

## Detaljplan för Bodön 1:6 (del av) m fl

### Plan- och genomförandebeskrivning

#### *Syfte*

Syftet med planen är att utöka tomtarealer och byggrätter. Planen tillkommer efter önskemål från flera markägare.

#### *Befintliga förhållanden*

Området är beläget vid Bodöfjärden ca 18 km öster om Kalix, nära Sangis. Planområdet, omfattande ca 2 hektar, har avgränsats i enlighet med Kalix kommuns och berörda markägares önskemål. Det är svagt kuperat och stranden är flack. Marken består huvudsakligen av sandig morän. Här finns elva avstyckade tomtplatser, varav tio är bebyggda. Samtliga hus kan nås med väg, som sköts dels av Sangis-Bodö vägsamfällighetsförening och dels av enskilda markägare.

Dricksvatten kommer antingen från egna brunnar eller tas med till området. Övrigt hushållsvatten tas i de flesta fall från Bodöfjärden. Avloppet är huvudsakligen löst med enkla infiltrationsanläggningar inom respektive tomtplats. El finns till området.

För området gäller byggnadsplan fastställd 1990 och Kalix kommun har medgett en ändring av planen i huvudsak enligt föreliggande förslag.

#### *Planförslaget*

Gällande byggnadsplan som utarbetades i mitten av 1980-talet innebar en viss, men mycket begränsad förtätning av det lågt exploaterade området. Utvidgningen av tomtplatser och de utökade byggrätterna innebär en begränsad förtätning, som för övrigt sker utanför strandskyddszonen.

Utvidgningen av de elva tomtplatserna inom området innebär i de flesta fall bara att redan ianspråktagen mark införlivas med tomterna. Några fastigheter blir påtagligt större – det gäller Bodön 1:14 och 1:15, 1:66, 1:69 och 1:80. Ökningen av byggrätten, i normalfallet från 80 till 175 kvadratmeter, innebär en anpassning till befintliga förhållanden och gällande praxis. Minsta tomtstorlek ska vara 1500 kvm, men vissa kommer att bli mer än 3000 kvm. I dessa fall gäller dubbel byggrätt, dvs 350 kvm.

Vattenförsörjningen föreslås löst genom egna eller gemensamma brunnar inom eller i anslutning till resp tomtplats. Alternativt kan dricksvattenförsörjningen (sommervatten) för hela området ordnas genom anslutning till det kommunala nätet. En sommarvattenledning från kommunens vattentäkt på Lappbäcksheden skulle eventuellt kunna dras över Kilnäset och vidare till österut till fritidshusområdet på Bodön. En sådan fråga skulle lämpligen kunna diskuteras vidare när Sangis-Bodö vägsamfällighetsförening har årsmöte. Kommunen kommer sannolikt att ange en anslutningspunkt på Kilnäsets västra sida. Kostnader för anläggande av vattenledningen från denna punkt får bekostas av samtliga fritidshusägare.

Det förutsätts att samtliga avloppsanläggningar inom planområdet får utföras först efter godkännande från Samhällsbyggnadsförvaltningens bygg- och miljöavdelning.

Området ingår i ett större område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Planförslaget bedöms inte medföra nämnvärd påverkan på detta.

*Miljöbedömning*

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Med miljöpåverkan avses bl. a. risker för människors hälsa eller för miljön, överskridna miljökvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur. Någon miljöbedömning enligt MB 6 kap. 11–18 §§ behöver därför inte göras. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande meddelat att man delar kommunens uppfattning.

*Strandskydd*

Planområdet berörs till en liten del av det generella strandskyddet om 100 meter från stranden. Kommunen upphäver därmed det generella strandskyddet inom hela planområdet med undantag för naturområdet. Upphävandet har utformats som en administrativ bestämmelse enligt 5 kap 7 a § PBL. Strandskyddsupphävandet kommer att framgå av kungörelsen vid utställningen av planhandlingarna. I antagandebeslutet kommer det även att framgå att kommunen upphäver strandskyddet inom ovanstående område. Strandskyddet upphävs samma dag som detaljplanen vinner laga kraft.

*Motivering:*

I Miljöbalken (MB) 7 kap. 18 § c punkterna 1-6 anges särskilda skäl som utgör förutsättning för om upphävandet av strandskyddet skall övervägas. Planområdet har (punkt 1) tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planförslaget bedöms inte stå i konflikt med strandskyddets syften enligt MB 7 kap 13 §.

Livsvillkoren för djur- och växtlivet kommer väsentligen inte att förändras. Platsens karaktär och funktion kommer inte att förändras eller påverkas av föreslagna åtgärder, och strandområdet nedanför kvartersmarken kommer inte att förändras. Det rörliga friluftslivet kan pågå som idag.

*Plangenomförande*

För genomförande av planen krävs att erforderlig fastighetsreglering för befintliga elva tomter utförs. Detta görs lämpligen, och av ekonomiska skäl, samtidigt och gemensamt för alla fastigheter. Förrättningen genomförs av lantmäteriet och bekostas av markägarna. Det ska observeras att minsta areal för en fastighet ska vara 1500 kvm.

Förordnande enligt 113§ byggnadslagen finns för de områden som i gällande plan redovisats som allmän platsmark. Förordnandet upphävs av länsstyrelsen för mark som i planförslaget ska omvandlas till kvartersmark.

Möjligheterna att ansluta till kommunalt vatten undersöks med Kalix kommun.

*Samråd*

Samråd har skett med berörda markägare samt Kalix kommun genom Anders Ökvist.

Kalix den 21 oktober 2015

Bengt Anefall, arkitekt H-Plan  
Planförfattare

Planen har antagits av SBN: 2016-02-09  
Planen har vunnit laga kraft: 2016-03-08