

Detaljplan

Del av Puoltsa 1:5

BOSTÄDER

ANTAGANDEHANDLING

Miljö- och byggnämnden
Kiruna kommun

Upprättad i december 2009, reviderad
september 2010

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planens fullständiga handlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser. Denna handling blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

(• Handlingar som hör till detta skede i planprocessen)

Följande planhandlingar antages: Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att öka antalet fritidstomter i området för att fler ska kunna bygga ett fritidshus i fjällområdet. Planförslaget innebär att ett befintligt fritidshusområde förtätas och gör det möjligt att avstycka sex fritidstomter.

Planen reglerar markanvändningen och omfattar bebyggelseområden, grönområde, väg och båtplats. Planen innehåller bestämmelser för byggrätt, byggnaders storlek, placering och höjd mm.

Planen upprättas på uppdrag av fastighetsägaren till Puoltsa 1:5, Erik Hagerlund.

PLANDATA

Läge Planområdet ligger mellan Kalixälven och Nikkaluoktavägen, ca 30 km från Kiruna.

Areal Planområdet omfattar ca 5 ha.

Markägoförhållanden Fastigheten ägs av Erik Hagerlund.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan Området har bedömts lämpligt för fritidsbebyggelse i kommunens översiktsplan, antagen 2002.

Områdesplan Planområdet utgör en del av området B15 i områdesplan för Kalix älvdals övre del, antagen 1978. Området har i planen bedömts lämpligt för fritidshus.

Detaljplan Planområdet berörs till en liten del av detaljplan från 1980. Området utgör i planen allmän platsmark, park eller plantering.

Riksintressen m m Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt 3 kap 6§ miljöbalken (MB). Kalixälven är av riksintresse enligt 4 kap 1 och 6 §§ MB och ingår också i det europeiska nätverket för värdefull natur, Natura 2000.

Området omfattas också av generellt strandskydd.

Förordnande Den allmänna platsmarken i planen från 1980 omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen (6kap19 § PBL). Kommunen kommer att ansöka hos länsstyrelsen om att förordnandet upphävs för de områden som lagts ut till kvartersmark i den nya planen.

Kommunala beslut Det finns en stor efterfrågan på tomter längs Kalixälven. Området har bedömts möjligt att förtäta med ett antal fritidstomter. Miljö- och byggnämnden har 13 oktober 2005 § 182-05 och 15 november 2007 § 291-07 beslutat att ny plan får upprättas och befintlig plan får omprövas för att pröva möjligheten att förtäta området.

Miljöpåverkan Planförslaget innebär en möjlighet för ytterligare 6 stycken tomter för fritidsbebyggelse. Två av de nya tomterna ligger till en liten del innanför strandskyddsområdet. Det bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till stranden. Ett område för båthus/båtplatser har lagts ut vid stranden. Området nyttjas idag som båtplats och allmänhetens möjlighet att passera försvåras inte. Marken i området bedöms lämplig för infiltration av bad-, disk- och tvättvatten (BDT). Miljöbedömsbedömning av planen har gjorts och samråd har

skett med länsstyrelsen och naturskyddsföreningen. Naturskyddsföreningen anser i sitt yttrande att strandskyddet ska respekteras. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behövs men påpekar att planens konsekvenser för miljön ska framgå tydligt av planbeskrivningen. Avgränsningen av kvartersmarken har sedan samrådet ändrats något för att minska intrånget i strandskyddsområdet. Avståndet till stranden är som minst ca 90 m. Planförslaget bedöms inte medföra påverkan på Kalixälven eller betydande miljöpåverkan i övrigt. Miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark	Planområdet består till största delen av skogsmark och sluttar svagt ner mot älven. De västligaste delarna är relativt branta. Markbeskaffenheten består av sandig morän.
Fornlämningar	Det finns inga kända fasta fornlämningar inom planområdet. Påträffas en fornlämning vid grävning måste arbetet avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas. Fornlämningar är skyddade i Lag om kulturminnen.
Bebyggelse	Planbestämmelserna reglerar största byggnadsarea/tomt, byggnaders höjd och placering. Även komplementbyggnaders storlek och höjd har begränsats för att skapa en trevlig boendemiljö. Med komplementbyggnad avses uthus, garage och andra byggnader som utgör komplement till huvudbyggnaden. Fasader skall vara av trä. Taken på båthus skall vara matta och mörka för att synas så lite som möjligt. Alla avstyckade fastigheter inom planen från 1980 är bebyggda med fritidshus. Ägaren till Puoltsa 1:5, Erik Hagerlund, har sitt bostadshus på fastigheten.
Byggrätt	Byggrätten är 10 % av fastighetens areal dock högst 200 kvm byggnadsarea (bya). Största tillåtna byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 50 kvm. Båthus kan uppföras som enkel båthus med en största byggnadsarea på 30 kvm eller dubbelbåthus med en area på 60 kvm.
Bygglovbefrielse	Enligt plan- och bygglagen krävs bygglov för nya byggnader med undantag för s.k. friggebodar. Bygglov krävs även för att bygga om och bygga ut. I planen minskas bygglovplikten så att tillbyggnad av fritidshus med högst 35 kvm byggnadsarea (bya) och

uppförande av komplementbyggnader med högst 35 kvm byggnadsarea kan uppföras utan bygglov. Alla byggnationer måste följa planbestämmelserna om byggrätt, byggnadshöjd, material, färg mm. Byggnamälan skall alltid göras till kommunen.

Byggnadshöjd	Byggnadshöjd för huvudbyggnad har maximerats till 4 meter, för båthus till 2,2 meter och för övriga komplementbyggnader till 2,5 m.
Vattenområde	Vid stranden har ett gemensamt område lagts ut för båtplats och enklare bryggor. Båthus får uppföras inom området.
Strandskydd	<p>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken i gällande byggnadsplan.</p> <p>Ett båthusområde har lagts ut vid stranden dessutom berör två av de föreslagna tomterna strandskyddet till en liten del. Det påverkar inte tillgången till strandområdet men är av stor betydelse för möjligheten att bebygga den västligaste tomten på ett lämpligt sätt. Den västra delen av planområdet är relativt brant. Genom att låta kvartersmarken gå in en liten del i strandskyddsområdet ökar möjligheten att bygga anpassat till terrängen.</p> <p>Avståndet från kvartersmarksgränsen till stranden är ca 90 m som minst.</p> <p>Båthusområdet måste ligga vid stranden.</p> <p>Strandskyddet upphävs genom en planbestämmelse.</p>
El	El finns i området.
Vatten- och avlopp	<p>Vatten- och avlopp skall lösas genom enskilda anläggningar. Disk- och tvättvatten kan infiltreras direkt i marken så länge vatten bärs in i huset men dras vatten in krävs en avloppsanläggning.</p> <p>Marken bedöms lämplig för att anordna enskilda avloppsanläggningar med infiltration. Avståndet till stranden är betryggande och som minst drygt 90 meter.</p> <p>Idag finns en mängd olika toalettlösningar från multrum och eltoalett till WC med tank.</p> <p>Alla avloppsanläggningar kräver tillstånd av kommunens miljökontor. Hur anläggningen ska utformas avgörs från fall till fall.</p> <p>Vatten bedöms också kunna lösas inom området i första hand genom enskilda eller gemensamma brunnar.</p> <p>Det är viktigt att vattenbrunn/ar placeras på tillräckligt avstånd från avloppsanläggningar och även med hänsyn till nivåskillnader så att inte avloppsvatten tränger in i brunnarna. Miljökontoret kan lämna råd om lämplig placering av brunn.</p>

För att möjliggöra enskilda VA lösningar bör tomtplatserna omfatta ca 2000 kvm.

Området är avsett för fritidshusbebyggelse. Den relativt stora byggrätten innebär att det blir möjligt att nyttja fritidshusen under en lång period av året även för hela familjer och även ett året runt boende kan bli attraktivt.

Vid tillståndshandlingen görs ingen skillnad på fritidshus- eller permanent bebyggelse utan VA-lösningar måste klara båda fallen.

Tomternas areal på minst 2000 kvm innebär möjligheter till bl a en stor infiltrationsbädd. Möjlighet finns också att vid behov anlägga gemensam avloppsanläggning.

Avloppsfrågan bedöms kunna lösas utan att Kaalasjärvi påverkas.

Trafik

Planområdet gränsar till väg 870 (Kiruna - Nikkaluokta). Utfart från planområdet kommer att ske på en befintlig anslutning till allmänna vägen.

Renskötselrätt

Området ligger inom Leavas samebys åretruntmarker. Samebyn har vi samråd ställt sig positiva till exploateringen eftersom den innebär en förtätning av ett ianspråktaget område.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planen har tagits fram i samråd med kommunens samhällsbyggnadskontor.

Kiruna december 2009, reviderad september 2010

Eva Ekelund
Lantmätare