



KALIX KOMMUN

BEVIS
2020-06-11

Dnr: 2018-953-PDP

Ändring av detaljplan för Ryssbält 4:35 och 4:45.

Samhällsbyggnadsnämnden har 2020-05-12 § 86 antagit planändringen.

Beslutet har vunnit laga kraft 2020-06-10.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare

Kopia till
Länsstyrelsen i Norrbottens län
Lantmäteriet
Sökande, Tord Isaksson

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	FAX	E-MAIL	BANKGIRO	POSTGIRO
952 81 Kalix	Nygatan 4	Växel 0923-650 00	0923-150 92	kommun@kalix.se	755-1328	6 02 50-8



KALIX KOMMUN

Akt 2514-P2020/5

1

Dnr 2018-953-PDP

Ändring av detaljplan för Ryssbält 4:35 och 4:45 i Kalix kommun, Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på följande handlingar:

- Plankarta med ändring av bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-10-30 (§ 152) att processen med att ändra byggnadsplanen för Ryssbält 4:35 och 4:45 kan starta.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens 5:e kapitel (PBL 2010:900 SFS 2017:985). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd

Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna revideras efter inkomna synpunkter. I samrådsredogörelsen ska det framgå vilka synpunkter som inte kan tillgodoses och skälen till detta.

Granskning

Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskningsutlåtande

Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna revideras efter inkomna synpunkter. I granskningsutlåtandet ska det framgå vilka synpunkter som inte kan tillgodoses och skälen till detta.

Antagande

Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.

Vid handläggning av ett planförslag kan förfarandet ändras från standardförfarande till ett begränsat förfarande och vice versa.

**KALIX KOMMUN**

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg redovisas med rött). Granskning kan utgå vid begränsat planförfarande.

Ändring av planbestämmelserna blir juridiskt bindande efter att planändringen vunnit laga kraft.

SYFTE MED PLANÄNDRINGEN

Syftet med planändringen är att utöka befintlig detaljplans byggrätt samt att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna installera WC på fastigheterna inom planområdet avsett för fritidshus.

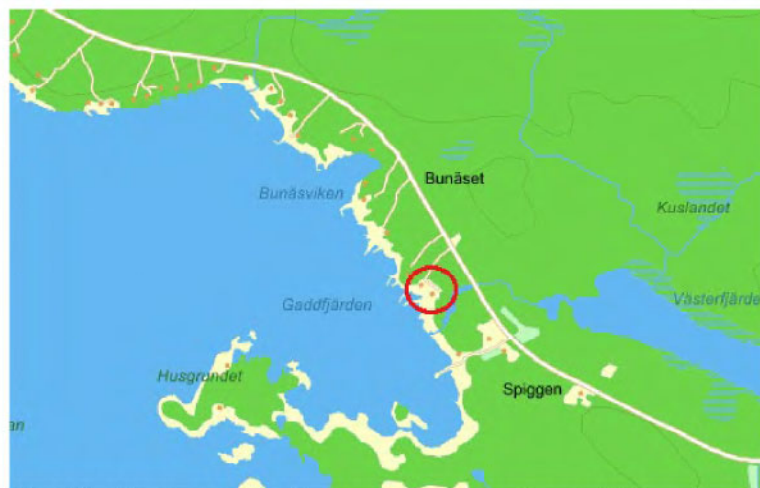
BAKGRUND

Fastighetsägaren till Ryssbält 4:45 har ansökt om att utöka byggrätten för gällande detaljplan. Detta genom att höja högsta tillåtna byggnadsarea från 125m² till 350m² samt höja byggnadshöjden till 5 meter. I ansökan anges också att sökande önskar skapa planmässiga förutsättningar för att kunna installera WC på egna fastigheten samt på grannfastigheten Ryssbält 4:35.

Gällande detaljplan medger inte detta eftersom planbestämmelserna anger att marken får byggas med högst 125m² i högst en våning. WC inte får installeras.

PLANDATA**Områdets läge och area**

Planområdet är beläget i Bunäset ca 3,5 km från Ryssbält och ca 18 km söder om Kalix centrum och omfattar fastigheterna Ryssbält 4:35 samt 4:45.



Områdeskarta. Rödmarkering avser aktuellt område.



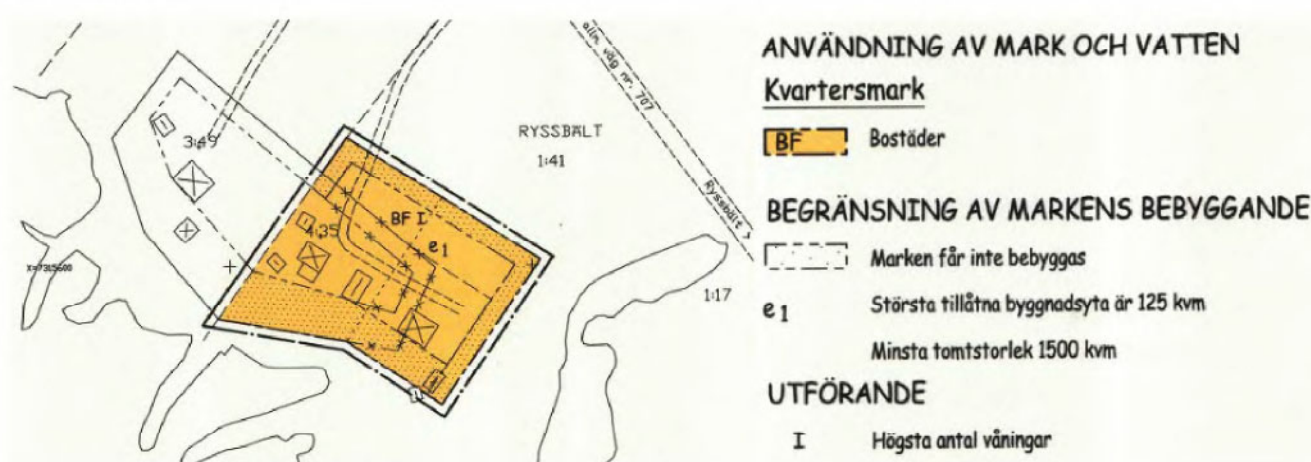
KALIX KOMMUN

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller den kommuntäckande översiktsplanen, antagen 2009. Det aktuella området redovisas som ett område detaljplanelagt för fritidsbostäder (Fd). I översiktsplanen avser kommunen inta en generös inställning till att byggrätterna tillåts öka genom ändring av detaljplaners bestämmelser. Planförslaget, som syftar till att bland annat utöka byggrätten, är förenligt med översiktsplanen. I översiktsplanen avser kommunen även att underlätta uppförande av permanentbostäder inom detaljplaner avsedda för fritidshus.

För området gäller en detaljplan antagen 2005-09-13, akt nr 25-P06/13. I aktuell detaljplan är området avsatt för fristående bostäder om högst 125m² i en våning. Ingen byggnadshöjd anges i gällande detaljplan, utan detta anges i den tidigare gällande detaljplanen för området, akt nr 25-P77/20, fastställd 1977. Högsta byggnadshöjd anges där till 3,0 meter för huvudbyggnad och 2,3 meter för gårdsbyggnad.

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande detaljplans syfte, avsedd för fritidshus. Planförslaget kan underlätta nyttjande av fritidsbebyggelsen året runt i och med att installation av WC tillåts.



Urklipp från gällande detaljplan, akt nr 25-P06/13



Gällande fastighetsindelning, planområdet rödmärkat.



KALIX KOMMUN

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 30 oktober 2018 §152 att starta processen med att ändra detaljplanen för fastigheterna genom ändring av gällande byggnadsplans bestämmelser.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 18 februari 2020 § 36 att planförslaget kunde ställas ut för granskning.

Teknisk försörjning

Kommunalt sommarvatten finns inom planområdet. El finns framdraget i området.

Enskilda VA-anläggningar

Enligt gällande detaljplan får WC inte installeras. Planbestämmelser av sådan karaktär har tidigare varit vanlig att införa i syfte att begränsa användningen till fritidshusändamål. I planförslaget föreslås förbudet mot installation av WC att utgå. Det är vanligt idag att fritidshus nyttjas året runt med ökat krav på samma bekvämligheter som i huvudbostaden.

Utsläpp av avloppsvatten utgör enligt 9 kap. 1 § miljöbalken, MB, miljöfarlig verksamhet. Avloppsvatten ska avledas och renas eller tas om hand på något annat sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. För detta ändamål ska lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras enligt 9 kap. 7 § MB.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av morän, s.k. osorterad jordart med sten och block utspridda i en finkornig fraktion. Kornstorlekssammansättningen bidrar i hög grad till moränens egenskaper och genomsläpplighet. För att fastställa lämplig avloppslösning utifrån markens förutsättningar ska provgrop grävas inför tillståndsansökan i samråd med miljöavdelningen.



SGU:s jordartskarta, ljusblå färg avser moränmark

För att infiltration ska vara möjlig måste marken vara tillräckligt genomsläpplig och ha förmåga att transportera bort vattnet. Jorden får heller inte vara för grovkornig eftersom vattnet då inte hinner renas innan det når grundvattnet. I så fall måste extra rening genom exempelvis minireningsverk anordnas, alternativt anlägga markbädd eller septitank. Det kan även vara möjligt med kombinationer av dessa lösningar. Markens och/eller omgivningens beskaffenhet avgör valet av reningsmetod.

Infiltrations- eller markbäddsanläggning kräver i regel en total yta om minst 30m². Ytorna inom respektive fastighet i planområdet bedöms vara tillräckligt stora för att kunna ta hand om spillvattnet från den egna fastigheten, se lokaliseringsexempel på kartbilden på nästa sida. Ett alternativ är en gemensam lösning för båda fastigheterna.



KALIX KOMMUN

5



Exempel på ytor inom planområdet där infiltration eller markbädd skulle kunna lokaliseras

Kommunen gör bedömningen att installation av WC som sådan inte medför någon negativ miljöpåverkan på omgivningen, så länge lämplig avloppslösning anläggs. Ansökan om tillstånd respektive anmälan enligt miljöbalken ska göras skriftligen till samhällsbyggnadsnämnden för respektive avloppsanläggning.

Om enskild dricksvattenförsörjning anordnas inom planområdet måste ett skyddsavstånd mellan avloppsanläggning och dricksvattenbrunn fastställas. Bedömning av skyddsavstånd mellan kräver kännedom om dels vilken jordart som finns på platsen, dels vilket håll grundvattnet strömmar. Horisontellt skyddsavstånd från avloppsanläggning till dricksvattentäkt bör motsvara grundvattnets transporthastighet under 2-3 månader, avståndet bör dock aldrig understiga 20 meter.

Avloppsanläggningen bör även vara lokaliserad nedströms dricksvattentäkt och/eller bergvärmebrunn samt placeras lägre i terrängen än brunnen. Avloppsanläggningen får inte medföra utsläpp som påverkar vattendrag eller dricksvattentäkter.

KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndighet en eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändring en, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen meddelar föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).



KALIX KOMMUN

Kommunens bedömning

Kalix kommun anser att planändringens genomförande inte bedöms vara av den art och omfattning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för planändringen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behövs därmed inte tas fram för detaljplanen.

Eftersom förbudet gällande installation av WC upphävs ökar möjligheten att nyttja fritidsbostäder under hela året. I och med att fritidsboende inom planområdet blir mer flexibelt under året ökar också möjligheten till permanent bosättning. Rätten och möjligheten till en friare etablering av permanentbostäder inom hela kommunen kan på lång sikt få vissa konsekvenser. Det är en kommunal angelägenhet och skyldighet att tillhandahålla en grundläggande service till kommunmedborgarna, så som hemtjänst, skolskjuts, snöröjning m.m., vilket kan leda till kostnadsökningar för kommunen. Samtidigt kan en friare syn på bosättningar innebära att Kalix kommuns attraktivitet ökar genom att människor tillåts bosätta sig på natursköna platser. Det bidrar till att öka möjligheten till att rekrytera nyckelpersoner, företag och dylikt vilket på sikt kan resultera i tillväxt för kommunen.

LANDSKAPSBILD

Bebyggelse - Idag

Enligt gällande detaljplan, antagen 2005, tillåts planområdet bebyggas med en byggnadsarea på högst 125m² i en våning med en byggnadshöjd på 3,0 meter för huvudbyggnad och 2,3 meter för gårdsbyggnad. Efter att gällande detaljplan vunnit laga kraft har fastighetsreglering samt avstyckning skett och planområdet består numera av två fastigheter, Ryssbält 4:35 och 4:45. I och med den nya fastighetsindelningen har tolkningen gjorts att de gällande planbestämmelserna gäller per fastighet, istället för hela planområdet. Fastigheterna är bebyggda med en huvudbyggnad och två komplementbyggnader vardera. Maximal byggrätt är i stort sett utnyttjad för båda fastigheterna.

Planområdet gränsar mot tre fastigheter. Ett fritidshus finns beläget direkt nordväst om planområdet och avgränsas av ett smalare skogsparti, samt en permanentbostad sydost om planområdet avgränsas av ett lite större skogsparti och ett mindre vattendrag. Från allmän väg 707 finns i dagsläget ingen insyn eftersom området mellan vägen och planområdet utgörs av skogsmark. Strandlinjen mellan planområdet och havet är öppen.

Planförslagets påverkan

Planförslaget möjliggör mindre tillbyggnader av befintliga huvudbyggnader inom planområdet, och innebär även en väl tilltagen byggrätt för komplementbyggnader. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är något större än största totala byggnadsarea för komplementbyggnader. Byggnadshöjden för huvudbyggnad blir oförändrad, tre meter, men komplementbyggnader tillåts vara en meter högre än huvudbyggnad, fyra meter. Planförslaget skulle kunna medföra att tre komplementbyggnader med total byggnadsarea om 140m² tillåts uppföras per fastighet. Byggrätten kan även användas för att uppföra en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 140m² per fastighet.

Kommunens intention har varit att förespråka lägre bebyggelse närmast strandlinjen i kustmiljöerna. Historiskt sett har även större komplementbyggnader i trä uppförts på landsbygden i vissa kustmiljöer. Många av dessa äldre komplementbyggnader finns kvar idag som minnesmärken av tidigare självförsörjande verksamheter. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte medför en negativ påverkan av landskapsbilden.

Komplementbyggnader bör vara underordnade huvudbyggnaden antingen till intryck och/eller dimension. Om större komplementbyggnader uppförs inom planområdet bör dessa följa lokala byggnadstraditionen i trä och ytbehandlas med till exempel mörk slamfärg för att ge ett naturligt historiskt intryck och bevara karaktären av kust- och landsbygdsmiljö.



KALIX KOMMUN

7

PLANKARTA

I handlingarna till denna ändring av planbestämmelser ingår ingen ny plankarta, utan befintlig plankarta uppdateras med de nya planbestämmelserna.

Befintlig detaljplan gäller oförändrat i sin helhet förutom i nedanstående avseenden. Samtliga fastigheter inom planområdet berörs av ändringen.

Ändringar i PLANBESTÄMMELSER FÖR DETALJPLAN

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Befintlig lydelse

I nuvarande detaljplan, antagen 2005-09-13 anges följande:

Största tillåtna byggnadsarea är 125 kvm

Föreslagen ändring

Ersätts med:

Största totala byggnadsarea är 290 m² per fastighet

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 m²

Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 140 m² per fastighet

Högst en (1) huvudbyggnad och tre (3) komplementbyggnader får uppföras per fastighet

UTFÖRANDE

Befintlig lydelse

I nuvarande detaljplan, antagen 2005-09-13 anges följande:

I Högsta antal våningar

Föreslagen ändring

Ersätts med: *Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad är tre (3) meter respektive fyra (4) meter*

TEKNISK FÖRSÖRJNING – VATTEN OCH AVLOPP

Befintlig lydelse

I nuvarande detaljplans planbeskrivning, antagen 2005-09-13 anges följande:

Infiltrationsanläggning får ej utföras utan Miljö- och hälsoskyddskontorets godkännande. WC får ej anläggas.

Föreslagen ändring

Ersätts med: *Ansökan om tillstånd respektive anmälan enligt miljöbalken ska göras skriftligen till samhällsbyggnadsnämnden för respektive avloppsanläggning.*

**KALIX KOMMUN****REVIDERINGAR/ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING**

Efter granskningstiden har delar av planbeskrivningen förtydligats med anledning av inkomna yttranden. Ett eget avsnitt om enskilda VA-anläggningar har införts i planbeskrivningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**GENOMFÖRANDEFRÅGOR****Genomförandetid**

Om en detaljplan ändras där genomförandetiden inte har gått ut så gäller den återstående genomförandetiden även för planändringen.

Gällande detaljplans genomförandetid går ut 2020-10-10. Den kvarvarande genomförandetiden gäller därmed även för planändringen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planändringen föranleder inga förändringar i rådande fastighetsindelning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planändringen bekostas av sökande.

ÖVRIGA FRÅGOR

Ändringarna leder inte till några andra förändringar avseende genomförandet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planändringen har upprättats av samhällsplanerare Aron Karlsson Roos på Kalix kommun i samråd med sakägare, samhällsbyggnadsnämnden samt länsstyrelsen och lantmäteriet.

Upprättad 2019-08-28 Reviderad 2020-04-27

Planförfattare,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Aron Karlsson Roos'.

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare, Kalix kommun

Antagen av SBN: 2020-05-12

Vunnit laga kraft: 2020-06-10



KALIX KOMMUN

2020-06-11

Enligt sändlista

Planhandlingar

I enlighet med 5 kap. 32 § PBL översänds planhandlingar för nedanstående detaljplan.

Ändring av detaljplan för Ryssbält 4:35 och 4:45.

Kalix kommun, Norrbottens län

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare

Bilagor

- 1 ex, Plankarta, ändring av bestämmelser
- 1 ex, Planbeskrivning, ändring
- 1 ex, Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

Sändlista

Länsstyrelsen Norrbottens län
norbotten@lansstyrelsen.se

Lantmäteriet
plan@lm.se

Sökande, Tord Isaksson

DPEXP

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	FAX	E-MAIL	BANKGIRO	POSTGIRO
952 81 Kalix	Nygatan 4	Växel 0923-650 00	0923-150 92	kommun@kalix.se	755-1328	6 02 50-8