

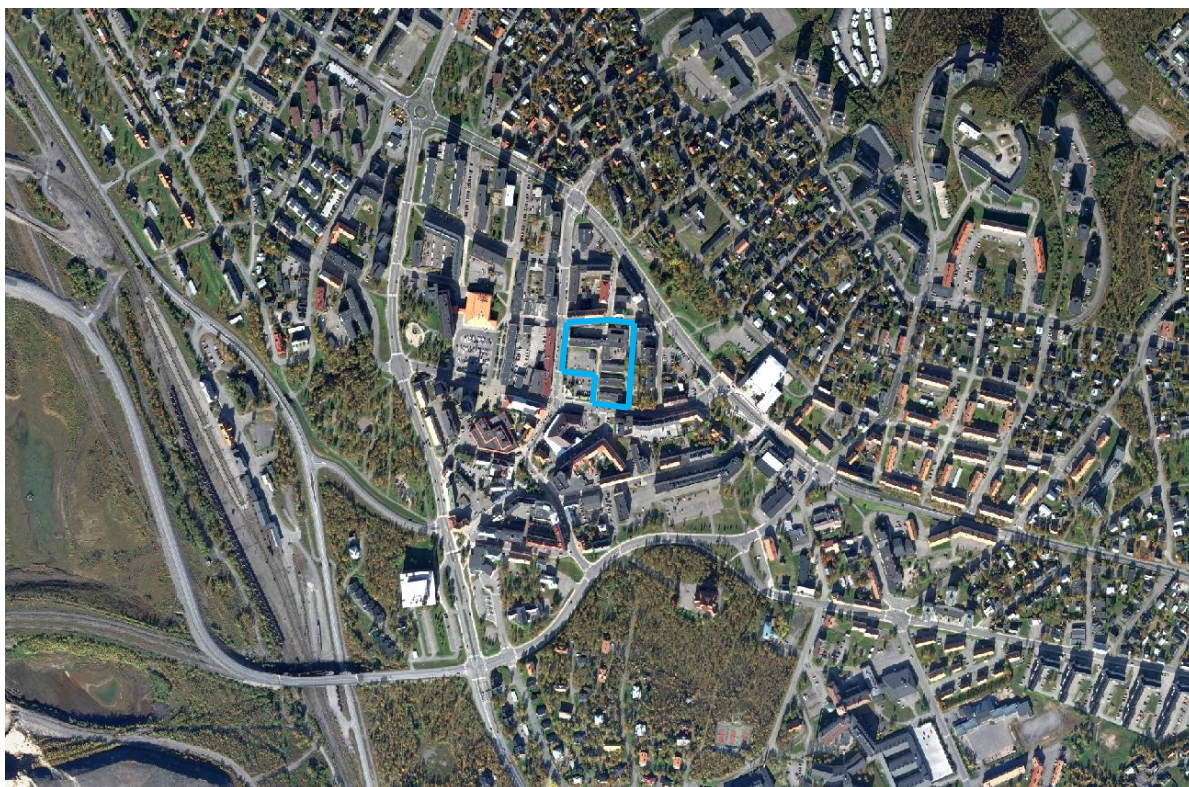
Planbeskrivning

Detaljplan för del av Jordschaktaren 15

Kiruna kommun, Norrbottens län

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad i oktober 2012



Översiktskarta med planområdet markerat med blått. Källa: Kiruna kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, illustration och översiktskarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kiruna Näringsfastigheter AB (dotterbolag till Kirunabostäder AB) har förvärvat fastighet Jordschaktaren 15 från Kiruna kommun och vill via fastighetsreglering överföra fastighet Jordschaktaren 15 till fastighet Jordschaktaren 18. Enligt gällande detaljplan är Jordschaktaren 15 planlagd för allmänt ändamål. Syftet med planen är att ändra fastighetens användning, från allmänt ändamål till kontor, handel, skola samt idrott för att möjliggöra fastighetsreglering.

Fastigheten ligger i Kiruna centrum och har tidigare uteslutande använts för skolverksamhet. I dagsläget bedrivs förskole-, kontors- samt idrottsverksamhet inom fastigheten.

AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSSREGLERNA I MILJÖBALKEN

Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, det vill säga att det inte finns behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har således inte heller upprättats. Samråd har skett med Länsstyrelsen i Norrbottens län. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslaget inte torde medföra sådan miljöpåverkan att en MKB behöver upprättas. Dock anses det viktigt att eventuella konsekvenser av planens genomförande redovisas i planbeskrivningen.

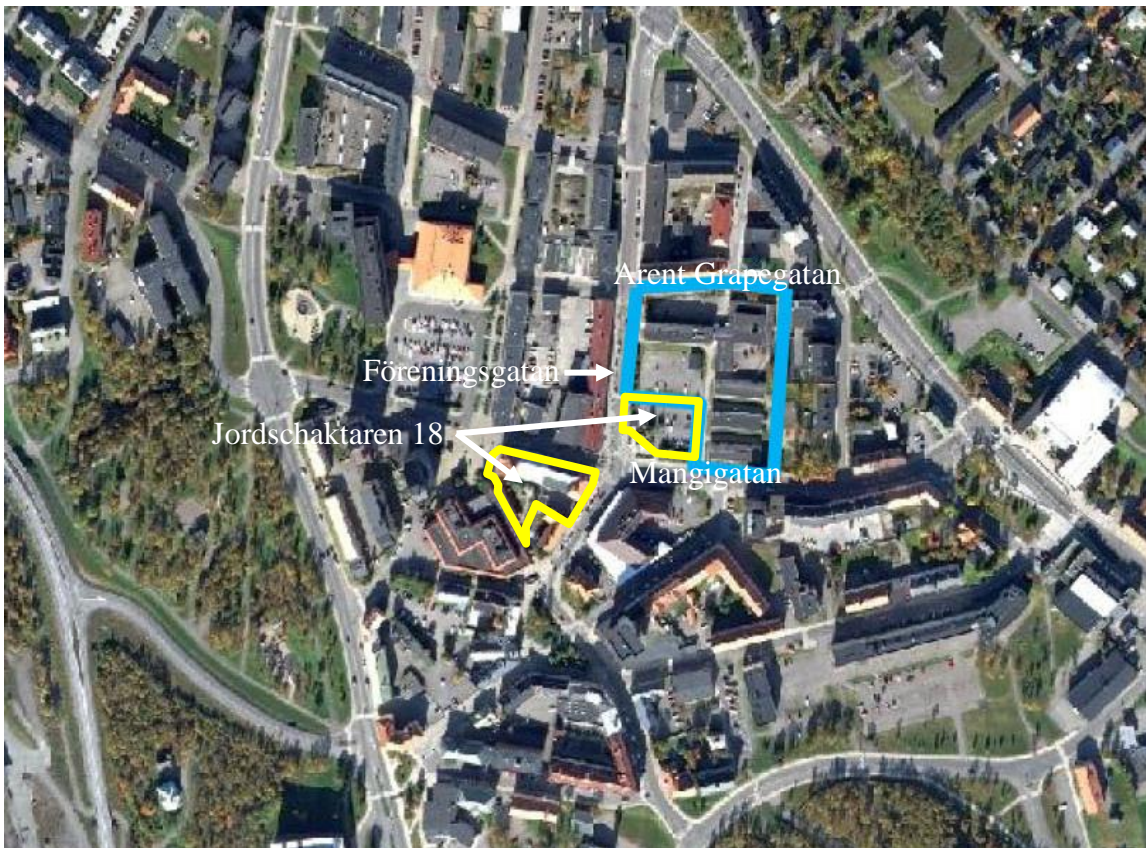
PLANPROCESS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2011-10-20 att detaljplan får upprättas för del av fastigheten Jordschaktaren 15. Planen handläggs med *normalt planförfarande*, vilket innebär att processen innefattar såväl samråd som granskning. Antagande kan tidigast ske under hösten 2012.

PLANDATA

Läge och areal

Planen omfattar del av fastigheten Jordschaktaren 15 och avgränsas av Föreningsgatan i väster, Mangigatan i söder, Arent Grapegatan i norr samt fastighet Jordschaktaren 1, 2, 3 och 13 i öster. Fastigheterna ligger i centrala Kiruna. Planområdets totala areal är ca 10770 m².



Översiktskarta med planområdet markerat med blått. Jordschaktaren 18 markerat med gult. Källa: Kiruna kommun

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Kiruna Näringsfastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

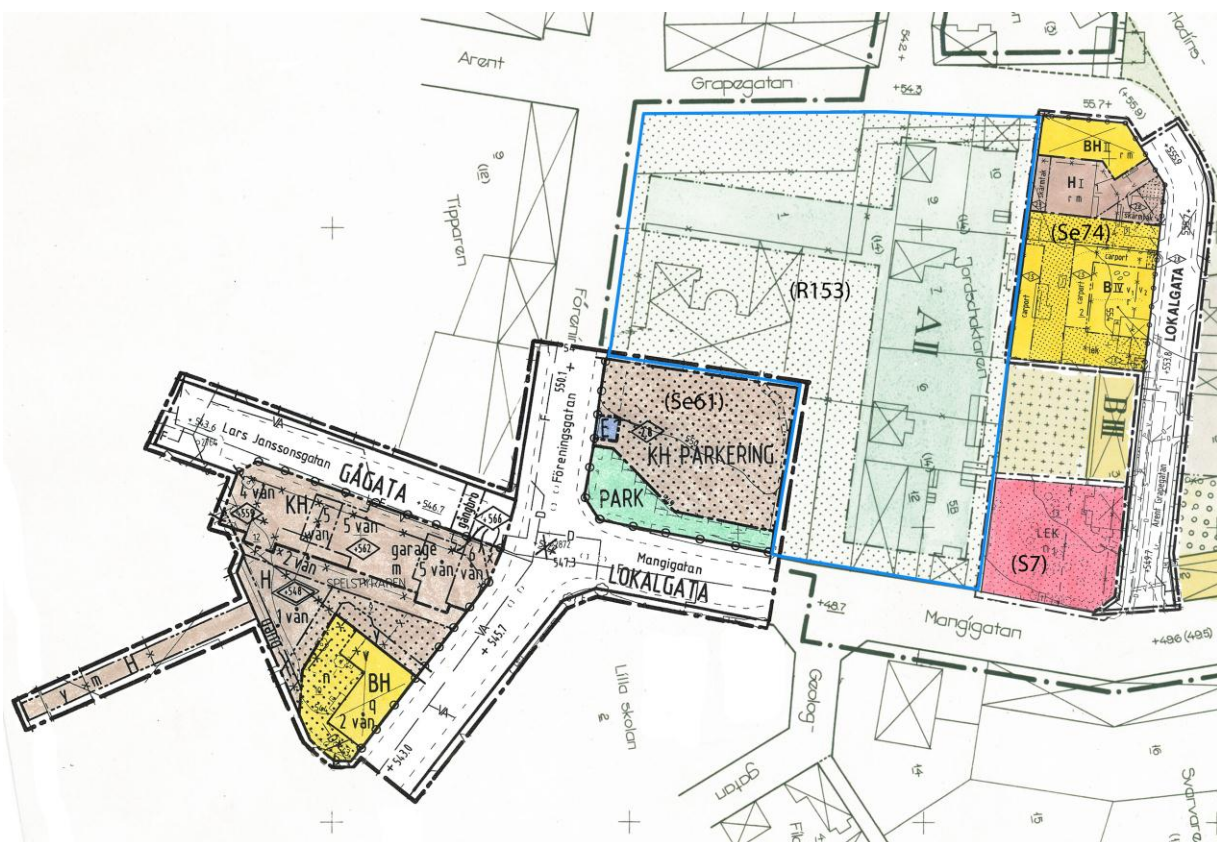
I gällande fördjupade översiktsplan för Kiruna, antagen 2006, är området utlagt som område för kontor, handel, bostäder, hotell och restaurang.

Hela staden täcks av riksintresse för kulturmiljövården, 3:6 Miljøbalken (MB), och utvinning av värdefulla ämnen och material, 3:7 Miljøbalken (MB). På sikt kommer dessa riksintressen att stå i konflikt med varandra. ”Bevarandeplanen för kulturmiljön måste på sikt upphävas. Vid en bedömning av de två intressenas värde för kommunen måste mineralutvinningen ges företräde” (Fördjupad översiktsplan, 2006, sid 255). Riksintressena påverkas inte av aktuell detaljplan.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av *Förslag till ändring av stadsplan för del av Adolf Hedinsvägen m.m. i Kiruna stad*, fastställt 1968 (R153). Fastigheten Jordschaktaren 15, som berörs i gällande detaljplan, är planlagd som område för allmänt ändamål.

Fastigheten Jordschaktaren 15 angränsar till *Detaljplan för del av centrum, del av kv Jordschaktaren*, lagakraftvunnen 1992-12-25 (Se74). Detaljplanen tillåter bostäder och handel. Jordschaktaren 15 angränsar även till *Detaljplan för del av centrum, kv Spelstyraren, del av kv Borrsliparen, del av kv Jordschaktaren mm*, lagakraftvunnen 1991-04-09, där området närmast planområdet är planlagt som park respektive parkering för kontor och handel (Se61). Den del som är planlagd som park är en del av Jordschaktaren 15. I sydost angränsas planområdet av ett område som har användningen lek (*Ändring av detaljplan för del av centrum, del av kv Jordschaktaren*, lagakraftvunnen 1988-07-11) (S7).



Kartan ovan visar gällande detaljplaner samt aktuellt planområde markerat med blått. Källa: Kiruna kommun

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger på Haukivaaras sydvästra sluttning. Det skiljer ca 7 höjdmeter från planområdets sydligaste del till dess nordligaste del. Växtligheten inom planområdet domineras av rönn och fjällbjörk. De träd som finns ska bevaras vilket fastställs genom planbestämmelserna [n₁] och [a₁]. Bestämmelsen [n₁] innebär att befintliga träd inte får fällas samt att sjuka och skadade träd får tas bort och ersättas. Planbestämmelsen [a₁] innebär att marklov krävs för trädfällning.

Markbeskaffenhet

”I Kiruna är det lösa jordlagret ofta tunt, det varierar mellan någon centimeter till någon meters mäktighet t ex längst ned i Haukivaaras sluttning. Berggrunden består av omvandlade vulkaniska bergarter, med ett mindre inslag av sedimentära bergarter samt grönstenar. I berggrunden påträffas även uranmineraliseringar vilka ger upphov till markradon. Berggrunden är på många ställen näringsrik pga. basiska mineral knutna till malmen. Detta avspeglar sig också i det lösa jordlagret. De dominerande jordarterna är morän och torv.” (Fördjupad översiktsplan, 2006, sid 40)

Radon

I Kiruna C väster om Thulegatan utgörs marken av sporadiskt förekommande högradonmark på grund av sprickzoner och krosszoner i berget. Uranmineraliseringar uppträder i vissa delar. Övrig mark är normalradonmark. Markradonundersökningen utfördes 1988. (Fördjupad översiktsplan, 2006, sid 239)

Bebyggelseområden

Bostäder/arbetsplatser

Planområdet består av del av fastigheten Jordschaktaren 15. På fastigheten finns idag fyra byggnader där förskole-, kontors- samt idrottsverksamhet bedrivs. Planområdet ligger i Kiruna centrum. På angränsande fastigheter finns bostäder, handel, kontor, samt lekplats.

Detaljplanen innebär en förändrad användning av del av fastighet Jordschaktaren 15 från allmänt ändamål till handel, kontor, skola samt idrott. Restaurangverksamhet har begränsats till 30 % av BTA. Hotell tillåts inte inom planområdet. Den ändrade användningen innebär att även handel tillåts utöver de verksamheter som idag bedrivs inom fastigheten.

Offentlig service

Idag finns förskola samt öppen förskola inom planområdet. Gymnastiksalen som finns i en av byggnaderna inom planområdet används idag som skatehall.

Kommersiell service

Planområdet ligger mitt i Kiruna centrum vilket gör att livsmedelsbutik, restauranger, detaljhandel med mera finns i planområdets absoluta närhet.

Tillgänglighet

Handikapparkeringsplatser finns vid den norra entrén till byggnaden som ligger längst norrut inom planområdet. Samtliga ingångar till byggnaderna inom planområdet ligger i marknivå vilket underlättar för rörelsehindrade att ta sig in och ut. Ingen förändring av tillgängligheten kommer att ske vid antagande av detaljplanen.

Byggnadskultur och gestaltning

Förändring av byggrätten medges. Idag är bruttoarean ca 4045 m² och planen tillåter bruttoarean 4750 m² ovan mark, vilket innebär en ökning om ca 700 m². Det finns möjlighet att uppföra fler, mindre förrådsbyggnader på planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Friytor finns dels på aktuell fastighet samt på fastighet Jordschaktaren 13 som ligger öster om planområdets södra del. Se karta över gällande detaljplaner. Jordschaktaren 13 har användningen lek och är till för förskolan som ligger på Jordschaktaren 15.

Fastighet Jordschaktaren 13 och Jordschaktaren 15 avgränsas i söder av Mangigatan vilket gör att närmsta hus söder om fastigheterna ligger ca 20 meter från fastighetsgränsen. Detta gör att solförhållandena vid lekplatsen är goda under sommarhalvåret.

Gator och trafik

Gatunät, gång-/cykeltrafik

Fastigheten Jordschaktaren 15 angörs med bil från Arent Grapegatan och Mangigatan. Tillåten hastighet är 40 km/tim vid det aktuella planområdet.

Trottoar för gående finns längs angränsande gator. Det finns ingen separat cykelväg.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplatser finns vid Adolf Hedinsvägen, en nära korsningen Föreningsgatan/Adolf Hedinsvägen och en vid badhuset/sporthallen, ca 170 respektive 250 meter från planområdet.

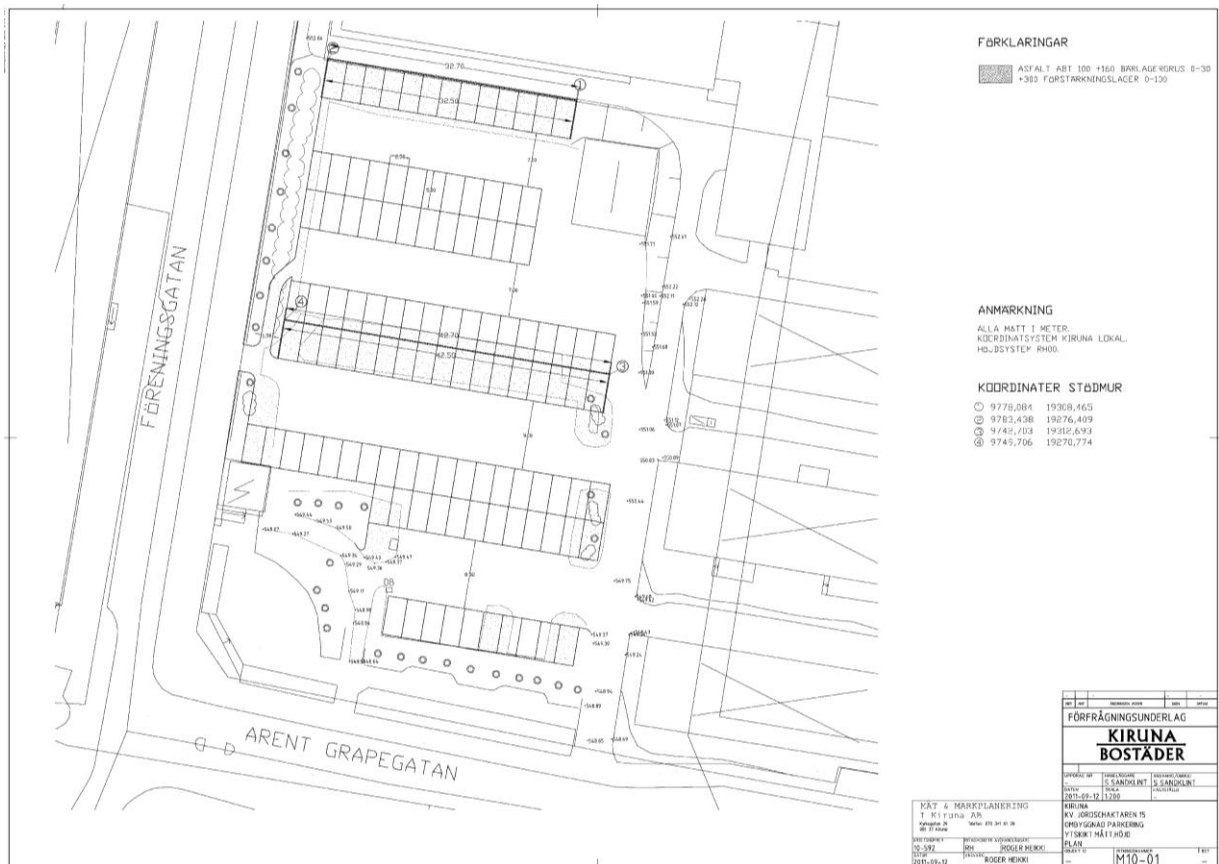
Parkering

Idag finns 51 parkeringsplatser på fastigheten Jordschaktaren 15 varav 2 handikapparkeringsplatser, 3 korttidsplatser avsedda för lämning/hämtning av barn till/från förskolan samt 3 korttidsplatser för besökande.

Parkeringsnormen är 25 platser/1000 kvm BTA för skola, 25 platser/1000 kvm BTA för kontor, 25 platser/1000 kvm BTA för handel (40 platser/1000 kvm BTA för restaurang) samt 3 platser/1000 kvm BTA för idrott. Enligt Kiruna kommuns parkeringsnorm ska minst 5 % av totala antalet parkeringsplatser vara reserverade för rörelsehindrade med speciellt tillstånd. Med dagens användning (kontor, skola idrott) behövs 89 parkeringsplatser.

I planen har restaurangverksamhet begränsats till 30 % av BTA och utökad byggrätt har medgivits. Detta innebär att maximalt 126 parkeringsplatser måste finnas för att uppfylla parkeringsnormen. Parkering kan till viss del anordnas inom fastigheten. Parkering kan även lösas i avtal med andra fastighetsägare.

Bygglov har ansökts för parkeringsförtätning. Fler parkeringsplatser kommer på detta sätt att kunna erbjudas både på fastighet Jordschaktaren 15 och Jordschaktaren 18. Se ritning nedan.



Ritning över önskad parkeringsförtätning på Jordschaktaren 15 och Jordschaktaren 18. Källa: Kirunabostäder AB

Störningar

Om parkeringsförtätningen blir av kommer trafiken att öka inom planområdet. Ökad trafik kommer också att uppstå om verksamheter som butiker eller restauranger flyttar in i byggnaderna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den vattentäkt som idag förser Kiruna C med dricksvatten är en ytvattentäkt belägen i Torneälv (*Fördjupad översiktsplan, 2006*). Fastighet Jordschaktaren 15 är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Ledningar går i mitten av planområdet i nord-sydlig riktning. De finns inom planbestämmelsen [u] som innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Vid fastighetsreglering måste hänsyn tas till eventuell gemensamhetsanläggning för VA-ledningar.

Värme

Fastighet Jordschaktaren 15 är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet. Fjärrvärmekulverten går genom mitten av planområdet, i nord-sydlig riktning. De finns inom planbestämmelsen [u] som innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

El och övriga kablar

Vattenfall har låg- och högspänningskablar i mark inom området. Kablarna ligger intill planområdets södra, västra och norra gräns. Högspänningskablar följer även planområdets norra gräns. Lågspänningskabel finns även längs södra sidan och genom byggnaden som finns längst norrut i planområdet. Tillhörande elkabelskåp finns inom planområdet. Ledningarna finns inom planbestämmelsen [u] som innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Kommunen har optokablar utmed västra och nordvästra kanten av planområdet.

Skanova har jordkabel/kanalisation för el finns inom planområdet, längs med planområdets gränser i väst, norr och öst.

Kablarna finns inom bestämmelsen u som innebär område för underjordiska ledningar.

Avfall

Utsorterat brännbart hushållsavfall i kärl hämtas fastighetsnära från hushåll, fritidshus och företag. Till brännbart avfall räknas inom kommunen även organiskt hushållsavfall, dvs. matavfall och liknande (*Fördjupad översiktsplan, 2006, sid 235*).

Säkerhet

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska vara tillfredsställd enligt PM *"Framkomligheten för räddningstjänstens fordon"* och brandvattenförsörjning enligt PM *"Brandvattenförsörjning"*, framtagna av Kirunas Räddningstjänst.

Administrativa frågor

Detaljplanen får en genomförandetid på 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Planen möjliggör fastighetsregleringar. Marklov krävs för trädfällning, se avsnittet angående *Mark och vegetation* under Natur. Se genomförandefrågor nedan för mer information.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär en förändrad användning av fastighet Jordschaktaren 15 från allmänt ändamål till handel, kontor, skola samt idrott. Utöver de verksamheter som idag bedrivs inom fastigheten möjliggör planen att även handel kan bedrivas inom planområdet. Förändring av byggrätten medges. Det finns möjlighet att uppföra mindre förrådsbyggnader.

Den ändrade användningen innebär att maximalt 126 parkeringsplatser måste finnas för att uppfylla parkeringsnormen. Trots eventuell parkeringsförtätning kommer en brist på parkeringsplatser att uppstå. Ökad trafik kan uppstå till följd av parkeringsförtätning samt nya verksamheter som restauranger och butiker.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande vilket innebär att planen skickas ut på samråd och granskning innan den antas. Efter samrådstiden sammanställs samtliga yttranden i en samrådsredogörelse. Efter eventuella ändringar av planhandlingarna ställs detaljplanen ut för granskning. Samtliga yttranden sammanställs i ett utlåtande efter granskningstiden. Detaljplanen kan tidigast antas av Miljö- och Byggnämnden vintern 2013.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning eller för förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Fastighetsägaren har ansvar för att detaljplanen genomförs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planen möjliggör fastighetsregleringar. Fastigheterna Jordschaktaren 15 och Jordschaktaren 18 ägs av Kiruna Näringsfastigheter AB. Fastighetsägaren avser att via fastighetsreglering överföra fastighet Jordschaktaren 15 till fastighet Jordschaktaren 18 (se Översiktskarta). Fastighetsägaren står för kostnader som uppstår för lantmäteriförrättning gällande fastighetsregleringen.

Från fastighet Jordschaktaren 18 ska utfart kunna ske över fastighet Jordschaktaren 15 till Mangigatan. Detta har tryggats med ett [y] i planen. Planbestämmelsen [y] innebär att marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

Vid fastighetsreglering måste hänsyn tas till eventuell gemensamhetsanläggning för VA-ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ansvar för exploateringen vilar på fastighetsägaren och ska bekostas av denna. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Sara Thelin och Patrik Forsberg, Tyréns AB (tom januari 2012) och Klara Blommegård, Tyréns AB (from februari 2012) i samråd med Kirunabostäder AB (Kiruna Näringsfastigheter AB), Tekniska verken i Kiruna AB, Lantmäteriet samt Kiruna kommun Samhällsbyggnadskontoret.

Angelika Marielund-Holmqvist
Planarkitekt, Kiruna kommun
Planhandläggare

Klara Blommegård
Plankarkitekt, Tyréns AB