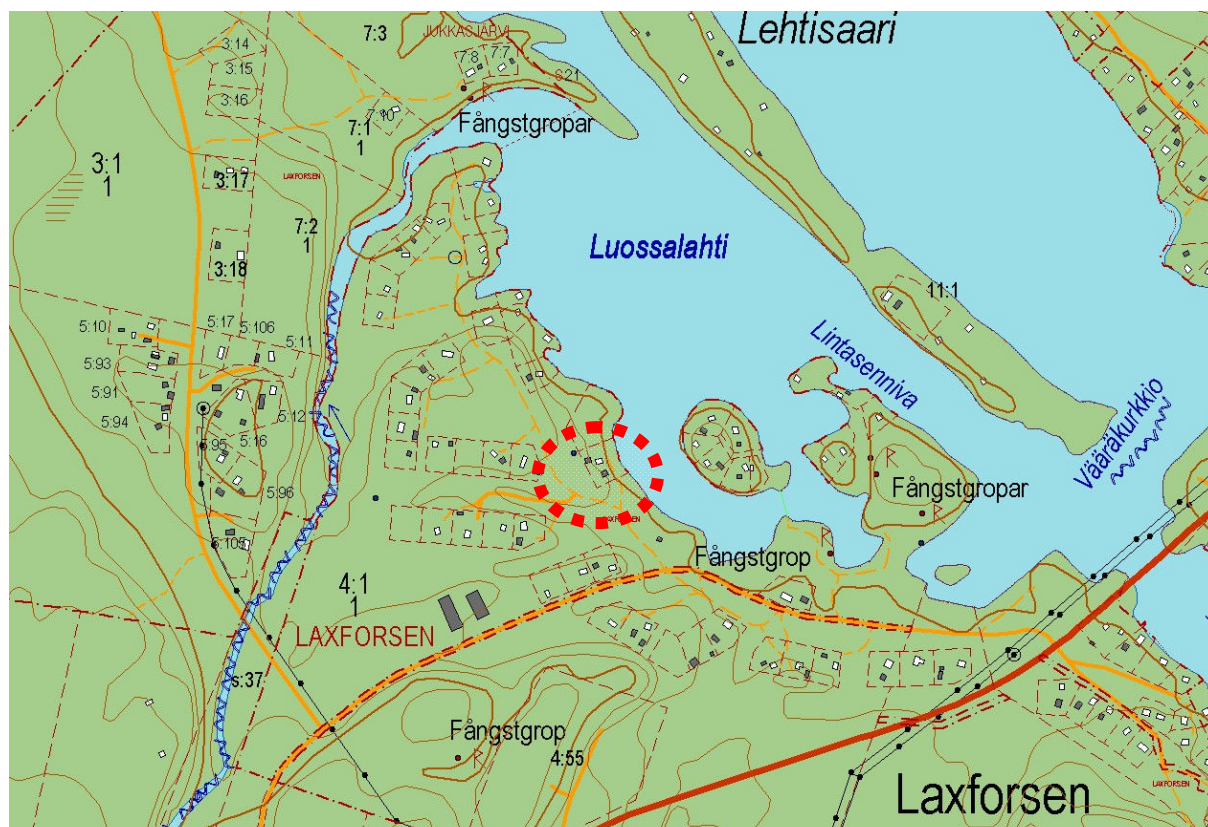


Ändring med tillägg av detaljplan för del av Jukkasjärvi 9:5, antagen 1991-06-19 av byggnadsnämnden i Kiruna.

Laxforsen 4:53
Kiruna Kommun

Norrbottens län



PLANÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med planändringen, med stöd av tillägg till gällande detaljplan från 1991, är att göra det möjligt att inom den avstyckade fastigheten Laxforsen 4:53 inreda befintlig komplementbyggnad för djurhållning.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANÄNDRINGEN

- Tillägg till planbeskrivningen
- Tillägg till genomförandebeskrivningen
- Samrådsredogörelse
- Ändrad plankarta med tillägg
- Fastighetsförteckning
- Gällande planhandlingar. Planen antogs 1991-06-19 av Byggnadsnämnden. Laga kraft 1991-07-22.
- Särskilt utlåtande

PLANFÖRFATTARE

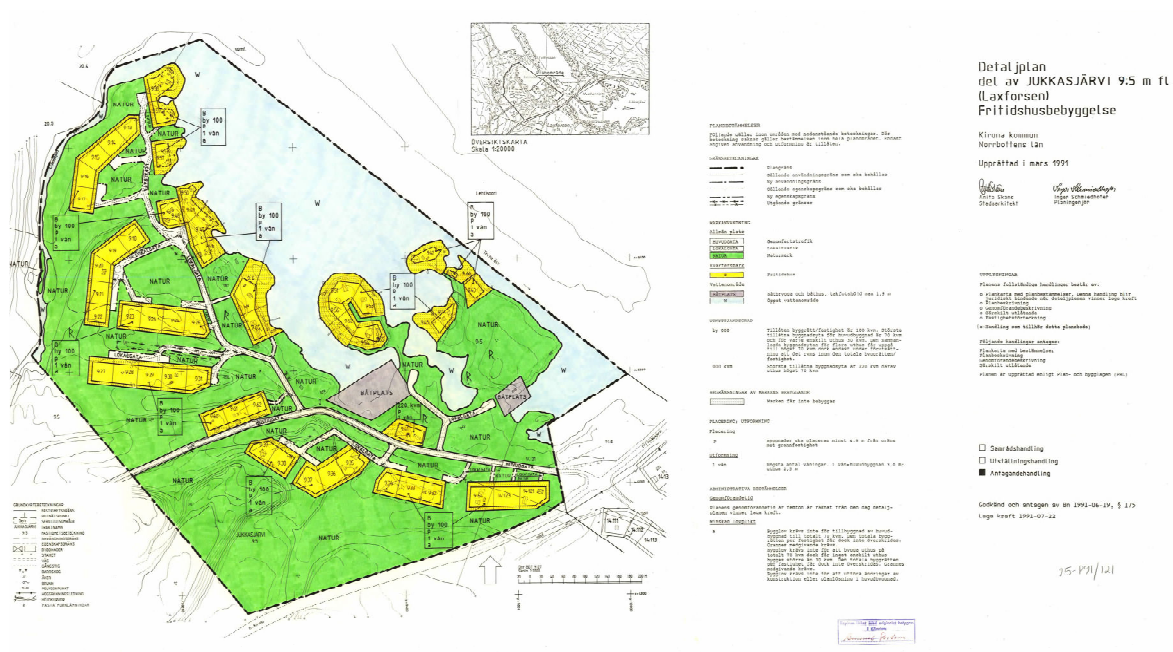
Planförfattare är Kiruna kommun genom arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist, planhandläggare är Sandra Minde.

PLANFÖRFARANDE

Planändringen kommer att handläggas med ett enkelt planförfarande, enligt PBL 5:28, då planfrågan är av begränsad betydelse, saknar större intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

GRUNDKARTA MED TILLHÖRANDE FASTIGHETSFÖRTECKNING

Som kartunderlag för plantillägget används nu gällande detaljplan. På den skrivs in tillägget, dess omfattning och genomförandetid, antagande och laga kraft. En fastighetsförteckning upprättas av Lantmäterimyndigheten.



plankarta med planbestämmelser, gällande detaljplan från 1991.

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

PLANDATA

Ändring omfattar endast den avstyckade fritidsfastigheten Laxforsen 4:53. Fastigheten avstyckades 1982 och har en areal på cirka 2600 kvadratmeter. Fastigheten är i enskild förvaltning och upplåts med tomträtt, Kiruna kommun är fastighetsägare.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED MILJÖBALKEN, ÖVERSIKTSPLAN etc..

I gällande översiktsplan för Kiruna kommun från 2002 beskrivs en del planeringsöverväganden för djurhållning under rubriken Miljö, Hälsa och Säkerhet. "Allergirisker bör alltid beaktas och i synnerhet vid etableringar av

djurstallar eller liknande verksamheter. En allergihandlingsplan för Kiruna kommun utarbetas för närvarande av de olika förvaltningarna i samarbete med miljökontoret."

MARKANVÄNDNING

Inom fastigheten Laxforsen 4:53 tillåts bostad i friliggande en- eller tvåbostadshus samt att i komplementbyggnad får finnas mindre djurhållning. Tanken är att tillåta "pensionat" för husdjur (katter, hundar etc..).

TRAFIK

Den utökade verksamhet som ett "djurpensionat" kan medföra skall inte innebära problem med mer trafik eller brist på parkeringsmöjligheter. Verksamheten kommer att bedrivas i liten skala.

STÖRNINGAR

Föreslagen ändring av markanvändningen bör inte innebära sanitära eller trivselproblem inom området. Ett landsbygdsboende kommer alltid att medföra dagliga kontakter mellan människor och djur. De negativa konsekvenserna av en planändring är marginella, viss risk finns för överkänsliga att få problem. De positiva konsekvenserna är att arbetstillfälle skapas på landsbygden och den då kommer att upplevas mer levande och utvecklande. Ur djurhållningssynpunkt finns det bevisligen både allmänna och enskilda intressen av ett "djurpensionat".

PBL har inga bestämmelser om tillstånd för djurhållning. MB kan vara stöd för ingripande vid missförhållanden, liksom underlag för beslut om godkännande av lokalen för djurhållning.

KONSEKVENSER AV PLANENS BESTÄMMELSER OCH GENOMFÖRANDE.

Om planen genomförs och de tillagda bestämmelserna om djurhållning utnyttjas kommer kommunen få ett välbeläget "djurpensionat". Även samhället, till exempel polisen, får en ordnad möjlighet att förvara upphittade husdjur. De boende i området kommer att märka verksamheten men knappast störas av den eftersom den bedrivs i liten skala och bebyggelsen utgörs av "normala" komplementbyggnader.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För hela planområdet sätts genomförandetiden till 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

AVGIFTER

En planavgift tas ut i samband med att bygganmälan görs enligt PBL 9:2.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planläggning

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| • beslut om samråd | september |
| • samråd och remisser | september-oktober |
| • länsstyrelsens planberedning | oktober |
| • särskilt utlåtande | januari 2008 |
| • antagande i byggnadsnämnden | mars |

Ansvarsfördelning

Kiruna kommun handlägger planen fram till att den vinner laga kraft.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger inom det generella strandskyddet. Marken ingår i en avstyckad och ianspråktagen tomtplats och därmed är strandskyddet och allemansrätten undantaget.

GÄLLANDE DETALJPLAN FRÅN 1991

Ändring av en gällande detaljplan är enkel form av planläggning. Ändringen sker som ett tillägg till gällande planbestämmelser. Det innebär att tillägget redovisas på nuvarande plankarta och i planbestämmelserna. En kortfattad beskrivning bifogas. I och med ändringen återfår planen genomförandetid med 5 år för den del som utgör tillägg. Alla planhandlingar från 1991 fortsätter att gälla med undantag för tillägget.



plankartan med tillägg

| | |
|--|---|
| MARKANVÄNDNING | |
| Allmän plats | |
| HUVUDGATA | Genomfartstrafik |
| LOKALGATA | Lokaltrafik |
| NATUR | Naturmark |
| B1 | B1 bostäder med rätt till mindre djurhållning i komplementbyggnad. |
| Kvartersmark | Fritidshus |
| Vattenområde | Båtbrygga och båtbus, takfotshöjd max 1,9 m |
| BÅTPLATS | Öppet vattenområde |
| W | |
| UTNYTTJANDEGRAD | |
| by 000 | Tillåten byggrätt/fastighet är 100 kvm. Största tillåtna byggnadsyta för huvudbyggnad är 70 kvm och för varje enskilt uthus 30 kvm. Den sammantagna byggnadsytan för flera uthus får uppgå till högst 70 kvm dock endast under förutsättning att det ryms inom den totala byggrätten/fastighet. |
| 000 kvm | Största tillåtna byggnadsyta är 220 kvm därav uthus högst 70 kvm |
| BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE | |
| | Marken får inte bebyggas |
| | planbestämmelser med tillägg |

GENOMFÖRANDE

Ansökningar om tillstånd, lov och anmälningar görs av fastighetsägaren. Kommunens roll är enbart att upprätta en planändring som vinner laga kraft. Kommunens insats regleras ekonomiskt i en planavgift som tas ut då bygglovet genomförs.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Programskedet

2006-11-18

Ägaren till Laxforsen 4:53 skriver till Kiruna Kommun och beskriver sina idéer på ett "hundpensionat". Ägaren är medveten om att det krävs en ändring av gällande detaljplan för att få nödvändiga tillstånd.

2006-11-29

Stadsarkitektkontoret, Solveig Heikki, yttrar sig till byggnadsnämnden. I skrivelsen framförs att kommunen bör se över hela planområdet, detaljplan från 1991 för fritidsboende, för att även pröva utökade byggrätter för fritidshusen.

2006-12-14 § 392-06

Miljö- och byggnämnden uppdrar åt stadsarkitektkontoret att upprätta en ny detaljplan.

2007-08-16

Stadsarkitektkontoret anser att en planändring med ett tillägg om rätt till viss djurhållning endast för fastigheten Laxforsen 4:53 är att föredra. Planläggning med utökade byggrätter som möjliggör åretruntboende bör diskuteras i ett större och mer översiktligt sammanhang. Med hänsyn till fastighetsägarens intresse för sin verksamhet bör det problemet kunna lösas separat. Ett planförslag som innebär att Laxforsen 4:53 ges ett tillägg på plankartan med beteckningen B1. Bestämmelsen lyder: *Bostäder med rätt till mindre djurhållning i komplementbyggnad*. I planbeskrivningen förtydligas att rättigheten avser ett tiotal hundar och katter.

Samrådsskedet

Miljö- och byggnämnden beslutade 2007-09-06 att samråd och remisser skall genomföras av planförslaget. Samrådstiden var mellan 29/10 och 26/11 2007.

Under samrådet har inkommit skriftliga synpunkter. Hela skrivelsen finns i planakten hos Samhällsbyggnadskontoret. Här redovisas delar av inkomna synpunkter med kommentarer

S1-S2. Grannar till fastigheten Laxforsen 4:53 (2 skrivelser med samma text, -8 namn) 2007-11-20/23

Om mannamån

Stadsarkitektkontorets förslag till att upprätta ny detaljplan endast till förmån för fastigheten Laxforsen 4:53 måste betraktas som ett ensidigt gynnande av en viss verksamhet vilken dessutom inte är förenlig med detaljplanen för området.

Kommentar Ett uppdrag har lämnats av Miljö- och byggnämnden 2006-12-14 att en ändring av detaljplanen för del av Jukkasjärvi 9:5 får göras.

Samtidigt måste man beakta konsekvenserna med av ett sådant beslut. Det sänder ju felaktiga signaler till andra hundägare som meddelats förelägganden mot hundhållningen vilkas ärenden nu är föremål för rättslig prövning. Störningar från ylande och skällande hundar finns redan nu i området omkring Laxforsen 4:53.

Kommentar Planförslaget innebär att bygglov kan lämnas till en byggnad för ett hundpensionat inom en bostadsfastighet. Det innebär att boendet är den primära verksamheten och att djurhållning är en sekundär funktion. Idén bygger på att djurhållningen kan ske inomhus med tanke på problem med ylande eller skällande hundar.

Planförslaget är ett dåligt genomtänkt hastverk. "Bostäder med rätt till mindre djurhållning i komplementbyggnad" kan man läsa i förslaget. Dessvärre avser beslutet ett tiotal hundar och katter vilket inte är i enlighet med begreppet mindre djurhållning.

Kommentar Planförslaget avser inte ett visst antal djur. Planförslaget innebär däremot en rätt att i en komplementbyggnad ha mindre djurhållning. Miljökontoret handlägger tillståndsärenden för djurhållning.

Det framgår inte heller av den föreslagna planändringen om sökanden innehar tillstånd för den nuvarande verksamheten som av allt att döma redan bedrivs på fastigheten.

Kommentar Överlämnas till miljökontoret för synpunkter.

Av översiktsplanen för Kiruna kommun antagen den 17 juni 2002 framgår att en del hundägare etablerat sig i Laxforsen och att en detaljplan har utarbetats för utveckling av bland annat verksamheter med hundhållning inom ett begränsat område för övrig bebyggelse.

Konststycket att bifalla en sådan ansökan som här avses innebär att detaljplanen måste ändras till förmån för ansökan om bygglov. Det ser ut som om allt är möjligt bara man har de rätta kontakterna! Grannars klagomål på störande hundhållning synes vara av underordnad betydelse.

Kommentar Inom Laxforsen finns ett område med en detaljplan (S109 från 1993) vars syfte är bland annat att ge möjlighet för djurhållning. Planbestämmelsen är BO/VILDMARK som ger rätt att använda marken för bostäder, vildmarksservice, hundhållning, kennel, beredningskök och mindre snickeri. Inom det området finns idag cirka 150 hundar enligt lämnade tillstånd.

Som framgår av propositionen /2006/07:122) krävs det goda skäl för att ge ett bygglov. När det gäller meddelandet av bygglov är det ju tacknämligt att Miljö- och byggnämnden är mycket frikostig särskilt för att bereda arbetstillfällen som jag har förstått av den förnämna föredragningen av ärendet. Dessvärre medger det här tillägget till den nya detaljplanen som planeras inte några nya arbetstillfällen såvitt verksamheten inte väsentligen utökas.

Kommentar Planen ger möjlighet att i en komplementbyggnad inom ett planlagt område ha mindre djurhållning. Skulle verksamheten utökas och behov uppstå av tillbyggnad eller ombyggnad krävs bygglov, vilket då skall prövas lämpligt.

I det här fallet kommer djurhållning att handla om hundhållning i större omfattning. Miljö- och byggnämnden har redan meddelat förelägganden om en begränsning av hundhållningen till endast 5 hundar per hushåll som Miljö- och byggnämndens ordförande senast beskrev saken. En viss konsekvens i galenskapen måste här efterlysas.

Kommentar Plan och Bygglagen innehåller inget krav på bygglov eller tillstånd för djurhållning. I detta fallet handlar det om att ge bygglov till en byggnad som skall kunna användas för "djurpensionat". Skisser på komplementbyggnaden till bostadshuset finns i planakten.

S3. Kiruna kommun Miljökontoret

2007-11-30

Denna typ av verksamhet kräver tillstånd enligt 16§ (1988:534) Djurskyddslagen. En ansökan om hundpensionat har nyligen inkommit till miljökontoret och är under handläggning.

Miljöbalken ställer krav på verksamheter eller åtgärder för att skydda människors hälsa och miljö mot skada och olägenhet. Enligt 2 kap 3 § Miljöbalken (1998:808) ska alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsåtgärder i övrigt för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa och miljö. Uppkommer skada eller olägenheter mot människors hälsa eller miljö finns möjligheten att verksamheten begränsas eller förbjuds.

Eventuella olägenheter främst i form av hundskall bedöms vara liten eftersom någon person alltid kommer att finnas på anläggningen. Hundar som skäller mycket kan tas in i pensionatet om de inte kan tystas ner, vidare kommer hundra som skäller mycket inte att beredas plats i hundpensionatet mer än en gång av ansvariga. Samtliga hundar som tas emot i pensionatet kommer nattetid att vistas inomhus, vilket skulle minska risken för störningar.

S4. Länsstyrelsen

2007-11-30

Länsstyrelsen avstår att yttra sig över tillägget till detaljplanen i Laxforsen.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Inom en bostadsfastighet ges alltid en rätt till viss kompletterande verksamhet. Omfattningen kan variera mycket beroende på områdets läge, tomtplatsens storlek och verksamhetens art. Vissa verksamheter kan vara tillståndspliktiga eller så kan byggnadsåtgärder som måste utföras vara bygglovpliktiga eller anmälningspliktiga.

I aktuellt ärende har Miljö- och byggnämnden bedömt att en ändring av en komplementbyggnad till djurpensionat kräver bygglov och detta också avviker från planens syfte och bestämmelser. Nämnden har inte ansett att avvikelser från plan kan tolkas som mindre vilket skulle ge möjlighet att lämna bygglov direkt. Istället har valts att pröva om det är möjligt att ändra gällande plan med ett tillägg. Tillägget skulle vara rätt att ha mindre djurhållning i komplementbyggnad. Nämnden har inte heller tagit ställning till någon generell regel men i detta fall ansett att en byggnad som rymmer 10 hundar bör falla inom den föreslagna planbestämmelsen.

Inkomna synpunkter från grannar och längre bort boende, tyder på en oro för oväsen från skällande och ylande hundar. Miljökontorets sakkunnige har bedömt den risken inte särskilt stor då ylande eller skällande hundar kan tas in i en byggnad avsedd för djurhållning.

I ärendets inledning har framförts att det idag finns ett tydligt behov av ett hundpensionat. Från såväl de som tar hand om lösa hundar till den som måste lämna sin hund en period.

I en avvägning mellan olika intressen så bör planförslaget i sin nuvarande form kunna antas. Innan planen lämnas över till Miljö- och byggnämnden skall de som lämnat in synpunkter som vi inte har kunnat beakta ges en möjlighet att lämna in kommentarer på förslaget i den form det nu föreligger och hur deras synpunkter bemöts.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSER

Gräns för området där tillägget till planbestämmelserna skall gälla.

MARKANVÄNDNING kvarters mark

B₁

Bostäder med rätt till mindre djurhållning i komplementbyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av gällande detaljplan är fem år från den dag beslutet att anta ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

Kiruna 2007-12-20

Sandra Minde
Planhandläggare

Lars Fernqvist
Planförfattare