



## Granskning av detaljplan för del av Riksgränsen 1:6, Lokstallsruinen

Planen hanteras med ett normalt planförfarande. Under granskningstiden som har pågått mellan den 13 juni – 1 augusti 2014 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 7 skriftliga yttranden inkommit. Granskningsutlåtandet redovisar de skriftliga synpunkter som har inkommit samt kommentarer till dessa. Kommentarer skrivs med kursiverad text. Endast sådana frågor som hör till planen är kommenterade. Samtliga skriftliga inkomna synpunkter förvaras i sin helhet i planakten hos Miljö- och byggnämnden på Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Yttranden har inkommit enligt följande:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Bergsstaten                            | 2014-06-17 |
| 2. Privatperson                           | 2014-06-23 |
| 3. Trafikverket                           | 2014-06-23 |
| 4. Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) | 2014-07-01 |
| 5. Tekniska verken i Kiruna AB            | 2014-07-02 |
| 6. Länsstyrelsen i Norrbottens län        | 2014-07-15 |
| 7. Lantmäteriet                           | 2014-07-30 |



## YTTRANDEN OCH KOMMENTARER

### 1. Bergsstaten, 2014-06-17

Det finns inga rättigheter enligt minerallagen inom området och Bergsstaten har därför inga synpunkter på projektet.

### 2. Privatperson, 2014-06-23

Protesterar mot idéerna att bygga om lokstallsruinen i Riksgränsen till ett hotell.

Det handlar om en mycket vacker miljö i fjällen som i så fall förstörs. En miljö som inte bara är vacker, utan också berättar om vår historia. Lokstallsruinen är populär för vandrare och fotografer. Att bygga om ruinen till ett hotell är att förstöra och krasst exploatera ett viktigt kulturminnesmärke.

Flera viktiga historiska byggnader i Kiruna har försvunnit, och fler kommer att rivras de kommande åren. Inte bra att även ge sig på lämningarna av lokstallet i Riksgränsen.

#### ***Kommentar***

*Kommunen har tagit del av synpunkten.*

### 3. Trafikverket, 2014-06-23

Trafikverket har inget ytterligare att tillföra ärendet och kommer inte att gå vidare med bullerfrågan.

### 4. SGU, 2014-07-01

Ingen erinran.

### 5. Tekniska verken i Kiruna AB, 2014-07-02

#### **Vatten och avlopp**

Kiruna kommunpartner AB har beställt en VA-utredning för att få reda på hur delar av spillvattennätet i Riksgränsen klarar utökad exploatering. Framst avser det den planerade hotellexploateringen vid lokstallsruinen i Riksgränsen.

Kapacitetsutredningen utifrån uppmätta flöden visar att spillvattennätet har kapacitet att avbörda det ökade flöde som den planerade hotellexploateringen skulle medföra, utan att ytterligare åtgärder på befintligt spillvattennät vidtas.

Detta medför att anslutningspunkt för hotelletableringen vid lokstallet anvisas till kommunala huvudledningar nedanför fastigheten Riksgränsen 1:10 (Marie Pigg). Exakt läge pekas ut vid bygglovsskede. Då etableringen är utanför kommunalt verksamhetsområde för VA skall anslutningen avtalas om. Det är exploatörens ansvar att bekosta, anlägga och skaffa erforderliga servitut för sina ledningar fram till anslutningspunkt.

Kommunen anvisar anslutningspunkt vid befintliga huvudledningar. Exploatören ansvarar för eventuella tryckhöjande åtgärder på vatten och eventuellt pumpande av spillvatten fram till anslutningspunkten.

Snålspolande VA-installationer skall installeras för att minska flödena i ledningsnäten samt begränsa vattenanvändandet. Fettavskiljare installeras i restaurang/kök för att undvika att fett tillförs ledningsnätet.

### **Brand**

För nybyggnationer skall eventuella sprinkleranslutningar ske genom att fastighetsägaren/exploatören själv ansvarar för tillgången på brandvatten för sitt sprinklerbehov via tank/reservoar och påfyllning via luftgap. Avtal om sprinkleranslutning kommer i så fall att upprättas. VA-huvudmannen kan inte garantera tillgång till visst flöde och tryck vid varje tidpunkt.

### **PLANKARTA**

Planbestämmelse om snålspolande vatteninstallationer bör läggas in i plankartan.

### **Kommentar**

*Planbeskrivningen kompletteras under rubriken TEKNISKA FRÅGOR med information angående exploatörens ansvar gällande tryckhöjande åtgärder på vatten och eventuellt pumpande av spillvatten fram till anslutningspunkten samt med informationen under rubriken **Brand** ovan. Det är inte möjligt att reglera typ av vatteninstallation i en detaljplan, via PBL (Plan- och bygglagen). Det finns dock beskrivet i planbeskrivningen att snålspolande VA-installationer bör installeras.*

## **6. Länsstyrelsen i Norrbottens län, 2014-07-15**

Det aktuella planområdet ligger inom, och är en viktig del, av riksintresse för kulturmiljövården och berör en fornvårdsmiljö gemensam för Norge och Sverige. Det är mycket angeläget att säkerställa att kommande åtgärder inte medför påtaglig skada på riksintresset och fornvårdsmiljön. I samrådsyttrandet påtalade Länsstyrelsen vikten av att detaljplanen utformas så att påverkan blir liten och att åtgärderna kan göras på ett sådant sätt att de förstärker de kulturhistoriska värdena i området. Planhandlingen har sedan samrådsskedet anpassats i flera avseenden bl.a. i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter. Planområdet är nu betydligt mindre än tidigare, och begränsar sig till att endast omfatta markområdena kring den bebyggelse som man önskar uppföra.

På plankartan redovisas planbestämmelser om hänsyn till områdets kulturvärden, vilket innebär att höga krav måste ställas på anläggningens detaljutformning. Detta kan dock vara svårt att fullt ut hantera i detaljplanen. Länsstyrelsen kommer därför att besluta om ett förordnande om prövning enligt PBL 11:12 för lov och förhandsbesked som berör planområdet. Förordnandet innebär att kommunen inför beslut om bygglov inom planområdet måste samråda med Länsstyrelsen.

Även om samråd behöver ske med Länsstyrelsen inför bygglov, så är det lämpligt att i vissa avseenden styra utformningen ytterligare på plankartan än vad som nu är fallet. I planen bör anges högstanock- och takfotshöjder för hotellområdet. Länsstyrelsen anser även fortsatt att området för lokstallsruinen och vändskivan endast bör ha en våning.

I planbeskrivningen anges utformningsrekommendationer för annex och personalbostad. Länsstyrelsen anser att dessa bör säkerställas genom planbestämmelser på plankartan. Även transformatorstationen, bör med hänsyn till det strategiska läget omfattas av utformningskrav.

Bedömningen på sidan 10 i planbeskrivningen att lämningarna inte påverkas av planen anser Länsstyrelsen behöver korrigeras. Lämningarna kommer att påverkas, men i vilken omfattning är avhängig på vilket sätt hotellbyggnaden utformas och byggs.

Länsstyrelsen anser det lämpligt att reglera placeringen av P-platsen i enlighet med planbeskrivningens och illustrationen för att inte riskera att parkeringen skymmer ruinen eller stör upplevelsen av densamma.

På grund av lutningen i området samt att vägdikena huvudsakligen kommer att följa fallriktningen finns risk för erosion i diken. Länsstyrelsen anser därför att det är bra att diken ska erosionssäkras och att påverkan på dagvatten särskilt ska beaktas under anläggningstiden. För att ytterligare minska risken för erosion kan det övervägas att leda ut vattnet från vägdikena i terrängen på några ställen och för att minska vattenflödet och vattnets hastighet i diken.

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

### **Kommentar**

*Plankartan kompletteras med planbestämmelser om max +530 m i totalhöjd samt taklutning mellan 5-15 grader.*

*Efter ytterligare diskussion med länsstyrelsen begränsas antalet våningar till en på den del av hotellbyggnaden som omsluter muren samt på den del som ligger söder om muren. På den del som ligger norr om muren behålls möjligheten att bygga hotellet i två våningar.*

*Generellt inom planområdet gäller planbestämmelsen "**Fasader och takmaterial ska färgsättas med mörka dova kulörer**". Utöver detta innebär förordnandet om prövning enligt PBL 11:12 för lov och förhandsbesked att kommunen inför beslut om bygglov inom planområdet måste samråda med Länsstyrelsen.*

*Texten på sidan 10 avser den fysiska påverkan, texten redigeras så att detta framgår.*

*Plankartan kompletteras med bestämmelsen **ej parkering** vid planerat hotell.*

*Planbeskrivningen kompletteras under rubriken **Dagvatten** med information angående åtgärder för att minska risken för erosion ytterligare.*

## 7. Lantmäteriet, 2014-07-30

Ingen erinran.

### FÖRÄNDRINGAR I DETALJPLANEN EFTER GRANSKNING

Plankartan har ändrats på följande punkter:

- Planbestämmelse om max +530 m i totalhöjd har lagts till
- Planbestämmelse om taklutning mellan 5-15 grader har lagts till
- Antalet våningar begränsas till en på den del av hotellbyggnaden som omsluter muren samt på den del som ligger söder om muren.
- Planbestämmelsen *ej parkering* har lagts till vid hotellet
- Byggrätten för personalbostäder har flyttats något

Plankarta och planbeskrivning har redigerats utifrån:

- inkomna yttranden
- övrigt som framkommit under planprocessens gång;
- Efter platsbesök i juli har det framkommit att byggrätten för personalbyggnaden av terrängskäl behöver flyttas något.

## **Berörda sakägare som inte har blivit tillgodosedda**

### **Privatpersoner, delägare till fastighet 87/1/457 i Norge, 2014-01-08**

Vi är en av sex ägare till det gamla Gränsbostadsstället i Norge som ligger närmast Lokstallsruinen. Som grannar till detaljplanen blir vi troligtvis starkt berörda av trafik. Detta kommer att påverka användningen av vår bostad på ett negativt sätt särskilt som ett tur- och rekreationsområde. Värdet på vår fastighet kan också påverkas negativt. Byggande av hotell orsakar störningar när fler människor vistas i området med ökad biltrafik, snöskotertrafik mm. Lokstallruinen och Rallarvägen är kulturminnen som stora allmänna kulturella värden. Det är viktigt att dessa sparas till nästa generation.

#### **Kommentar**

*Detaljplanen medger att ett mindre hotell uppförs. Några störningar mot Norge befaras inte. Hotellet kommer inte att alstra mycket trafik. De flesta gäster kommer samlad med buss till hotellet. Byggande brukar inte leda till minskade fastighetsvärden. Det är i trakter där det inte byggs som fastighetsvärdena minskar. Fler hotell bidrar till att utveckla skidorten Riksgränsen. Yttrandet leder inte till några ändringar i planhandlingarna.*

### **Privatperson, ägare till fastighet Björnfjell 1:490 i Norge, 2014-01-08**

Vi har idag vägförbindelse till fastigheten sommartid via den del av Rallarleden som går från Björnfjell station till Riksgränsen och passerar svenska gränsen vid vår fastighet. Vi tror att trafiken kraftigt kommer att öka från den norska sidan vilket kommer att öka störningsbilden väsentligt.

Vintertid tar vi oss normalt till fastigheten via skidor eller snöskoter från Riksgränsen via leden förbi lokstallsruinen. Snöskotrar lämnas vid den svensk-norska gränsen där vi sedan transporterar oss till fots till fastigheten. Ett hotell skulle således även försämra vår möjlighet att ta oss till fastigheten vintertid.

Huvudanledningen till att vi förvärvade fastigheten på norska sidan gränsen var framför allt det avskilda läget med närhet till skidområdet i Riksgränsen. Detta tror vi kraftigt kommer att försämrars med ett hotell, personalbyggnader och hotellannex ca 150 meter från vår fastighet.

Området har betydande kulturintressen med anor från byggandet av Malmbanan/ Ofotenbanan. I synnerhet utgör lokstallsruinen ett monument som är av riksintresse och som bör kvarstå som det är i dag. Vi anser att den föreslagna hotellbyggnaden med annex, personalbostäder och tillfart påverkar värdet av detta minnesmärke på ett mycket negativt sätt.

Rallarleden har en stor attraktionskraft och fått utmärkelse som ett av de mest intressanta turistmålen i Norge. Ett hotell med föreslagen placering skulle kraftigt försämra tjustringen med leden.

### **Kommentar**

*Detaljplanen medger endast byggrätt för ett mindre hotell. Verksamheten bedöms inte påverka angränsande fastigheter i Norge. Syftet med planen är att bygga ett modernt hotell i kulturhistoriskt intressant miljö. Området blir då mer tillgängligt för allmänheten och det gamla lokstallet uppmärksammas mer än vad det gör idag.*

### **Övriga som inte har blivit tillgodosedda**

#### **Norrbottens museum, 2014-01-15**

Norrbottens museum har tagit del av förslaget till detaljplan för Lokstallruinen i Riksgränsen, som möjliggör en byggnation till hotellverksamhet på platsen. Å ena sidan innebär förslaget att miljöns nuvarande värden kommer att förändras medan det, å den andra sidan, kanske skapar nya värden när möjlighet ges att på ett nytt och aktivt sätt "tillgängliggöra" miljön och ruinen. Norrbottens museum har nedanstående kommentarer:

Planförslaget innebär en stor förändring av platsens karaktär. Det är inte bara själva ruinen som påverkas/byggs om utan än större blir förändringen av de upplevelsevärden som finns kopplat till miljön.

Lokstallsruinen har höga kulturhistoriska värden kopplade till byggandet av malmbanan. I planförslaget nämns att i dess " utsatta läge med extrema vintrar byggdes lokstallet för att motstå väder och vind. Detta gjorde lokstallet unik." Att lokstallet tidigt övergavs och istället lämnades för tidens tand är också en del av det kulturhistoriska värdet, där väder och vind istället har utformat den unika miljö som finns idag. En stor del av lokstallruinens värde ligger i just upplevelsen av miljön, med en ruin som i det närmaste ger platsen en magisk eller mäktig stämning där den ligger avskilt med utsikt över landskapet.

Idag finns möjlighet att läsa och förstå platsens tillkomst och betydelse och de svårigheter som det måste ha inneburit att bygga järnväg i detta område. Detta underlättas av Rallarvägen som passerar i direkt anslutning och som sträcker sig genom hela området och starkt bidrar till Ofotenbanans höga kulturhistoriska värde. Dock finns en risk att en integrering av ruinen i ett hotell kan reducera ruinen till ett "gammalt fint murverk", medan den industrihistoriska kopplingen försvagas. I anslutning till hotellet krävs även parkering för ett fåtal bilar samt vägdragning vilket också kommer förändra upplevelsen av ruinen.

Platsens nuvarande upplevelsevärden kommer vid en byggnation helt att försvinna vilket Norrbottens museum anser bör tas i beaktning och utredas närmare.

### **Kommentar**

*Planens syfte är att förädla kulturlämningen och göra den mer tillgänglig för besökare samt lyfta fram dess historiska värden. Genomförandet av planen kommer att förändra platsens karaktär. Samtidigt får fler människor del av historien och*

*byggnadens tillkomst. Ett litet visningsrum (museum) planeras i byggnaden som åskådliggör byggnadens historia. Yttrandet leder inte till några ändringar i planhandlingarna.*

### **Rombaksbotn Grunneier og Brukerlag, Narvik Norge, 2014-01-08**

Lokstallruinen ligger på den svenska sidan men är ett norskt/svenskt kulturminne vid gränsen. Ruinen är idag en av de mer symboltunga monument från järnvägsepoken då Malmbanan/Ofotenbanan byggdes. Ett nytt hotell i direkt anslutning till ruinen skulle direkt ödelägga kulturminnet för all framtid.

Rallarvägen från Abisko till Rombaksbotn är ett mycket viktigt kulturminne och en del av " Norrbottens Teknologiska Megasystem". Längs rallarvägen finns byggnadsverk som bekräftar det fantastiska arbete som utfördes för 100 år sedan. Från mitten av 1980-talet har mycket arbete lagts ner på att underhålla och utveckla Rallarvägen med dess byggnadsverk från anläggningstiden. Turistanläggningar med inriktning på upplevelser använder flitigt Rallarvägen och dess kulturminnen. Lokstallsruinen är ett av de starkaste monumenten från tidsepoken då järnvägen anlades. I området kring lokstallet ligger det många kulturminnen från vattensystem, baracker, järnvägsspår mm. Utifrån de skisser som föreligger kan vi se att dessa kulturminnen kommer att bli totalt ödelagda om planen genomförs.

Vi hoppas att Kiruna kommun ser till helheten och avisar planerna på att bygga ett hotell i ett av de mest attraktiva kulturminnena vi har från industriutbyggnaden på Nordkalotten.

#### **Kommentar**

*Det finns höga ambitioner i projektet och syftet är att lyfta fram och förädla platsen. Givetvis kommer karaktären att förändras om ett hotell byggs som ansluter till lokstallruinen. Området blir dock mer tillgängligt och det blir lättare att förstå lokstallets tillkomst. Muren kommer att löpa genom hotellbyggnaden som ett minnesmärke över svunna tider. Ett litet museum planeras också i hotellbyggnaden. Yttrandet leder inte till några ändringar i planhandlingarna.*

### **Privatpersoner, fastighet Björnfjell 1:490 i Norge, 2014-01-08**

Vi har idag vägförbindelse till fastigheten sommartid via den del av Rallarleden som går från Björnfjell station till Riksgränsen och passerar svenska gränsen vid vår fastighet. Vi tror att trafiken kraftigt kommer att öka från den norska sidan vilket kommer att öka störningsbilden väsentligt.

Vintertid tar vi oss normalt till fastigheten via skidor eller snöskoter från Riksgränsen via leden förbi lokstallsruinen. Snöskotrar lämnas vid den svensk-norska gränsen där vi sedan transporterar oss till fots till fastigheten. Ett hotell skulle således även försämra vår möjlighet att ta oss till fastigheten vintertid.

Huvudanledningen till att vi förvärvade fastigheten på norska sidan gränsen var framför allt det avskilda läget med närhet till skidområdet i Riksgränsen. Detta tror vi



kraftigt kommer att försämrats med ett hotell, personalbyggnader och hotellannex ca 150 meter från vår fastighet.

Området har betydande kulturintressen med anor från byggandet av Malmbanan/ Ofotenbanen. I synnerhet utgör lokstallsruinen ett monument som är av riksintresse och som bör kvarstå som det är i dag. Vi anser att den föreslagna hotellbyggnaden med annex, personalbostäder och tillfart påverkar värdet av detta minnesmärke på ett mycket negativt sätt.

Rallarleden har en stor attraktionskraft och fått utmärkelse som ett av de mest intressanta turistmålen i Norge. Ett hotell med föreslagen placering skulle kraftigt försämma tjusningen med leden.

### ***Kommentar***

*Detaljplanen medger endast byggrätt för ett mindre hotell. Verksamheten bedöms inte påverka angränsande fastigheter i Norge. Syftet med planen är att bygga ett modernt hotell i kulturhistoriskt intressant miljö. Området blir då mer tillgängligt för allmänheten och det gamla lokstallet uppmärksammas mer än vad det gör idag.*

### **Privatperson, 2014-01-08**

Motsätter sig att hotell byggs i anslutning till lokstallsruinen.

### **Privatperson, 2014-06-23**

Protesterar mot idéerna att bygga om lokstallsruinen i Riksgränsen till ett hotell.

Det handlar om en mycket vacker miljö i fjällen som i så fall förstörs. En miljö som inte bara är vacker, utan också berättar om vår historia. Lokstallsruinen är populär för vandrare och fotografer. Att bygga om ruinen till ett hotell är att förstöra och krasst exploatera ett viktigt kulturminnesmärke.

Flera viktiga historiska byggnader i Kiruna har försvunnit, och fler kommer att rivras de kommande åren. Inte bra att även ge sig på lämningarna av lokstallet i Riksgränsen.

### ***Kommentar***

*Kommunen har tagit del av synpunkten.*

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och byggnämnden föreslås godkänna granskningsutlåtandet och anta detaljplanen. Antagande i Miljö- och byggnämnden beräknas ske den 28/8 2014.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och bygglovskontoret  
2014-08-18

Sara Aspvik Thelin  
Planarkitekt  
Kiruna kommun