



**Akt nr:**  
**2514-P09/3**

\*AU\$2514-P09/3\*

Upprättade år 2008	Ärendenummer BD09203
Ärende Detaljplan för del av Båtskärsnäs Hälla Strand	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

## Till akten hör

.....1..... band

.....31..... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor Ps

**2514-P09/3**

# DETALJPLAN FÖR DEL AV BÅTSKÄRSNÄS HÄLLA STRAND

Kalix kommun  
Norrbottens län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### INLEDNING

Genomförandebeskrivningens syfte är att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är inte juridisk bindande.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och handläggning av planen

Detaljplanen skall handläggas med normalt planförfarande.

Preliminär tidplan

Samråd: november-december 2007

Utställning: juli 2008

Antagande: september 2008

Laga kraft: oktober 2008

### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det datum då planen har vunnit laga kraft. Området förväntas byggas ut successivt och tomterna kommer att säljas och bebyggas av privatpersoner.

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten Karlsborg 6:10 är exploatör och ansvarar för planens genomförande. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för byggande av vägar, vatten och avlopp. Tomterna säljs sedan successivt. En gemensamhetsanläggning bildas som lämpligen förvaltas av en samfällighetsförening

Ansvar för drift och underhåll av gatorna, hamnen, naturmarken och va-nätet inom bostadsområdet övertas efter slutbesiktningen av samfällighetsföreningen.

Tomtplatserna kommer att bebyggas och iordningställas av de blivande fastighetsägarna i området.

### Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmänna platser i området. Den allmänplatsmark som finns inom planområdet är naturmark och lokalgata. Marken förväntas i mycket liten utsträckning vara av allmänt intresse, utan kommer att nyttjas i huvudsak av de boende i området.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Hela planområdet, vattenområdet undantaget, ingår idag i fastigheten Karlsborg 6:10.

Planen medger att ca 20 nya fastigheter kan bildas genom att mark avstyckas från stamfastigheten Karlsborg 6:10. Planen medger att en ny fastighet kan bildas för transformatorstation. Marken till transformatorstation kan alternativt upplåtas med nyttjanderättsavtal.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för att ta ansvar för drift och underhåll av vägar samt naturmark. Till gemensamhetsanläggningen knyts samtliga nybildade fastigheter inom planområdet.

De nyttillkommande ledningsnäten kan säkerställas med ledningsrätt.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren/exploatören står för alla kostnader som uppstår vid planens genomförande. Fastighetsägaren får sedan intäkter vid försäljning av tomter i området.

### TEKNISKA FRÅGOR

Kommunen måste bygga ut avlopps nätet mellan Sandviken och Båtskärsnäs innan bostadsområdet kan bebyggas. Förekomst av markradon skall undersökas i samband med bygglovansökan.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av Plan- och Miljönämnden, plan- och miljöchef Stefan Sandström och planingenjör Anders Ökvist. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av fastighetsägaren.

Fastighetsbildningsmyndigheten i Kalix genom Mikael Wasserman och Airi Bomström har utarbetat grundkartan och fastighetsförteckningen.

### REVIDERING

Efter utställningen har planen reviderats. På länsstyrelsens inrådan har hamnområdets storlek minskats som en anpassning nuvarande planområde med färre tomtplatser än vad som presenterades under samrådsskedet.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad april 2008

Reviderad 2008-08-19

*Mats Sandqvist*

Planförfattare:

Mats Sandqvist  
Fysisk planerare

Mia Johansson  
Arkitekt

# DETALJPLAN FÖR DEL AV BÅTSKÄRSNÄS HÄLLA STRAND

Kalix kommun  
Norrbottens län

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, illustration och översiktskarta. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Program
- Samrådsredogörelse

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny, sammanhängande bostadsbebyggelse i form av småhus på tomter som avstyckas från fastigheten Karlsborg 6:10. Området är idag obebyggt och består av skogs- och hållmarker. En ny anslutningsväg anläggs från väg 712 in i det nya bostadsområdet mot Kroksfjärden. Planen medger att cirka 20 st nya tomtplatser kan skapas. En småbåtshamn förläggs i planområdets centrala del, med väganlutning till det nya bostadsområdet.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs av två riksintressen enligt miljöbalken – rörligt friluftsliv (miljöbalken 4:2) samt riksintresse för friluftslivet (miljöbalken 3:6). Dessa två riksintresseområden breder ut sig längs hela Norrbottenskusten och omfattar både land och vatten öster om riksväg E4.

Området är lokaliserat mellan två mindre samhällen – Båtskärsnäs och Sandviken – och utanför området, ligger flera bebyggda fastigheter. Väster om väg 712 breder ett stort skogsområde ut sig. Den föreslagna exploateringen är alltså av relativt liten storlek, i ett område som redan delvis är bebyggt, med stora naturområden i närheten. Den sammanlagda bedömningen är att detaljplanen inte påtagligt kommer att skada möjligheterna till friluftsliv i området.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Området är beläget längs väg 712 mot Båtskärsnäs, ca 20 km från Kalix centrum. Avståndet till Haparanda är ca 40 km. Området begränsas i söder av befintliga bostadsfastigheter, i öster av Kroksfjärden, i väster av väg 712 och i norr av fastighetsgränsen.

### Areal

Planområdet omfattar ca 13 hektar skogsmark varav 3,2 hektar utgör vattenområde.

### Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktlig plan

För Kalix kommun gäller en kommuntäckande översiktsplan antagen 1992. Området ingår i översiktsplanens K-område. För permanent bebyggelse ges ingen rekommendation inom K-området, då ambitionen var att permanent bebyggelse endast skulle tillåtas i anslutning till befintliga byar.

Exploateringen kan därför inte anses ha uppenbart stöd i översiktsplanen.

Ett förslag till ny kommuntäckande översiktsplan har tagits fram. I den är området avsatt som skogsbruksområde med normalt skogsbruk. Men översiktsplanen kan komma att ändras så att området införlivas i B4-området (vilket omfattar samhället Båtskärsnäs) innan utställning sker.

### Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

### Program

Eftersom exploateringen inte har stöd i översiktsplanen beslutade plan- och miljönämnden att ett program skulle upprättas. Det upprättade programmet – Planprogram för del av Båtskärsnäs, "Projekt Hålla Strand" – godkändes av plan- och miljönämnden 2006-12-12.

Programmet anger att upp till 36 tomtplatser kan inrymmas i området, att tomterna kan vara ganska stora, 14-1600 m<sup>2</sup>, och att de bör ta tillvara läget och ges vacker utsikt över fjärden. Området närmast stranden bör vara naturmark gemensam för hela området, där bad- och båtplats samt strandpromenad kan anordnas.

I programmet sägs att "*bostäderna placeras lämpligen nära stranden men strandskyddet på 100 meter kan upprätthållas.*" Detta har inte beaktats eftersom flertalet tomter ligger ca 70 meter från stranden. När programmet upprättades saknades kartunderlag om hällmarkernas utbredningen och den rikliga blockförekomsten.

### Strandskydd

Strandskydd enligt Miljöbalken gäller till 100 m avstånd från stranden. Detta har frångåtts i planen eftersom området är både kuperat och stenigt. Delar av det område som pekats ut för bostadsändamål i programmet är alltför blockrikt för att vara realistiskt att exploatera. Både för att ge tomterna fina lägen och för att undvika hällmarker och blockterräng har bostadsbebyggelsen flyttats närmare vattnet. Fem tomtplatser hamnar ca 70 meter från stranden mätt på kartan, men eftersom marken lutar relativt kraftigt så blir avståndet på marken längre än 70 meter. Även båthamnen ligger inom strandskydds-

området. Allmänhetens tillgång till stranden kommer att öka genom dragningen av vägen och byggandet av en småbåtshamn.

Inga särskilda biologiska värden bedöms finnas inom strandområdet. Idag bedrivs skogsbruk på hela fastigheten. Bedömningen är att växt- och djurlivet inte påtagligt kommer att skadas.

För att planen ska kunna genomföras i sin helhet krävs dispens från eller upphävande av strandskyddet inom vissa delar av kvartersmarken.



*Utsikt över Kroksfjärden*

### **Miljöbedömning**

Kalix kommun och länsstyrelsen bedömer att planens genomförande inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark och vatten. Ingen miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas.

### **Kommunala beslut**

Plan- och miljönämnden beslutade 2006-12-12 att en ny detaljplan för del av fastigheten Karlsborg 6:10, "Hälla Strand", får upprättas.

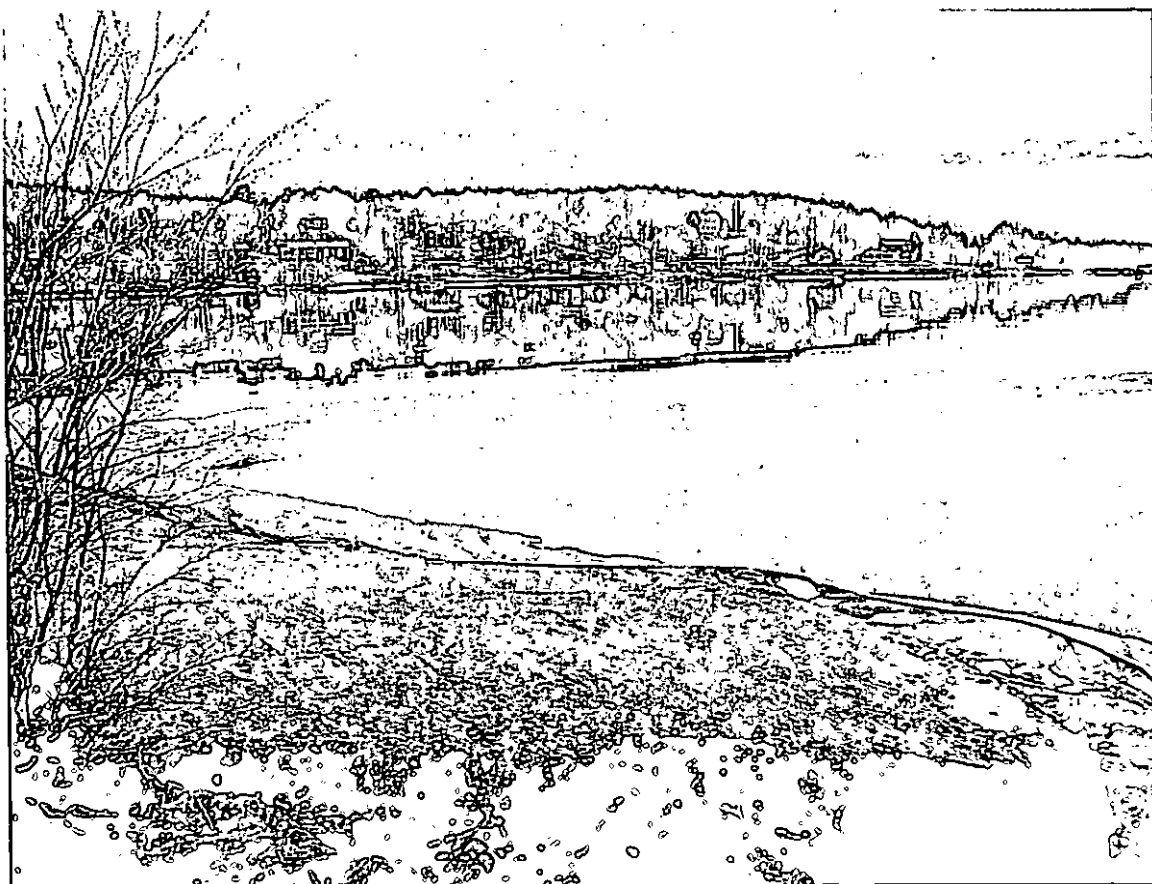
Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av barrskog med inslag av lövskog. Norr om området ligger en bergstopp på ca 30 m.ö.h. Området sluttar ganska brant mot havet i norr och öster. I norr utanför planområdet förekommer omfattande hållmarker. Landskapet har bitvis en dramatisk karaktär med stora flyttblock omgivna av äldre tallskog. I södra delen av området är ett hygge upptaget. Övrig skogsmark är gallrad och utglesad. Norr om planområdet vid Storsandviken, finns en mindre naturbadplats på berghällar vid strandkanten.

Naturmarken inom planområdet sköts som tätortsnära skog, dvs inte genom normalt skogsbruk utan genom gallring och överhållning.



*Utsikt från naturbadplatsen norr om planområdet.*

### Geoteknik

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts, men berggrunden bedöms ligga relativt ytligt. Jordlagret består av moränmark med friliggande berghällar norr om planområdet. Marken är rik på stora block, och därmed svårskaktad.

### Radon

Berggrunden ligger ytligt i området och den radonriskkartering som Kalix kommun låtit utföra visar att det berörda markområdet kan vara ett potentiellt högriskområde för radon. Inga fältundersökningar har dock utförts i området utan undersökningen som omfattar hela Kalix kommun baserar sig på studier av befintliga geologiska kartor, tidigare undersökningar avseende radon samt referensmätningar.



I riskområden för radon anges i förslag till ny kommundäckande översiktsplan att där höga radonförekomster kan föreligga skall grundläggning ske med radonskyddat eller radonsäkert utförande. Radonskyddat utförande är den mildare varianten som tillämpas där måttligt förhöjda radonhalter förekommer. Tätning av grunden är då ofta tillräcklig åtgärd. I planbestämmelserna anges att huvudbyggnader skall uppföras i radonskyddat utförande.

Förekomst av markradon skall undersökas i samband med bygglovansökan för att säkerställa att radonskyddet utförs på rätt sätt så att gränsvärdena för radon i bostäder inte överskrids.

### Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända inom planområdet.

### Bebyggelse

Inom planområdet förekommer ingen bebyggelse. Den nya bebyggelsen kommer att bestå av friliggande småhus, i en eller två våningar. Husen öster om den nya vägen tillåts vara envåningshus, med suterrängvåning därutöver. Maximal taklutning för dessa hus är 30°. Husen väster om vägen tillåts vara två våningar höga, utan särskilda bestämmelser om taklutning. Målsättningen är att alla tomtplatser skall få fin utsikt över fjärden. Planen uppmuntrar till att byggnader uppförs i två våningar väster om lokalgatan.

Öster om lokalgatan medges att största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean. Det ger en flexibilitet till planen, där man kan få större byggrätt om man köper en större tomt, samtidigt som området som helhet inte kan bli för tätbebyggt. På en 1000 kvadratmeter tomt ger det byggrätt till en byggnadsyta på marken om 200 kvadratmeter plus möjlighet att bygga suterrängvåning.

Väster om lokalgatan tillåts att högsta exploateringsgrad i bruttoarea är 25% av fastighetsarean. Med bruttoarea avses här den totala våningsytan i ett eller två plan. På en 1000 kvadratmeter stor tomt ger det möjligheter att uppföra en byggnad på marken om 250 kvadratmeter, alternativt 125 kvadratmeter i två plan. Eftersom inga särskilda bestämmelser om taklutning föreligger kan hus med 45° taklutning byggas vilket innebär att översta plan delvis kan inredas. Väster om lokalgatan är kvarteret lite djupare vilket medger att större tomtplatser kan avstyckas.

### Service

Inom planområdet är befolkningsunderlaget för litet för att bygga ut någon service, vare sig offentlig eller kommersiell. Boende i området kommer att vara hänvisade till den service som ges framför allt i Båtskärsnäs och Kalix. I Båtskärsnäs finns samlingslokaler, kyrka, butik och marina med bensinförsäljning. Även förskola finns i Båtskärsnäs, medan skolorna får åka skolskjuts till Sangis i åldrarna F-6 och äldre elever får skolskjuts till Kalix centrum. Det nya bostadsområdet ger ett bättre befolkningsunderlag i Båtskärsnäs och därmed bättre förutsättningar att bibehålla befintlig service.

### Tillgänglighet

Det som kan hämma tillgängligheten i området är framför allt den kuperade blockrika terrängen. Med framdragandet av en väg genom området och en småbåtshamn kommer tillgängligheten inom området att väsentligt förbättras.



*Hällmarker och skog angränsar till planområdet i norr.*

### Friytor för lek och rekreation

Det finns gott om naturmark inom planområdet som är tillgänglig för rekreation och fri lek. Storleken på exploateringen samt dess karaktär, dvs. att utbyggnaden medger ett tjugotal småhus, gör att behovet av iordningställda lekplatser får anses vara litet.

### Vattenområden

Inom planområdet finns möjlighet att anlägga en småbåtshamn, avsedd för de boende i området. Att anlägga en småbåtshamn genom till exempel utbyggnad av en pir eller muddring är att beteckna som vattenverksamhet, vilket är tillståndspliktigt.

Övrigt vattenområdet är avsett att vara öppet, liksom det är idag.

### Gator och trafik

Både trafiken inom området och den trafik som genereras av området bedöms bli måttlig. En ny anslutning till väg 712 byggs i planområdets södra del. Vägen avslutas med en vändplats. En ny väg löper också ner till planerad småbåtshamn.

Låga hastigheter för biltrafiken eftersträvas i området. All parkering sker på egen tomt.

### Kollektivtrafik

Länstrafiken i Norrbotten trafikerar sträckan Båtskärsnäs-Kalix med 3-4 avgångar varje vardag. Längs E4 går flera linjer i Länstrafikens regi mellan Haparanda och Luleå och även vidare ner till Sundsvall.

## Teknisk försörjning

En vattenledning finns i Kroksfjärden omedelbart öster om planområdet. Kommunen planerar att även lägga en avloppsledning i Kroksfjärden, som ska förbinda Sandviken med reningsverket i Båtskärsnäs.

Det nya bostadsområdet kommer att anslutas till det kommunala va-nätet via befintlig vattenledning och ny avloppsledning som kommunen avser att bygga. Tryckstegring av vatten i bostadsområdet kan komma att behövas. Avloppet bör kunna avledas via självfall ner till avloppsledningen i havet. Anslutningen till havet kommer att ske i norra delen av planområdet. De två tomplatserna närmast båthamnen ligger lägre än infartsvägen och pumpning från dessa tomter kan erfordras för att nå huvudledningen om den placeras i infartsvägen som löper genom bostadsområdet. Alternativt kan två anslutningar ordnas till den kommunala avloppsledningen i havet.

Varje fastighet får ombesörja sin egen uppvärmning. I ett område med den här karaktären bör bergvärme vara ett rimligt alternativ.

En elledning löper parallellt med väg 712, på dess västra sida. För att kunna ansluta det nya bostadsområdet krävs en ny transformatorstation, vilken placeras i södra delen av området.

Avfallshanteringen i området kommer att ske på normalt sätt – hämtning av sopor uppdelade i organiskt och brännbart avfall. Närmaste återvinningsstation finns i Båtskärsnäs.

## Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är satt till 15 år.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av Plan- och Miljönämnden plan- och miljöchef Stefan Sandström och planingenjör Anders Ökvist. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av fastighetsägaren.

Fastighetsbildningsmyndigheten i Kalix genom Mikael Wasserman och Airi Bomström har utarbetat grundkartan och fastighetsförteckningen.

## REVIDERING

Efter utställningen har planen reviderats. På länsstyrelsens inrådan har hamnområdets storlek minskats som en anpassning nuvarande planområde med färre tomplatser än vad som presenterades under samrådsskedet.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå  
Upprättad april 2008

Reviderad 2008-08-19

*Mats Sandqvist*

Planförfattare:

Mats Sandqvist  
Fysisk planerare

Mia Johansson  
Arkitekt