



Granskning av detaljplan för Renen 2, hotell m m

Detaljplanen hanteras med ett **utökat förfarande**. Under granskningstiden som har pågått mellan den 30 mars – 22 april 2020 har samråd skett med berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen. Granskningshandlingar har skickats ut till ovan nämnda, vilka har beretts tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag. Under granskningstiden har totalt 9 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	2020-04-22
Polismyndigheten	2020-03-27
Bergsstaten	2020-03-30
Försvarmakten	2020-04-09
Bygglövskontoret	2020-04-17
Lantmäteriet	2020-04-21
Camp Ripan	2020-04-22
Trafikverket	2020-04-22
Sveriges geologiska undersökning (SGU)	2020-04-23

1. Länsstyrelsen, 2020-04-22

”Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget i enlighet med 5 kap 22§ PBL.

Länsstyrelsen har dock några redaktionella synpunkter som kommunen bör ta hänsyn till och justera inför antagandet av detaljplanen.

Det är bra att kommunen har beskrivit de geotekniska förutsättningarna på platsen. Dock saknas fortfarande en geoteknisk analys i planbeskrivningen, dvs en bedömning av huruvida det föreligger någon risk för människa, miljö och egendom samt hur klimatförändringarna kan påverka planområdet på sikt.

Trots Länsstyrelsens synpunkter på planförslaget i samrådet saknas en beskrivning av hanteringen av dagvatten inom planområdet. Kommunen har inte heller beaktat dagvattenhanteringen ur ett klimatperspektiv med tanke på ökade



nederbördsmängder i framtiden. Det saknas även en beskrivning av framtida temperaturer, som är ett väsentligt underlag för analys av snösmältningseffekter och dagvattenhantering.

Informationen som kommunen har tagit från en rapport (SMHI) angående framtida klimat i området är inte relevant för denna plan då det inte handlar om verksamhetkopplat till "alpin skidort" utan om en helt annan typ av verksamhet. Rapporten visar dessutom att nederbörden kommer att öka i de inre delarna av Norrbotten i framtiden."

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdateras enligt Länsstyrelsens önskemål.

2. Polismyndigheten, 2020-03-27

"Polismyndigheten har tagit del av granskningshandlingar för förslag till detaljplan gällande Renen 2, folkhögskoleområdet vid Matojärvi idrottsplats i Kiruna. Vi har tidigare, under samrådstitiden, lämnat synpunkter ur brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv.

Några ytterligare synpunkter i ärendet har Polismyndigheten inte."

Kommentar:

Polismyndigheten tog i sitt yttrande under samrådstitiden upp avsaknaden av separerad gång- och cykelväg efter Campingvägen samt en önskad hastighetssänkning till 30 km/h.

Kommunen besvarade detta enligt följande: "Det finns idag en separerad gång- och cykelväg som löper längs med Campingvägen. Denna kan nyttjas av besökare som inte kommer med bil eller annan transport. Hastigheten efter Campingvägen är idag 40 km/h. Vi ser över om en hastighetssänkning till 30 km/h kan vara lämpligt."

3. Bergsstaten, 2020-03-30

Bergsstaten har inget ytterligare att erinra.

Kommentar: -

4. Försvarsmakten, 2020-04-09

Försvarsmakten har inget att erinra.

Kommentar: -

5. Bygglovskontoret, 2020-04-27

"Plankartan - höjder

Det finns två angivna marknivåer i planområdet, dock inte på platsen där hotellet är tänkt ska vara: där finns det inte någon nedre mätpunkt eller ett givet nollplan att utgå ifrån. I och med att markförhållandena är oregelbundna i planområdet önskas ett tydliggörande om detta.

Plankartan - illustration

I illustrationen på plankartan finns ett annat detaljplaneområde med. I illustrationen framgår det inte vad som utgör planområdet, och vad som hör till annan detaljplan. Gärna att illustrationen kompletteras med den informationen.

P: komplementbyggnad

Om syftet med planbestämmelsen är att komplementbyggnader inte ska placeras

närmare fastighetsgräns än 1 m, kan det var lämpligt att skriva om planbestämmelsen till att ”komplementbyggnader ska placeras minst 1 m från tomtgräns”.

F2: Balkonger och skärmtak

I nuläget innebär planbestämmelsen att utkragande skärmtak måste ha en minsta fri höjd om 3,6 m till marknivå medan balkonger inte behöver ha en minsta fri höjd till marknivå. Det är oklart om vad anledningen är till att denna planbestämmelse finns med. Det kan vara lämpligt - beroende på vad syftet med planbestämmelsen är - att ändra på planbestämmelsen.”

Kommentar: -

Plankartan - höjder

En högsta totalhöjd har lagts in.

Plankartan - illustration

Illustrationen har förtydligats så att planområdena avgränsas.

P: komplementbyggnad

Planbestämmelsen har uppdaterats så att det istället står: Komplementbyggnader ska placeras minst 1 m från tomtgräns

F2: Balkonger och skärmtak

Bestämmelsen har ändrats till: ”utkragande skärmtak och balkonger måste ha en frihöjd om 3,6 meter”

6. Lantmäteriet, 2020-04-21

”Delar av planen som bör förbättras

GENOMFÖRANDEAVTAL – HUVUDSAKLIGA INNEHÅLLET

I planförslagets granskningshandlingar har det tillkommit att ett genomförandeavtal tecknades 1998 mellan kommunen och Malmfältens folkhögskola, som bland annat reglerar spårömläggningen och reglering av fastigheten Renen 2s gränser. Det som kan förtydligas är om avtalet fortfarande är aktuellt att använda i samband med genomförandet av detaljplanen, eller om avsikten är att ett uppdaterat avtal ska upprättas.

Lantmäteriet vill också upplysa om följande: Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.”

Kommentar:

Kommunen har för avsikt att upprätta ett nytt avtal med exploatören med det nu gällande avtalet som underlag.

Kommunen tar till sig Lantmäteriets upplysning.

7. Camp Ripan, 2020-04-22

”Camp Ripan AB har i 18 år bedrivit hotell/restaurangverksamhet på fastigheten Tvättjärn 1 som ligger i direkt anslutning till Renen 2. Vi säljer vårt boende som ett naturnära logialternativ i stugform till skillnad från högre hotellbyggnader i centrum. Den tänkta hotellbyggnaden med en höjd på 16 m passar därför inte in i miljön runt Camp Ripan. Den kommer också att försämra sikten mot fjällen vilket kommer att medföra att våra framtida, planerade investeringar inte kommer att kunna genomföras. Vi anser därför att detaljplanen i nuvarande form inte bör godkännas.”

Kommentar:

Kommunen noterar Camp Ripans synpunkter.

8. Trafikverket, 2020-04-22

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: -

9. Sveriges geologiska undersökning (SGU), 2020-04-23

SGU avstår ifrån att yttra sig.

Kommentar: -

REVIDERING EFTER GRANSKNING

Planbeskrivningen

Sid 9: Under rubriken *Risk för skred/översvämning* har följande text lagts till:
 ”Översvämningar i Kiruna kan ske både längs vattendragen och i urbana områden. Att flöden och nederbörd ökar indikerar att även översvämningensrisken kan öka, men klimatscenerierna visar att 100-årsflödena i kommunens både små och stora vattendrag långsiktigt kommer att minska. Beräkningarna av framtida dimensionerande flöden i vattendragen indikerar att nivåerna minskar.”

Stycket om klimat i alpina skidorter har tagits bort.

Under rubriken *Nederbörd och temperatur* har följande text lagts till: ”För varje grads ökning i medeltemperaturen flyttar sig temperaturklimatet också uppåt längs fjällsluttningar med någonstans mellan hundra och hundrafemtio meter.”

Sid 12: Högsta totalhöjd har korrigerats till +585 m över nollplanet.

Sid 18: Under rubriken *Teknisk försörjning* har följande text lagts till: ”Ökad nederbörd och fler skyfall ställer stora krav på avloppssystemens kapacitet att avleda vatten både i dagsläget och i det framtida klimatet. I kombinerade avloppssystem transporteras spillvatten och dagvatten i samma ledningssystem vilket bör uppmärksammas vid dimensioneringen så att inte man skapar förutsättning för översvämningensrisk.”

Rubriken *Vatten och avlopp* har ändrats till *Vatten och spillvatten*.

I stycket som inleds med ”Förbindelsepunkt till kommunalt...” har information lagts till för att omfatta även spillvatten.

Sid 19: Under rubriken *Avtal* har texten ändrats till: "Ett avtal om spårömläggning med mera har upprättats 1998-03-03. Kommunen har för avsikt att upprätta ett nytt avtal med exploatören med det nu gällande avtalet som underlag."

Plankartan

I stället för högsta nockhöjd för huvudbyggnaden har en högsta totalhöjd för byggnaden om +585 meter ovan nollplanet lagts in.

Illustrationen har ändrats så att det tydligt framgår vad som är det föreslagna planområdet.

Planbestämmelsen p har ändrats så att den istället lyder: Komplementbyggnader ska placeras minst 1 m från tomtgräns.

Planbestämmelsen f₂ har ändrats så att den istället lyder: utkragande skärmtak och balkonger måste ha en frihöjd om 3,6 meter.

Berörda sakägare som inte har blivit tillgodosedda

Camp Ripan

Övriga som inte har blivit tillgodosedda

-

Stadsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

2022-04-27

Monika Paleckaityte
Planarkitekt
Kiruna kommun

Mona Mattsson Kauppi
Planarkitekt
Kiruna kommun

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande