



Detaljplan för Del av Lombolo 12:1 m.fl., Solvinden

Kiruna kommun
Norrbottens län

Upprättad mars 2022, reviderad oktober 2023



GRANSKNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANHANDLINGAR	4
2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
3. FÖRENLIGT MED 3, 4, 5 KAP. MILJÖBALKEN	4
4. PLANDATA	5
4.1 Lägesbestämning och areal	5
4.2 Markförhållanden	5
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	6
5.1 Översiktliga planer	6
5.2 Detaljplaner, förordnanden och skydd	6
5.3 Kommunala beslut i övrigt	8
5.4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	9
6. FÖRUTSÄTTNINGAR	10
6.1 Bebyggelseområden	10
6.2 Teknisk försörjning	13
6.3 Miljökvalitetsnormer	13
7. FÖRÄNDRINGAR	14
7.1 Bebyggelseområden	14
7.2 Park- och naturområden	17
7.3 Gator och trafik	17
7.4 Strandskydd	17
8. PLANBESTÄMMELSER	18
9. GENOMFÖRANDE	22
9.1 Organisatoriska frågor	22
9.2 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	22
9.3 Ekonomiska frågor	23
10. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24
11. REVIDERINGAR	25
12. MEDVERKANDE	25

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

En detaljplan är ett verktyg för kommunerna att reglera hur mark- och vattenområden ska användas. Detaljplaner används som underlag vid bygglovshandläggning.

Planarbetet påbörjas med att en undersökning av risk för betydande miljöpåverkan görs. I undersökningen utreds planens påverkan på miljön och vid större påverkan upprättas man även en miljökonsekvensbeskrivning. I samband med att undersökningen tas fram påbörjas även arbetet med planhandlingarna.

När en första version av planhandlingarna finns färdiga godkänns de av kommunstyrelsen och skickas sedan ut på samråd till lantmäterimyndigheten, länsstyrelsen, sakägare samt andra berörda i minst tre veckor. Under denna period ges det möjlighet att komma in med skriftliga synpunkter på planen till kommunledningsförvaltningen. Yttrandena sammanställs i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och planhandlingarna bearbetas.

Efter bearbetningen godkänns handlingarna och skickas ut på granskning i minst tre veckor på samma sätt som under samrådet.

De yttranden som inkommer under granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande med kommentarer från kommunen. Planhandlingarna bearbetas vid behov.

Detaljplanen antas sedan av kommunfullmäktige. Berörda sakägare som senast under granskningstiden lämnat synpunkter som inte tillgodosetts har möjlighet att överklaga detaljplanen inom tre veckor från att antagandebeslutet anslagits på kommunens anslagstavla. Om ingen överklagar och länsstyrelsen inte överprövar kommunens beslut vinner detaljplanen laga kraft. När detaljplanen vunnit laga kraft kan man i normalfallet söka bygglov i enlighet med planen.

Arbetet med planen bedrivs med standardplanförfarande enligt PBL (2010:900).



1. PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Underlag

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för småbostäder och förskola genom justering av gällande byggrätt utifrån samtida behov. Detaljplanen omfattar förutom befintliga bostadskvarter och förskoleverksamhet även förefintlig gatu- och grönstruktur.

Bakgrund

I samband med uppförande av bostäder inom planområdet under 1960-70-talet kom fristående enfamiljshus att etableras inom kvartersmark planlagd endast för rad- och kedjehus och vice versa. Bostadshus kom även att placeras inom s.k. prickmark, dvs. sådan mark som vid den tiden inte fick *bebyggas*. Det faktum att delar av bebyggelsen inte uppfördes i överensstämmelse med den gällande stadsplanen medför att bygglov i dagsläget inte kan beviljas för nutida bygglovsåtgärder, då ett planmässigt utgångsläge inte kan erhållas. Vad som beskrivits ovan samt med anledning av ett stort antal beviljade bygglov avseende utökad utnyttjandegrad per bostadsfastighet, har sammantaget föranlett ett behov av att upprätta ny detaljplan över området, i vilken lämpliga planbestämmelser i förhållande till områdets karaktär och befintliga byggrätter föreslås.

3. FÖRENLIGT MED 3, 4, 5 KAP. MB

Enligt miljöbalken 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. För att säkerställa kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt finns miljökvalitetsnormer reglerade för ett flertal ämnen, enligt miljöbalken 5 kap. 1 §. Detaljplanen syftar till att justera byggrätter inom befintliga småhuskvarter utifrån rådande bebyggelsestruktur och samtida behov, varför detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

4. PLANDATA

4.1 LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL



Översiktskarta, planområdet markerat i gult.

Planområdet omfattar cirka 52 hektar och är beläget på Lombolo, söder om Kiruna centrum. Planområdet avgränsas av Österleden i norr, Stångatan i öster och Vallgatan i väster. I söder angränsar planområdet till ett friluftsområde med motionsspår.

4.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen omfattar 345 småhusfastigheter där det stora flertalet är upplåttna med tomträtt. Gatu-, park- och naturmark inom Lombolo 12:1 liksom skolfastigheten Kastanjen 1 är i kommunal ägo.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

5.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER

I *Översiktsplan 2018* (laga kraft 2019) ligger Lombolo inom område för bosättning [B10]. För detaljplanelagda områden i Kiruna som inte är omedelbart påverkade av stadsomvandlingen bedöms pågående markanvändning kunna fortgå med beaktande av att viss förtätning bör kunna ske och att markanvändningen bör kunna utvecklas flexibelt över tiden. Olika typer av stadsmässig användning som till exempel bostäder, offentlig och kommersiell service samt turistverksamhet kan komma att möjliggöras, vilket kan innebära ändring av gällande detaljplaner i området. I översiktsplanen görs hänvisning till *Fördjupad översiktsplan för Kiruna centralort (2014)* för hantering av enskilda ärenden och planeringsöverväganden. I den fördjupade översiktsplanen anges att befintlig vegetation söder om planområdet i viss mån kan bidra till att skapa en gränsszon mellan Solvinden och utpekat framtida bostadsområde söder om Lombolo i *Översiktsplan för Kiruna*. Inom Lomboloområdet anges att viss förtätning kan ske genom utbyggnad på mindre delar av parkmark som saknar kvalitet vad gäller naturvärden och för friluftsliv. Det bedöms dock av vikt att bevara den generella kontakten mellan bebyggelsen i Lombolo och omgivande natur.

Detaljplanens syfte överensstämmer med Kiruna kommuns översiktsplan (2018) och fördjupad översiktsplan för Kiruna centralort (2014).

5.2 DETALJPLANER, FÖRORDNANDEN OCH SKYDD

Gällande detaljplaner

- R145: Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Lomboloområdet, sydöstra delen, i Kiruna stad (25-KIS/R145)

Laga kraft: 1968-01-31

Detaljplanen reglerar bostadskvarter för radhus och friliggande småhus samt allmän platsmark för gata och park.

- R211: Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Lombolo (Lombolo strand), Kiruna kommun (25-P77/13)

Laga kraft: 1977-03-01

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för gata.

- R225: Del av Lombolo kvarteret Häggbäret, Kiruna kommun (25-P79/51)

Laga kraft: 1979-09-04

Detaljplanen reglerar fristående eller kopplade småbostäder.

- R166: Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Enbäret m.m. inom Lomboloområdet i Kiruna stad (25-KIS/R166)

Laga kraft: 1971-08-24

Detaljplanen reglerar rad- och kedjehus samt allmän platsmark för gata.

- S135: Detaljplan del av Lombolo, del av kv Kastanjen m.m. – Skola (25-P98/47)

Laga kraft: 1998-04-28

Detaljplanen reglerar förskola och fritidsgård.

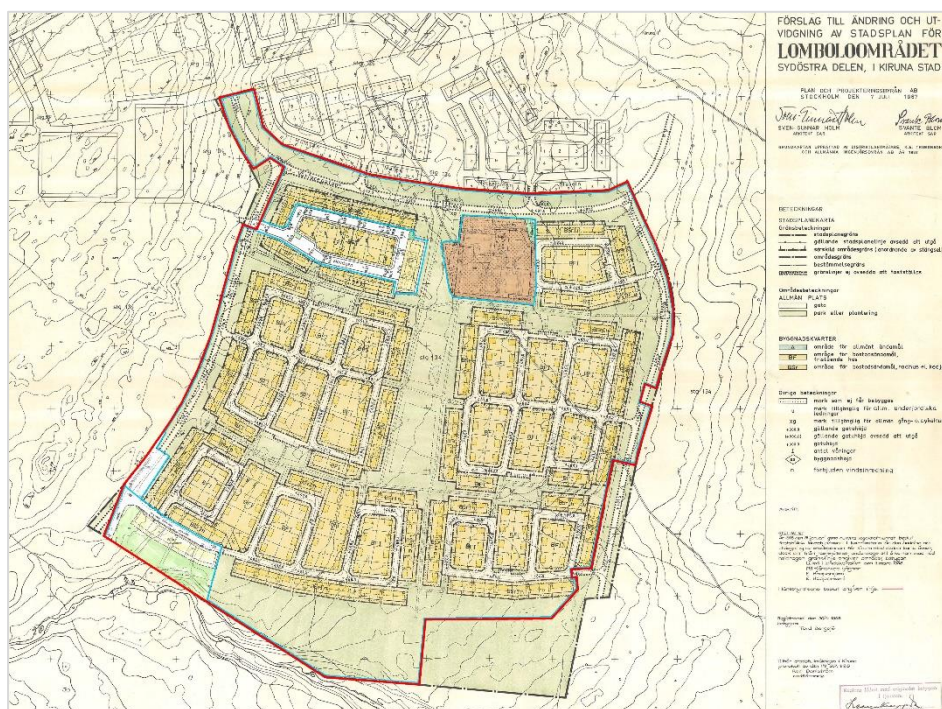


Illustration över gällande detaljplaner (blå linje) inom aktuellt planområde (röd linje).

Gällande detaljplaner upphävs i berörd del i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.

Riksintressen

Planområdet omfattas av följande riksintressen:

- Kulturmiljövård 3 kap. 6 § miljöbalken

Riksintresset avser Kiruna stadsmiljö och industrilandskap och inkluderar stadens siluett, gruvbergets profil samt utblickar över omgivande landskap. Uttryck för riksintresset ges bland annat i Per O Hallmans och Gustaf Wickmans terränganpassade stadsplan men också i olika karaktärsområden med bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet och tidspräglade ideal och uttryck som avspeglas i planmönster och byggande. Industriella anläggningar som visar grunden för samhällets existens, järnvägsmiljön, kännetecknande byggnader

från samhällets uppbyggnadsskede och senare delar av 1900-talet, offentliga byggnader samt efterkrigstidens utmärkande arkitektur ger även uttryck för riksintresset.

- Värdefulla ämnen och material 3 kap. 7 § miljöbalken
Riksintresset avser Kirunagruvan vars fyndigheter ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utvinning.
- Totalförsvaret 3 kap. 9 § miljöbalken
Riksintresset avser Kalixfors skjutfält vars påverkansområde gränsar mot Lombolo.

Strandskydd

Länsstyrelsen har i beslut från 11 juni 1999 (231-6276-97) avgränsat det generella strandskyddet vid havet, sjöar och vattendrag i Norrbottens län. I beslutet, som gäller tills vidare, anges uttryckligen att strandområden, som vid utgången av juli 1975 ingick i en fastställd detaljplan, inte omfattas av strandskydd. Den del av Luossajoki som ligger inom gällande detaljplan, R145, från 1968 omfattas således inte av strandskydd.

Del av planområdet som ligger inom gällande detaljplan, R225, från 1979 var planlagd genom R145 vid tiden för införandet av det generella strandskyddet 1975. Enligt då gällande övergångsbestämmelser skulle strandskydd inte återinträda inom redan planlagda områden, varför strandskyddet inte kom att aktualiseras vid upprättandet av R225. Vid tidpunkten för länsstyrelsens beslut den 11 juni 1999 var aktuellt planområde alltså planlagt utan något gällande strandskydd. Av länsstyrelsens beslut framgår inte uttryckligen vad som gäller för dessa områden. Bestämmelsen att strandskydd återinträder när en stadsplan ersätts av en ny detaljplan, i enlighet med 10 a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken, förutsatt således gälla för del av planområdet som omfattas av R225.

5.3 KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Beslut att inleda planläggning har den 7 december 2020 meddelats av kommunstyrelsen. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) t.o.m. SFS 2020:603. Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande.

5.4 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 28 januari 2021. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan avser att ge planmässiga förutsättningar för småbostäder (friliggande eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus) och förskola genom justering av gällande byggrätt utifrån samtida behov samt i övrigt reglera förefintlig gatu- och grönstruktur. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan omgivningspåverkan att detaljplanen kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning ska göras. Det finns inte anledning att anta att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 9 § har därför inte upprättats. Länsstyrelsen har den 23 februari 2021 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN



Illustration över kvarters- och bebyggelsemönstret inom planområdet år 2021.

Befintliga förhållanden

Lomboloområdet planlades under 1960-70-talet och följdes av en etappvis utbyggnad av småhus och flerbostadshus mellan åren 1965-1985. Del av Lombolo som utgör aktuellt planområde är relativt flackt och bostadskvarteren inom planområdet omfattar uteslutande friliggande småhus samt par- och radhus i en våning uppförda under sent 1960-tal och in på 70-talet. Kvarteren består mestadels av tätt byggda enplanshus med garage på relativt små fastigheter med bilparkering på respektive fastighet. Inom bostadsfastigheterna består vegetationen väsentligen av enstaka björkar och tallar samt rönn- och syrenbuskar.

Bostadskvarteren åtskiljs av allmänna park- och grönytor vars vegetation domineras av tall och björk med inslag av rönn. Bostadskvarteren förbinds, dels sinsemellan, dels till grannliggande bostadsområden, med gång- och cykelvägar medan fordonstrafiken matas via Vall- och Stamgatan in till respektive kvarter i syfte att minimera fordons- trafiken i bostadskvarteren.

I anslutning till Österleden i norr ligger en förskolefastighet, vilken inrymmer tre förskolor med gemensamma angörings- och friytor.

I söder finns ett skogs- och friluftsområde med bland annat elljusspår.

Byggnadskultur och gestaltning

Villaarkitekturen inom planområdet har sitt ursprung från 1960-talets slut och är uteslutande bestående av enplanshus, i vissa fall källarförsedda, och huvudsakligen sammanbyggda med ett, från gatan, indraget garage. Fasaderna är klädda i träpanel eller väsentligen rött tegel men även vit mexisten förekommer. Tidstypiska detaljer från 1960-talet, såsom en uppdelning av fasadmateriäl i tegel och målad träpanel i relativt stark kulör, återfinns i kvarteren, inte minst förekommer gavelspetsar i trä vilket var vanligt vid 1960-talets slut. Bostadshusen har i huvudsak svagt sluttande sadeltak (25 grader) medan garagen ofta har flacka pulpettak. I flertalet fall saknar garage gavelsprång till förmån för endast ett gavelbeslag i plåt. Även den för tiden typiska sargen av liggande träpanel som döljer taklutningen återfinns på garagebyggnader i området. Tak av tunnplåt dominerar men även plåttak med tegelprofil, bandtäckning samt papptak förekommer. De ospröjsade och ofta kvadratiska fönster som var vanligt under 1960-talets slut bidrar till områdets karaktär. I enstaka fall finns originalytterdörrar i spårad teakfanér utan glasning.



Illustration över småhusens uppdelning i radhus samt sammanhängande tegel- respektive trähusbebyggelse som ger kvartersgator dess olika karaktär och som tillsammans bildar en sammanhållen karaktär och struktur i området som helhet. Siffrorna hänvisar till exempel på gatuavsnitt och bebyggelse i området, se sida 11.



*Hagvägen 1-13
Exempel på sammanhållen villa-
arkitektur från 1960-talet med vissa
tidstypiska karaktärsdrag.*



*Torpvägen 23-31
Exempel på sammanhållen
småhusbebyggelse i trä avseende
dess placering, utformning och
utseende.*



*Fältvägen 33
Enplansvilla som representerar
1960-talets villaarkitektur med
25-graders taklutning, låglutande
pulpettak med gavelbeslag på
garage, röd tegelfasad med
gavelspetsar i stående träpanel
med tidstypisk färgsättning,
murad skorsten, teakdörr utan
glas, kvadratiska enlufts-fönster
och fönsterband utan
fönsteromfattning samt plåttak.*



*Odlingssvägen 20-22
Exempel på småhus med takkupa.
Takkupa utförd enligt det främre
exemplet inräknas, enligt rätts-
praxis, inte i byggnadshöjden
medan takkupa utförd enligt det
bakre exemplet inräknas i
byggnadshöjden.
Den bakre takkupan är en s.k.
”Attefallstakkupa”.*

6.2 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheter inom planområdet är anslutna till befintliga tekniska försörjningssystem och ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Av ingående fastigheter är omkring 220 fastigheter anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet. Dagvatten omhändertas genom fördröjning och infiltration på allmänna park- och grönytor. Dagvatten som inte kan infiltrera omhändertas via det kommunala dagvattenledningsnätet. Befintliga grönområden inom allmän platsmark används vintertid för mellanlagring av snö innan bortforsling till större snöupplag. Avfall omhändertas enligt gällande avfallsföreskrifter i Kiruna kommun.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Söder om kvarteret Solvinden, utanför planområdet, rinner bäcken Luossajoki med utlopp i Torne älv. Enligt vattenmyndighetens databas, VISS, är den ekologiska potentialen för Luossajoki klassad som "otillfredsställande" då vattenförekomsten är påverkad av industriföroreningar. Den kemiska statusen uppnår "ej god" kemisk ytvattenstatus till följd av påverkan från atmosfärsik deposition (gäller samtliga undersökta ytvattenförekomster i Sverige).

7. FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen reglerar befintlig gatu- och grönstruktur i form av allmän platsmark för parkmark, naturområde och gator. Inom kvarterensmarken regleras bostads- och skoländamål samt tekniska anläggningar, i enlighet med pågående markanvändning. Nedan följer en beskrivning av detaljplanens innebörd och föreslagna planbestämmelser.

7.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Bostäder inom planområdet omfattar en- och tvåbostadshus.

Utformning

Endast friliggande en- och tvåbostadshus samt endast sammanbyggda en- och tvåbostadshus, regleras utifrån bebyggelsestrukturen i området som följer utbyggnadsmönstret från slutet av 1960-talet. I kvarter eller del av kvarter som rymmer både friliggande och sammanbyggda bostadshus eller där rådande bebyggelsestruktur möjliggör endera byggnadssätt, är det möjligt att tillämpa något av de två byggnadssätten.

Placering

Byggnader får inom en bostadsfastighet inte placeras närmare fastighetsgräns mot gata än 2 meter och inte närmare fastighetsgräns mot park eller naturområde än 4 meter. För vissa fastigheter har undantag från placeringsbestämmelsen gjorts som följd av mindre avvikelser i bygglov beslutade enligt byggnadslagen (1947:385), då dessa inte säkert kan komma att betraktas som mindre avvikelser enligt gällande lagstiftning. Föreslagen planbestämmelse om placering av byggnad högst 2 meter från fastighetsgräns mot gata överensstämmer med beviljade bygglov för garageutbyggnader samt befintliga farstuvistar inom planområdet. Placering av byggnad i nära anslutning till gata eller uppfart får inte hindra iordningställande av parkering inom bostadsfastighet. För garage med garageport vänd mot gata regleras specifikt att garage ska placeras så att 6 meter erhålls mellan fastighetsgräns och garage, i syfte att säkerställa bilplats inom bostadsfastighet.

Utnyttjandegrad

I beviljade bygglov för utbyggnader inom planområdet går att utläsa ett generellt behov av utökad garageyta/carport, farstu/entréyta samt bostadsyta. Även tillbyggnader har beviljats i form inredd vind för utökad bostadsyta. Med stöd av beviljade bygglov har största utnyttjandegrad per bostadsfastighet reglerats till 220 kvadratmeter byggnadsarea. I senare tillkomna kvarteret Häggbäret, vid infarten till Slåttervägen, regleras största utnyttjandegrad till 240 kvadratmeter byggnadsarea per bostadsfastighet på grund av omfattningen av befintlig bebyggelse.

Gestaltning

Byggnadshöjd

Högsta byggnadshöjd, 4,4 meter, avser bibehålla området karaktär av enplanshus med eller utan inredd vind och regleras inom samtliga bostadsfastigheter.

Nockhöjd

Högsta nockhöjden 5,6 meter regleras för fastigheter med radhusbebyggelse samt för fastigheter som vid stadsplanens upprättande avsåg sammanbyggda bostadshus utan inredd vind och/eller som vid områdets utbyggnad kom att omfatta enplans-tegelvillor med tidstypiska detaljer från 1960-talet senare hälft, vilka ännu utgör representanter i området för 1960-talets villaarkitektur.

Nockhöjden 7,4 meter regleras för fastigheter som vid stadsplanens upprättande avsåg friliggande bostäder och/eller som vid områdets utbyggnad kom att omfatta enplansvillor med möjlighet till inredd vind.

Takkupa

Före år 1987 fick byggnadsnämnden, i detaljplaner gjorda före år 1987, medge undantag för torn, frontespiser och likande uppstickande byggnadsdelar, varför byggnadshöjden inte behövde regleras med hänsyn till exempelvis takkupor. Efter år 1987 finns inte den möjligheten till undantag. Enligt gällande lagstiftning är vissa takkupor, så kallade attefallstakkupor, undantagna från krav på bygglov.

Inom kvarteren Smultronet, Biggarån, Lingonet och Mjölonet förekommer bostadshus med takkupa. Utformning och placering av en takkupa, som inte utgör en attefallstakkupa, är avgörande för tolkningen om den ska inräknas i byggnadshöjden eller inte då det i dagsläget saknas regelverk i frågan.

Färgsättning

Den ursprungliga färgsättningen av 1960-talets villor bestod ofta av liggande eller stående träpanel i relativt starka röda, blå, gröna och bruna kulörer i kombination med murade partier. Vit mexisten kombinerades ofta med träpanel i kontrasterande svart eller mörkbrun kulör. Sammanbyggda villor färgsattes vanligen likadant. Företrädesvis tillämpas färgsättning av bebyggelsen med hänsyn till ursprungskaraktären och med hänsyn till omgivande bebyggelse för att uppnå en god helhetsverkan, inte minst vid färgsättning av sammanbyggda bostadshus.

Teknisk anläggning

Tekniska anläggningar får placeras inom allmän platsmark [**PARK**] samt inom kvartersmark för tekniska anläggningar [**E**]. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**] har utlagts inom planområdet för befintliga ledningar.

Skola

Inom Kastanjen 1 samt del av Lombolo 12:1 regleras skoländamål [**S**]. Utnyttjandegraden inom kvartersmarken uppgår till högst 3000 kvadratmeter byggnadsarea inom egenskapsområdet [**e₃**]. Utnyttjandegraden utgör en avvägning mellan behovet av

verksamhetslokaler, angöringsytor samt friytor där barn kan leka och röra sig i en variationsrik utemiljö med plats för växtlighet och lekredskap, se rubriken ”Friyta”.

Placering av huvudbyggnad får inte ske närmare än 2 meter från användningsgräns. Komplementbyggnader såsom redskapsbodar, lekstugor, växthus eller motsvarande för skolverksamhetens behov vid utevistelse får placeras i användningsgräns inom reglerad mark för placering av komplementbyggnad för att möjliggöra en god utemiljö som uppfyller verksamhetens behov. Komplementbyggnader kan även avse miljöhus, förrådsbyggnader, skärmtak över cykel- och bilparkering och liknande.

Komplementbyggnader som avser byggnader för annat än den pedagogiska verksamheten bör i första hand placeras i anslutning till angöringsytor eller entréer och inte inom existerande eller potentiella ytor för lek och utevistelse. Mot gatumark i norr regleras yta för komplementbyggnader inom befintlig angöringsyta för exempelvis behov av skärmtak. Inom del av kvartersmarken i norr samt mot bostadskvarter i öster får byggnad inte uppföras i syfte att möjliggöra infart till fastigheten samt för att erhålla ett avstånd till angränsande bostadskvarter.

Friyta

Friyta för lek och utevistelse invid förskola omfattar ytan som barn kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Friytan ska vara tillgänglig för barn och kunna användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning betraktas ur ett barnperspektiv som otillgängliga och ingår inte i friytan för lek och utevistelse. Friytan bör placeras i direkt anslutning till förskolebyggnaden för att barn, på egen hand, ska kunna röra sig mellan ute- och innemiljön. Byggnadernas orientering, lekytornas placering och mängden vegetation på gården är redskap för att skapa goda sol- och skuggförhållanden. Träd och kraftiga lekbuskage är viktiga ur ett skuggperspektiv men också ur ett lekperspektiv och är därför betydelsefulla i utemiljön.

För friytor invid skolverksamheter har Boverket tagit fram allmänna råd (BFS 2015:1 – FRI 1) som förtydligar bestämmelserna avseende friytor (BFS 2015:1). Boverket anger att friytan bör uppgå till 40 kvm friyta per barn i förskolan. Friytans totala storlek bör överstiga 3000 kvm, oavsett antalet barn, för att undvika slitage och för att barn i förskoleålder ska kunna leka och lära i blandade terräng- och vegetationsförhållanden men också kunna vila och vederkvickas. Friytan bör inte senare kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas av friyta med likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse. I avvägningen mellan iordningställande av friytor respektive angörings- och parkeringsytor ska friyta anordnas i första hand.

7.2 PARK- OCH NATUROMRÅDEN

Park

Parkmarken förenar kvarteren genom ett sammanhängande nät av gång- och cykelvägar, stigar, öppna gräsytor, trädgångar och lekplatser. Parkmarken bidrar till att infiltrera dagvatten i området och nyttjas vintertid för mellanlagring av snö.

Natur

Längst i söder gränsar bostadsområdet till ett natur- och friluftsområde som bland annat hyser Luossajoki och Lombolo elljusspår, vilket används året runt för motion och rekreation. Naturmarken bidrar till infiltration av dagvatten och kan även nyttjas för anlagda dagvattenanläggningar samt snöupplag.

7.3 GATOR OCH TRAFIK

I detaljplanen regleras gator inom allmän platsmark för gata. Gång- och cykelvägar medges inom allmän platsmark för gata, park och naturområde.

Parkering

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet. Mark som inte får förses med byggnad regleras två meter från gata in på samtliga bostadsfastigheter. Syftet är att möjliggöra placering av byggnad, exempelvis utbyggnad av garage, närmare gata i förhållande till tidigare gällande stadsplan och i enlighet med mindre avvikelser i äldre bygglov. Syftet med planbestämmelsen är inte att medge ny- eller utbyggnad som omöjliggör eller förhindrar biluppställning inom bostadsfastighet. Planbestämmelsen ska tillämpas så att lämpligt utrymme för parkering fortsatt ska finnas på tomt, i enlighet med plan- och bygglagen. För garage med garageport vänt mot gata regleras specifikt att garage ska placeras så att 6 meter erhålls mellan garage och fastighetsgräns mot gata, i syfte att säkerställa bilplats inom bostadsfastighet.

7.4 STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark (bostäder) och allmän platsmark (gata) genom administrativ planbestämmelse [a₁]. Se rubriken "Strandskydd" på sida 8 angående var strandskydd gäller inom planområdet. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom planområdet åberopas 7 kap. 18 § c 1 p. miljöbalken, det vill säga att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

8. PLANBESTÄMMELSER

Användning av allmän plats

[GATA] Gata

Användningen reglerar gator avsedda för trafik, inklusive gång- och cykeltrafik, inom tätort eller som har sitt mål vid gatan.

[PARK] Park

Användningen reglerar grönområden som helt eller delvis är anlagda och kräver skötsel. Komplement som behövs för skötsel och bruk ingår i användningen, bland annat gång- och cykelvägar, lekplatser, mindre ytor för idrott, scener och dylikt. Markreservat för allmännyttiga ändamål ingår i användningen.

[NATUR] Naturområde

Användningen reglerar naturmark såsom grön- och skogsområden och innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning, exempelvis anlagda utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Markreservat för allmännyttiga ändamål ingår i användningen. Mindre serviceväg för fordonstrafik för att nå en viss anläggning, såsom exempelvis en pump- eller nätstation, utgör undantag från ändamålet som inryms inom användningen.

Användning av kvartersmark

[B] Bostäder

Användningen reglerar områden för boende av varaktig karaktär där även bostadskomplement ingår.

[E] Teknisk anläggning

Användningen inrymmer områden för tekniskt ändamål, exempelvis nätstation, pumpstation och dylikt.

[S] Skola

Användningen skola används för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet. I användningen ingår sådant som hör till skolverksamheten såsom matsal, bibliotek, utemiljö, parkering och dylikt.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

[snö] Snöupplag

Planbestämmelsen syftar till att reglera möjligheten att använda parkmark för mellanlagring av snö under vintertid.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

[e₁] **Största exploatering är 220 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet**
Planbestämmelsen syftar till att reglera största byggnadsarea per fastighet.

[e₂] **Största exploatering är 240 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet**
Planbestämmelsen syftar till att reglera största byggnadsarea per fastighet.

[e₃] **Största exploatering är 3000 kvadratmeter byggnadsarea**
Planbestämmelsen syftar till att reglera största byggnadsarea för skolverksamhet. Reglerad utnyttjandegrad utgör en avvägning mellan behovet av skollokaler med tillhörande komplementbyggnader i förhållande till behovet av angöringsytor samt friytor inom användningsområdet.

[prickmark] **Marken får inte förses med byggnad**
Planbestämmelsen syftar till att erhålla ett minsta avstånd till allmän platsmark för gata respektive park och naturområde vid placering av byggnader inom respektive fastighet.

[kryssmark] **Endast komplementbyggnad får placeras**
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra placering av komplementbyggnader såsom redskapsbodar, lekstugor, växthus eller motsvarande för skolverksamhetens behov vid utevistelse. Komplementbyggnader kan även avse miljöhus, barnvagns- och cykelförråd eller motsvarande i anslutning till entréer eller exempelvis skärmtak över bil- och cykelparkeringsplatser på angöringsytor eller vid entréer.

Placering **Garage med garageport mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för biluppställning framför garage med garageport vänd mot gata. Planbestämmelsen motiveras av att lämpligt utrymme för parkering ska finnas inom bostadstomt, i enlighet med plan- och bygglagen.

Utformning

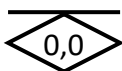
[f₁] **Endast friliggande en- och tvåbostadshus**
Planbestämmelsen syftar till att reglera friliggande en- och tvåbostadshus med hänsyn till områdets ursprungliga planmönster samt rådande bebyggelsestruktur.

[f₂]**Endast sammanbyggda en- och tvåbostadshus**

Planbestämmelsen syftar till att reglera sammanbyggda en- och tvåbostadshus med hänsyn till områdets ursprungliga planmönster samt rådande bebyggelsestruktur.

[f₃]**Endast friliggande eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus**

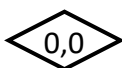
Planbestämmelsen syftar till att reglera friliggande eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus inom kvarter eller del av kvarter där rådande bebyggelsestruktur redan innefattar de två byggnadssätten eller ger möjlighet att utifrån rådande bebyggelsestruktur använda något av de två byggnadssätten.

**Högsta nockhöjd i meter**

Nockhöjden 5,6 meter regleras inom bostadsfastigheter som vid den ursprungliga stadsplanens upprättande avsåg sammanbyggda bostadshus och/eller som vid områdets utbyggnad kom att omfatta enplans tegelvillor med tidstypiska detaljer från 1960-talet senare hälft. Nockhöjden 5,6 meter omfattar även befintliga radhusfastigheter. Reglerad höjd härrör från befintlig högsta nockhöjd för bostäder med ovan beskriven karaktär inom planområdet.

Nockhöjden 7,4 meter regleras inom bostadsfastigheter som vid den ursprungliga stadsplanens upprättande avsåg friliggande bostäder och/eller som vid områdets utbyggnad kom att omfatta enplansvillor med möjlighet till inredd vind. Reglerad höjd härrör från befintlig högsta nockhöjd för bostäder med möjlighet till inredd vind inom planområdet.

Nockhöjden 7,4 meter inom skolfastigheten sammanfaller med den högsta tillåtna nockhöjden för bostäder inom planområdet. Syftet är att bibehålla en bebyggelseskala i området som utgår från omgivande bostadskvarter.

**Högsta byggnadshöjd i meter**

Byggnadshöjden 4,4 meter regleras inom samtliga bostadsfastigheter och syftar till att bibehålla områdets karaktär av enplansvillor med eller utan inredd vind. Reglerad höjd härrör från högsta byggnadshöjd för enplanshus i ursprunglig stadsplan vid områdets utbyggnad.

Administrativa bestämmelser

[a₁] Strandskyddet är upphävt

Strandskyddet är upphävt för del av planområdet som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 13-18 §§ med undantag av naturområde.

[u] Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservat regleras inom del av planområdet med befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa att markområdet inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar åtkomst till ledningar.

[] Genomförandetiden utgår efter 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft

Detaljplanen har en genomförandetid om 5 år från och med att detaljplanen vunnit laga kraft.

[] Kommunen är huvudman för allmän plats

Inom planområdet regleras kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vilket överensstämmer med pågående förvaltning av den allmänna platsmarken.

9. GENOMFÖRANDE

9.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kiruna kommun ansvarar för och bekostar underhåll av allmän platsmark, vilken är utbyggd inom planområdet. Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar åtgärder inom kvartersmark. Ledningsägare ansvarar för säkerställande av ledningsrätt eller motsvarande nyttjanderätt och bekostar ledningsförrättning vid ansökan om bildande eller upphävande av ledningsrätt eller motsvarande rättighet.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid om 5 år från och med att den vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

9. 2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastigheter och markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Lombolo 12:1 och fastigheten Kastanjen 1 som ägs av Kiruna kommun samt 345 småhustomter där det stora flertalet är upplåtna med tomrätt och ett mindre antal är friköpta.

Fastighetsbildning och nyttjanderätt

Detaljplanen reglerar befintliga fastigheter för bostads- och skoländamål samt allmän platsmark för gator, park- och naturområde. Detaljplanens genomförande medför inget omedelbart behov av fastighetsrättsliga åtgärder. Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte heller medföra några fastighetsrättsliga konsekvenser för befintliga servitut och nyttjanderätter inom och i anslutning till planområdet.

Vid behov kan planlagd kvartersmark för teknisk anläggning [E], avstyckas från Lombolo 12:1 i syfte att befästa reglerad markanvändning. Åtkomst från allmän väg till fastigheter bör säkerställas i samband med eventuell fastighetsbildning.

I detaljplanen regleras möjligheten att fastighetsrättsligt anordna körbar in- och utfart från Österleden till Kastanjen 1, genom reglering av kvartersmark mot anslutande gatumark (Österleden). Sedan tidigare har kvartersmark för skola planlagts inom Lombolo 12:1 omedelbart väster om Kastanjen 1, dock har åtgärden inte fastighetsreglerats. Detaljplanen möjliggör för att del av Lombolo 12:1, inom planlagd kvartersmark för skola [S] enligt ovan, kan överföras till fastigheten Kastanjen 1 genom fastighetsreglering. Den totala markarealen inom Lombolo 12:1 som kan överföras till Kastanjen 1 genom fastighetsreglering uppgår till 1538 kvadratmeter.

Inom planområdet finns en ledningsrätt för fjärrvärme (25-F1997-503.1).

Inrättande av ledningsrätt eller motsvarande nyttjanderätt, exempelvis för tillkommande fjärrvärmeledningar eller befintliga ledningar som saknar ledningsrätt, kan prövas på initiativ av ledningshavare efter ansökan till lantmäterimyndighet. Vid behov av upphävande av ledningsrätt krävs normalt att ledningsrättshavare eller markägare initierar förrättning för upphävande.

9.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för upprättande av detaljplan åligger Kiruna kommun.

Planavgift tas ut av Kiruna kommun enligt fastställd taxa i bygglovsskedet.

Kiruna kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Berörd fastighetsägare bekostar ansökan om lantmäteriförrättning vid genomförande av fastighetsreglering eller anläggningsförrättning. Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar ledningsförrättning eller motsvarande nyttjanderätt vid inrättande, ändring eller upphävande av ledningsrätt.

Tillskapande eller ändring av byggrätt kan medföra en värdeökning av fastigheter eller bidra till ny-, till- eller ombyggnad av bebyggelse inom en fastighet vilket i sig kan öka fastighetsvärdet och tillfalla fastighetsägaren.

10. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planlagd markanvändning medför ingen ytterligare belastning på Luossajoki och bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå beslutad miljö kvalitetsnorm för vattendraget.

Strandskydd

Upphävande av strandskyddet avser ett område som tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra negativ inverkan på strandskyddet eller förhindra åtkomst till strandområdet.

Dagvatten

Planlagd markanvändning bedöms inte påverka möjligheterna för fördröjning och infiltration inom planområdet eller medföra negativ belastning på dagvattensystemet eller dagvattenrecipient.

Riksintressen

Kulturmiljö

Kirunas centralort ligger som helhet inom riksintresse för kulturmiljö. Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte inverka påtagligt negativt på riksintresset för kulturmiljö.

Inom planområdet kan övergripande planeringsprinciper från slutet av 1960-talet i form av kvarters- och gatustrukturer med regelbundenhet, rymliga grönområden och yttre trafikmatning utläsas.

På bebyggelsenivå avses planområdets karaktär av enplansvillor med, i förekommande fall, inredd vind bibehållas. Regleringen av friliggande respektive sammanbyggda en- och tvåbostadshus samt regleradenock- och byggnadshöjder utgår båda från den ursprungliga stadsplanen samt utifrån den befintliga bebyggelsens karaktär och utformning.

Värdefulla ämnen och mineral

Detaljplanen reglerar befintliga bostadskvarter och bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på riksintresset.

Totalförsvaret

Detaljplanen reglerar befintliga bostadskvarter och bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på riksintresset.

11. REVIDERINGAR

Plankartan har reviderats enligt följande:

- Användning av allmän plats:
 - Komplettering av två [E]-områden samt utökning av tre [E]-områden
- Egenskapsbestämmelse för allmän plats:
 - Tillägg av planbestämmelse om snöupplag inom parkmark
- Egenskapsbestämmelse för kvartersmark:
 - Tillägg av placeringsbestämmelse för garage, med garageport mot gata, inom kvartersmark för bostadsändamål
 - Tillägg av planbestämmelse om högsta nockhöjd inom skolfastigheten Kastanjen 1
- Gränser:
 - Reviderad gränsdragning mellan allmän platsmark och parkmark i söder
- Administrativa bestämmelser:
 - Administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd har utgått inom del av planområdet som omfattas av länsstyrelsens beslut om avgränsning av det generella strandskyddet från 11 juni 1999

Planbeskrivningen har reviderats enligt följande:

- Information om planavgift har lagts till under rubriken ”Ekonomiska frågor”.
- Redaktionella ändringar

12. MEDVERKANDE

Kommunala tjänstepersoner och konsulter som medverkat i planarbetet.

Linnea Isaksson

Planeringsarkitekt FPR/MSA, Norconsult AB

Monika Paleckaityte

Planarkitekt, Kiruna kommun

Nina Eliasson

Planchef, Kiruna kommun