

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2010-05-21

Detaljplan för del av RIKSGRÄNSEN 1:24 Bostäder, handel Kiruna kommun Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planhandlingarna hör:

- Detaljplan med plankarta, planbestämmelser och illustrationskarta.
- Samrådsredogörelse (efter samråd).
- Utlåtande (efter utställning).
- Fastighetsförteckning.
- Grundkarta.
- Behovsbedömning.
- Gällande detaljplan (Detaljplan del av Riksgränsen, Riksgränsen 1:24 m.fl. Hotell och skidbacke, laga kraft vunnen 2005-09-20).

Av dessa handlingar blir planförslagets plankarta med tillhörande bestämmelser juridiskt bindande när planförslaget vinner laga kraft.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en flytt av handelsverksamheten från den tidigare planerade placeringen, då tillsammans med hotell. Samt att det tidigare planlagda hotell- och handelsområdet ändras till att endast tillåta bostäder. Jämfört med gällande detaljplan innebär planförslaget en bättre trafiklösning.

PLANFÖRFARANDE

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande enligt PBL kap 5, även om planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, Länsstyrelsens granskningsyttrande och den fördjupade översiktsplanen. Föreslagna förändringar strider inte mot gällande detaljplans syfte.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken.

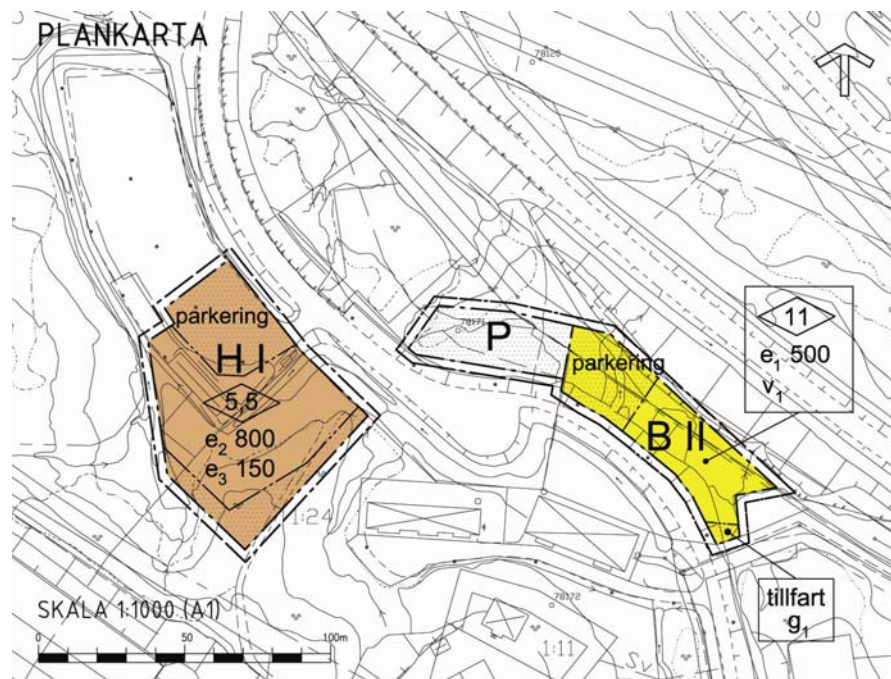
PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Riksgränsen söder om Europaväg E10, Nordkalottvägen, ca 0,8 km från gränsen mot Norge. Avståndet till Atlantkusten är 30 km. Malmbanan, d.v.s. järnvägen mellan Kiruna och Narvik, finns i närheten av planområdet. Marken sluttar mot norr.

Planområdet är uppdelat på två delområden, ett för bostäder och parkering norr om områdets tillfartsgata, ett för handel söder om tillfartsgatan, i början av området. Området för handel ligger i anslutning

till en större parkeringsyta, se utdrag ur planhandling nedan (ej skalenlig).



Areal	Planområdet omfattar totalt ca 7000 m ² , uppdelade på område för bostäder om ca 1850 m ² , separat parkering om ca 950 m ² och område för handel om ca 4150 m ²
Markägoförhållanden	Planområdet ligger inom Riksgränsen 1:24, som är privatägt. En remsa av den del av planområdet vilken föreslås få användningen bostäder respektive parkering, ligger på fastigheten Riksgränsen 1:6. Den sistnämnda fastigheten ägs idag av Kiruna kommun.
Grundkarta och fastighetsförteckning	En grundkarta för området är framtagen av Metria 2010-02-01.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer	I kommunens översiktsplan, antagen 2002-06-17 § 73, betraktas Riksgränsen tillsammans med Katterjåkk som två av kommunens viktigaste turistanläggningar.
Detaljplaner	Planområdet omfattar två mindre delar av det område som tidigare fastställdes i detaljplan "Detaljplan del av Riksgränsen, Riksgränsen 1:24 m.fl. Hotell och skidbacke", laga kraft vunnen 2005-09-20. Gällande detaljplan anger användningen hotell och handel, hotell respektive skidanläggning. Den remsa av planområdet som ligger på fastigheten Riksgränsen 1:6 är inte detaljplanlagd.

Övriga kommunala beslut Miljö- och byggnämnden beslöt vid sitt sammanträde 2009-11-26 § 275-09 att samråd kan genomföras. Samråd pågick till och med 2010-03-19. Utställningstiden avslutades 2010-05-20. Inkomna yttranden redovisas i till planen hörande samrådsredogörelse och utlåtande.

Planförslaget har – i en liknande utformning – tidigare antagits av Miljö- och byggnämnden (2008-09-04). Länsstyrelsen upphävde 2009-09-15, Miljö- och byggnämndens beslut, efter överklagande, med motiveringen att planen borde ha handlagts enligt reglerna om normalt planförfarande. Länsstyrelsen anser att ändringen inte är av begränsad betydelse och att ändringen inte saknar intresse för allmänheten, då Riksgränsen är en av kommunens viktigaste turistanläggningar, och egenskapsbeteckningen natur finns i gällande detaljplan för del av planområdet mm. Planförslaget handläggs därför nu på nytt med några mindre ändringar samt med normalt planförfarande.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats av Kiruna kommun. I det motiverade ställningstagandet i denna står att läsa att kommunens bedömning är att planens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser krävs därför inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I gällande detaljplan möjliggörs utbyggnad av turistanläggningen med ytterligare bäddar i hotell, servicefunktioner, bostäder med självhushåll samt personalbostäder.

På nu aktuellt planområde föreslås en förändring i förhållande till gällande detaljplan, som innebär att ett område avsett för hotell och handel ändras till bostadsändamål (lägenheter), samt att handelsverksamheten (livsmedelsaffär) förläggs på separat plats, men med ungefär samma byggrätt som tidigare, snett över gatan (se plankarta).

Trafiksituationen inom området bedöms bli bättre genom aktuellt planförslag.

Ett separat område för parkering har inkluderats i planområdet. Det är till största delen redan planlagt för parkering, men en effektiv parkeringsuppställning visade sig inte få plats inom området, efter genomförd fastighetsförrättning. Detta åtgärdas nu genom att området för parkering utvidgas en bit in på fastigheten Riksgränsen 1:6.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Byggnadsarean där nu bostäder föreslås, anges till 500 m². Högsta byggnadshöjd föreslås vara 11 meter. Högst två våningar och vind (inredd med högst 80 m² bruttoarea), samt en souterrängvåning för parkering, utöver angivet våningsantal, föreslås.

Handel

Möjlighet att bygga en butik inom planområdet föreslås. En byggnad delvis med butiksändamål, finns alltså i gällande detaljplan, i det läge där det i detta detaljplaneförslag istället föreslås bostäder.

Byggrätten för handel är i gällande detaljplan högst 2/3 av den totala byggrätten. Byggnadsarean i gällande detaljplan är 400 m², tre våningar tillåts. Således kan byggrätten för handel, i gällande detaljplan, uttryckt i bruttoarea bli minst 800 m². Och mer om hela byggrätten utnyttjas med inredd vind och souterrängvåning.

Omlokaliseringen av handelsverksamheten till platsen invid den stora parkeringsplatsen, på mark som i gällande detaljplan är utlagd som kvartersmark med användningen hotell respektive skidanläggning, samt egenskapsbeteckningarna natur respektive parkeringsplats, bedöms bli positivt för hela turistanläggningen. Trafiksituationen blir bättre i förhållande till läget för handel i gällande detaljplan.

En miljöstation föreslås i anslutning till tänkt butik, inom användningsområdet för handel.

Byggrätten för handel föreslås bli 800 m² bruttoarea. Därutöver får vind inredas. Byggnadsarean för miljöstationen begränsas till 150 m². Högsta byggnadshöjd föreslås vara 5,5 meter.

Bebyggelsens utformning För att förstärka den egna identiteten och skapa ett gaturum med bykaraktär i Riksgränsen, finns i gällande detaljplan möjlighet till fritidsbostäder längs tillfartsvägen till fram till hotellets entré. Föreslaget hus med fritidslägenheter är del av denna struktur. I förslaget förutsätts vägslänt mellan föreslaget bostadshus och gata byggas bort för att förstärka gaturummets karaktär. De föreslagna huslägena valdes ursprungligen genom utsättning på plats under juni 2004.

Byggnaden för handel kan komma att ligga i starkt souterrängläge mot slänten i planområdets södra del. Ett markområde runt kommande butiksbebyggelse kan komma att påverkas av schaktning och utfyllnad av massor. Plats för byggrätten har utformats så att en viss flexibilitet för inplacering ska kunna finnas under bygglovsskedet, så att en anpassning till terrängen kan göras.

Gator och trafik

Bebyggelsen och parkeringsplatserna kan angöras direkt från befintlig lokalgata. Lokalgatan kan breddas något då vägslänt mot föreslagna bostäder planeras byggas bort, så väg och trottoar ansluter direkt mot byggrätten. Gaturummet blir mer definierat.

Ett litet hörn av planområdet inom användningsområdet för bostäder, har fått egenskapsbeteckningarna tillfart. Detta för att möjliggöra en trafiksäker infart, med tillräckligt stor svängradie, för planerad tillfartsgata strax utanför, men i anslutning till, denna del av planområdet.

Tillfarten till parkeringen för dagturister bör kunna ske över handelsområdet och tryggas med servitut

En befintlig stig/led öster om föreslaget område för handel, påverkas av planförslaget. Stigen/leden föreslås förskjutas något österut och kan sedan fortsätta söder om lokalgatan.

Snöröjning

Vid föreslagen bostadsbebyggelse är vägslänt oförändrad söder om gatan, men byggs alltså bort norr om gatan för att möjliggöra trottoar intill ny bostadsbebyggelse. I södra spetsen av området föreslaget för bostäder finns plats för snöupplag. Området vid föreslagen handel kan

snöröjas tillsammans med den stora parkeringen som ligger i direkt anslutning. Här finns plats för snöupplag runt illustrerade parkeringsplatser.

Parkering

Ändringen av läget för handel medför behov av kundparkering i anslutning till den nya platsen. På samma parkeringsytor som tidigare planlagts, i anslutning till aktuellt användningsområde för handel, förutsätts parkeringsplatser kunna om disponeras för att användas på bästa sätt. Parkeringsbehovet för handel (planerad butik), dagturister samt bostäder (planerat flerbostadshus) kan tillgodoses i enlighet med den parkeringsnorm som gäller idag.

Parkeringsnormen för handel är 37 parkeringsplatser/1 000m² bruttoarea. Planförslagets 800 m² handel ger ett behov på 30 parkeringsplatser. Skulle vind komma att inredas kan uppskattningsvis ytterligare 350 m² bruttoarea åstadkommas. Då krävs ytterligare 13 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna för handel kan åstadkommas i anslutning till butiken. För att möjliggöra en eventuell avstyckning av en butiksfastighet förläggs de parkeringsplatser som krävs för handelsverksamheten inom användningsområdet för handel.

Parkeringsbehovet för dagturister inom verksamhetsområdet som helhet är 190 platser, enligt tidigare parkeringsberäkningar. Ca 129 parkeringsplatser för dagturister kan åstadkommas på den större parkeringen, utöver parkeringsplatserna för handelsverksamheten. Tillsammans med de parkeringsplatser som planeras på de två illustrerade parkeringsplatserna över gatan tillskapas här totalt ca 215 parkeringsplatser för dagturister (Se illustration tillhörande plankarta).

Parkeringsnormen för bostäder (flerbostadshus) är 16 parkeringsplatser/1 000 m² BTA. Planförslaget möjliggör 1 080 m² bruttoarea för bostäder. Detta medför ett parkeringsbehov på 17 parkeringsplatser för bostäder. Dessa kan åstadkommas i anslutning till bostadshus samt i garage i bostadshusets souterrängvåning.

5 % av parkeringsplatserna skall enligt gällande parkeringsnorm för Kiruna kommun vara tillgänglighetsanpassade.

Ett garage med minst 5 parkeringsplatser kan byggas med gällande detaljplan som grund, utanför planområdet, intill föreslaget användningsområde för handel.

Tillgänglighet

Befintlig lagstiftning angående tillgänglighet för rörelsehindrade tillämpas för ny bebyggelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kapaciteten för VA har nyligen byggts ut och utbyggnaden täcker det ökade behovet som uppstått inför genomförande av gällande plan samt inför genomförande av detta planförslag.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA. Detta innebär att ledningar kommer att behöva byggas fram till förbindelsepunkt inom kommunens verksamhetsområde. Förbindelsepunkt anvisas av kommunen i samband med bygglovhanteringen.

Byggnaderna inom planområdet kan antagligen inte anslutas med självfall till det kommunala avloppsnätet. Exploatören måste förse dessa byggnader med pumpstation för avlopp.

Minsta avstånd från kommunens VA-ledningar till byggrätt för bostadshus är mer än 3 meter.

Dagvatten

Dagvattenavrinningen från området sker idag dels genom öppna vattendrag och diken. Hänsyn till befintliga diken är taget när det gäller hur ny bebyggelse har placerats in i landskapet.

EI

Bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät.

En högspänningsledning på 20kV ligger strax utanför planområdet för bostäder. Minsta avstånd från ledning till fasadliv på byggnad är normalt 5 meter. I detta fall är det, även om avståndet kan hållas, inte önskvärt att ha luftledningar utanför bostäderna. Ledningarna skall kulverteras i samband med att bostäderna uppförs.

Miljöstation

En miljöstation för samlat omhändertagande av hushållsavfall och återvinning av förpackningar mm föreslås i anslutning till ny butik. Denna har kapacitet för att täcka det största behovet när gällande detaljplan och detta planförslag byggts ut. Föreslagna bostäder kommer inte att ha egen soptömning. Hushållsavfall och återvinning tas till miljöstationen. Detaljer kring utformningsfrågor rörande miljöstationen, samt hur tömning ska gå tillväga, kan lösas i samråd med Tekniska Verken i bygglovsskedet.

Störningar

Banverket, naturvårdsverket och boverket har följande rekommendationer för maximala ljudnivåer för bostäder. (Prop. 1996/97:53)

Dessa riktvärden för ljudnivå bör gälla:
 30 dB(A) dygnsekvivalentnivå i bostadsrum inomhus.
 45 dB(A) maximalnivå i bostadsrum inomhus nattetid.
 70 dB(A) maximalnivå på uteplats i anslutning till bostad.

Man kan se till att uppnå dessa krav genom att utforma nybyggnad och byggnadsdetaljer på ett medvetet sätt.

Uteplats får vara enskild eller gemensam.

En planbestämmelse om ovan angivna krav finns i planförslaget.

Inga ljudstörningsproblem har konstaterats från trafiken på E10. Det är liten risk för bullerstörningar då trafikflödet är relativt lågt. Enligt vägverket är det 750 ÅDT varav 130 lastbilar. Hastigheten är 70 km i timmen och bostäderna kommer att ligga på en högre nivå än vägen.

Lavinfara

Områdena som är berörda av aktuellt planförslag ligger utanför riskområdet för lavinfara.

Radon Marken inom planområdet har i huvudsak låg radonhalt. Stråk av pegmatit med högre halt kan förekomma. Eventuellt behov av radonskyddat byggande regleras i bygglovsskedet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden samordnas med gällande detaljplan, och pågår från det att planförslaget vinner laga kraft till 2020-09-20.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Medarbetare på Murman Arkitekter har tagit fram antagandehandlingar i samråd med samhällsbyggnadskontoret, i Kiruna kommun.

Planförfattare Carina Högström, planarkitekt, Arkitekt SAR/MSA, Murman Arkitekter AB

Ansvarig arkitekt Hans Murman, Arkitekt SAR/MSA, Murman Arkitekter AB.

Planhandläggare Planhandläggare på Kiruna kommun är planarkitekt Sandra Minde.

Stockholm 2010-05-21

Hans Murman
Arkitekt SAR/MSA

Murman arkitekter AB

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2010-05-21

Detaljplan för del av RIKSGRÄNSEN 1:24 Bostäder, handel Kiruna kommun Norrbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt	Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.
Detaljplanen	Planförslaget syftar till att möjliggöra en flytt av handelsverksamheten i förhållande till den tidigare planerade lokaliseringen tillsammans med hotell, samt att det tidigare planlagda hotell- och handelsområdet ändras till att endast tillåta bostäder. Jämfört med gällande detaljplan innebär planförslaget en bättre trafiklösning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Utställning har pågått till och med den 20 maj 2010. Planen kan tas upp för beslut om antagande i början av juni 2010.
Genomförandetid	Genomförandetiden samordnas med gällande detaljplan, och pågår från det att planförslaget vinner laga kraft till 2020-09-20.
Ansvarsfördelning	Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av detaljplanen. Ansökan om tillstånd, lov och anmälningar görs av fastighetsägaren.
Avtal	Anslutning mellan kvartersmark och allmän väg bör överenskommas mellan berörda. Avtal mellan kommunen och fastighetsägaren angående VA ska upprättas. Avtal ska upprättas före antagande av detaljplanen, mellan ledningsägaren (Vattenfall) och exploatören, för att reglera kostnader och ansvar gällande flytt av ledningarna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden Planområdet ligger inom Riksgränsen 1:24, som är privatägt. En remsa av den del av planområdet vilken föreslås få användningen bostäder respektive parkering, ligger på fastigheten Riksgränsen 1:6. Den sistnämnda fastigheten ägs av Kiruna kommun. Den del av fastigheten Riksgränsen 1:6 som berörs av planförslaget, ska förvärfvas av exploatören. Fastighetsreglering initieras av exploatören. Planförslaget möjliggör att handelsområdet och området som är planlagt för parkering resp bostäder att styckas av.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp Planområdena ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA. Detta innebär att ledningar kommer att behöva byggas fram till förbindelsepunkt inom kommunens verksamhetsområde. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar upprättande, drift och underhåll av ledningar och erforderliga VA-installationer från förbindelsepunkt. Förbindelsepunkt anvisas av kommunen i samband med bygglovhanteringen.

Dagvatten Dagvattenavrinningen från området sker delvis genom öppna vattendrag och diken.

EI Bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät.

En högspänningsledning på 20kV ligger strax utanför planområdet för bostäder. Ledningarna skall kulverteras i samband med att bostäderna uppförs. Kostnaden för detta ligger på exploatören. Se även ovan under "avtal".

Miljöstation En miljöstation för samlat omhändertagande av hushållsavfall och återvinning av förpackningar mm föreslås i anslutning till ny butik. Fastighetsägaren ansvarar för skötsel och drift av miljöstationen. Överenskommelse om hur tömning av miljöstationen ska gå till bör göras med Tekniska verken inför bygglovsskedet.

Parkering För utbyggnad av det antal parkeringsplatser, i anslutning till planområdet, som täcker detaljplanens behov (handel och bostäder) samt de tidigare planerade 190 parkeringsplatserna för dagturister, ansvarar fastighetsägaren. Tillfarten till parkeringen för dagturister bör kunna ske över handelsområdet och tryggas med servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Medarbetare på Murman Arkitekter har tagit fram antagandehandlingar i samråd med samhällsbyggnadskontoret, i Kiruna kommun.

Planförfattare Carina Högström, planarkitekt, Arkitekt SAR/MSA, Murman Arkitekter AB

Ansvarig arkitekt Hans Murman, Arkitekt SAR/MSA, Murman Arkitekter AB.

Planhandläggare Planhandläggare på Kiruna kommun är planarkitekt Sandra Minde.

Stockholm 2010-05-21

Hans Murman
Arkitekt SAR/MSA

Murman arkitekter AB