



Samråd om detaljplan för del av Jukkasjärvi 4:38 och Jukkasjärvi 59:1, Icehotel Öst

Detaljplanen hanteras med ett **standardförfarande**. Under samrådet som har pågått mellan den 21 december 2017 – 21 januari 2018 har samråd skett med berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen. Samrådshandlingar har skickats ut till ovan nämnda, vilka har beretts tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag. Under samrådet har totalt 8 skriftliga yttranden inkommit.

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

Yttranden har inkommit enligt följande:

YTTRANDEN OCH KOMMENTARER

2018-01-19	Länsstyrelsen
2018-01-10	Lantmäteriet
2018-01-04	Räddningstjänsten
2018-01-19	Tekniska Verken i Kiruna AB (TVAB)
2018-01-22	Trafikverket
2018-01-08	Skanova
2018-01-09	Bergsstaten
2018-01-18	Fastighetsägare 1

1. Länsstyrelsen, 2018-01-19

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

”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.”

Kommentar

Miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats och omarbetats liksom planbeskrivningen. Illustrationen av planområdet tas bort och ersätts med en separat illustration.

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 ishotellets verksamhet. Dagvattenhantering är mycket viktigt för att inte riskera att förorena Torneälv med tanke på planområdets direkta anslutning till älven.”

Kommentar:

Tekniska verken i Kiruna AB skriver att kapaciteten är god men att mindre justeringar kan behöva vidtas i samråd med verksamhetsutövaren. Det kommunala dagvattensystemet klarar av utökningen från Icehotels verksamhet.

Vattenverksamhet

”Av handlingarna framgår det att en del åtgärder kommer att utföras inom vattenområde bl.a. restaurering av lagunen 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.”

Kommentar.

Till stora delar följer förslaget utformningen i för strandområdet gällande detaljplan från 1982.

Verksamhetsutövaren kommer att genomföra nödvändiga anmälningar och ansökningar om tillstånd då det är aktuellt att påbörja projektering av restaurering av strandområdet, samtidigt upprättas då en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Vattenområde

”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.”

Kommentar:

I arbetet med uppdatering och översyn av MKB kommer här gränsen för ”högsta förutsebara vattenstånd” att beräknats till +324,8 m ö h i RH2000.

Miljökonsekvenser

”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.

Kommentar:

MKB har uppdateras och innehåller nu förslag på hur de planerade åtgärderna i vatten kan genomföras utan påföljder på Natura 2000-området. Detta arbetas också in i planbeskrivningen.

Risk och säkerhet

”Den nya detaljplanen möjliggör utökning av ishotellets verksamheter vilket torde bland annat innebära mer trafik i området. Trafiksäkerheten är viktig 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 översvänningsrisker. Detta är i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningens förslag. Det behöver läggas till en planbestämmelse på plankartan som säkerställer detta.”

Kommentar:

En planbestämmelse om lägsta tillåtna golvhöjd är finns inlagd i plankartan.

Geoteknisk utredning

”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.”

Kommentar:

Den geotekniska utredning genomförd av Tyréns på uppdrag av Icehotel utfördes i samband med projekteringen av en ny hotellbyggnad. Detta utvecklas vidare i planbeskrivningen.

Övrigt

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

Kommentar:

Handlingarna kompletteras med en illustration.

”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 egenskapsområdena.”

Kommentar:

Texten ändras till ”största tillåtna byggnadsarea (BYA)”

”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.”

Kommentar:

Bestämmelserna ses över och ändras så att tolkningen blir enklare.

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

Kommentar:

Planen kompletteras med en planbestämmelse om högsta byggnadshöjd.

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 miljö kvalitetsnormen 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.”

Kommentar:

I bearbetad MKB redovisas att planförslagets genomförande kommer att kunna ske utan negativ påverkan på Natura 2000 och miljö kvalitetsnormen för vatten.

2. Lantmäteriet, 2018-01-10

Lagstiftning och Boverkets rekommendationer

”Det framstår som oklart vilken version av plan- och bygglagen som används vid handläggningen av detaljplanen. ”

Kommentar: Planen upprättas enligt PBL 2010:900 och följer i huvudsak Boverkets allmänna råd 2014:5. Detta förtydligas i planhandlingarna.

”Markreservat för underjordisk ledning ska enligt rekommendationerna vara en administrativ bestämmelse och därmed även omgivet av administrativa gränser.”

Kommentar: Markreservat avsedda för nya allmännyttiga underjordiska kommer att läggas ut som ett egenskapsområde med administrativa bestämmelser.

”Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna R, O och H redovisade på samma rad bland planbestämmelserna.”

Kommentar: Planbestämmelsens utformning ändras enligt Boverkets allmänna råd.

”Lagstöd för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.”

Kommentar: Planbestämmelserna kompletteras med relevant lagstöd.

Utfartsförbud

”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.”

Kommentar: Planområdet gränsar i norr till Marknadsvägen som är allmän platsmark och utgör allmän väg som förvaltas av staten. För att kunna säkerställa utfartsförbudet måste detta ligga i plankartan.

Markreservat

”Markreservat för underjordisk ledning (u-område) saknas delvis för befintliga ledningsrätter 25F2002/542.1 (starkström till förmån för Jukkasjärvi Sockens Belysningsförening upa) och 25F2002/434.1 (fiberkabel till förmån för Kiruna kommun). Utan u-område kan ledningsdragning för allmänna ändamål bli planstridiga”.

Kommentar: U-område för befintliga ledningar i mark av betydelse redovisas. Allmänna ledningar i bruk är samlade till ett stråk genom planområdet. Gamla ledningsrätter eller servitut som inte behövs för ledningsägaren tas bort.

Övrigt

Gällande utskriftsformat, planekonomi, grundkarta och fastighetsförteckning.

Kommentar:

- Plankartan har en skala i 1:1000 vid utskrift i A1-format och skala 1:2000 vid utskrift i A3-format. Informationen läggs in i plankartan till granskningsskedet.
- Planekonomin har utvecklats till granskningen.
- Fastighetsförteckning och grundkartan kommer till granskningen uppdateras och kompletteras.

- Grundkartan kommer att passas in i höjdsystem RH2000.

3. Räddningstjänsten, 2018-01-04

”Yttrande

Kiruna räddningstjänst önskar att det tas hänsyn till följande PM i planeringen: Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska vara tillfredsställd, se PM för "Framkomlighet för räddningstjänstens fordon".

Brandvattenförsörjningen ska vara tillfredsställd enligt PM för "brandvattenförsörjning".

I övrigt har Kiruna räddningstjänst inget ytterligare att erinra.”

Kommentar: Frågor om framkomlighet och brandvattenförsörjning beaktas i planarbetet. Krav och önskemål i redovisade PM (framkomlighet för räddningstjänstens fordon och brandvattenförsörjning) regleras i bygglovet och brandskyddsdocumentation.

Tekniska Verken, 2018-01-19

RISK OCH SÄKERHET

Torne älv

Det anges att ny bebyggelse ej bör utformas med en lägre golvhöjd än +324.7 (RH1900). Detta på grund av risk för översvämning. Denna upplysning bör läggas in på plankartan, för att kunna bevakas i bygglovsskedet.

Kommentar: Golvhöjd samt dräningshöjd har lagts in som bestämmelse på plankartan.

Sekundär skyddszon för vattentäkt

”Strandområdet och ”lagunen” ligger inom framtagna föreslagna sekundära skyddszon för vattenförekomst i Poikkijärvi. Förslaget är ej fastställt och beslutat men avsikten är att vattenförekomsten ska skyddas.”

Kommentar: I gällande detaljplan från 1982 redovisas en restaurering av stranden. Restaureringen innebär inte att vattenförekomsten i Poikkijärvi kommer att påverkas. Hur arbetet ska genomföras för att skydda området beskrivs i MKB:n. Nödvändiga anmälningar och tillstånd kommer hur och när arbeten får utföras regleras.

Vatten och avlopp

”Det anges att ”under samrådet måste klarläggas kapacitet i det kommunala systemet och anslutningspunktens dimensionering.” 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. Men 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.”

Kommentar: Verksamhetsutövaren äger alla ledningar och pumpstation inom kvartersmark. Redovisning av utbyggnader och förändringar kommer att redovisas i samband med projektering och beslut om nya byggnader eller verksamheter där exploatören kommer att föra en nära dialog med TVAB.

Dagvatten

”Det anges att ”Dagvatten från parkering och andra ytor med risk för föroreningar skall efter filtrering pumpas upp till de kommunala dagvattenledningarna som finns i Marknadsvägen för att inte belasta områdets stränder och Torne älv.”

Anslutningspunkt till kommunens dagvattenledning kan anvisas vid fastighetsgräns vid Marknadsvägen. Exakt läge behöver utredas. Önskas anslutning skickas blanketten - Anmälan om anslutning till allmän VA-anläggning till TVAB. Innan anslutning skall anläggningsavgift erläggas. Kontakta TVAB för information samt blankett.”

Kommentar: Verksamhetsutövaren kommer innan projektering av dagvattenledningar kontakta TVAB och tillsammans hitta lämpliga lägen för anslutningar till de allmänna ledningarna i Marknadsvägen.

Optoledning

”Byggrätt placeras över kommunens optoledning med ledningsrätt i den sydvästra delen av planområdet, se bild nedan. TVAB har varit i kontakt med kommunens IT-avdelning som yttrar:

–”Antingen flyttas ledningen i samråd med Kiruna stadsnät, flytten skall bekostas av exploatören eller så flyttas byggrätten. Detta skall också redovisas i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen” ”

Kommentar: Frågan om optoledningar kan ligga kvar under säsongsbyggnaden Icehotel då marken/isen är frusen bör diskuteras vidare. Ledningarna redovisas på illustrationen och på grundkartan.

MKB

”MKB:n är gammal och stämmer till viss del inte överens med gällande planförslag.”

Kommentar: MKB:en från 2012 har att uppdateras och omarbetats. Delar kommer att läggas in i planbeskrivningen.

5. Skanova, 2018-01-08

Skanova har inget att erinra mot rubricerade plan.

Kommentar: -

6. Bergsstaten, 2018-01-18

”Det finns inga gällande rättigheter enligt minerallagen i det aktuella området.

Bergsstaten har därför ingen erinran eller andra synpunkter på plansamrådet. Bergsstatens dnr BS 51-1103-2017.”

Kommentar: -

7. Trafikverket, 2018-01-22

”Trafikverket har tagit del av förslag till ny detaljplan för Jukkasjärvi 4:38 och 59:1. Planen syftar till att skapa förutsättningar för att utveckla turistverksamhet under hela året.

Trafikverket vill upplysa om att den anläggning av gång- och cykelväg och busshållplatser som beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen (under rubriken 1.3 Parallella åtgärdsplaner), redan har genomförts. Vägområdet har utökats på delar av sträckningen förbi Icehotel. Förändringen är dock så pass liten att detaljplanen inte behövs justeras ytterligare. Trafikverket har därmed inget att erinra mot föreslagen detaljplan.”

Kommentar: Miljökonsekvensbeskrivningen kommer att uppdateras och bearbetas till granskningen av planförslaget.

8. Fastighetsägare 1, 2018-01-18

”Synpunkter angående detaljplan för Icehotel Öst, Jukkasjärvi 4:38 och 59:1, Turism och handel. Som granne till turistverksamheten kommer jag här nedan att punkta upp mina synpunkter gällande den föreslagna detaljplanen.

- Mitt intryck är att den föreslagna detaljplanen kommer att bli behjälplig för att den tidigare uppförda Icehotel 365 skall få ett rättsligt godkännande. Det förfarandet är ej godtagbart utan det ärendet skall behandlas enligt gängse regelverk och ha sin egen gång.

Kommentar: Detaljplanen upprättas och utreds så som att den uppförda byggnaden inte finns.

- Jag tycker att Kiruna kommun ej godkänner förvärvandet av Jukkasjärvi 4:38 till Icehotel. Om marken är kvar i kommunens ägo så har Kiruna Kommun möjligheter att i framtiden ställa krav på Icehotels ledning att man tar hänsyn till störningar man eventuellt åsamkar sin omgivning. Den möjligheten har Kiruna kommun haft idag, men frångått sina möjligheter att påverka Icehotel i en positiv riktning.

Kommentar: Det här är inte en detaljplanefråga men vi tar till oss informationen.

- I detaljplaneförslaget som är framlagt så finns det diffusa beskrivningar som ger Icehotel mycket stora möjligheter att efter eget gottfinnande verka inom ramarna till detaljplanen. Den uppfattningen delades också av en plangranskare i Umeå kommun som jag har konsulterat.

Kommentar: Till granskningen har plankartan uppdaterats så den uppfattas tydligare.

- Streckade linjer för placering av byggnader och för Icehotel 365 saknas så att man kan jämföra vad nuvarande detaljplan står i jämförelse mot byggnaden Icehotel 365.

Kommentar: Planen kommer att till granskningen kompletteras med en illustration. Den kommer att redovisa de önskade figurerna.

- Byggnadernas höjd saknas i detaljplansbeskrivningen, där lämnar man utrymme för Icehotel att efter eget godtycke bestämma höjd på byggnader.

Kommentar: Samtliga byggnaders tillåtna totalhöjd inklusive säsongbyggnaden Icehotel redovisas på plankartan till granskningen.

- Detaljplanen ger ett diffust intryck, möjligen uppsåtligt.
- **Kommentar:** Förhoppningsvis uppfattas detaljplanen tydligare till granskningsskedet. Avsikten är inte förvilla.
- Detaljplanens huvudmål är att säkra uppbyggandet av ishotellet under vinterhalvåret på nuvarande plats enligt uppgift från Kiruna kommun. Jag har inga invändningar i den saken, men det kunde man ha gjort utan att ge Icehotel 365 legitimitet.

Kommentar: Kommunen tar till sig dina åsikter.

- Jag begär som tidigare att man från Kiruna kommuns sida utreder hur den omfattande turistindustrin påverkar bygden och Lantalaikulturen som har varit förhärskande i området i århundraden. Det måste finnas möjligheter att turismen kan påverkas utifrån Lantalaikulturens aspekter. Dom möjligheterna finns inom riksintresset för kulturen, den omfattas vi också av enligt uppgift av tjänsteman inom Kiruna kommun likaväl som man exempelvis kan hävda att något är av riksintresse för rennäringen.

Kommentar: Det här är inte en detaljplanefråga men vi tar till oss informationen.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen
 2019-12-12

Mona Mattsson Kauppi
 Planarkitekt
 Kiruna kommun

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande