där också delar av ett grönområde kommer att exploateras. Detta grönområde är planlagt för bland annat odlingslotter, men nyttjas i dagsläget inte för det ändamålet.

PLANDATA

Lägesbestämning
och areal

Planområdet är beläget mellan korsningen av Österleden och Lombolaleden och korsningen av Österleden och Hjalmar Lundbohmsvägen/Malmsvägen. Området ligger ca 2 kilometer från Kiruna C och är ungefär 18 hektar stort och gränsar i norr och väster till ett befintligt bostadsområde, i söder till Lombolaleden och i öster till Österleden.

Markägare

Mark inom planområdet ägs av Kiruna kommun samt privata fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kiruna C som antogs i januari 2007.

Berörda detaljplaner

- § Ändring av stadsplan för del av Lomboloområdet (Handelsområde vid Österleden), planlagt för handelsområde, bensinförsäljning och motorserviceändamål (R 206) 1976-12-20 25-P76/85
- § Ändring och utvidgning av stadsplan för kv. Harren mm., planlagt för bostadsändamål mm. (R130) 1965-05-11 KIS/R130
- § Detaljplan för del av Industrin, Malmsvägen-Österleden mm, planlagt för småindustri (R 273) 1983-09-13 25-P83/43
- § Detaljplan för del av Triangeln, del av Triangeln 10:2, planlagt för odlingslotter, parkering, förråd och lokaler (S 104) 1995-04-21 25-P95/52
- § Detaljplan för del av Bolagsområdet, del av Triangelområdet (R 118) 1963-09-27 25-KIS/R118
- § Detaljplan för Lomboloområdet, nordvästra delen (R 134) 1965-02-23 25-KIS/R134
- § Detaljplan för Lombolaleden mm (R 186) 1974-11-28 25-KIS/R186
- § Detaljplan för del av Bolaget och Triangeln, del av Stadsäga 1M (Lombolaleden - Värmeverket) (S 57) 1991-07-11 25-P91/119

Fastighetsplaner

För planområdet finns inga fastighetsplaner.

Program för planområdet

Program för detaljplanen är FÖP för Kiruna C, antagen i januari 2007.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken 3:6. Hela Kiruna stad med dess omgivningar omfattas av riksintresse för utvinning av värdefulla ämnen och material enligt miljöbalken 3:7.

BESLUT ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Miljöbedömning

En ny detaljplan för området innebär, med hänvisning till miljöbalken (MB), en betydande miljöpåverkan i omgivningen. Samråd har skett med Länsstyrelsen och ett beslut om att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning har tagits i MoB (se ovan).

Se separat handling, miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kulturminneslagen

Inga kända fornlämningar finns inom området.

KOMMUNALA BESLUT INFÖR PLANUPPDRAGET

- Miljö- och Byggnämnden (MoB) 2006-04-27 B § 155-06, beslut om att detaljplan får upprättas, att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas samt att hos kommunfullmäktige (KF) anhålla om att frångå gällande FÖP och att KF delegerar till MoB att anta detaljplanen.
- KF 2006-06-12 § 87, att godkänna att frångå FÖP och att man delegerar till MoB att anta detaljplanen.
- Delegationsbeslut 2006-10-30 undertecknat av MoB:s ordförande Åsa Hirvelä-Holmgren (s), beslut om att godkänna utökat planområde samt att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan.
- MoB 2006-12-14 § 360-06, beslut om att lägga denna delgivning med beaktande till handlingarna.
- MoB 2008-03-13 § 86-08, beslut om att godkänna bilagd samrådsredogörelse med förslag till ändringar samt att planen får ställas ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vatten

Topografi och vegetation

Planområdet sluttar svagt och saknar värdefull vegetation. Marken ligger relativt lågt i förhållande till

den befintliga trafikleden Lombolleden, men området är väl synligt från båda trafiklederna Österleden och Lombolleden. En brant slänt separerar handelsområdet från Lombolleden. Inom handelsområdet finns ett gammalt industrispår som tidigare nyttjats för spårbundna transporter till och från TGAB:s verksamhetsområde i Tuolluvaara. Under vintersäsong används spåret som skoterled och sommartid som promenadstråk. I närheten av spåret finns bostadsbebyggelse, där ett grönstråk fungerar som bullerskydd mellan skoterled och bostadsbebyggelse. Inom planområdet finns ett grönområde som består av tätbevuxen snårskog och som i planförslaget kommer att exploateras.

Erosion och ras

Planområdet bedöms inte ingå i riskområdet för sprickbildning och markdeformation på grund av gruvindustrin under en nyuppförd byggnadsbruksperiod.

Radon

Området har inte undersökts vad gäller markradon, men radonsäkert utförande av byggnader prövas vid byggsamrådet i samband med bygglovsprövningen med gällande regelverk. Detta behöver därför inte regleras i planförslaget.

Bebyggelseområden

Handel

Planen tillåter handelsverksamhet på både Krämarens och Välten. På Krämarens tillåts en maximal byggrätt om 21 500 kvadratmeter, vilket betyder att ytterligare 10 000 kvm kan byggas ut utöver det som är bebyggt idag. Fastigheten består idag av en sammanhängande byggnadskropp på ungefär 11 500 kvm, där flera affärslokaler finns samlade. Avsikten är att dessa till viss del byggs om inifrån och att nya entréer byggs på byggnadens bägge sidor. Planen tillåter livsmedel, dock maximalt 6000 kvm. En särskild utredning för denna typ av reglering, t ex en varuförsörjningsplan, har inte gjorts. Motiven till att reglera byggrätten för livsmedel grundar sig i den unika planeringssituationen Kiruna står inför. Eftersom en framtida centrumetablering planeras nordväst om Kiruna finns goda skäl att fördela handel för livsmedel. Det innebär att livsmedel i befintlig stadskärna och således inom aktuellt planområde bör begränsas för att inte hindra viss utveckling av handel med livsmedel i nordväst. En fullt utnyttjad byggrätt skulle innebära att 30 % av kvartersmarken bebyggs.



Byggnadsbyrån
Roland Isaksson AB

TELERIT

KV. KRÄMAREN
FÖRSLAG 2007-11-23

Handeln fördelas på två olika kvarter som förbinds med en gårdsgata samt en befintlig bensinstation (OKQ8).

På Välten tillåts en maximal byggrätt om 8 600 kvadratmeter (5100 kvm + 3500 kvm), vilken anges i byggnadsarea (BYA). Av den maximala byggrätten får maximalt 5100 kvm byggas för livsmedel, med samma motiv som ovan vad gäller reglering av maximal tillåten verksamhet för livsmedel. Totalt sett innebär tillåten byggrätt inom kv Välten att 35 % av kvartersmarkens yta tillåts att bebyggas.

Tidigare fanns ett sågverk på Välten. Risken för att marken skulle vara förorenad bedöms som liten. Innan marken bebyggs krävs dock en markundersökning, vilket regleras enligt Boverkets konstruktionsråd (BKR kap. 4).



ÖAVSÖTTIS MELLAN KV. VÄLTEN OCH VÄLJACMINÄDE

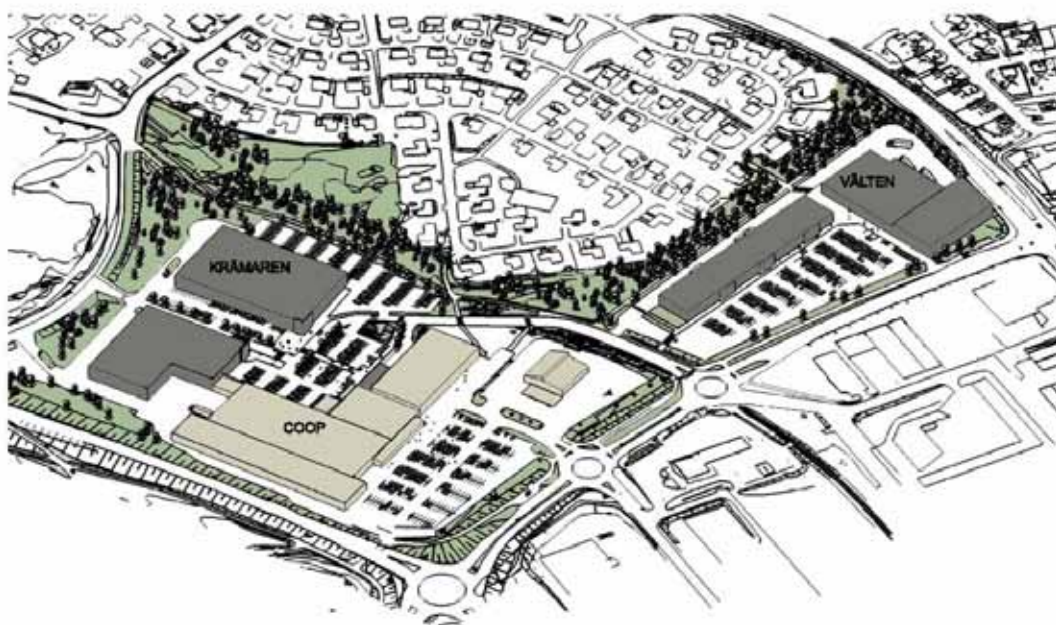
Byggnadsbyrån
Roland Isaksson AB

TELERIT

KV. VÄLTEN
FÖRSLAG 2007-11-23

	<p>Byggnadsarea är den area som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar (såsom taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.). Detta är enligt Svensk Standard SS 021053.</p>
Utformning	<p>Karaktären på ny bebyggelse ska färgsättas i kulörer från grafitgrå (NCS S 8500-N) till svart. Detta för att få en tydlig prägel på det nya handelsområdet i den utseendemässigt varierande miljön. Avvikande kulörer på detaljer exempelvis dörrar, portar, fönsterramar etc. får förekomma, dock i samråd med stadsarkitekten.</p>
Byggnaders placering	<p>Tanken är att handelsområdet ska byggas sammanhållet i den mån det är möjligt, vilket illustrationen ska visa. Byggnader får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter, där inget annat anges. På Välten är ett markområde närmast angränsande Österleden prickad avsett för att hålla en öppning ut mot huvudleden. Ytan avses för kundparkering, som enligt parkeringsnormen för maximal byggrätt kräver större yta än den yta som är prickad. Parkeringsnormen ska följas (se vidare under rubriken Parkering). På Krämaren har området närmast den f.d. Thulegatan prickats av, minsta avståndet är ca 32 meter, bredare inom vissa delar. Avsikten är att hålla ihop ny bebyggelse med den befintliga samt göra det möjligt för framtida ev. behov av infartsanslutning.</p>
Bilservice	<p>En bensinstation finns inom planområdet på fastigheten Krämaren 1. En byggrätt om 2500 kvm tillåts, vilket inte innebär någon förändring från tidigare detaljplan. Ungefär 1340 kvm är utbyggt. Den totala tomtytan är ca 9000 kvm.</p>
Friytor	<p>Området innehåller friytor, naturmiljöer och uterum. Inom planområdet finns markvegetation som har stort värde ur miljö- och trivselsynpunkt. Planen innebär att cirka 21 000 kvm av befintlig naturmark tas i anspråk för handelsverksamhet. Inom planområdet säkerställs ett cirka 30 meter brett stråk handelsområdet och fram till plangräns. Utanför planområdet ligger ytterligare planlagd naturmark fram till närliggande bostadsområde. Detta stråk är viktigt att hålla fri från upplag eller andra hinder.</p>
Stadsbild	<p>Detaljplanen omfattas av ett redan exploaterat område. I samband med detaljplanens genomförande bedöms stadsbilden få positiva konsekvenser. Tidigare slyskog ersätts med byggnader, ordnade gator och parkeringsplatser. Gång- och cykelväg blir bättre upplyst, öppnare ytor, parkbänkar vilket ökar tryggheten. Det gamla</p>

industriområdet och dess "övergivna" byggnader ersätts med handelscentrum, på ett ordnat, trivsamt sätt, vilket förstärker hela områdets karaktär.



Byggnadsbyrån
Roland Isaksson AB

TELERIT

KV. KRÄMAREN OCH KV. VÄLTEN
FÖRSLAG 2007-11-23

Illustration för hur handelsområdet kan tänkas se ut. Parkeringsytorna har justerats och stämmer inte i denna illustration. Källa: Byggnadsbyrån Roland Isaksson AB

Störningar

Planen bedöms inte ge några väsentliga störningar för omgivningen. Ökad aktivitet kommer att ske med mer trafik och besökare i handelsområdet. Ökade varutransporter kommer att ske, vilket kan medföra viss störning för de boende i närområdet till handelsområdet.

Skoterledens läge är inte bestämt. När denna påverkas och måste flyttas kommer störningar från denna antingen att avta eller öka. Om skoterleden anläggs i anslutning till handelsområdet bedöms störningar såsom bullernivåer och buskörning öka till viss del, men dock inte påtagligt jämfört med dagens förhållande. Under året ökar på så vi störningarna periodvis, det vill säga mer under vintersäsongen.

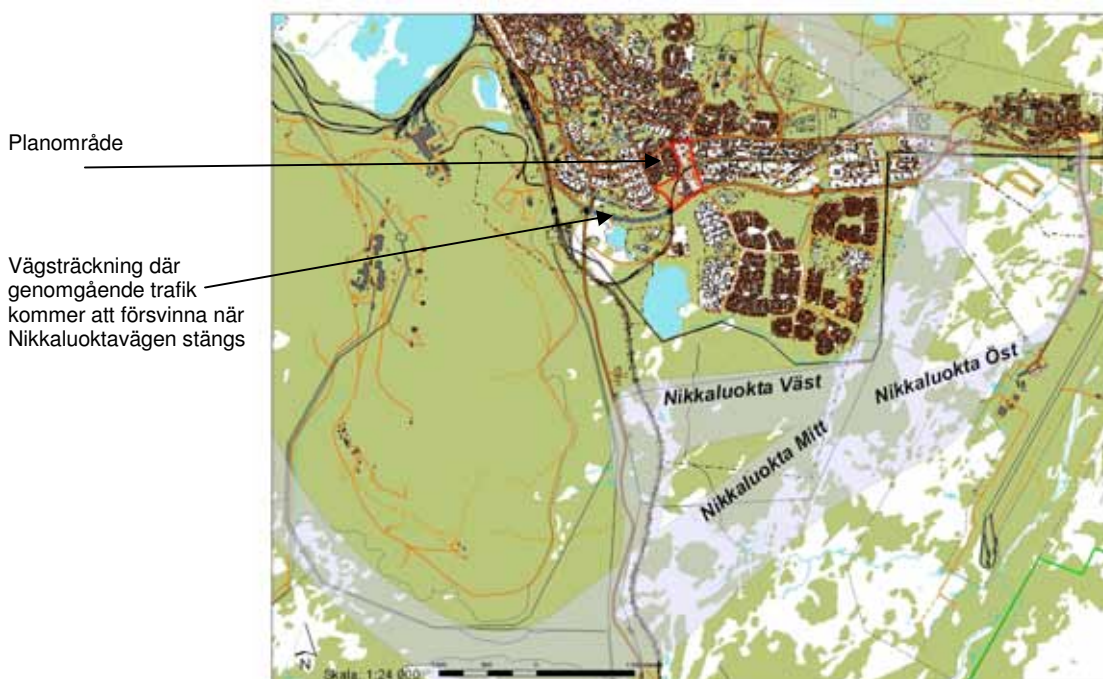
Gator och trafik

Infart, Österleden

En ny infart till Välten planeras i form av en rondell. Den ansluts via Österleden där industrispåret korsar leden. Avsikten är att både persontrafik och varutransportbilar ska nyttja denna infart. Inom

fastigheten separeras dock tung trafik från persontrafik, där persontrafiken hänvisas öster om infarten till områdets framsida och kundparkering. Tung trafik leds bort från områdets framsida till en yta för lastkaj i områdets nordvästra ände.

Den infartslösning som planen medger bedöms klara den trafikökning som genomförandet av planen kommer att generera. På sikt måste åtgärder vidtas vid korsningen Österleden/Hjalmar Lundbohmsvägen-Malmsvägen (det så kallade "Röda Torget"). Behovet kommer att bli stort i och med den framtida avstängningen av Nikkaluoktavägen. Denna väg kommer att stängas av inom 10 år på grund av gruvdriftens malmbrytning, vilket innebär om- och nybyggnadsåtgärder för Vägverkets del. De åtgärder som krävs innebär att Nikkaluoktavägen dras om och ansluter till E10 söder om Kiruna C via ett av tre utredningsalternativ, nämligen Nikkaluokta Väst, Nikkaluokta Mitt eller Nikkaluokta Öst. E10 Lombolaleden som idag tjänar som riksväg blir i kommunal ägo. Vägsträckningen sydväst om handelsområdet mot den befintliga rondellen mot Nikkaluoktavägen kommer inte att nyttjas för genomgående trafik.



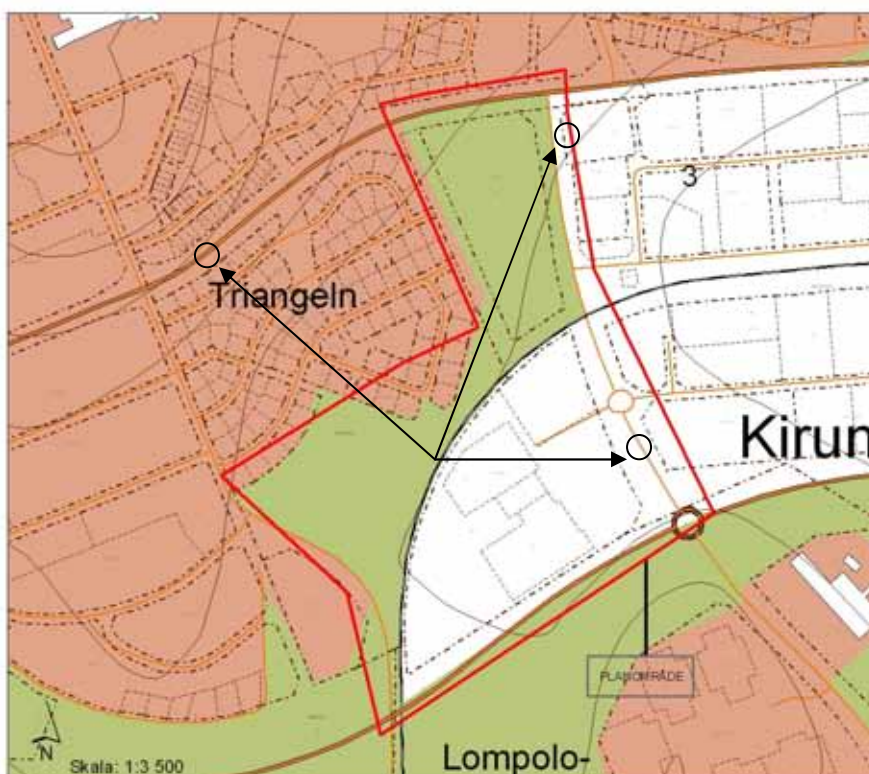
Utredningsalternativ ny anslutning till Nikkaluoktavägen p.g.a. gruvdriftens malmbrytning (Ej skalenlig karta).

För övrigt har en utredning över ytterligare infartsmöjligheter till handelsområdet gjorts där tre olika alternativ via Lombolaleden E10 har utretts. En SWOT-analys har också gjorts över det alternativ som rapporten resulterade i (av- och påfarter).

Resultatet av dessa utredningar visar att i nuläget kan en bedömning göras att planerade infarter är tillräckliga för att klara den ökade trafikmängden som utökningen av handeln torde generera. En SWOT-analys bifogas till planhandlingarna. I MKB:n finns en utförligare beskrivning av trafiklösningarna till handelsområdet, se MKB.

Kollektivtrafik

I närheten av handelsområdet finns god anslutning till kollektiv lokaltrafik. Här stannar i nuläget all lokal linjetrafik, se figur nedan. Planområdet har således god tillgänglighet för kollektivresenärer.



Busshållplatser. Kartan illustrerar de busshållplatser som finns i anslutning till handelsområdet. (Ej skalenlig karta)

Gång- och cykeltrafik

Utöver befintligt gång- och cykelnät planeras en ny gångväg mellan handelsområdet och befintligt bostadsområde. Den befintliga gång- och cykelvägen som leder till Värmeverksvägen ska ersättas med en ny allmän gång- och cykelväg. Hela sträckningen ska vara väl upplyst. För att skapa en trygg miljö ska bägge sidor om gångvägen öppnas upp genom att den täta slyskogen rensas. Plats för parkbänkar ska anordnas.

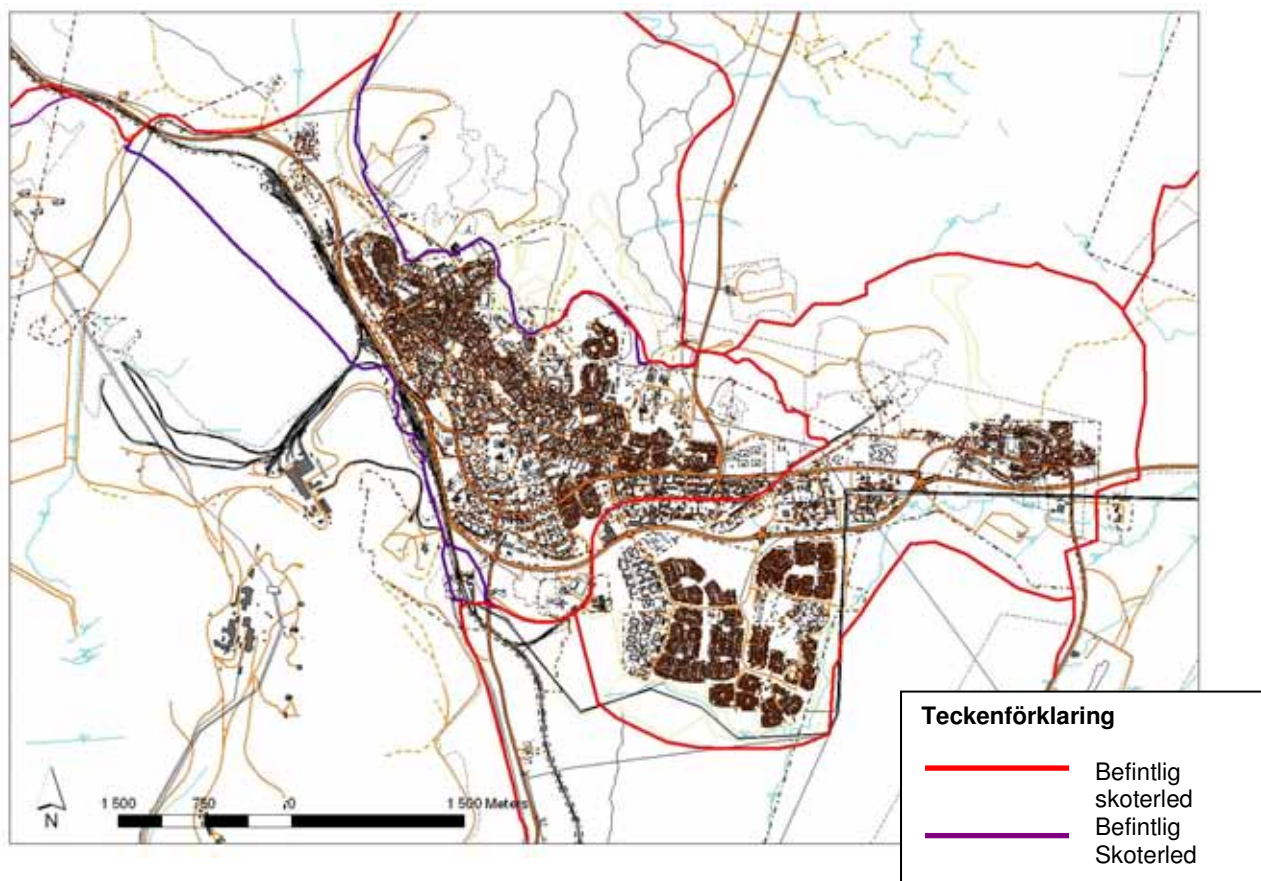
Skotertrafik

Den befintliga skoterleden som går längs det f.d. industrispåret, genom viadukten vid Lombolaleden, förbi bensinstationen OKQ8 och över Österleden (se karta nedan) påverkas och ska därför omlokaliseras. Skoterleden är en av centrala Kirunas mest trafikerade skoterleder under vinterhalvåret. Denna

led är mycket viktig för skoterförarna, till stor del på grund anslutningen till bensinstationen.

I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) diskuteras skoterleden och vilka åtgärder som bör göras. Skotertrafik tillåts inom planområdet där avsikten är att en skoterled får anordnas inom området. En slutlig lösning för skoterleden redovisas dock inte i planen.

Se vidare i MKB om skotertrafik.



Översiktskarta över skoterleder. Kartan redovisar kommunens nät för skoterleder i Kiruna C. (Ej skalenlig karta)

Parkering

Parkeringsbehovet för Välten är beräknat utifrån kommunens parkeringsnorm och baseras på den maximala tillåtna byggrätten för detaljhandel med 30 procent samnyttjande.

I dagsläget finns ungefär 240 parkeringsplatser för besökare till det befintliga köpcentret. Ytterligare 625 parkeringsplatser krävs totalt för hela planområdet.

På Välten där en total utbyggnad av handel om 8 600 kvadratmeter tillåts, krävs en yta om minst 238 parkeringsplatser (se tabell 1). 5 procent av parkeringsplatserna ska vara handikappanpassade. Illustrationen redovisar att en parkeringsyta om 252

parkeringsplatser är möjliga (inkluderar 14 handikappanpassade p-platser).

Verksamhet	N	Parkeringsbehov	Parkeringsbehov med samnyttjande	BTA
Stormarknad	46	234,6	164,22	5100
Sällanköpshandel	30	105	73,5	3500
Totalt behov:		340	238	

Tabell 1. Parkeringsbehov för Välten, enligt p-norm

För Krämaren som tillåter en total byggrätt om 21500 kvm för handel, krävs minst 557 parkeringsplatser (se tabell 2). Nya parkeringsplatser planeras på "baksidan" om Coop. På "framsidan" finns idag ungefär 240 befintliga parkeringsplatser. 5 procent av alla parkeringsplatser ska vara handikappanpassade. Illustrationen redovisar att en parkeringsyta om 326 nya parkeringsplatser är möjliga.

Verksamhet	N	Parkeringsbehov	Parkeringsbehov med samnyttjande	BTA
Stormarknad	55	330	231	6000
Sällanköpshandel	30	465	325,5	15500
Totalt behov:		795	557	

Parkeringsbehov beräkning($BTA \cdot N / 1000 \text{kvm}$)

Tabell 2. Parkeringsbehov för Krämaren, enligt p-norm

Antalet parkeringsplatser inom planområdet är beräknat med 30 procents samnyttjande, i enlighet med kommunens parkeringsnorm och baseras på den maximala tillåtna byggrätten. Eftersom planområdet med stor sannolikhet kommer att byggas ut i etapper är det viktigt att se helheten för behovet av antalet parkeringsplatser. Det innebär att parkeringsnormens lägsta tal ska vara gällande, det vill säga parkeringsbehov med 30 % samnyttjande.

Antalet handikappanpassade parkeringsplatser ska följa parkeringsnormen. Bredden på dessa får inte understiga 5 meter, jämfört med 2,5 meter för övrig parkering. Dessa placeras närmast entréerna till byggnaderna.

Detaljplanen gör det möjligt att en parkeringsyta anläggs på en del av Forvägen, en yta i anslutning till fastigheten Industrin 9:12 (se bild nedan). På Industrin 9:12 finns idag en parkeringsyta som nyttjas av företag i närområdet. Forvägen får en ny dragning i samband med den nya rondellen. Den nya parkeringsytan skulle ge ungefär 20 nya parkeringsplatser.



Planerad parkeringsyta möjliggörs i planen (kvartermark). Streckad linje illustrerar utökad parkeringsyta.

Industrispår

Inom planområdet finns ett gammalt industrispår som tidigare nyttjats för spårbundna transporter till och från TGA:s verksamhetsområde i Tuolluvaara. Spåret har sedan lång tid tillbaka tagits ur drift och nyttjas numera som gångstråk under sommartid och som skoterled under vintertid (se under rubriken, *Skotertrafik*). LKAB har gjort en markundersökning längs spårområdet för att ta reda på hur föroreningsituationen ser ut i banvallen och om det finns behov för ytterligare åtgärder.

Resultaten från markundersökningen visade huvudsakligen låga halter av miljöstörande ämnen. Enstaka prover visade förhöjda halter av främst arsenik och PAH, men materialet utgör inte någon risk för människa eller miljö på kort eller lång sikt. Någon förorenings-spridning på djupet har inte påvisats varför underliggande naturlig mark bedöms vara opåverkad (källa: *Översiktlig miljöteknisk markundersökning. Industrispår, kvarteret Krämaren, LKAB/Sweco Viak*). Se resultat av markundersökningen i bilaga 1.

Det gamla järnvägsspåret ska avlägsnas.

Avfall

Tekniska Verken i Kiruna AB ansvarar för avfallshantering.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 10 år från det att planen vinner laga kraft.

**Detaljplan för
Del av kv KRÄMAREN och VÄLTEN,
samt del av Triangeln 10:2,
Industrin 9:7 m fl
Handel, Bilservice**

Kiruna kommun
Norrbottens län

Upprättad i mars 2008
Reviderad i maj 2008
Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Plangenomförande

Kiruna kommun ansvarar för planarbetet. Nya anslutningar ska ordnas till befintliga VA-ledningar.

Ansvarsfördelning och samordningsansvar

Ägarna av kvartersmarken ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark.

Kiruna kommun, Kommunkontoret, ansvarar för förbindelsepunkter för vatten och spillvatten/avlopp samt dagvatten. Förbindelsepunkter anvisas av Tekniska Verken i Kiruna AB. Kommunen ansvarar även för anordnandet av rondell vid Välten 8 samt justering av gång- och cykelvägnätet enligt planen.

Diskussioner pågår mellan kommunen och exploatören Telerit HB om ansvar och åtaganden för planens genomförande. Innan planen antas ska ett genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören vara klart som reglerar ansvar, åtaganden, kostnader med mera.

GENOMFÖRANDE

Tidsplan för planens genomförande

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande vilket innebär att planförslaget efter samrådet kommer att ställas ut för granskning. Samråd genomförs under tiden 28 januari – 25 februari 2008. Utställning beräknas ske 7 april – 5 maj 2008. Planen beräknas kunna prövas för antagande av miljö- och byggnämnden den 30 maj 2008.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan exploatör och Kiruna kommun innan detaljplanen antas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från den dag den vinner laga kraft. Genomförandetiden är satt till tio år med hänsyn till att området planeras byggas ut i etapper.

HUVUDMAN

Allmän platsmark

Kiruna kommun är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen är ansvarig för genomförandet av planen i den delen. Huvudmannaskapet innebär också rätt och skyldighet att lösa in mark som lagts ut till allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Befintliga byggnader är redan anslutna. Anslutningsmöjligheter för kv Välten sker till befintligt ledningsnät på Västra industriområdet. Anslutningsmöjligheter för kv Krämaren ansluts till samma ledning som befintlig ledning i området.

Dagvatten

För kv Välten avleds dagvatten via korsningen Forvägen/Österleden och ansluter till en ny servis. Befintlig trumma förlängs och nya diken tillkommer samt andra åtgärder. Kv krämaren avvattnas österut via industriområdet och ut till Luossajoki.

Distribution av el

Vattenfall utför eldistributionen till området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Hela Välten 8 och nuvarande kv Krämaren har lagts ut till Handel. Även ett område av kommunens fastighet Triangeln 10:2 har lagts ut till kvartersmark för handelsändamål.

Kv Krämaren är idag uppdelat i tre fastigheter. Planen tillåter att handelsområdet delas upp i flera fastigheter alternativt att de nuvarande slås ihop eller utökas. När en ny fastighet bildas måste tillgång till parkering och tillfart tryggas. Detta kan ske genom att servitut bildas alternativt gemensamhetsanläggning. Inrättande av gemensamhetsanläggning prövas i en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggning innebär att de fastigheter/anläggningar som har behov av parkering/väg får ett gemensamt ansvar för byggande och drift av anläggningen. Varje fastighet/anläggning tilldelas ett andelstal. Andelstalet ligger till grund för fördelning av kostnader för byggande och drift. Vid behov kan särskilda andelstal bestämmas för byggande respektive drift.

Även VA och dagvatten lösning måste säkras i samband med bygglovsprövningen. Förbindelsepunkterna till det kommunala nätet ligger vid kvartersgräns. Det innebär att det kan bli aktuellt med servitut alternativt gemensamhetsanläggning även för VA-ledningar.

För förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna kan en samfällighetsförening bildas. Även detta sker i en lantmäteriförrättning.

Idag är parkeringen m m för Krämaren 2, 3 och 4 inrättade som gemensamhetsanläggningar. Ett större markområde utgör en samfällighet för alla tre fastigheterna. Det innebär att om ett område av samfälligheten ska avstyckas till en egen fastighet alternativt tillföras någon fastighet är alla tre fastigheterna berörda.

Inom planområdet finns ett område för bilservice, Krämaren 1. Enligt planen ska ett mindre område längs fastighetens sydvästra gräns överföras till handelsområdet.

Ett område för transformatorstation har lagts ut inom området. Rätt att anlägga och underhålla den kan säkras genom avtal eller genom ledningsrätt. Möjlighet finns också att avstycka området till en egen fastighet.

En tillfart till Välten 8 föreslås genom anläggning av en ny rondell. Rondellen tar mark i anspråk från kommunens fastigheter Industrin 9:4 och 9:7. Nuvarande lokalgata har lagts ut till parkering för kv Traktorn. Området kan överföras till kommunens fastighet Industrin 9:12 som också är parkering för kvarteret. Ett alternativ är att inrätta parkeringen som gemensamhetsanläggning för de fastigheter som har behov av den, alternativt tillföra marken till den/de fastigheter som har behov av parkering.

Servitut, ledningsrätt

Inom planområdet finns kommunala fjärrvärmeledningar. Dessa är tryggade med ledningsrätt.

Handelsområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde och ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kiruna kommun ansvarar för genomförandet av planen inom allmän platsmark. Kostnaderna för ny rondell och ombyggnad av gång- och cykelvägar har uppskattats till ca 5 miljoner kronor.

**PLANFÖRFATTARE OCH MED-
VERKANDE I PLANARBETET**

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Sandra Minde i samråd med länslantmätare Eva Ekelund, Lantmäteriet och trafikingenjör Joel Ahlquist, Kiruna kommun samt andra inom berörda kommunala förvaltningar. Jan Kitok, WSP har konsulterats med en SWOT-analys för infart via E10 Lombolleden.

Kiruna i maj 2008

Miljö- och byggnämnden

Sandra Minde
Planarkitekt

Utdrag ur Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Industrispår, kvarteret Krämaren

4. Resultat

Resultaten från analyser av tungmetaller, och PAH redovisas i tabell 1 (metaller) och tabell 2 (PAH). Tabellerna redovisar också Naturvårdsverkets generella riktvärden för mark med mindre känslig markanvändning (Naturvårdsverket 1997, 1998/06). Fullständiga analysprotokoll redovisas i [bilaga 3-4](#).

Tabell 1. Analysresultat (metaller i jord) samt Naturvårdsverkets generella riktvärden för mark med mindre känslig markanvändning (MKM).
Analysresultat markerade med **fet stil** i rödfärgad ruta överskrider MKM.

	As	Cd	Cr	Cu	Hg	Pb	Zn
	mg/kg TS						
PG0701 0-5cm	3,9	<0,1	3,8	26	<1	2,2	10
PG0701 10-20cm	<3	<0,1	4,0	14	<1	<1	8,9
PG0704 0-5cm	23	<0,1	5,9	30	<1	2,9	54
PG0704 10-20 cm	9,5	<0,1	7,2	25	<1	6,4	27
PG0704 30-50 cm	<3	<0,1	7,4	18	<1	1,2	10
PG0707 0-5cm	<3	<0,1	3,5	41	<1	3,2	12
PG0707 10-20cm	<3	<0,1	2,6	9,0	<1	1,4	11
PG0707 30-50cm	<3	<0,1	7,9	20	<1	<1	11
PG0709 0-5cm	89	<0,1	18	40	<1	1,5	62
PG0709 10-20cm	<3	<0,1	1,1	5,7	<1	<1	6,4
PG0709 30-50cm	<3	<0,1	5,2	15	<1	1,5	8,5
PG07012 0-5cm	3,6	<0,1	3,9	30	<1	6,6	38
PG07012 10-20cm	<3	<0,1	5,7	19	<1	1,4	14
PG07014 0-5cm	6,4	<0,1	4,6	28	<1	3,6	10
NV, MKM	40	12	250	200	7	300	700

Resultaten i tabell 1 visar på ett enskilt analysvärde som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för mark med mindre känslig markanvändning (arsenik i PG0709 0-5 cm). I den aktuella punkten visar analyser för djupare liggande prover att det inte föreligger någon situation med spridning av förorening till större djup.

Sveco 2008-11-18

SWECO VIAK

Samtliga andra analysvärden i tabell 1 understiger samma riktvärde. För flertalet av dessa bedöms uppmätta halter ligga i nivå med förväntade bakgrundshalter.

Tabell 2. Analysresultat (PAH i jord) samt Naturvårdsverkets generella riktvärden för mark med mindre känslig markanvändning (MKM).

	Alifater >C5-C16	Alifater >C16-C35	Aromater >C8-C10	Aromater >C10-C35	Cancerogena PAH	Övriga PAH
	mg/kg TS					
PG0701 0-5cm	<10	23	<1,0	<2,0	1,7	1,8
PG0701 10-20cm	<10	<10	<1,0	<2,0	<0,30	0,39
PG0704 0-5cm	<10	15	<1,0	<2,0	5,5	4,9
PG0704 10-20cm	<10	<10	<1,0	<2,0	1,4	1,4
PG0707 0-5cm	<10	13	<1,0	<2,0	<0,30	0,31
PG0707 10-20cm	<10	<10	<1,0	<2,0	<0,30	<0,40
PG0707 30-50cm	<10	<10	<1,0	<2,0	<0,30	<0,40
PG0709 0-5cm	<10	86	<1,0	<2,0	<0,30	<0,40
PG07012 0-5cm	<10	43	<1,0	<2,0	<0,30	<0,40
PG07012 10-20cm	<10	23	<1,0	<2,0	<0,30	<0,40
PG07014 0-5cm	<10	52	<1,0	<2,0	<0,30	<0,40
NV, MKM	500	1000	200	40	7	40

Resultaten i tabell 2 visar på en mycket begränsad påverkan där inget analysvärde överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för mark med mindre känslig markanvändning. De halter som påvisats av både alifatiska och polyaromatiska kolväten (PAH) klassas som låga och flertalet av analyserna påvisar inga detekterbara halter. I den punkt där svagt förhöjda halter påträffats ytligt visar analys av prover från djupare nivåer att halterna tydligt avtar.

4014 2006-11-11