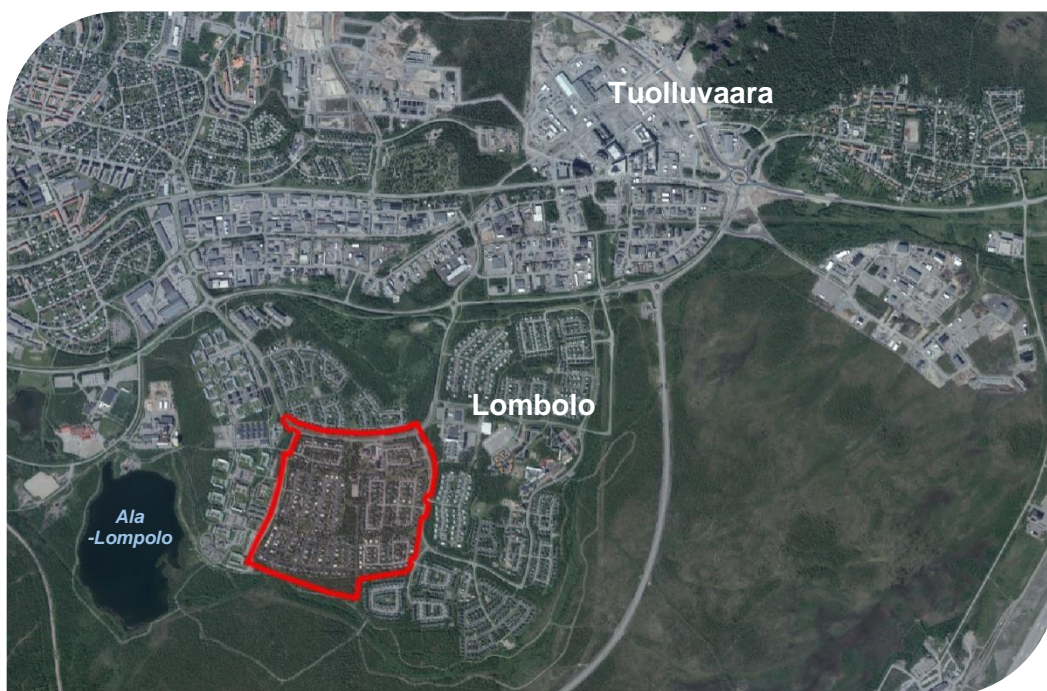




# Detaljplan för Del av Lombolo 12:1 m.fl., Solvinden

**Kiruna kommun**  
Norrbottens län

Upprättad mars 2022



SAMRÅD



## 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	8
6. FÖRUTSÄTTNINGAR	9
6.1 Bebyggelseområden	9
6.2 Teknisk försörjning	12
6.3 Miljökvalitetsnormer	12
7. FÖRÄNDRINGAR	13
7.1 Bebyggelseområden	13
7.2 Gator och trafik	15
7.3 Strandskydd	16
8. PLANBESTÄMMELSER	17
9. GENOMFÖRANDE	20
9.1 Organisatoriska frågor	20
9.2 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	20
9.3 Ekonomiska frågor	21
10. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
11. MEDVERKANDE	23

## 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 upprättar man även en miljökonsekvensbeskrivning. I samband med att undersökningen tas fram påbörjas även arbetet med planhandlingarna.

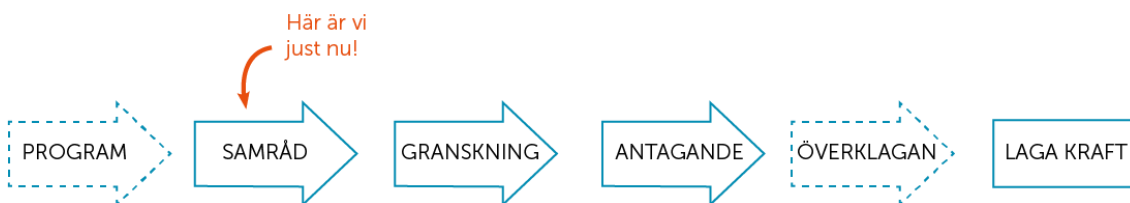
När en första version av planhandlingarna finns färdiga godkänns de av kommunstyrelsen och skickas sedan ut på samråd till lantmäterimyndigheten, länsstyrelsen, sakägare samt andra berörda i minst tre veckor. Under denna period ges det möjlighet att komma in med skriftliga synpunkter på planen till kommunledningsförvaltningen.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

### 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 förefintliga 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, Stånggatan 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 upplåtna 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.
- 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.

- 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.

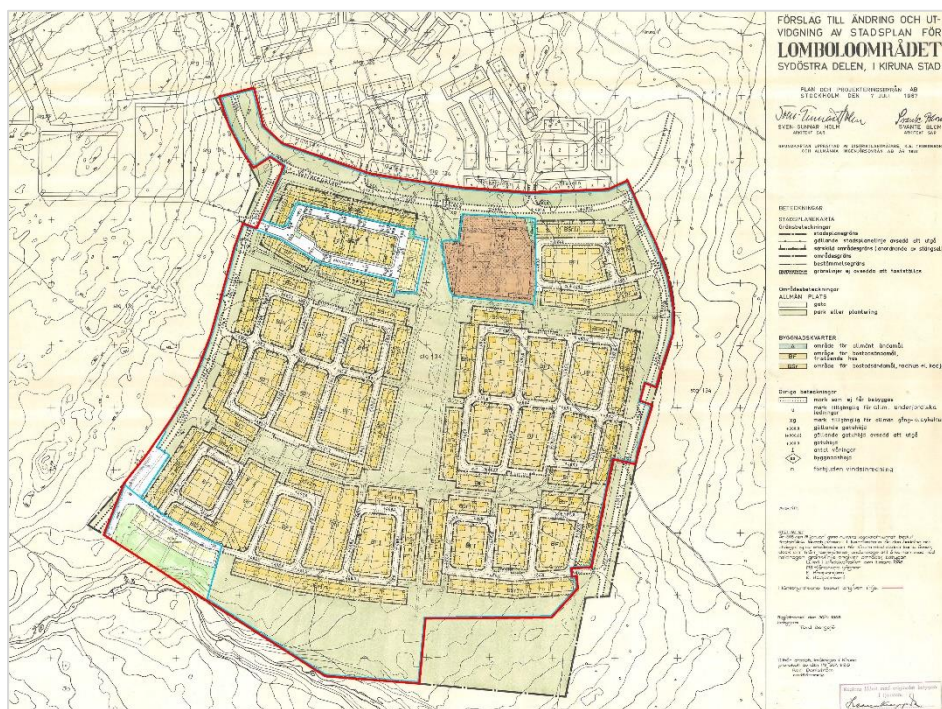


Illustration över gällande detaljplaner (blå linje) inom aktuellt planområde (röd linje).

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**

Del av planområdet ligger inom 100 meter från Luossajoki som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken.

### **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 miljö kvalitetsnorm 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 Stambanan 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 bl.a. 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.*



*Odlingvägen 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. Dagvatten omhändertas genom fördröjning och infiltration på allmänna park- och grönytor. Dagvatten som inte kan infiltrera omhändertas via det kommunala dagvattenledningsnätet. Avfall omhändertas enligt gällande renhållningsföreskrifter 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

### 7.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN

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

#### **Bostäder**

Bostäder inom planområdet omfattar en- och tvåbostadshus [**B**].

#### **Utformning**

Utformningsbestämmelser om friliggande tillika sammanbyggda en- och tvåbostadshus regleras utifrån bebyggelsestrukturen i området som följer utbyggnadsmönstret från slutet av 1960-talet [**f<sub>1</sub>**, **f<sub>2</sub>**]. 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 [**f<sub>3</sub>**].

#### **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 farstukvistar inom planområdet. Placering av byggnad i nära anslutning till gata eller uppfart får inte hindra iordningställande av parkering inom fastighet.

#### **Utnyttjandegrad**

I beviljade bygglov för utbyggnader inom planområdet går att utläsa ett generellt behov av utökade garageytor/carportar, farstu/entréytor samt bostadsytor. Även tillbyggnader har beviljats i form inredd vind för utökad bostadsyta. Med stöd av beviljade bygglov har största utnyttjandegrad per bostadsfastighet reglerats till 220 respektive 240 kvadratmeter byggnadsarea [**e<sub>1</sub>**, **e<sub>2</sub>**].

#### **Gestaltning**

##### *Byggnadshöjd*

Högsta byggnadshöjd, 4,4 meter, avser bibehålla områdets 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, s.k. 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 s.k. 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 [**e<sub>3</sub>**]. 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 s.k. kryssmark för att möjliggöra en god utemiljö som uppfyller verksamhetens behov. Komplementbyggnader kan även avse miljöhus, förrådsbyggnader, skärmtak över cykel- och bilparkering etc. Sådana komplementbyggnader som avser byggnader för

annat än den pedagogiska verksamheten bör i första hand placeras i anslutning till angöringsytor eller entréer och inte göra anspråk på 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 inom s.k. prickmark 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, lekyornas placering och mängden vegetation på gården är redskap 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 GATOR OCH TRAFIK**

I detaljplanen regleras gator inom allmän platsmark för gata. Gång- och cykelvägar regleras 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. Planbestämmelsen avser inte omöjliggöra eller förhindra biluppställning inom bostadsfastighet. Planbestämmelsen ska tillämpas så att lämpligt utrymme för parkering ska finnas på tomt, i enlighet med plan- och bygglagen.

### **7.3 STRANDSKYDD**

Strandskyddet upphävs för del av planområdet [**a**.] som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 13-18 §§. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom planområdet åberopas 7 kap. 18 § c 1 p. miljöbalken, d.v.s. 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 etc. 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 ingår, utgör undantag från ändamålet som inryms inom användningen.

### Användning av kvartersmark

**[E] Teknisk anläggning**

Användningen inrymmer områden för tekniskt ändamål, exempelvis nätstation, pumpstation etc.

**[B] Bostäder**

Användningen reglerar områden för boende av varaktig karaktär där även bostadskomplement ingår. Användningen innefattar kategoribostäder som exempelvis seniorbostäder, gruppboendestäder, träningsbostäder och studentbostäder.

**[S] Skola**

Användningen skola används för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet. Användningen avser alla slags skolor eller andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår sådant som hör till skolverksamheten såsom matsal, bibliotek, utemiljö, parkering etc.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Bebyggandets omfattning

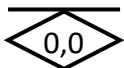
- [e<sub>1</sub>]**        **Största exploatering är 220 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet**  
Planbestämmelsen syftar till att reglera största byggnadsarea per fastighet.
- [e<sub>2</sub>]**        **Största exploatering är 240 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet**  
Planbestämmelsen syftar till att reglera största byggnadsarea per fastighet.
- [e<sub>3</sub>]**        **Största exploatering är 3000 kvadratmeter byggnadsarea**  
Planbestämmelsen syftar till att reglera största byggnadsarea för skolverksamhet. Reglerad utnyttjandegrad utgör en avvägning mellan behovet av verksamhetslokaler 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.

### Utformning

- [f<sub>1</sub>]**        **Endast friliggande en- och tvåbostadshus**  
Planbestämmelsen syftar till att reglera friliggande en- och tvåbostadshus med hänsyn till områdets ursprungliga planmönster samt rådande bebyggelsestruktur.
- [f<sub>2</sub>]**        **Endast sammanbyggda en- och tvåbostadshus**  
Planbestämmelsen syftar till att reglera sammanbyggda en- och tvåbostadshus med hänsyn till områdets ursprungliga planmönster samt rådande bebyggelsestruktur.

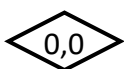
**[f<sub>3</sub>]****Endast friliggande eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus**

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**

Nockhöjden 5,6 meter regleras inom fastigheter som vid 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 fastigheter som vid 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.

**Högsta byggnadshöjd**

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****[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.

**[a<sub>1</sub>]****Strandskyddet är upphävt**

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

## **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.

#### **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.

I detaljplanen regleras möjligheten att fastighetsrättsligt anordna körbar in- och utfart från Österleden till Kastanjen 1, genom reglering av kvartersmark mot anslutande gatemark (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). Eventuellt inrättande eller upphävande av ledningsrätt alternativt motsvarande nyttjanderätt kan

prövas med stöd av detaljplanen på initiativ av ledningshavare, efter ansökan till lantmäterimyndighet.

Reglerad byggrätt samt minskning av prickmark kan i visa fall medföra byggnation i ändrar eller annan omfattning, vilket kan medföra en värdeökning av fastigheter.

### **9.3 EKONOMISKA FRÅGOR**

Kostnad för upprättande av detaljplan åligger Kiruna kommun.

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.

## **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. 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