

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan över del av BJÖRKLIDEN 1:3,1:4.1:5. 1:12 1:22 Jukkasjärvi Kronoöverloppsmark 1:1 m.fl

Björklidens Fjällby, hotell och bostäder i Kiruna kommun Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av:

Plankarta med bestämmelser och illustration
Planbeskrivning
Parkeringsutredning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Förslag till dispositionsplan över Björkliden, 1980
Översiktsplan för Kiruna kommun 2002.
Följande handlingar antages:
Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning,
genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av turistanläggningen i Björkliden med fler bäddar, bad och konferensmöjligheter i Hotell Fjället. Dessutom finns behov av utökade serviceområden som verkstads och förråds/aktivitetshall och utökade aktivitetsområden. Fler turistbostäder med självhushåll samt personalbostäder behövs i Björkliden.

PLANDATA

Detaljplaneförslaget är uppdelat i tre delområden där två av dem är belägna väster om Malmbanan d.v.s. järnvägen mellan Kiruna och Narvik. Öster om järnvägen bakom Gammelgården skapas möjligheter för ytterligare personalbostäder.

Lägesbestämning

Björkliden ligger 25 km från Riksgränsen mellan Norge och Sverige. Och c:a 100 km från Kiruna efter Nordkalottvägen. Marken sluttar mot öster.

Areal

Planområdet omfattar c:a 11 hektar.

Markägoförhållanden	Planförslaget berör Björkliden 1:3.1:4,1:5.,1:12 1:22, som ägs av Björklidens Fjällby AB. Jukkasjärvi Kronoöverloppsmark 1:1 ägs av staten och förvaltas av Statens Fastighetsverk.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktsplan	I kommunens översiktsplan antagen 02-06-17 betraktas Björkliden tillsammans med Abisko som två av kommunens viktigaste turistanläggningar. En vidareutveckling av hotell och tillhörande anläggningar förväntas.
Förslag till dispositionsplan för Björkliden, 1980	Planen är antagen av kommunfullmäktige 1980-09-08 och der har legat till grund för detaljplanerna som upprättats sedan 1980.
Detaljplaner	Planområdet runt Hotell Fjället och befintlig stugby är idag inte detaljplanelagt. De södra områdena ligger delvis inom område med detaljplan fastställd 82-05-28. Verkstad, hallbyggnad och parkering ligger inom parkeringsområde och skyddsområde för vattentäkt. Helikopterlandningsplatsen ligger inom detaljplanelagt område lagakraftvunnet 95-06-29. För utökning av antalet personalbostäder öster mellan järnvägen och Gammelmgården föreslås en nu detaljplan för del av område inom detaljplan lagakraftvunnen 1999-10-27.
Övriga kommunala beslut	Miljö- och Byggnämnden har beslutat 2006-08-24 § 276-06 att godkänna att detaljplan får upprättas. Miljö- och Byggnämnden har beslutat 2006-12-14 § 362-06 att godkänna att planområdet utökas och att man får gå ut på samråd med detaljplan. Vidare bedöms genomförande av detaljplanen i denna omfattning miljöpåverkan och att till detaljplanen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.
Förenlighet med 3 och 4 kapitlet i MB (miljöbalken)	Planområdet ligger inom MB 3 kap 6 § riksintresse för naturmiljö, friluftsliv och delvis inom riksintresse för kulturmiljö. Hela området omfattas av riksintresse för rennäringen enligt MB 3 kap 5 §. Ligger också inom riksintresse MB 4 kap 1 och 2 §§. Torneträsk med tillhörande vattendrag ingår i EU:s nätverk för värdefull natur, Natura 2000. Planområdet ingår också i länets Kulturmiljöprogram. Hur hänsyn tas till dessa intressen i detaljplanen redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.
Riksintressen övrigt	Malmbanan liksom väg E10 är Riksintresse. Enligt översiktsplanen bedöms inte dessa riksintressen komma i konflikt med verksamheten. Områden av riksintresse skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten av eller utnyttjandet av anläggningarna.

Rennäringen

Det är Gabna sameby som har renskötselrätt i området. Konsekvenser för rennärningen redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen. Samråd mellan företrädare för Gabna sameby och Björklidens fjällby har skett inför planarbetet. Detta resulterade i att Detaljplanen bara innefattar i princip av Björklidens Fjällby ianspråktagna områden mellan tillfartsvägen till hotellet och redan detaljplanlagda områden norr om Rakkastjåkko.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

För att Björkliden på allvar ska börja konkurrera med de stora skidorterna och för att kunna fortsätta att driva Björkliden och investera i en anläggning med alpin verksamhet, behövs nya varma bäddar inom anläggningen. Idag innehåller Björklidens Fjällby c:a 500 bäddar inom planområdet och en campingplats med 100 husvagnsplatser.

Gällande detaljplaner i Björkliden har utformats för att möta behoven för, parkering, camping, helikopterplatta, och för bebyggelsen närmast och öster om järnvägen där ligger Hotell Gammelgården och personalbostäder och ett antal uthyrningsstugor.

Hotell Fjället och området runt befintlig stugby är idag inte detaljplanlagt. För att möjliggöra hotellutbyggnad och fler bäddar i stugor har kommunen ställt krav på detaljplan. Gällande detaljplaners byggrätter är i princip fullt utnyttjade. Nya områden med bostäder för självhushåll föreslås i anslutning till hotellet och befintlig stugby. En lagerhall/aktivitetshall behövs för att tillgodose behovet av förvaring av material och vissa fordon. Den är planerad intill helikopterlandningsplattan liksom en verkstadsbyggnad för fordon och en ny plats för tankstället, som idag ligger vid husvagnscampingens servicebyggnad.

Natur

Terrängen i området slutar delvis starkt mot öster. Ett antal flackare platåer finns, det är där Hotell Fjället och stugbyn ligger idag. Ytterligare en platå finns mellan stugbyn och servicebyggnaden till campingen. Campingen och parkeringen ligger idag på en avgrusad yta centralt i anslutning till allmänna vägen och väster om järnvägen. Marken i området är bevuxen med tät fin fjällbjörkskog.

Genom att koncentrera tillkommande bebyggelse inom och i anslutning till redan exploaterade områden bibehålls den i Björkliden starka känslan av att befinna sig i den stora vildmarken med Torne träsk och Lapporten närvarande i blickfånget var man än befinner sig inom planområdet. Rakkastjåkko rinner söder om planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Hotell med handel

Hotell Fjället som ligger högst upp i områdets västra del har funnits där sedan 1938 och i princip i sin nuvarande utformning sedan 1974. Idag innehåller hotellet 81 bäddar, restaurang och sällskapsutrymmen på en

byggnadsyta av c:a 1720 kvm i 2 våningar. Nu finns planer på att så snart som möjligt bygga till och på hotellet med 132 bäddar i en första etapp. I planerna ingår också pool, relaxavdelning, gym och butik på c:a 800 kvm samt konferensavdelning.

Fjällbo kallas byggnaden mitt emot hotellet. Den inrymmer idag sportbutik och ca 20 bäddar för personalbostäder. Där föreslås en byggrätt på 540 kvm för framtida expansion varav 500 kvm för butik.

Mellan Fjällbo och Hotellet planläggs för närparkering avlastning och busshållplats.

Stugby med bostäder

Idag finns 80 st uthyrningsstugor anslutna till Hotellet. Dessa uppfördes 1971-1973. Området är inte detaljplanelagt tidigare. Bygglov är beviljat hösten 2006 för en komplettering med bättre förvaringsmöjligheter och bastu och balkong.

I slutningen mot nordost om hotellet föreslås 4 st. nya hus sammanbyggda med 3 lägenheter i varje. Husen planeras i 2 våningar. Totalt c:a 72 bäddar

I direkt anslutning till barnbacken föreslås 12 st lägenheter i hus liknande ovan med 72 bäddar

Anläggningar i anslutning till planområdet

Direkt till väster om planområdet vid hotellet ligger Björklidens golfbana som är Sveriges nordligaste och högst belägna golfbana (invid 1989).

Helikopterplattan i anslutning till planområdet i söder ligger inom egen detaljplan.

Skidområdets nedre del ligger inom detaljplanelagt område. För övrigt ligger skidåkningsområdena till största delen utanför detaljplanelagt område.

Låkatjåkko Fjällstation belägen 1228 m över havet nås och servas vintertid med bandvagn. För detta ändamål är en bandvagnsterminal planerad i områdets västra del i anslutning till bandvagnsleden.

Idag finns ett tankställe för fordon i Björkliden. Det ligger i anslutning till campingens servicebyggnad utanför planområdet. En ny plats för tankstället planeras i anslutningen till den nya verkstadsbyggnaden som planeras i planområdets södra del.

Bebyggelsens utformning

De föreslagna huslägena har valts genom grovutsättningar på plats under september 2006.

Bebyggelsen har idag träfasader. Hotell Fjällets fasader är svartmålade och vid stugbyns är grå och faluröda. Bygglov är just beviljat för tillbyggnad av dessa med utökade ytor för hall, bastu och balkonger. De nya fasaderna är avfärgade med svart slamfärg och snickerierna målade i faluröd kulör.

Tillgänglighet

Ambitionen är att alla publika byggnader som tillhör hotellverksamheten skall vara tillgängliga för handikappade. Nya hus skall göras åtkomliga med bil för in- och urlastning.

Funktionshindrade personer som utnyttjar snöskoter får färdas utanför skoterled för att kunna förflytta sig med skoter inom planområdet.

Fornlämning

Inga kända fornlämningar omnämns i tidigare översiktliga planer och inga kända finns inom planområdet. Om arbete skall bedrivas där fornlämning kan finnas måste en arkeologisk utredning genomföras innan arbetet kan påbörjas. Kontakt skall i sådana lägen ske med länsstyrelsens kulturmiljöenhet. För åtgärder som berör fast fornlämning måste tillstånd sökas hos länsstyrelsen.

FRIYTOR

Naturmiljö

Området runt bebyggelsen är tillgänglig för det rörliga friluftslivet. Områdets skidnedfarter slutar vid infartsparkeringen

Lek och rekreation

Hela området är ett stort rekreationsområde. Ett särskilt område har avsatts för barnaktiviteter. Där finns ett aktivitetsområde för t.ex. skidlift, grillplats, pulkabacke och ett område med möjlighet att anordna vinteraktiviteter. Sommartid finns planer på att använda sjön som badsjö.

GATOR OCH TRAFIK

Områden med ny bebyggelsen kan angöras direkt från befintlig lokalgata som är tillfartsväg. Allmänna vägen slutar i anslutning till servicebyggnaden.

Parkering

Enligt översiktsplanen från 2002 finns idag 440 bilparkeringsplatser och 48 husvagnsplatser i Björkliden. Av de 440 bilparkeringsplatserna nyttjas 113 för tillfällig husvagnsuppställning. Det innebär 327 bilparkeringsplatser fördelade på följande sätt: 25 parkeringsplatser vid hotellet och 222 st på parkeringsplatsen norr om stugbyn. 80 platser finns vid infartsparkeringen. Parkeringsytorna inom området utökas genom en utökning av den stora parkeringen med c:a 20 p-platser. I anslutning till hotellet kan en ny närparkering tillskapas som innebär ytterligare 26 platser, de 80 platserna vid infartsparkeringen vid liftkortshuset blir kvar. Bilagda parkeringsutredning visar att behovet kan tillgodoses väl. Parkeringsbehovet för dagsturister uppskattas till 200 platser.

2 st parkeringsplatser kan avsättas vid hotellet som Handikapparkeringarplatser.

Skoter och bandvagn

Skotertrafiken är reglerad inom området för att minska störningarna. I planförslaget föreslås att skotertrafiken följer en befintlig skoterled som går i vägdiket bakom servicebyggnaden. Inom planområdet för övrigt förbjuds skotertrafik. En skoterparkering föreslås i områdets nordvästra del. En bandvagnsterminal för transporter till Låkatjåkko föreslås bakom Fjällbo mitt för hotellet.

Servicetrafik med skoter, bandvagn och pistmaskin för hotell- och skidanläggningens behov är undantagen från skoterförbudet. Detta

innebär att körning för skidspårning och annan transport som är nödvändig för anläggningen är tillåten för markägaren och dennes personal. Denna trafik skall dock ske på ett hänsynsfullt sätt så att störningen för omgivningen minimeras. Funktionshindrade personer som utnyttjar snöskoter kan erhålla dispens undantags från skoterförbud för att kunna förflytta sig med skoter inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kapaciteten avseende råvattenbehandlingen i befintligt vattenverk behöver byggas ut för att tillgodose planerad utbyggnads behov.

Befintligt avloppsreningsverk klarar dagens krav men inte framtida utökad belastning. För att klara den framtida utbyggnaden måste befintligt avloppsreningsverk byggas ut och/eller ersättas med ett nytt reningsverk med högre kapacitet. Nytt avloppsreningsverk kan preliminärt tas i drift 2010 om nödvändiga tillstånd och beslut erhålls.

Vissa allmänna ledningar och elkablar ligger idag så till att de vid en eventuell tillbyggnad av hotellet kan komma att behöva flyttas. Eftersom ledningarna har ledningsrätt måste denna flytt ske i samråd mellan exploitören och ledningsrättsinnehavaren. Dessa ledningsområden har därför inte på plankartan försetts med u område.

Dagvatten

Dagvattenavrinningen från området sker idag genom ett stort antal öppna vattendrag och diken. Under snösmältningen är vattenflödet rikligt. Alla vattendrag ligger kvar i sina nuvarande lägen. Hänsyn till befintliga diken är taget när det gäller hur ny bebyggelse har placerats in i landskapet. Hänsyn och skyddsåtgärder måste upprättas för omhändertagande av dagvatten inom skyddsområdet för den kommunala vattentäkten.

EI

Bebyggelsen kan anslutas med jordledningar till den befintliga transformatorstationen i området. Vattenfall är ansvarig för distributionen av el inom planområdet.

Avfall

Uppsamlingsplats för sopor finns vid servicebyggnaden inom tidigare detaljplanelagt område. Kylt soprum och grovsoprum finns vid hotell Fjället. Vid om- och tillbyggnad av hotellet kommer nya soprum utföras liksom återvinningsstationer som inplaceras i anslutning till tillkommande bebyggelse. Uppsamlingsstation föreslås i anslutning till lagerhallen.

Exakt placering av sopcontainer som byggs in eller avskämmas med staket bestäms senare.

Störningar

Följande värden skall inte överskridas för ny bebyggelse, enligt riktvärden antagna av riksdagen i propositionen "infrastruktur för framtida transporter", 1996/97:53.

- * 30dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå i bostadsrum inomhus.
- * 45 dB(A) maximal ljudnivå i bostadsrum inomhus nattetid.
- * 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)
- * 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Om nya riktvärden antas av riksdagen skall dessa gälla.

Verksamheter får inte vara störande för omgivningen.

Ingen nytillkommande bostadsbebyggelse föreslås närmare järnvägen än den bostadsbebyggelse som idag finns i Björklidens Fjällby. Det åligger exploatören att se till att ovanstående krav klaras byggnadstekniskt

För övrigt se miljökonsekvensbeskrivningen.

Lavinfara

Ingen risk för laviner finns inom området.

Radon

Se Miljökonsekvensbeskrivningen.

Lifftar

Inom planområdet finns ett aktivitetsområde där lift finns för barnskidområdet.

Spårspring

Vid byggande av nya bostäder öster om järnvägen bör det ordnas så att riskerna för spårspring minimeras och att befintlig plankorsning vid järnvägsstationen upplevs naturlig att nyttja. Staket sätts upp längs järnvägen. tydliga gångstråk anordnas. Vid utformning och placering av staket skall samråd ske med Banverket.

Aktivitetsområde

Inom barnaktivitetsområde är det tänkt att alla sorters aktiviteter som är hör till vintersport skall kunna äga rum. För sommaraktiviteter finns en liten sjö som går att bada i. här finns även grillplatser och vindskydd och en barnskidlift

**Medverkande
i planarbetet**

Den har upprättas i samråd med stadsarkitektkontoret, Tekniska Verken AB i Kiruna och Lantmäteriet. Kontakter har också skett med länsstyrelsen i Luleå.

Stockholm 2007-05-15

Murman arkitekter AB

Hans Murman
Arkitekt SAR/MSA