

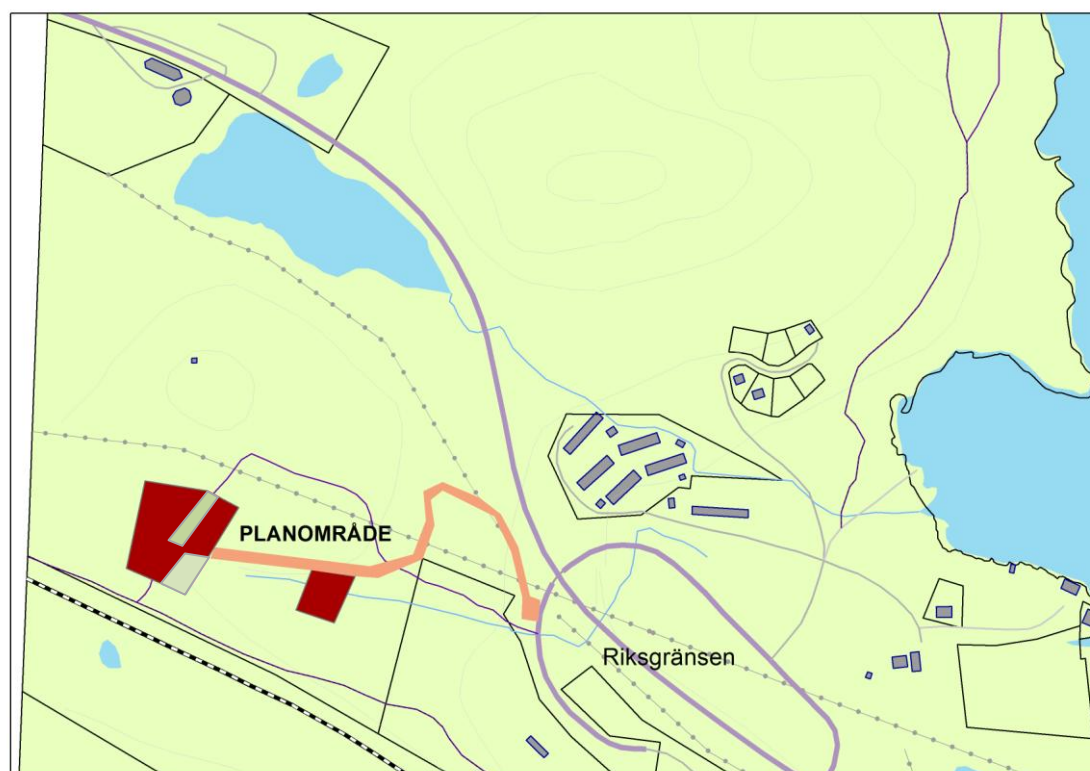


Detaljplan för del av Riksgränsen 1:6

LOKSTALLSRUINEN

Kiruna kommun

Norrbottens län



Upprättad april 2014, reviderad augusti 2014

ANTAGANDEHANDLING





PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Följande handlingar antas:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att pröva de planmässiga förutsättningarna för att uppföra ett hotell i anslutning till lokstallsruinen i Riksgränsen. Även ett hotellannex, personalbostäder och parkering behövs i området.

Affärsidén är att uppföra ett hotell som riktar sitt marknadsintresse mot kunder som söker utmaningar och spännande aktiviteter. Logi, transportservice och olika aktiviteter kommer därför troligtvis att säljas som paketresor. Det innebär att riktad kommersiell marknadsföring kommer att genomföras mot resenärer som i första hand har skidåkning som specialintresse. Utbudet av aktiviteter kan senare utvidgas och omfatta året-runt-turism med olika säsonsaktiviteter.

FÖRENLIGT MED 3, 4, 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

För området gäller riksintressen enligt Miljöbalken 3 kap. 5, 6 och 8§§. Detta avser rennäring, natur och friluftsliv, kulturmiljövård och kommunikationer. För området gäller även riksintressen med geografiska bestämmelser enligt Miljöbalken 4 kap. 1, 2, 5, 6 och 8§§.

MILJÖBALKEN KAP. 3

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

Miljöbalken 3 kap. 5§ Riksintresse rennäring

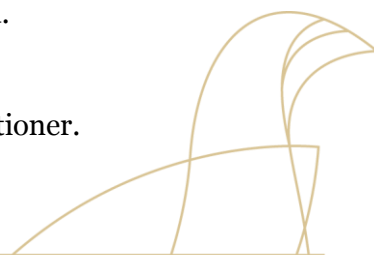
Planområdet ligger inom Gabna sameby och berör riksintresse för rennäringen.

Miljöbalken 3 kap. 6§ Riksintresse friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård

Området är av riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård.

Miljöbalken 3 kap. 8§ Riksintresse kommunikationer

Väg E10 och järnvägen (Malmbanan) är av riksintresse för kommunikationer.



**MILJÖBALKEN KAP.4*****Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet***

Aktuellt planområde berörs av bestämmelserna i kap. 4. De områden som anges i paragraferna till detta kapitel är, med hänsyn till deras natur- och kulturvärden, i sin helhet av riksintresse. Exploatering får endast ske om de inte möter något hinder enligt 2-8§§ samt att områdets natur- och kulturvärden inte påtagligt skadas. Utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet hindras dock inte av dessa bestämmelser. Därför är föreliggande detaljplan förenlig med miljöbalkens 4:e kapitel.

MILJÖBALKEN KAP.5***Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning***

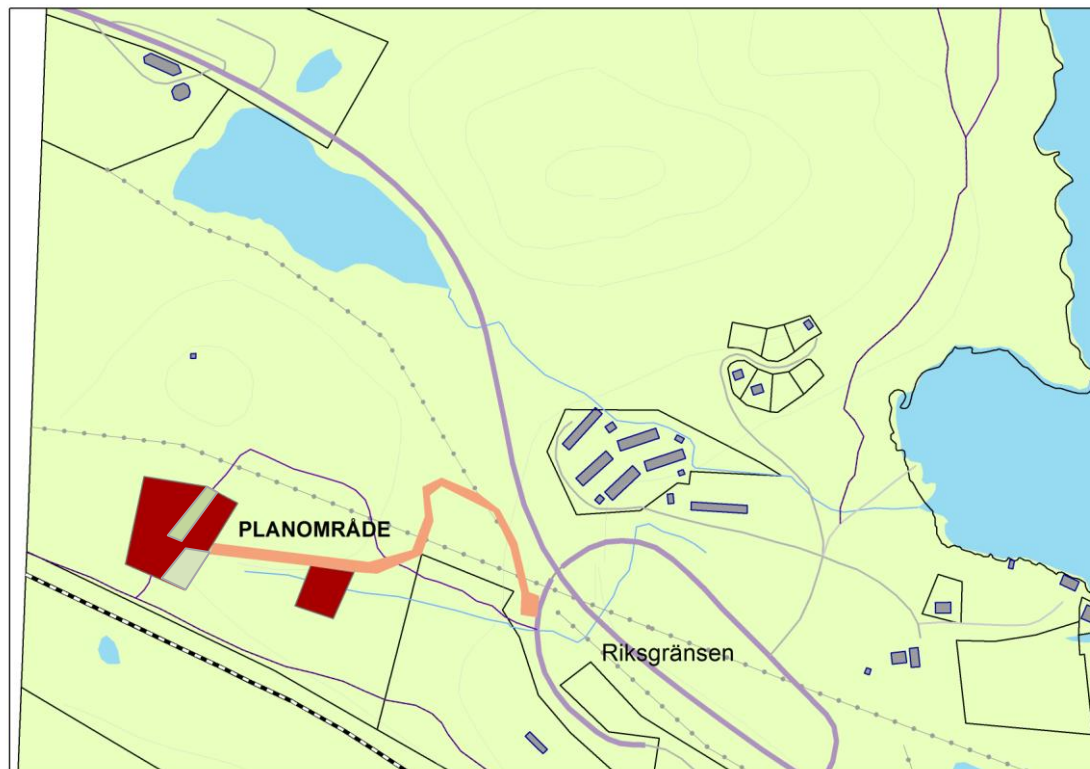
För att säkerställa kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt finns miljö kvalitetsnormer reglerade för ett flertal ämnen, enligt miljöbalken 5 kap. 1§. Dessa normer finns för att varaktigt skydda, alternativt avhjälpa skador på eller olägenheter för, människors hälsa eller miljön. Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik samt skotertrafik 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 miljöbalkens 3-5 kap.

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressena på ett negativt sätt. Planområdet berör endast ett mindre markområde. Riksintresse för rennäring och naturvård påverkas inte. Riksintresse för kulturmiljövård påverkas men planens syfte är att förstärka och lyfta fram kulturvärdena och att öka tillgängligheten till området. Riksintresse för kommunikationer påverkas inte när planen genomförs.





Figur 1. Översiktskarta över Riksgränsen. Planområdet är markerat med rött och rosa.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet omfattar markområdet runt lokstallsruinen samt tillfartsväg till det nya hotellområdet. Området ligger vid riksgränsen mot Norge omedelbart norr om Malmbanan. Detaljplanen angränsar i sydost mot befintligt hotellområde i skidorten Riksgränsen (se figur 1).

Närmaste stad är Narvik som ligger ca 50 km västerut. Kiruna tätort ligger ca 130 km sydost om planområdet.

AREAL

Planområdet omfattar ca 2,2 hektar mark.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör fastigheten Riksgränsen 1:6.





TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

En ny fördjupad översiktsplan för Torneträskområdet har antagit i mars 2014. Översiktsplanen anger att området är avsett för anläggningsturism och markanvändningen är avsedd för hotell och fritidsbebyggelse.

I den fördjupade översiktsplanen presenteras en övergripande strategi för bl.a. Riksgränsen. Eftersom området innehar goda förutsättningar för skidåkning, fjällvandring och andra naturupplevelser finns stora utvecklingsmöjligheter. Därför prioriteras här etableringar för anläggningsturism. Detaljplanens syfte att utreda de planmässiga förutsättningarna för ett hotell i anslutning till lokstallsruinen går i linje med den fördjupade översiktsplanens strategi.

Bebyggelsekaraktär

I den fördjupade översiktsplanen för Torneträskområdet förespråkas mörka och naturnära tak- och fasadkulörer. Detta för att byggnaderna på ett behagligt sätt ska samspela med omgivningen. Hotellbyggnaden ska i första hand samspela med ruinen. Hotellet bör färgsättas med en mörk kulör som är väl anpassad till muren.

Sadeltak rekommenderas på personalhuset och annexet. Dessa byggnader kan med fördel färgas med faluröd slamfärg.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. Planområdet angränsar till detaljplan för "Del av Riksgränsen, Riksgränsen 1:24 m.fl. Hotell och skidbacke." Detaljplanen vann laga kraft 2005-09-20.

KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-05-30 att en ny detaljplan får upprättas över området. Handläggningen ska ske med normalt planförfarande.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt den så kallade MKB-förordningen (1998:905) ska kommunen alltid göra en bedömning av huruvida genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt PBL 4 kap. 34§ ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) 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 plankontor 2013-11-04 som bedömer att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11§. Kommunen anser därför att någon miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap. 11–18 §§ inte behöver göras.

I ett yttrande från 2013-11-21 anser länsstyrelsen att det inte går att utesluta att ett genomförande av den aktuella detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens uppfattning är att det bör vara möjligt att utveckla området för det syfte som anges, men att det finns många motstående intressen och att påverkan på dessa avgörs av på vilket sätt området exploateras. En miljöbedömning med MKB kan bidra till framtagandet av bästa lösningen för området, när det gäller påverkan på olika intressen. Förutom risk för påverkan på riksintresset för kulturmiljö med fornvårdsmiljö och kulturlämningar anser länsstyrelsen att närheten till Malmbanan och den dubbelspårsutredning som är aktuell behöver beaktas.

Kommunen anser att en miljökonsekvensbeskrivning endast behöver upprättas när planens genomförande kan leda till betydande miljöpåverkan. Kommunen gör bedömningen att uppförande av hotell inte orsakar betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna behandlas i planbeskrivningen.

Nya byggnader kommer att ge en mindre påverkan på stads- och landskapsbilden. De kulturlämningar som finns i området kommer att hanteras varsamt och tas hänsyn till i detaljplanen. Riksintresset för kulturmiljövård, rennäring, naturvård, rörligt friluftsliv samt friluftsliv och turism bedöms inte påverkas i någon större utsträckning. Fler människor bedöms komma att besöka platsen varför inte heller närrekreationsområde eller allemansrätt bedöms påverkas negativt.

Trafikverket bedömer att det markutrymme som kommer att krävas för dubbelspår och eventuellt andra tillhörande lösningar, inte kommer att stå i konflikt med planerad hotelletablering.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet sluttar i östlig riktning, med en höjdskillnad på 36 meter från lokstallsruinen ner till befintlig väg. Området runt lokstallsruinen består främst av kala berghällar. Några blöta partier med myrmark och små sjöar finns precis norr om lokstallsruinen samt drygt 80 meter öster om ruinen. I den östra delen finns högre växtlighet i form av mossrik hedbjörkskog. Undervegetationen utgörs av blåbärs- eller kråkris, gräs och låga örter.





Marken närmast järnvägen väster om det befintliga hotellområdet är fuktigt. Här rinner flera mindre bäckar ner i den sänka som har bildats. Sediment från omgivande berg rinner ner via vattendragen och avsätts i området.

Det finns inga registrerade objekt i databaserna Artportalen + Artdatabankens gamla Observationsdatabas som berör planområdet. Enligt tidigare genomförd miljökonsekvensbeskrivning (MKB) samt fördjupad översiktsplan för Torneträskområdet (Kiruna kommun, juni 2013) så bedöms en exploatering ha ingen-liten påverkan på växt-djurliv. Vidare står det att "Växtlivet påverkas lokalt. Inga utpekade bevarandevärden berörs".

Klimat

Riksgränsen har snörika vintrar. Området ligger på kalvfället med ibland hårda vindar och snödrev.

Markbeskaffenhet

Det planerade hotellområdet består till stor del av kala hållmarker, se figur 2. Marken är stabil men det krävs en del sprängningar för att ge plats för den nya hotellbyggnaden. Det krävs också sprängningar för att kunna lägga ner ledningsnät i marken. Övriga byggrätter har stabila markförhållanden. Jordtäcket i området är generellt tunt och berghällarna ligger avtäckta i stora delar av området.

Arbetsmetoder för sprängning anpassas till kulturlämningarnas känslighet. Metoder för sprängning måste noga analyseras och kvalitetssäkras under byggskedet.



Figur 2. Lokstallsruinen barmark. Översiktsbild över planområdet. (Foto: Clas Darvik)

***Förorenad mark***

Platsen har tidigare använts till underhåll och service av ånglok. Oljehantering vid service har förekommit i området. En markundersökning har genomförts under hösten 2013. Markprover har tagits i de forna smörjgroparna eftersom föroreningar kan befaras där. Jordproverna har sedan skickats till ett laboratorium för analys.

Enligt undersökningen visar jordproverna att det finns en del tungmetaller i jorden. Allvarligast är halten kvicksilver som är klart över MKM (riktvärde för mindre känslig mark, vilket motsvarar industrimark) i smörjgrop 4. Kviksilver är en allvarlig förorening då det kan avgå som ånga. Även koppar, bly och zink har halter över MKM. För arsenik, barium, kadmium, kobolt, nickel och vanadin överstiger halterna KM (riktvärde för känslig mark, vilket motsvarar mark för bostadsändamål).

För de organiska föreningarna överstiger PAH-H (tungt PAH:er) halter för MKM. PAH-M (mellan PAH:er), alifater >C16-C35 och aromater >C10-C16 överstiger riktvärden för KM.

Provet i smörjgrop 4 är mer förorenat än provet i smörjgrop 5. Beträffande föroreningarna motsvarar de vad som kan förväntas i samband med underhåll av ånglok, såsom tungmetaller, tyngre alifater, aromater och PAH. Det bör inte finnas något hinder med hänsyn till föroreningens art och halt som hindrar en etablering på platsen. Den konstaterade föroreningen bedöms kunna tas om hand på ett enkelt sätt genom schaktning (rensning) av smörjgroparna. Varje smörjgrop är ca 22 m lång och 1 m bred. Antas ett medeltal på 1,5 m djup fyllning inuti gravarna, som är 10 stycken, motsvarar det en volym av 300 – 350 m³ som måste saneras. Föroreningshalterna är klart under nivån för farligt avfall och massorna bör således kunna deponeras på en deponi för icke-farligt avfall.



Figur 3. Smörjgrop



Där byggnader ska uppföras kommer marken inventeras och ytterligare provtagningar genomföras.

För att säkerställa att marksaneringen genomförs införs en planbestämmelse med lydelsen ” Bygglov får inte medges förrän markförorening har avhjälppts”.

Radon

Det finns risk för höga radonhalter i planområdet. Däremot finns inga riktvärden för hotell. För bostäder ska enligt Boverkets Byggregler (BBR) en bostad planeras och byggas så att radonhalten inte överskrider gränsvärdet 200 Bq/m³. Detta kan uppnås genom radonsäkert eller radonskyddat utförande.

Även dricksvattnet från källor och borrade brunnar kan innehålla förhöjda radon- och/eller uranhalter. Livsmedelsverkets gränsvärde för dricksvatten som är tjänligt med anmärkning är 100 Bq/l. Dricksvattnet i området behöver därför analyseras kontinuerligt. Vid behov måste vattnet luftas för att få ner radonhalten.

Risk för skred/lavinrisk

I Riksgränsen förekommer laviner. Området närmast lokstallsruinen är i mindre grad utsatt för lavinfara. Järnvägen är överbyggd vid Riksgränsen med ett järnväggalleri för att skyddas mot laviner. Galleriet är utformat så att snön kan glida över galleriet. Avståndet mellan järnväg och lokstallsruin är ca 50 meter. Den nya hotelldelen placeras norr om ruinen ca 100 meter från järnvägen. Lavinfaran är mindre i denna del av skidorten. Risken bedöms därför som liten att laviner skulle kunna nå fram till planerat hotell.

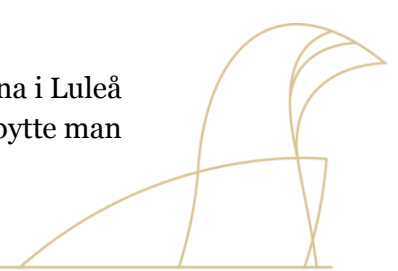
Dagvatten

Marken består till stor del av berghällar. Vatten ansamlas i låglänta partier eller rinner ner i sprickor i berget. Ytvatten rinner ner för berget via bäckar som löper ner genom området. Inget dagvattennät planeras i området. I anslutning till planerad väg anläggs diken som leder bort vattnet från vägen. Dikena är anslutna till kulvertar under både befintlig tillfartsväg och E10. Hårdgjorda ytor ger en något ökad mängd dagvatten genom att infiltrationen i mark minskar men också en snabbare avrinning (högre toppar). Dikena ska vara ordentligt säkrade vilket gör att sedimentationstransporten inte förändras. Under anläggningstiden ska påverkan av dagvatten särskilt beaktas. För att ytterligare minska risken för erosion kan det övervägas att leda ut vattnet från vägdikena i terrängen på några ställen. Detta hjälper också till att minska vattenflödet och vattnets hastighet i dikena.

Kulturlämningar

Lokstallet

För att förbinda gruvorna i Kiruna och Malmberget med malmhamnarna i Luleå och Narvik byggdes Malmbanan, som invigdes 1903. Vid Riksgränsen bytte man lok och personal samt fyllde på loken med kol och vatten. Året innan





invigningen av Malmbanan färdigställdes lokstallet vid Riksgränsen. Den halvcirkelformade byggnaden med inbyggd vändskiva och tio lokstall användes till att parkera och underhålla loken. Med sitt utsatta läge med extrema vintrar byggdes lokstallet för att motstå väder och vind. Detta gjorde lokstallet unikt.

Riksgränsen var i begynnelsen en av banans viktigaste stationer för både personal och fordon, men degraderades till hållplats redan på 1920-talet. Som station var Riksgränsen alltför utsatt för snödrev med igensnöade tåg som följd. År 1915 elektrifierades sträckan Riksgränsen-Kiruna, vilket då var världens längsta eldrivna projekt. När även sträckan till Narvik stod klar för ellok 1923 fattades beslutet att ordna med gemensam tågtrafik. Detta innebar att lokstallet inte längre behövdes. Det togs ur drift och revs 1927. Kvar finns den halvcirkelformade stenväggen.



Figur 4. Lokstallsruinen och dess närområde i vinterskrud. (Foto: Clas Darvik)

Övriga kulturlämningar i området

Vid lokstallet fanns även andra byggnader. Ett vattentorn för att fylla lokens pannor stod vid vändskivan. Flera hus fanns i närheten av lokstallet. I husen bodde lokstallsarbetare och tågpersonalen kunde övernatta där.

Rallarvägen är den gamla materialväg som användes under byggandet av Malmbanan. Den följer järnvägen genom landskapet och sträcker sig mellan Abisko på svenska sidan och Rombaksbotn i Norge. Rallarvägen sträcker sig genom hela området och bidrar starkt till Ofotenbanans höga kulturhistoriska värde. Den har även ett pedagogiskt värde då den bidrar till förståelsen av arbetet bakom byggandet av banan. Den löper parallellt med järnvägen omedelbart utanför planområdet.





I detaljplanen införs en planbestämmelse q1 som anger att byggnadsruin inte får förvanskas eller rivras. Planens genomförande bedöms inte fysiskt påverka kulturlämningarna.

Fornlämningars lagskydd

En lagändring har trätt i kraft vid årsskiftet 2014. Lämningarna i området är inte längre automatiskt fasta fornlämningar. Länsstyrelsen överväger att, i enlighet med den reviderade lagen, besluta om fornminnesförklaring av lämningarna.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen (KML). För verksamheter som kräver markexploatering, t.ex. ny bebyggelse, ska kommunen samråda med länsstyrelsen enligt KML 2 kap. 10§. Detta för att undvika ingrepp i lagskyddade fornlämningar. Samråd har skett vid ett flertal tillfällen mellan länsstyrelsen och exploatör. Länsstyrelsen har avgett ett positivt förhandsbesked under förutsättning att en rad villkor uppfylls. Villkoren avser miljösanering, kontroll och uppföljning under byggskedet, dokumentation, granskning av ritningar, samråd samt tillträde till området.

Länsstyrelsen avser att besluta om prövning enligt PBL 11:12 för lov och förhandsbesked som berör planområdet.

Landskapsbild

Området har en storslagen landskapsbild med sina bergsmassiv och möjlighet till utblickar över Torneträsk. Den planerade hotellbyggnaden kommer att uppfattas som en solitär byggnad i landskapet. Byggnaderna kommer bli synliga i landskapet men ändå uppfattas som ett mindre element i det storslagna fjälllandskapet. Detaljplanen medger endast byggrätt för mindre byggnader i högst två våningar.

Hotellbyggnaden utformas så att den underordnar sig naturlandskapen och platsens speciella förutsättningar genom val av material och färgsättning i dova kulörer. Påverkan på natur och landskapsbild bedöms därför bli liten. Generellt inom planområdet införs en planbestämmelse med följande lydelse: "Fasader och takmaterial ska färgsättas med mörka dova kulörer."

BEBYGGELSEOMRÅDEN

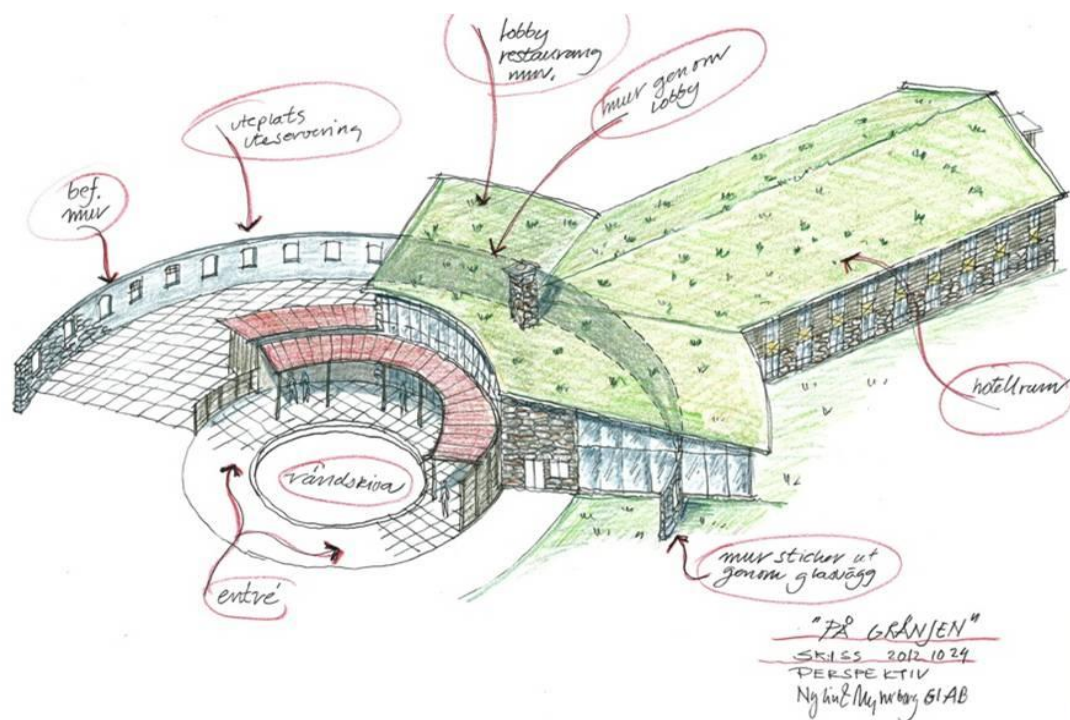
Hotell

Det nya hotellet ska anläggas i direkt anslutning till lokstallsruinen (se figur 5) som blir en del av den nya hotellbyggnaden (se figur 6). Hotellannexet kommer att uppföras en bit från hotellbyggnaden. Personalbostäderna har placerats öster om hotellområdet för att inte påverka det värdefulla kulturområdet med alltför många byggnader. Personalbostäderna avser endast tillfälligt boende under turistsäsongen, främst på vintern. Vid placering av dessa byggnader är det viktigt att sambandet mellan lokstallsruinen och övriga kulturlämningar inte bryts.





Figur 5. Lokstallsruin, stenvägg med fönsterdetalj. (Foto: Clas Darvik)



Figur 6. Tidig hotellskiss (Erik Myhrberg, Nylin&Myhrberg AB)



Utnyttjandegrad

Planområdet berör ett känsligt kulturlämningsområde från järnvägens tidigare epoker. Planen reglerar placering av byggnader, högsta totalhöjd, taklutning samt högsta tillåtna våningstal. I planen redovisas byggrätt för hotell, hotellannex samt personalbostad. Detaljplanen styr placeringen av dessa byggrätter.

Utformning

Den nya hotellbyggnaden ska samspela med lokstallsruinen och omgivande naturlandskap i öppen terräng. Färgsättningen bör vara naturanpassad i mörka, dova kulörer. Hotellbyggnaden ska underordna sig ruinen som bör framhävas och få ta en central plats i området och i hotellbyggnaden. Stenväggsruinen blir ett arkitektoniskt inslag som förenar nutid, dåtid och framtid. Genom att låta muren passera genom byggnaden, utomhus och inomhus finns goda förutsättningar att uppnå en hög arkitektonisk kvalitet i projektet.

Del av muren/stenväggen ska ligga fritt och vara synlig i norr och söder. Anslutningen kan t ex utföras med en självbärande stålram runt murkonstruktionen. Glaspartierna ansluts till stålramen och mellanrummet mellan stålramen och muren tätas med drevning och/eller expanderande fogremsor. Stålramen får inte anslutas stumt mot muren eftersom mindre temperaturrörelser kan förekomma mellan murens ute- och innedel.

Tre fönster blir synliga i norr och fem fönster friläggs i söder. Byggrätten anpassas så att dessa kvalitéer säkerställs. Planbestämmelserna anger att byggnadsruinen inte får förvanskas samt att anslutning till befintliga murverk inte får skada konstruktionen/kulturminnet.

Hotellfasaderna bör vara släta, gärna i trä eller annat material som samspelar med stenruinen. Även färgsättningen av hotellfasaderna ska stå i samklang med muren. Den halvcirkelformade lokstallsruinen hade fönster med spröjs, en detalj som bör kunna ge inspiration när den nya hotellbyggnaden ska gestaltas. Se figur 6.

Annex och personalbostad bör få sadeltak i mörka kulörer och fasaderna bör färgas med faluröd slamfärg. Generellt inom planområdet gäller planbestämmelsen "Fasader och takmaterial ska färgsättas med mörka dova kulörer". Detta gäller således även för de tekniska anläggningarna.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet medges även byggrätt för uppförande av ett hotellannex och personalbostäder.



***Kommersiell service***

En livsmedelsbutik uppförs vid infartsvägen upp till hotellområdet. I anslutning till skidbacken och hotellet finns restaurang, skidservice, skiduthyrning, kiosk m.m. Det går att beställa helikoptertransporter genom de helikopterföretag som är verksamma i Riksgränsen.

GATOR OCH TRAFIK***Gatunät, gång- och skotertrafik******Gatunät***

Riksväg E10 är en förbindelseled mellan Sverige och Norge som har ca 900 fordon per årsmedeldygn. Vägen har en relativt stor andel tung trafik. Hastigheten vid Riksgränsen är begränsad till 70 km/tim.

Riksgränsen hotellområde angörs via tillfartsväg som passerar under riksväg E10 i en planskild korsning. Från infartsvägen ansluts en ny väg upp till planerat hotell.

Infarten till hotellet föreslås gå på skrå norrut upp längs berget, upp på en platå. Efter en skarp kurva på platån går sedan vägen söderut för att sedan böjas av västerut mot planerat hotellområde. Vägens lutning blir ca 9 % upp till platån. Uppe på platån är marken relativt plan. Sista biten upp till hotellet blir det åter ett brant parti på ca 9 %.

Vägens lutningsförhållanden påverkar Räddningstjänstens förmåga vid utryckningar. Se text under rubriken Brand.

Gångstråk

Kulturlämningarna kan nås via en gångstig (kulturstig) som utgår från infartsvägen och sträcker sig fram till lokstallsruinen. Den passerar förbi husgrunderna/ kulturlämningarna med informationsskyltar som beskriver kulturlämningarnas historia och tillkomst. Stigen påverkas i mindre utsträckning av den nya vägdragningen upp till hotellområdet.

Rallarstigen går i närhet av planområdet.

Inga nya gångvägar planeras i området. För att nå skidbacken och befintligt hotellområde får gångtrafikanterna nyttja planerade och befintliga vägar.

Skoter

En kommunal och en statlig skoterled har knutpunkt i Riksgränsen. Utanför skoterlederna råder mestadels skoterförbud. Skoterleden passerar precis öster om planområdet, längs med bilvägen och parkeringen. Denna möjliggör för stug- och hotellgäster att ta sig ut i fjällvärlden med skoter.



***Järnväg***

Trafikverket bedömer att det markutrymme som kommer att krävas för dubbelspår och eventuellt andra tillhörande lösningar, inte kommer att stå i konflikt med planerad hotelletablering.

Kollektivtrafik

Det går att nå Riksgränsen via järnväg eller bussar.

Parkering, varumottagning, utfarter

Hotellets inriktning är paketresor med grupper. Vanligtvis kommer då gästerna att bussas till hotellet eller via järnväg. Naturmarkskaraktären bör i största utsträckning behållas runt ruinen. Ytan framför lokstallsruinen består av en plan yta. Mindre ojämnheter i anslutning till ruinen får anses vara acceptabla för de fordon som angör området.

Parkering är ej tillåten direkt öster om hotellet. Parkering anordnas med fördel vid planerat område för personalbostäder öster om hotellområdet. Här kan långtidsparkering anordnas.

MILJÖ- OCH RISKFAKTORER***Markföroreningar***

En markundersökning visar att marken i de forna smörjgroparna är förorenade. Groparna bör grävas ur och den förorenade jorden kan lagras på annan plats. För att säkerställa att marksaneringen genomförs inför en planbestämmelse med lydelsen "Bygglov får inte medges förrän markförorening har avhjälppts".

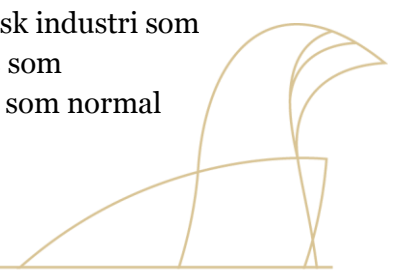
STÖRNINGAR OCH RISKER***Buller***

Hotellområdet ligger ca 100 meter från järnvägen. Spåret är inbyggt med ett galleri med stålstomme klädd med betongplattor som utgör väggar och tak över järnvägen som förhindrar att snölaviner täcker över spåren. Galleriet skyddar även mot buller. Galleriet har tunnelmynningen ca 600 meter österut och ännu längre bort västerut på norska sidan. Det finns inga riktvärden för buller mot hotell. Vintertid under hotellets högsäsong dämpas ljudet ännu mer tack vare snötäcket på lavinskyddet.

Personalbostäderna och hotellet ligger ca 250 m respektive 350 meter från riksväg E10. Planområdet påverkas inte av vägtrafikbuller.

Farligt gods

På Malmbanan fraktas till största delen järnmalm. Narvik saknar teknisk industri som är i behov av större volymer av farligt gods via Sverige. Det farliga gods som transporteras på banan är i mindre kvantiteter och är mer att beteckna som normal förbrukning för en stad som Narvik.





Trafikverket har ingen statistik på vad som fraktas på järnvägen.

Järnvägen är det säkraste transportsättet och olyckor förekommer ytterst sällan. Urspårningar förekommer sällan och de järnvägsvagnar som fraktar farligt gods är väl dimensionerade för att klara olyckor, t ex urspårningar.

Risker kan även förekomma när malmvagnar spårar ur, till följd av den tunga lasten och den rörelseenergi som frigörs. Avståndet till planerad hotellbyggnad blir dock ca 100 meter. Avståndet mellan järnväg och planerad hotellbyggnad får därmed anses vara betryggande. Länsstyrelsen förordar att minst 75 meters säkerhetsavstånd bör upprätthållas mellan farlig godsled och ny låg bebyggelse, upp till två våningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Riksgränsen och Katterjokk har ett gemensamt avloppsledningsnät. Avloppsreningsverket i Riksgränsen är idag en reservanläggning dimensionerad för 1550 personekvivalenter (pe). Det nybyggda reningsverket i Katterjåkk är dimensionerad för 3200 personekvivalenter (pe). Utbyggnad av Riksgränsen-Katterjåkk är möjlig.

Utredningsområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Närmaste anslutningspunkt ligger vid befintlig hotellbyggnad eller vid bostadsområdet Marie Pigg norr om riksväg E10. Om anslutning sker mot hotellets anslutningspunkt måste spillvattnet pumpas. Det förefaller vara bäst att ansluta mot avloppsledningsnätet i Marie Pigg eftersom spillvattnet kan avledas dit via självfall.

Ett nytt VA-nät måste anläggas upp till hotellet. En tryckstegringsstation behövs för vattendistributionen eftersom hotellet ligger högt i terrängen. Ett ledningsnät måste också byggas fram till Marie Piggs ledningsnät.

Sweco har utfört en VA-utredning för att bedöma kapacitetsbehovet på befintligt spillvattennät om hotellet byggs. Kapacitetsutredningen utifrån uppmätta flöden visar att spillvattennätet har kapacitet att avbörda det ökade flöde som den planerade hotellexploateringen skulle medföra, utan att ytterligare åtgärder på befintligt spillvattennät vidtas.

Detta medför att anslutningspunkt för hotelletableringen vid lokstallet anvisas till kommunala huvudledningar nedanför fastigheten Riksgränsen 1:10 (Marie Pigg). Exakt läge pekas ut vid bygglovsskede.

Utbyggnad av vattenkapaciteten pågår. Snålspolande VA-installationer bör installeras för att minska flödena i ledningsnäten samt begränsa vattenanvändandet. Fettavskiljare installeras i restaurang/kök för att undvika att fett tillförs ledningsnätet.



**Värme**

Uppvärmningen av hotellet är inte bestämd. Bergvärme eller elvärme är möjliga alternativ.

El

Två huvudledningsnät passerar norr om planområdet. Den större ledningen är en internationell elledning som överför elström mellan Sverige och Norge. Kraftledningen är en 130 kV-ledning ägd av Vattenfall på svenska sidan. Den angränsar i norr till planområdet. Den byggnadsfria zonen (säkerhetsavstånd fallande ledning) från en 130 kV ledning är 2 x 14 meter. Planområdet med dess byggrätter placeras minst 20 meter från högspänningsledningen. Högspänningsledning bedöms inte påverkas när planen genomförs.

Den mindre el-ledningen löper parallellt med E10. Ny infartsväg planeras under ledningen. Planens genomförande kan innebära vissa smärre flyttningar av elstolpar och vissa säkerhetsanordningar på elanläggningen.

Plats för en transformatorstation redovisas vid infartsvägen till hotellområdet.

Optokabel

Mellan Sverige och Norge löper en optofiber som förbinder de båda länderna och ligger cirka 300 till 400 meter norr om aktuellt planområde. Optoledningen är mestadels förlagd hängandes i kraftledning men är även förlagd i mark på vissa ställen.

Anslutning av hotellet till bredband är möjlig.

Avfall

Kiruna kommuns renhållningsordning ska följas för områdets avfallshantering. Ett särskilt område med plats för avfall planeras nere vid foten av berget i början av den planerade uppfartsvägen till hotellet.

Snöröjning

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

Brand

Brandvattenförsörjningen, räddningstjänstens framkomlighet prövas i bygglovskedet. Räddningstjänsten har utarbetat PM Framkomlighet för räddningstjänstens fordon och PM för Brandvattenförsörjning. Dessa styrdokument ska i största möjligaste mån beaktas.

Kiruna kommuns räddningsstyrka är stationerad i Kiruna och har 13 mil att färdas till Riksgränsen. Insatstiderna blir därför långa. Ännu längre tider kan uppstå vid besvärliga väderleksförhållanden. Vid riktigt svåra väderleksförhållanden stängs riksväg E10 av med en bom öster om Björkliden. Vid lavinfara vid Nuolja





kan vägen stängas av söder om Björkliden. Det finns en frivillig brandkår i Abisko Östra, men de har inte full beredskap. Ett avtal med Narviks räddningstjänst finns som innebär att de kan larmas på olyckor inom Kiruna kommun. De är sannolikt först på plats vid en händelse i Björkliden eller Riksgränsen.

Vid brand i Riksgränsen kan det vara svårt att hinna fram i tid för att rädda byggnaden/byggnaderna. Därför bör tillräckligt stort avstånd upprätthållas mellan byggnadskroppar för att förhindra brandspridning. Gällande skyddsavstånd för brand ska följas. Goda utrymningsvägar, brandcellsindelning, larm och dylikt minimerar riskerna. Dessutom bör personalen i framtida verksamheter utbildas i brandsäkerhet.

Vägen upp till hotellet får en lutning på ca 9 %. Räddningstjänsten förordar maximalt 8 % lutning på vägar i dokumentet ”PM Framkomlighet för räddningstjänstens fordon” men om det visar sig praktiskt svårt att uppnå kan några av följande lösningar vara möjliga:

- Att säkerställa en god framkomlighet på vägen genom andra vägtekniska åtgärder som exempelvis längre accelerationssträcka eller bredare väg.
- Att bygga en alternativ räddningsväg.
- Att säkerställa ett förstärkt brandskydd för byggnaderna som ersätter en fördröjd/försvårad insatsmöjlighet.

Brandskyddet regleras i byggskedet. Alternativ räddningsväg finns längs järnvägen från Norge. Möjlighet att planmässigt säkerställa god framkomlighet kan uppnås i planen genom att avsätta ett tillräckligt brett vägområde. I detaljplanen redovisas ett 15 meter brett vägområde vilket medger möjlighet att bygga en bred väg där så krävs.

GENOMFÖRANDE

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 ska därför lämna in skriftliga synpunkter under samrådstiden och/eller granskningstiden. Om inga erinringar inkommer mot detaljplanen vinner den normalt laga kraft tre veckor efter beslut om antagande. Om planen överklagas kan handläggningstiden fördröjas.





Preliminär tidplan: Samråd: december 2013
Granskning: juni 2014
Antagande: augusti 2014
Laga kraft: september 2014

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden sträcker sig 5 år framåt 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

Planen ska genomföras med enskilt huvudmannaskap då planen avser en turistanläggning och endast tillfälligt boende. Lokalgatan anläggs av exploatör/blivande markägare. De svarar även för drift och underhåll av lokalgatan.

Genomförandavtal

Då etableringen ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA ska ett avtal angående anslutningen upprättas.

Kommunen kommer att teckna ett markanvisningsavtal med intressenterna. Det går att reglera många frågor i ett markanvisningsavtal, bland annat utformning och utförande av ny bebyggelse, karaktären på området, med mera.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

En ny fastighet bildas för hotellområdet. Ny fastighet kommer då att bestå av tre ägodelar.

Kommunen äger fastigheten Riksgränsen 1:6 där hotellet ska placeras. Redovisad kvartersmark för hotell i detaljplanen ska avyttras till exploatör. En ny infart måste byggas för att kunna ansluta hotellet med befintligt gatunät.

Kiruna kommun äger marken och på sikt kan fler fastigheter bildas i området. Om fler fastigheter ansluts till vägen kommer en gemensamhetsanläggning att inrättas för samtliga fastigheter som nyttjar vägen. Då är det förvaltarna av gemensamhetsanläggningen som är ansvarig för drift och underhåll.

Planerat ledningsnät måste säkerställas via ledningsrätt, alternativt servitut.





EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Planarbetet bekostas av beställaren. Planen genomförs helt i privat regi. Exploatör/blivande markägare svarar för alla kostnader som uppstår vid planens genomförande. Kommunen får intäkter vid försäljning av mark samt anslutningsavgift till det kommunala VA-nätet.

Det är exploatörens ansvar att bekosta, anlägga och skaffa erforderliga servitut för sina ledningar fram till anslutningspunkt.

Exploatören är ansvarig för förrättningskostnader, bygglovskostnader med mera. Exploatören söker de förrättningar som är nödvändiga för planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Spillvattnet kan avledas via självfall till befintligt nät norr om riksväg E10. För att uppnå bra tryck för färskvattnet i ledningsnätet kan en tryckstegringsstation behöva anläggas. En mindre transformatorstation kan komma att behövas i anslutning till hotellet. Plats för transformatorstation finns avsatt vid ny infartsväg nära planerat hotell.

Kommunen anvisar anslutningspunkt för VA vid befintliga huvudledningar. Exploatören ansvarar för eventuella tryckhöjande åtgärder på vatten och eventuellt pumpande av spillvatten fram till anslutningspunkten.

För nybyggnationer skall sprinkleranslutningar ske genom att fastighetsägaren/exploatören själv ansvarar för tillgången på brandvatten för sitt sprinklerbehov via tank/reservoar och påfyllning via luftgap. Avtal om sprinkleranslutning kommer i så fall att upprättas. VA-huvudmannen kan inte garantera tillgång till visst flöde och tryck vid varje tidpunkt.

REVIDERING EFTER GRANSKNING

Plankartan har ändrats på följande punkter:

- Planbestämmelse om max +530 m i totalhöjd har lagts till
- Planbestämmelse om taklutning mellan 5-15 grader har lagts till
- Antalet våningar begränsas till en på den del av hotellbyggnaden som omsluter muren samt på den del som ligger söder om muren.
- Planbestämmelsen *ej parkering* har lagts till vid hotellet
- Byggrätten för personalbostäder har flyttats något





MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats i samråd med Kiruna kommuns tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt lantmäteriet Kiruna.

Sara Aspvik Thelin
Planarkitekt
Kiruna kommun

Mats Sandqvist
Planarkitekt
MAF Arkitektkontor AB

