



Akt 2514-P2021/11

Dnr: 797/2017

## Detaljplan för Ytterbyn 20:1 m.fl., Kalix kommun



### PLANBESKRIVNING

Antagen av JN: 2021-09-09  
Vunnit laga kraft: 2021-10-01



Dnr: 797/2017

## HANDLINGAR

### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

### Utredningar

Utredningar som har tagits fram under planarbetet:

- *Undersökning, behov av miljöbedömning* (Kalix kommun och WSP, 2019-02-25)
- *Miljöteknisk markundersökning* (WSP, 2021-02-11)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning* (WSP, 2021-06-24)

## INLEDNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 19 nya bostäder i ett strandnära läge på Matholmen och Sågholmen, Kalix-Nyborg. Syftet är även att möjliggöra för anläggning av en ny väg, justering av befintlig väg och en gästparkering inom området. Vidare syftar planen även till att säkerställa en gemensam anläggning för vatten och avlopp. Planen syftar också till att anpassa den tillkommande bebyggelsen till platsen och därför reglerar planen minsta tomtstorlek, byggrättens storlek, byggnadshöjd, taklutning samt mark som inte får bebyggas på fastigheten. Detaljplanen syftar också till att fastställa passager till vattnet på allmän platsmark så att tillgänglighet för allmänheten säkerställs. Detaljplanen syftar slutligen till att skydda större bebyggelse nära vattnet och därför regleras lägsta höjd på golvbjälklag till 2,5 meter över nollplanet för huvudbyggnader samt komplementbyggnader större än 25 kvadratmeter.

Kalix kommun har ansökt om att upprätta en ny detaljplan inom del av LIS-området Matholmen, Kalix-Nyborg. Efter önskemål från en privat fastighetsägare att anlägga bostäder inom den egna fastigheten utökades planområdet med fastigheten Ytterbyn 42:1. På kommunens mark möjliggörs 13 nya fastigheter och inom Ytterbyn 42:1 föreslås ytterligare sex fastigheter för bostadsändamål. Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Planområdet är beläget inom utpekat LIS-område i kommunens översiktsplan vilket utgör särskilt skäl för strandskyddsdispens enligt



Dnr: 797/2017

miljöbalken 7 kap. 18 d § och därmed möjliggörs bebyggelse närmare än 100 meter från stranden. Strandskyddet hävs inom berörda delar av kvartersmarken genom bestämmelse på plankartan.

Planen handläggs i enlighet med PBL 2010:900 regler om utökat förfarande.

### PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

*Program:* start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

*Samråd:* myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

*Granskning:* planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

*Antagande:* Samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

*Laga kraft:* planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är lokaliserat cirka 12 km från centrala Kalix och omfattar ett område om cirka 15 hektar. Planområdet omfattar del av fastigheterna Ytterbyn 20:1, Ytterbyn 66:1 och Ytterbyn 42:1.

Planområdet berör i huvudsak mark som tillhör Kalix kommun. Fastigheten Ytterbyn 42:1 är i privat ägo.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Översiktsplan

Planområdet är i gällande översiktsplan från 2014 inte utpekade som ett utvecklingsområde för bostäder. I det tematiska tillägget till översiktsplanen *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen*, som togs fram 2017, finns

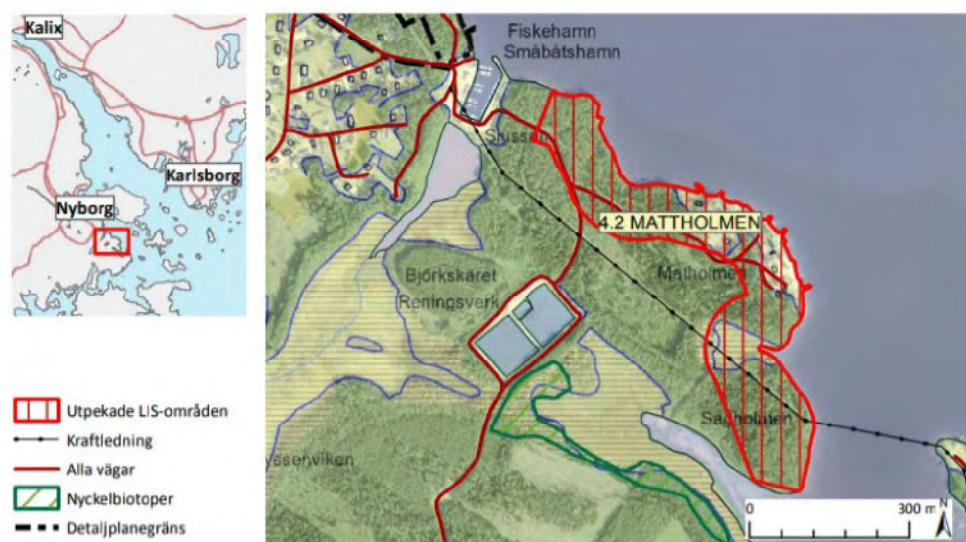




Dnr: 797/2017

området Matholmen utpekade. Området beskrivs ha goda förtätningsmöjligheter där fler fritidsbostäder föreslås. Marken i området bedöms vara påverkad av det moderna skogsbruket.

Länsstyrelsen ansåg i sitt granskningsyttrande till LIS-planen att det fanns förutsättningar till bostäder som bidrar till landsbygdsutvecklingen och serviceunderlaget för skola och handel i Nyborg.



Utpekade LIS-område i kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen.

#### **Bostadsförsörjningsprogram 2016–2030**

Kommunens bostadsförsörjningsprogram ska vara vägledande för den strategiska översiktsplanen och ge riktlinjer för bebyggelseutvecklingen inom kommunen. Riktlinjerna för bebyggelseutvecklingen i Kalix är att:

- Kommunen ska utnyttja sitt markinnehav för att främja nyproduktion av bostäder i såväl flerbostadshus som småhus.
- Kommunen ska eftersträva god planberedskap för flera år framåt. Färdiga detaljplaner med byggrätter för bostäder, såväl småhus som flerbostadshus, ska underlätta för snabbare byggprocesser.
- Bostadsbyggande ska i första hand ske i områden med goda lägen ur boendekvalitetssynpunkt, med god tillgänglighet samt med befintlig infrastruktur och service, eller i anslutning till sådana områden.

#### **Riksintressen**

Inom planområdet finns riksintresse för det rörliga friluftslivet samt riksintresse för kust-, turism och friluftsliv.

I planområdets närhet finns riksintresse för yrkesfiske.



Dnr: 797/2017

### **Behov av miljöbedömning**

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen eller miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG**

### **Naturmiljö**

#### ***Mark och vegetation***

##### Förutsättningar

Planområdet består främst av blandskog som idag är relativt igenvuxen och därmed svårtillgänglig. Marken sluttar flackt ned mot strandlinjen och skogen inom området är starkt påverkad av det moderna skogsbruket.

##### Detaljplan

Marken närmast vattnet bibehålls och ges markanvändningen NATUR för att beakta strandskyddets syfte om goda förhållanden för växt- och djurlivet. Mellan bostadsbebyggelsen finns gröna släpp av naturmark som möjliggör åtkomst till vattenområdet för både allmänheten och naturlivet.

Naturmarken kommer att få enskilt huvudmannaskap varpå ett skötselavtal kan upprättas mellan kommande samfällighetsföreningar för naturmarken och kommunen för att säkerställa att skötsel av naturmarken sker på ett korrekt sätt. Läs mer vad som gäller inom strandskyddat område under rubriken *Strandskydd* på sida 8 - 9.

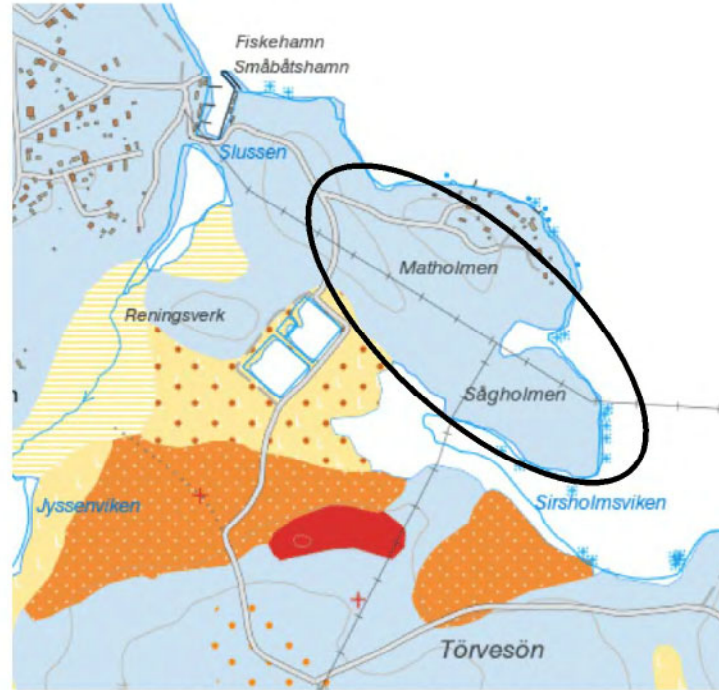
#### ***Geotekniska förhållanden***

##### Förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs det ytliga marklagret av morän inom planområdet. Djup till berg, det vill säga mäktigheten på moränlagret, har uppskattats till 30 – 50 meter.



Dnr: 797/2017



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Ungefärligt planområde inringat med svart oval.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Inga lagskyddade fornlämningar finns inom planområdet.

Inom planområdet finns ett större område med kolbottnar, som är en lämning efter kolmilor. Ett område med sådan stor mängd kolbottnar på en samlad och begränsad yta är unikt och visar att det tidigare har förekommit industriverksamhet i området.

Kolbottnarna saknar lagskydd i kulturmiljölagens 2 kapitel. Alla kulturmiljöer har dock ett skydd enligt 1 kap, 1 § i kulturmiljölagen. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön för att säkra nuvarande och kommande generationers tillgång till en mångfald av kulturmiljöer. Detta innebär att den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas.





Dnr: 797/2017



Kolbottnar inom planområdet markerade med röd oval. Sammanhängande område med kolbottnar markerade med blå oval.

#### Detaljplan

Majoriteten av kolbottnarna ligger inom område planlagt som allmän plats NATUR. Inom fyra föreslagna styckningslotter förekommer mindre områden av lämningarna. Inom två av dessa styckningslotter är området med kolbottnar inom prickmark på plankartan vilket anger att ingen byggnad får uppföras inom området.

#### **Bebyggelse**

##### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Nord-ost om planområdet finns ett befintligt fritidshusområde i direkt anslutning. En bit väster om planområdet ligger en småbåtshamn och samhället Ytterbyn-Nyborg.

##### Detaljplan

Planförslaget möjliggör cirka 20 nya friliggande bostäder på egen fastighet i ett strandnära läge. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 600 m<sup>2</sup> vilket regleras genom bestämmelse på plankartan. Största tillåtna byggnadsarea är 220 m<sup>2</sup> per fastighet, varav huvudbyggnad maximalt får vara 120 m<sup>2</sup>, vilket regleras genom bestämmelse e<sub>1</sub> på plankartan. Majoriteten av bostäderna tillåts uppföras i två våningar vilket fastställs genom reglering av högsta byggnadshöjd på sju och en halv meter och med en tillåten takvinkel på



Dnr: 797/2017

mellan 15 och 45 grader. Komplementbyggnader tillåts uppföras med en högsta höjd om tre meter.

För att skydda tillkommande bebyggelse mot skador vid högt vattenstånd i Bottenviken regleras för byggrätterna närmast strandlinjen att golvbjälklag inte får uppföras lägre än 2,5 meter över nollplanet.

Prickmark finns utlagt fyra meter från fastighetsgräns vilket innebär att ingen byggnad får uppföras inom detta område. Inom korsmark får endas komplementbyggnader uppföras.

### **Service**

Kommunal service, livsmedelsbutik, förskola och skola finns i Ytterbyn ca två km från planområdet. Här finns även en bygdegård.

### **Rekreation och Idrott**

Det finns många fina strövområden inom planområdet och i dess närhet.

Närmaste idrottsplats och sporthall finns i Ytterbyn.

### **Vattenområden**

#### **Strandskydd**

##### **Förutsättningar**

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Kommunen ska i samband med ett planarbete göra en prövning av strandskyddet, om det ska gälla eller om det ska upphävas. Att upphäva strandskyddet förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18c-d§ Miljöbalken.

I och med att planområdet ingår i ett utpekat LIS-område i översiktsplanen föreligger ett särskilt skäl enligt miljöbalkens 7 kap 18§ att upphäva strandskyddet.

#### **Detaljplan**

Strandskyddet upphävs genom detaljplanen för de delar av planen som läggs ut som kvartersmark för bostäder (B) samt allmän platsmark GATA inom 100 meter från strandlinjen (a<sub>1</sub>).

Åtgärder som är förbjudna enligt 7 kap 15 § MB kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna. Detta innebär bland annat att siktröjningar, avverkning med mera är förbjudet och kan kräva dispens.





Dnr: 797/2017

## **Gator och Trafik**

### ***Biltrafik, gator och vägar***

#### Förutsättningar

Genom den västra delen av planområdet löper Slussvägen, som är en grusad bilväg. Slussvägen avgrenas till Matholmenvägen som leder till befintliga fritidshus nordost om planområdet. Delar av Matholmenvägen går idag över den privatägda fastigheten Ytterbyn 166:121. Trafiken på gatan är gles då det endast finns ett fåtal stugor längs med vägen på Matholmen. Matholmenvägen är en enskild väg som Matholmens vägförening idag förvaltar.

#### Detaljplan

Matholmenvägen föreslås justeras så att vägen i sin helhet förläggs inom kommunens fastighet. En ny väg föreslås anläggas från Slussvägen till fastigheten Ytterbyn 42:1 för att möjliggöra angöring till de föreslagna bostäderna inom fastigheten. En vändyta för avfallsfordon finns dimensionerad vid Matholmenvägens slut samt för den föreslagna vägen inom Ytterbyn 42:1.

Parkering sker inom den egna fastigheten. Tillfarter till fastigheterna sker från Matholmenvägen respektive nyanlagd väg till Ytterbyn 42:1. Befintliga fastigheter norr och öster om planområdet, vars tillfarter påverkas av planförslaget, säkerställs fortsatt åtkomst med användningen allmän plats GATA.

En gäst- och besöksparkering med plats för cirka tio bilar möjliggörs öster om Ytterbyn 166:121 i anslutning till Matholmenvägen.

### ***Gång-och cykelvägar***

Inga gång- och cykelvägar finns inom planområdet.

### ***Kollektivtrafik***

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns cirka 600 meter från planområdet vid Gyssvägen.

## **Teknisk försörjning**

### ***EI***

Inom planområdet finns elledningar i anslutning till Matholmenvägen samt en luftledning som löper i väst-östlig riktning i planområdets södra del.

### ***Vatten och avlopp***

Inget kommunalt vatten- och avloppsnät finns inom planområdet. Anslutningspunkt till det kommunala nätet finns i Nyborg, se bild nedan.



Dnr: 797/2017



Anslutningspunkt för kommunalt VA illustreras med en röd cirkel.

## Störningar och risker

### **Buller**

Någon risk för buller föreligger inte inom planområdet.

### **Farligt gods**

Ingen led för farligt gods finns inom planområdet eller dess närhet.

### **Förorenad mark**

I närheten av planområdet finns en tidigare deponi, Nyberg tipp, på del av fastigheten Ytterbyn 20:1. Inför samrådet togs en översiktlig markteknisk undersökning fram där markföroreningar inom deponiområdet påträffades. Utredningen fastslog att föroreningar inom området kan innebära risker för människors hälsa om bostäder uppförs i närområdet då ingen avgränsning av föroreningarna fastställdes.

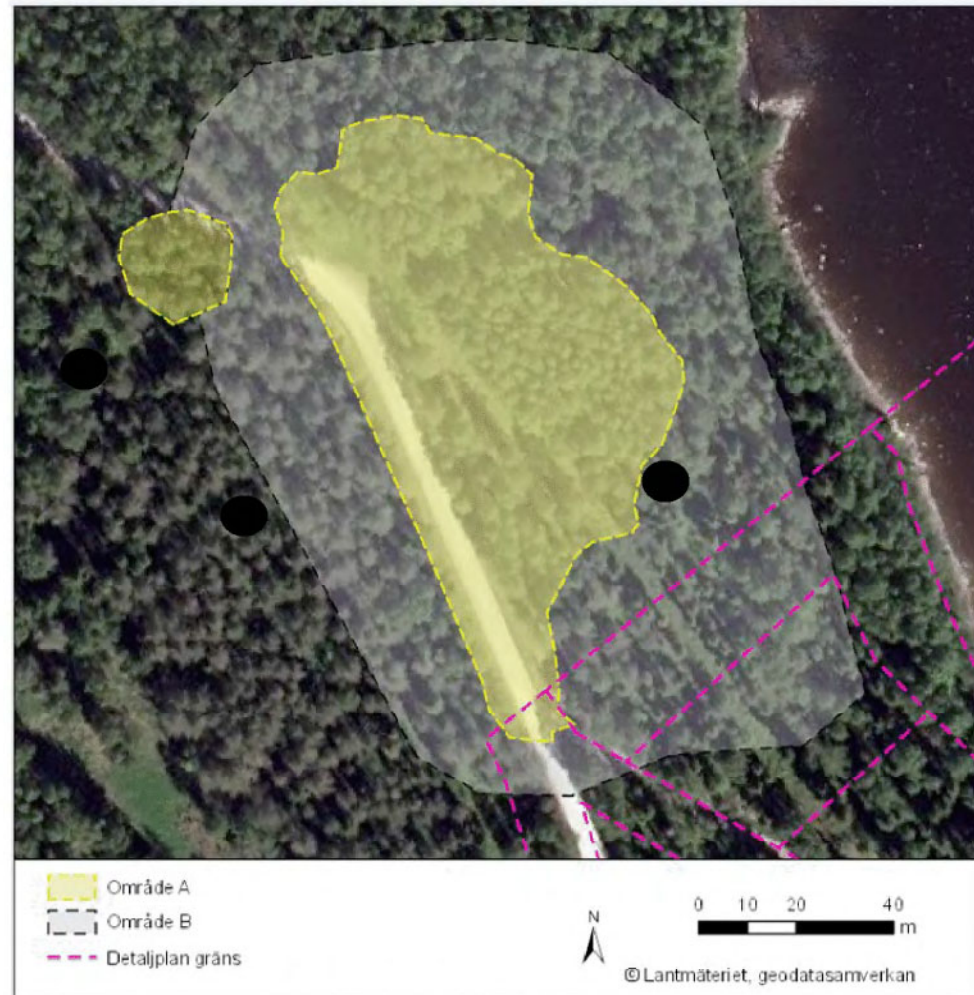
Inför granskning har en fördjupad markteknisk undersökning tagits fram där fler provpunkter i deponins närområde analyserats för att fastställa en geografisk avgränsning av påträffade föroreningar. Undersökningsområdet kom att delas in i två områden, område A, där föroreningar påträffats, och område B som bedöms opåverkat av föroreningar. I område A upptäcktes en metallförorening där koppar överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). För zink överskreds värdet för farligt avfall. Även andra föroreningar som PCB, fatalter, dioxiner och PFAS påträffades.

Utredningen visar att det även finns en måttlig påverkan av metallföroreningar i grundvattnet inom undersökningsområdet, PFAS och DEHP detekterades också i grundvattenproverna under det före detta deponiområdet.





Dnr: 797/2017



Avgränsning av område med förorenad mark orsakad av tidigare deponi. (WSP).

Efter granskningen har en kompletterande markmiljöundersökning längs med den västra delen av Slussvägen, mitt emot den nedlagda deponin, utförts. Syftet var att undersöka om marken även på andra sidan vägen var förorenad eller om det är möjligt att schakta för vatten- och avloppsledningar där utan att vidta skyddsåtgärder. Undersökningen visar att föroreningar inte förekommer där och att borttagna jordmassor vid anläggningsarbetet kan läggas tillbaka igen.

## KONSEKVENSER

### Naturmiljö

Delar av naturmarken tas i anspråk till förmån för bostäder. Detta innebär att delar av befintlig naturmark kommer att hårdgöras. Kommunen bedömer att påverkan på naturmarken är acceptabel och att hänsyn har tagits till växt- och djurlivet. Naturmarken mellan de nya fastigheterna möjliggör även fortsättningsvis för djur att röra sig i området.





Dnr: 797/2017

### **Kulturmiljö**

Inom och intill planområdet finns ett större sammanhängande område med kolbottnar. Tre utav de föreslagna styckningslotterna är inom området för kolbottnar, vilka har ett kulturvärde. För två av dessa ligger kolbottnarna inom område med prickmark varpå inga byggnader tillåts uppföras. Kommunen gör bedömningen att föreslagen exploatering kommer att innebära att delar av lämningarna kommer att påverkas men att majoriteten av kolbottnarna lämnas orörda. Kommunen anser att ingreppet på kolbottnarna som de nya bostäderna innebär är en godtagbar påverkan på aktuellt område.

### **Strandskydd**

I och med att strandskyddet upphävs inom planområdet minskar delvis tillgängligheten för allmänheten till vattenområdet. Kommunen bedömer att planförslaget är utformat så att åtkomst till vattnet för allmänheten är säkerställt genom strategiska passager ned till vattnet, dessa finns både genom befintlig och tillkommande bebyggelse. Området närmast strandlinjen planläggs som allmän plats NATUR.

### **Gator och trafik**

I och med att nya bostäder föreslås i närheten av befintlig bebyggelse i norra planområdet kommer biltrafiken i området att öka något. Kommunen bedömer dock att ökningen blir acceptabel i relation till områdets förutsättningar.

### **Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB**

#### ***Riksintressen enligt 3 kap MB***

##### Riksintresse för yrkesfisket

Fisket i Bottenviken domineras av siklöja men sik och laxfiske är också av betydelse för yrkesfisket. Kalixälvens mynningsområde är en viktig vandringssväg för lax. Kommun gör bedömningen att planförslaget inte har negativ påverkan på yrkesfisket på grund av att planområdet inte direkt berör fiskevatten.

##### Riksintresse för det rörliga friluftslivet

I stort sett utgör hela Kalix kustland, Kalix skärgård och Kalix älv ett område som är av riksintresse för friluftslivet. Riksintresseområdet har stora friluftslivsvärden sett i ett nationellt perspektiv på grund av särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Naturvårdens och friluftslivets områden av riksintresse sammanfaller ofta. Naturvårdsverket har ansvar för att redovisa områden som bedöms vara av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Friluftslivet ger hälsa, naturförståelse och regional utveckling. Förutsättningarna för friluftslivet bör bevaras och utvecklas. Detaljplanen bedöms ha en positiv inverkan på det rörliga friluftslivet då området tillgängliggörs i större utsträckning i och med den gäst- och besöksparkering som är föreslagen samt att mark närmast vattnet utgörs av allmän plats NATUR.



Dnr: 797/2017

#### **Riksintressen enligt 4 kap MB**

##### Riksintresse för kust-, turism och friluftsliv

Detaljplanen bedöms inte påverka berörda riksintressen negativt vid en exploatering. Utveckling inom planområdet anses istället kunna bidra till att tillgängliggöra det allmänna friluftslivet.

#### **Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

För planområdet finns det miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken 5 kap. överskrids.

##### Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

Inga märkbara miljöeffekter bedöms förekomma i och med ett genomförande av detaljplanen.

##### Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Repskärsfjärden (731904-183917).

Enligt VISS januari 2021 har Repskärsfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus 2027.

Då detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder i form av småhus på mark där god infiltration är möjlig bedömer kommunen att den eventuellt ökade föroreningsbelastningen blir försumbar. Planområdet kommer även till största del att anslutas till det kommunala avloppsnätet vilket innebär att belastningen på recipienten inte ökar. Den nya vatten- och avloppsanläggningen ska utformas så att ingen påverkan på miljö kvalitetsnormerna uppstår. Detaljplanen bedöms inte påverka den kemiska statusen i Repskärsfjärden negativt.

#### **Hälsa och Säkerhet**

##### **Översvämningar**

Landhöjningen efter Norrbottenskusten förväntas kompensera höjningen av havsnivån. Byggrätten inom de föreslagna fastigheterna placeras upp mot befintlig och föreslagen gata vilket bedöms minimera risken för allvarliga konsekvenser vid höga flöden. För att säkerställa att ny bebyggelse klarar ett eventuellt högre vattenstånd regleras att golvbjälklaget för huvudbyggnad





Dnr: 797/2017

samt komplementbebyggelse större än 25 kvadrat ska uppföras minst 2,5 meter över nollplanet.

#### **Radonförekomst**

Nationellt miljömål, God bebyggd miljö, delmål: God inomhusmiljö:  
Radonhalten ska vara lägre än 200 Bq i bostäder år 2020.

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

#### **Risk för skred**

Risk för ras och skred föreligger inte inom planområdet. Kommunen bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov rekommenderas en mer detaljerad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

#### **Förorenad mark**

I den fördjupade marktekniska undersökningen har en avgränsning för det förorenade området vid den tidigare deponin fastställts. Avgränsningen föranledde en minskning av planområdet varpå inga bostäder möjliggörs på mark som inte är lämplig för bostadsändamål.

Inom aktuellt planområde innefattas endast en liten del av mark där föroreningar påträffats, område A. Denna del är inom markanvändningen GATA på Slussvägen. Planförslaget medger inte bostäder inom utpekat område A, där utredningen redovisar att bostäder inte är lämpliga. En byggrätt ligger delvis inom område B där bostadsbebyggelse är tillåten.

Det kan dock inte uteslutas att föroreningar förekommer i grundvattnet under den förorenade marken vilket föranleder att föreslagna bostäder ska anslutas till det kommunala vattennätet. Detta säkerställs med ett villkor på plankartan om att bygglov inte får ges förrän gemensam anläggning för vatten och avlopp har kommit till stånd. Även befintliga fastigheter öster om planområdet får möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Risken för spridning av förorenat grundvatten österut från deponiområdet, mot bostadsområdet, bedöms som låg då de naturliga avrinningsvägarna sker mot nordost, det vill säga bort från föreslagna bostäder. Den kompletterade markundersökningen visar att föroreningarna från deponin inte spritt sig västerut, till andra sidan Slussvägen.

Kommunen bedömer att de åtgärder som vidtagits inom ramen för planarbetet är tillräckliga för att säkerställa att det inte finns risk för människors säkerhet och hälsa vid ett genomförande av planen.

Utanför ramen för planarbetet avser kommunen säkerställa att åtkomst till deponiområdet begränsas för allmänheten så att området inte används för lek eller som område för rekreation. Detta kan göras med exempelvis skyltning samt instängsling av området. Kommunen avser också ta fram ett





Dnr: 797/2017

kontrollprogram för föroreningarna i grundvattnet enligt utförd utredning så att föroreningarna inte påverkar recipienten negativt.

## **Teknisk försörjning**

### ***El***

Nya fastigheter ansluts till befintligt elnät i området. Befintliga allmännyttiga el-ledningar på kvartersmark säkerställs med bestämmelse på plankartan. Om byggrätterna enligt detaljplanen ska kunna utnyttjas obehindrat behöver befintliga el-ledningar som försörjer Ytterbyn 20:13 och 20:14 flyttas till nytt läge inom intilliggande allmän plats GATA.

Ett säkerhetsavstånd om 5 meter till befintlig luftledning har säkerställts till ny väg i planområdets södra del och ett säkerhetsavstånd om 10 meter har säkerställts till ny byggrätt inom Ytterbyn 42:1.

### ***Vatten och avlopp***

Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet avses inom hela planområdet där det är möjligt. Vatten- och avloppsnätet fram till anslutningspunkten avses bli enskilt och därmed få enskilt huvudmannaskap liksom övriga vatten- och avloppsnät i närområdet. Kommunen kommer att ansvara för utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet till Matholmenvägen där en ny anslutningspunkt placeras. Detta för att säkerställa att utbyggnad kan ske utan risk för människors hälsa då det kommer att krävas markarbete inom området för den tidigare deponin.

På grund av områdets topografi behöver avloppsvatten från styckningslotter inom Ytterbyn 42:1 pumpas. Det kan lösas med enskilda pumpar eller en gemensam anläggning, det kan också krävas en kombination. Placering av en gemensam pumpanläggning redovisas med område markerat med E på plankartan. Enskilda anläggningar ska godkännas av bygg- och miljöavdelningen innan anläggandet.

### ***Dagvatten***

Inget kommunalt dagvattensystem finns i eller i anslutning till planområdet. Varje enskild fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten. De geotekniska egenskaperna ger goda förutsättningar till lokalt omhändertagande med infiltration inom egna tomten. Längs med gator ges förutsättningar till öppna svackdiken med naturlig infiltration inom användningen GATA.

### ***Avfall***

Avfallshantering inom området sköts av Kalix kommun. Gator och vändplaner är utformade för avfallsfordonens framkomlighet. Inom Ytterbyn 42:1 sker sophämtning vid fastighetsgräns medan det inom Ytterbyn 20:1 sker utmed Matholmenvägen.



Dnr: 797/2017

## Tidplan

Den preliminära tidplanen för detaljplanen är:

Samråd: 9 maj - 30 maj 2019

Granskning: 7 april - 28 april 2021

Antagande: JN 9 september 2021

## GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

#### *Huvudmannaskap*

Enligt PBL är huvudregeln att kommunen ska ta över ansvaret för allmän platsmark, det vill säga vägar, gångvägar och naturmark etcetera när ett område detaljplaneläggs, om det inte finns särskilda skäl till annat. Områden med användningen allmän platsmark GATA och NATUR föreslås ges enskilt huvudmannaskap. Inom planområdet ska vatten och avlopp byggas ut och anslutas till anslutningspunkt på det kommunala nätet. Anläggningen avses få enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att vatten- och avloppsnätet inom planområdet inte kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

#### *Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap*

Kommunen anser att det föreligger särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken inom planområdet. Matholmenvägen, liksom vägarna i planområdets närhet, är idag enskilda vägar. Planområdet ligger perifert på landsbygden i kommunen och vägarna liksom naturmarken kommer i huvudsak betjäna de som bor i området. Enskilt huvudmannaskap på allmän platsmark föreslås därmed inom planområdet för att få en fortsatt enhetlig förvaltning av vägarna och naturmarken i området.

#### *Ansvarsfördelning*

Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för upprättande av detaljplan och exploaterings-, avtals- och genomförandefrågor samt svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Ett exploateringsavtal mellan ägaren till Ytterbyn 42:1 och Kalix kommun ska upprättas innan detaljplanen antas. I avtalet regleras kostnadsfördelning och ansvarsfördelning för exploateringen av området samt utbyggnad av infrastruktur.

Kalix kommun ansvarar för utbyggnaden av det kommunala vatten- och avloppsnätet längs Matholmenvägen. Vatten- och avloppsnätet kan tas över av en samfällighetsförening mellan ny anslutningspunkt där Slussvägen möter Matholmenvägen och styckningslotterna. Exploatören ansvarar för, och bekostar, utbyggnad av väg samt vatten- och avloppsnät från



Dnr: 797/2017

anslutningspunkt vid Matholmenvägen till blivande fastigheter inom nuvarande Ytterbyn 42:1.

Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark innebär att berörda fastighetsägare ansvarar för genomförandet av anläggningar på allmän platsmark. Nybildade samfällighetsföreningar för respektive gemensamhetsanläggning som avses inrättas i och med planens genomförande ansvarar för drift, skötsel och förvaltning av den egna anläggningen. Till dess att en samfällighetsförening kan överta drift, skötsel och förvaltning ansvarar stamfastighetsägaren för detta.

## **EKONOMISKA ÅTGÄRDER**

### ***Planekonomi***

Framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Ytterbyn 42:1 samt Kalix kommun som är ägare av fastigheten Ytterbyn 20:1. En planavgift tas ut vid bygglov för styckningslotterna inom Ytterbyn 20:1.

Ombyggnaden av Matholmenvägen vid fastigheten Ytterbyn 121:166 samt anläggning av gästparkering bekostas av Matholmen vägförening.

Utbyggnad av enskilt vatten- och avlopps nät inom fastigheten Ytterbyn 20:1 bekostas av berörda fastighetsägare, i nuläget Kalix kommun.

Utbyggnad av gator, vatten- och avloppsledning samt annan infrastruktur för att försörja styckningslotterna inom Ytterbyn 42:1 bekostas av ägaren till Ytterbyn 42:1.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER**

### ***Fastighetsbildning***

Planområdet omfattar del av fastigheterna Ytterbyn 20:1, Ytterbyn 42:1 samt Ytterbyn 66:1. I samband med detaljplanens genomförande möjliggörs 19 nya fastigheter genom avstyckning från fastigheterna Ytterbyn 20:1 samt Ytterbyn 42:1.

### ***Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter***

Matholmenvägen avses inrättas som gemensamhetsanläggning som fortsatt förvaltas av Matholmens vägförening. Nybildade fastigheter utmed Matholmenvägen avses ingå i vägföreningen.

Den nya vägen till styckningslotterna på fastigheten Ytterbyn 42:1 avses inrättas som gemensamhetsanläggning som förvaltas av en nybildad samfällighetsförening bestående av blivande styckningslotter inom Ytterbyn 42:1 och Ytterbyn 66:1.

Naturmarken inom fastigheterna Ytterbyn 20:1 och 66:1 avses inrättas som gemensamhetsanläggning. Kommunen ansvarar för drift och underhåll till





Dnr: 797/2017

dess att en gemensamhetsanläggning har inrättats. Kommunen fortsatt vara markägare för Ytterbyn 20:1.

Naturmarken inom Ytterbyn 42:1 avses inrättas som en gemensamhetsanläggning. Ägare till fastighet Ytterbyn 42:1 ansvarar för drift och skötsel. Tillkommande styckningslotsägare inom Ytterbyn 42:1 ges möjlighet att få del av gemensamhetsanläggningen. Ett skötselavtal kan upprättas mellan kommunen och nybildade samfälligheter som säkerställer skötsel och drift av naturmarken.

Två gemensamhetsanläggningar avses inrättas för vatten- och avloppsnätet, en som avser försörja fastigheterna inom Ytterbyn 42:1 samt en för fastigheterna vid Matholmenvägen inom Ytterbyn 20:1. Befintliga fastigheter öster om planområdet, invid Matholmenvägen, erbjuds ingå i gemensamhetsanläggningen om så önskas.

Befintligt vägservitut för Matholmenvägen föreslås upphävas då ny gemensamhetsanläggning avser ersätta befintlig rättighet.

Servitut för utfart till Matholmenvägen samt för eventuella ledningsanslutningar, till fördel för föreslagen styckningslott väster om Ytterbyn 20:13, belastande intilliggande styckningslott, kan komma att krävas vid avstyckning av styckningslotterna.

Befintlig ledningsrätt för luftledning finns inom planområdets södra del. Detaljplanen påverkar inte ledningsrätten. Ledningsrätten är i sin helhet förlagd inom allmän platsmark.

#### ***Konsekvenser för respektive fastighet***

Inom Ytterbyn 20:1 avses delar av fastigheten styckas av till förmån för cirka 13 nya fastigheter.

Inom Ytterbyn 42:1 avses marken genom avstyckning möjliggöra för cirka sex nya fastigheter. En ny väg anläggs för angränsning till styckningslotterna.

Planens genomförande medför att en ny anslutningsväg anläggs inom Ytterbyn 66:1. En överenskommelse mellan ägarna till Ytterbyn 20:1, Kalix kommun, och Ytterbyn 66:1, i privat ägo, samt ägaren till Ytterbyn 42:1, i privat ägo, har träffats om att vägen får anläggas.

Tillfartsvägen till fastigheterna Ytterbyn 20:13 och 20:14 påverkas i och med planförslaget. Ny tillfartsväg möjliggörs i nytt läge intill Ytterbyn 121:166 och säkerställs genom användningen allmän platsmark GATA.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är satt till 15 år från det att planen vinner laga kraft. Planen fortsätter att gälla efter genomförandetidens utgång.



Dnr: 797/2017

### **Medverkande tjänstemän**

Upprättad i maj och reviderad i augusti 2021 av,

Anders Öqvist  
Planingenjör  
Kalix kommun

Cecilia Wiik  
Planarkitekt  
WSP Sverige AB

**Antagen av JN: 2021-09-09**  
**Vunnit laga kraft: 2021-10-01**