



KALIX KOMMUN

Dnr 2020-829-PDP

## Ändring av detaljplan för Bodön 1:76 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 2020-08-25 § 143 att processen med att ändra byggnadsplanen för Bodön 1:76 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 granskningskedet).*

##### **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 granskningskedet 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**

2

## **SYFTE**

Syftet med planändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna utöka byggrätten för fastigheterna Bodön 1:76 m.fl.

## **BAKGRUND**

Fastighetsägaren till Bodön 1:76 ansöker om att ändra gällande detaljplan för den egna fastigheten för att skapa planmässiga förutsättningar att kunna uppföra ett garage.

Gällande byggnadsplan medger inte detta eftersom byggnadsplanen anger att endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras inom respektive tomtplats och att byggnadernas sammanlagda byggnadsarea inte får överstiga 80 m<sup>2</sup>. Idag är byggrätten på fastigheten fullt utnyttjad.

En förfrågan om att ingå i planändringen skickades ut till närliggande fastigheter, där flertalet anslöt sig. Under samrådet har ytterligare två fastigheters ägare valt att ingå vilket innebär att totalt 10 fastigheter omfattas av planändringen.

## **PLANDATA**

### **Områdets läge och area**

Planområdet är beläget i Bodön ca 6 km från Sangis och ca 25 km öster om Kalix centrum.



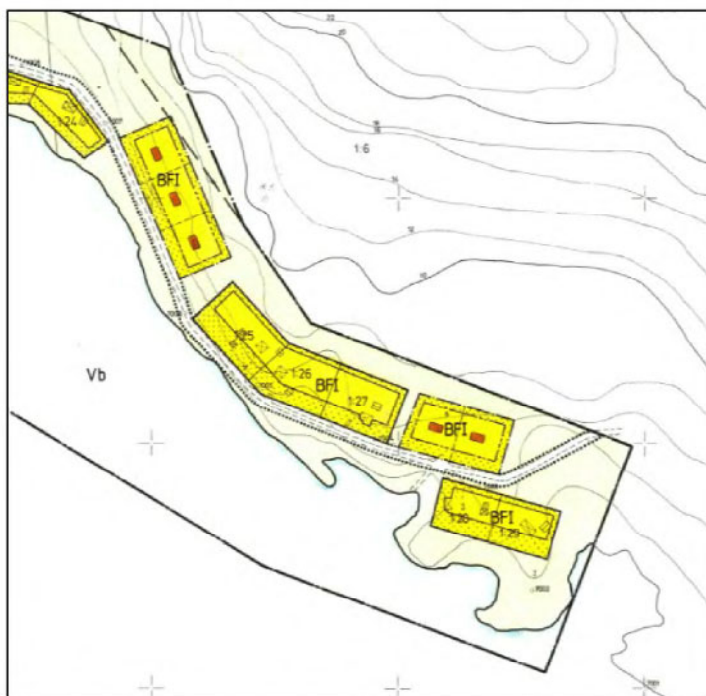
Figur 2. Översiktskarta, aktuellt område blåmarkerat

### **Översiktsplan**

För området gäller den kommuntäckande översiktsplanen, antagen 2009. Det aktuella området redovisas som ett område detaljplanlagt för fritidsbostäder (Fd). I översiktsplanen avser kommunen inta en generös inställning till att byggrätterna tillåts öka genom ändring av detaljplaners bestämmelser. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

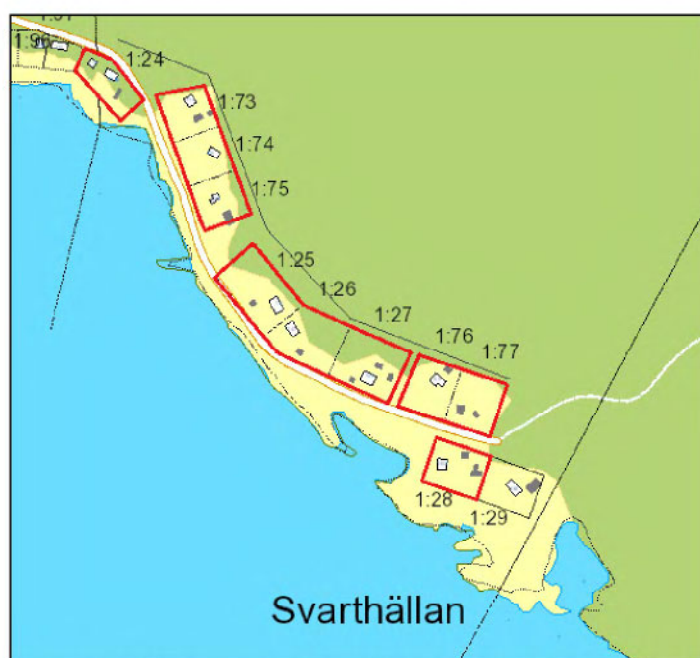
### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

För området gäller en byggnadsplan, fastställd 1990-03-29, akt bet 25-P90/109. Området i byggnadsplanen är avsatt för friliggande bostäder i en våning där totala byggrätten för varje tomtplats reglerats till högst 80m<sup>2</sup> byggnadsarea. I planen är högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader och komplementbyggnader reglerad till 3,5 meter respektive 2,8 meter. Endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras per tomtplats. Gårdsbyggnad får inte innehålla boningsrum.

**KALIX KOMMUN**

Figur 3. Urklipp ut gällande byggnadsplan, akt bet. 25-P90/109.

Befintlig byggnadsplan gäller oförändrat i sin helhet förutom i de avseenden som redovisas i planbestämmelseförteckningen. Fastigheterna planområde som berörs av planändringen är Bodön 1:24 1:25, 1:26, 1:27, 1:28, 1:73, 1:74 1:75, 1:76 samt 1:77. Se karta nedan.



Figur 4. Planändringen omfattar fastigheter inom rödmarkerade områden.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-08-25 § 143 att processen med att ändra byggnadsplanen för Bodön 1:76 kan starta. Planändringen sker genom ändring av gällande byggnadsplans bestämmelser. Planprocessen skall ske med standard förfarande.





## KALIX KOMMUN

### Riksintressen

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

### Kulturskydd

Inga kända objekt.

### Naturskydd

Fastigheterna som berörs av planförslaget angränsar till Svarthällbergets naturreservat som bildades 1995. Naturreservatet är mest känt för sin blomsterrikedom, vilket beror på kalkrik berggrund. Naturreservatet eller arterna inom detta bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom aktuella fastigheter inte ingår i reservatet och endast ökad byggrätt föreslås.

### Teknisk försörjning

Enskilda vatten- och avloppsanläggningar finns inom aktuellt planområde. Vid nyetablering eller ändring av befintlig avloppsanläggning ska ansökan om tillstånd respektive anmälan enligt miljöbalken göras skriftligen till samhällsbyggnadsnämnden. WC får inte anordnas.

Fastigheterna är anslutna till elnätet.

### BEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. miljöbalken, MB, 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 myndigheten 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 4 kap 34§ plan- och bygglagen.

### 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.

Länsstyrelsen meddelar i sitt samrådsyttrande daterat 22 december 2020 att de delar kommunens ställningstagande att förslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

### KONSEKVENSER

#### Bebyggelse

Planförslaget medger en högsta byggnadsarea på totalt 175m<sup>2</sup> per fastighet. Planförslaget innebär att byggnadshöjden för komplementbyggnader tillåts vara 0,2 meter högre än gällande detaljplan, vilket i kombination med ökad byggnadsarea kan påverka utsikten för att andra raden av bebyggelsen. Planförslaget tillåter också att högst en huvudbyggnad och tre komplementbyggnader får uppföras per fastighet och att komplementbyggnad får innehålla boningsrum.



## KALIX KOMMUN

### Kommunens bedömning

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påverkar landskapsbilden negativt. Större delen av fastigheterna i området har redan förbrukat hela byggrätten och flertalet är överbyggda sedan lång tid. Föreslagen byggrätt skulle innebära en exploateringsgrad på ca 5-10% av fastighetsarean enligt aktuell fastighetsindelning, vilket innebär att stora delar av fastigheterna kan lämnas obebyggda.

I och med att planförslaget tillåter att endast en huvudbyggnad får uppföras samt komplementbyggnad får innehålla boningsrum kan byggnader i form av gäststugor med begränsad bekvämlighet uppföras. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden oavsett om boningsrum finns eller ej, och bör inte ha full boendestandard då det är att anse som ytterligare en huvudbyggnad.

### *Ökad vistelse - permanent bosättning?*

I och med en utökad byggrätt kan användningen av fritidsboenden inom planområdet upplevas mer flexibelt under året, vilket även skulle kunna öka 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.

### Kommunens bedömning

Kalix kommun anser att syftet med planområdet fortfarande är bostäder för fritidsändamål, men det finns inget hinder att bosätta sig permanent i sitt fritidshus. Att bosätta sig i ett fritidshus utan att göra några fysiska åtgärder är varken bygglovs- eller anmälningspliktigt. Det är däremot ett ändrat användningssätt och definieras som ändring av byggnad enligt 1 kap 4 § plan- och bygglagen, PBL. Fastighetsägaren har därmed ett ansvar att byggnaden uppfyller kraven i bygglagstiftningen, t.ex. kraven på tillgänglighet, vilket innebär att vissa bygglovs- eller anmälningspliktiga åtgärder kan behöva genomföras.

Kommunen bedömer generellt att en friare syn bosättningar kan 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.

### 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.

### GENOMFÖRANDEFRÅGOR

#### Tidplan

Planförslaget bedöms kunna antas under våren 2021.

#### Genomförandetid

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

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Planändringen föranleder inga förändringar i rådande fastighetsindelning.

**KALIX KOMMUN****Rättigheter och gemensamhetsanläggningar**

Officialservitut (tillfartsväg) Sangis GA:1, akt bet 25-F1978-1272.1  
Ledningsrätt för starkström, akt bet 25-F1993-517.1

Planförslaget bedöms inte påverka rättigheterna ovan.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

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

**ÖVRIGA FRÅGOR**

Ändringarna 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 2020-12-04      Reviderad 2021-02-22

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**



2023-880-90

(2102-12473-89)

1 (2)

18 19 09-14

**Ändring av bestämmelser 2021**

\* Lydelse utgår

Ny lydelse

BODÖN 1:6 (del av) m fl  
Kalix kommun Norrbottens länFörslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för  
fritidsbebyggelseB E S T Ä M M E L S E R

## 1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

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

## 2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

## 3 § BYGGNADSSÄTT

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

## 4 § BYGGNADS LÄGE

Byggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter.

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

## 5 § EXPLOATERING AV TOMT

\* 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

\* 2 mom Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 80 kvadratmeter.

\* 3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

1 mom Högst en huvudbyggnad samt tre komplementbyggnader får uppföras per bostadsfastighet.

2 mom Största tillåtna byggnadsarea är 175 m<sup>2</sup> per bostadsfastighet.

3 mom Huvudbyggnad får inrymma högst en bostadslägenhet. Komplementbyggnad får innehålla boningsrum.

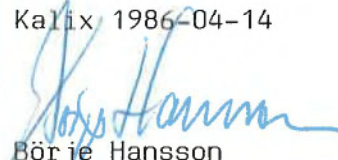
## 6 § BYGGNADS UTFORMNING


1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

\* 2 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,8 meter.

På med I betecknat område är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnader

Kalix 1986-04-14

  
Börje Hansson  
Distriktslantmätare

  
Bert Stridfelt  
Ingenjör

DETTA BYGGNADSPLANEFÖRSLAG HAR ANTAGITS  
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE I KALIX DEN 28/10 1986,  
§ 203 BETYGAR

  
TORE RESIN  
KOMMUNSKRETERARE

2023-880-90

Tillhör länsstyrelsens i Norrbottens län beslut  
den 29 mars 1990 i ovan  
angivna ärende.

  
Ingvar Sandberg