



Förslag till detaljplan för

BORGEN 8

Kiruna kommun

Norrbottens län

Upprättad oktober 2013



GRANSKNING



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att pröva de planmässiga förutsättningarna för att utöka byggrätten på fastigheten Borgen 8 i Tuolluvaara, Kiruna. Anledningen till detta är att Kiruna kommun vill bygga flerbostadshus med lägenheter för personer med särskilda behov på tomten, s.k. LSS-boende, vilket nu gällande detaljplan inte ger byggrätt till.

Kiruna kommun har ett stort behov av att bygga bostäder för personer med särskilda behov. LSS står för Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade (1998:387). Sådana verksamheter ställer vissa krav på utformningen av byggnaderna. Den nu gällande detaljplanen är hårt styrd med en stor del prickmarkerad mark, som innebär att marken inte får bebyggas. Detaljplanen har därför för liten byggrätt för att möjliggöra byggnation av bostäder för planerad verksamhet enligt dagens byggnadsnorm. En ny detaljplan ger det planmässiga stöd som behövs.

Fastigheten Borgen 8 har tidigare varit bebyggd med bostadshus, men sedan dessa brann ned är fastigheten obebyggd. Befintlig infrastruktur i form av vatten och avlopp finns i närheten, liksom anslutningsvägar.





FÖRENLIGT MED 3, 4, 5 KAP MB

MILJÖBALKEN KAP. 3

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

Enligt Miljöbalken 3 kap. 1§ ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Sådan användning som medför en, från allmän synpunkt, god resurshushållning ska ges företräde. Detaljplanen medger utökad byggrätt på fastigheten Borgen 8. Att lokalisera bostadshus här bidrar till en förtätning av bebyggelsen. Då infrastruktur redan finns i närheten bidrar detta till hushållning med resurser.

Riksintresset för rennäringsen enligt Miljöbalken 3 kap. 5§ täcker in ett stort område öster om Kiruna tätort, inklusive de östra delarna av Tuolluvaara. Planområdet ligger däremot utanför detta område och bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Hela Kiruna centralort inklusive Tuolluvaara ligger inom riksintresse för kulturmiljövård för sin stadsmiljö och sitt industrilandskap, enligt miljöbalken 3 kap. 6§. Därför skall planläggning och planering ske med hänsyn till stadens kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse och miljö. Den nya detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt. Detta eftersom planområdet tidigare har varit bebyggt och fastighetens närområde inte innehar sådana kulturhistoriska inslag som ska värnas.

Runtom Kiruna finns idag fem riksintressanta fyndigheter av ämnen och material enligt miljöbalken 3 kap. 7§ andra stycket. Dessa fyndigheter ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utvinningen av dem. LKAB gör nu provtagningar i Tuolluvaaragruvan, vilken inte varit i drift sedan början på 1980-talet. Inom det föreslagna detaljplaneområdet har LKAB ett undersökningstillstånd enligt minerallagen (Lappmalmen nr 2, giltig till 2017-01-15). Även den s.k. Vietnammalmen omfattas av riksintresset. Där pågår för närvarande borrhningar för kartläggning och analyser av mineraliseringar.

Om dessa undersökningar leder till en framtida brytning går inte att säga i dagsläget. Enligt minerallag (1991:45) 3 kap. 7§ 5 punkten får undersökningsarbete inte utan medgivande av bergmästaren äga rum inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planområdet omfattas idag av gällande detaljplan från 1988. Enligt 4 kap. 2§ 5 stycket får en koncession inte strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. Lag (2004:600).

Kiruna flygplats är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap. 8§. Flygplatsen ligger drygt 2 km söder om planområdet men föreslagna detaljplan bedöms inte påverka riksintresset negativt.





MILJÖBALKEN KAP.4

Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet

Planområdet omfattas inte av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten.

MILJÖBALKEN KAP.5

Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning

För att säkerställa kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt finns miljö kvalitetsnormer reglerade för ett flertal ämnen, enligt miljö balken 5 kap. 1§. Dessa normer finns för att varaktigt skydda, alternativt avhjälpa skador på eller olägenheter för, människors hälsa eller miljön. Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att man kan anta att miljö kvalitetsnormernas värden överskrids.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planens genomförande bedöms vara förenligt med miljö balkens 3-5 kap.

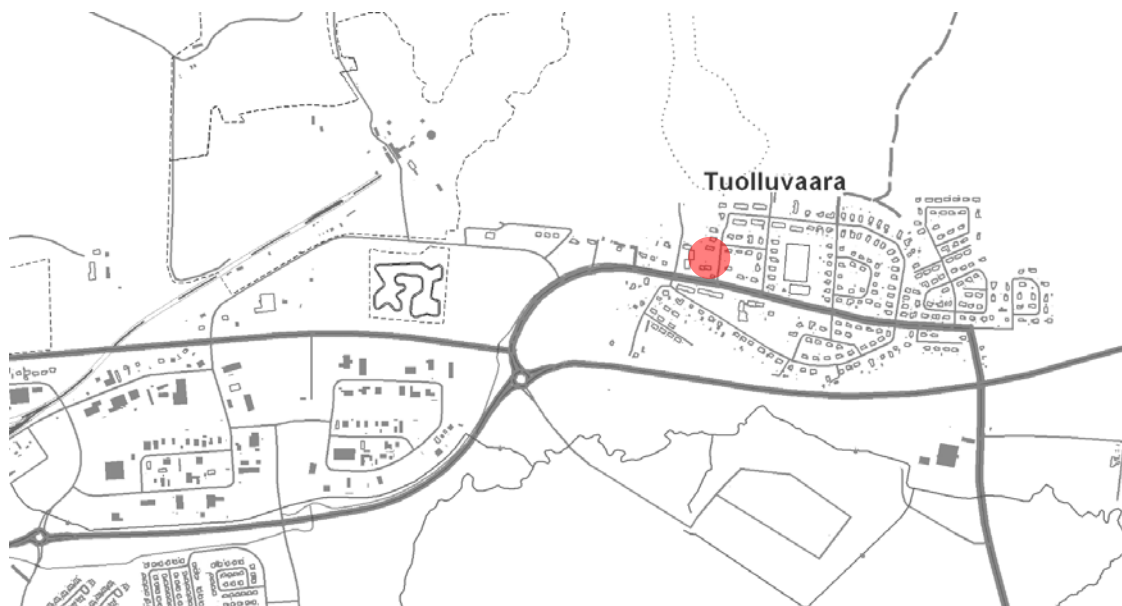




PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet utgörs av fastigheten Borgen 8. Området ligger i västra delen av Tuolluvaara, drygt 4 km öster om Kiruna centrum (se figur 1).



Figur 1. Översiktskarta över Kiruna centralort. Planområdet är markerat med rött.

AREAL

Planområdet omfattar drygt 0,26 hektar mark.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Borgen 8 är i kommunal ägo.

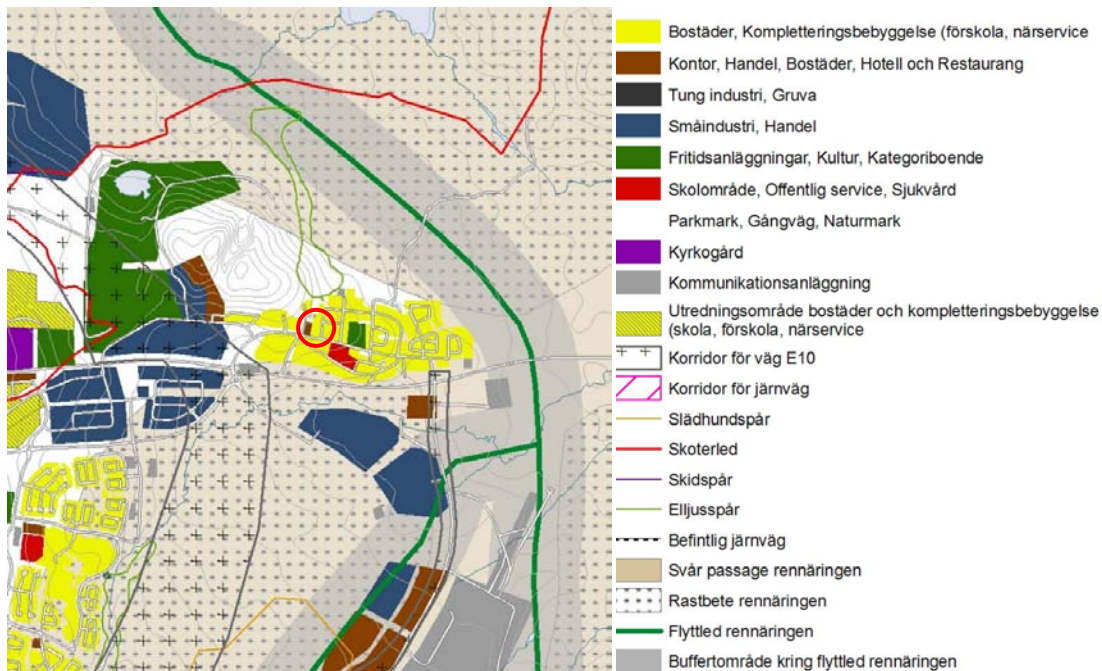




TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Enligt gällande fördjupade översiktsplan för Kiruna (*Fördjupad översiktsplan för Kiruna centralort*, antagen 2007-01-08) är planområdet utlagt som *Bostäder, Kompletteringsbebyggelse (förskola, närservice)*, se figur 2. Kiruna kommun arbetar med en revidering av den fördjupade översiktsplanen för Kiruna C. Arbetet väntas vara klart under 2014.



Figur 2. Utdrag ur Kiruna centralorts fördjupade översiktsplan (antagen 2007-01-08). Arbetet med en revidering av översiktsplanen pågår. Planområdet är inringat med rött.

I takt med gruvans fortsatta expansion kommer ett allt större område drabbas av deformationer. Detta innebär bl.a. sprickor i vägbanan och sämre bärighet, vilket leder till sämre trafiksäkerhet. Därför måste väg 870 och E10 få nya sträckningar runt Kiruna. Trafikverket har tidigare beslutat om vägkorridorer för de nya dragningarna. I skrivande stund finns en arbetsplan upprättad, d.v.s. en definierad väglinje finns, som är inskickad för fastställelse (se figur 3). Vägen går väster om Tuolluvaara.



Figur 3. Översiktsplan för väg E10¹. Det aktuella området (fastigheten Borgen 8) är markerat med rött.

¹ Översiktsplan Trafikverket. Hämtad 2013-10-07 från http://www.trafikverket.se/PageFiles/79431/oversiktsplan_ny_e10.pdf



DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

För planområdet gäller *Förslag till ändring av byggnadsplan, del av Tuolluvaara*, laga kraft 1988-03-21, arkivnummer 25-P88/16 (se figur 4). Planområdet betecknas där som område för *Bostadsändamål*. En stor del av fastigheten är här prickmarkerad och får därför inte bebyggas. Området betecknat BI betecknar bostäder i högst ett våningsplan eller högst 3,6 meter. Det plusmarkerade området betecknat Bg betecknar mark för bostadsgarage och bostadsparkering. Byggnadsytan för garage får här högst vara 120 m² och byggnadshöjden högst 2,6 meter. Längs södra delen av gränsen mellan fastigheten Borgen 8 och vägområdet (Ripvägen) råder in- och utfartsförbud (markerat med ofyllda cirklar).



Figur 4. Utdrag ur gällande detaljplan (antagen 1988-03-21, arkivnummer 25-P88/16). Det aktuella området (fastigheten Borgen 8) är markerat med rött.

KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-03-07 att ny detaljplan för Borgen 8 får genomgå normalt planförfarande.

BEHOVSBEDÖMNINGEN

Enligt den så kallade MKB-förordningen (1998:905) ska kommunen alltid göra en bedömning av huruvida genomförandet av en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt PBL 4 kap. 34§ ska en miljökonsekvensbeskrivning i sin tur upprättas för detaljplaner där genomförandet kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan och om en miljökonsekvensbeskrivning behövs eller inte. Med miljöpåverkan avses bl.a. risker för människors hälsa eller för miljön, överskridna miljökvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur.



En behovsbedömning har gjorts av Kiruna kommuns samhällsbyggnadskontor som bedömer att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11§. Någon miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap. 11–18 §§ behöver därför inte göras.

I ett yttrande från 2013-06-17 delar länsstyrelsen kommunens uppfattning att genomförandet av planen inte torde medföra sådan betydande miljöpåverkan att en särskild MKB-process behöver genomföras. Länsstyrelsen skriver vidare att de miljöfrågor som blir aktuella bör kunna hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen enligt PBL. Bl.a. behöver frågan om eventuella markföroreningars hantering redovisas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Fastigheten sluttar svagt mot söder. Tomten har tidigare varit bebyggd men är idag till största delen ängsmark. Undantaget är en gammal, halvt igenvuxen, asfalterad väg mellan Ripvägen och angränsande fastighet i väst (Folkets hus), vilken klyver fastigheten mitt itu.

Markbeskaffenhet



Figur 5. Prognoskarta² över deformationernas utbredning i Kiruna vid fortsatt framtida brytning. Planområdet ligger utanför kartan, till höger.

Kirunagruvan är av riksintresse för sina järnmalmstillgångar. Vid fortsatt brytning i Kiirunavaaragruvan kommer det område som berörs av gruvans markdeformationer att utvidgas. Figur 5 visar hur dessa deformationszoner beräknas spridas. Planområdet ligger dock längre österut än vad kartan visar, vilket innebär att Tuolluvaara inte påverkas av dessa deformationer inom en överskådlig framtid.

Enligt den fördjupade översiktsplanen (*Fördjupad översiktsplan för Kiruna centralort 2006, antagen 2007-01-08*) består marken i planområdet av morän. En geoteknisk utredning kan krävas i samband med att bygglov utfärdas.

² Karta ritad av Svenska grafikbyrån, uppdaterad 2010-05-25. Hämtad 2013-01-24 från <http://www.lkab.com/Framtid/Samhallsomvandling/Nar/Prognoser/Mer-om-prognoser-i-Kiruna/>

***Förorenad mark***

Det har tidigare brunnit på fastigheten. En markundersökning kommer göras för att hitta och identifiera eventuella föroreningar efter branden på fastigheten. Påträffas föroreningar måste marken saneras innan den får bebyggas. Markanvändningen *Bostäder* klassas som känslig markanvändning (KM). De generella riktvärden för skydd av markmiljön som Naturvårdsverket satt upp bör följas vid efterbehandling. Information om detta läggs till i planbeskrivningen.

Radon

Den kartbild över radonrisk i Kiruna C och Jukkasjärviområdet som presenteras i *Kiruna kommuns miljöplan (2008)* redovisar inga förhöjda risker i Tuolluvaara. Radonmätningar kan krävas i bygglovskedet.

Dagvatten

Fastigheten har idag till största delen en ängsmarkskaraktär vilket möjliggör att dagvatten infiltreras i marken. Ett genomförande av planen medför att en utökad del av fastigheten blir hårdgjord. Avrinningen från tak och gårdsplan bedöms dock klaras av genom fortsatt infiltration i de gröna markpartier som finns kvar, likt övriga närområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN***Bostäder***

På andra sidan Tuolluvaaravägen, söder om planområdet, finns en länga med flerbostadshus i två våningar med ett suterrängplan. Sex stycken flerbostadshus i tre våningar plus källarvåning finns nordost om planområdet. Norr och öster om fastigheten finns friliggande villabebyggelse.

Utnyttjandegrad

Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad får enligt föreliggande detaljplan vara 750 m². Det innebär att fler än en huvudbyggnad medges, så länge den totala byggnadsarean som mest uppgår till 750 m². Största byggnadsarea för komplementbyggnad (t.ex. förråd och garage) uppgår till 150 m². Största byggnadsarean begränsas till 40 % av fastighetsarean. Då fastigheten är ca 2645 m² innebär det att 1058 m² får bebyggas. Däremot regleras inte byggnadernas placering, förutom det prickade u-området längs norra delen av fastigheten.

Utformning

Detaljplanen medger bostäder i en våning. Huvudbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 6 meter och komplementbyggnader en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. För huvudbyggnader fastställs taklutningen till mellan 5 och 10 grader.



***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Väster om fastigheten Borgen 8 finns tre sammanlänkade större huskroppar med Fjällrävens förskola, Folkets hus, Tuollagården Borgen samt Tuollas grill, pizzeria och kiosk. Precis söder om fastigheten står gamla Tuollakioskens byggnad kvar.

Offentlig och kommersiell service

Som nämndes ovan finns Fjällrävens förskola med en avdelning på angränsande fastighet. En bit sydost om planområdet finns Tuolluvaaraskolan (åk F-6). I livsmedelsväg erbjuder Tuollas grill, pizzeria och kiosk ett utbud. Matvaruhandel, vård, högre skolgång, shopping och övrig service finns i Kiruna centralort några kilometer bort.

Tillgänglighet

Planområdet är idag kvartersmark för bostadsändamål. Ett genomförande av planen innebär ingen ny markanvändning, men den idag obebyggda fastigheten bebyggs med flerbostadshus.

Fastigheten Borgen 8 sluttar något mot söder. Vid ett genomförande av planen ordnas bl.a. parkering och anslutningsvägar till bostadshusen. Både byggnader och tomtmark ska uppfylla de tillgänglighetskrav som finns. Handikapparkeringsplats ska finnas.

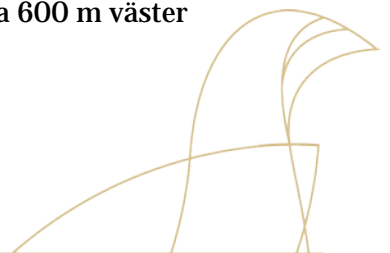
FRIYTOR***Lek, rekreation och naturmiljö***

I dagsläget utgör planområdet ett grönområde mellan Folkets hus- byggnaden i väster och enfamiljshusen i öster. Närområdets nytta av planområdet som en plats för lek och rekreation bedöms som små. Sådana platser ordnas istället inom bostadsfastigheterna. Detta gäller även planområdet där det är viktigt att ordna friytor för de boende inom fastigheten.

Natur och friluftsliv finns nära tillgängligt både norr och söder om Tuolluvaara.

GATOR OCH TRAFIK***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Med bil angörs planområdet från Ripvägen. Tuolluvaaravägen passerar en bit söder om planområdet, med en belastning på 0-500 fordon/vardagsdygn (*Trafiknätsanalys i Kiruna 2000*, FÖP Kiruna C s.202). Vägen går genom hela Tuolluvaara i öst-västlig riktning. Följer man Tuolluvaaravägen västerut ansluter den till Malmvägen in mot Kiruna centrum några hundra meter från planområdet. Drygt 50 meter senare når man rondellen på E10 och kan köra mot Narvik eller mot Gällivare. Till följd av deformationer kommer E10 flyttas (se figur 3). Det nya läget passerar ca 600 m väster om planområdet.





Längs med Tuolluvaaravägens norra sida finns ett gång- och cykelstråk. En trottoar som knyter samman planområdet med detta stråk föreslås vid Ripvägen. Förslaget kan ses på plankartans illustration.

Kollektivtrafik

Närmsta lokalbusshållplats finns precis nedanför planområdet, benämnd "Tuolluvaaravägen kiosken". Ytterligare tre andra hållplatser finns längs med vägen. Den röda busslinjen trafikerar området på vardagar med en turtäthet på 2 ggr/h morgon och eftermiddag, samt 1 ggr/h övrig tid. På lördagar trafikerar området av den gröna busslinjen och går då 1 ggr/h mellan ca kl. 09.30 – 16.30. (*Busstidtabell vinter/vår 2013, Kiruna kommun*).

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ordnas inom fastigheten. Kiruna kommun har vanligtvis en parkeringsnorm på 1,1 parkeringsplats per lägenhet. För de små lägenheter som planeras (ca 30 m²) blir normen istället 0,5 parkeringsplatser per lägenhet plus 0,3 parkeringsplatser per lägenhet för samnyttjande. 5% ska vara handikapparkeringar. Beräkning utifrån normen ger ett parkeringsbehov på ca 5 platser, varav en plats blir handikappanpassad. Föreliggande detaljplan fastställer en yta där parkering kan ordnas, antingen i form av markparkering eller som carport/garage.

MILJÖ- OCH RISKFAKTORER

Markföroreningar

Till följd av branden på fastigheten kan markföroreningar misstänkas. För att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse ska en markundersökning göras. Påträffas föroreningar måste marken saneras innan den får bebyggas. Markanvändningen *Bostäder* klassas som känslig markanvändning (KM). De generella riktvärden för skydd av markmiljön som Naturvårdsverket satt upp bör följas vid efterbehandling. Information om detta läggs till i planbeskrivningen.

STÖRNINGAR

Flygbuller

Kiruna flygplats ligger drygt 2 km söder om planområdet. Det beräknade bullret från lyftande och landande flygplan överstiger miljömålet *God bebyggd miljö*. Beräkningarna grundar sig på det mest störande planet, JAS 39-Gripen, vilket ännu inte flyger i den omfattning som tillståndet medger (FÖP Kiruna C, antagen 2007-01-08). Enligt genomförd bullerutredning³ utsätts planområdet för flygbuller på 55 dBA.

Trafikbuller

När E10 dras om kommer Tuolluvaara till viss del beröras av ökat trafikbuller. Trafikverket föreslår att detta avhjälpas med bullerskärmar (*Frågor och svar om nya E10 i Kiruna, Trafikverket 2012, punkt 8*). Aktuellt planområde bedöms inte påverkas negativt av att vägen flyttas.

³ Bullerutredning Kiruna flygplats:
<http://www.kommun.kiruna.se/Miljo-och-natur/Halsoskydd/Buller/Buller-i-Kiruna/>





TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten Borgen 8 är ansluten till Kiruna kommuns vatten- och spillvattennät. Befintlig förbindelsepunkt är belägen vid fastighetsgräns med anslutning från Ripvägen.

Värme

Fastigheten Borgen 8 är ansluten till Kiruna kommuns fjärrvärmenät. Fjärrvärmekulverten omfattas av ledningsrätt.

El

Fastigheten Borgen 8 är ansluten till elnätet. De lågspänningsledningar som korsar planområdets norra del dras om längs norra fastighetsgränsen. För detta avsätts ett s.k. u-område i detaljplanen, tillsammans med prickmark. Detta innebär att området ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar samt att byggnader inte får uppföras här.

Bredband

Kommunalt bredband är anlagt i mark och korsar fastigheten.

Avfall

Kiruna kommuns renhållningsordning ska följas för områdets avfallshantering. Sophuset planeras till byggrätten närmast Ripvägen, från vilken sophämtning kan ske.

Snöröjning

Möjlighet till snöupplag finns inom fastigheten. Traktorer för snöröjning har plats att vända inom fastigheten.

Brand

Avståndet mellan körbar väg och någon del av byggnaderna överstiger inte 50 meter. Detta tillfredsställer framkomligheten för Räddningstjänstens fordon enligt *PM Framkomlighet för räddningstjänstens fordon*, framtagen av Kiruna Räddningstjänst. Fastighetsägaren ansvarar för framkomlighet för räddningstjänstens fordon till och inom tomtmark.





GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för s.k. normalt planförfarande. Samråd med kommunala organ, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda grannar kommer att ske under planprocessen. De som är tveksamma eller har invändningar mot föreslagen detaljplan skall därför lämna in skriftliga synpunkter under samrådstiden och/eller utställningstiden. Om inga erinringar inkommer mot detaljplanen kan den antas. Planen vinner normalt laga kraft tre veckor efter beslut om antagande. Om planen överklagas kan handläggningstiden fördröjas.

Preliminär tidplan: Samråd: september 2013
Granskning: november 2013
Antagande: januari 2014
Laga kraft: februari 2014

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden sträcker sig 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Under planens genomförandetid har fastighetsägaren rätt att utnyttja byggrätter enligt detaljplan. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen upprätta ny detaljplan över området utan hänsyn till tidigare redovisade men icke utnyttjade byggrätter.

ANSVARSFÖRDELNING/HUVUDMANNASKAP

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för exploatering samt skötsel.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBLDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING, M.M.

Kommunen äger berörd fastighet. Föreslagen detaljplan medför ingen ny fastighetsbildning.

Placeras byggnad/er i fastighetsgräns och detta godkänns i bygglovsprocessen, ska fastighetsägaren ansöka om servitut hos lantmäteriet för att byggnaden/erna ska kunna underhållas. Servitutet bekostas av fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Planarbetet bekostas av kommunen.





TEKNISKA FRÅGOR

Elledningar som korsar fastigheten dras om inom u-området (se plankartan). Befintliga servisledningar samt korsande bredbandskanalisation måste möjligtvis dras om när fastigheten bebyggs. Flytt av ledningar bekostas av exploitören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Kiruna kommun. Planhandlingarna har upprättats i samråd med kommunens tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret samt lantmäteriet Kiruna.

MAF Arkitektkontor AB

Luleå i oktober 2013

Kristoffer Johansson
Planarkitekt
Kiruna kommun

Petra Widetun
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor AB

