



KALIX KOMMUN

BEVIS
2018-10-26

Dnr: 921/2015-PDP

Detaljplan för Ytterbyn 97:3 m.fl.

Samhällsbyggnadsnämnden har antagit detaljplanen 25 september 2018.

Beslutet har vunnit laga kraft 25 oktober 2018.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anders Ökvist
Planingenjör

Kopia till
Länsstyrelsen i Norrbottens län
Lantmäterimyndigheten i Norrbottens län
Sökanden och fastighetsägare inom planområdet

Dnr 921/15-PDP

Antagen av SBN: 2018-09-25
Vunnit laga kraft: 2018-10-25

Detaljplan för
Ytterbyn 97:3 mfl (Granholmen)
Kalix kommun, Norrbottens län

Plan- och genomförandebeskrivning

Syfte

Gällande byggnadsplan är för planområdet helt inaktuell och behöver anpassas till dagens förhållanden avseende fastighetsgränser, byggrätt m.m. Ändringen av planen har initierats av Alf Jonsson som vill kunna avstycka och friköpa sin arrendetomt.

Befintliga förhållanden

För området gäller en byggnadsplan fastställd 1972. Kommunen kunde förr med stöd av gamla byggnadslagen bevilja ganska stora avvikelser från gällande byggnadsplaner. Efter plan- och bygglagens införande (år 1987) får endast mindre avvikelser göras.

Under pågående lantmäteriförrättning som syftar till att avstycka och friköpa Alf Jonssons arrendeställe från Ytterbyn 97:3 uppmärksammades att avvikelser skett från gällande byggnadsplan i samband med tidigare fastighetsbildningar gällande fastigheterna Ytterbyn 97:7, 97:8, 97:12 och 97:14 som helt eller delvis avstyckats på mark som i gällande byggnadsplan avsatts som allmän platsmark, parkmark naturområde etc. Vid närmare undersökning av tidigare fastighetsbildningar i det aktuella området framkom följande:

När fastigheten Ytterbyn 97:6 (1983-06-28) avstyckas anges i fastighetsbildningsbeslutet att fastighetsbildningen överensstämmer med byggnadsplanen.

Vid avstyckning av Ytterbyn 97:7 (1985-10-15) anges i fastighetsbildningsbeslutet att ”fastighetsbildningen överensstämmer med gällande byggnadsplan”.

Vid avstyckning av Ytterbyn 97:8 (1988-02-18) framgår i fastighetsbildningsbeslutet följande: ”Styckningslotten, som är bebyggd i enlighet med byggnadslov 1987-04-29, är lämplig för sitt ändamål. Fastighetsbildningen överensstämmer inte med gällande detaljplan, i vilken nu aktuell tomtplats redovisas som grönområde. Byggnadsnämnden har i samband med behandlingen av bygglovet medgett undantag från planen. För området gäller bestämmelser om strandskydd. Fastighetsbildningen avser endast tomtplats till befintlig byggnad. Syftet med strandskyddet motverkas därför inte”.

När fastigheten Ytterbyn 97:12 (1993-11-16) avstyckas anges i fastighetsbildningsbeslutet att fastighetsbildningen överensstämmer i huvudsak med byggnadsplanen.

Vid avstyckning av Ytterbyn 97:14 (2000-01-21) anges i fastighetsbildningsbeslutet att ”fastighetsbildningen överensstämmer med planen ehuru en viss avvikelse sker, förorsakat av landhöjningen. Avvikelsen motverkar inte planens syfte”.

År 1976 (akt 25 P76/33) utvidgades byggnadsplanen med en ny tomtplats (förlängning av befintligt kvarter) inom fastigheten Ytterbyn 74:1. (Kvar?)

När fastigheten Ytterbyn 97:17 avstyckas (2016-02-08) gör förrättningslantmätaren en helt annan tolkning av byggnadsplanen än vad som gjorts vid tidigare avstyckningar, vilket resulterat i en mindre tomt än angränsande fastigheter och dessutom verkar nordvästra fastighetsgränsen ha anslutits mot befintlig rågång på ett felaktigt sätt.

Gällande byggnadsplan är uppenbart svårtolkad och inaktuell. Kalix kommun har därför bedömt att en ny detaljplan behöver upprättas, dels för att trygga befintliga fastigheters bygggrätter (särskilt Ytterbyn 97:8) men även för att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna genomföra avstyckningen av Alf Jonssons arrendeställe enligt dennes önskemål samt möjliggöra att Ytterbyn 97:6 kan utökas med mark som i gällande byggnadsplan avsatts som allmän platsmark, park, grönområde etc.

Största tillåtna byggnadsarea är i gällande plan reglerad till högst 100 kvm. Kommunen har som policy att i samband med planändring utöka bygggrätten till 175 kvm inom befintliga fritidshusområden.

Hela kustområdet är av riksintresse för friluftslivet. Inga värdefulla naturvårds- eller kulturmiljöobjekt ingår i planområdet, som ligger på Granholmen, ca 16 km söder om Kalix tätort.

Kommunen har inte begärt någon fastighetsförteckning av Lantmäteriet eftersom bedömningen är att det inte behövs (5 kap. 8§ PBL)

Planförslaget

Planförslaget tryggar befintliga fastigheters bygggrätter (särskilt Ytterbyn 97:8), skapar förutsättningar för att kunna genomföra avstyckningen av Alf Jonssons arrendeställe enligt dennes önskemål samt möjliggör att Ytterbyn 97:6 kan utökas mot väster och Ytterbyn 97:17 mot norr. Förslaget innebär en utökad bygggrätt för bostadsändamål, 175 kvm för en tomt på minst 1500 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd regleras i planen till 3,0 meter, 2,7 meter för komplementbyggnad. Planbestämmelse har även införts i plankartan om att nya byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Ansökan om tillstånd respektive anmälan enligt miljöbalken för anordnande av avloppsanläggning med ansluten WC eller BDT-avlopp ska göras skriftligen till samhällsbyggnadsnämnden för respektive anläggning.

Området ingår i ett riksintresse för det rörliga friluftslivet. Planförslaget bedöms inte medföra nämnvärd påverkan på detta. En särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte nödvändig. Förslaget strider heller inte mot översiktsplan för Kalix kommun.

Planområdet berörs helt av det generella strandskyddet om 100 meter från stranden. Kommunen upphäver det generella strandskyddet. Upphävandet har utformats som en administrativ bestämmelse enligt 5 kap 7 a § PBL. Strandskyddsupphävandet kommer att framgå av kungörelsen vid utställningen av planhandlingarna liksom i antagandebeslutet. 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.

Plangenomförande

Planens genomförande innebär fastighetsregleringar samt bildning av en ny fastighet. Detta görs lämpligen, och av ekonomiska skäl, samtidigt och gemensamt för alla fastigheter. Flera av fastigheterna (97:7, 97:8, 97:14, 97:17) anges som mark för bostäder i enlighet med den fastighetsbildning som skett tidigare. I vissa fall innebär planförslaget att en utökning av befintlig fastighet är möjlig (97:6, 97:12) och i ett fall ger planförslaget möjlighet att bilda en ny fastighet på mark som sedan länge är bebyggd (mellan 97:6 och 97:12). Ägaren till fastigheten 97:6 har uttryckt önskemål om att utvidga sin fastighet mot sydost med ca 10 meter. Förrättningen genomförs av lantmäteriet och bekostas av markägarna.

I äldre detaljplaner (byggnadsplaner) med enskilt huvudmannaskap, för t.ex. fritidshusområden, förekom ibland att Länsstyrelsen beslutat om ett särskilt förordnande enligt 113 § i byggnadslagen (1947:385, BL). Förordnandet syftade till att säkerställa att de som köpte tomterna inom planområdet fick rätt att nyttja den allmänna platsmarken och att stamfastighetsägarna utan ersättning skulle upplåta eller avstå den obebbyggda mark som i detaljplanen upptagits som väg, park/natur eller annan s.k. allmän plats. Enligt övergångsbestämmelserna till den lagändring (PBL 2014:900) som trädde i kraft vid årsskiftet 2015, ska förordnanden om skyldighet att avstå eller upplåta mark upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplanen går ut, dock tidigast efter utgången av 2018. Eftersom äldre byggnadsplaner inte har någon genomförandetid innebär detta att alla §113-förordnanden upphör att gälla efter 2018.

Under övergångsperioden t.o.m. 2018 fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga §113-förordnanden på begäran av kommunerna i samband med att en ny detaljplan tas fram.

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.

Genomförandetiden är 15 år, räknat från det datum då planen vinner laga kraft.

Samråd

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

Kalix i april 2018

Bengt Anefall, arkitekt
Planförfattare