



Akt nr:
2514 - P08 / 3

AU\$2514-P08/3

Upprättade år 2008	Ärendenummer BD08780
Ärende Detaljplan för Frevisören, fastigheten Båtskärsnäs 1:391 m fl.	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

...1... band

...31... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

...1..... andra kartor *PS*

2514-P08/3

DETALJPLAN FÖR FREVISÖREN

(Båtskärsnäs 1:391 m fl.)

Kalix kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kalix kommun har sålt Frevisörens campingplats till privata ägare. De nuvarande ägarna är Hans Strömberg och Ove Forsberg. En ny fastighet, Båtskärsnäs 1:391, har bildats för ändamålet.

Storleken på nuvarande campingområde är 8,2 hektar. De nye ägarna vill utöka campingen västerut med ca 3,0 hektar för att få plats med fler husvagnsplatser. Dessutom ska utbyggnad av campingstugor och befintlig hygienbyggnad möjliggöras. Totalt utökas planområdet med ca 4,7 hektar.

Badstranden och parkeringsplatsen norr om campingen skall ingå i planområdet. Dessa platser ägs av kommunen och är avsedda att nyttjas av allmänheten. De ingår därför inte i campingområdet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra denna utökning av campingområdet, samt att säkerställa badplatsen och parkeringsplatsen till allmänt nyttjande.

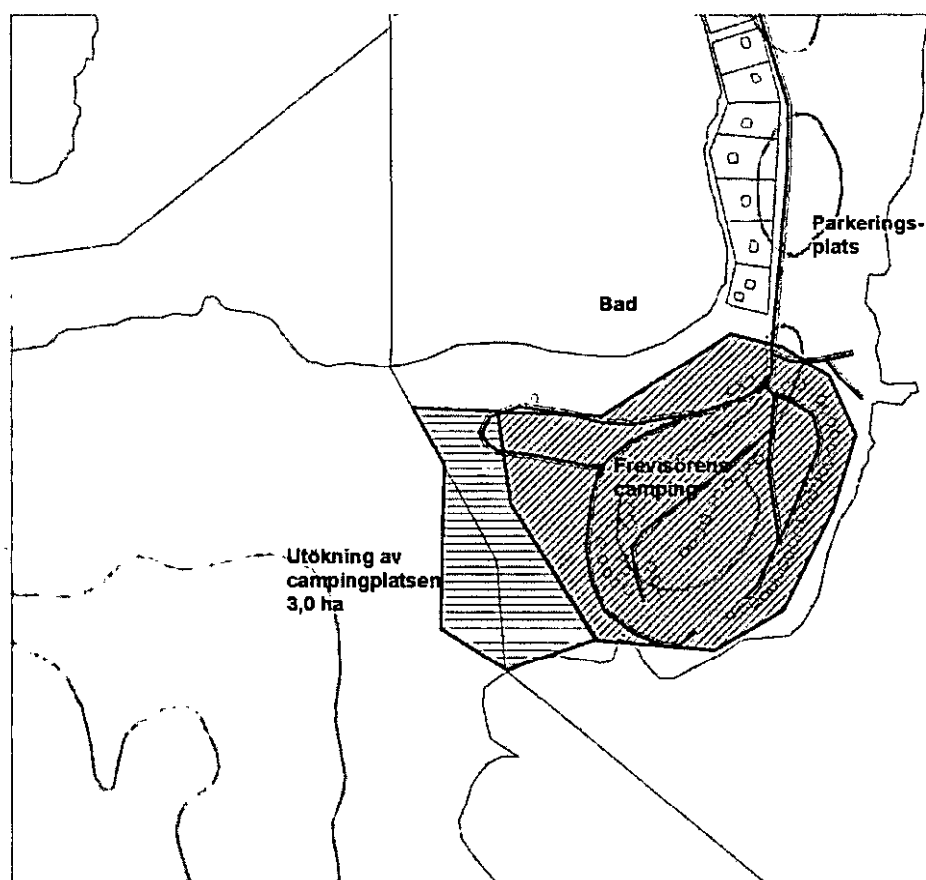
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs av följande riksintresse enligt miljöbalken:

- Geografiskt riksintresseområde enligt 4 kap. 1 och 2 §§ Miljöbalken. (Gäller hela kustområdet och skärgården i Kalix kommun).
- Riksintresse för friluftsliv, enligt 3 kap. 6 § MB.

Länsstyrelsen har yttrat sig avseende behovsbedömning samt avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplan för Frevisörens camping. Yttrandet avser det ursprungliga förslaget, vilket innebar en utökning av campingområdet med ca 10 hektar. Efter en revidering av planen har utökningen av planområdet minskats till att omfatta ett område på ca 3,0 ha.

Med hänsyn till att detaljplanen berör en mindre utökning av ett befintligt campingområde, bedömer Kalix kommun att det inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan. Därför krävs heller inte någon miljöbedömning av planen.



Figur 1. Planområdet, översikt

PLANDATA

Lägesbestämning

Frevisörens camping är belägen på en halvö, sydväst om Båtskärsnäs i Kalix kommun. Avståndet till Kalix tätort är ca 22 km.

Areal

Planområdet omfattar totalt 20 hektar, varav 17 hektar markyta. Planen omfattar även vattenområden, friluftsbad och småbåtshamn.

Markägoförhållanden

Fastigheten Båtskärsnäs 1:391 har sålts till Hans Strömberg och Ove Forsberg.

Detaljplanen omfattar även del av fastigheterna Båtskärsnäs 1:145 respektive Frevisören 1:1, vilka ägs av Kalix kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig plan

För Kalix kommun gäller en kommuntäckande översiktsplan antagen 1992. En ny översiktsplan håller på att upprättas. I denna redovisas Frevisören som friluftsområde med mycket högt naturvärde, samt camping och strövområde med stor betydelse för det rörliga friluftslivet.

Översiktsplanen rekommenderar följande: *"Ny bebyggelse för campingen och det rörliga friluftslivets behov får uppföras under förutsättning att byggnader inte placeras så att det kan inverka negativt på naturmiljön. Övrig bebyggelse bör inte tillåtas."*

Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 1978-10-26. Det aktuella området betecknas där till största delen som fritidsområde och campingplats.

Strandskydd

Länsstyrelsen förordnar (i fastställelse av förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse 1978-09-26) att i byggnadsplanen ingående BF-, Th- och Ra-områden inte ska omfattas av strandskydd enligt 15 § Naturvårdslagen.

Miljöbedömning

Kalix kommun har bedömt att planens genomförande inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som gör att planen ska åtföljas av en MKB.

Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden har 2006-09-12 beslutat medge att ny detaljplan för Frevisörens camping på fastigheten Båtskärsnäs 1:391 och 1:145 får upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik

Frevisörens camping är belägen på en sandig halvö, bevuxen med gles barrskog. Sandmarken är torr och väldränerad. Vegetationen består främst av tallskog med ett tunt marktäckande av gräs, lavar och mossor i bottenskiktet.

Området som gränsar till vattnet i söder är lågt beläget och där finns eventuellt risk för översvämning vid högt vattenstånd. Detta område är därför inte lämpligt att bebygga.

Området längs stranden i söder och öster markeras i planen som allmän plats, naturområde.

Detaljplanen medför en utökning av campingområdets markyta med tre hektar. Detta betyder att endast en mindre areal mark som tidigare inte varit exploaterad tas i anspråk. Eventuella ombyggnationer enligt planen bedöms medföra liten påverkan på omgivningen.

Lokalt påverkas markområdet som ska införlivas i campingområdet. När husvagnscampingen ska utökas kommer eventuellt en del skog att behöva avverkas. Den glesa tallskogen skyddar mot vind och

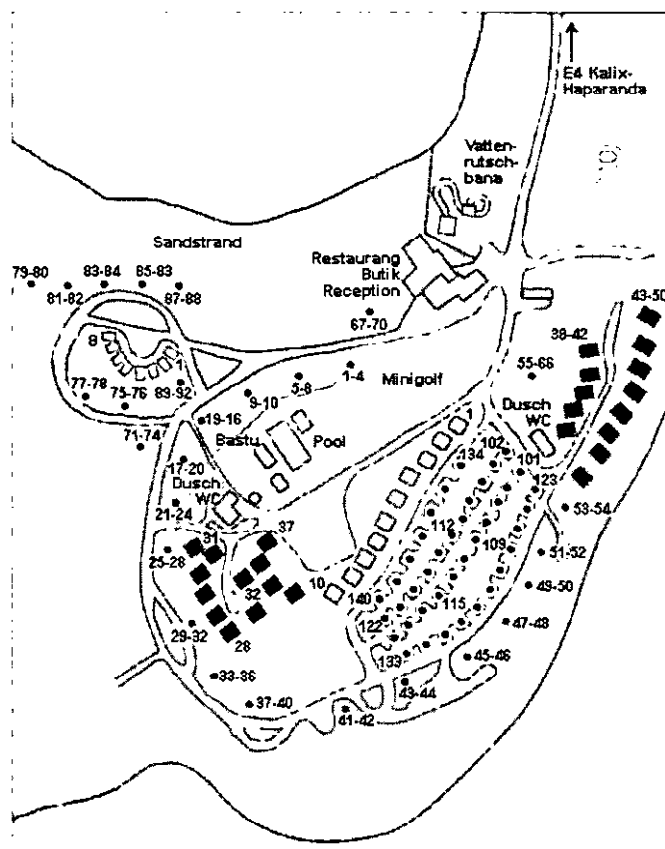
bidrar till en trivsamt miljö för utevistelse. För att behålla skogens natur- och rekreationsvärde ska eventuell avverkning ske så varsamt som möjligt och med stor hänsyn.

Bebyggelse

Den västra stranden, norr om campingområdet är bebyggd av fritidshus.

Campingplatsen inrymmer idag 43 stugor och 110 husvagnsplatser, pooler, bastu, en vattenrutschbana, minigolf, minilivs, reception, restaurang, kanotuthyrning, m.m.

I anslutning till campingplatsen ligger en fin badplats med sandstrand. Under sommaren är badplatsen välbesökt av såväl turister som Kalixbor.



Figur 2. Frevisörens camping

Campingplatsen ska utökas västerut för att få plats med fler husvagnsplatser. Planen medger att ca 60 husvagnsplatser får iordningställas inom det utökade campingområdet, vilket motsvarar 30 % av markytan. Resterande del av skogsmarken avses att behållas.

Antalet campingstugor ska utökas i etapper. Ungefär 25 stugor ska byggas i den första etappen. Dessutom finns planer på att bygga uthyrningslägenheter i områdets centrala delar.

Idag finns två servicebyggnader på campingplatsen. Dessa ska eventuellt byggas ut.

Detaljplanen tillåter byggnader med två våningar i anslutning till receptionsbyggnaden. Byggrätten inom detta område begränsas till en högsta tillåtna bruttoarea om 3000 m². I övrigt medger planen endast byggnader med en våning. Här tillåts en byggnadsarea motsvarande ca 8500 kvadratmeter byggnadsarea.

Friytor, Naturmiljö

Större delen av planområdet är friluftsområde. Marken som gränsar till vattnet i norr är markerat som friluftsbad och får ej bebyggas. Strandområdet längst söderut och österut ska vara tillgängligt för allmänheten och markeras därför i planen som allmän platsmark, naturområde. Ett x-område över parkeringsplatsen och hamnområdet medger att allmänheten får tillträde till naturmarksområdet närmast stranden.

Strandskyddet föreslås upphävas inom de delar av detaljplanens kvartersmark som medger byggrätt.

Vattenområden

Vattnet norr om badstranden är avsatt för friluftsbad. Vattnet i planområdets nordöstra del tillhör småbåtshamnen. Söder om hamnen ska vattenområdet vara öppet och fritt från bryggor och båtplatser, o dy.

Trafik och parkering

En utbyggnad av campingområdet kommer förmodligen att medföra en viss ökning av trafiken till och från campingen sommartid.

Norr om campingplatsen ligger en stor parkeringsplats (1,2 hektar) avsedd för badgäster och besökare. Parkeringsmöjligheter för campinggäster finns inom campingplatsen, i anslutning till stugor och husvagnsplatser.

En mindre grusväg leder till fritidshusen på södra sidan halvön. Denna väg ska vara tillgänglig för allmän körtrafik, samt för allmän gång- och cykeltrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Frevisörens camping är ansluten till den kommunala vattenledningsnätet. En vattenledning från Båtskärsnäs vattenverk följer befintlig väg genom området.

Avloppsanläggningen för området består av en slamavskiljare och infiltrationsanläggning. Den ligger strax söder om parkeringsplatsen. Anläggningen är byggd i slutet av 1970-talet och den har inte kapacitet för att klara av det ökade behovet som uppstår under högsäsong. Därför måste extra tömningar av slamavskiljaren utföras under sommaren. När campingplatsen byggs ut måste avloppsanläggningens kapacitet anpassas till det ökade antalet gäster.

EI

Strax söder om parkeringen och vägen till småbåtshamnen finns ett område avsatt för en framtida transformatorstation.

Avfall

Sophämtningen från Frevisörens camping ligger inte under kommunens ansvar. Tjänsten köps in från ett lokalt transportbolag. Möjligheter till källsortering av avfall ska finnas inom området.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är satt till 10 år. Genomförandetidens längd motiveras med att utökningen av Frevisörens camping kommer att ske i etapper och kan ta en viss tid att genomföra.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av Plan och Miljönämnden där planchef David Lanthén haft det övergripande samordningsansvaret. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Kalix kommun.

REVIDERING

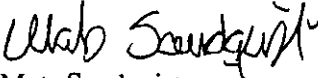
Efter planutställningen har planen reviderats med hänsyn till det yttrande som inkommit från länsstyrelsen. Följande har ändrats :

- Ett x-område har införts på hamnområdet.
- Hamnområdet har punktprickats, dvs ingen byggrätt tillåts.
- Planbestämmelser avseende utnyttjandegrad har fått en ny lydelse.
- N₂ området i nordvästra hörnet samt område med punktprickat mark har ändrats.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå
Upprättad november 2007

Reviderad 2008-01-22

Planförfattare:


Mats Sandqvist
Fysisk planerare


Annika Ohls
Samhällsplanerare

FREVISÖREN

(Båtskärsnäs 1:391 m fl.)

Kalix kommun
Norrbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte 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, Planprocessen

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidplan.

Samråd: april 2007
Utställning: december 2007
Antagande: februari 2008
Laga kraft: mars 2008

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det datum som planen har vunnit laga kraft. Genomförandetidens längd motiveras med att utökningen av Frevisörens camping kommer att ske i etapper och kan ta några år att genomföra.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kalix kommun är ansvarig för parkeringsplatsen och badplatsen (friluftsbad). Kommunen är huvudman för allmänna platser, i detta fall naturområdet.

Småbåtshamnen med tillhörande brygga nyttjas av stugägare på Repskär (mitt emot småbåtshamnen). Hitills har stugägarna själva skött om underhållet för detta område. Ansvar för detta har inte reglerats i någon form av avtal. För att säkerställa framtida underhåll och skötsel av småbåtshamnen, föreslås att en hamnförening bildas för småbåtshamnen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet berör fastigheterna Båtskärsnäs 1:391, Båtskärsnäs 1:145 och Frevisören 1:1. De nya ägarna till fastigheten Båtskärsnäs 1:391 är Hans Strömberg och Ove Forsberg. Fastigheterna Båtskärsnäs 1:145 och Frevisören 1:1 ägs av Kalix kommun.

Planen medger att campingområdet får utvidgas västerut. En lantmäteriförrättning kan genomföras där mark från fastigheten Frevisören 1:1 överförs till Båtskärsnäs 1:391.

Planen medger även att nya fastigheter kan bildas för hamnområdet, parkeringsplatsen och transformatorstationen. Möjlighet finns dessutom att bilda servitut för vägar markerade på plankartan som "x-områden" och "y-områden".

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader regleras i ett planavtal mellan Kalix kommun och fastighetsägaren. Investeringar rörande utvidgning av Frevisörens camping, t ex utökning av husvagnscamping och byggande av nya campingstugor, bekostas av fastighetsägaren. Utvidgningen av campingområdet med tillhörande mark och fastighetsbildning bekostas också av ägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av Plan och Miljönämnden där planchef David Lanthén haft det övergripande samordningsansvaret. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Kalix kommun.

REVIDERING


Efter planutställningen har planen reviderats med hänsyn till det yttrande som inkommit från länsstyrelsen. Följande har ändrats :

- Ett x-område har införts på hamnområdet.
- Hamnområdet har punktprickats, dvs ingen byggrätt tillåts.
- Planbestämmelser avseende utnyttjandegrad har fått en ny lydelse.
- N₂ området i nordvästra hörnet samt område med punktprickat mark har ändrats.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå
Upprättad november 2007

Reviderad 2008-01-22

Planförfattare:


Mats Sandqvist
Fysisk planerare


Annika Ohls
Samhällsplanerare



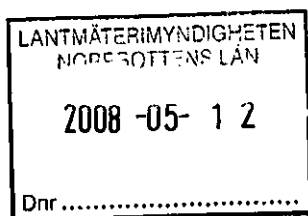
Länstyrelsen
Norrbotten

BESLUT

1 (3)

Datum
2008-05-08

Diarienummer
511-2580-08



Kalix kommun
Plan- och miljöförvaltningen
952 81 Kalix

Begäran om upphävande av strandskydd inom detaljplan för del av Frevisören (Båtskärsnäs 1:391 m.fl) i Kalix kommun.

Länstyrelsen beslutar, med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken, att upphäva det generella strandskyddet för ett område i det nordvästra hörnet av planområdet, se bifogad karta. Upphävandet gäller endast under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Redogörelse för ärendet

Förslaget till detaljplan är utställt mellan den 22 november till den 21 december 2007. En ansökan om upphävande av strandskyddet har inkommit till länsstyrelsen den 15 februari 2008. En komplettering till ansökan inkom den 7 april 2008.

Det berörda planområdet är beläget på en halvön Frevisören sydväst om Båtskärsnäs i Kalix kommun.

Planområdet berörs av:

- riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken
- riksintresse enligt 4 kap. 1 och 2 § Miljöbalken

För planområdet gäller det generella strandskyddet om 100 meter.

Detaljplanen ersätter en tidigare detaljplan (laga kraft 1978-10-26) för det aktuella området. Den nya planen innebär en utvidgning av planområdet västerut med ca 3 ha. Strandskyddet är upphävt i den tidigare detaljplanen (se länsstyrelsens beslut 1978-09-26). Kalix kommun begär nu ett upphävande av ett mindre område, i det nordvästra hörnet av den utvidgade delen av planområdet, som ligger utanför tidigare upphävt strandskydd.

Motivering

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet åberopar kommunen att den utökade kvartersmarken för friluftsområde som berörs av det generella strandskyddet är av mycket begränsad omfattning. Området är avskilt från stranden och av marginell betydelse för det rörliga friluftslivet. Området berörs delvis av en mindre väg som det är tänkt att uppföra ytterligare ett antal campingstugor kring. Om strandskyddet inte



Länsstyrelsen
Norrbotten

Datum
2008-05-08

Diarienummer
511-2580-08

upphävs måste vägen delvis flyttas. Kommunen bedömer att ett upphävande av strandskyddet inom den utökade kvartersmarken inte skulle motverka syftet med strandskyddet.

Länsstyrelsen anser att detaljplanens utformning har tagit hänsyn till allmänhetens tillgång till det aktuella strandområdet genom att införa en bestämmelse om byggnadsförbud närmast strandområdet som betecknas friluftsbad i detaljplanen. Området som länsstyrelsen anser att strandskyddet kan upphävas inom är dessutom av begränsad storlek, ca 700 kvm. Länsstyrelsen anser därmed att strandskyddet kan upphävas inom det område där bebyggelse enligt detaljplan är tillåten.

Länsstyrelsen bedömer att upphävandet av det utökade strandskyddet inte strider mot bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken och att syftet med strandskyddet, inkl skyddet av livsvillkoren för djur- och växtlivet fortsättningsvis kan uppnås genom planförslaget.

Delgivning av beslutet

Eftersom delgivning skall ske med en obestämd krets personer anser länsstyrelsen att beslutet ska delges genom kungörelsedelgivning enligt 16 § delgivningslagen. Kungörelsen ska inom tio dagar införas i tidningarna Norrbottens Kuriren och Norrländska Socialdemokraten. Beslutet hålls tillgängligt på länsstyrelsen, Stationsgatan 5 i Luleå och hos kommunens plan- och miljönämnd. Delgivning anses ha skett på tionde dagen efter detta beslut

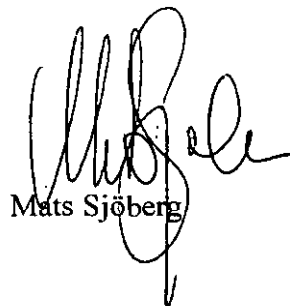
Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till regeringen (Miljödepartementet), se bilaga.

De som deltagit i länsstyrelsens beslut

I ärendet har länsarkitekt Christer Svärd beslutat och planarkitekt Mats Sjöberg varit föredragande. I handläggningen har även byrådirektör Hans Överby deltagit.


Christer Svärd


Mats Sjöberg



Länsstyrelsen
Norrbotten

Datum
2008-05-08

Diarienummer
511-2580-08

Bilaga:

Hur man överklagar

Kopia till:

Naturvårdsverket (+ karta), Blekholmsterrassen 36, 106 48 Stockholm

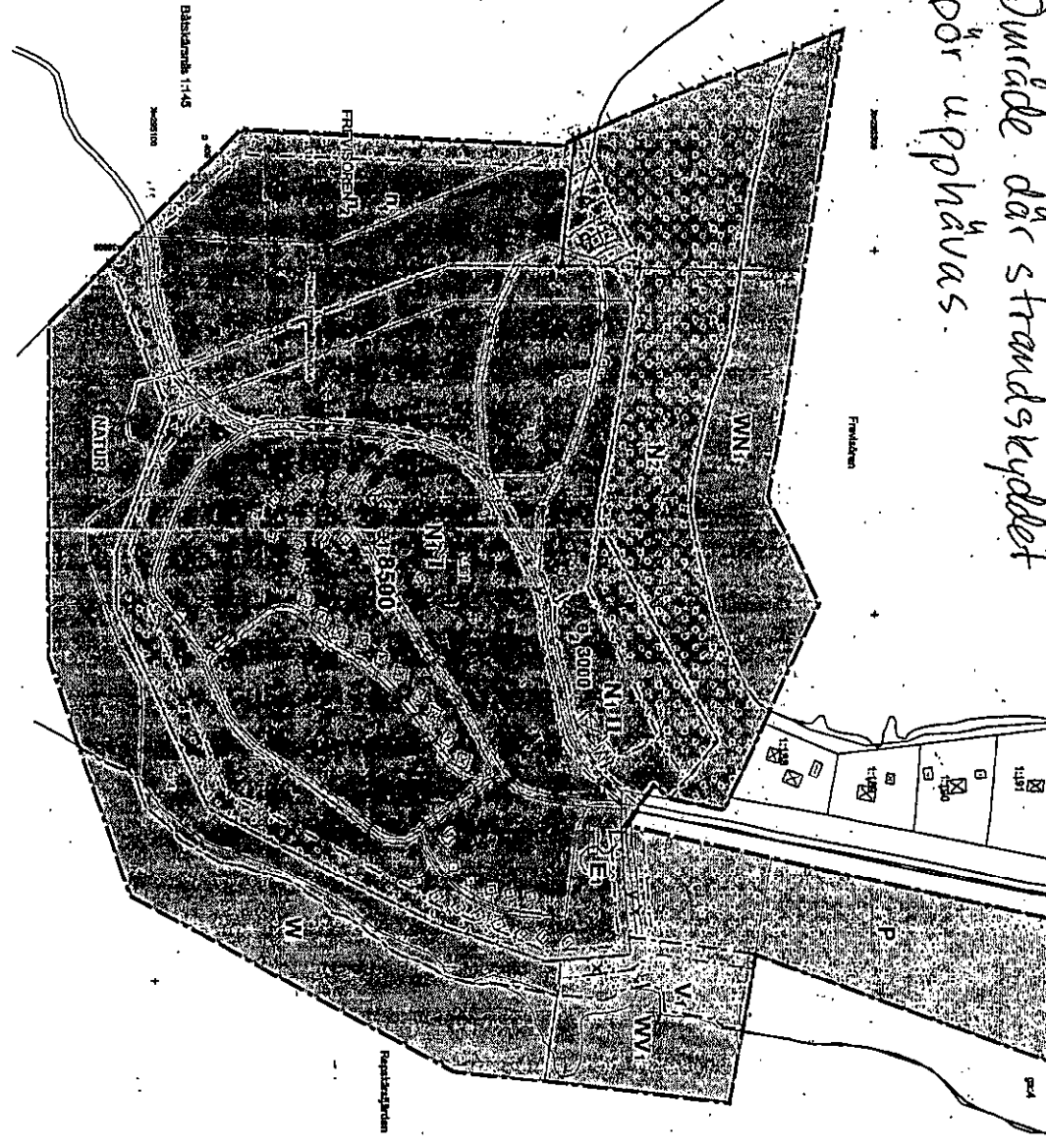
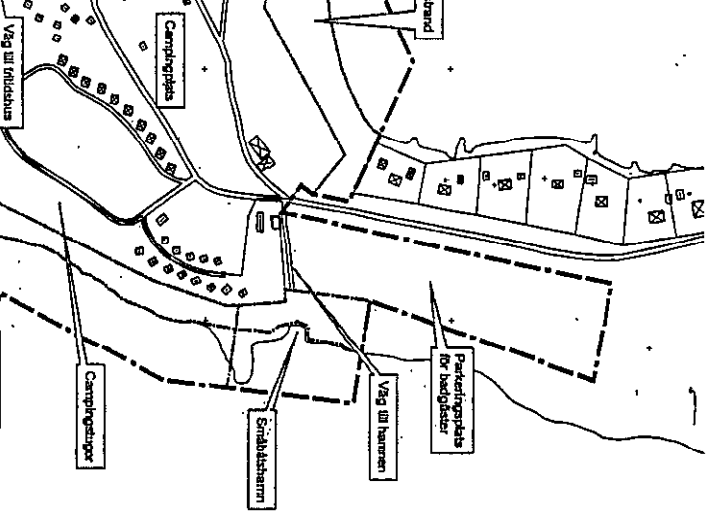
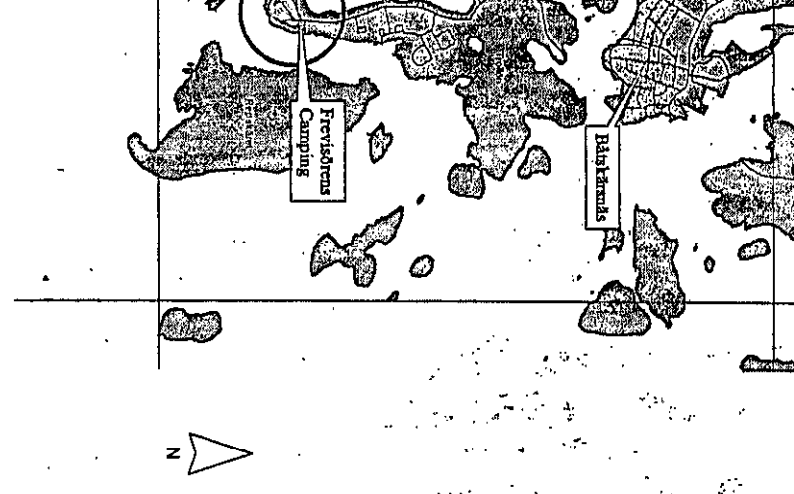
Lantmäterimyndigheten i Haparanda, Box 802, 953 28 Haparanda

✓ Lantmäterimyndigheten, registreringsgruppen

Naturvårdsenheten

Planakten

Område där strandskyddet bör upphävas.



Plankarta 0 50 100 200 Meter
Skala 1:2000

Fogade gubbe från orten med nedslående betänksfullhet och utmärkt förståelse. Bestämmer utan betänksfullhet

Användning av allmän plats
NATUR Naturområde

Användning av kvartermark
E Transformationszon
N Naturområde
N Naturområde

N Naturområde
N Naturområde
N Naturområde

N Naturområde
N Naturområde
N Naturområde

Användning av vattenområden
W Vattenområde
W Vattenområde

WN1 Fritidsbad
WN2 Fritidsbad
WN3 Fritidsbad

Utomringning av allmänna platser
M1 Endast 30 % av markytan får användas
M2 Befintlig skog och markyta skall ligga

Utyttningsdegrader
e1 0000 Största byggnadsareal i m² inom fritidsområdet
e2 0000 Största bruttoareal i m² ovan mark

Begränsning av markens bebyggande
Marken får inte bebyggas
Marken ska vara tillgänglig för allmänna platser

Pacering, utformning, utförande
I, II Högsta enla våningar

Administrativa bestämmelser
Genomförandetiden sluter 10 år från den dag som plan

Planens handlingar består av:
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastlighetsförteckning
- Samrådseredogörelse
- Utställande

ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för
FREVISSÖREN

Fastlighetsdelen Båtskärens 1