

Detaljplan Del av Björkliden 1:3, 1:4, 1:5, 1:12 m fl Turism, hotell, bostäder, service

Miljö- och Byggnämnden
Kiruna kommun

Upprättad i maj 2007

UTLÅTANDE

Detaljplan har upprättas med normalt planförfarande. För detaljplanen har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats där synpunkter har sammanställts tillsammans med synpunkterna till detaljplanen. Samrådsskedet och en sammanfattning av inkomna samrådsyttranden har redovisats i en samrådsredogörelse, se utställningshandlingarna.

Detaljplanen och MKB:n har varit utställd i Kiruna stadshushall samt vid järnvägsstationen i Björkliden under tiden 2007-04-13 till 2007-05-11. Detta har meddelats per brev till berörda sakägare, myndigheter och andra med väsentligt intresse av planen. Allmänheten har underrättats genom kungörelse i länspressen och anslag på kommunens anslagstavla i stadshuset.

Sammanfattning av
inkomna gransknings-
yttranden

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

1. Planerings- och utredningsavdelningen

Exploateringsavtal skall upprättas mellan parterna (Kiruna kommun och exploatören) i vilket parternas åtaganden närmare regleras.

Förtydligande: Helikopterplattan vid hotellet samt vid lagerhall bör markeras ut i planen (endast det senare är utmärkt).

Svar: Ett exploateringsavtal skall upprättas innan planen antas.

2. Tekniska Verken i Kiruna AB

Miljökonsekvensbeskrivning

Under rubriken, *Planområdets avgränsning*, första stycket, skrivs att "Till detta kan man lägga till området J och N". Område med benämningen J finns inte i plankartan.

Under rubriken, *Utbyggnadsplan*, anges att 2008 beräknas utbyggnaden omfatta 370 bäddar. Denna siffra inkluderar enligt uppgifter till TVAB en ny camping (132 bäddar), vilken inte finns upptagen i denna detaljplan. Under rubriken, *Miljöfrågor, Vatten och avlopp, Planförslag*, tredje stycket, anges att "En utbyggnad framförallt av den biologiska reningen i befintligt avloppsreningsverk måste ske för att klara den i detaljplaneförslaget redovisade utbyggnaden under 2007-2008. Möjligheterna till detta måste utredas". TVAB utreder detta för närvarande men enbart en utbyggnad av 238 bäddar år 2008 utreds, alltså exklusive ny camping. Detta är tidigare även påpekat i TVAB: s yttrande avseende samrådshandling.

Under rubriken, *Vatten och avlopp, 0-alternativ*, anges att "Om inget görs i området behöver vare sig vattentäkt eller vattenverk byggas om". Istället för vattentäkt skall det stå avloppsreningsverk. Det är avloppsreningsverket och vattenverket som behöver byggas ut (inte vattentäkten) för att klara denna detaljplan. Troligen klarar vattentäkten den första utbyggnaden.

Under rubriken, *Vatten och avlopp, Slutsats/sammanfattning*, anges att "genom flytt av det befintliga tankstället skapas bättre förutsättningar att med ny inkapsling av drivmedelstankar lösa uppställningen av dessa på ett miljöriktigt sätt". Området omfattas av föreslaget primärt skyddsområde för den kommunala vattentäkten, vilket innebär att placeringen av tankställe är olämplig. Petroleumprodukter är mycket besvärliga föroreningar eftersom det räcker t.ex. med en liter dieselolja för att göra en miljon liter vatten odrickbart. Samtidigt kan oljeföroreningarna bli kvar i mark och grundvatten under mycket lång tid (flera år). Vattentäkten förser hela Björkliden med dricksvatten och konsekvenserna om vattentäkten förorenas är ödesdigra. Idag finns ingen annan fullgod vattentäkt i Björkliden. Framtagande av en ny vattentäkt är ännu inte bestämt

och så länge det inte finns någon annan vattentäkt i bruk får den befintliga inte riskera att förorenas.

Plankarta med bestämmelser och illustration

Inom område markerat KH₁, på baksidan av byggnaden som kallas Fjällbo finns en kommunal dricksvattenreservoar med anslutande vattenledning. TVAB har i ett tidigare yttrande påtalat att såväl reservoaren som ledningen måste skyddas med U-område. I plankartan är U-område som omfattar reservoaren inlagt men inte U-område för vattenledningen. Även denna måste i detaljplanen skyddas av U-område, ledningsdragningen redovisas i bifogade ledningsskisser.

Bestämmelse U₁ avser kommunala VA-ledningar och därför bör bestämmelsen kompletteras så att den lyder enligt följande, "Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar".

Bestämmelsen U₂ omfattar inte kommunala VA-ledningar. VA-ledningarna inom detta område ägs och förvaltas av fastighetsägaren. Bestämmelsen som lyder, "Ledningar får flyttas till annat läge i samråd med Kiruna kommun om så erfordras i samband med byggnation", är svårtolkad och det är inte tydligt vad som egentligen avses.

Området N₂, i närheten av befintlig campingplats ligger inom föreslaget primärt skyddsområde för den kommunala vattentäkten. En bestämmelse som förhindrar möjligheten att utfärda bygglov innan skyddet av vattentäkten är säkerställt och kan garanteras bör införas.

En bestämmelse som hindrar att bygglov ges innan kommunal VA-försörjning kan erbjudas bör införas.

Planbeskrivning

Under rubriken, *Bebyggelseområden, anläggningar i anslutning till planområdet*, skrivs att en ny plats för tankstället planeras i anslutning till den nya verkstadsbyggnaden som planeras i planområdets södra del. Detta område omfattas av tilltäckt primärt skyddsområde för den kommunala vattentäkten, vilket innebär att placeringen av tankställe är olämplig. Detta är även kommenterat ovan, under rubriken Miljökonsekvensbeskrivning.

Svar: Miljökonsekvensbeskrivningen till utställandehandlingarna innehåller en del sakfel som korrigeras enligt TVAB:s yttrande under rubriken *Miljökonsekvensbeskrivning*. Ett u-område för anslutande vattenledning till vattenreservoaren läggs till i plankartan. Reservoaren som skyddas som u-område och är prickat, korrigeras genom att prickmarken tas bort. Bestämmelsen u_2 gäller fortfarande för vattenreservoaren.

Bestämmelsen u_1 kompletteras enligt lydelsen "Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar." Alla ledningar ändras till u_1 , det vill säga bestämmelsen om att ledningar får flyttas till annat läge i samråd med Kiruna kommun tas bort från planhandlingen.

En bestämmelse som förhindrar möjligheten att utfärda bygglov innan skyddet av vattentäkten är säkerställt finner inte stöd i plan- och byggplanen. Däremot kan detta regleras i upprättandet av genomförandeavtalet. Samma sak gäller också önskemålet om att införa en bestämmelse som hindrar bygglov innan skyddet av vattentäkten är säkerställt och kan garanteras.

Tankstället som planeras ligger inom tilltänkt primärt skyddsområde för vattentäkten. I samband med ansökan om tillstånd för etableringen av denna hos miljökontoret ges restriktioner för vilka krav en sådan etablering måste uppfylla inom det tilltänkta skyddsområdet. Tillsyn för säkert utförande och nyttjande görs av miljökontoret. Samråd i frågan har skett med miljökontoret.

3. Banverket

De flesta av Banverkets tidigare synpunkter på samrådshandlingen har tillgodosetts i det aktuella planförslaget. Däremot anser Banverket att buller och vibrationer ska utredas särskilt för planområdet närmast järnvägen för att visa om det går att klara en god boendemiljö där. Vid en buller- och vibrationsutredning bidrar Banverket med underlag för järnvägstrafiken genom Björkliden.

Svar: Planområdet närmast järnvägen (planerade personalbostäder) skall undantas från antagande av detaljplanen och en buller- och vibrationsutredning blir därför inte aktuell. Detta blir angeläget i detaljplan 2 som planeras för Björkliden.

4. Försvarsmakten, I19

Ingen erinran mot planen.

5. Länsstyrelsen, Norrbottens län

Planförslaget har ändrats på ett antal punkter sedan samrådet och kommunen har också förtydligat sig när det gäller hur man ser på bl.a. VA-frågorna. Så vitt vi förstår så är inte dessa frågor längre ett problem för planens genomförande.

När det gäller planerade nya bostäder öster om järnvägen och bullerpåverkan från tågtrafiken, så anser länsstyrelsen inte att det går att utläsa ur planhandlingarna att en sådan lokalisering är lämplig med hänsyn till de boendes hälsa. Länsstyrelsen anser att en bullerutredning specifikt för bostäderna i Björkliden är nödvändig för att det ska gå att bedöma lämpligheten av bostäder enligt planförslaget.

Vår uppfattning kvarstår även när det gäller hur bestämmelsen utformats avseende störningsskydd för buller. Vi anser fortfarande att det är en fördel att istället för att redovisa vilka bullernivåer som "inte får överskridas", redovisa att åtgärder krävs på fastigheterna. På så sätt tydliggörs ansvarsfrågan. Nuvarande skrivning kan tolkas som att det är järnvägen som måste reducera bullret, vilket kan innebära ett hot mot riksintresset.

De otydligheter och problem angående bestämmelserna på plankartan som länsstyrelsen noterade hos samrådsversionen kvarstår delvis. T.ex. bör den administrativa bestämmelsen om kommunalt huvudmannaskap utgå, eftersom allmän plats saknas inom planområdet. Länsstyrelsen noterar även att bestämmelsen om radonsäkert byggande fortfarande är motstridig, eftersom planbeskrivningen säger att radonförekomsten skall undersökas.

Syftet med att redovisa vissa delar av kvartersmarken med en särskild användningsbestämmelse för "Natur" (N₁) är oklart. Dessa områden borde normalt ingå i kvartersmarken för "Stugby/bostäder" (KB₁) respektive "Skidanläggning" (N₂) och då punktprickas och förses med en egenskapsbestämmelse som anger att naturmarken ska bevaras. Det kan även ifrågasättas om inte N₁-området längst i nordväst lämpligen borde utgöra allmän plats (kommunen ej huvudman). Om kommunen vidhåller en redovisning enligt det utställda

förslaget bör syftat med detta framgå av planbeskrivningen.

Länsstyrelsen ifrågasätter prickningen inom område u_3 för vattenreservoar, eftersom denna torde innebära att området "bebyggs".

Prövningsgrunderna i 12 kap. 1 §, PBL

Eftersom de problem som framkommit i samrådsversionen angående risk för påverkan på riksintresset malmbanan och risker för bullerpåverkan i boendemiljöer kvarstår, så kan det inte uteslutas att beslutet att anta detaljplanen kan komma att prövas enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Svar: Gällande planerade bostäder öster om järnvägen, se svar till Banverkets yttrande, punkt 3.

I bestämmelsen om störningsskydd som redovisas under "Upplysningar" föreslås ett förtydligande där det framkommer att det åligger exploatören att kraven skall klaras byggtekniskt för *ny bebyggelse*. I övrigt anser kommunen att bestämmelsen är tillräckligt tydlig för vad som avses.

Bestämmelsen om kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark skall tas bort. Bestämmelsen om radonsäkert byggande, b_1 , tas bort.

Användningsområdet N_1 tas bort från planen och ersätts med N där detta är skidanläggning med tillhörande byggnader. Inom de markområden som ska bevaras för natur läggs istället en egenskap för "natur" in. Prickmarken inom u_3 -området (vattenreservoaren) skall tas bort.

Ställningstagande

Då inlämnade synpunkter endast innebär redaktionella ändringar av detaljplanen föreslås Miljö- och Byggnämnden besluta att denna plan kan godkännas och antas med förslagna ändringar:

- Bestämmelsen u_1 kompletteras enligt lydelsen "Marken skall vara tillgänglig för *allmänna* underjordiska ledningar." Alla ledningar ändras till u_1 , Bestämmelsen u_2 tas bort.
- Prickmarken inom u_3 -området skall tas bort.
- Anslutande vattenledningar till vattenreservoaren läggs till och skyddas som u_1 -områden.

- Användningsområdet N₁ tas bort från planen och ersätts med N. Inom de markområden som ska bevaras för natur läggs istället en egenskap för "natur" in.
- Bestämmelsen om störningsskydd skall förtydligas med ett tillägg där det står att det åligger exploatören att kraven skall klaras byggtekniskt för *ny bebyggelse*.
- Bestämmelsen om radonsäkert byggande, b₁, tas bort.
- En bestämmelse, b₁ om att endast snålspolande armatur får installeras, läggs in i planen.
- I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) anges J-område. Detta finns inte i plankartan och korrigeras i MKB:n.
- Utbyggnadsplanen korrigeras till 238 bäddar för år 2008.
- I MKB:n korrigeras benämnd vattentäkt till avloppsreningsverk under rubriken *Vatten och avlopp, 0-alternativ*.

- Från antagande av planen undantas planområdet för personalbostäder närmast järnvägsspåret.

Ej tillgodosedda
sakägare

Tekniska Verken i Kiruna AB

STADSARKITEKTKONTORET

Kiruna i maj 2007

Sandra Minde
Planarkitekt