



Detaljplan för
ICEHOTEL-ÖST
Jukkasjärvi 4:38 och 59:1
Kiruna kommun
Norrbottens län

Upprättad december 2017



SAMRÅDSHANDLING 2017-12-04

STANDARDFÖRFARANDE



PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning 2013-06-17
- Grundkarta

ÖVRIGA HANDLINGAR AV VÄRDE FÖR PLANFÖRSLAGET

- Geoteknisk utredning, Tyréns 2015
- Bygglov Icehotel365
- Säsongsbygglov Icehotel

NOTERA

I detaljplanen redovisas tills vidare höjder på grundkartan och plankartan i system RH70.

Den byggnad som uppförs varje vintersäsong benämns "Icehotel" och den byggnad som uppförs för permanent bruk för hotellverksamhet med gästrum, bar och samlingsrum och inomhustemperatur under 0 grader benämns "Icehotel 365".

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Icehotel har för avsikt att göra det möjligt att utöka sin verksamhet 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. Stranden rekonstrueras med ordnad promenad och badplats.

Under 2013 vann en detaljplan laga kraft väster om planområdet. Det området ingår tillsammans med nu aktuellt planområde i en samlad verksamhet med fokus på snö, is och turism.

Planens syfte är att göra det möjligt att inom planområdet utveckla turism med inriktning mot mer verksamheter under hela året. Planen innehåller ny byggrätt för en hotellbyggnad samt utrymme för ett återkommande tillfälligt hotell som under vintersäsongen uppförs i snö och is i ett attraktivt läge intill Torne älv.

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. Befintliga byggnader vid Torne älvs strand får vara kvar.

FÖRENLIGT MED 3, 4, 5 KAP MB

Planens genomförande och markens användning bedöms vara förenlig med Miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning och hänsyn, samt gällande översiktsplan.

Möjlig exploatering med nya byggnader tar i anspråk endast mark som redan idag är att betrakta som kvartersmark för turism och friluftsliv. De intressen som enligt miljöbalken ska skyddas äventyras inte.

Natura 2000

Torne älv ingår i Natura 2000.

Rennäringen

Torne älv är en viktig flyttled för rennäringen. Talma och Gabna samebyar berörs. Verksamheter inom planområdet stör inte rennäringen.

MILJÖBALKEN KAP.3

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

Enligt 3 kap 1§ miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det ändamål de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Sådan användning som medför en, från allmän synpunkt, god resurshushållning ska ges företräde.

Området längs Torne älv utgör ett riksintresse, enligt miljöbalken 3 kap 6§, för friluftsliv och naturvård. Det innebär att riksintresset skall prioriteras vid beslut om markens och vattnets användning.

Detaljplanen säkerställer befintlig markanvändning för turism och gör det möjligt att utöka verksamheten. Planens förslag till ny bebyggelse kommer inte i konflikt med utpekade riksintressen.

MILJÖBALKEN KAPITEL 4.

Torne älv är även ett riksintresse enligt miljöbalken 4 kap 1 och 6§§. Älven är skyddad mot utbyggnad för vattenkraft.

MILJÖBALKEN KAPITEL 5.

För att säkerställa kvaliteten på mark, vatten och luft eller miljön i övrigt finns miljökvalitetsnormer (MKN) reglerande för ett flertal ämnen.

Planens genomförande förväntas inte påverka miljön eller en miljökvalitetsnorm.



Vinterbild med säsongens Icehotel kopplat till Icehotel 365



Sommarbild med Icehotel365 med bryggor och bad

PLANDATA LÄGESBESTÄMNING

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i tätorten Jukkasjärvi, mellan Marknadsvägen (väg 875) och Torne älv. Det begränsas i väster av Icehotels is/snö produktionsbyggnad, i norr av vägen och värdshuset och ett par villatomter, i öster av enskild mark. Torne älv ansluter till planområdet i söder.



Planområdet berör endast mark som redan omfattas av detaljplaner.

AREAL

Fastigheten Jukkasjärvi 59:1 har en markareal på cirka 3, 2 hektar och berörd del av Jukkasjärvi 4:38 cirka 1,1 hektar. Vatten inom planområdet är samfällt.

Området för hamnverksamhet, V1, omfattar cirka 0,4 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kiruna kommun äger fastigheten Jukkasjärvi 4:38 som omfattar stora arealer inom Jukkasjärvi. Icehotel AB äger fastigheten Jukkasjärvi 59:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktliga planer

Den kommunomfattande översiktsplanen (antagen av KF 2002) redovisar ur allmän synpunkt att marken bör användas för turistisk verksamhet.

Området berörs av riksintressen för friluftsliv och natur samt ett geografiskt område för älv av riksintresse. Området ingår också i Natura 2000.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER, FÖRORDNANDEN, SKYDD

Berörda detaljplaner

| För området gäller följande planer | | reg.beteckning |
|------------------------------------|------------|----------------|
| Jukkasjärvi Turistanläggning | 2001-01-25 | 25-P02/116 |
| Jukkasjärvi Lertaget-camping | 1982-12-02 | 25-P82/80 |

för planerna är genomförandetiden slut.

och följande planer gränsar till planområdet

| | | |
|---------------------------|------------|------------|
| Jukkasjärvi Vårdshuset | 1993-08-30 | 25-P93/107 |
| Jukkasjärvi Byggnadsplan | 1982-02-26 | 25-P82/11 |
| Jukkasjärvi Icehotel väst | 2013-07-10 | 25-P06/73 |

Hela detaljplanen från 2001, Jukkasjärvi Turistanläggning, kommer att ersättas liksom detaljplanen från 1982 (Bpl 25-P82/80).

Byggnadsplan från 1982 som omfattar stora delar av Jukkasjärvi, kommer att gälla även i fortsättningen.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom detaljplaner i Jukkasjärvi.

Fastighetsplaner

Inom planområdet finns inga fastighetsplaner eller tomtindelningar enligt tidigare lagstiftning.

Servitut

Ett par servitut finns i området som säkerställer nätstationer.

Ledningsrätt

Ledningsrätt i mark finns för eldistribution igenom planområdet och optokabel. Ledningsrätten är säkerställd genom avtal.

Förordnanden

Inom området finns inga förordnanden enligt plan- och bygglagen.

Allmän väg

Planområdet gränsar i norr till allmän väg.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljöbedömning

Området är bebyggt sedan många år och används för turistisk verksamhet. Kommunen har i en behovsbedömning från 2012-01-23 dragit slutsatsen att planens genomförande kan leda till en betydande miljöpåverkan. Samråd har under våren 2012 skett med länsstyrelsen.

Detta innebär att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

En miljöbedömning med MKB, enligt MB 6 kap 11-18 §§, har genomförts under våren 2012 av Ramböll genom Sofie Bengtsson och Johan Rönnbäck.

Följande handlingar ingår i miljöbedömningen

- Avgränsning
- Miljökonsekvensbeskrivning

- Redogörelse av hur kommunen har beaktat och integrerat miljöaspekterna i planförslaget

Miljöbedömningen har inte inneburit några påtagliga förändringar av planens omfattning eller utformning.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Miljö- och byggnämnden

Miljö- och byggnämnden har 2010-12-09 §255-10 lämnat tillstånd till fastighetsägaren för Jukkasjärvi 59:1 att låta upprätta ett planförslag med egen konsult. Kommunen har rollen som planhandläggare.

Kommunen har antagit 2013-07-10 detaljplanen för den västra delen.

Kommunstyrelsen har övertagit ansvaret för planarbetet 2015-01-01.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

- Mark och vegetation

Marken används idag för turism och upplevelser. Under vintern uppförs på mark och is ett hotell, bar och kapell i snö och is. Området rymmer ingen unik biotop, flora eller fauna.

Planområdet rymmer ytterligare byggrätter för turism i enplansbyggnader, en ny byggrätt säkerställer en byggnad för hotell där tidigare Art Center fanns. Byggnaden kan under vintern ingå som en del i ishotellet, under sommaren vara ett självständigt hotell.

- Landskap

Planområdet utgörs av mark som sluttar svagt ned mot Torne älv. Området närmast älven har en typisk strandkaraktär med svag vegetation och grus. Övrig mark ger intryck av ängar med enstaka träd och några grupper av träd. Sikt från Marknadsvägen ned till Torne är väsentlig och säkerställs med områden utan byggrätt (punkt-prickad mark). Nya byggnader inom planområdet placeras och utformas så att de höjer kvaliteten på landskapet och inte stör sikten mellan Marknadsvägen och Torne älv. Strandområdet kommer att restaureras med badplats, lagunen, och uppfyllnader och nya småbåtsbryggor.

Inom planområdets östra del bevaras hamnområdet för småbåtar med tillfart, parkering och byggrätt för små förrädsbyggnader.

- **Grund- och dagvatten**

Hela området lutar ned mot Torne älv med en naturlig avrinning. Grundvatten bedöms ligga cirka 1-2 meter under markens yta med undantag för marken närmast älven.

Torne älv som ingår i planområdets södra del kan ha vattenflöden omkring +323 (RH1900). Normalt ligger nivån på cirka +321,6 (RH1900) och kan vid lågvatten sjunka ned till +321 (RH1900).

- **Geotekniska förhållanden.**

En geoteknisk utredning har genomförts på uppdrag av exploatören under hösten 2015. /rapport Tyréns.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

- **Förorenad mark**

Området har under lång tid använts för friluftsliv och turism. Det finns ingen anledning att tro att marken inom planområdet är förorenad. Den bensinstation som i tidigare detaljplaner har redovisats har aldrig anlagts. Begreppet flygfält i tidigare detaljplan syftar på en rätt till förtöjning av enstaka sjöflygplan, rätten har nu tagits bort.

- **Radon**

Tidigare undersökningar och utredningar, från 2007, av strålning från marken rekommenderar att byggnader i vilka människor vistas stadigvarande ska utföras radonskyddat.

- **Störningar**

Verksamheten inom området medför inga påtagliga störningar för omgivningen. Trafiken angör området via allmän väg med separat gång/cykelväg och sänkt hastighet.

RISK OCH SÄKERHET

Torne älv

På grundkartan har redovisats Torne älvs medelvattennivå i anslutning till planområdet, som också definierats som strandlinje.

Risken för återkommande översvämningar, det vill säga nivåer över +323 (RH1900), har bedömts som liten. Högsta tänkbara vattennivå är definierad till +324,2 (RH1900). Länsstyrelsen och kommunen har enats om att "mark" som ligger lägre än +323,0 (RH1900) ska enligt miljöbalkens definition betraktas som vattenområde. Ny bebyggelse bör inte, utan anpassade tekniska åtgärder, utformas med en lägre golvhöjd än + 324,7 (RH1900).

Byggande i och intill Torne älv ska utformas så att skador på grund av is, islossning och rörelser i isen minimeras. Under 2007/08 var höjden på första isläggningsen + 321,96 (RH1900), i februari hade isen sjunkit till +321,39 (RH1900). Isens tjocklek var denna period cirka 0,7 meter.

Risken för skred bedöms som liten då marken har en svag, jämn lutning ned mot Torne älv.

I prövning enligt Miljöbalken av vattenverksamhet i form av uppfyllnad i Torne älv kommer utredas och beskrivas ytterligare säkerhetskrav samt inverkan på andra fastigheters säkerhet och rättigheter.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

- **Turism**

Planen gör det möjligt att uppföra en ny byggnad (hotell) med en byggnadsarea på cirka 2 300 kvm. Byggnaden placeras på den plats där Art Center fanns.

Planen rymmer också outnyttjad byggrätt för turism. Den totala byggrätten för turism är cirka 11 500 kvm. Idag är cirka 8 900 kvm byggnadsarea utnyttjad

Planen tillåter att högst 1 000 kvm BYA får användas för enbart handel. Befintlig handelsbyggnad har en golvarea (BYA) på cirka 320 kvm.

- **Turism-ishotell**

Varje vinter uppförs ett ishotell med komplementbyggnader. Byggnadsverket placeras på mark som betecknas f4 inom planområdet. Lokalisering, storlek och detaljer varierar. Största möjliga byggnadsarea är 6 800 kvm om hela byggrätten med egenskapen f4 utnyttjas. Tillsammans med det nya hotellet kan ishotellverksamheten under vinterhalvåret ha en största byggnadsarea på cirka 9 000 kvm.



Ishotellet har idag ett säsongsbygglov. En särskild brandskyddsdocumentation krävs eftersom byggnaden rymmer hotellverksamhet och samlingslokaler.

- **Bostäder**

Planområdet rymmer ingen bebyggelse för permanenta bostäder. Behovet av bostäder i Jukkasjärvi är stort. Planen tillåter förutom byggrätt för hotell även för tillfälligt boende och servicehus.

- **Arbetsplatser**

Verksamheten inom planområdet skapar åtskilliga arbetstillfällen inom turism, service och hantverk. Inom planområdet finns byggnader för hotell, restaurang, handel och tvätt. Arbetet med att uppföra ishotellet kräver utrymme för upplag, verktyg, personalrum etc. Sådana lokaler och utrymmen bör förläggas inom området med isproduktionen väster om planområdet.

- **Offentlig service**

Inom planområdet finns ingen offentlig service. Ishotellet kompletteras varje år med ett kapell i is för andakter, vigslar, dop.

I Jukkasjärvi by finns skola och förskola.

- **Kommersiell service**

Inom planområdet finns affärsverksamhet som riktar sig till turister och andra besökare. I byn Jukkasjärvi finns en större dagligvarubutik.

- **Byggnadskultur och gestaltning**

Ishotellet och kapellet med en ny utformning och placering varje säsong har höga arkitektoniska och konstnärliga värden, som med sin förgänglighet är unik. Det finns åtskillig dokumentation av Ishotellets idé, historia och gestaltning. (t.ex The Definitive Book About ICEHOTEL ART & DESIGN).

- **Skyddsrum**

Jukkasjärvi är ingen skyddsrumsort.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Området har gott om ytor för lek och rekreation. Ett av planens syften är att öka attraktiviteten och tillgängligheten även under sommarsäsongen vilket innebär mer utrymme för lek och rekreation. Området längs Torne älv utvecklas för aktiviteter och upplevelser. Mindre utfyllnader och markarbeten utförs för att öka säkerheten och kunna möta variationer i Torne älvs nivå. Ambitionen är att i en lagun anlägga en säker badplats med flytbryggor och lekredskap.



Park och naturmiljö

Största delen av befintlig vegetation sparas och kompletteras med nya träd och grönytor. Föreslagen ny permanent hotellbyggnad anläggs med gröna tak på mark som idag saknar vegetation.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar eller andra fasta anläggningar av regionalt kulturhistoriskt värde.

VATTENOMRÅDE

I detaljplanen ingår vattenområde i Torne älv. Torne älv bedöms ha god ekologisk status. Vad det gäller kemisk status uppnår inte Torne älv god status på grund av för höga kvicksilverhalter.

Lagunen, en avskild vik i Torne älv, föreslås i planen en renovering och rekonstruktion. Viken, liksom en del pirar, anlades av Kiruna kommun omkring 1980 för att göra strandkanten säkrare och mer attraktiv.

Ishotellet byggs och används under säsongen då Torne älv är isbelagd och marken är frusen.

Strandskydd (MB)

I samband med att tidigare detaljplaner vunnit laga kraft har också strandskyddet upphävts längs Torne älv. Då gällande detaljplan ersätts med en ny detaljplan måste strandskyddet åter prövas. Strandskyddet längs Torne älv är 100 meter. I planen föreslås inga förändringar av nu undantaget strandskydd förutom att inom ett vattenområde avsett för bryggor också undanta strandskyddet.

Särskilda skäl för att undanta strandskyddet är att verksamheten har bedrivits i området i flera års tid och därigenom är området redan ianspråktaget för enskilda ändamål (7 kap 18c§1 MB) varför fri passage för allmänheten och livsvillkoren för djur- och växtlivet inte kan tillgodoses till fullo. Is från Torne älv tas upp till hallen inom området varför verksamheten kräver direktkontakt med vattnet vintertid (7 kap 18c§3

MB). Kommunen har upphävt strandskyddet inom kvartersmark med stöd av PBL 4 kap 17§.

Bryggor och båtangöring har stora värden för verksamheten. Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom vattenområdet för bryggor [W₁] är att dessa kräver direkt koppling till vattnet (7 kap 18c§3 MB).

En administrativ planbestämmelse om att strandskyddet inom kvartersmark är upphävt införs och vattenområde för småbåtshamn med bryggor. Planen förutsätter också att vattenområde genom uppfyllnader förändras till kvartersmark. Detta kräver särskilda anmälningar eller domslut. Även strandskyddet i vatten måste undantas.

Genom rekonstruktion av de markarbeten som gjordes under början 1980-talet ges större möjligheter att passera längs strandlinjen, vilket stärker allemansrättens fria passage längs vattendrag.

Under vintern då Torne älv är isbelagd saknar strandskyddet praktisk betydelse.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ansluter i norr till Marknadsvägen, allmän väg 875 med separat gång- och cykelväg. Planområdet görs tillgängligt för allmänheten på gångvägar inom kvartersmark.

I öster utgörs marken av kvartersmark för småbåtshamn. Den ersätter tidigare gatumark och mark för hamn och flygplats.

Kollektivtrafik

Vid Marknadsvägen är anlagt hållplatser för busstrafik med regelbundna turer till bland annat Kiruna centrum och Kiruna flygterminal.

Parkering, varumottagning, utfarter

Inom planområdet anläggs parkering, varumottagning och angöring för den egna verksamheten, hotell och övernattnig. Utfarter till allmän väg finns idag och behålls.

Kommunens "Parkeringsprogram", från 2015-09-14, anger ett parkeringsplatsbehov för dagens huvudsakliga markanvändning, hotell, på 0,3 platser per besökande. Inom området finns idag cirka 50 hotellrum under hela året i småstugor. Den planerade byggnaden för ytterligare helårs användning rymmer enligt skisser 30 nya rum. Totalt 80 rum med i genomsnitt 2,5 personer/rum ger ett behov av 60 parkeringsplatser.

Den utökade hotellverksamhet som bedrivs under vinterhalvåret skapar förhållandevis litet behov av parkering då merparten av gästerna anländer med buss eller taxi. En bedömning kan vara att behovstalet reduceras med 50% till att vara 0,15 bilplatser per besökande. Ett tillfälligt hotell under vinterhalvåret, 65 rum med 2 boende i genomsnitt, skulle då alstra enligt "Parkeringsprogrammet" ett behov av 20 platser.

Inom området får också bedrivas handel (sällanköpsvaror) inom 1 000 kvadratmeter. Den alstrar enligt "Parkeringsprogrammet" ett behov av 1 000 x 20/1000 kvm. 20 parkeringsplatser.

Det totala parkeringsbehovet bedöms vara 60 +20 +20 platser, 100 parkeringsplatser.

I Parkeringsprogrammet redovisas att aktuella mål för parkering för hotell eller andra serviceverksamheter är att parkeringen ska medverka till en effektiv markanvändning och att de skadliga utsläppen från biltrafiken minskar.

Samtliga små hus med hotellrum kan nås med egna fordon fram till entrédörr där det också finns plats för parkering.

Inom planområdet finns idag cirka 75 parkeringsplatser tillgängliga för hotellverksamheten. Inom fastigheten Jukkasjärvi 59:2 i direktanslutning väster om planområdet finns idag möjlighet att anlägga minst 25 parkeringsplatser för hotellverksamheten (se detaljplan för Jukkasjärvi 59:2, antagen 2013-05-30). Det innebär att cirka 100 parkeringsplatser kan nyttjas för hotellverksamheten inom Jukkasjärvi 59:1

Det är viktigt för områdets karaktär, kvaliteter och attraktion att det inte skapas större parkeringsfält med hårdgjorda ytor och omfattande belysning. Småskalighet och inpassning i miljön är väsentlig för nya parkeringsplatser, och måste prioriteras för att behålla områdets höga kvaliteter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten/avloppsnätet vid Marknadsvägen. Icehotel äger ledningar inklusive pumpstation inom planområdet.

Under samrådet måste klarläggas kapaciteten i det kommunala systemet och anslutningspunktens dimensionering.

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 pumpas upp till de kommunala dagvattenledningarna som finns i Marknadsvägen för att inte belasta områdets stränder och Torne älv.

El

Området är anslutet till Jukkasjärvi belysningsförenings elnät.

Befintliga transformatorer och kablar i mark ska vara kvar. Kablar och anläggningar säkerställs med ledningsrätt.

Utformning och val av armaturer inom planområdet och angränsande vägområde är väsentligt för att skapa tilltalande och störningsfria mörka kvällar-nätter och tillfällen vid norrsken. Kiruna kommun har upprättat en särskild PM för utomhusbelysning.

Tele

Fiber för bredband finns inom planområdet, säkerställd genom ledningsrätt.

Energi och uppvärmning

Icehotel kommer i nya byggnader och anläggningar använda sig av förnyelsebara energikällor och återvinningssystem.

Inom verksamheten finns möjligheter att minska energiförbrukningen och även att använda förnyelsebar energi. Spillvärme från ishallen kan användas till uppvärmning, förnyelsebar energi kan tas upp genom solceller på tak eller leda vatten från Torne älv in i värmepumpar.

Avfall

Hantering av avfall följer den kommunala renhållningsstadgan. Idag hämtas kärnen vid huvudbyggnaden på Jukkasjärvi 59:1.

Icehotel har idag utarbetade rutiner för återvinning och sortering av avfall.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Området och bebyggelsen kommer vara lätt tillgängligt för turister och besökare till verksamheterna. Allmänheten har möjlighet att passera genom området eller promenera längs Torne älv.

Barnperspektivet

Området har stora värden för barns fritid och lek. Upprustning av stranden ökar säkerheten och möjligheten till trygga bad och lekar i vatten. Trygghet och säkerhet är viktiga frågor i projektering av byggnader och mark samt i bygglovsprocessen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförslaget upprättas av konsult anlitad och finansierad av Icehotel. Kommunens uppgift är att vara planhandläggare.

ÖVRIGT

Grundkarta och fastighetsförteckning

För området har tagits fram en digital grundkarta, 2011-08-28, baserad på kommunens primärkarta. Kartan har kompletterats under hösten 2015. Planförslaget ritas i AutoCAD. Koordinatsystem i plan sweref 99 20 15, i höjd RH70. Fastighetsförteckning upprättas av Lantmäterimyndigheten på uppdrag av Kiruna kommun. I arbetet med en

ny grundkarta ingår också att transformera alla höjddata till RH2000 (i planbeskrivningen och andra handlingar kan förekomma höjddata från andra mätningar till exempel Rh00 och lokala system).

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidsplan

Arbetet med detaljplan, fastighetsbildning och byggnadsprojektering drivs parallellt. Planen handläggs med ett standardförfarande enligt 5 kap 7§ PBL. Det innebär bland annat att planen kommer att ställas ut för granskning i minst 3 veckor.

Tidsplan för planläggningen.

| | |
|------------|--|
| Samråd | december – januari 2018 |
| Granskning | februari-mars 2018 |
| Antagande | april-maj 2018 |
| Laga kraft | Tre veckor efter det att beslutet har kungjorts om planen inte ska överprövas eller har överklagats. |

Genomförandetid

Planen ges en genomförandetid på 15 år. Kommunen anser att det finns inga skäl för att välja en kortare tid.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för planens genomförande, initiativ och finansiering. Kommunen har ingen uppgift eller ekonomiska åtaganden i plangenomförandet.

Överföring av mark från Jukkasjärvi 4:38, kommunens fastighet till Jukkasjärvi 59:1, Icehotel, initieras och finansieras av exploatören. Ett civilrättsligt avtal om detta kommer att tas fram under samrådstiden.

Huvudmannaskap

Inom Jukkasjärvi tätort är inte kommunen huvudman för allmän platsmark enligt PBL. Kommunen har genom förrättning tagit över ansvaret för all allmän platsmark i Jukkasjärvi tätort.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Då planen vunnit laga kraft kan merparten av marken föras till Jukkasjärvi 59:1. Icehotel initierar och finansierar lantmåteriförrättningen. Regleringen av markägandet och även förändringen av vattenområdet regleras i ett särskilt avtal mellan kommunen och Icehotel.

Området för hamnverksamhet kommer att ligga kvar på Jukkasjärvi 4:38, eventuellt avstyckas som en egen fastighet, och förvaltas av Kiruna kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Rekonstruktion av badplatsen ("lagun") och strand kommer att kräva en särskild utredning och en anmälan om vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap. Exploatören initierar och finansierar utredningen. Kiruna kommun är idag ägare av marken.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Turismen i Jukkasjärvi kommer att få attraktiva besöksmål även under sommaren. Detta ger för bygden och Icehotel en bra balans i verksamheterna med större årlig lönsamhet.

Flora, fauna, riksintressen, Natura 2000, rennäringen kommer inte att påverkas. Verksamheten inom Icehotel är etablerad och upplevs positivt av boende, besökare och näringslivet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

PLANFÖRFATTARE

Planförfattare är Lars Fernqvist, arkitekt SAR/MSA, Fernqvist arkitekter ab.
Uppdragsgivare är Icehotel AB. Kommunens planhandläggare är Kristoffer Johansson.

BILAGA

Områdets historia

Området exploaterades ursprungligen för fritidsaktiviteter. Det planlades för första gången under slutet av 1970-talet, planen fastställdes av länsstyrelsen 1982-02-26. Vid fastställandet var området i huvudsak obebyggt och marken var avsedd att användas för camping och liknande verksamheter (fritidsområde). I områdets norra del fanns ett kvarter för en bensinstation, i den södra ett område för hamnverksamhet.

1981 upprättades en ny plan för området, laga kraft 14 januari 1983, som gav möjlighet att använda marken för camping och byggrätt för 12 fritidshus. Rätten till bensinstation var borttagen men hamnområdet hade utökats med en "flygplats", en angöring för sjöflyget. Någon bensinstation har aldrig anlagts.

Miljö- och byggnämnden antog 2001-01-25 en ny detaljplan för området. Den ger utökade möjligheter för bebyggelse för turism och innehåller också ett vattenområde med rätt till båthamn med bryggor och pirar. Planen innehåller också ett kvarter för småbåtshamn med körbar anslutning till allmän väg. Kvar från tidigare plan (1981 års byggnadsplan) är "flygplatsen och fritidsområdet intill Torne älv. Inom området ligger idag Art Center med en byggnadsarea på cirka 1500 kvm.

2006 upprättades en ny detaljplan för två fastigheter väster om turismområdet. Den planen gav möjlighet att uppföra en ny hallbyggnad för snö och is samt bekräftade bostäder med rätt till sjöbodar vid Torne älv. En ny hall har uppförts inom detta område med en byggnadsarea på cirka 1920 kvm.

2010-12-09 påbörjades ett planarbete för all mark söder om Marknadsvägen som används av Icehotel. Planen delades av praktiska skäl i två delar, Icehotel Väst och Icehotel Öst.

2013-05-30 antogs detaljplanen för Icehotel Väst. Den ger möjlighet att utöka verksamheten inom fastigheten som omfattades av 2006 års plan. En särskild fastighet för ishantering skapades, Jukkasjärvi 59:2.

2015 återupptogs det påbörjade arbetet med denna detaljplan (Icehotel Öst).