

Detaljplan för del

ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET, Toulluvaara 1:15

Bilservice, kontor, hotell

Kiruna kommun
Norrbottens län
Upprättad september 2007

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser. Denna handling blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planillustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att ge möjlighet att utveckla industrifastigheten Tuolluvaara 1:15 mot en mer serviceinriktad verksamhet anpassad mot besöks- och transportnäringen. En kontorsbyggnad avses att byggas om till hotell. Till Scantias nuvarande verksamhet med bilservice tillförs möjligheten att tanka upp fordonen samt uppställningsplatser för långtradare nattetid. Hotellet med restaurang bidrar med service till lastbilsförarna som väljer att stanna för vila.

RIKSINTRESSEN

Det aktuella planområdet angränsar till renskötselområde för Gabnas sameby. Planområdet berörs av riksintresse för rennäringen i form av rastbete, svåra passager och flyttleder för renar. Hela Kiruna stad är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksväg E10 i norr och Flygfältsvägen öster om planområdet samt flygplatsen ca 2 km söder om planområdet, är av riksintresse för allmänna kommunikationer.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet ligger ca 6 km öster om Kiruna centrum. Planområdet omfattar tidigare detaljplanerat småindustriområde som utökas lite mot norr. Detaljplanen begränsas i väster av ett naturområde, i norr av befintlig kraftledning, i öster av Flygfältsvägen och i söder av ett naturområde med vattendrag.

Areal

Planområdet består av ca 3,5 hektar mark.

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Tuolluvaara 1:15 som ligger i privat ägo samt fastigheten Tuolluvaara 1:1 som ägs av Kiruna kommun.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDEN****Översiktliga planer**

En fördjupad översiktplan för Kiruna centralort har antagits 2007-01-08. Aktuellt markområde redovisas som ett utredningsområde för ny bebyggelse för kontor, handel hotell, restaurang mm. Planförslaget är därmed förenligt med gällande översiktsplan.

En alternativ korridor för ny dragning av riksväg E10 redovisas i översiktplanen. Den kan ansluta till flygplatsen via Flygfältsvägen omedelbart öster om

planområdet. Detta är ett av flera alternativ som övervägs.

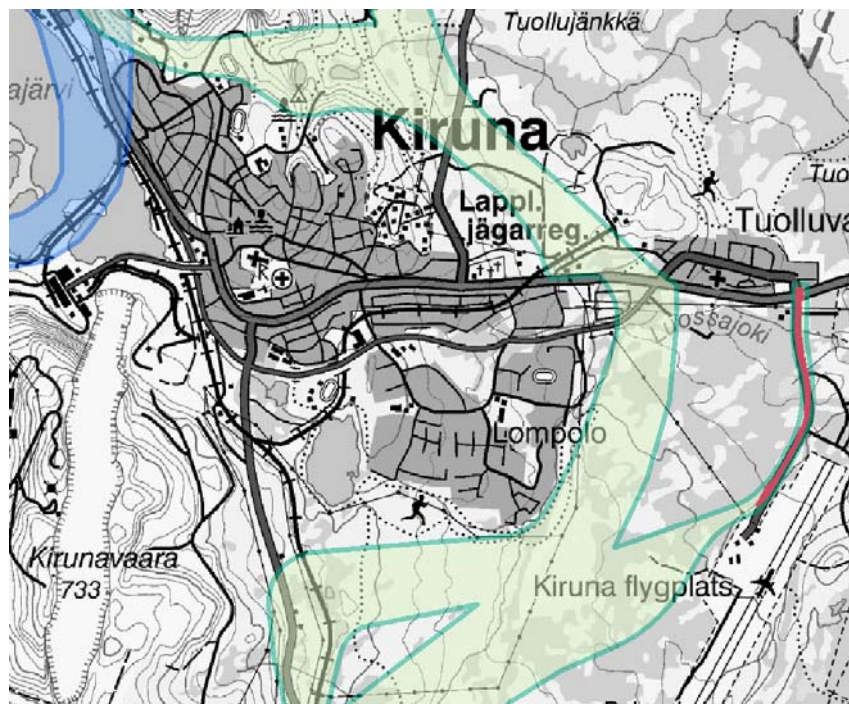


Fig 1. Den östra vägkorridoren (röd linje) avseende ny sträckning E10, möjliggör anslutning till flygplatsen och nuvarande E10 norr om planområdet.

Detaljplan

I gällande detaljplan vilken vann laga kraft 1992-06-06 är området avsatt för småindustri som inte får vara störande för omgivningen.

Kommunala beslut

Kiruna Kommun, miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2005-12-01 att en ny detaljplan får upprättas över berört område. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-05-24 att planen inte medför betydande miljöpåverkan och att en MKB inte behöver upprättas.

Behovsbedömning

Underlag för samråd för behovsbedömning har översänts till Länsstyrelsen för yttrande. Samråd med

länsstyrelsen har skett 2007-04-24. Kommunen anser att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan och att någon miljöbedömning inte behöver genomföras. Planområdet är påverkat av flygbuller men detta kan hanteras inom plan och bygglagens regelverk. Ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver där upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning . Samråd med Luftfartverket är viktigt eftersom flyget utgör ett riksintresse för kommunikationer. Länsstyrelsen betonar att detaljplanen måste utformas på sådant sätt att möjligheten att bedriva flygtrafik inte försvåras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

I förhållande till gällande plan medger planförslaget småindustri med bilservice, kontor och hotellverksamhet får byggas i kvarteret. Planen medger att kvartersmarken får utvidgas norrut fram till kraftledningsområdet.

På marken kommer följande åtgärder att genomföras :

- Nuvarande kontorsbyggnad byggs om till hotell med restaurang.
- Ny infart mot Flygfältsvägen i nordöstra delen av planområdet.
- Ny parkeringsplats får anordnas i anslutning till blivande hotell
- Bränsleförsäljning anordnas i nordvästra delen av området
- Uppställningsplats för lastbilar i anslutning till bränslepumpar.
- Ny rundkörning för långtradare med uppställningsplatser på södra delen av planområdet.

Nuvarande verksamhet med bilservice för lastbilar består och utvecklas vidare.

Den nya rundkörningen för långtradare innebär att mark kommer att fyllas och asfalteras. En mindre bäck inom södra delen av kvarteret avses att täckdikas. Åtgärden är helt i enlighet med gällande detaljplan.

Planområdet berörs av riksintresse för rennärings i form av rastbete, svåra passager och flyttleder för renar. Nuvarande markanvändning är prövad genom detaljplan. Planförslaget medger att kvartersområdet får utökas 0,4 ha norrut och ansluta till kraftedningsområdet. Rennärings påverkas inte av föreslagna utvidgning.

Natur, geoteknik

Den centrala delen av kvarteret är asfalterad och bebyggd. Obebyggd mark finns idag väster och söder om den centralt belägna industribyggnaden. Vegetationen består av torvmarker med fjällbjörkskog. Söder om planområdet rinner Luossajoki. I bäckravinen växer fjällbjörk och vide. Vid utbyggnad av rundkörning med uppställningsplatser för långtradare måste torven grävas ur och ersättas med fyllnadsjord anpassad för körytor. Grundvattennivån är generellt hög i denna del av Kiruna.

Bebyggelseområden

I kvarteret finns en industribyggnad där Scania bedriver verkstadsservice och säljer reservdelar. I området finns även en kontorsbyggnad som avses att byggas om till hotell.

Det råder brist på hotellrum i Kiruna. Det strategiska läget nära E10 och flygplatsen bör ge goda förutsättningar att etablera ett hotell i området. Fastighetsägaren vill även erbjuda service, vila och parkeringsmöjligheter till långtradarchaufförer.

Kvarteret får en blandad verksamhet med hotell, restaurang, kontor, verkstadslokaler och bränslestation. Planen medger att 35% av kvarteret får bebyggas till en byggnadshöjd av 12 meter. I förhållande till gällande plan medges att byggnadshöjden får utökas med 2 meter för att ge hotellet utvecklingsmöjligheter. Hotellets byggnadsyta begränsas till 1000 m².

Den utökade byggrätten i höjd förväntas inte påverka landskapsbilden och tillräckligt stort utrymme finns inom kvarteret för att klara parkeringsbehovet.

Endast källarlösa hus medges på grund av hög grundvattennivå i området. Den blandade verksamheten med verkstad och hotellverksamhet bör normalt sett inte innebära några konflikter eller störningar eftersom ingen bilserviceverksamhet förekommer kvällstid. Verksamheten bedrivs inomhus och bedöms inte orsaka buller eller andra störande inslag. Planen föreskriver att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Bilserviceanläggningen och hanteringen av drivmedel och risk för oljespill, utformas enligt gällande bestämmelser och prövas genom bygglov. Bilserviceanläggningen ska utformas så att eventuellt dropp och läckage från tankplats och uppställda fordon inte når grundvatten eller diken, eftersom föroreningsrisken är stor med tanke på områdets höga grundvattennivå.

Skyddsrum

Ett skyddsrum ligger i området.

Gator och trafik

Vägverket utreder ny sträckning av väg E10. Den utredningskorridor som berör planområdet visas i figur 1, sid 3.

Om E10 läggs om enligt den östra korridoren förbi flygplatsen så innebär det en ökad trafikbelastning på Flygfältsvägen.

Planen medger ytterligare en anslutning mot Flygfältsvägen närmast kraftledningen. Syftet är att ordna en infart direkt till blivande hotell. Angöringen till hotellet kan då trafiksepareras från övrig trafikstrande verksamhet.

Övriga två anslutningar medger rundkörning inne på parkeringen samt utfart från uppställningsplatsen för långtradarna.

Flygfältsvägen är rak med goda siktförhållanden i aktuellt avsnitt vilket kan motivera den nya anslutningen. Planen medger tre reglerade anslutningar mot Flygfältsvägen. Utfartsförbud med stängselskyldighet säkerställer att inga ytterligare

utfarter tillåts mot Flygfältsvägen utöver de tre som redovisas i planförslaget.

Om verksamheten inom Östra Industriområdet fortsätter att utvecklas mot mer service och handel kan en översyn av gång och cykelvägnätet behöva genomföras. Ökad gångtrafik mellan Tuolluvaara bostadsområde norr om E10 och planområdet, kan på längre sikt komma att kräva planskild korsning i form av tunnel eller bro, eller annan åtgärd som tryggar oskyddade trafikanters passage över E10.

Stängsel

I gällande detaljplan redovisas stängselskyldighet längs kvartersgränsen. Denna planbestämmelse är en eftergift åt rennäringsen eftersom en flyttled passerar genom området. I området har stängsel uppförts men inte enligt gällande plan intentioner. Under samrådet har Gabna Sameby önskat att området förblir instängslat. Den kommersiella verksamheten måste kunna fungera med god tillgänglighet för besökare samtidigt som renar bör hållas utanför området. Del av området kan hållas instängslat men knappast hela området. Stängselskyldighet redovisats på längs den norra, västra och södra kvartersgränsen. Reglerade infarter redovisas mot Flygfältsvägen österut.

Störningar

Området ligger ca 2 km norr flygplatsens terminalbyggnad och närmaste delen av rullbanan ligger endast 1 km sydost om planområdet. Flygbullernivåerna uppgår till ca 90 dBA maxvärde eller till och med något högre beroende på inflygningsriktning.

Antalet ankomster och avgångar från Kiruna flygplats varierar från dag till dag. Normalt avgår 3-5 flygplan dagligen och 1-6 flygplan ankommer dagligen. Det tidigaste flygplanet avgår 06⁰⁰ och det senaste planet ankommer 23¹⁵ fem dagar i veckan. Inga flygplan trafikerar flygplatsen mellan 00⁰⁰–06⁰⁰.

Riktvärdet för inomhusbuller gäller för bostäder.

Nattetid är 45dBA maximalnivå. Med nattetid avses tiden mellan 22⁰⁰–06⁰⁰. För hotell finns inga riktvärden men motsvarande bullerskydd bör tillämpas för att erhålla ett bra ljudklimat för hotellgästerna.

Svensk Standard (SS 025267(2)) är en frivillig ljudklassningsstandard. Standarden innehåller fyra klasser A-D. Boverkets byggnadsreger (BBR) hänvisar till klass C vid ny- och tillbyggnader. Inomhusvärdet i klass C, 45dBA är den nivå som enligt SS får överskridas max 5 gånger per natt mellan 22⁰⁰–06⁰⁰.

Med dagens flygtrafik överskrids inomhusvärdena färre än 5 gånger per natt mellan 22⁰⁰–06⁰⁰.

Eftersom riktvärdet för buller endast gäller för bostäder införs inga planbestämmelser om krav på ljuddämpning av fönster och fasader i hotellet. Fastighetsägaren rekommenderas att följa Svensk Standard klass C

Eftersom området också kommer att trafikeras av långtradare nattetid, finns ytterligare motiv till dämpa inomhusbullret i hotelldelen.

Teknisk försörjning Genom norra delen av planområdet går flera vatten-, avlopps-, och elledningar. Inga byggnader får uppföras inom detta område vilket regleras i detaljplanens bestämmelser. För vatten och avloppsledningar har ledningsområden (u-områden) redovisats på plankartan. En mindre transformatorstation ligger även i norra delen av planområdet. En mindre elledning passerar längs den norra gränsen. Området kommer att användas till infartsväg. Ledningen kan då behöva grävas ner och läggas som jordkabel i kvarteret.

I kvarteret finns även fjärrvärmeledningar. Om en parkeringsplats anläggs kan behov uppkomma att ledningarna måste tilläggsisoleras. Även brunnar o.d måste nivåanpassas. Innan schaktningsarbeten påbörjas måste exploatören ta kontakt med samtliga ledningsnärinnehavare för att säkerställa att ledningsnäten inte skadas.

Dagvattnet avleds vis öppet dike beläget i den västra delen av området. Den södra delen av området måste täckdikas, när området fylls upp och iordningsställs som rastplats för långtradare.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år efter det datum planen har vunnit laga kraft. Planens genomförande redovisas i genomförandebeskrivningen.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planen har utarbetats under ledning av Kiruna kommun, Statsarkitektkontoret. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av privat beställare vilken har tecknat planavtal med kommunen.

REVIDERING

Efter planutställningen har planen reviderats. På plankartan har stängselskyldighet införts längs den norra, västra och södra kvartersgränden. Revideringen berör endast plankartan.

Upprättad september 2007

Reviderad 2007-11-02

Planförfattare:

Mats Sandqvist
Fysisk planerare
MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Planhandläggare

Sandra Minde
Planarkitekt
Kiruna kommun