



KALIX KOMMUN

Ändring av detaljplan för Pålänge 3:75 m.fl.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Planbestämmelseförteckning med ändring av planbestämmelser
- Plankarta med redovisade fastigheter
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-12 § 110 att processen med att ändra byggnadsplanen för Pålänge 3:75 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 och handlingarna revideras då det bedöms vara relevant (detta skede ingår formellt inte i processen men det förenklar och förtydligar inför granskningsskedet).

Granskning

Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Om planförslaget godkänns i samrådet kan granskningsskedet utgå.

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.



Figur 1. Planprocess vid standardförfarande

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



KALIX KOMMUN

SYFTE MED PLANÄNDRINGEN

Syftet med planändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna utöka byggrätten för fastigheten Pålänge 3:75 m.fl.

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Pålänge 3:75 har ansökt om att ändra gällande detaljplans högsta tillåtna byggnadsarea från 80m² till 175m² för att skapa planmässiga förutsättningar att bygga ut befintlig huvudbyggnad. Fastigheten har idag utnyttjat hela sin byggrätt.

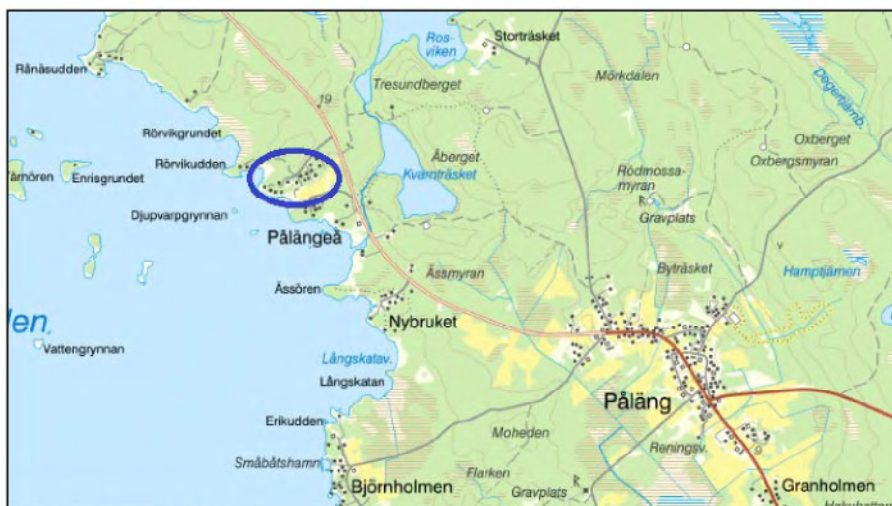
Gällande byggnadsplan medger inte detta eftersom byggnadsplanen anger att endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras inom resp. tomtplats och att byggnadernas sammanlagda byggnadsarea inte får överstiga 80 m². Detaljplanen har ändrats för vissa fastigheter inom planområdet år 2017.

En förfrågan skickades ut till ägarna av de fastigheter i planområdet som inte omfattas av planändringen från 2017, med syfte att undersöka om intresse fanns att ingå i denna planändring. Av dessa svarade ägarna till sex fastigheter att de ville ingå i planändringen, vilket innebär att planförslaget omfattar totalt 7 fastigheter.

PLANDATA

Områdets läge och area

Planområdet är beläget i Djupviken ca 3 km från byn Pålänge och ca 17 km väster om Kalix centrum.



Figur 2. Översiktskarta, aktuellt område blåmarkerat

Översiktsplan

För området gäller den kommuntäckande översiktsplanen, antagen 2009. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Det aktuella området redovisas som ett område detaljplanlagt för fritidsbostäder (Fd). Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

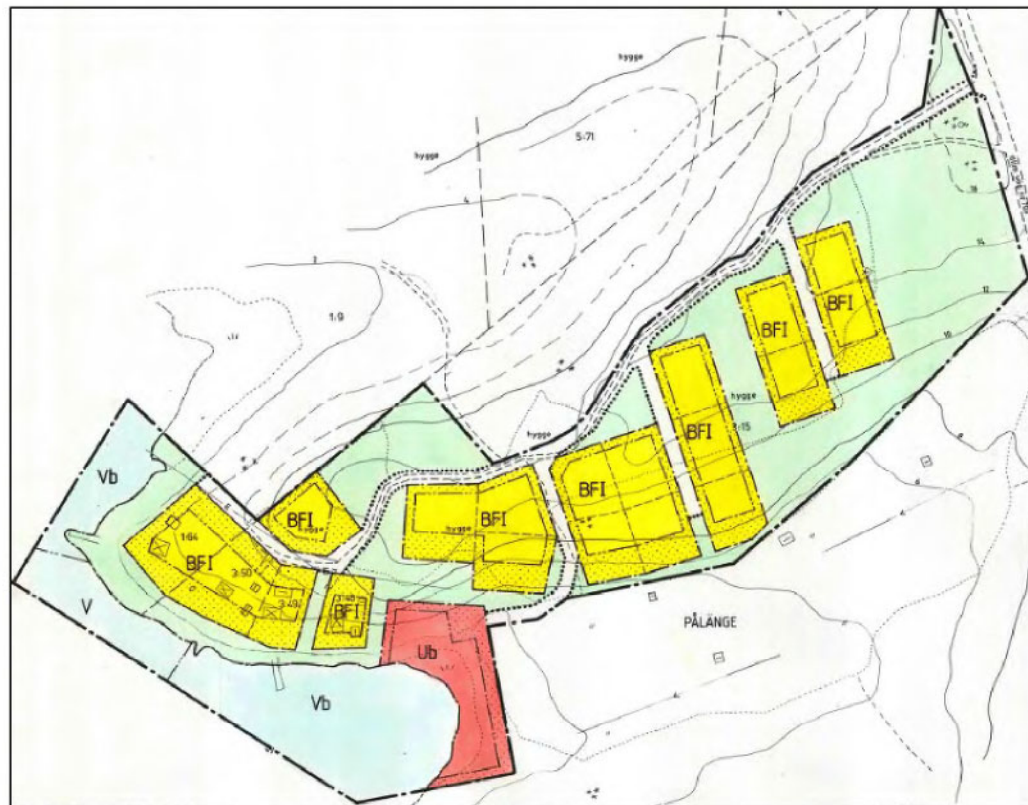
För området gäller en byggnadsplan, fastställd 1983-02-02 akt bet. 25-P83/7. Området i byggnadsplanen är avsatt för friliggande bostäder i en våning där totala byggrätten för varje tomtplats reglerats till högst totalt 80m² byggnadsarea.

Detaljplanen har ändrats 2017 vilket innebär att vissa av ingående fastigheter fick utökad byggrätt från totalt 80 m² till 175 m². Vid planändringstillfället avstod ungefär hälften av ägarna till berörda fastigheter att medverka, främst av ekonomiska skäl.



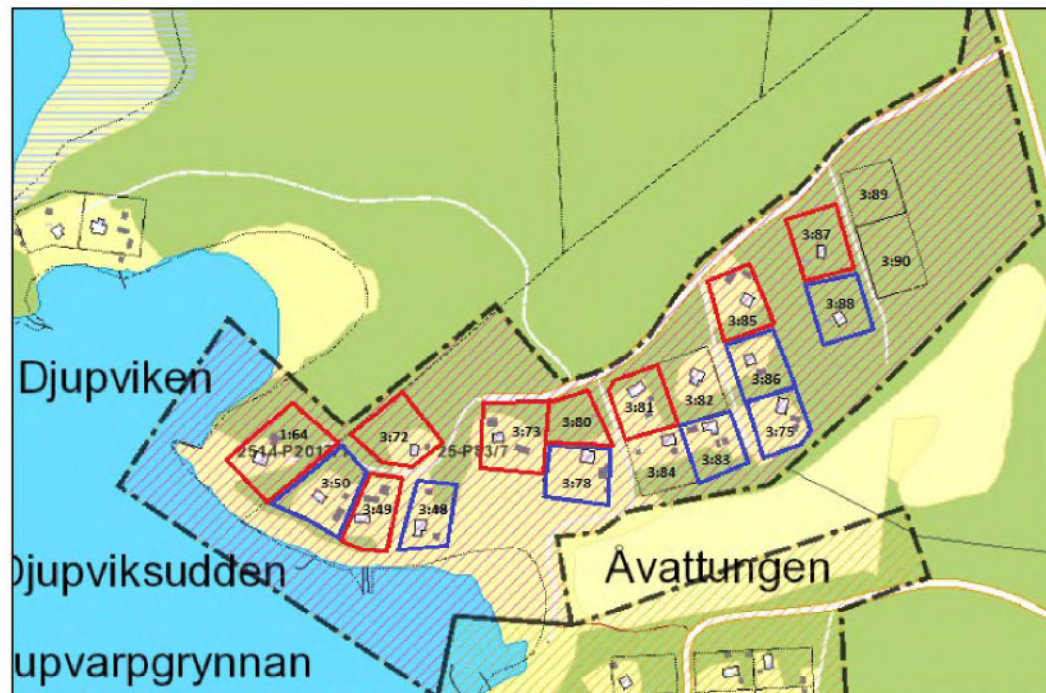
KALIX KOMMUN

3



Figur 3. Gällande byggnadsplan akt bet. 25-P83/7.

Befintlig byggnadsplan gäller oförändrat i sin helhet förutom i de avseenden som redovisas i planbestämmelseförteckningen. Fastigheterna inom gällande planområde som berörs av ändringen är Pålänge 3:48, 3:50, 3:75, 3:78, 3:83, 3:86 samt 3:88. Se översigtskarta nedan.



Figur 4. Fastigheterna som omfattas av aktuellt planförslag är blåmarkerade. Rödmarkering avser de fastigheter som omfattades av planändringen 2017.



KALIX KOMMUN

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-12 § 110 att starta processen med att ändra byggnadsplanen för Pålänge 3:75. Planändringen sker genom ändring av gällande byggnadsplans bestämmelser. Planprocessen ska ske med standardförfarande.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade genom delegationsbeslut 2020-11-24 att ställa ut planförslaget för samråd. Planhandlingarna reviderades något med anledning av inkomna yttranden under samrådstiden. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade genom delegationsbeslut 2021-02-05 att ställa ut planförslaget för granskning.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, MB. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Kulturskydd

Planområdet innehåller inga kända objekt som berörs av kulturskydd.

Naturvård

Området berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Teknisk försörjning

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar planområdet bestående av 0,4 kV luftledning och 0,4 kV markkabel. Byggnadsåtgärder får inte utföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av fastighetsägaren.

Vattenförsörjningen sker genom en gemensam vattentäkt i planområdets nordöstra del intill Störvägen.

Enskilda avloppsanläggningar finns inom aktuellt planområde. Vid nyetablering eller ändring av befintlig avloppsanläggning ska ansökan om tillstånd respektive anmälan enligt miljöbalken göras skriftligen till samhällsbyggnadsnämnden.

BEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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 av planen, programmet eller ändringen, 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 ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela 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.

KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

Permanent bosättning

En ökad bygg rätt kan skapa en mer flexibel användning av fritidshusområdet med längre vistelser, och även på längre sikt uppmuntra 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 m.m., vilket kan leda till kostnadsökningar för kommunen.

Kommunens bedömning

Kommunen bedömer att fastigheterna i området i huvudsak fortfarande kommer användas för fritidshusändamål efter planändringen och att permanent bosättning är möjlig vid nollalternativet, det vill säga om gällande byggnadsplans bestämmelser fortsatt gäller i sin helhet för aktuella fastigheter. I den kommuntäckande översiktsplanen har kommunen tagit ställning till att en friare syn på bosättningar samtidigt kan innebära att Kalix kommuns attraktivitet ökar genom att människor tillåts bosätta sig på natursköna platser, vilket skulle kunna bidra till möjligheten till att rekrytera nyckelpersoner, företag och dylikt som på sikt kan resultera i tillväxt för kommunen.

Under lång tid har efterfrågan ökat på att få bygga mer i befintliga fritidshusområden. Många väljer idag att bo i lägenhet för bekvämlighetens skull, för att under vissa perioder vistas i sina fritidshus där efterfrågan på mer utrymme ökat. I enstaka fall har fastighetsägare valt att bosätta sig permanent i sina fritidshus, vilket i sig inte är otillåtet. Att ändra användningen från fritidshus till permanentboende utan att göra några fysiska åtgärder är varken bygglov- eller anmälningspliktigt, men i och med ändrad användning ska kraven i bygglagstiftningen som gäller för ändringsåtgärder tillämpas. Det innebär att vissa bygglovs- eller anmälningspliktiga åtgärder krävs för att till exempel uppfylla kraven på tillgänglighet.

Trafik

Om trafiken ökar till fritidshusområdet kan den samfälliga tillfartsvägen Pålänge ga:11 behöva ökat underhåll eller höja standarden, vilket kan medföra ökade kostnader för andelsägarna i Pålänge ga:11.

Kommunens bedömning

Kommunen bedömer utifrån platsbesök att vägen är i gott skick för att vara samfällig väg till ett fritidshusområde. Fritidshusområdet används i nuläget i stor utsträckning över hela året och planändringen bedöms inte medföra att trafikflödet ökar till området annat än marginellt. Standard på vägen bestäms av andelsägarna till Pålänge ga:11.

PLANKARTA

I handlingarna till denna ändring av planbestämmelser ingår ingen ny plankarta utan hänvisning sker till gällande plankarta där fastigheterna som omfattas av planändringen redovisas.

PLANBESTÄMMELSER

De ändrade planbestämmelserna redovisas i gällande planbestämmelseförteckning. Efter att planändringen vunnit laga kraft får dessa ändringar rättsverkan.



KALIX KOMMUN

6

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planändringen föranleder inga förändringar i rådande fastighetsindelning.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns fyra gemensamhetsanläggningar:

Pålänge GA:11 (väg),
Pålänge GA:12 (grönområden)
Pålänge GA:13 (vattentäkt)
Pålänge GA:14 (småbåtshamn)

Planförslaget bedöms inte påverka gemensamhetsanläggningarna ovan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för planarbetet fördelas mellan ägarna av de fastigheter som omfattas av planändringen.

ÖVRIGA FRÅGOR

Planändringen leder inte till några andra förändringar i genomförandeavseende.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

Upprättad 2020-10-30 Reviderad 2021-02-02

Planförfattare,

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

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare, Kalix kommun

Antagen av SBN: 2021-03-30

Vunnit laga kraft: 2021-05-06

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

Ändring av planbestämmelser 2021

* Lydelse utgår

 Ny lydelse

tillhörande förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å del av Pålänge 3:15 m m inom Kalix kommun, Norrbottens län

§ 1

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Ändring av planbestämmelser 2017

* Lydelse utgår

 Ny lydelse

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.

Med Ub betecknat område får användas endast som upplagsplats för båtar och får bebyggas endast med för detta ändamål erforderliga båthus och förvaringsbyggnader.

§ 2

MARK SOM EJ FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får ej bebyggas.

§ 3

BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 4

TOMTPLATSENS STORLEK

Tomtplats får ej givas mindre areal än 1500 m².

§ 5

BYGGNADS LÄGE

* Byggnad får ej uppföras närmare gräns mot granntomtplats än 6 meter.

Byggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter

Högst en huvudbyggnad samt tre komplementbyggnader får uppföras per fastighet

§ 6

BYGGNADERS ANTAL OCH STORLEK

**Mom 1. På med F betecknad tomtplats får endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad uppföras.

På med F betecknad tomtplats får huvudbyggnad och gårdsbyggnader tillsammans inte ges en större byggnadsyta än 175 kvm

**Mom 2. På med F betecknad tomtplats får huvudbyggnad och gårdsbyggnad tillsammans ej upptaga större areal än 80 m².

§ 7

VÅNINGSAKTAL OCH BYGGNADSHÖJD

Mom 1. På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

Mom 2. På med I betecknat område får huvudbyggnad och gårdsbyggnad ej uppföras till större höjd än 3.5 resp 2.8 meter.

§ 8

ANTAL LÄGENHETER

Huvudbyggnad får inrymma högst en bostadslägenhet. Gårdsbyggnad får innehålla boningsrum.

**Å med F betecknat område får huvudbyggnad ej inrymma fler än en bostadslägenhet. Gårdsbyggnad får ej innehålla boningsrum.

Kalix 1981-12-16

Lennart Sjöström
.....
Lennart Sjöström
länslantmätare

Detta byggnadsplaneförslag har antagits av Kommunfullmäktige i Kalix den 22/4 1982, § 74

betygar:

The Perin

11.082-1905-82

Tillhör länsstyrelsens i Norrbottens län beslut den 2. febr. 1983 i ovan angivna ärende.

Eva Olsson
Eva Olsson