

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Karesuando 24:1 och del av Karesuando 10:3

Karesuando, Kiruna kommun, Norrbottens län

ANTAGANDEHANDLING

November 2013



Översiktskarta med planområdet markerat med blått. Källa: Kiruna kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra användningsändamålet för delar av fastigheterna Karesuando 24:1 och Karesuando 10:3, från allmänt ändamål och jordbruksändamål till bostäder och kontor, för att möjliggöra fastighetsregleringar. Inom del av Karesuando 10:3 upphävs även den gällande detaljplanen.

Den stora, röda byggnaden på fastighet Karesuando 24:1 inom detaljplanen har tidigare fungerat som skolhem och slöjdverkstad. Idag används den som föreningslokal samt bostad. Övriga byggnader på fastigheten används för bostadsändamål. På fastigheten Karesuando 10:3 inom detaljplanen finns tre byggnader som används som seniorbostäder och en byggnad som används till bland annat kontor och förråd. Tillhörande Karesuando 10:3 och 24:1 finns markområden utanför byn. Dessa delar berörs inte av aktuell detaljplan.

Kirunabostäder AB planerar att förvärva del av Karesuando 24:1, del av Karesuando 10:3 och hela Karesuando 10:5 från Kiruna kommun. Kirunabostäders avsikt är att med hjälp av lantmäteriförrättning sammanföra markområdena till en fastighet.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Kommunens bedömning är att planens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser krävs därför inte. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. i Miljöbalken.

I 3 kap. anges att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användningen som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön. Planens markanvändning bedöms lämplig. Planen är inom riksintresseområde för naturvård och friluftsliv men bedöms inte påverka detta negativt. Detta då exploatering av området redan är gjord och planområdet är inom tätbebyggt område. Området påverkar inte värdefulla naturområden eller exempelvis befintliga skid-, vandrings- och skoterleder.

I 4 kap. anges vissa områden i landet där särskild stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område.

5 kap. behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda

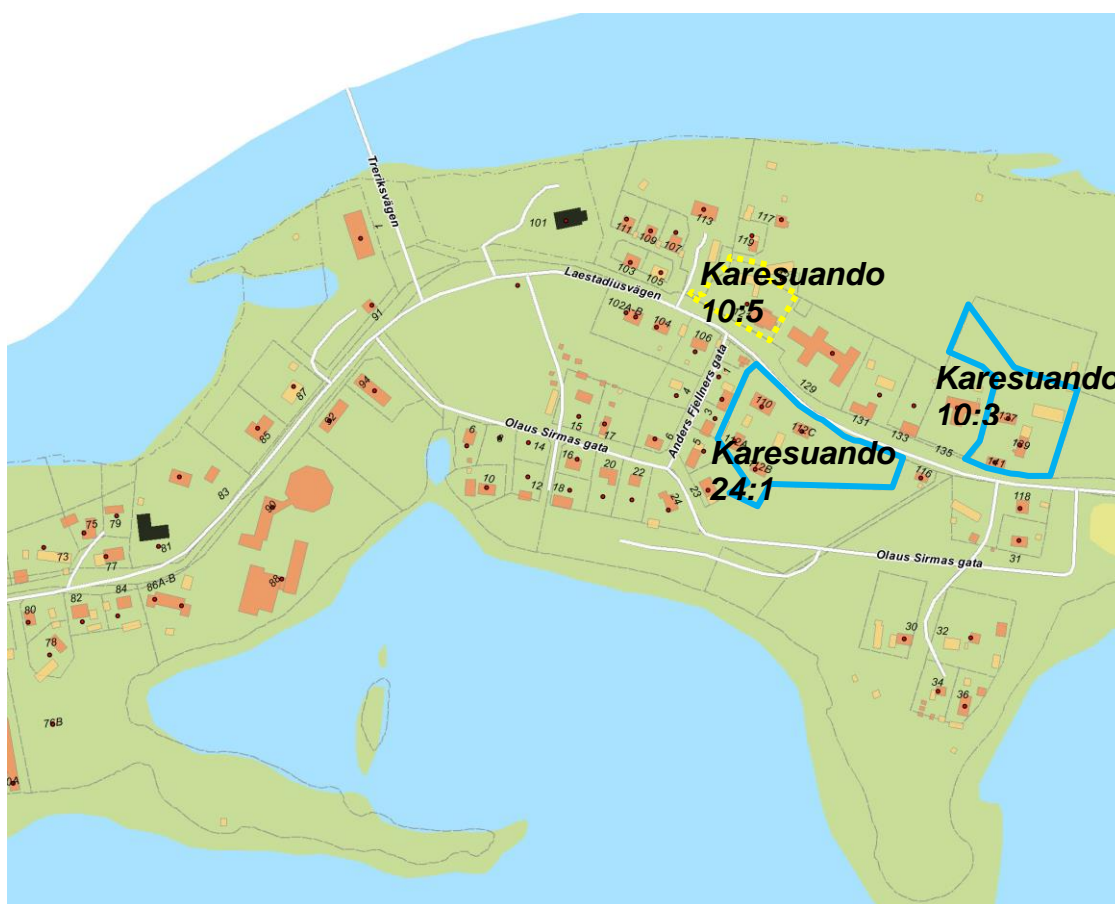
miljöproblem. Det finns idag normer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Planen bedöms inte resultera i att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Läge och areal

Planen omfattar del av fastighet Karesuando 10:3 och fastighet Karesuando 24:1. Aktuell del av Karesuando 10:3 avgränsas av Laestadiusvägen (väg 99) i söder, grönområden i öster och norr samt villabebyggelse i söder och väst. Aktuell del av fastigheten gränsar fastigheterna 10:2, 10:4, 10:7, 10:9, 12:3, 13:1 samt 13:2. Aktuell del av Karesuando 24:1 avgränsas av Laestadiusvägen (väg 99) i norr och därutöver främst grönområde och villabebyggelse. Del av fastigheten Karesuando 24:1 gränsar till fastigheten 12:3 i öster och söder samt fastighet 24:2, 12:22, 12:8 samt 5:7 i väster.

Planområdets area är för del av fastigheten Karesuando 10:3 ca 6250 m² och Karesuando 24:1 ca 8670 m² vilket innebär den totala arean ca 14920 m².



Översiktsskarta med planområdet markerat med blått. Fastighet Karesuando 10:5 markerad med streckad gul linje. Källa: Kiruna kommun

Markägoförhållanden

Kiruna kommun är för närvarande lagfaren ägare till de aktuella fastigheterna. Kirunabostäder AB har med köpeavtal köpt del av fastigheterna 24:1 och 10:3 samt hela Karesuando 10:5.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

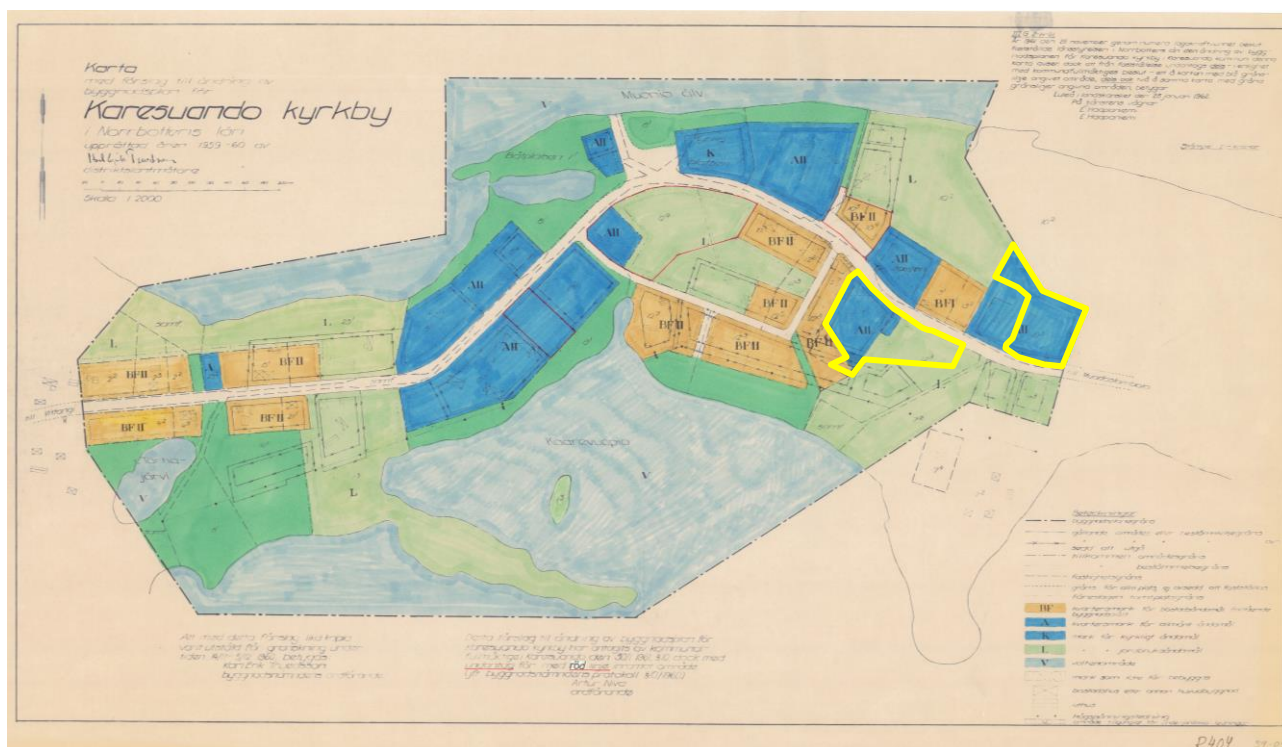
Översiktsplan

I *Förslag till dispositionsplan för Karesuando, Kiruna kommun*, antagen 1982-11-29, är aktuellt planområde planlagt för småindustri och service (del av Karesuando 10:3) respektive bostäder och handel (Karesuando 24:1).

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för friluftsliv samt naturvård enligt 3:6 Miljöbalken (MB).

Detaljplaner

Planområdet omfattas av *Förslag till ändring av byggnadsplan för Karesuando kyrkby i Norrbottens län*, lagakraftvunnen 1961-11-25 (R404). Aktuell del av fastighet Karesuando 10:3 är planlagd som område för allmänt ändamål och fastighet Karesuando 24:1 är även den planlagd för allmänt ändamål men även som mark för jordbruksändamål. Se gällande detaljplan nedan.



Kartan ovan visar gällande detaljplan (R404) samt aktuellt planområde markerat med gult. Källa: Kiruna kommun

Aktuellt planområde ligger intill detaljplan för del av Karesuando 10:3. Lagakraftvunnen 1996-01-12 (Se114). Detaljplanen är planlagd med ändamål för föreningsverksamhet, kontor, hantverk, utställning.

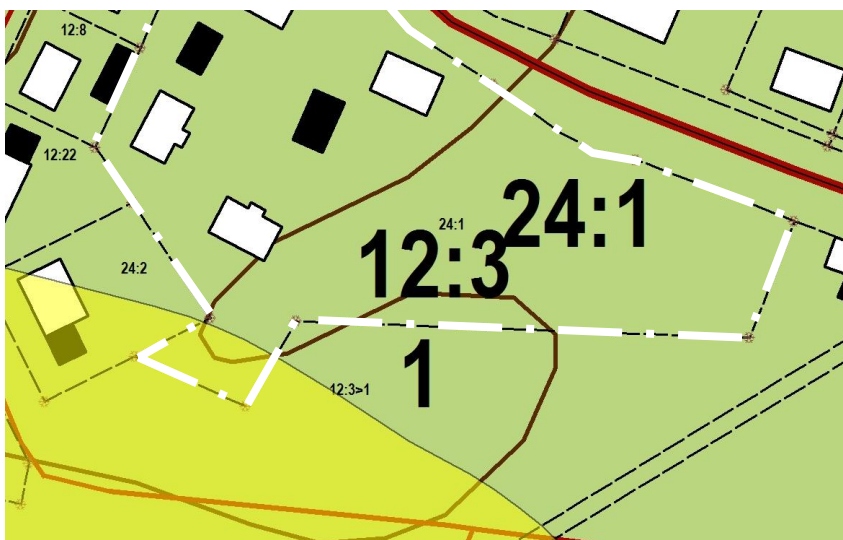
Behovsbedömning

Behovsbedömning enligt PBL och MKB-förordningen utförs för att utreda om genomförandet av detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. I ett sådant fall ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11, 12 §§ miljöbalken upprättas.

Kiruna kommun och Länsstyrelsen gör i detta fall bedömningen att denna planläggning inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Dock är det viktigt att eventuella konsekvenser av planens genomförande redovisas i planbeskrivningen.

Strandskydd

Planområdet omfattas av MB:s regler om strandskydd, enligt 7 kap 14 § omfattar strandskyddet land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Kommunen upphäver strandskyddet i samband med detaljplanens antagande. Särskilda skäl enligt MB 7 kap 18c § som åberopas för strandskyddets upphävande är att det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det aktuella området är även väl avskilt genom en väg (Olaus Sirmas gata) från området närmast strandlinjen. Området i detaljplanen där strandskyddet är upphävt har planbestämmelsen [a₁] på plankartan.



Kartan ovan visar strandskyddsområde markerat med gult. Del av planområde med streckad vit linje. Källa: Kiruna kommun

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

I tidigare plan går det att läsa att ”En stor del av byn ligger på en smal landremsa mellan Muonio älv och sjön Kaarevuopio... Topografin är mycket varierande med smala sandåsar omväxlande med låglänta sankpartier.” (*Förslag till dispositionsplan för Karesuando, Kiruna kommun, 1982, sid 6*).

Fastighet Karesuando 10:3 ligger på relativt plan mark. Vegetationen domineras av björk och sly. Ungefär 150 meter norr om fastigheten rinner Muonio älv och ca 130 meter söder om fastigheten ligger sjön Kaarevuopio.

Den östra delen av fastighet Karesuando 24:1 ligger i ett låglänt parti medan den del där bebyggelsen finns ligger på en höjd. Även här växer främst björk och sly. Ca 200 meter norr om fastigheten rinner Muonio älv och ca 110 meter söder om fastigheten ligger sjön Kaarevuopio.

Radon

Inga radonmätningar är utförda. Generellt sätt är det låga värden i Karesuando, bland annat kan det bero på att byggnaderna är byggda på älvsediment.

Bebyggelseområden

Bostäder/arbetsplatser

Planområdet består av del av två fastigheter. På del av fastighet Karesuando 10:3 finns tre byggnader som används för bostadsändamål samt en byggnad som används bland annat till kontor och förråd. Tidigare har byggnaderna för bostäder används som pensionärshem, numera som seniorbostäder. På fastigheten finns även en kommunal återvinningscentral framför förrådsbyggnaden. På fastighet Karesuando 24:1 finns tre byggnader som används för bostadsändamål, två byggnader används som garage/förråd och en byggnad används som bostad och föreningslokal.

”Bakom pensionärshemmet är marken utfylld i anslutning till kommunens förråd. Där finns en markreserv för en mindre industri eller upplag.” (*Förslag till dispositionsplan för Karesuando, Kiruna kommun, 1982, sid 10*)

På angränsande fastigheter finns småindustri, bostäder samt grönområden.

Detaljplanen innebär en förändrad användning av fastigheterna från allmänt ändamål och jordbruksändamål till bostäder/kontor. Hotell tillåts inte inom planområdet. Den ändrade användningen är en anpassning till rådande förhållanden.

På del av fastighet Karesuando 10:3 medges största byggnadsarean 16 % av fastighetsarean och på fastighet Karesuando 24:1 medges största byggnadsarean från 10 till 28 % av fastighetsarean. Dessa bestämmelser har införts för att möjliggöra förändringar av befintliga byggnader och möjliggöra uppförande av nya byggnader efter framtida behov.

Placering, utformning, utförande

Huvudbyggnader ska placeras 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får byggas ihop med huvudbyggnad men inte inrättas för boende.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter. För huvudbyggnad är högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter för en våning och 7,0 meter för två våningar.

Offentlig service

Vårdcentralen ligger västerut längs Laestadiusvägen, ca 1,5 km från planområdet. Förskola och skola upp till åk 9 finns ca 500 meter västerut längs Laestadiusvägen.

Kommersiell service

Livsmedelsbutiker finns ca 1 km från planområdet västerut längs Laestadiusvägen. Närmaste bensinstation ligger ca 1,2 km från planområdet.

Tillgänglighet

Fastigheterna ligger vid Laestadiusvägen och är lätta att nå med bil. Entréerna till två av lägenheterna på fastighet Karesuando 10:3 är handikappanpassade. Entrén till fd skolhemmet på fastighet Karesuando 24:1 är även den handikappanpassad. Ingen förändring av tillgängligheten kommer att ske vid antagande av detaljplanen.

Friytor

Lek och rekreation

Friytor finns på fastigheterna. Ishockeybana finns ca 500 meter från planområdet vid skolan. Simbassäng och gymnastiksal finns i skolan och fotbollsplan samt el-ljusspår finns utanför byn (*Förslag till dispositionsplan för Karesuando, Kiruna kommun, 1982*).

Naturmiljö

Norr och söder om planområdet är det Natura 2000-område för Torne och Kalix älvsystem. Älven norr om planområdet tillhör riksintresse för naturvård för Könkämä-Muonio älv, Kumbaeno, Råstonsölkä. Landområdena närmast älven är låglänta och översvämmade vissa tider på året. Aktuella fastigheter angränsar område markerat som översvämningszon i *Förslag till dispositionsplan för Karesuando, 1982*.

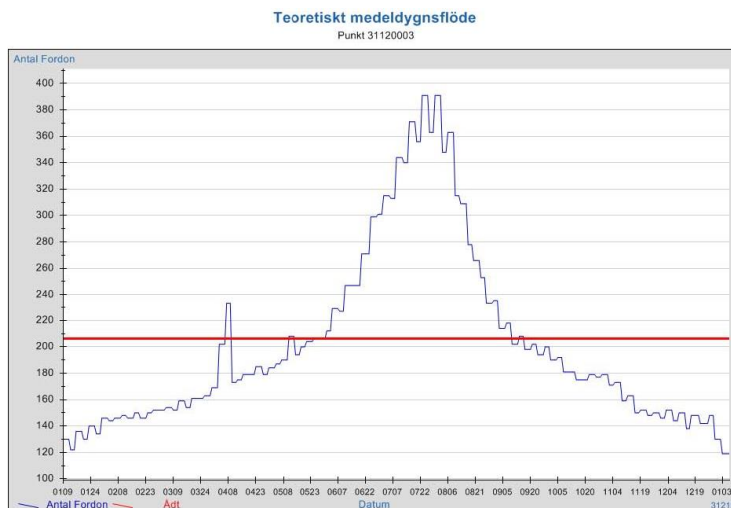
Vattenområden

Muonioälven och sjön Kaarevuopio ligger nära planområdet. En badplats och camping finns vid Muonioälven ca 1,3 km från planområdet österut längs Laestadiusvägen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-/cykeltrafik

Fastigheterna ligger intill Laestadiusvägen, väg 99, på vilken hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Det finns ingen trottoar för gående och separat cykelväg saknas längs denna väg. Årsmedeldygnstrafiken (Ådt) för fordon var år 2010 utmed denna väg 210 +/- 82 % fordon varav 25 +/- 84 % var lastbilar, se bild nedan, vilket innebär att vägen mindre trafikerad. Mest trafik förekommer sommartid och den trafiktyp som förekommer mest på vägen är turisttrafik.



Laestadiusvägens årsmedeldygnstrafik. Källa: NVDB

Fastighet Karesuando 10:3 och fastighet Karesuando 24:1 angörs från Laestadiusvägen.

I den närliggande detaljplanen (se 114) är marken intill Laestadiusvägen planlagd för allmän gång- och cykelväg genom planbestämmelsen [x]. Likadan planbestämmelse finns även i denna plan, på del av fastighet Karesuando 10:3.

Inga nya utfarter/anslutningar får anordnas mot Laestadiusvägen utan Trafikverkets tillstånd (39§ Väglagen). Vid behandling om tillstånd prövar väghållningsmyndigheten om den tilltänkta åtgärden är lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten och framkomligheten på den allmänna vägen. I samband med tillstånd kan väghållningsmyndigheten meddela föreskrifter om anslutningens läge och utförande i övrigt.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns längs Laestadiusvägen ca 300 meter från Karesuando 24:1 och 500 meter från Karesuando 10:3.

Parkering

Parkeringsnormen är 16 platser/1000 kvm BTA för flerbostadshus och 25 platser/1000 kvm BTA för kontor. På fastigheten Karesuando 10:3 innebär detta att om ändamålet bostäder maximeras, måste 8 parkeringsplatser finnas för bostadsändamål och om ändamålet kontor maximeras måste 13 parkeringsplatser finnas för detta ändamål.

På fastighet Karesuando 24:1 innebär detta att om ändamål för kontor maximeras, måste 37 parkeringsplatser för kontorsändamål finnas på Karesuando 24:1. Om ändamålet bostäder maximeras måste 24 parkeringsplatser finnas för detta ändamål.

Parkeringsplatser för bostadsändamål måste anordnas på den egna fastigheten medan parkeringsplatser för ändamålet kontor kan anordnas på annan fastighet efter avtal med fastighetsägaren.

Störningar

De befintliga byggnaderna ligger intill Laestadiusvägen (väg 99) vilket medför att bullerstörningar från trafiken kan förekomma kring de byggnader som ligger närmast vägen.

Genomförda bullerberäkningar visar att ekvivalent ljudnivå (55 dBA) hamnar cirka fem meter och maximal ljudnivå (70 dBA) hamnar cirka 20 meter från Laestadiusvägens mitt. Detta innebär att eventuella nya bostäder bör placeras minst 20 meter från mitten av vägen för att uppnå riktvärden för trafikbuller vid uteplats enligt Boverkets allmänna råd angående buller (Buller i planeringen 2008:1). Detaljplanen medger bostadsbebyggelse som närmast 20 meter från vägens mitt vilket innebär att riktvärden för både ekvivalent och maximal ljudnivå uppnås.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Karesuandos vattenförsörjning baseras sedan 1999 på en grundvattentäkt. Vattnet pumpas till vattenverket för behandling, varefter distribution sker ut på nätet. Spillvattnet leds sedan 2009 via det gamla reningsverket vidare till ett avloppsreningsverk i Finland. Fastigheterna Karesuando 10:3 och 24:1 är anslutna till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Kommunala va-huvudledningar är förlagda i mark på fastigheten Karesuando 24:1 parallellt med Laestadiusvägen.

Värme

Det finns inget fjärrvärmenät i Karesuando.

El

Vattenfall levererar el till området. Jordkabler för el finns längs med Laestadiusvägen (20 och 0,4 kV) och inom fastigheterna (0,4 kV), se karta nedan. Ledningsområdet är markerat med planbestämmelsen [u] och prickad mark i plankartan vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar respektive att marken inte får bebyggas.



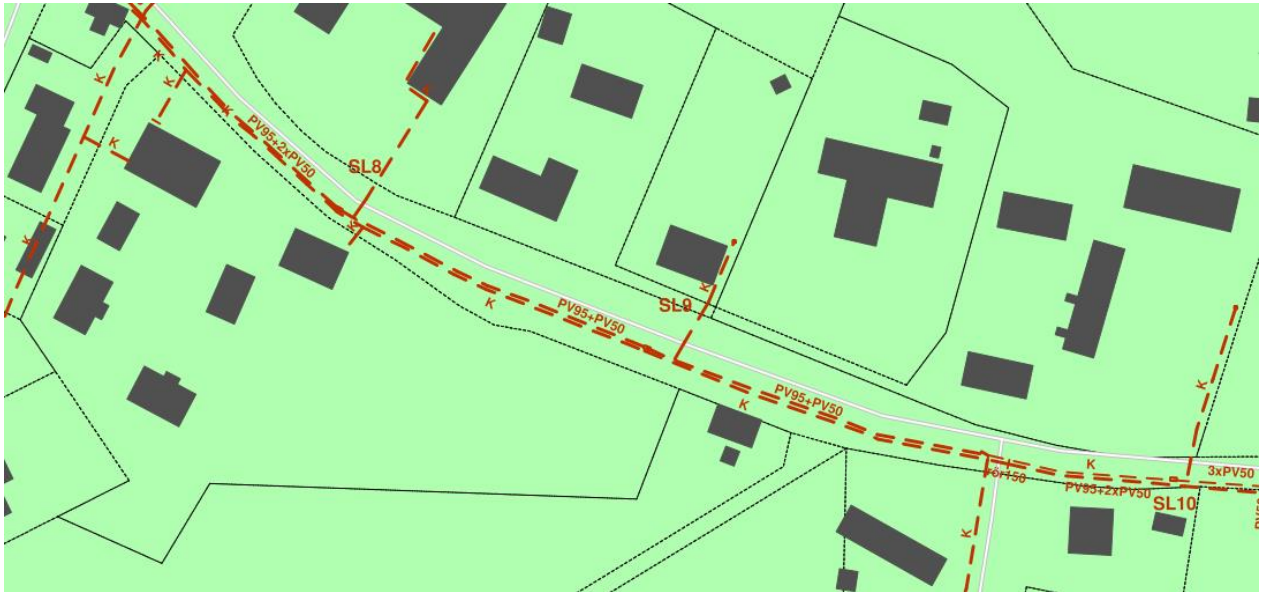
Vattenfalls elanläggningar inom området. Källa: Vattenfall

Opto-/Telekabler

Kiruna kommun har ett optofibernet i Karesuando som bland annat försörjer fastigheterna i planen. Skanova har även ledningar i området. Se bilder nedan. Ledningsområdet är markerat med planbestämmelsen [u] och prickad mark i plankartan vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar respektive att marken inte får bebyggas.



Kiruna kommuns optoledning inom området. Källa: Kiruna kommun



Skanovas ledningar inom området. Källa: Skanova

Avfall

”Utsorterat brännbart hushållsavfall i kärl hämtas fastighetsnära från hushåll, fritidshus och företag. Till brännbart avfall räknas inom kommunen även organiskt hushållsavfall, dvs. matavfall och liknande.” (*Fördjupad översiktsplan, 2006, sid 235*)

Avfallshanteringen inom Kiruna kommun regleras via ”Renhållningsföreskrifter för Kiruna kommun” (reviderad av KF 20120220). Riktlinjer för transportvägar, hämtningsvägar etc. tillämpas utifrån Avfall Sveriges rapport ”Avfallshandboken”. Bland annat föreskrivs att transportvägar ska vara framkomliga (bärighet, bredd, höjd och lutning), snöröjda och halkfria, och vändmöjligheter utan backning ska eftersträvas.

Säkerhet

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska vara tillfredsställd enligt PM ”*Framkomligheten för räddningstjänstens fordon*” och brandvattenförsörjning enligt PM ”*Brandvattenförsörjning*”, framtagna av Kirunas Räddningstjänst.

Närmsta räddningstjänst är i Kiruna. Det finns även ett frivilligt räddningsvärn i Karesuando. Inom fastigheten Karesuando 24:1 finns en brandpost och ytterligare två brandposter finns ca 50 respektive 100 meter från fastigheten.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär en förändrad användning av fastigheterna från allmänt ändamål och jordbruksändamål till bostäder/kontor vilket ger möjligheten att fastighetsreglera och avstycka fastigheter.

På fastigheterna innebär det även möjlighet till utbyggnad/ny bebyggelse.

Gällande detaljplan för del fastigheten Karesuando 10:3 upphävs i och med planens genomförande.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandfrågor förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Bygg-, mark- och rivningslov är kommunala angelägenheter som regleras av Plan- och bygglagen. Beslut i dessa frågor fattas av Miljö- och byggnadsnämnden eller av delegat som har fått detta uppdrag av nämnden. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildning.

Planprocess och tidplan

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2011-11-24, § 243:11, att detaljplan får upprättas för fastighet Karesuando 24:1 och del av fastighet Karesuando 10:3. Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande vilket innebär såväl samråd och granskning innan den antas. Efter samrådstiden sammanställs samtliga yttranden i en samrådsredogörelse. Efter eventuella redigeringar av planhandlingarna ställs detaljplanen därefter ut för granskning. Samtliga yttranden sammanställs i ett utlåtande. Därefter genomgår detaljplanen politisk prövning och antagande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning eller för förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Fastighetsägaren har ansvar för att detaljplanen genomförs.

Kommunala VA-huvudledningar är förlagda på mark på fastigheten Karesuando 24:1 parallellt med Laestadiusvägen. Fastighetsägaren ansvarar för VA-ledningar inom kvartersmark från fastighetsgräns eller anvisad förbindelsepunkt.

Planbestämmelsen [x] på fastigheten Karesuando 10:3 innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Det är bara kommunen som kan vara huvudman för anläggningar på exempelvis x-områden.

Upphävande av strandskydd

Planbestämmelsen a₁ innebär att strandskyddet är upphävt inom del av planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör del av fastigheterna Karesuando 10:3 och Karesuando 24:1 som för närvarande Kiruna kommun är lagfaren ägare till. Kirunabostäder AB har med köpeavtal köpt del av fastigheterna Karesuando 24:1 och 10:3 samt hela Karesuando 10:5.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckningar och fastighetsreglering. Kirunabostäders avsikt är att med hjälp av lantmäteriförrättning sammanföra Karesuando 10:5 samt del av Karesuando 24:1 och 10:3 till en fastighet.

Vid en avstyckning måste utfart lösas med servitut eller gemensamhetsanläggning. Även avloppet måste lösas med gemensamhetsanläggning eller med servitut. Ansökan om avstyckning samt rätten till utfart och avlopp lämnar markägaren in till Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning, servitut etc.

Det finns ett servitut för väg till förmån för Karesuando 10:7 (norr om aktuell del av Karesuando 10:3) som belastar Karesuando 10:3.

Åtkomst till den kommunala återvinningscentralen och den del av Karesuando 10:3 som upphävs i detaljplanen ges genom servitut.

Det finns möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggningar för gemensamma anläggningar som exempelvis VA-ledningar och infartsvägar.

Innan fastighetsreglering sker ska Kiruna kommunpartner AB kontaktas för att rådgöra huruvida gemensamhetsanläggning för VA behöver inrättas eller om separat anslutningspunkt kan anläggas.

Rätten till det planlagda x-området kan tryggas med ett servitut till förmån för en kommunal (gatu-parkmarks) fastighet.

Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar inom u-områden.

Tekniska frågor

Inga nya utfarter/anslutningar får anordnas mot Laestadiusvägen utan Trafikverkets tillstånd (39 § Väglagen).

Enligt kundavtalet får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören om ej annan överenskommelse finns. Om anläggningsflytt behövs yrkar Vattenfall på ett avtal, där kostnader och ansvar regleras, finns upprättat innan detaljplanen antas.

Ekonomiska frågor

Kirunabostäder bekostar samtliga planläggningskostnader genom tecknat planavtal och står för kostnader som uppstår för alla slags lantmäteriförrättningar som exempelvis fastighetsreglering, gemensamhetsanläggning, avstyckning med mera.

Vid utökning av byggrätter tillkommer anläggningsavgift för VA enligt gällande taxa när bygglov är beslutat.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Sara Thelin (tom januari 2012) och Klara Blommegård (from februari 2012), Tyréns AB i samråd med Kirunabostäder AB, TVAB, Lantmäteriet och plankontoret, Kiruna kommun.

Kristoffer Johansson
Planhandläggare, Kiruna kommun

Klara Blommegård
Planarkitekt, Tyréns AB