

Detaljplan för  
**ICEHOTEL Väst**  
Jukkasjärvi 59:2  
Kiruna kommun

Norrbottens län



Illustration



Foto från nordost, Marknadsvägen till höger.

**Antagandehandling 2013-05-30**

**Laga kraft 2013-07-10**

### **Anmärkning**

Arbetet med denna detaljplan påbörjades i december 2010 och handläggs därför efter den plan- och bygglag som gällde före 2 maj 2011 (PBL 1987:10)

Detaljplan för

# ICEHOTEL Väst

Jukkasjärvi 59:2

Kiruna kommun

Norrbottens län

## DETALJPLANENS SYFTE

Planens syfte är att göra det möjligt att hantera produkter i is och snö för turism inom området.

## HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta med fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

## ÖVRIGA HANDLINGAR AV VÄRDE FÖR PLANFÖRSLAGET

- Behovsbedömning 2012-01-23

## MILJÖBEDÖMNING med MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En miljöbedömning med MKB, enligt MB 6 kap 11-18§§, har genomförts av Ramböll genom Sofie Bengtsson och Johan Rönnbäck. Miljöbedömningen handläggs enligt reglerna i Miljöbalken.

Följande handlingar ingår i miljöbedömningen:

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

## PÅGÅENDE PLANARBETE

### Arbetsplan

Trafikverket driver ett projekt "Väg 875, gång- och cykelväg delen Laxforsen –Jukkasjärvi". Syftet med det är "att skapa förutsättningar för en naturlig, säker och trygg väg för oskyddade trafikanter". (BD-8211850-875)

En förstudie, upprättad 2010-02-20, har av Trafikverket godkänts som underlag för arbetsplanen. Arbetsplanens utställelsehandlingar är daterade 2012-06-29.

## PLANFÖRFATTARE

Planförfattare är Lars Fernqvist, arkitekt SAR/MSA, Fernqvist arkitekter ab. Uppdragsgivare är Icehotel AB. Kommunens planhandläggare är Sara Aspvik Thelin.

## PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett **normalt planförfarande** med utställning enligt PBL kapitel 5. (se anmärkning sidan1)

## TIDPLAN FÖR PLANLÄGGNINGEN

2011

Programarbete

Informationsmöte med berörda oktober

Behovsbedömning, samråd med Länsstyrelsen november-december

2012

Godkänt för remisser och samråd MOB 30 augusti (in senast 16/8)

### Remisser och samråd

Länsstyrelsens planberedning

Plansamrådsmöte



Aktuell plankarta



Illustration från planprogrammet som visar den nya "ishallen" och ateljéer i väster, genomsikter, gångstråket och läget på den nya byggnaden för konferenser, möten i områdets östra del. Under vintertid är ishotellet och kapellet i bruk och placeras väster om den nya byggnaden fram till större befintlig byggnad för omklädnad och förvaring.

# PLANBESKRIVNING

## Bakgrund

Icehotel har under 2012 förvärvat fastigheten Jukkasjärvi 12:26 och skapat en fastighet av marken från 12:26 och delar av 59:1. Tanken bakom det förvärvet är att kunna bygga ut den byggnad i vilken is och snö lagras och förädlas. Inom planområdet finns också möjlighet att anlägga en parkeringsplats för Icehotels gäster och anställda om ett behov skulle uppstå.

## Strategi för planläggningen

Två detaljplaner upprättas för Icehotels område söder om Marknadsvägen. Planarbetet bedrivs parallellt. Motiv för att dela upp planläggningen i två detaljplaner är att det är två olika verksamheter, olika förvaltning och ägarbild.

En ny detaljplan upprättas som ersätter hela detaljplanen från 2006 (Icehotel-väst)

En utökad byggrätt tillförs i västra delen som ger möjlighet att bygga ytterligare cirka 2800 kvadratmeter samtidigt som markanvändningen ändras från bostad till turism med hantverk i form av bearbetning och lagring av is och snö.

## Läge och avgränsning

Planområdet ligger i tätorten Jukkasjärvi, mellan Marknadsvägen (väg 875) och Torne älv. Det begränsas i väster av en bostadsfastighet (Jukkasjärvi 12:25) i norr av vägen och vårdshuset och ett par villatomter, i öster av ett annat område som förvaltas av Icehotel. Torne älv ansluter till planområdet i söder.

## Markägare och arealer

Det aktuella planområdet omfattar fastigheten Jukkasjärvi 59:2 (ca 2 hektar).

Vatten inom planområdet omfattar cirka 0,2 hektar, vid en nivå i Torne älv på +322,34 (augusti 2007). Marken ägs av Icehotel Creative Experience AB.

Fastigheten Jukkasjärvi 12:26 har reglerats in i fastigheten Jukkasjärvi 59:2 vilken har bildats under 2012.

## Grundkarta och fastighetsförteckning

För området har tagits fram en digital grundkarta, 2011-08-28, ajourförd september 2012, baserad på kommunens primärkarta. I planhandlingarna ingår en på papper utritad grundkarta i skala 1:1000. Planförslaget ritas i digital form med stöd av AutoCAD. Koordinatsystem i plan sweref 99 20 15, i höjd RH70. Strandlinjen förändras under året, på aktuell grundkarta har Torne älv inom planområdet en nivå på +322,34.

Fastighetsförteckning upprättas av Lantmäterimyndigheten på uppdrag av Kiruna kommun.

## Planeringsläget

För planområdet gäller idag detaljplan från 2006. Stora delar av tätorten Jukkasjärvi omfattas av detaljplaner, den äldsta från 1982.

Idag pågår endast detta planarbete (uppdelat i Icehotel Väst och Icehotel Öst), samt en arbetsplan för en gång- och cykelväg längs Marknadsvägen som Trafikverket ansvarar för.

## Området för Icehotel

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 anläggning för sjöflyget.

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.

2006 upprättades en ny detaljplan för två fastigheter väster om turismområdet, det område som denna plan omfattar. 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.



Foto från Marknadsvägen mot befintlig "ishall".

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE och PLANBESLUT enligt PBL**

### **Miljö- och byggnämnden**

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

En "överenskommelse om detaljplanens genomförande" har godkänts av kommunen, exploatören och planförfattaren 2011-10-27.

Icehotel har under juni 2012 framfört önskemål om att dela upp det tidigare planområdet i två delar. Denna plan är den västliga delen.

### **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.

### **Berörda detaljplaner**

För området gäller följande plan		reg.beteckning
Jukkasjärvi	2006-02-14	25-P06/73
(genomförandetiden enligt PBL är slut)		

och följande planer gränsar till planområdet		
(norr om planområdet)	1993-08-30	25-P93/107
(norr om planområdet)	1982-02-26	25-P82/11
(öster om planområdet)	2002-01-25	25-P02/116

Detaljplanen från 2006 kommer helt att ersättas av den nya planen.

Marken väster om planområdet är inte planlagd.

Till den gällande detaljplanen för området (2006-02-14) hör en Miljökonsekvensbeskrivning.

### **Anmärkning**

Det framgår av planregistret att det finns en smal triangulär remsa norr om planområdet som idag saknar detaljplan. Den påverkar inte planförslaget men ur praktisk synpunkt borde den planläggas som allmän platsmark (huvudgata).

## **Fastighetsplaner**

Inom planområdet finns inga fastighetsplaner eller tomtindelningar enligt tidigare lagstiftning.

## **Förordnanden**

Inom området finns inga förordnanden enligt Plan- och Bygglagen.

## **FASTIGHETS RÄTTSLIGA BESLUT (FBL, AL, LL)**

### **Servitut**

Ett par servitut har funnits inom planområdet som har belastat Jukkasjärvi 12:26. De kommer att försvinna efter det att fastighetsregleringen vunnit lagakraft.

### **Ledningsrätt**

Ledningsrätt i mark finns för el.distribution igenom planområdet och fiberkabel. Ledningsrätten utnyttjas och ska vara kvar i den nya planen, markeras med ett u-område som punktprickas, samt lokaliseras till ledningarnas verkliga läge.

## **BESLUT ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING**

### **Riksintressen (MB)**

Områden längs Torne älv utgör riksintressen enligt MB 3 kap 6§ för friluftsliv och naturvård. Torne älv är också ett riksintresse enligt MB 4 kap 1 och 6§§. Älven är skyddad mot utbyggnad för vattenkraft.

### **Natura 2000 (MB)**

Torne älv ingår i natura 2000

### **Rennäringen (MB)**

Torne älv är viktig flyttled för rennäringen.

### **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. I planen föreslås inga förändringar av gällande strandskydd förutom att inom ett vattenområde avsett för bryggor 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 (18c§1) 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 (18c§3). Kommunen har upphävt strandskyddet inom kvartersmark med stöd av PBL 4 kap 17§.

Bryggor och båtängöring har stora värden för verksamheten. Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom vattenområdet för bryggor [W<sub>1</sub>] är att dessa kräver direkt koppling till vattnet (18c§3). Länsstyrelsen har 2013-05-22, med stöd av 7 kap. 18 § andra punkten miljöbalken, MB, beslutat att upphäva det generella strandskyddet för den del av planområdet som enligt detaljplanen utgör vattenområde för bryggor, [W<sub>1</sub>]. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

En administrativ planbestämmelse om att strandskyddet inom kvartersmark och vattenområde för bryggor är upphävt införs. På kartan nedan är gällande strandskydd redovisat med punkt-prickad linje.



Kartan visar felaktigt att strandskyddet är upphävt inom i denna plan berört vattenområde. Området är inringat.

### Vattenverksamhet (MB 11 kap)

Byggnads- eller anläggningsarbete kommer inte att utföras inom vattenområdet.

### Kulturminneslagen (KML)

Inom området har inte konstaterats någon fast fornlämning eller andra fasta anläggningar av regionalt kulturhistoriskt värde.

### BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

#### Miljöbedömning (MB)

Området är bebyggt sedan många år och används idag för turistisk verksamhet, med undantag för den västra delen som idag är bostadsmark.

Kommunen har i en behovsbedömning från 2012-01-23 dragit slutsatsen att planens genomförande kan leda till en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gör samma bedömning. En miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Miljöbedömningen har inte inneburit några påtagliga förändringar av planens omfattning eller utformning.

### HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN.

Planens genomförande och markens förändrade användning bedöms vara förenlig med Miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten, hänsyn och gällande översiktsplan. Exploateringen innebär inget större intrång på orörd mark och de intressen som enligt Miljöbalken ska skyddas äventyras inte.

### MILJÖKVALITETSNORMER

En miljökvalitetsnorm (MKN) ska säkerställa en viss kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Det finns idag miljökvalitetsnormer för:

- Olika föroreningar i luften
- Olika parametrar i vattenförekomster
- Olika kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Torne älv bedöms ha en god ekologisk status idag (2009) och har också ett kvalitetskrav för 2015 på god ekologisk status.

Vad det gäller kemisk status uppnår inte Torne älv god status på grund av för höga kvicksilverhalter. Risk finns för att god kemisk status inte uppnås till 2015.

### MILJÖKVALITETSMÅL

Det övergripande målet, generationsmålet, för miljöpolitiken i Sverige är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför landets gränser.

Generationsmålet har brutits ned i 16 nationella miljökvalitetsmål som fastställts av riksdagen.

Miljökvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Målen ska vara uppnådda 2020, med undantag för klimatmålet som ska uppnås 2050.

Tre av de miljö kvalitetsmål som ställts upp av riksdagen bedöms att beröras av exploatering och utveckling inom området. De är "frisk luft", "levande sjöar och vattendrag" och "god bebyggd miljö". Den förändring som planen gör möjlig innebär inte påtagliga risker för att miljömålen inte uppnås.

## **PLANENS MÅLUPPFYLLELSE**

### **Projekt mål för området**

Det finns två tydliga projekt mål. Ett är att kunna bygga ut och koncentrera is/snö-hantering till en byggnad, ett annat är att skapa möjligheter för en utökad och attraktiv turistisk sommarverksamhet. Med demonteringen av Art Center (plåthall på cirka 1560 kvm) samtidigt som bygggrätten bibehålls, ges möjlighet att uppföra en ny mångfunktionell byggnad som kan innehålla konferenslokaler, servering, utställning och övernattnig. Projekt målen kommer att få stöd i två detaljplaner, en för Icehotel Väst och en för Icehotel Öst.

## **BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**

### **MARK OCH VATTEN**

#### **Topografi och vegetation**

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 ett intryck av ängar med enstaka träd och några grupper av träd med karaktär av skog.

I planen införs bestämmelser inom vissa områden (träd) om att det krävs marklov för att fälla träd med större diameter än 10 centimeter mätt 1 meter över omgivande mark.



Utblick från Marknadsvägen ned mot Torne älv.

#### **Geotekniska förhållanden**

Befintlig bebyggelse har goda grundläggningsförhållanden. Utredningar har genomförts av förutsättningar för grundläggning i samband med ett projekt för några år sen men som lagts ned. I samband med geotekniska utredningar och bedömningar gjordes även en detaljerad avvägning av mark- och vattennivåer.

Vid grundläggning av nya byggnader ska hänsyn tas till att högvatten kan nå upp till nivån +323,0 (vattenområde enligt MB) och i extremfall upp +324,2.

#### **Markstrålning**

Resultat av tidigare utredningar har inneburit att byggnader där människor vistas stadigvarande ska utföras radonskyddat.

#### **Grund- och ytvatten**

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

#### **Öppet vatten i vattendrag samt nivåer, översvämning.**

Torne älv som ingår i planområdets sydvästra del kan ha vattenflöden omkring +323,0 meter över havet. Normalt ligger nivån på cirka +321,6 och kan vid lågvatten sjunka ned till omkring +321.



Risken för återkommande översvämningar, det vill säga vattennivåer över +323,0 har bedömts som liten. Högsta tänkbara högvatten är satt till +324,2

Tillsammans med Länsstyrelsen har kommunen kommit överens om att mark som ligger lägre än +323,0 ska enligt Miljöbalkens definition betraktas som vattenområde (skrafferat på kartan nedan). Ny bebyggelse bör inte ha lägre färdig golvhöjd än cirka +324,7, exakt nivå bestäms vid bygglovprövningen.



Vattenområde enligt Miljöbalkens definition (skrafferat på kartan).

Utredningar, kontakter med markägare och boende i Jukkasjärvi samt information från SMHI gör att följande situation idag bedöms råda vad gäller vattennivåer:

- |                        |        |                         |
|------------------------|--------|-------------------------|
| • HHW (100-års flödet) | +324,2 | /inmätt från juli 2004/ |
| • MHW                  | +323,0 |                         |
| • MW                   | +321,6 |                         |
| • MLW                  | +321,2 |                         |

### Uppfyllnad och muddring

Uppfyllnad eller muddring i Torne älv är inte aktuellt. Däremot kommer kanske att läggas ut flytbryggor eller byggas fasta bryggor på träkonstruktioner inom W<sub>1</sub>-området.

### Is och isläggning

Byggandet 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 isläggningen +321,96, i februari hade isen sjunkit till +321,39. Istjockleken var cirka 70 centimeter.

### Förorenad mark

Det finns ingen anledning att tro att marken inom planområdet är förorenad.

### Biotop

Inom planområdet har inte noterats någon sällsynt eller hotad biotop.

## BEBYGGELSE och MARKANVÄNDNING

### Turism [H<sub>1</sub>J<sub>1</sub>]

Icehotels hela område rymmer idag ett flertal byggnader med olika användning. Förutom stugor och rum för uthyrning finns här reception, lagerbyggnad, utställningshall (art center), servicebyggnader, bastu, sjöbodrar, affär och tvättstuga. Verksamheten inom området är inriktad på turism med tydliga inslag av kultur. Inom planområdet finns byggnader och utrymmen för bearbetning och lagring av is- och snöprodukter.

I planen föreslås, inom område betecknat H<sub>1</sub>J<sub>1</sub>, en ny byggrätt för utbyggnad av befintlig is/snöhall (för bearbetning av is och snö) åt väster. Mellan den och angränsande bostadsfastighet i väster anläggs promenadväg.

Planen ger en total byggrätt (byggnadsarea) på 4700 kvm och innehåller bindande bestämmelser [f2] om val av material eller annan exteriör utformning. Det förutsätts ett nära samarbete mellan stadsarkitekten och byggnadsarkitekten i den skapande processen.

Byggnaders nivå på färdigt golv bör vara cirka 50 centimeter högre än +324,2 som har bedömts vara högsta tänkbara högvatten. Den golvnivån motsvarar ungefär nivån i nuvarande hall och gårdsplaner, cirka +324,7 och ger rimliga uppfyllnader och marklutningar.

I byggnaden kommer att förvaras och bearbetas snö och is vilket innebär ett behov av kylmaskiner som drivs av kompressorer. Det är viktigt att kompressorer och liknande bulleralstrande maskiner placeras och riktas så att inte bostadsbebyggelsen väster och norr om hallen störs.

Närmare Torne älv ges möjligheter att bygga lägre byggnader för till exempel ateljéer för is/snö-konstnärer eller för marknadsföring av produkter.

### **Vattenområde för bryggor [W<sub>1</sub>]**

Vattenområdet närmast byggrätten intill vattnet innehåller möjligheter för fastighetsägaren att anlägga bryggor. Länsstyrelsen prövar upphävandet av strandskyddsförordnande för vattenområdet då detta ingår i ett större Natura 2000-område. Länsstyrelsen har 2013-05-22, med stöd av 7 kap. 18 § andra punkten miljöbalken, MB, beslutat att upphäva det generella strandskyddet för den del av planområdet som enligt detaljplanen utgör vattenområde för bryggor, W<sub>1</sub>. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

### **Öppet vattenområde [W<sub>0</sub>]**

Inom vattenområde som ska vara allmänt tillgängligt fortsätter strandskyddet att gälla som idag.

### **Tillgänglighet**

Området är lättillgängligt, all bebyggelse är i ett plan.

Inom området bör anläggas ett par välplacerade angörings- och parkeringsplatser med uttag för motorvärmare för fordon som används av personer med nedsatt rörelseförmåga.

### **Byggnadskultur och gestaltning, befintlig bebyggelse**

Områdets bebyggelse har en karaktär av moderna lager och produktionsbyggnader, med fasad mot Marknadsvägen med anpassad arkitektur och material.

### **Byggrätter**

Gällande detaljplan rymmer en total byggrätt på cirka 3.200 kvm byggnadsarea (BYA).

Den nya planen rymmer en total byggrätt (BYA) 5.500 kvm. Merparten av den utökade byggrätten utgörs av tillbyggnaden av is/snöhallen. De lägre byggnaderna i närheten av Torne älv får sammanlagt ha en byggnadsarea på högst 800 kvm.

### **ÖVRIG VERKSAMHET**

#### **Renskötsel**

Torne älv utgör flyttled för renar vintertid. Det är Gabna och Talma sameby som bedriver rennäringen i området. En utökning av planen med mer byggrätt inom redan etablerat område bedöms inte påverka renskötseln.

#### **SERVICE**

Byn Jukkasjärvi innehåller omfattande service både kulturellt och kommersiellt. Kiruna centrum, cirka 15 km vägvstånd, har ett omfattande utbud av service, kommunala anläggningar och kulturell verksamhet.

#### **FRIYTOR**

Inom planområdet finns träd och markvegetation som har ett stort värde ur miljö- och trivselsynpunkt. Kontakten med Torne älv är viktig med sin stora öppenhet. Inom ett mindre område föreslås, liksom i nu gällande detaljplan, att befintliga träd ska sparas. Vegetationen får dock inte hindra sikten ned mot Torne älv genom att utvecklas till en tät skog.

En promenad anläggs inom planområdet på enskild kvartersmark för att göra området tillgängligt för allmänheten. Detta säkerställs i ett avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

#### **LANDSKAPSBILD**

Området har anpassats till terräng och landskapsbild, bland annat genom ambitiöst val av material, kulör och formspråk på byggnader. Viss vegetation har sparats. I planen föreslås att tydliga siktstråk hålls öppna mellan Marknadsvägen och Torne älv. Den stora is/snöhallen ska ges uppdelning av fasaden med goda proportioner och med variationer av material så att den inte dominerar och förvånar i landskapet. Is/snöhallens utformning styrs i bygglövskedet.

## TRAFIK

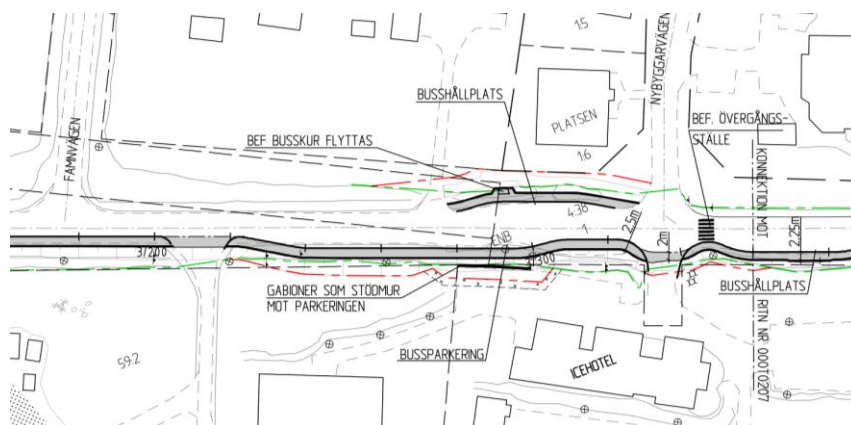
### Gatunät och trafiknätsanalys

Planområdet ansluter direkt till Marknadsvägen, allmän väg 875 som är huvudgata genom Jukkasjärvi. Trafiken är cirka 1540 fordon/dygn varav cirka 105 är tunga fordon.

Anslutningar har god kvalitet. Vägen genom byn är bred och har plats även för gång- och cykeltrafik, liksom hållplatser för bussar. Den allmänna vägen ingår inte i planområdet

En **arbetsplan** för allmän väg 875, utställelsehandling 2012-06-29, har följande innehåll:

Målet med projektet är att skapa en naturlig, säker och trygg väg för oskyddade trafikanter mellan Laxforsen och Jukkasjärvi samt inom Jukkasjärvi. Vägen, med dess anslutningar och kopplingar till målpunkter i området, utformas trafiksäker med god gestaltning och anpassning till omgivande miljö. GC-vägen anpassas i möjligaste mån till turistverksamheterna i Jukkasjärvi.



Utdrag ur Trafikverkets arbetsplan för väg 875, gråa ytor är nya gc-vägar.

Idag finns en anslutning mellan planområdet och den allmänna vägen. Planen gör det möjligt att anlägga en ny körbar förbindelse längre västerut. Detta innebär minskat antal backningar inom området, rationalisering av varutransporter och förenklad snöröjning. Planbestämmelser förhindrar anläggandet av ytterligare anslutningar.

### Parkering, angöring och varumottagning

All parkering ska kunna förläggas till egen tomtmark. Inom planområdets norra del, intill Marknadsvägen, finns idag utrymme för personbilar liksom ett större område väster om den planerade is/snöhallen. Möjlighet finns också att parkera lastfordon inom den planerade gården. Varuleveranser kommer att ske inom den egna fastigheten, utrymmen bör finnas för 16-meters lastbilar.

Kommunens antagna parkeringsnorm från 2007 anger ett behov av 11 platser per 1000 kvm BTA (bruttoarea) för industri/lager vilken är den huvudsakliga användningen av området. Parkeringsnormen innehåller regler för hur många parkeringsplatser som fastighetsägare ska ställa i ordning vid nybyggnad samt vid större om och tillbyggnad.

Om hela den tillåtna byggrätten utnyttjas skapas ett teoretiskt parkeringsbehov av (5,5 x 11 platser) cirka 60 platser. Inom gården och framför byggnaden kan cirka 10 platser anläggas, inom den stora "reservytan" väster om hallarna cirka 90 platser. Majoriteten av besökarna kommer med buss eller taxi till området varför behovet av parkeringsplatser för personbilar är relativt lågt. Det gör att det finns ett överskott av möjliga parkeringsplatser inom området som kan samnyttjas med verksamheterna inom detaljplanen för Icehotel Öst.

### Vinterväg, vintertrafik

En möjlighet som kan komma att utvecklas är att nå området med hundspann, skidor, släde och snöskoter från söder, det vill säga över Torne älv. Ur upplevelsesynpunkt har den möjligheten stora värden.

Inom området finns under vintern snöskotrar och hundspann. De utgör en viktig del av den turistiska verksamheten. Ur plansynpunkt ska uppställning och service av skotrar ske på ett ordnat sätt och trafiken följa beslut i de lokala trafikföreskrifterna. Angöring med hundspann bör placeras centralt i området så att störningar för omgivningen minskar.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Idag pågår en översyn av det kommunala verksamhetsområdet för vattentjänster inom Jukkasjärvi. Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet.

Turismverksamhetens (Jukkasjärvi 59:1 och 4:38) avlopp mynnar i en avloppspumpstation som trycker upp avloppsvattnet till en ledning i Marknadsvägen. Avloppspumpstationen och ledningar fram till anslutningspunkten är enskilda. Vatten och avlopp är anslutet till det kommunala nätet i Marknadsvägen.

Nybyggda Jukkasjärvi 59:2 måste ha en egen anslutning till det kommunala VA-nätet eller ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Jukkasjärvi 59:1.

### **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 viss 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.

### **Avfall**

Renhållning sker idag genom att kärl töms vid huvudbyggnaden på Jukkasjärvi 59:1. Om kärl ska hämtas vid Jukkasjärvi 59:2 måste ett trafiksäkert utrymme för renhållningsfordon finnas inom fastigheten.

### **Ei**

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

### **Uppvärmning**

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 solfångare på tak eller leda vatten från Torne älv in i värmepumpar. Fastighetsägaren utreder att utnyttja pellets eller liknande fastbränsle i ett lokalt vattenburet värmenät. Skulle det bli aktuellt med en pellets-panna inom verksamheten är en lokalisering till planområdet sannolik. Förvaring av pellets kan kanske innebära en silo med en diameter på 3 meter och en totalhöjd på 13 meter. I aktuellt planförslag har inte lagts in byggrätt för silon.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Störningar utanför området**

Verksamheten inom planområdet kommer inte att medföra störningar utanför planområdet. Ishotellet är anslutet direkt till allmän väg. Användandet av snökanoner för snötillverkning har tidigare utretts och bullernivåer har beräknats och bedömts som rimliga.

Placering och riktning av kompressorer och andra utrustningar för att hantera snö och is ska projekteras så att boende i områdets grannskap inte störs.

Eventuell uppvärmning baserad på pellets ska inte medföra några miljöproblem, verksamheten kräver tillstånd och vid prövning ställs krav på utformning och lokalisering för att det inte ska uppstå miljöproblem.

### **Tillgänglighet för Räddningstjänsten**

Räddningstjänstens insatstid är mer än 10 minuter. Det förutsätter att byggnader kan utrymmas helt utan Räddningstjänstens hjälp.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon ska vara tillfredsställande inom området och följa anvisningar i "PM, Framkomlighet för räddningstjänstens fordon" som Kiruna Räddningstjänst tagit fram. Ansvar för framkomlighet för räddningstjänstens fordon inom och till tomtmark vilar på fastighetsägaren.

Brandvattenförsörjning ska vara tillfredsställande enligt anvisningar i "PM, Brandvattenförsörjning" som Kiruna Räddningstjänst tagit fram.

### **Plangenomförandet**

Planens genomförande med utbyggnad av is/snöhallen och ateljéerna vid Torne älv innebär inga påtagliga risker för hälsa och säkerhet.

### **Förorenad mark**

Inom området finns idag ingen känd förorening i mark.

## **PLANKONSEKVENSER**

### **Konsekvenser för tätorten**

Tätortens status som en välkänd och vacker by ökar. Besöksmålet för internationell turism får ännu större attraktivitet och antalet arbetsplatser och den lokala handeln ökar. Ett mål med planen är att skapa förutsättningar för mer verksamheter under sommaren och därmed fler besökare till Jukkasjärvi.

### **Mer bostäder**

Behovet av tomter för nya bostäder är redan idag stort. Den framgångsrika utvecklingen inom Icehotel innebär ett ökat behov av ny bostadsbebyggelse. Möjlighet kan finnas att inom planområdet inreda tillfälliga bostäder för personal i befintliga byggnader.

### **Utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppssystemet**

Detaljplanen rymmer outnyttjade byggrätter för turism. Även i övriga gällande detaljplaner i Jukkasjärvi finns byggrätter som kan komma att tas i anspråk varför det är viktigt att se över kapacitet och utbyggnadsbehov av befintligt reningsverk och vattenverk.

Det är önskvärt att nya byggnader utrustas med snålspolande va-installationer.

### **Konsekvenser för miljön**

Utbyggnaden inom den redan ianspråktaga marken bör inte medföra några negativa konsekvenser för miljön.

## **PLANFÖRFATTARE OCH MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planen har upprättats av Lars Fernqvist arkitekt SAR/MSA, Fernqvist arkitekter ab. Kommunens planhandläggare är Sara Aspvik Thelin.

### **Revidering efter granskningen**

Planförslaget har reviderats efter granskningen på följande punkter:

- ett område för öppet vatten har införts, inom området upphävs inte strandskyddet,
- högsta tillåtna byggnadshöjd har ändrats så att nu gällande höjd har införts,
- staketet längs fastighetsgränsen mot grannen i väster har tagits bort,
- planbestämmelsen [f3] om största sammanhängande golvarea har tagits bort,
- en egenskapsbestämmelse "natur" har lagts in på marken närmast Torne älv.

Berörda har tillstyrkt ändringen.

## **2. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Plangenomförande**

Planområdet rymmer ingen allmän platsmark. Planen kommer helt att genomföras av enskild företagare.

#### **Ansvarsfördelning och samordningsansvar**

Kommunen har ett stort samordningsansvar i planläggningen och i plangenomförandet. Byggherren har det övergripande ansvaret för kvalitet, utformning och finansiering.

#### **Strandskydd enligt miljöbalken**

Kommunen beslutar i detaljplanen om upphävande av strandskyddet med stöd av PBL 4 kap 17§. Inom vattenområdet W<sub>1</sub> är det Länsstyrelsen som beslutar med stöd av 7 kap. 18 § andra punkten miljöbalken, MB, då området ingår i ett Natura 2000-område.

### **GENOMFÖRANDE**

#### **Tidplan för planens genomförande**

Fastighetsägaren har för avsikt att så snart en detaljplan vunnit laga kraft påbörja arbeten.

#### **Genomförandebudget**

Alla kostnader för planens genomförande tas av byggherren. Kommunen har inga investeringar i området.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden sätts till 15 år. Någon anledning till kortare genomförandetid finns inte. Då genomförandetiden är slut kan kommunen ändra, upphäva eller upprätta ny detaljplan utan rätt till ersättning för fastighetsägaren för icke utnyttjade byggrätter. Befintliga detaljplaner har ingen genomförandetid.

### **HUVUDMAN**

#### **Allmän platsmark**

I planområdet ingår ingen allmän platsmark. I Jukkasjärvi by är det enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, planen från 1982 som omfattar stora delar av byn Jukkasjärvi är en byggnadsplan enligt tidigare lagstiftning, jämförbart med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Planen från 2006, som nu ersätts med en ny detaljplan, anger att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark.

#### **Vatten och avlopp**

Området ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet enligt lagen om allmänna vattentjänster. En översyn pågår.

Befintliga byggnader inom Jukkasjärvi 59:1-4:38 är redan anslutna till va-systemet, avloppsvattnet pumpas upp till en anslutningspunkt vid Marknadsvägen. Den nu avstyckade fastigheten Jukkasjärvi 59:2 måste anslutas till ledningarna i Marknadsvägen via en ny gemensamhetsanläggning tillsammans med Jukkasjärvi 59:1.

#### **Distribution av elektrisk kraft**

Jukkasjärvi Belysningsbolag är ägare av el-nätet. Huvudmannen för el-nätet disponerar med stöd av ledningsrätt mark inom planområdet för ledningar och nätstationer.

#### **Fiberkabel**

Kiruna kommun äger en fiberkabel i mark inom planområdet. Kabelägaren har genom ledningsrätt säkerställt sina rättigheter.

### **Promenad**

Promenaden inom planområdet ska anläggas och underhållas av fastighetsägaren. Promenadens genomförande och tillgänglighet kan säkerställas i ett avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

## **MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN**

### **Markägare**

Den nybildade fastigheten Jukkasjärvi 59:2 kommer att ägas av Icehotel Creative AB.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Marköverföringen genomförs i en lantmäteriförrättning på ansökan av fastighetsägarna. En ny fastighet bildas, Jukkasjärvi 59:2, genom avstyckning från 59:1, till vilken överförs hela 12:26 genom fastighetsreglering. Areal på den nya fastigheten blir 19.567 kvm. Fastigheten Jukkasjärvi 12:26 avregistreras.

Fastigheten erhåller också vattenområde i Torne älv från Jukkasjärvi 12:26 enligt 1kap 5§ Jordabalken.

Den nya fastigheten belastas av ledningsrätt för starkström (Jukkasjärvi belysningsförening) och ledningsrätt för fiberkabel (Kiruna kommun).

Den nybildade fastighetens anslutning till allmänna va-ledningar ska säkerställas med bildandet av en gemensamhetsanläggning tillsammans med Jukkasjärvi 59:1.

### **Fastighetskonsekvenser**

Planen hindrar inte att området för turism delas upp i flera fastigheter. Varje ny fastighet måste vara långsiktigt lämplig för turistisk verksamhet.

### **Servitut, ledningsrätt**

Ett u-område har lagts ut för befintliga el-ledningar och fiberkabel. Ledningar med tillbehör ska vara säkerställda med ledningsrätt. Nu gällande servitut och ledningsrätter är fellokaliserade. Detta ska genom lantmäteriförrättning rättas till. Initiativ och kostnader för detta tas av fastighetsägaren. Befintliga va-anläggningar är anslutna till det kommunala VA-nätet via befintligt enskilt nät. De nya byggnaderna kommer i en gemensamhetsanläggning att anslutas till befintliga ledningar inom Jukkasjärvi 59:1.

## **AVTAL**

### **Civilrättsligt avtal**

Viktiga kvaliteter i planen kan säkerställas genom ett civilrättsligt avtal. I detta fall kan det vara frågor om exempelvis bevarande och nyplantering av träd. Kommunen kan ta initiativ till ett avtal.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planavgift**

Fastighetsägaren har själv finansierat planläggningen. En reducerad planavgift ska därför betalas vid bygglov enligt gällande bygglovstaxa.

### **Anläggningsavgift/brukningsavgift för vatten och avlopp.**

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt vid bygglovsbeslutet gällande taxa.

Brukningsavgift tillkommer enligt gällande taxa.

### **Ersättning, inlösen**

Planen innehåller varken bestämmelser eller ställningstaganden som kan ge rätt till ersättning från stat eller kommun.

## **MÄTREGLER**

I planen används begreppet byggnadsarea (BYA). Definition finns i svensk standard (SS 021054:2009). Byggnadsarea är i princip den yta på marken byggnaden upptar.

**HÖJDER**

I planbeskrivningen kan vissa plushöjder (höjd över havsnivån) vara baserade på äldre system (RH1900). Gällande plankarta är baserad på RH70. Differensen mellan RH70 och RH1900 är i Jukkasjärvi 53 cm. RH70 ligger alltså 53 cm högre än RH1900.

**PLANFÖRFATTARE OCH MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planen har upprättats av Lars Fernqvist arkitekt SAR/MSA, Fernqvist arkitekter ab i Arvika. Kommunens planhandläggare är Sara AspvikThelin.