

DETALJPLAN FÖR LILLA SKOLAN 2 och 3 samt del av CENTRUM 4:3

Centrumverksamhet

Kiruna Kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kirunabostäder AB avser ny- till och ombyggnad på den befintliga gallerian belägen inom fastigheten Lilla Skolan 3 i centrala Kiruna. Behov finns av utökade handelslokaler samt hotellmöjligheter i centrum och gallerians attraktivitet behöver höjas.

Tillbyggnaden för handel får utföras i en våning. Våning 2 får byggas om till hotell. Begränsning i antalet våningar har införts mot fastigheten Lilla skolan 2, som är kulturhistoriskt värdefull.

Fastigheten Lilla skolan 2 ingår också i planområdet men ingen förändring medges jämfört mot gällande plan.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att krävas.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Förändringen av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljön. Det befintliga indragna fasadlivet på gallerian gentemot Lilla skolan 2 skall bibehållas.

Planområdet ligger också inom riksintresse för ämnen och mineraler. Planen medger utökade byggrätter för handel. En smärre intressekonflikt med riksintresset mineraler föreligger eftersom gruvans deformationszoner kan komma att påverka området om ca 15-20 år. Befintliga fastigheter måste dock kunna fungera och få utvecklas fram till dess att de måste lösas in av säkerhetsskäl. Plangenomförandet bedöms därför vara förenligt med riksintresset för mineraler.

Enligt kommunens bedömning kommer planens genomförande inte att leda till betydande miljöpåverkan. Planens genomförande är därför förenligt med miljöbalken 3-5 kap.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för flertalet ämnen, t ex kväveoxider, kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar och ozon. De användningar som föreslås i detaljplanen är inte av sådan art att ökade värden av miljö kvalitetsnormerna förändras. Planens genomförande medför viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att man kan anta att miljö kvalitetsnormernas värden överskrider.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av fastigheten Lilla skolan 2 och 3 samt del av Centrum 4:3 som ligger i mitten av Kiruna centrum.

Areal

Planområdet består av drygt 0,5 hektar mark.

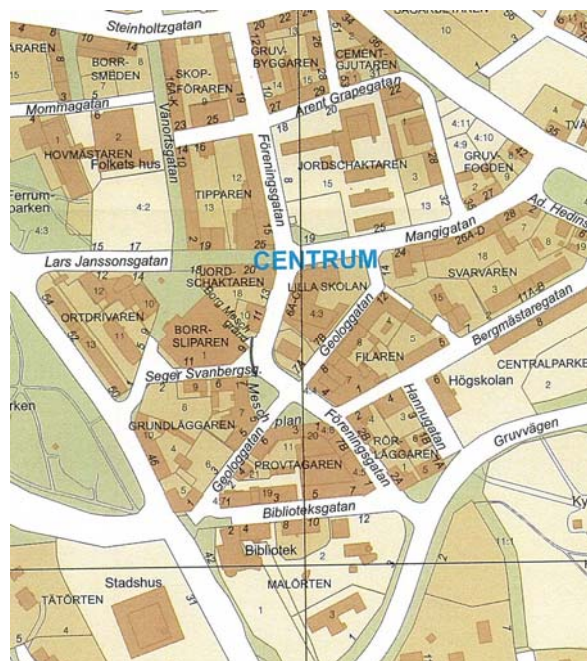
Markägoförhållanden

Fastigheten Lilla skolan 3 ägs av Kirunabostäder. Lilla skolan 2 är i privat ägo. Centrum 4:3 är kommunalt ägt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupad översiktplan för Kiruna centralort antogs av Kommunfullmäktige 2007-01-08. Planområdet anges som parkmark, gångväg, naturmark samt kontor, handel, bostäder, hotell,



Figur 1. Översiktspild över Kiruna centrum. Kv Lilla skolan är beläget i mitten av bilden.

restaurang samt kommunikationsanläggning. Bebyggelsen i centrum har stor variation i proportioner, fasadgestaltning och fasadmaterial vilket bidrar till att miljöerna upplevs röriga och estetiskt osammanhängande.

Detaljplaner

För området gäller *Detaljplan för del av centrum, kv Lilla skolan*. Planen vann laga kraft 1993-05-28 och har arkivnumret 25-P93/79. För planområdet gäller kontor och handel i två våningar med möjlighet att inrätta suterrängvåning samt tillhörande parkeringsplatser på Lilla skolan 3 och för Lilla skolan 2 regleras kontor med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Riksintressen

Hela Kiruna centralort ligger inom riksintresse för kulturmiljön varför all planläggning och planering måste ta hänsyn till stadens kulturhistoriskt värdefulla bebyggelser och miljöer.

Planområdet ligger också inom riksintresse för ämnen och mineraler.

Behovsbedömning

Enligt PBL 5:18 ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för de 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.

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning av om miljöbedömning krävs för detaljplanen. Behovsbedömningen har skickats på samråd till Länsstyrelsen och Kiruna Naturskyddsförening. Länsstyrelsen anser i sitt yttrande att ytterligare höjning av byggnaden på Lilla skolan 3 är olycklig, men delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

I behovsbedömningen har en utredning av detaljplanens miljöpåverkan utretts och slutsatsen är att genomförandet av detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan. Skadan på den i detaljplanen skyddade forna rektorsbostaden är redan skedd i och med nuvarande byggnads tillkomst. Byggnadshöjdens konsekvenser för forna rektorsbostaden på Lilla skolan 2 bör utredas i planarbetet.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-09-03 § 201 att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas och att byggnadshöjdens konsekvenser på Lilla skolan 2 utreds, beskrivs och beaktas i planarbetet.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-06-11 att detaljplanen för Lilla skolan 3 får ändras för att utöka affärsytan och att en parkeringsutredning ska göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och natur

På Lilla skolan 2 finns planteringar i form av träd, gräsytor och buskar. Inom Lilla skolan 3 finns inga gröna ytor. Höjdskillnaden mellan den nordliga samt södra delen av planområdet är ca 7 meter. På den del av Centrum 4:3 som ingår i planområdet finns parkmark som kommunen äger och sköter.

Bebyggelseområden

Fd. rektorsbostaden, Lilla skolan 2

Den befintliga bebyggelsen på fastigheten Lilla skolan 2 består av den fd. rektorsexpeditionen. Detaljplanen medger ingen om- eller tillbyggnad på fastigheten jämfört med gällande detaljplan.

Byggnaden är en välbevarad och karaktäristisk byggnad som representerar 1920-talets byggnadsstil med murade väggar och putsade fasader. Bestämmelser finns som reglerar att skyltar och ljusreklam skall anpassas till byggnadens karaktär, skall sitta på fasaden och får inte nå upp över taket. Byggnaden får inte rivras.



Figur 2. Fotomontage från söder visande fastigheterna Lilla skolan 2 och 3. Bild: MAF Arkitektkontor AB.

Gallerian, Lilla skolan 3

I byggnaden på Lilla skolan 3 inryms en shoppinggalleria i ett plan med tillhörande suterrängvåning samt kontorslokaler på plan 2.

Kontorslokalerna på plan två avses att omvandlas till hotell.

Mot fastigheten Lilla skolan 2 införs begränsningar så att plan två blir inskjuten jämfört mot fasaden på plan ett samt att suterrängvåningen förblir lika den nuvarande omfattningen.

Tillbyggnad planeras i östra delen, mot Geologgatan, för att inrymma mer butikslokaler/restaurang. Tillbyggnaden skall placeras på befintligt parkeringsområde och tillbyggnaden får uppföras i ett plan.



Figur 3. Fotomontage från norr visande huvudentrén till gallerian. Bild: MAF Arkitektkontor AB.

Den norra fasaden förändras och tillåts upp till två våningar längs Mangigatan och Föreningsgatan. En befintlig busskur finns placerad inom området och denna måste flyttas.

Övrig bebyggelse utanför planområdet

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Kiruna och omgivande bebyggelse har varierande höjd och form. Längs Geologgatans södra sida finns t.ex. flerbostadshus uppförd i fyra våningar.

Trafik

Bil

Allmän trafik leds kring kvarteret.

Varumottagning

Varumottagning till gallerian skall även fortsättningsvis ske från Geologgatan, som är den minst trafikerade gatan i anslutning till planområdet. Utfartsförbud reglerar var in och utfart får ske.

Gång- och cykel

Gång- och cykelvägnät finns väl utbyggt med trottoar samt gågator i Kiruna centrum. Ytterligare komplettering bedöms inte vara nödvändig med planens genomförande.

Buss

En busskur finns i norra delen av planområdet och denna måste omlokaliseras när byggnationer blir aktuella inom planområdet. En möjlig lösning istället för att flytta busskuren kan vara att samnyttja gallerians lokaler med en väntplats för kollektivtrafiken. Exploatören är ansvarig för ersättande av busshållplatsen om den måste avlägsnas från sitt nuvarande läge.

Parkering

Befintliga parkeringsplatser inom Lilla skolan 3 omvandlas till byggbar mark och möjligheterna att parkera inom fastigheten försvinner.

Detaljplanen medger följande byggrätter för gallerian:

Våning 2	1980 kvm
Våning 1	3700 kvm
Suterrängvåning	2900 kvm
Totalt:	9900 kvm

Parkeringsnorm för Kiruna fastställer 37 för butiker samt 25 för övrig detaljhandel och kontor. Då planen inte innehar begränsningar i fördelning mellan de olika ändamålen baseras parkeringsberäkning på det högsta normtalet men med samnyttjande då området är centralt beläget. Parkeringsbehovet blir då enligt beräkning 213 platser.

I gällande plan fanns ca 5000 kvm bruttoarea inom fastigheten och 36 parkeringsplatser.

En särskild parkeringsutredning för Kiruna C har upprättats under hösten 2009. Slutsatsen i parkeringsutredningen slår fast att de 36 centralt belägna parkeringsplatser på Lilla skolan 3 försvinner men att dessa platser inte var nyttjade mer än till 42 procent trots att det var under den tidpunkt då högtrafik förväntades. Vidare fastställs att en utbyggnad av gallerian bidrar till en förtätning av den idag glesa stadsstrukturen inom centrum. Om entréer till den nya gallerian placeras strategiskt kan handelsområdet upplevas mer tillgängligt, mer kompakt och därmed minska rörelsen med bil i centrum.

All besöksparkering hänvisas till allmänna parkeringsplatser samt gatuparkering. Personalparkering och handikapparkering måste dock reserveras och lämpligt parkeringsområde är fastigheten Jordschaktaren 15, belägen norr om planområdet. I dagsläget finns 33 allmänna parkeringsplatser inom Jordschaktaren 15.

Parkering för Lilla skolan 2 sker även fortsättningsvis inom den egna fastigheten. Parkeringen för fastigheten sker med matning från Geologgatan. Obehörig parkering har skett inom fastigheten och en översyn kring angöringen till parkeringen kommer att ske av fastighetsägaren.

Flygtrafik

Planområdet ligger inom höjdbegränsande områden för Kiruna flygplats. De föreslagna byggnaderna är dock inte så pass höga att de genomtränger hinderytorna.

Miljö- och riskfaktorer

Inga särskilda miljö- och riskfaktorer föreligger inom planområdet eller förorsakas av de planerade verksamheterna.

Störningar

Viss bullerstörning från trafik kan förekomma men är av sådan ringa art att åtgärd är omotiverad.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten-, avlopps- samt fjärrvärmesystem.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är satt till 5 år.

En gällande tomtindelning med laga kraft 1963-05-08 finns inom planområdet och denna upphör att gälla med detaljplanens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

De flesta parkeringsplatserna inom planområdet försvinner då tillbyggnaden av gallerian genomförs. Centrumkärnan är relativt liten samtidigt som handeln/målpunkterna ligger glest mellan varandra. Då det är glest mellan olika målpunkter tenderar det till att centrumbesökarna kör bil mellan olika målpunkter och parkerar om. Beteendet förklarar varför kommunen fått signaler om att antalet parkeringsplatser är för få i centrum.

Konsekvensen av borttagandet av parkeringsplatser är att all besöksparkering måste ske på andra närbelägna allmänna parkeringsplatser. Personalparkering och handikapparkering måste dock reserveras på allmänna parkeringsplatser såsom exempelvis Jordschaktaren 15.

På den sydvästra fasaden av gallerian medges ingen förändring jämfört mot gällande detaljplan och den befintliga byggnaden. Ett indrag på plan två minskar upplevelsen av en hög dominant byggnad mot den mer kulturhistoriska bebyggelsen på Lilla skolan 2. Inga negativa konsekvenser kan antas med planens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad 2010-02-26



Planförfattare:

AnneLie Granljung
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor AB

Planhandläggare:

Mary Rosenfors
Planerare miljö och samhälle
Samhällsbyggnadskontoret Kiruna kommun