



Granskning om detaljplan för

Detaljplanen hanteras med ett **utökat förfarande**. Under granskningstiden som har pågått mellan den **6 - 27 februari 2020** har skett med berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen. Granskningshandlingarna har skickats ut till ovan nämnda, vilka har beretts tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag. Under granskningstiden har totalt 14 skriftliga yttranden inkommit.

Granskningsutlåtandet redovisar samtliga av de skriftliga synpunkterna som har inkommit under granskningen samt kommentarer till dessa. Samtliga skriftliga inkomna synpunkter förvaras i sin helhet i planakten hos Kommunstyrelsen.

Yttranden har inkommit enligt följande:

YTTRANDEN OCH KOMMENTARER

Länsstyrelsen	2020-02-25
Bergsstaten	2020-02-05
Miljökontoret	2020-02-06
Trafikverket	2020-02-13
Socialförvaltningen	2020-02-18
Tekniska verken i Kiruna AB (TVAB)	2020-02-23
Polismyndigheten	2020-02-19
Jukkasjärvi sockens belysningsförening (JBF)	2020-02-21
Fastighetsägare	2020-02-24
Jukkasjärvi byallmänning	2020-02-26
Sveriges geologiska undersökning (SGU)	2020-02-26
Lantmäteriet	2020-02-27
Miljö- och byggnadsförvaltningen	2020-02-27
Gabna sameby	2020-02-28

1. Länsstyrelsen, 2020-02-25



”Länsstyrelsens synpunkter

Sedan föregående planskede har förslaget ändrats i några avseenden. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen uppdaterat miljökonsekvensbeskrivningen från 2012. MKB innehåller nu bland annat förslag på hur de planerade åtgärderna i vatten kan genomföras utan påföljder på Natura 2000-området. Plankartan har kompletterats bl.a. med en planbestämmelse om lägsta tillåtna golvhöjd samt lägsta nivå för dränering av golvbjälklag. Vissa andra bestämmelser har även förtydligats. Handlingarna har dessutom kompletterats med en illustration.

Handlingarna har kompletterats med hur Natura 2000 samt MKN vatten säkerställs. Förutsatt att de skyddsåtgärder och restriktioner för att hantera exempelvis grumling, dagvattenhantering och uppställningsplatser för maskiner genomförs samt att tillstånds- och anmälningspliktig vattenverksamhet sker enligt miljöbalkens regler har Länsstyrelsen inga övriga synpunkter på ett genomförande av planen.

Övrigt

Enligt samrådsredogörelsen kompletteras planen med en planbestämmelse om högsta byggnadshöjd för egenskapsområden där byggnad av snö och is tillåts. Denna bestämmelse saknas på plankartan.

Byggnadsarea för handeln är begränsat till 1000 kvm i planen enligt planbeskrivningen. Denna uppgift överensstämmer inte med plankartan och dess bestämmelser.

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark med beteckning ROH och vattenområde för bryggor (W2) såsom det står på plankartan. Kommunen kanske behöver även upphäva strandskyddet i vattenområdet W1, såsom det anges i planbeskrivningen.”

Kommentar:

Länsstyrelsens synpunkter

Övrigt

Det stämmer att planbestämmelsen saknas i kartan. Bestämmelsen läggs in men med tanke på att utformningen kan variera läggs en högsta totalhöjd in i stället.

Bestämmelsen om handel uppdateras i plankartan.

Strandskyddet upphävs även för W₁ i plankartan.

2. Bergsstaten, 2020-02-05

Bergsstaten har inget att erinra.

Kommentar: -

3. Miljökontoret, 2020-02-06

”Miljökontoret har ingen erinran mot planförslaget. Nedan en notering:

Det är sannolikt att det kommunala dagvattnet inom detaljplaneområdet går i rör mot till Torne älv i dagsläget, varför det sannolikt inte innebär någon fördel ur miljösynpunkt om dagvatten från parkeringsytorna ansluts till kommunalt dagvatten eller förs i diken mot älven. Stundtals kan ett öppet dike ha en positiv effekt.”

Kommentar:

TVAB har i sitt yttrande påtalat lösningar för dagvattnet för att inte släppa ut detta i Torne älv. Dessa beskrivs i planbeskrivningen.

4. Trafikverket, 2020-02-13

”Trafikverket har inget att tillföra sedan samrådet och har inget att erinra mot detaljplanen.”

Kommentar:

De synpunkter Trafikverket framförde i samrådet är åtgärdade.

5. Socialförvaltningen, 2020-02-23

Socialnämnden påpekar vikten av att beakta tillgängligheten för funktionsbegränsade så långt som möjligt.

Kommentar:

Vi beskriver detta i planbeskrivningen.

6. Tekniska verken i Kiruna AB (TVAB), 2020-02-18

”Tekniska Verken lämnar följande yttrande:

PLANBESKRIVNING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd

Lägg till informationen: Detaljplanen ligger inom föreslagen primär/sekundär skyddszon för viktig vattenförekomst i Poikkijärvi. Beslut om skyddsföreskrifter finns inte.

RISK OCH SÄKERHET

Torne älv

Lägg till informationen: Detaljplanen ligger inom föreslagen primär/sekundär skyddszon för viktig vattenförekomst i Poikkijärvi. Beslut om skyddsföreskrifter finns inte.

VATTENOMRÅDE

Lägg till informationen: Detaljplanen ligger inom föreslagen primär/sekundär skyddszon för viktig vattenförekomst i Poikkijärvi. Beslut om skyddsföreskrifter finns inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det står fortfarande i granskningshandlingarna att *"under samrådet måste klarläggas kapaciteten i det kommunala systemet och anslutningspunktens dimensionering."*

TVAB har i samrådsyttrandet informerat om följande:

En enklare kapacitetsutredning är genomförd under 2017. Den visar att det är förhållandevis god kapacitet i såväl vatten-som avloppsreningsverk i dagsläget. Vissa mindre åtgärder kan komma att behövas, främst på ledningsnätet, beroende på var någonstans på nätet som det kan bli aktuellt med nya anslutningar eller större uttag.

Det är önskvärt att verksamhetsutövaren har en god kommunikation med kommunen (TVAB) avseende framtida utbyggnadsplaner och när i tid det planeras för att säkerställa att kapacitet finns tillgänglig.

Befintlig servisanslutning för Jukkasjärvi 59: 1 har ytterdimensionerna 90 för vatten och 110 för tryckspill-ledningen.



Dagvatten

Det anges att "Dagvatten från parkeringar och andra ytor med risk för föroreningar ska efter filtrering genom sandfilter pumpas upp till de kommunala dagvattenledningarna som finns i Marknadsvägen för att inte belasta området stränder och Torne älv."

Kommunen (TVAB) har i dagsläget ingen ytterligare rening av dagvattnet innan utsläpp, det finns därför ingen anledning att pumpa upp dagvattnet till de kommunala dagvattenledningarna. Verksamhetsutövaren kan först ansluta sitt dag/dränvattnet till en dagvattenbrunn med sandfång eller liknande innan det ansluts till den planerade LOD-anläggningen inom planområdet för att rena dagvattnet innan utsläpp.

Om verksamhetsutövaren ändå vill ansluta till kommunens dagvattenledning sker anslutning vid fastighetsgräns vid Marknadsvägen. Dämningsnivå för dagvatten är markytan vid anslutningspunkt. Det innebär att färdig golvnivå som är lägre än marknivå vid anslutningspunkt kräver pumpning av dagvattnet. Verksamhetsutövaren ansvarar för att skaffa och anlägga samt sköta drift och underhåll av pumpanordning.

Anläggningsavgift för tillkommande servis och förbindelsepunkt kommer att debiteras. Kontakta avdelning VA/Renhållning på Tekniska Verken för mer information samt utskick av ansökningsblankett. Ansökan skall sedan behandlas varvid VA-anläggningsavgift beräknas och debiteras. Anläggningsavgift skall vara betald innan anslutning tillåts.

Förtydligande: Vissa mindre åtgärder kan komma att behövas även på dagvattenledningsnätet, beroende på var någonstans på nätet som det kan bli aktuellt med nya anslutningar. Detta gäller speciellt om det handlar om större mängder vatten.

GENOMFÖRANDE

Det vore lämpligt att redovisa under rubriken huvudmannaskap att någon allmän platsmark inte finns inom planområdet utan att allt ligger inom kvartersmark."

Kommentar:

PLANBESKRIVNING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd

Informationen ”Detaljplanen ligger inom föreslagen primär/sekundär skyddszon för viktig vattenförekomst i Poikkijärvi. Beslut om skyddsföreskrifter finns inte.” läggs till i planbeskrivningen.

RISK OCH SÄKERHET

Torne älv

Informationen ”Detaljplanen ligger inom föreslagen primär/sekundär skyddszon för viktig vattenförekomst i Poikkijärvi. Beslut om skyddsföreskrifter finns inte.” läggs till i planbeskrivningen.

VATTENOMRÅDE

Informationen ”Detaljplanen ligger inom föreslagen primär/sekundär skyddszon för viktig vattenförekomst i Poikkijärvi. Beslut om skyddsföreskrifter finns inte.” läggs till i planbeskrivningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Informationen om läggs in i planbeskrivningen.

Dagvatten

Texten i planbeskrivningen förtydligas utifrån yttrandet.

GENOMFÖRANDE

I planbeskrivningen läggs information in om att ingen allmän plats mark finns inom planområdet utan endast kvartersmark.

Polismyndigheten, 2020-02-19

Polismyndigheten har inget att erinra mot ärendet.

Kommentar: -

Jukkasjärvi sockens belysningsförening (JBF), 2020-02-21

”Jukkasjärvi sockens belysningsförening u p a (JBF), har inget att erinra mot detaljplanens utformning. Krävs det att ledningar eller andra fasta installationer måste omlokaliseras så ska planering ske i samförstånd med JBF samt att alla kostnader härledda till detta bekostas av exploatören.”

Kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas med att exploatören bekostar eventuell omlokalisering av ledningar och andra fasta installationer samt att detta ske i samarbete ledningsägaren.

Fastighetsägare, 2020-02-24

”Synpunkter på planförslaget. Gällande Detaljplan Icehotel öst Jukkasjärvi 4:38 och 59:1, Turism och handel.

Jag vill först kommentera samrådsredogörelsen.

Era kommentarer står att läsa under punkt 8 XXX XXXXX 2018-01-18.

- 1) Där tar jag upp att byggnationen Icehotel 365 antas få ett rättsligt godkännande inom ramen för detaljplanen. Erat svar förbryllar mig i och med att byggnaden enligt er mening ej existerar. Hur man än formulerar och skissar på den nya aktuella detaljplanen så vidhåller jag att man ska rätta sig efter mark- och miljödomstolens beslut. Man ska ej ändra spelplanen för att rättfärdiga Icehotels

klavertramp där man frångått gällande regelverk och bland annat byggt 384kvm mer än vad som tillåts.

- 2) Angående förvärvandet av Jukkasjärvi 4:38 till Icehotel. Ni skriver att det inte är en detaljplanefråga. Enligt min mening är det en fråga av yttersta vikt då det från mig som granne och andra kommunmedborgare kan ge ett berättigat inflytande gentemot Icehotel. I en framtid så kan det komma att aktualiseras att riskkapitalbolag kan komma att ta över verksamheten. Genom att behålla markinnehavet kan man få ett inflytande över verksamheten.
- 3) Det utlovade mer detaljerade och illustrerade materialet saknas fortfarande.
 - a) Existerande byggnader och begränsningar i markens nyttjande (prickad mark) är ej utmärkta i planen. Prickad/streckad mark i förhållande till Icehotel 365 saknas. Hur man förtätar med byggnader i ett redan överexploaterat område, finns heller inte med.
 - b) Jag anser att man fortfarande lämnar för stort utrymme för exploitörens godtycke.
- 4) Detaljplanens huvudmål är att säkra uppbyggandet av ishotellet under vinterhalvåret på nuvarande plats, enligt tidigare uppgift från Kiruna kommun. Jag anser att man istället kan vidta den åtgärden genom att ge 5 eller 10-åriga bygglov. Bygglovets kan då sökas med god tidsmässig framförhållning för att säkra uppbyggandet av ishotellet under vinterhalvåret på nuvarande plats. Jag utläser att man i sken av denna process vidtar åtgärder för att ishotellets verksamhet ska kunna utökas och sedermera ge legitimitet till Icehotel 365.
- 5) Lantalaikulturens bevarande gentemot ökad kommersiell turism är ingen detaljplanefråga enligt er. Högsta domstolens utslag i Girjasmålet som fastslog att urminneshävd och sedvanerätt är styrande när det gäller beslut som fattas av nyttjande och brukande av områden här i norr. Min urminneshävd och sedvanerätt skall implementeras i ärendet enligt högsta domstolens beslut, i linje med utfallet i Girjasmålet.

Synpunkter

- Den nya detaljplanen möjliggör utökning av ishotellets verksamheter vilket torde bland annat innebära mer trafik i området. Jag motsätter mig att detaljplanen medför att trafikmängden kan ökas. Kiruna kommun och länsstyrelsen i Norrbottens län invände mot min fars ansökan om förnyat sandtåktstillstånd, där man menade att det kommer medföra ökad trafik och fick gehör i sin argumentation hos den svenska regeringen för ca 30 år sedan, då man anförde att trafikmängden har nått en kritisk nivå. I det nu aktuella detaljplaneförslaget handlar det om samma väg avsnitt, hur kan ni frångå er egen ståndpunkt och ej beakta de aspekter som ni själva uppsatt. Sedan sandtåktbeslutet har turismtrafiken och den för rymdindustrin mångfaldigats utan åtgärder från er sida eller från rättsvårdande myndigheter. Jag kräver att ni agerar enligt era egna riktlinjer som ni uppsatte vid sandtåktärendet gällande min far. Jag har den uppfattningen att ni har bedrivit en omfattande strukturell och riktad diskriminering mot mig och min familj. Vilket ej skall förekomma i rättstat därför är högsta domstolens utslag i Girjasmålet ett kraftfullt underkännande hur Kiruna kommun, Länsstyrelsen i Norrbottens län och Svenska regeringen agerade i sandtåktsmålet. I ärenden skall min urminneshävd och sedvanerätt beaktas gentemot utifrån kommande aktörer. Innebärande att all eventuell trafikökning skall komma mig tillgodo.

- Vattennivå, 100-års flödet är angivet till 324,2 m.ö.h. Den till idag senaste 100 årens högsta vattennivå inträffade år 1935 då den nedströms Jukkasjärvi belägna byn Vittangi var till halva arealen under vatten enligt mina sagesmän. År 1935 är mycket troligt att vattennivån översteg den angivna nivån på 324,2 m.ö.h. Höga vattennivåer förekom kring 1954, år 1968, år 1993, år 1995, år 1998 och år 2004, dock ej i närheten av 1935 års nivå.
- Jag motsätter mig ökad turism verksamhet och vill att man anger ramar som man ej kan överskrida så som gästantal, trafikmängd och undanträngande av lokalbefolkning. Jag motsätter mig att man tar hänsyn till turism intressen för att utplåna den kvarvarande lokala kulturen, som är kraftigt ansatt. Lantalaikulturen har varit en högkultur under århundraden före bosättarrörelsens ankomst till vårt område.
- Icehotel 365s öde tas inte upp i den här detaljplanen. Om det finns några dolda skrivningar eller tolkningsutrymme för att godkänna Icehotel 365 i nuvarande skepnad motsätter jag mig ett sådant förfarande. Mark- och miljödomstolen har tagit ställning till byggnadens legitimitet.
- Vattenområdet, är ett känsligt kapitel och bör därför fredas så långt som möjligt gällande turism verksamhet under isfriperiod. Idag är förhållandet sådant, sedan flera år tillbaka att man kör med vattenskotrar i timal vissa dagar och stör dem som bor i närheten, bland annat mig. Jag beskyller inte ishotellets verksamhet för att ha något med vattenskotter-eländet att göra, men däremot är det en attraktionskraft som drar till sig sådant klientel. Viss restriktivitet skall anbefallas vid nyttjandet av vattenområdet för turism verksamheten. Förhållandena som har rått under senaste somrarna är ej acceptabla ur min synvinkel.
- Angående förvärvandet av Jukkasjärvi 4:38 till Icehotel. Enligt min mening är det en fråga av yttersta vikt då det från mig som granne och andra kommunmedborgare kan ge ett berättigat inflytande gentemot Icehotel. I en framtid så kan det komma att aktualiseras att riskkapitalbolag kan komma att ta över verksamheten. Genom att behålla markinnehavet kan man få ett inflytande över verksamheten.

Jag begär att ni i Kiruna kommun och rättsvårdande instanser bevakar att tiden för preskription ej uppnås. Icehotel 365 måste anpassas i enlighet med mark- och miljödomstolens beslut.

Kommentar:

- 1) Kommentaren att detaljplanen upprättas och utreds som om byggnaden inte finns innebär att vi enbart tittar på förutsättningarna på plats som vi skulle göra om platsen var obebyggd. Det gör vi för att inte legalisera den byggnad som redan finns utan för att pröva lämpligheten att lägga ut en byggrätt där i planområdet.
- 2) Vi noterar synpunkten.
- 3) En illustration finns på plankartan. Befintliga byggnader redovisas i grundkartan. Dessa förstärks något för att synas tydligare i plankartan. I övrigt noterar vi synpunkterna.

- 4) Detaljplanen hanterar flera förändringar från den nu gällande detaljplanen.
- 5) Det är en viktig frågeställning som tas upp. Tyvärr kan inte kommunen ta ställning till denna i detaljplanen.

Synpunkter

- Den bedömnings som gjorts så väl som av Trafikverket som Kiruna kommun är att trafikmängden inte utökas i sådan utsträckning att det är ett skäl till att inte upprätta detaljplanen.
- Den vattennivå som anges för 100-årsflöde är en officiell siffra, framtagen av SMHI.
- Detaljplanen medför en viss ökning av turism. Detta sker dock inom samma avgränsning som tidigare detaljplaner så vidare utbredning av området är inte aktuell.
- Mark- och miljödomstolen har tagit ställning till bygglov beviljat på nu gällande detaljplan. En ny bygglovsansökan kommer att prövas mot denna plan i framtiden.
- Störningar som uppstår måste hanteras av berörda myndigheter.
- Kommunen tar till sig denna åsikt.

Jukkasjärvi byallmänning, 2020-02-26

”Yttrande från Jukkasjärvi Byallmänning angående Granskning detaljplan Jukkasjärvi 4:38 och 59:1, Icehotel Öst

Jukkasjärvi byallmänning lämnar härmed sitt yttrande över materialet Detaljplan för Jukkasjärvi 4:38 och 59:1, Icehotel Öst

Jukkasjärvi byallmänning förvaltar ca 12 000 ha mark- och vattenområden åt 300 delägare i området runt Jukkasjärvi by. Detta inbegriper enligt vår uppfattning också det vattenområde som ligger i anslutning till de beröra fastigheterna i planen.

Synpunkter på planen

Jukkasjärvi byallmänning anser att markägarfrågorna främst gällande vattenområdet i den södra delen av planområdet (vattenområdet i Torneälv), är otillräckligt beskrivna. Det går inte att utläsa om de rubricerade fastigheterna i planområdet sträcker sig ut i vattenområdet eller inte.

Det står på fler ställen att vattenområdet i och anslutning till planområdet är en outredd samfällighet. På fler ställen finns kartskisser där rubricerade fastigheter går ut i allmänningens vatten. Vi anser att Jukkasjärvi byallmänning förvaltar dessa vatten. Till stöd för detta har vi bland annat dokumentation från Distriktlantmätaren Karl-Erik Truedsson från 1958. Där han i ärendet om Vattendom för dricksvattentäkten skriver om ägarförhållandena i älven ”vattnet i Oinakkjärvi är oskiftat och tillhör samtliga mantalsägda fastigheter i Jukkasjärvi by”.

Detta innebär att byallmanningen är avtalspart för det samfälliga vattnet vid en eventuell exploatering på detta område.

Vidare står det i planen att *Området för småbåtshamn med tillfart och parkering kommer att ligga kvar på Jukkasjärvi 4:38, eventuellt avstyckas som en egen fastighet, och förvaltas av Kiruna kommun.*

I den nu gällande planen för området är Jukkasjärvi bysamfällighet som huvudman för gemensamhetsanläggningen; småbåtshamnområdet strax öster om gällande planområde. Vi anser här att Jukkasjärvi byallmanning ska kvarstå som huvudman för detta område”

Kommentar:

Fastighetsgränserna förstärks i plankartan.

Kommunen kan inte ta ställning till vem som äger rätt till en samfällighet. Det är Lantmäteriet som utreder detta.

Fastigheten Jukkasjärvi 4:38 ägs av Kiruna kommun. Jag kan inte utläsa från gällande detaljplan att Jukkasjärvi bysamfällighet ska vara huvudman över området inte heller att en gemenskapshetanläggning upprättats.

Sveriges geologiska undersökning (SGU), 2020-02-26

Sveriges geologiska undersökning avstår ifrån att yttra sig.

Kommentar: -

Lantmäteriet, 2020-02-27

”För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

-

Delar av planen som bör förbättras

MARKRESERVAT

Utförningen av u-området överensstämmer inte med den befintliga ledningsrätten avseende fiber (25-F2002/434.1). Om det är meningen att ledningen ska flyttas samt ledningsrätten omprövas behöver detta framgå tydligare av planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

GRÄNSBETECKNINGAR I PLANKARTAN

Egenskapsgräns och administrativ gräns ser likadana ut i plankartan. Enligt Boverkets allmänna råd ska följande gränsbeteckning användas för de administrativa gränserna:

— + — + — + — +

UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

Lantmäteriet kvarstår vid kommentar angående utfartsförbud lämnad i samrådsskedet.

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.”

Kommentar:

Delar av planen som bör förbättras

MARKRESERVAT

I planbeskrivningen förtydligas hur tanken är med ledningsrätten för fiberoptiken.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

GRÄNSBETECKNINGAR I PLANKARTAN

Gränsen ändras i plankartan.

UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

Planområdet gränsar i norr till Marknadsvägen som är allmän platsmark och utgör allmän väg som förvaltas av staten. För att kunna säkerställa utfartsförbudet måste utfartsförbudet ligga i plankartan. Det är inte heller lämpligt i dagsläget att utöka planområdet ytterligare.

Miljö- och byggnadsförvaltningen, 2020-02-27

”Bygglövskontorets yttrande

f1

På plankartan anges att en byggnad ska utformas med fasader i trä eller annat organiskt material. Tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör anslutande till befintlig anläggnings särdrag.

Vad innebär att en byggnad ska utformas med fasader i trä eller ”annat organiskt material”? Vad menas att tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör anslutande till befintlig anläggnings särdrag? Bygglövskontoret önskar illustrationer i planbeskrivningen som gestaltar detta. Vidare är frasen ”anslutande till befintlig anläggnings särdrag” svävande, och bör tas bort då det är otydligt om vad det innebär.

Bygglövskontoret kan inte tolka denna del av bestämmelsen.

f2

På plankartan anges att permanent byggnad ska utformas med fasader i trä eller annat organiskt material. Tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör

anslutande till befintlig anläggnings särdrag. Solceller får placeras 2 m högre än högsta tillåtna totalhöjd.

Vad innebär att en byggnad ska utformas med fasader i trä eller "annat organiskt material"? Vad menas att tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör anslutande till befintlig anläggnings särdrag? Bygglövskontoret önskar illustrationer i planbeskrivningen som gestaltar detta. Vidare är frasen "anslutande till befintlig anläggnings särdrag" svävande, och bör tas bort då det är otydligt om vad det innebär.

Bygglövskontoret kan inte tolka denna del av bestämmelsen.

Planbestämmelsen om totalhöjd reglerar ett byggnadsverk totala höjd, inklusive sådant som solceller, master och skorstenar. Att då i f2 ha en skrivelse om att solcellernas höjd inte räknas in i totalhöjden, är inte förenlig med bestämmelsen om totalhöjd.

F3

På plankartan anges bland annat att fasad och fasadkompletteringar ska hålla en dämpad jordnära kulör. Byggnaden ska anpassas till omgivningen och områdets karaktär.

Vad menas att tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör? Bygglövskontoret önskar illustrationer i planbeskrivningen som gestaltar detta. Frasen "byggnaden ska anpassas till omgivningen och områdets karaktär" är svävande, och bör tas bort då det är otydligt om vad det innebär. Bygglövskontoret kan inte tolka denna del av bestämmelsen.

Högsta tillåtna byggnadshöjd

I planen regleras höjd med byggnadshöjd. Det kan vara mer lämpligt att använda nockhöjd i området för att undvika problem med att ta fram byggnadshöjd för byggnader som är bågformade.

f4

Ishotell tillåts inom ett större område samt på två mindre "plättar" på vardera sidan om en befintlig byggnad. Det finns inte något som reglerar avstånd till att bygga nära den befintliga byggnaden. Hur säkerställs att ishotell inte negativt påverkar befintlig byggnad, exempelvis vid snösmältning av hotell på våren?

bygggrätt

Är det kontrollräknat att den givna bygggrätten faktiskt ryms med all befintlig bebyggelse?

Kartlinjer

Grundlinjer för befintliga byggnader är svåra att se - gärna att det fylls i med starkare färg.

Det är svårt att se infart/utfart till fastigheten – gärna att det fylls i med starkare färg.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen är så pass fragmentariskt att den inte går att använda som stöd i en framtida bygglovsprocess. Indelningen är förvirrande och svår att följa. Exempelvis, finns information om befintlig byggrätt och vad som ska tänkas byggas på flera olika ställen, under rubrikerna ”mark och vegetation”, ”turism”, ”turism-ishotell”.

Bland annat är följande problematiskt med planbeskrivningen;

- Syftet med detaljplanen blandas med bakgrund. Detaljplanens syfte bör tas bort från ”bakgrund” och istället finnas under en egen rubrik
- Under rubriken ”Bostäder” i planbeskrivningen står följande; ”Planområdet rymmer ingen bebyggelse för permanenta bostäder. Behovet av bostäder i Jukkasjärvi är stort. Planens byggrätt tillåter även tillfälligt boende och servicehus.” Bygglövskontoret vill ha ett förtydligande om detta avsnitt: varför innehåller planbeskrivningen för ett område för hotellverksamhet, en skrivelse om permanenta bostäder? Hotellverksamhet innebär tillfälliga boenden – ingenting annat
- Avsnittet om byggnadskultur och gestaltning nämner utformning av ishotell. Men det finns ingen information/illustrationer kring hur gestaltningen för permanenta byggnader inom planområdet är tänkta ska se ut
- Det saknas utförlig information om riksintressena och dess påverkan på detaljplaneområdet
- ”Geotekniska förhållanden” omfattar enbart det som gäller för plats för nytt hotell. De geotekniska förhållandena för hela planområdet bör beskrivas här
- I planbeskrivningen står att antalet parkeringsplatser för området inte är tillräckligt många, enligt Kiruna kommuns parkeringsprogram. Bygglövskontoret vill påminna om att det är upp till byggherren att i en bygglovsprocess visa på att tillräckligt många parkeringsplatser finns
- Planbeskrivningen förutsätter en hög förkunskap om området: någon förklaring till tidigare byggnader som ”Art center” ges inte, eller om vad som faktiskt finns inom området idag.
- Under rubriken ”strandskydd”: ”Planen förutsätter också att vattenområde
- genom uppfyllnader förändras till kvartersmark enligt planen”. Vad innebär
- detta? Överensstämmer plankartan med aktuella förhållanden angående vad som är vattenområde och vad som är kvartersmark?

Övrigt

I planbeskrivningen under rubriken ”Planhandlingar”, angående övriga handlingar av värde för planförslaget, finns bygglov för Icehotel365 med. Bygglövskontoret vill förtydliga att bygglovet för Icehotel365 (ärendenummer MoB 2016-37) upphävdes av Länsstyrelsen, en dom som sedan fastställdes av Mark-och miljödomstolen. Mark-och miljööverdomstolen medgav inte prövningstillstånd.

Formalia

Fel uppgifter på planbeskrivningens omslagssida om kontaktuppgifter till kommunen.

I planbeskrivningen, under rubriken "kollektivtrafik" används ordet "flygterminal". Är det en hänvisning till Kiruna flygplats?

I planbeskrivningen, under rubriken "Turism" används ordet "golvarea" för att förklara BYA. BYA är byggnadsarea, inte golvarea.

Under rubriken "Turism-ishotell" står "säsongbygglov". Det brukar kallas för "säsongslöv" eller "bygglov för ändamål av säsongskaraktär".

Under rubriken "Turism-ishotell". Angående meningen "en årlig särskild brandskyddsdocumentation krävs eftersom byggnaden rymmer hotellverksamhet och samlingslokaler". Denna mening hör inte hemma i planbeskrivningen då det är en fråga som rör BBR. Det är irrelevant att i en planbeskrivning skriva in vilken dokumentation som kan krävas för att visa på hur vissa tekniska egenskapskrav uppfylls."

Kommentar:*f1*

Bestämmelsen har förtydligats. Befintlig anläggnings särdrag har tagits bort. Bild och beskrivning som visar hur nuvarande bebyggelse är utformad samt färgsatt har lagts till i planbeskrivningen.

f2

Bestämmelsen har förtydligats. Befintlig anläggnings särdrag har tagits bort. Bild och beskrivning som visar hur nuvarande bebyggelse är utformad samt färgsatt har lagts till i planbeskrivningen.

Totalhöjden har utökats 2 meter. Solcellerna kan då rymmas inom den givna totalhöjden.

f3

Bestämmelsen har förtydligats. Befintlig anläggnings särdrag har tagits bort. Bild och beskrivning som visar hur nuvarande bebyggelse är utformad samt färgsatt har lagts till i planbeskrivningen

Högsta tillåtna byggnadshöjd

I område där bågformat tak angivits finns idag en totalhöjd. Detta borde vara enklare att tolka än nockhöjd.

f4

Byggherren är ansvarig för att se till att byggnader, även i is, uppförs på ett sådant sätt att andra byggnader inte tar skada.

byggrätt

Givna byggrätter ryms inom respektive områden förutom i ett fall. Där är området 396 m² och den utlagda byggrätten 400 m². Detta korrigeras i plankartan.

Kartlinjer

Befintliga byggnader förstärks i plankartan liksom in- och utfarter.

Planbeskrivningen

- Syftet med detaljplanen har fått en egen rubrik.
- Hela stycket ”Bostäder” har tagits bort.
- Bild och beskrivning som visar hur nuvarande bebyggelse är utformad samt färgsatt har lagts till i planbeskrivningen.
- Riksintressena beskrivs översiktligt i planbeskrivningen och mer utförligt i den tillhörande MKB:en.
- De geotekniska förhållandena för hela planområdet har tidigare utretts i nu gällande detaljplan. Därför har endast den del som avser stora förändringar i planområdet beskrivits i den här planen.
- Stycket med om parkeringsplatser uppdateras. Antalet parkeringsplatser har gått igenom av trafikingenjören som också godkänt att man frångår kommunens parkeringspolicy.
- Planbeskrivningen beskriver områdets placering. Bilagan beskriver områdets historia vilket borde vara fullt tillräckligt för även någon som inte har platskänedom.
- Under rubriken ”strandskydd”: Utlagd kvartersmark på plankartan redovisar kommande förhållanden. Grundkartan som syns under kvartersmarken redovisar befintliga förhållanden. Tanken är att en del av vattenområdet fylls upp för att på så sätt bli kvartersmark.

Övrigt

Bygglov för Icehotel 365 tas bort ur planhandlingen.

Formalia

Kontaktuppgiften rättas.

Kiruna flygterminal ändras till Kiruna flygplats.

En beskrivning av byggnadsarea är har lagts in och texten golvarea ändrats.

Säsongsbygglov ändras till bygglov för ändamål av säsongskaraktär.

Meningen ”en årlig särskild brandskyddsdocumentation krävs eftersom byggnaden rymmer hotellverksamhet och samlingslokaler.” tas bort.

Gabna sameby, 2020-02-28

Gabna sameby framför ingen erinran i ärendet.

Kommentar: -

REVIDERING EFTER GRANSKNING genomförda av konsult Plankartan

- Totalhöjd i planområdets sydvästra del har lagts in.
- Bestämmelsen om handel har korrigerats.
- Strandskyddet upphävs även för W₁.
- Linjerna i grundkartan för befintliga byggnader, in- och utfarter samt fastighetsgränser förstärks för bättre synlighet.
- En felaktig egenskapsgräns har korrigerats till en administrativ gräns.
- *f1*: Bestämmelsen har förtydligats från: ”Byggnad ska utformas med fasader i trä eller annat organiskt material. Tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör anslutande till befintlig anläggnings särdrag.” till: ”Byggnad ska utformas med fasader i trä eller annat organiskt material. Tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör.”
- *f2*: Bestämmelsen har förtydligats från: ”Byggnad ska utformas med fasader i trä eller annat organiskt material. Tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör anslutande till befintlig anläggnings särdrag.” till: ”Byggnad ska utformas med fasader i trä eller annat organiskt material. Tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör.”

Totalhöjden har utökats 2 meter. Solcellerna kan då rymmas inom den givna totalhöjden.

- *f3*: Bestämmelsen har förtydligats från: ”Byggnad ska utformas med fasader i trä eller annat organiskt material. Tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör anslutande till befintlig anläggnings särdrag.” till: ”Byggnad ska utformas med fasader i trä eller annat organiskt material. Tak och fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör.”
- *f4*: Totalhöjden har utökats från 7,5 meter till 9,5 meter för att rymma solceller på taket.
- *Byggrätt*: Egenskapsgränsen för område utlagt för 400 m² har korrigerats då endast 396 m² rymdes tidigare.
-
-

Planbeskrivningen

- Kontaktuppgiften i sidfoten har uppdaterats till rätt besöksadress till stadshuset.
- Meningen ”en årlig särskild brandskyddsdocumentation krävs eftersom byggnaden rymmer hotellverksamhet och samlingslokaler.” har tagits bort då denna var irrelevant.
- Stycket Bostäder har tagits bort då detta var irrelevant.
- Sid 3: Under rubriken ”Övriga handlingar av värde för planförslaget” har bygglov för Icehotel 365 har tagits bort.
- Sid 6: Informationen ”Detaljplanen ligger inom föreslagen primär/sekundär skyddszon för viktig vattenförekomst i Poikkijärvi. Beslut om skyddsföreskrifter finns inte.” har lagts till.
- Sid 11: Informationen ”Detaljplanen ligger inom föreslagen primär/sekundär skyddszon för viktig vattenförekomst i Poikkijärvi. Beslut om skyddsföreskrifter finns inte.” har lagts till.
- Sid 12: Ett stycke som förklarar begreppet byggnadsarea har lagts till. Hänvisningen till golvarea har tagits bort.
- Sid 13: Säsongsbygglov ändras till bygglov för ändamål av säsongskaraktär.

Bild och beskrivning som visar hur nuvarande bebyggelse är utformad samt färgsatt har lagts till i planbeskrivningen för att förtydliga utformningsbestämmelserna på plankartan.

- Sid 14: Informationen ”Detaljplanen ligger inom föreslagen primär/sekundär skyddszon för viktig vattenförekomst i Poikkijärvi. Beslut om skyddsföreskrifter finns inte.” har lagts till.
- Sid 16: Kiruna flygterminal har ändrats till Kiruna flygplats.

Stycket om parkeringar har förtydligats och uppdaterats till gällande parkeringsprogram.

- Sid 17: Har uppdaterats enligt följande: ”Området är anslutet till det kommunala vatten/avloppsnätet vid Marknadsvägen. Icehotel äger ledningar inklusive pumpstation inom planområdet.

Kapacitet finns i det kommunala systemet och anslutningspunktens dimensionering för en utökad bebyggelse inom planområdet.

Åtgärder vidtas i samråd med Tekniska Verken i Kiruna AB.

Dagvatten

Dagvattnet i form av takavvattning ska återföras till naturen enligt LOD-modellen. LOD står för lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten från parkeringar och andra ytor med risk för föroreningar ska efter filtrering genom sandfilter pumpas upp till de kommunala dagvattenledningarna som finns i Marknadsvägen för att inte belasta områdets stränder och Torne älv.

Anslutning sker i samråd med Tekniska Verken i Kiruna AB.”

- Sid 18: Tillgängligheten har förtydligats.

En text under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser” har lagts till för att förtydliga det outredda samfällighetsområdet: ” All fastighetsreglering eller rådighetsbeslut i Torneälv kommer att beröra en samfällighet som är outredd avseende tillhörande fastigheter och andelstal

REVIDERING EFTER GRANSKNING genomförda kommunen Plankartan

- Linjerna för in- och utfarter, fastighetsgränser samt befintliga byggnader har stärkts upp för att framgå tydligare.
- Teckenförklaringen för grundkartan har fått samma grå färg som linjerna i plankartan.
- Fastighetsförteckningen väster om planområdet har korrigerats från 59:1 till 59:2.

Planbeskrivningen

- Sid 2: En innehållsförteckning har lagts till.
- Sid 17: Ändras till: ~~Ledningarna är förlagda inom redovisade ledningsreservat, U-område.~~ Fiberoptiken samt ledningsrätten ska flyttas till det utlagda ledningsområdet, U, för att skydda kabeln.
- Sid 19: Huvudmannskapet har förtydligats så att det framgår att det inte finns någon allmän platsmark inom planområdet utan endast kvartersmark.
- Sid 18: En text under rubriken ”Ansvarsfördelning” har lagts till för att förtydliga det outredda vattenområdet: ” Innan vattenområdet tas i anspråk måste den outredda samfälligheten utredas och exploatörens förhandlingar ske med de som har rådighet över vattnet.”.

En text under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser” har lagts till för att förtydliga det outredda samfällighetsområdet: ”Sammanfälligheten måste utredas innan åtgärder i vattenområdet vidtas så att rätt förhandlingspart vidtalas.”

SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

Miljöaspekter som har integrerats i planen

I planbeskrivningen specificeras omhändertagandet av dagvatten så att detta inte förorenar Torne älv.

Här skrivs också att stranden och lagunen måste anläggas med varsamhet liksom att tillkommande bebyggelse måste anpassas till kringliggande miljöer för att inte bryta av landskapet. Det framgår också att ett anläggande i vatten kräver vattendom vilket innebär att lagunen kommer att provas ytterligare.

I plankartan har en bestämmelse om lägsta dräneringsnivå på byggnad lagts in liksom lägsta nivå för golvhöjd.

I plankartan finns bestämmelser som styr byggnaders utformning för anpassning till omgivningen.

Byggnader får inte uppföras i vattenområdet.

Hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats

En ny miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Skäl till antagande

På grund av den ökade efterfrågan att göra det möjligt att utöka verksamheten under vår-sommar-höst. Detta kan göras genom att uppföra ett hotell för permanent användning och samtidigt ordna uterum och landskap så att miljön i sin helhet blir attraktiv. Detta medför fler arbetstillfällen. Stranden rekonstrueras med ordnad promenad och badplats och ska vara tillgänglig för allmänheten vilket i sig självt tillför mervärde för de boende i Jukkasjärvi.

Uppföljning och övervakning

Anläggande i vattenområdet kräver vattendom varför detta beaktas särskilt i det skedet.

Dagvatten måste hanteras på ett sådant sätt så att inte förorening uppkommer. Hanteringen tas fram i samråd med Tekniska verken i Kiruna AB.

Vid ansökan om bygglov hanteras frågorna om anpassning till landskapsbilden samt byggnadernas nivåer avseende dränering och golvhöjd.

Berörda sakägare som inte har blivit tillgodosedda

Fastighetsägare
Jukkasjärvi bysamfällighet

Övriga som inte har blivit tillgodosedda

-

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
2020-04-27

Mona Mattsson Kauppi
Planarkitekt
Kiruna kommun

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande