

Länsstyrelsen
Norrbotten

Datum
2018-01-19

Diarienummer
402-17482-2017

diabas@kiruna.se

Detaljplan för Icehotel-Öst Jukkasjärvi 4:38 och Jukkasjärvi 59:1, Kiruna kommun

Kommunens dnr 2015-1393

Planförslaget

Kiruna kommun har upprättat ett förslag till detaljplan i syfte att möjliggöra för Icehotel att utöka sin verksamhet. Planområdet ligger i tätorten Jukkasjärvi, mellan Marknadsvägen (väg 875) och Torne älv.

Planförslaget innehåller en ny byggrätt för hotellbyggnad samt för ett återkommande tillfälligt hotell som under vintersäsongen uppförs i snö och is invid Torneälven. Planen syftar också till att göra det möjligt att föra över merparten av all mark och vatten inom planområdet till en fastighet, Jukkasjärvi 59:1, som ägs av Icehotel. Ett mindre markområde i planområdets östra del kommer att ligga kvar inom fastigheten Jukkasjärvi 4:38, ägas av kommunen, och användas för hamnverksamhet med tillfart och parkering.

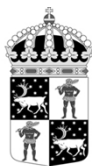
Planområdet berörs av 2 äldre detaljplaner, från 1982 och 2002. Den gällande markanvändningen är i huvudsak fritidsområde i planen från 1982 och turistverksamhet i planen från 2002.

Torne älv utgör ett riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6§ och ingår Natura 2000.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget inte innebär några större förändringar i förhållande till nuvarande situation i planområdet. I huvuddrag ges en ny byggrätt för hotellbyggnad samt för ett återkommande tillfälligt hotell som under vintersäsongen uppförs i snö och is invid Torneälven. En del åtgärder planeras dock att utföras inom vattenområde, bl.a. restaurering av lagunen samt uppförande av bryggor.

Miljökonsekvensbeskrivning ingår i planhandlingarna, men det framgår inte tydligt vilka slutsatser och åtgärder den resulterat i avseende det aktuella planområdet. Miljökonsekvensbeskrivningens beskrivningar och förslag behöver inarbetas och integreras i planbeskrivningen. Det står exempelvis i miljökonsekvensbeskrivningen att planområdet avses att göras mer tillgängligt för allmänheten genom att ett promenadstråk anläggs på enskild kvartersmark inom områdena, figur 19 illustrerar promenadstråket. Det behöver tydliggöras i planbeskrivningen om denna åtgärd är tänkt att genomföras.



Dagvatten

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att dagvatten från byggnader, parkeringar och andra asfalterade ytor behöver renas (genom filtrering) och omhändertas i dagvattensystemet. Kartläggning av det kommunala avloppssystemet behöver ske för att kunna säkerställa att kapaciteten är tillräcklig för att klara utökningen av ishotelllets verksamhet. Dagvattenhantering är mycket viktigt för att inte riskera att förorena Torneälv med tanke på planområdets direkta anslutning till älven.

Vattenverksamhet

Av handlingarna framgår det att en del åtgärder kommer att utföras inom vattenområde, bl.a. restaurering av lagunerna samt uppförande av bryggor. Det saknas dock en samlad redovisning av dessa åtgärder både i samrådsunderlaget och i miljökonsekvensbeskrivningen. Länsstyrelsen vill upplysa om att arbeten inom vattenområde är tillstånds- eller anmälningspliktiga vattenverksamheter enligt 11 kap. miljöbalken. Då det aktuella vattenområdet klassas som en sjö ska åtgärder som överstiger 3000 m² tillståndsprövas hos Mark- och miljödomstolen. Mindre omfattande åtgärder anmäls till Länsstyrelsen.

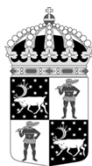
Enligt 11 kap. 2§ miljöbalken definieras ett vattenområde som det område som täcks av vatten vid *högsta förutsebara vattenstånd*. Länsstyrelsen vill förtydliga att det är 100-årsflödet som brukar användas för att definiera det högsta förutsebara vattenståndet. Det framgår av MKBn att högsta högvattennivån (100-årsflödet) i det aktuella vattenområdet är uppmätt till 324,2 m.ö.h. Länsstyrelsen anser att det är denna nivå som bör utgöra gränsen för vattenområdet i enlighet med 11 kap. 2§ miljöbalken. I miljökonsekvensbeskrivningen har det däremot gjorts en avvikande tolkning av begreppet. Bakgrunden till denna tolkning framgår inte, men bör utvecklas vid ansökan om tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet.

I miljökonsekvensbeskrivningen och i samrådsunderlaget saknas en samlad bedömning av miljökonsekvenser till följd av planerade åtgärder i vatten. Några skyddsåtgärder för att minimera påverkan från exempelvis grumling har inte heller redovisats. Vattenområdet är skyddad enligt Natura 2000 till följd av dess höga naturvärden och särskild hänsyn bör tas till detta vid arbeten i vatten. Vattenområdet är även en vattenförekomst med fastställda miljökvalitetsnormer som inte får överskridas. Det saknas en bedömning av den kort- och långsiktiga påverkan på berörda miljökvalitetsnormer till följd av planerade åtgärder.

Risk och säkerhet

Den nya detaljplanen möjliggör utökning av ishotelllets verksamheter vilket torde bland annat innebära mer trafik i området. Trafiksäkerheten är viktigt att beakta avseende anslutning till väg 875 samt vid parkeringar. Då många besökare kommer till området med buss behöver bussarnas parkeringsbehov klarläggas och tas hänsyn till.

Enligt avsnittet risk och säkerhet bör inte ny bebyggelse, utan anpassade åtgärder, utformas med lägre golvhöjd än 324,7(RH1900) av hänsyn till översvämningsrisker. Detta är i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningens förslag. Det behöver läggas till en planbestämmelse på plankartan som säkerställer detta.



Enligt planbeskrivning har en geoteknisk utredning genomförts under hösten 2015. Det framgår inte tydligt av planbeskrivningen vad som undersöktes, vad utredningen kom fram till samt hur och om den har påverkat planens utformning. Planbeskrivningen behöver tydliggöras i det avseendet.

Övrigt

Illustration/er bör tas fram till planhandlingarna för att öka läsbarheten och förståelsen av detaljplanens bestämmelser.

Utnyttjandegraden (byggrätterna) anges enligt kommunens bestämmelsetext med skrivningen ”största byggnadsarea (BYA) i kvadratmeter för enskild byggnad”, vilket innebär i stort sett obegränsad byggrätt i kvm inom egenskapsområdena så länge *enskilda* byggnader inte är större än vad som anges för egenskapsområdena. Kommunen torde avse största totala byggnadsarea för egenskapsområden.

Prickmark (marken får inte förses med byggnad) och f4 (byggnad för ishotell med tillhörande komplementbyggnader ska utformas av snö och is) gäller samtidigt inom ett egenskapsområde som angränsar till byggrätten för ishotellet.

Inom två egenskapsområden som angränsar till byggrätten för ishotellet gäller utformningsbestämmelserna f2 och f4 samtidigt. Den ena (f2) anger att byggnaderna ska utformas med fasader i trä eller annat organiskt material och den andra (f4) anger byggnad för ishotell med tillhörande komplementbyggnader ska utformas av is och snö. Det behöver tydliggöras vad som gäller inom respektive område.

Det finns ingen bestämmelse för höjdbegränsning för egenskapsområden där byggnad av is och snö tillåts.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Under förutsättning att planförslaget säkerställer att ett genomförande av planförslaget kan ske utan negativ påverkan på Natura 2000 och miljökvalitetsnormen för vatten har Länsstyrelsen inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Samråd

Samråd har hållits med Länsstyrelsens enheter för miljöskydd och med enheten för naturmiljö.

De som deltagit i yttrandet

Beslut till yttrandet har fattats av enhetschef Willy Sundling med planarkitekt Marja Suikki som föredragande.