



KALIX KOMMUN

Dnr 2020-1047-PDP

Detaljplan för Ytterbyn 55:1 m.fl.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 juni 2021 § 114 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Ytterbyn 55:1.

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 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.

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.



Standardförfarande



KALIX KOMMUN

PLANENS SYFTE

Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka planområdet med kvartersmark för ytterligare bostäder för fritidsändamål samt anpassa planen till befintliga förhållanden i övrigt. Den nya detaljplanen innebär också att byggrätten inom kvartersmarken utökas något vilket medger viss ny- eller tillbyggnad.

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Ytterbyn 55:1 ansöker om upprättande av ny detaljplan för området, beläget på Törvesön strax söder om Nyborg. Detta då området önskas utökas med fler tomter samt anpassas till befintliga förhållanden.

Planerad ändring bedöms inte försämrade befintliga byggrätter och planändringen innebär att fler kommer att kunna dela på anläggnings-, drift- och underhållskostnader för bland annat vatten och avlopp, vägar, grönområden och hamn. Nyttan bedöms därmed större än eventuella olägenheter för projektet.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget intill Repskärsfjärden i Bottenviken på Törvesön söder om Nyborg. Till Kalix centrum är det knappt 1,5 mil. Planområdet omfattar en total yta på ca 13,5 hektar.



Figur 1. Översiktskarta, planområdet rödmarkerat



Figur 2. Översiktskarta, planområdet markerat med pil

Markägförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Ytterbyn 32:1, 121:81, 66:1, större delen av Ytterbyn 55:1 samt hela fastigheterna Ytterbyn 55:2-55:13. Fastigheten 55:4 ägs av AB Törvedsön, övriga fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 juni 2021 § 114 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Ytterbyn 55:1 m.fl. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade också att planprocessen ska ske med standardförfarande samt att sökande bekostar planläggningen.



KALIX KOMMUN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Gällande kommuntäckande översiktsplan för Kalix är antagen 2009. Aktuellt planområde ligger inom markerat område för fritidshusområde med detaljplan som i sin tur ligger inom ett större skogsbruksområde. Planförslaget bedöms inte påverka översiktsplanens intentioner för det aktuella området på ett negativt sätt.

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 detta. Enligt praxis kan byggrätten i detaljplaner för fritidsbebyggelse höjas till 175 m² men ska även kunna anpassas till tomtstorleken i det enskilda fallet. Fastigheterna varierar i storlek och uppgår till 1500-2000 m². De bedöms därmed kunna ha en större byggrätt än vad befintlig plan medger. En byggnadsarea om 15 % av fastighetsarean skulle innebära en byggrätt på ca 225-300 m² av fastighetsarean vilket inte bedöms vara orimligt.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan *Detaljplan över del av Ytterbyn 32:1 och 55:1* (akt 25-P96/1), som vunnit laga kraft 9 februari 1995, reglerar område för friliggande (F) bostäder (B) i högst en våning (I). Tillåten byggnadsarea och placering regleras genom bestämmelse att byggnad inte får uppföras (**prickmark**) samt största tillåtna byggnadsarea per tomtplats 100 m².

I gällande detaljplan finns även avsatt yta för vattenområde för småbåtshamn (**WV₁**).



Figur 3. Urklipp ur Detaljplan 25-P96/1

Genom planändring *Ändring av detaljplan över del av Ytterbyn 32:1 och 55:1 (Törvedsön)* (akt 2514-P14/4), laga kraft 2014-02-11, utökades byggrätten till max 175 m² per tomtplats. Genomförandetiden för detaljplanen förlängdes 15 år i samband med planändringen.

Detaljplaneförslaget ersätter endast större delen av gällande plan. De delar av gällande detaljplan belägna utanför det mer sammanhållna bebyggelseområdet lämnas kvar oförändrade. Detta då de inte ingår i det mer sammanhållna bebyggelseområdet i planområdets mitt samt



KALIX KOMMUN

ingår i andra fastigheter där tomter inte blivit avstyckade eller bebyggda inom planområdet som planen medger. Det finns heller inte något behov av en ny plan i dessa delar.

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.

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

I det aktuella detaljplaneområdet finns inga identifierade skyddade naturvärden. Planområdet är till viss del ianspråktagen tomtmark. Kommunen bedömer att planen inte kommer skada riksintressenas värden.

Strandskydd

I miljöbalkens kapitel 7 återfinns de skäl som kan föranleda upphävande av strandskydd:

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser;

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Delar av planområdet ligger inom område för generellt strandskydd. Genom lagändring i strandskyddsbestämmelserna 2009/2010 återinträder strandskyddet när en äldre detaljplan ersätts av en ny plan, helt eller delvis. De särskilda skäl som åberopas för upphävandet av strandskyddet är att marken enligt punkt 1, redan är ianspråktagen och naturmiljön är därmed påverkad av mänskliga aktiviteter. De tomter i raden närmast vattnet som är belägna inom 100 meter från vattnet är alla utom en redan bebyggda med fritidshus och komplementbyggnader. Fastigheten Ytterbyn 55:13 är vid upprättande av planförslaget inte bebyggd, men anses vara ianspråktagen eftersom markförberedande åtgärder genomförts inför byggnation i



KALIX KOMMUN

enlighet med beviljat marklov som beslutats 21 juni 2021. Kvartersmarken för den obebyggda fastigheten har samma utbredning som i gällande detaljplan vilket innebär att en ny detaljplan inte bör påverka strandskyddets syften mer än gällande detaljplan gör. Även punkt 3 åberopas inom hamnområdet eftersom småbåtshamnen måste ligga vid vattnet. Upphävandet av strandskyddet har utformats som en administrativ bestämmelse a₁ och a₂ enligt 4 kap 17 § PBL. Strandskyddet upphävs samma dag som detaljplanen vinner laga kraft.

I området i närmast anslutning till vattnet har allmänheten fullt tillträde. En del av området mot vattnet är enligt gällande detaljplan markerat som vattenområde samt småbåtshamn. För att ytterligare säkerställa fri passage närmast stranden har planbestämmelse införts om att marken inom småbåtshamnen samt 10 meter mot vattnet inom kvartersmark för bostäder inte får förses med byggnader, så kallad punktprickad mark. All mark längs vattnet täcks av strandskyddet bortsett kvartersmark för bostäder samt område för småbåtshamn vilket innebär att man inte får utföra åtgärder i området som går emot strandskyddsreglerna. Inom strandskyddat område är det förbjudet att utföra åtgärder som kan skada växt- och djurliv. Åtgärder som kan skada växt- och djurliv kan vara t.ex. att fälla träd, muddra, lägga upp massor eller gödsla. Naturliga stränder har också en viktig funktion genom att strandvegetationen ofta fungerar som ett biologiskt filter. Detta innebär bland annat att det är förbjudet att röja undan vegetation eller ändra markfloran för att få bättre vattenutsikt.

När en detaljplan upprättas så sker en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Planerade samt utförda åtgärder med påföljande förändringar av naturmiljön bedömdes vid antagandet av gällande plan och planändring ur allmän synpunkt ha företräde framför att behålla området intakt. Lagstiftningen har förändrats sedan första detaljplanen för området antogs, men syftet med strandskyddslagstiftningen d.v.s. trygga rätten till stränder för allmänheten och bevara växt- och djurlivet är lika som tidigare.

Vid fastställandet av gällande detaljplan från 1995 hade Länsstyrelsen ingen erinran mot att kvartersmarken förlades 70 meter från strandlinjen. Detaljplanen medgav därmed att ett avstånd av 70 meter mellan kvartersmarken och strandlinjen med en bredare prickmark mot vattnet. Ursprunglig underlagskarta från detaljplanen stämmer dock ej med verkligheten då strandlinjen ligger högre upp än markerat, vilket resulterar i att avståndet mellan vattnet och kvartersmark för bostäder i verkligheten är ca 50 meter. Kommunen bedömer dock att strandskyddets syfte inte påverkas då ett utrymme på ca 50 meter för fri passage möjliggör att stranden fortsatt är tillgänglig för allmänheten. Kvartersmarken för bostäder är inom 100 meter från strandlinjen i princip densamma som enligt gällande plan. Kommunen bedömer därför att föreliggande detaljplan innebär en likvärdig påverkan på strandskyddet i förhållande till vad gällande detaljplan medför.

Kulturskydd

Inga kända objekt finns inom planområdet.

Naturskydd

Området berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Vegetationen består av blandskog där det dominerande trädslaget är tall.

Ett antal fågelarter har skådats i nära anslutning till planområdet samt i omkringliggande områden och rapporterats in i artportalen (2011-2021). På Törvesön har den sårbara arten lappuggla och den näta hotade arten mindre hackspett observerats. På Killingörudden i anslutning till området har de sårbara arterna kricka, småfläckig sumphöna, myrspov, havstrut, gråtrut, lappuggla, backsvala, hussvala, rödstrupig piplärka och tallbit, de nära hotade arterna skrattmå, fiskmå, fjällvråk, rödvingetrast, alfågel, järpe, strandkata, drillsnäppa, skrântärna, smålom, duvhök, havsörn, fjällvråk, tretåig hackspett, mindre hackspett, spillkråka, pilgrimsfalk, kråka, talltita, ärtsångare, björktrast, rödvingetrast, svartvit flugsnappare, videsparv och sävsparv samt de starkt hotade arterna storspov, tornseglare, grönfink observerats.



KALIX KOMMUN

En del befintliga träd bör sparas så långt det är möjligt då det tar lång tid för nyplanterade träd att växa upp. Stora träd fungerar som vind- och solskydd och är bra att behålla ur ett dagvattenperspektiv. De bidrar även till en mjukare övergång mellan skog och bebyggelse om träd sparas, samt att det är positivt för flora och fauna att ha en mix av äldre och yngre träd.

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 miljö påverkan

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

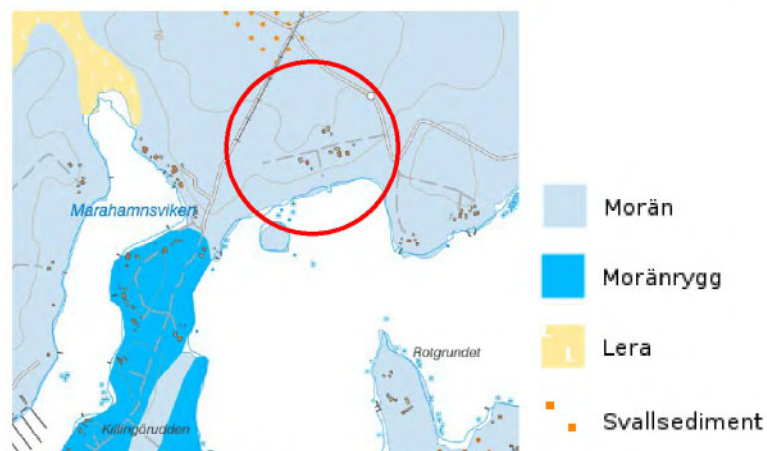
Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljö påverkan. En strategisk miljö bedömning har därför inte upprättats. Kommunen ska även samråda med länsstyrelsen om undersökningen och länsstyrelsen ombeds att yttra sig i frågan under samråd stunden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vatten

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande. Planområdet ligger på en moränhöjd med sluttning ned mot vattnet. Marken som avses planläggas för nya tomter utgör i dagsläget grönområde i gällande detaljplan och är bevuxen av tät ungskog där det dominerande trädslaget är tall. Enligt SGU:s jordartskarta skala 1:25 000-1:100 000 är jordarten inom planområdet morän. Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan tidigare är bebyggt och inga större byggrätter tillåts.



Figur 4. Urklipp ur SGU:s jordartskarta, planområdet markerat med rött.



KALIX KOMMUN

Samtliga vattenområden inom Ytterbyns skifteslag är delade enligt reglerna i 1 kap 5 § JB. Ytterbyn 55:1 bedöms därför ha rådighet över vattenområdet som närmast angränsar fastigheten.

Sedan tidigare finns beslut från kommunen angående beviljad strandskyddsdispens samt från Länsstyrelsen för anmälan om vattenverksamhet och att återvinna icke-farligt avfall för anläggningsändamål. I samband med detta verkar en del vegetation ha tagits ned på naturområdet nedanför fastigheterna Ytterbyn 55:12, 55:2 och 55:2 för att bereda plats åt muddermassorna. Marken har jämnats till, men får inte underhållas och användas som tomtmark utan ska fortsatt vara naturområde med ringa skötsel. Området omfattas fortfarande av strandskydd.

Planområdet ligger inom vattenförekomsten Repskärsfjärden i Bottenviken. Se bilaga för undersökning av betydande miljöpåverkan för mer information.

Miljötekniska markförhållanden

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom fastigheten. 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.

Radon

Enligt radonriskkartering för Kalix kommun 1997, så är planområdet ej inom högriskområde för radon. Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av samrådshandlingarna.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Störningar

Inga störningar bedöms förekomma inom planområdet. Trafikintensiteten kommer sannolikt öka något i och med utökningen av fler tomtpatser. De tillkommande tomterna bedöms dock inte medföra en ökad trafikmängd som skapar störningar i området eller för omgivningen. De eventuella störningarna som kan uppkomma är av mindre art och bedöms inte skapa olägenhet för omgivningen. Inga yttre störningar och risker är kända för planområdet.

Trafik

Biltrafik förekommer inom planområdet. I och med att planen möjliggör för fler tomter kommer även biltrafiken öka. Området angörs via en enskild väg. Detaljplanen möjliggör även för ytterligare anslutande väg till lokalgatan längs med planområdets gräns. Kommunen bedömer dock att trafiken kommer öka obetydligt ur störningssynpunkt. Hastighetsbegränsningen i området är i dagsläget 70 km/h (nvdb.webb).

I detaljplanen regleras område för GATA, med enskilt huvudmannaskap. Gatorna har översiktligt projekterats för att säkerställa vägområdets utbredning samt acceptabla lutningar (max 10%). Vägområdet rymmer körbana (ca 5 meter) samt diken (lutning 1:3). Vändplanerna är dimensionerade för renhållningsfordon.

Avsikten är att ytor för parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Tillkommande trafik med anledning av planens genomförande bedöms bli obetydlig och någon särskild bullerberäkning bedöms inte vara nödvändig.



KALIX KOMMUN

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

Teknisk försörjning

Elnät

Bebyggda fastigheter inom planområdet är i dagsläget anslutna till det allmänna elnätet. Möjlighet finns till anslutning till det allmänna elnätet för nytillkommande fastigheter. Grundregeln är att tillstånd krävs av ledningsägaren vid flytt av ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av fastighetsägaren. Offert begärs av ledningsägaren. Vid eventuell schaktning inom område med befintliga markkablar ska kabelutsättning begäras. Befintliga elnätsanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Anläggningar får inte uppföras invid eller över en elnätsanläggning så att säkerhetsavstånd inte hålls.

Vatten- och avlopp (spillvatten)

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.

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

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet 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 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. Markens och/eller omgivningens beskaffenhet avgör valet av reningsmetod.

Planområdet ligger ej inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker idag genom borrade brunn i området. Anläggningen bedöms dock inte kunna tillgodose alla tillkommande fastigheter. Om förutsättningar finns kan ny brunn anläggas. Anslutning av vatten kan även göras till det kommunala nätet via närliggande område. Om ytterligare enskild dricksvattenförsörjning anordnas inom planområdet måste ett skyddsavstånd mellan avloppsanläggningar och dricksvattenbrunn fastställas. Bedömning av skyddsavstånd 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. Om en gemensam vattentäkt ska anordnas för fler än enstaka en- eller tvåbostadshus innebär detta tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. i Miljöbalken och tillstånd krävs då från mark-och miljödomstolen.

Enskilda avloppsanläggningar kan anläggas inom de delar av planområdet där avstyckade fastigheter redan är sålda, men gemensamma anläggningar ska eftersträvas. De flesta av dessa fastigheter har sedan tidigare blivit beviljade och nyligen installerat enskilda avloppsanläggningar. Nytillkommande samt befintliga fastigheter som inte ännu sålts måste i och med planförslaget ordna gemensamhetslösning för vatten och avlopp för att få startbesked (se figur 5). Kommunen bedömer att villkoret för startbesked är befogat då tre kvartersrader med enskilda anläggningar på varje fastighet inte anses lämpligt. Anläggning av avlopp med ansluten WC eller BDT-vatten kan anläggas inom planen markerade yta för teknisk anläggning. Ansökan om tillstånd/anmälan, i enlighet med miljöbalken, ska göras skriftligen till samhällsbyggnadsnämnden.

**KALIX KOMMUN**

Det finns även möjlighet för anslutning till det kommunala VA-nätet genom anslutning via närliggande områden. Samtliga anslutningsärenden utanför ett verksamhetsområde kräver individuell prövning. Kommunen ska därför kontaktas i god tid för att kontrollera om det är möjligt med anslutning. Vidare framgår att anslutning av fastigheter utanför verksamhetsområde endast kan ske om både VA-huvudman och övrig part är överens och avtal skrivs.



Figur 5. Gråmarkerat visar de fastigheter som täcks av kravet att gemensam vatten- och avloppsanläggning behöver ha kommit till stånd innan startbesked kan beviljas.

Uppvärmning

Det finns inga fjärrvärmeledningar utbyggt till Törvesön. Uppvärmning förutsätts ske med förnyelsebar energikälla. Bostäderna avses endast användas som säsongsbostäder.

Avfall

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

För närvarande gäller att fastigheter med permanentboende skall anslutas till kommunens sophämtning. Övriga fastigheter kan i dagsläget ansluta sig frivilligt på abonnemang om 3, 4 eller 6 månader. Kommunen anvisar en plats för placering av sopkärl. Avfall med producentansvar lämnas till återvinningsstation eller återvinningscentral.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras på respektive fastighet samt i öppna diken inom planområdet.



KALIX KOMMUN

BEBYGGELSE

Befintliga förhållanden

De befintliga bostäderna inom planområdet är friliggande och uppförda i en våning med träfasader i röd samt grå kulör. Tillhörande komplementbyggnader finns i olika storlekar.

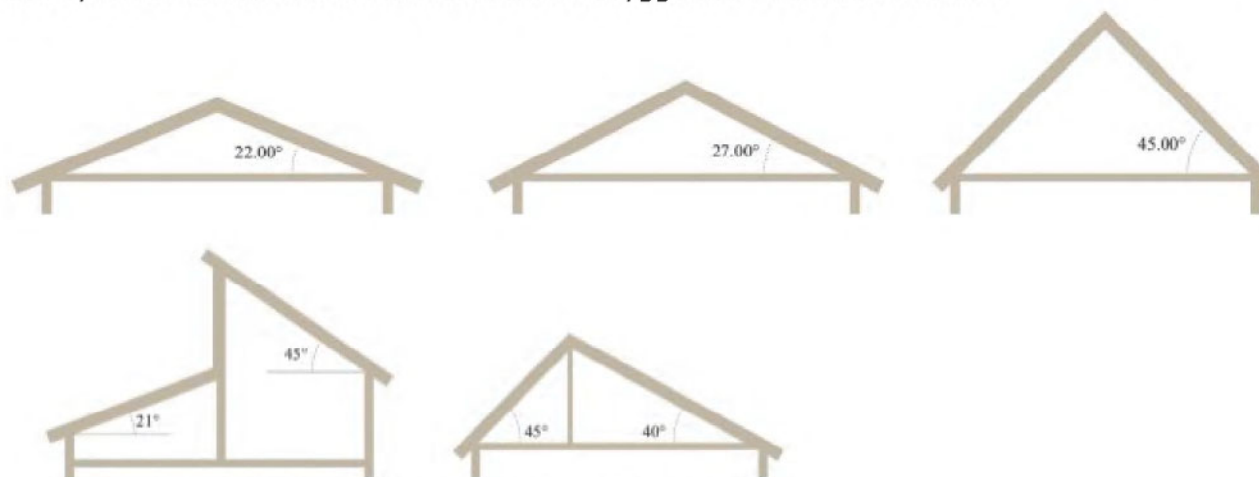


Figur 6. Foton på befintlig bebyggelse inom planområdet.

Planförslag

Ny detaljplan reglerar område för bostad (**B**) med endast friliggande bostadshus. Högsta tillåtna byggnadshöjd regleras till 5 meter för huvudbyggnad samt 3,5 meter för komplementbyggnad. Högsta byggnadshöjd inom ytor för transformatorstation, pumpstation samt övriga tekniska anläggningar regleras till 3 meter. Tillåten byggnadsarea regleras genom bestämmelse att största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean men får som mest uppgå till 350 m². Minsta fastighetsstorlek är reglerad till 1500 m².

Nyttillkommande byggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns i öst-västlig riktning. Takvinkeln får vara mellan 13 och 45 grader. Bebyggelsen ska utformas med träfasad som får målas i dämpad kulör, svart, brunt, grått eller rött. Prickmark behålls enligt gällande plan mot vattnet för att hålla upp bebyggelsen från strandområdet samt längs tomternas nord- och sydsidor för att öka avståndet mellan bebyggelsen i de olika raderna.

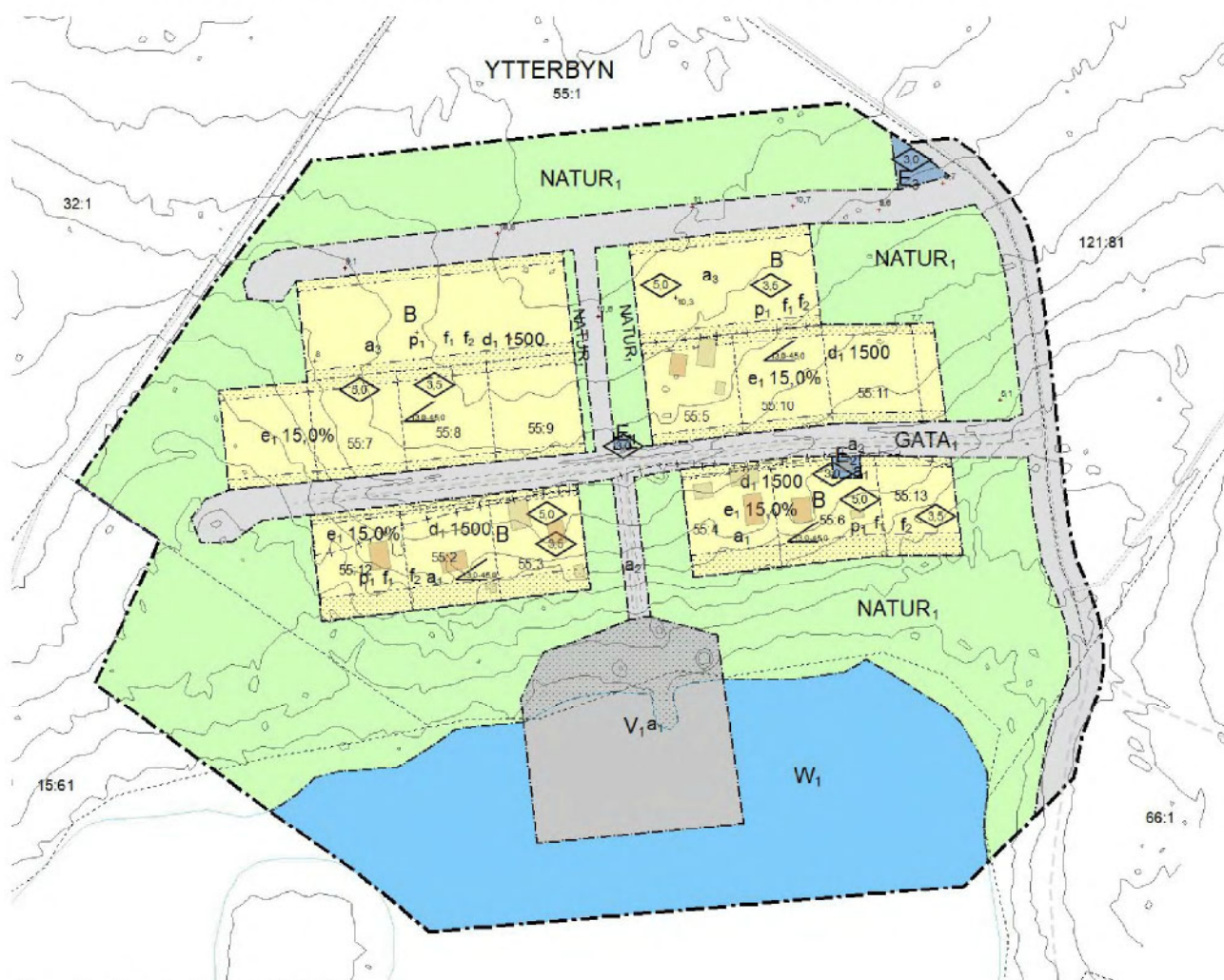


Figur 7. Illustration exempel på möjlig takutformning (Boverket.se)

**KALIX KOMMUN**

Detaljplanen medger att bostadsbebyggelsen uppförs med ett varierat arkitektoniskt formspråk. Reglering av fasadmateriäl, kulör, höjd samt takvinklar innebär att bebyggelsen får ett sammanhållet intryck och harmonierar med den omgivande bebyggelsen och omgivande natur. Jämfört gällande detaljplan ger planförslaget en större flexibilitet när det gäller placering av byggnader inom fastigheterna samt en ökad byggnadsarea. Planförslaget innebär även att ytterligare fastigheter kan styckas av från fastigheten Ytterbyn 55:1. Tomternas placering är anpassad utifrån terrängen.

Området för småbåtshamn (**V₁**) får utbyggas med det som erfordras för mindre bryggor eller dylikt för småbåtshamn. Inom området för småbåtshamn samt inom gatemark och kvartersmark för bostäder inom 100 meter från vattnet är strandskyddet upphävt.



Figur 8. Plankarta med höjdkurvor.

Landskapsbild

Landskapsbilden kan komma att påverkas av en byggnadshöjd på 5 meter samt fler tomter. Om träd sparas mellan bebyggelsen blir ingreppet i landskapsbilden inte lika stort. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påverkar landskapsbilden på ett betydande negativt sätt då det innebär ett avgränsat område samt tillkommande delar främst förläggs längre bort från strandlinjen.



KALIX KOMMUN

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan vara fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt.

Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet – allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka en känsla av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Service

Mataffär finns i Nyborg, förskola och skola F-6 finns i Ytterbyn. Närmsta busshållplats finns i Nyborg. Annan service, såsom vård, skolor och dagligvaruhandel finns i Kalix, ca 1,5 mil från planområdet. Lekplats, elljusspår och grönområden för rekreation finns i Nyborg/Ytterbyn.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planförslaget bedöms kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under våren 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I planområdet är det enskilt huvudmannaskap för allmän plats, NATUR och GATA. Anledningen till enskilt huvudmannaskap är för att få en enhetlig förvaltning eftersom det inte finns något kommunalt huvudmannaskap i angränsande områden sedan tidigare. Planförslaget omfattar naturområden som blir tillgängliga för allmänheten. Fastighetsägaren till Ytterbyn 55:1 eller samfällighet ansvarar för skötseln av dessa.

Andelen yta markerad som NATUR bibehålls till stora delar enligt gällande plan. Dels för att dessa ytor till största delen redan täcks av gällande plan samt för att omkringliggande område är mark för skogsbruk och det anses därför rimligt att bibehålla ett avstånd för att undvika avverkning nära inpå tomtmarkerna.

Exploatören/fastighetsägaren till Ytterbyn 55:1 ansvarar för genomförandet av detaljplanen vilket innebär:

- Anlägga vägar så att planerade tomter nås med bil. Vägen dimensioneras för räddningsfordon/renhållningsfordon. Om gatubelysning ska uppföras ansvarar och bekostar även exploatören detta.
- Eventuell ledningsdragning från inkopplingspunkt till tomtgräns när det gäller kommunalt vatten och spillvatten. Det innebär att vid inkopplingspunkt upphör kommunens ansvar.
- Anordna diken inom allmän platsmark som leder dagvatten till anvisade naturområden.
- Initiera fastighetsbildningsåtgärder och eventuella gemensamhetsanläggningar.



KALIX KOMMUN

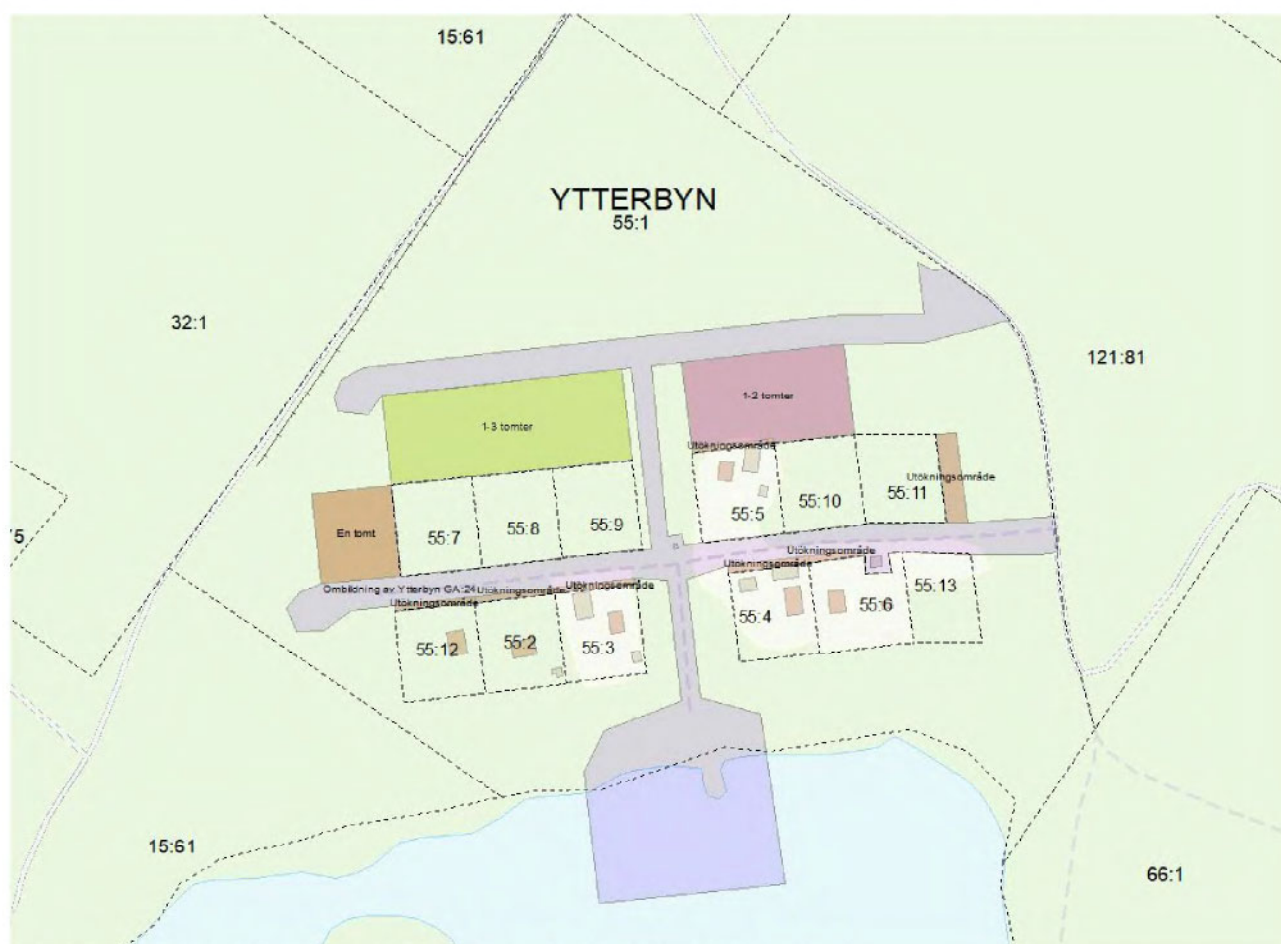
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning som möjliggörs av planen

Fastigheterna 55:2-55:13 kan ej delas upp i flera fastigheter då minsta fastighetsstorlek är 1500 m². Då kvartersmarken utökas kan fler fastigheter styckas av från fastigheten 55:1. Berorande på önskad tomtstorlek kan området utökas med upp till 6 nya tomter (se figur 9).

För avstyckning av tomter och inrättande samt ombildning av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (GA) samt bildande av samfällighetsförening för att kunna förvalta de gemensamma utrymmena (väg, hamn, grönområden etc.) samt gemensam VA-anläggning inom detaljplanens avgränsning ska ansökan om förrättning inges till Lantmäteriet.

Invid fastigheterna 55:2-55:6 samt 55:12 utökas kvartersmarken för bostäder något norrut för att fastigheterna ska kunna utökas och därmed ge plats för befintliga komplementbyggnader som i dagsläget är placerade för nära gränserna för att kunna få bygglov. Även intill fastigheten 55:11 utökas kvartersmarken vilket gör att fastigheten kan utökas. Se figur 9.



Figur 9. Illustration fastighetsrättsliga konsekvenser av planförslaget.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning samt ändring av denna görs hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drifts- och underhållsfrågor med mera. I prövningen ingår att säkerställa att anläggningen tillgodoser ett "ändamål av stadigvarande betydelse" samt att båtnadsvillkoret är uppfyllt, dvs kravet att gemensamhetsanläggningen

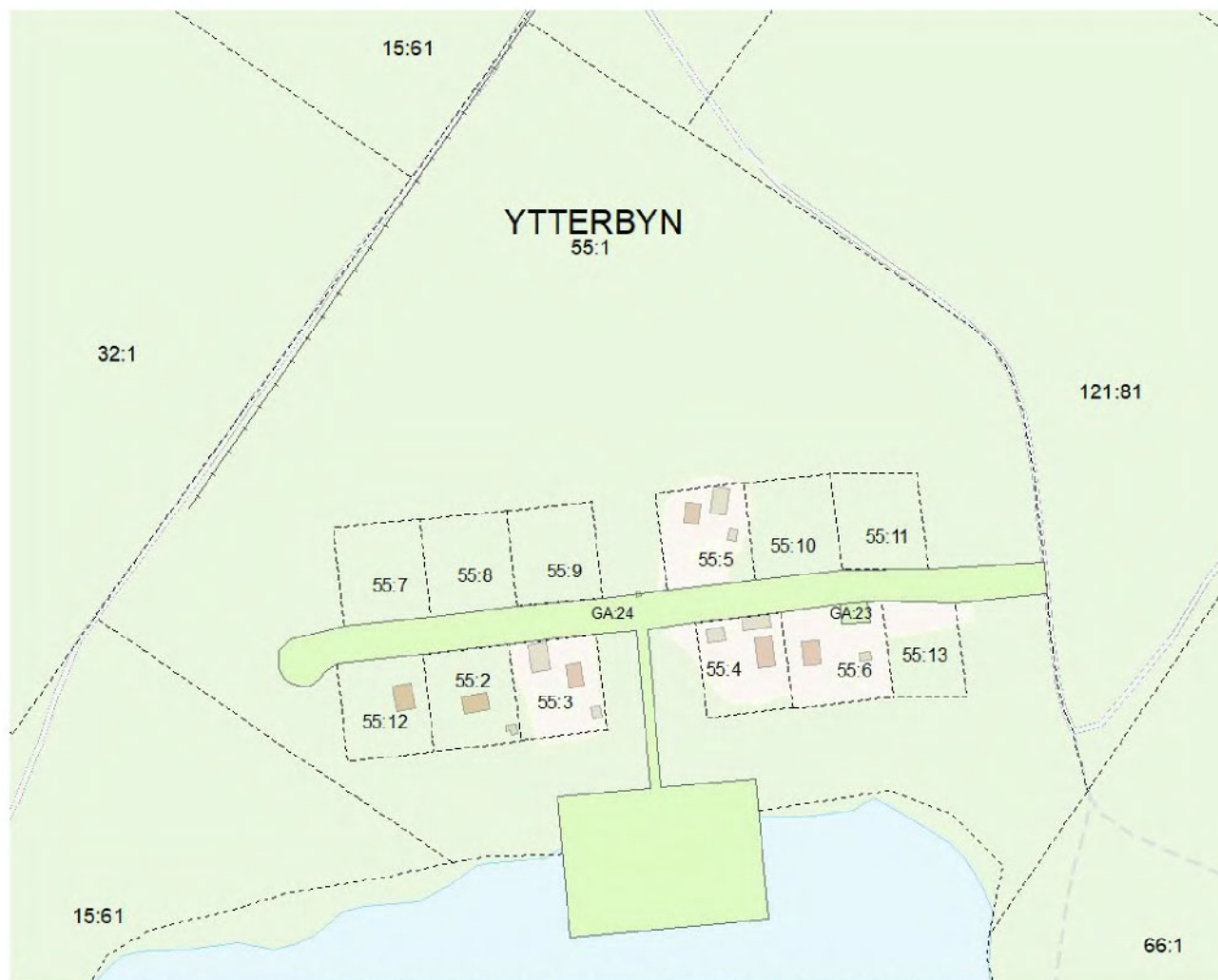


KALIX KOMMUN

ska ha fördelar som uppväger nackdelarna i form av kostnader och olägenheter för de enskilda fastighetsägarna. Den fastighetsägare som upplåter mark till en gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning om inte annat avtalats om. Det är fastigheterna som blir delägare i gemensamhetsanläggningen, inte fastighetsägarna. En gemensamhetsanläggning förvaltas av fastighetsägarna gemensamt. Är det många delägande fastigheter bildas normalt en samfällighetsförening, som därmed får rollen som huvudman för gemensamhetsanläggningen.

För område reglerad som allmän plats GATA och NATUR är avsikten att gemensamhetsanläggning inrättas. I dagsläget finns gemensamhetsanläggningarna YTTERBYN GA:24 för väg- och hamnområde samt YTTERBYN GA:23 för vattenbrunn inom planområdet. Gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas för att koppla in nya fastigheter. Nyttillkommande vägar, teknisk anläggning och förändrat hamnområde behöver tas upp i gemensamhetsanläggningarna. Förslagsvis kan gemensamhetsanläggningarna slås samman till en anläggning. Lantmäteriet gör bedömningen i det enskilda fallet beroende på hur området utvecklas.

Om planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet utan att området tas upp i det kommunala verksamhetsområdet blir gemensamhetsanläggningen ansvarig för ledningarna från inkopplingspunkten där kommunalt ansvar tar vid. Om en ny brunn anläggs inom planområdet kan gemensamhetsanläggningen behöva omprövas för att inrymma även den nya brunnen.



Figur 10. Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet, GA:23 och GA:24.



KALIX KOMMUN

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningarna YTTERBYN GA:24 samt YTTERBYN GA:23 finns inom planområdet. Det finns även avtalsservitut på stamfastigheten, dessa ska beaktas. Rättighetshavarna för dessa får själva bevaka sina rättigheter.

Inom planområdet finns även en kraftledning med en ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under byggnation, om- och tillbyggnad. I god tid inför markarbeten, exempelvis planerade grävarbeten, kontaktas berörda ledningsägare för begäran om kabelanvisning.

Alla ledningar inom området bör så långt som möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa. Samförläggning bör ske om möjligt. För uppgift om anslutning- och brukningsavgifter kontaktas respektive ledningsägare.

Behov av kompletterande tillstånd

Muddring är en tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet och behöver godkännas av myndighet innan arbete utförs. Ansökan/anmälan om vattenverksamhet görs till Länsstyrelsen och naturvärden i vattnet behöver beskrivas. Det krävs bygglov för att anordna, flytta eller väsentligt ändra småbåtshamnar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Exploatören/fastighetsägaren till Ytterbyn 55:1 står för kostnaden för upprättandet av ny detaljplan.

Kostnad allmän plats

Kostnader inom område för allmän plats kommer att uppstå när det gäller byggande av vägar samt iordningställande av diken. Ledningar för VA och el kommer att förläggas inom den allmänna platsmarken. Kostnaderna står exploatören/fastighetsägaren till Ytterbyn 55:1 för.

Kostnad kvartersmark

Inom kvartersmarken står respektive fastighetsägare för kostnader som uppstår inom egen fastighet.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningsstaxa. Exploatören/fastighetsägaren till Ytterbyn 55:1 står för förrättningskostnaderna.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare. Ledningar inom området bör så långt som möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden har börjat har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

**KALIX KOMMUN****SAMRÅD/GRANSKNING**

Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att revideras om det bedömts vara relevant.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTPERSONER

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

UPPRÄTTAD 2021-11-02

REVIDERAD: 2021-12-17

Planförfattare,

Anders Öqvist
Planingenjör, Kalix kommun

Karolina Östberg
Samhällsplanerare, Kalix kommun

Antagen av SBN: 2022-02-15 § 31

Vunnit laga kraft: 2022-03-17