



KALIX KOMMUN

**BEVIS**  
2021-12-07

Dnr: 2021-423-PDP

## Detaljplan för Ytterbyn 14:65

Samhällsbyggnadsnämnden har 9 november 2021 § 170 antagit detaljplanen samt upphävt strandskyddet inom planområdet.

Beslutet har vunnit laga kraft 3 december 2021.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anders Öqvist  
Planingenjör

Karolina Östberg  
Samhällsplanerare

Kopia till:  
Länsstyrelsen i Norrbottens län  
Lantmäterimyndigheten i Norrbottens län  
Sökande, Jens Nilsson



KALIX KOMMUN

Dnr 2021-423-PDP

Antagen av SBN: 2021-11-09  
Vunnit laga kraft: 2021-12-03

## Detaljplan för Ytterbyn 14:65

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

#### PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 11 maj 2021 § 87 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan Ytterbyn 14:65.

##### **Planförfarande**

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900). 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 och handlingarna revideras då det bedöms vara relevant (detta skede ingår formellt inte i processen men det förklarar och förtydligar inför granskningskedet).*

##### **Granskning**

*Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Inkommer inga synpunkter emot planförslaget kan begränsat förfarande användas vilket innebär att granskningskedet utgår.*

##### **Granskningsutlåtande**

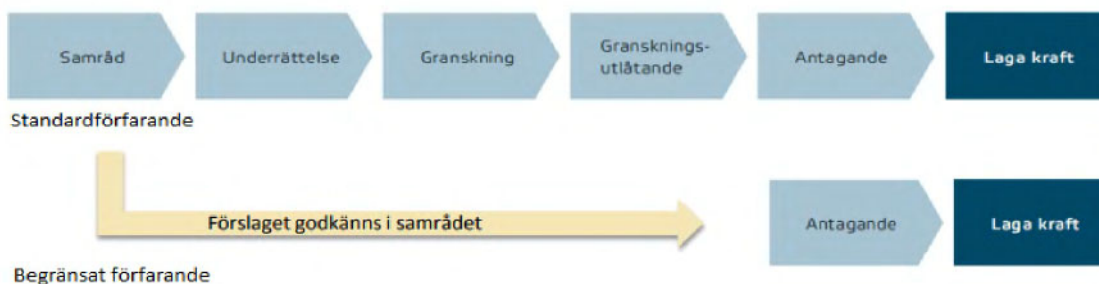
*Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

##### **Antagande**

*Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden.*

##### **Laga kraft**

*Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft.*





## KALIX KOMMUN

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra ytterligare en komplementbyggnad på fastigheten Ytterbyn 14:65. Gällande byggnadsplan för fritidsbebyggelse, fastställd 1971-09-03, medger en byggnadsyta på 100 m<sup>2</sup>. Byggrätten kommer även att medge viss tillbyggnad eller nybyggnad.

### BAKGRUND

Fastighetsägaren till Ytterbyn 14:65 ansöker om upprättande av ny detaljplan för Ytterbyn 14:65, belägen på Finskören i Kalix-Nyborgs skärgård för att erhålla utökad byggrätt.

### PLANDATA

#### Läge och areal

Området är beläget på ön Finskören i Kalix-Nyborgs skärgård, i Finskörfjärden, nära Storön. Ön utgörs av två sammanhängande höjdparter och har en yta på ca åtta hektar. Området är detaljplanelagt med en byggnadsplan fastställd 1971-09-03 och området består av fritidsbebyggelse. Planområdet omfattar fastigheten Ytterbyn 14:65 med en total yta på ca 2000 m<sup>2</sup>.



Figur 1. Översiktsskarta, planområdet rödmarkerat. Observera att fastighetsgränserna på denna karta ej stämmer överens med de verkliga gränserna



Figur 2. Översiktsskarta, planområdet markerat med pil

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Ytterbyn 14:65, vilken är i privat ägo.

### TIDIGARE BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 11 maj 2021 § 87 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Ytterbyn 14:65. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade också att planprocessen ska ske med standardförfarande samt att sökande bekostar detaljplanearbetet.

### Översiktliga planer och program

#### Översiktsplan

Området ligger inom detaljplanelagt fritidsområde enligt översiktsplan från 2009. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner för det aktuella området.

I översiktsplanen för Kalix kommun anges att kommunen är positiv till att medverka till planändringar som möjliggör för utökad byggrätt för bostäder där de lokala förhållandena är gynnsamma samt att en godtagbar va-lösning kan uppnås och att fastighetsägaren får bekosta





## KALIX KOMMUN

detta. Enligt praxis kan byggrätten i detaljplaner för fritidsbebyggelse höjas till 175 m<sup>2</sup> men ska även kunna anpassas till tomtstorleken i det enskilda fallet. Ytterbyn 14:65 uppgår till 2050 m<sup>2</sup> och bedöms därmed kunna ha en större byggrätt än vad befintlig plan medger. En ny byggrätt om cirka 200 m<sup>2</sup> skulle innebära en exploateringsrad om cirka 10% av fastighetsarean vilket inte bedöms vara orimligt.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Fastigheten Ytterbyn 14:65 omfattas av en byggnadsplan från 1971, akt bet. 25-NKX-4590. Området är avsatt för fritidsbebyggelse.



Figur 3. Urklipp ur Byggnadsplan B 25-NKX-4590

### Riksintressen

Riksintressen regleras i miljöbalken (MB). Att ett område klassas som riksintresse innebär att området har särskilt högt värde och därför är av särskild betydelse. Särskild hänsyn ska tas till klassade riksintressen i den fysiska planeringen och riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas värden.

Planområdet ligger i följande utpekade riksintresseområden:

- Riksintresse för försvarsmakten, lågflygningsområde enligt 3 kap 9 § MB. Försvarsmaktens lågflygningsområden utgör områden av betydelse för totalförsvaret. Norrbotten anges vara ett av de riksintressanta områdena för lågflygning eftersom det bland annat kännetecknas av att vara mycket glesbefolkat. Lågflygningsområdena kan skadas av uppförande av höga objekt.
- Riksintresse för kust- turism och friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB. Norrbottens skärgård. Natur och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv.
- Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB. Norrbottens kust och skärgård. Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer. Området är mycket stort och omfattar fyra kommuner i Bottenviken.



## KALIX KOMMUN

Hela Norrbottens skärgård är utpekad som riksintresseområden för friluftsliv (3:6 MB) samt kustturism och friluftsliv (4:2 MB).

Det aktuella detaljplaneområdet innehåller inga bekräftat skyddade naturvärden. Planområdet är sedan lång tid ianspråktagen tomtmark. Mot strandlinjen är det prickmark. Kommunen bedömer att planen inte kommer skada riksintressenas värden.

### **Strandskydd**

Gällande byggnadsplan fastställdes 1971 vilket innebär att området inte har omfattats av generella strandskyddet som infördes 1975. Genom lagändring i strandskyddsbestämmelserna 2009/2010 återinträder strandskyddet när en äldre detaljplan ersätts av en ny plan, helt eller delvis. Det särskilda skäl som bedöms föreligga för upphävande av strandsdispens enligt miljöbalken 7 kap 18 c § är enligt punkt 1, att området är ianspråktaget (befintlig tomt).

Sedan gällande byggnadsplan upprättades har fastighetsgränsen bland annat på grund av landhöjning hamnat på längre avstånd från vattenlinjen. Området mot vattnet är enligt gällande byggnadsplan markerat som Vb-område och utgörs av vattenområde som ej får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus eller dylikt. Då gällande plan upprättades 1971 omfattas detta område inte av strandskyddet.

### **Kulturskydd**

Inga kända objekt finns inom planområdet.

### **Naturskydd**

Området berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Vegetationen består främst av granskog med alskogsridå längs vattnet.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats inom planområdet. Ett antal fågelarter har skådats i omkringliggande områden och rapporterats in i artportalen (2011-2021). De sårbara arterna tofsvipa, svärta, myrspov, bläsand, stjärtand, kricka, brunshane, havstrut, backsvala och hussvala, nära hotade arterna kråka, hornuggla, strandskata, svartsnäppa, gråtrut, havsörn, skedand, drillsnäppa, skrattmå, fiskmå, skråntrarna, tretåig hackspett, spillkråka, pilgrimsfalk, talltita, björktrast, rödvingetrast, sävsparv och ärtsångare samt starkt hotade arterna brunand, bergand, årta, storspov och grönfink har observerats i närområdet. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter eller dess häckningsplatser har dock inte påträffats inom själva planområdet.

### **Mellankommunala intressen**

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

### **Miljö kvalitetsnormer och miljömål**

Planen bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer eller miljömål.

### **Bedömning av betydande miljöpåverkan**

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § MB ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § MB. Om betydande miljöpåverkan antas och en strategisk miljöbedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsningssamrådet.





## KALIX KOMMUN

### Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Kommunen ska även samråda med länsstyrelsen om undersökningen och länsstyrelsen ombeds att yttra sig i frågan under samrådstillfället. Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande kommunens bedömning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vatten

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande. Enligt tidigare byggnadsplan samt SGU:s jordartskarta utgörs grundlaget av moränmark. Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan tidigare är bebyggt och inga större byggrätter tillåts.

Planområdet ligger inom Norrbottens skärgårds kustvatten. Samtliga vattenområden inom Ytterbyns skifteslag är delade enligt reglerna i 1 kap 5 § JB. Ytterbyn 14:60 bedöms därför ha rådighet över vattenområdet som närmast angränsar fastigheten.

Se bilaga för undersökning av betydande miljöpåverkan för mer information.



Figur 4. Urklipp ur SGU:s jordartskarta

### Miljötekniska markförhållanden

Då marken har använts för fritidsbebyggelse bedöms det inte föreligga risk för föroreningar i området. Befintligt område är ej identifierat som potentiellt förorenat enligt Länsstyrelsen. Ingen miljöteknisk markundersökning bedöms behöva genomföras under planprocessen. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.

### Störningar

Inga störningar bedöms förekomma inom planområdet. Inga yttre störningar och risker är kända för planområdet.



## KALIX KOMMUN

### **Trafik**

Då planområdet är förlagt på en ö utan landförbindelse förekommer ej biltrafik. Färder till och från ön sker med båt, vanligen med småbåtshamnen Marahamn som utgångspunkt på fastlandet, ca 1 km från planområdet. Berörd fastighet har en småbåtsbrygga. Tillkommande trafik med anledning av planens genomförande bedöms bli obetydlig.

### **Teknisk försörjning**

#### *Elnät*

Fastigheten är ansluten till elnätet. Grundregeln är att tillstånd krävs av ledningsägaren vid flytt av ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av fastighetsägaren.

#### *Vatten- och avlopp*

Planområdet ligger ej inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Enskilt avlopp anordnas på egen fastighet. Vid nyetablering eller ändring av befintlig avloppsanläggning ska ansökan om tillstånd respektive anmälan enligt miljöbalken göras skriftligen till samhällsbyggnadsnämnden. Dricksvatten medförs från fastlandet och havsvatten kan användas för hushållsvatten.

#### *Avfall*

Kommunal sophämtning finns ej inom området. Avfall lämnas till godkänd mottagare.

#### *Dagvatten*

Infiltreras inom planområdet.

### **Bebyggelse**

Befintlig bebyggelse utgörs av en huvudbyggnad samt mindre komplementbyggnader. Planförslaget innebär att prickmarken enligt tidigare byggnadsplan minskas, vilket gör att den byggbara ytan ökar. Byggrätten begränsas till 200 m<sup>2</sup> på fastigheten jämfört gällande byggnadsplan som medger byggyta på max 100 m<sup>2</sup>. Planförslaget innebär en byggnadshöjd på 3 meter generellt på fastigheten, jämfört gällande byggnadsplan där byggnadshöjden är reglerad till högst 3 meter för huvudbyggnad och 2,3 meter för komplementbyggnad.

Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Om byggnader placeras närmare andra byggnader än 8 meter ställs särskilda krav på brandskydd enligt 8 kap 4 § plan- och bygglagen.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte bör påverka landskapsbilden negativt då området sedan tidigare är bebyggt.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Tidplan**

Planförslaget bedöms kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden hösten/vintern 2021.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.



## KALIX KOMMUN

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

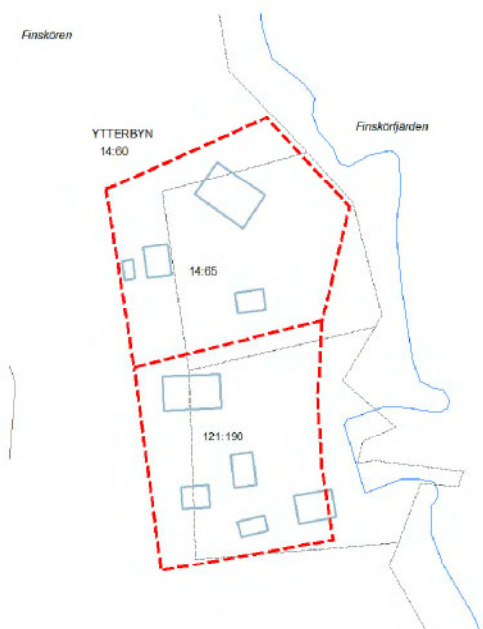
Planförslaget kommer inte att omfatta allmän platsmark.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning som möjliggörs av planen

Fastigheten kan ej delas upp i flera fastigheter då minsta fastighetsstorlek är 2000 m<sup>2</sup>. Planen föranleder ingen ändrad fastighetsbildning.

Gränserna för Ytterbyn 14:65 och Ytterbyn 121:190 redovisas endast schablonmässigt i lantmäteriets fastighetskarta (registerkartan). I samband med fältbesök har gränsmarkeringar, byggnader och strandlinje inmätts med RTK-GPS enligt HMK standardnivå 2. Inmätta gränser har rapporterats till Lantmäteriet för uppdatering av fastighetskartan.



Figur 5. Inmätta fastighetsgränser, röd markering. Fastighetsgränser enligt fastighetskartan, svart markering.

### Rättigheter

Inga inskrivna rättigheter berör området.

Området närmast vattnet är enligt gällande byggnadsplan markerat som Vb-område. Området får utbyggas med det som erfordras för mindre bryggor, båthus eller dylikt. Rättigheten kan tryggas civilrättsligt genom att bilda ett servitut mellan fastighetsägaren och ägaren av strand- och vattenområdet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet som krävs för planens genomförande bekostas av sökande.





## KALIX KOMMUN

### **SAMRÅD**

Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse. Handlingarna har reviderats något med anledning av inlämnade samrådsyttranden.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

Planen har upprättats av planingenjör Anders Öqvist och samhällsplanerare Karolina Östberg på Kalix kommun i samråd med sakägare, samhällsbyggnadsnämnden samt länsstyrelsen och lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2021-08-25

REVIDERAD 2021-10-22

Planförfattare,

Anders Öqvist  
Planingenjör, Kalix kommun

Karolina Östberg  
Samhällsplanerare, Kalix kommun

**Antagen av SBN: 2021-11-09**

**Vunnit laga kraft: 2021-12-03**