



KALIX KOMMUN

Dnr 2016-950-PDP

Detaljplan för del av Bodön (Bodön 1:19 m.fl.)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 7 februari 2017 § 13 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Bodön 1:19 och att planhandläggningen sker genom utökat förfarande.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 juni 2021 § 111 att planarbetet ska finansieras genom att planavgift tas ut i samband med bygglov.

Planförfarande

Planförslaget handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Kungörelse. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i ortstidning och på kommunens anslagstavla.

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och 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 tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta planförslaget granskas under minst 3 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet. Den som vill lämna synpunkter ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planen. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till eventuella revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunen.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft.



KALIX KOMMUN

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är dels att justera byggrätten inom kvartersmarken för fritidshus till en maximal byggnadsarea om 175 m² per bostadsfastighet samt möjliggöra viss utökning av kvartersmarken för bostäder.

BAKGRUND

Fastighetsägarna till Bodön 1:19 ansöker om att upprätta en ny detaljplan för rubricerat område. Sökande vill skapa planmässiga förutsättningar för att ersätta befintlig huvudbyggnad på samma plats. Gällande detaljplan medger inte detta, eftersom befintlig byggnad uppfördes före gällande detaljplan upprättades och bedöms ha blivit planstridig i och med att befintlig plan vunnit laga kraft. Avstyckningen av fastigheten avviker något från tomtplatsen enligt detaljplanen, vilket medför att byggnaden i princip står direkt mot fastighetsgräns mot allmän plats (park, grönområde) där marken är avsatt som prickmark, mark som inte får bebyggas. Fastighetens totala byggnadsarea har sedan lång tid överskridit 80 m².

En förfrågan skickades ut våren 2021 till ett antal närliggande fastighetsägare med syfte att undersöka intresset om att låta fler fastigheter omfattas av detaljplanen. Resultatet visade på att det fanns ett stort intresse av att höja byggrätten i området. För att lättare kunna ta ett större helhetsgrepp över området bekostas planen genom att en planavgift tas ut i samband med framtida bygglov för de fastigheter som omfattas av detaljplanen. Det blir därmed inte en kostnad för fastighetsägarna förrän de får nytta av detaljplanens bestämmelser.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Bodön ca 6 km söder om byn Sangis och ca 25 km från centrala Kalix med en yta på ca 11 ha.



Figur 1. Översiktskarta, planområdet rödmarkerat

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna är Bodön 1:4, 1:6, 1:16, 1:17, 1:18, 1:19, 1:20, 1:21, 1:22, 1:23, 1:31, 1:32, 1:33, 1:34, 1:35, 1:71, 1:72, 1:78, 1:79, 1:82, 1:83, 1:84, 1:90, 1:92, 1:95, 1:96 samt 1:97.

Samtliga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.



KALIX KOMMUN

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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 därmed vara förenligt med översiktsplanens intentioner för det aktuella området.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller följande planer:

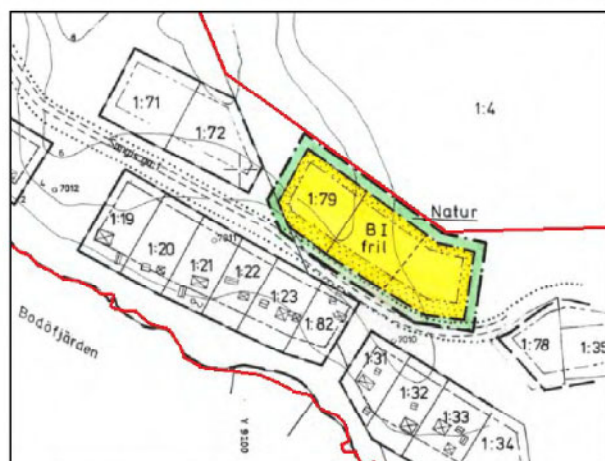
- Byggnadsplan 25-P90/109, vunnit laga kraft 1990-04-19
- Detaljplan 25-P92/35, vunnit laga kraft 1992-03-05
- Detaljplan 25-P98/54, vunnit laga kraft 1998-07-03

Området i byggnadsplan 25-P90/109 från 1990 är avsatt för friliggande (**F**) bostäder (**B**) i en våning (**I**) där totala byggrätten för varje tomtpåts reglerats till högst 80m² 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 tomtpåts. Gårdsbyggnad får inte innehålla boningsrum.



Figur 2. Byggnadsplan 25-P90/109, föreslaget planområde rödmarkerat

I gällande detaljplan från 1992 är området avsatt för friliggande (**fril**) bostäder (**B**) i en våning (**I**) där totala byggrätten för varje tomtpåts reglerats till högst 100m² byggnadsarea.



Figur 3. Detaljplan 25-P92/35, föreslagna plangränser rödmarkerade



KALIX KOMMUN

Aktuellt område i gällande detaljplansplan från 1998 är avsatt för friliggande (F) bostäder (B) i en våning (I) där totala byggrätten för varje tomtplats reglerats till högst 100m² byggnadsarea.



Figur 4. Detaljplan 25-P98/54, föreslagna plangränser rödmarkerade

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare gällande detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

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 rennäring enligt 3 kap 5 § MB.*
Område som är värdefullt för rennäringen. Områden som är av riksintresse för rennäringen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande.
- *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 ett mycket stort område som omfattar fyra kommuner i Bottenviken. Norrbottenskust och skärgård är en brackvatten- och landhöjningsmiljö.
- *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.

Planområdet ligger i närhet till riksintresse för yrkesfiske enligt 3 kap 5 § MB.

Kulturmiljö

Inga kända objekt finns inom planområdet. Om en ny/okänd lämning påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen, kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölag (SFS 1988:950).



KALIX KOMMUN

5

Naturskydd

Planområdet 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. Naturreservatet Svarthällberget angränsar till planområdet där vissa rödlistade växter påträffats. Ett antal fågelarter har skådats i nära anslutning till planområdet samt i omkringliggande områden och rapporterats in i artportalen (2011-2021).

Strandskydd

Strandskydd gäller inom planområdet. Enligt 7 kap 13 § miljöbalken, MB, syftar strandskyddet till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområde och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom strandskyddat område är det förbjudet att:

1. uppföra nya byggnader,
2. ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där,
3. gräva, spränga eller på annat sätt förbereda för sådana åtgärder,
4. utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

Anläggningar eller anordningar som är förbjudna kan till exempel vara bryggor, pirar, staket, grillplats och parkeringsplatser. Andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv kan vara att fälla fler än enstaka träd, muddra, lägga upp massor eller gödsel. För att genomföra sådana typer av åtgärder krävs strandskyddsdispens.

Genom detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det. När kommunen genom detaljplan upphäver strandskyddet, har Länsstyrelsen skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte upphävs i strid med bestämmelserna i miljöbalken. Genom lagändring i strandskyddsbestämmelserna 2009/2010 återinträder strandskyddet när en äldre detaljplan ersätts av en ny plan, helt eller delvis.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer och miljömål

Planen bedöms inte ha 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 avgränsnings- samrådet.

Kommunens bedömning

Kommunen har gjort en undersökning om planen antas medföra betydande miljö påverkan. Kommunen bedömer att planens omfattning och innehåll inte innebär att dess genomförande kan antas medföra betydande miljö påverkan. Något behov av en miljö bedömning enligt plan- och bygglagen bedöms därmed inte föreligga och således inte heller någon miljö konsekvens- beskrivning upprättas.



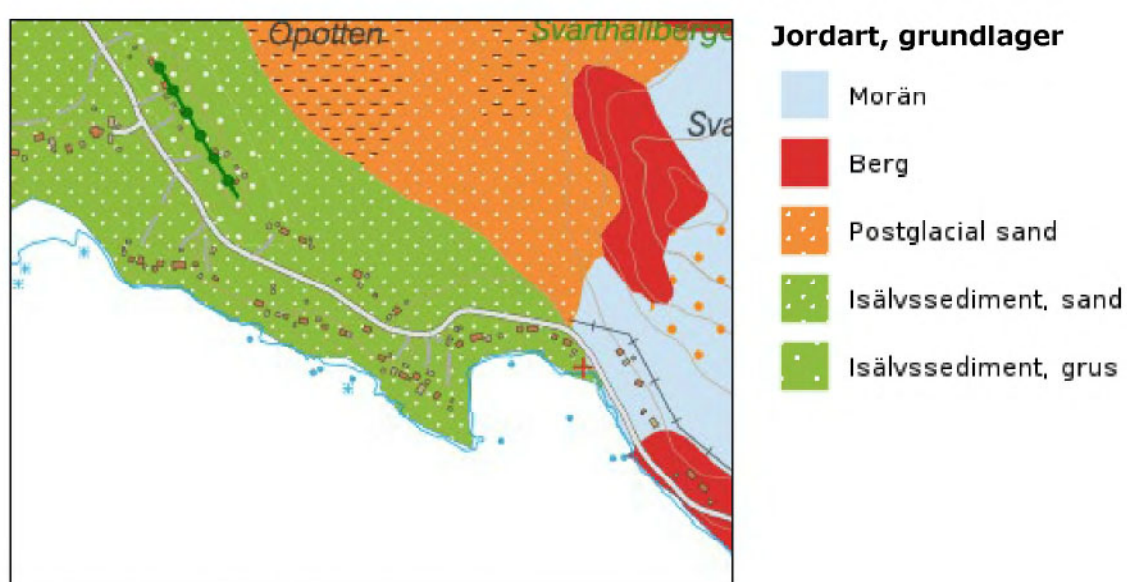
KALIX KOMMUN

6

Mark och vatten

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs grundlaget till största del av sand omgivet av morän och berg. Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan redan är bebyggt och detaljplanen inte avser utöka tomplatser på obebyggt mark.

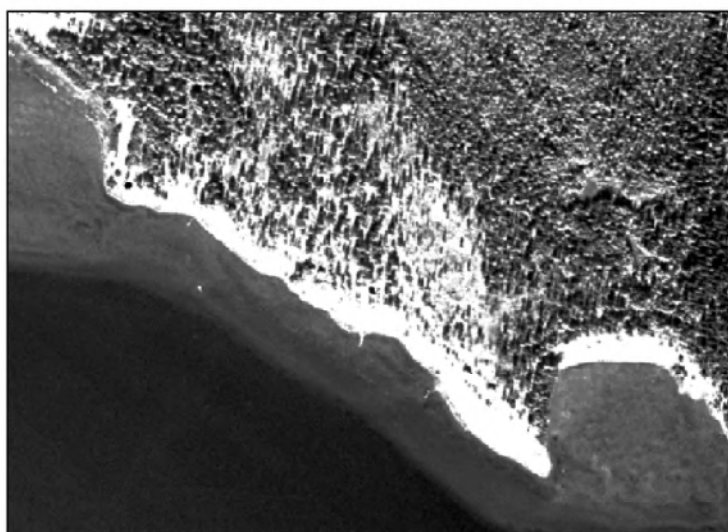
Området är i huvudsak bevuxet med tallar i varierande ålder.



Figur 5. Urklipp ur SGU:s jordartskarta

Miljötekniska markförhållanden

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Området har använts som fritidshusområde sedan 1970-talet, och tidigare har det funnits enstaka fritidshus och fiskarstugor. Kommunen känner inte till att någon verksamhet funnits i området som riskerat förorena marken. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.



Figur 6. Ortofoto referensår 1960. Aktuellt område är i stort sett obebyggt med undantag för några enstaka, mindre byggnader.



KALIX KOMMUN

7

Radon

Enligt Kalix kommuns riskkartering för markradon från 1997 så ligger delar av Bodön inom högriskområde för radon. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert, vilket innebär att detta ska beaktas vid grundläggning. Förekomsten av markradon har inte undersökts ytterligare inom planområdet i samband med framtagande av planhandlingarna.

Service

Livsmedelsbutik, restaurang, förskola och skola finns i Sangis ca sex km från planområdet.

Trafik

Tillfart till området från E4 i sker via enskilda vägen Nystadsvägen som övergår till Bodövägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (spillvatten).

Dagvatten

Inget kommunalt dagvattensystem finns i eller i anslutning till planområdet.

El- och dataförsörjning

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

Fiber finns inte framdraget till området.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Kalix kommun.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen i den del av Bodön där planområdet är lokaliserat består av fristående bostadshus för fritidsändamål där majoriteten är uppförda mellan 1970- och 1990-talet. Exempelfoton på delar av bebyggelsen redovisas på nästa sida. Ett fåtal byggnader från tidigt 1900-tal finns i området. De flesta av fastigheterna har förbrukat sin byggrätt enligt gällande detaljplaner, där flertalet av byggnaderna blev planstridiga i och med att området planlades medan vissa byggnader har tillkommit genom att avvikelser beviljats under lång tid.

Den nya detaljplanen medger en total byggrätt på totalt 175m². Planförslaget innebär också att andra raden ovanför vägen får en högre byggnadshöjd för huvudbyggnader, 4,0 meter istället för 3,5 meter. I övrigt skiljer sig inte planförslagets bestämmelser nämnvärt mot bestämmelserna i gällande detaljplaner. Föreslagen byggrätt skulle innebära en exploateringsgrad om på 7-15% av nu gällande fastighetsareor. Direkt nordväst om planområdet gäller en detaljplan från 2016 med byggrätt om 175m² byggnadsarea, och direkt öster om planområdet har gällande byggnadsplan från 1990 ändrats 2021 genom att höja byggrätten för fastigheterna till 175m². Föreslagen byggrätt enligt planförslaget gäller således i omkringliggande områden.

Kommunens bedömning

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påverkar landskapsbilden negativt. Flertalet av fastigheterna i området har redan förbrukat hela byggrätten och några av dessa är överbyggda enligt gällande planers bestämmelser. Föreslagen byggrätt återfinns i den direkta omgivningen.



KALIX KOMMUN



Figur 7. Bodön 1:19, huvudbyggnad



Figur 8. Bodön 1:20, bebyggelse



Figur 9. Bodön 1:20, huvudbyggnad



Figur 10. Bodön 1:32, bebyggelse



Figur 11. Bodön 1:83, bebyggelse



Figur 12. Bodön 1:92, huvudbyggnad



KALIX KOMMUN

9

Strandskydd

Strandskyddet upphävs genom detaljplanen för delar av planområdet (**a₁** och **a₂**) som avsatts som kvartersmark för bostäder (**B**) och allmän plats för vägområde (**VÄG₁**). Det särskilda skäl som bedöms föreligga för upphävande av strandskyddet är enligt 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken, MB, att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Samtliga fritidshusfastigheter är redan bebyggda och kvartersmarken utökas inte mer än obetydligt. Kommunen bedömer att strandskyddets syften inte påverkas då ett befintligt utrymme för fri passage, minst ca 15 meter men i snitt ca 20 meter, lämnas som naturmark (**NATUR₁**) där strandskyddet fortfarande gäller. Detta möjliggör att stranden fortsatt är tillgänglig för allmänheten och bevarar också goda livsvillkor för djur- och växtliv. Ett antal släpp mellan ca 15 - 30 meter breda är också avsatta ned mot strandområdet vilket möjliggör för allmänheten att nå stranden från allmän plats.

Naturområde

Inom naturområdet (**NATUR₁**), gäller fortsatt strandskyddet vilket innebär att det är förbjudet att vidta åtgärder som kan skada växt- och djurlivet. Åtgärder som kan skada växt- och djurlivet kan t.ex. vara att fälla träd. Avverkning/gallring av träd eller buskvegetation bör ske med stor försiktighet/restriktivitet för att inte skada växt- och djurlivet samt bevara vegetationens funktion. Genom att spara en kantzon mot vattendrag minskar även läckage av näringsämnen ut i vattnet.

Delar av naturområdet som idag fungerar som släpp mot strandområdet tas i anspråk till förmån för bostäder. Ett par av fastigheterna är bebyggda sedan lång tid på ett sätt som gör att viss del av hemfridszonen bedöms vara inom naturmark. Eftersom bebyggelsen funnits långt före gällande byggnadsplan fastställts har detta inte tagits i beaktande vid tidigare planläggning och fastighetsbildning. Kommunen bedömer att påverkan på naturmarken är acceptabel och att hänsyn har tagits till växt- och djurlivet. Naturmarken som lämnats möjliggör även fortsättningsvis för djur och allmänhet att röra sig i området.

Naturområdet som avsatts i plankartan kan uppfattas som stort i förhållande till kvartersmarken för bostäder, men ersätter i stort sett enbart den naturmark som finns i gällande planer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eftersom planområdet inte ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (spillvatten) hänvisas fastighetsägare lösa detta genom enskilda anläggningar. Enskilt vatten och avlopp anordnas med fördel genom en gemensam lösning mellan flera fastigheter. Alternativt medförs dricksvatten till området och havsvatten kan användas för hushållsvatten.

Enligt 11 kap miljöbalken, MB, är anordnande av gemensam vattentäkt för fler än enstaka en- eller tvåbostadshus en tillståndspliktig verksamhet, vilket innebär att tillstånd krävs från mark- och miljödomstolen.

Vid anordnande av enskild vattentäkt måste ett skyddsavstånd mellan enskild avloppsanläggning och dricksvattenbrunn fastställas. Bedömning av skyddsavstånd mellan 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.

Utsläpp av avloppsvatten utgör miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. 1 § MB. 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.



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. I så fall måste extra rening genom exempelvis minireningsverk anordnas, alternativt anlägga markbädd eller septitank. Det kan även vara möjligt med kombinationer av dessa lösningar. Markens och/eller omgivningens beskaffenhet avgör valet av reningsslag. Avloppsanläggningen bör även vara lokaliserad nedströms dricksvattentäkt och/eller bergvärmebrunn samt placeras lägre i terrängen än brunnen. Avloppsanläggningen får inte medföra utsläpp som påverkar vattendrag eller dricksvattentäkter.

Vid nyetablering eller ändring av befintlig avloppsanläggning ska ansökan om tillstånd respektive anmälan enligt miljöbalken göras skriftligen till samhällsbyggnadsnämnden. Ansvarig för tillståndsansökan respektive anmälan är verksamhetsutövaren, det vill säga den som avser släppa ut avloppsvatten.

Dagvatten

Varje enskild fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten på egna fastigheten, så kallat LOD. De översiktliga geotekniska egenskaperna bedöms ge goda förutsättningar till lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration inom egna tomtplatsen.

KONSEKVENSER

Permanentbosättning i området

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 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 oavsett storlek. Flertalet fritidshusområden i Kalix kommun används enstaka fastigheter för permanentboende, men det finns inget tecken på att detta ökat i och med ökad byggrätt med anledning av liknande ärenden. 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 har tagit ställning i den kommuntäckande översiktsplanen från 2009 och 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.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Riksintresse för rennäring

Stora områden i Norrbottens län är av riksintresse för rennäringen. Det kan handla om till exempel betesmark, flyttleder och kalvningsområden som anses vara särskilt viktiga för rennäringen. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte har negativ påverkan på riksintresset då varken planområdet eller kvartersmarken för bostäder utökas mer än marginellt.



KALIX KOMMUN

Riksintresse för yrkesfisket

Fisket i Bottenviken domineras av siklöja men sik och laxfiske är också av betydelse för yrkesfisket. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte har negativ påverkan på yrkesfisket på grund av att planområdet inte direkt berör fiskevattnen.

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 inte påverka riksintresset negativt eftersom huvudsyftet är att justera byggrätten för befintlig bebyggelse.

Riksintresse för kust-, turism och friluftsliv

Hela Norrbottens skärgård (söder om E4) är utpekad som riksintresseområden kust-, turism och friluftsliv (4:2 MB). Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom huvudsyftet är att justera byggrätten befintlig bebyggelse.

Trafik

Trafikintensiteten till och från fritidshusområdet bedöms inte öka med anledning av planens genomförande eftersom planförslaget inte innebär att fritidshusområdet utökas.

I vissa fall kan behov uppstå att reglera befintliga utfarter över allmän plats. Det kan handla om enstaka anslutningar över PARK eller NATUR. Behovet kan uppstå när en befintlig utfart planläggs eller en äldre detaljplan ersätts med en ny. I gällande planer för området är inte in- och utfarterna till kvartersmarken planlagd utan sker över naturmark, med undantag för detaljplan akt bet 25-P98/54. Med hänsyn till förutsättningarna i det aktuella ärendet bedömer kommunen att reglering av infarter inte krävs. Rätt till in- och utfart över stamfastigheterna är säkerställt genom avtalsservitut.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planförslaget bedöms kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under sommaren 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Om det finns särskilda skäl får kommunen enligt 4 kap 7 § plan- och bygglagen, PBL, bestämma att huvudmannaskapet ska vara enskilt.


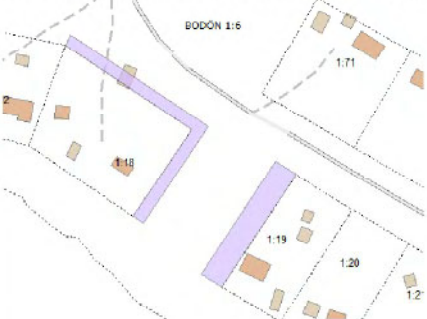


Planförslaget föreslår att huvudmannaskapet för allmän plats, NATUR₁ och VÄG₁, är enskilt. Som särskilda skäl motiveras att huvudmannaskapet sedan tidigare är enskilt inom planområdet och angränsande områden samt att området fortfarande är avsett för fritidshusbebyggelse. Kalix kommun har även som tradition att fritidshusområden i tätorternas ytterkanter förvaltas genom enskilt huvudmannaskap.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen medför att vissa av fritidshusfastigheterna kan tillföras mark från stamfastigheterna. Fastighetsbildning ansöks hos Lantmäteriet, vilken initieras och bekostas av fastighetsägarna.



KALIX KOMMUN

Fastighet	Ägare	Förändringar
Bodön 1:16 Bodön 1:17 Bodön 1:92	Privat	Berörda fastigheter utökas med ca 150-225 m ² vardera med mark från privatägda stamfastigheten Bodön 1:6. Utökningsområde, violett yta. 
Bodön 1:18 Bodön 1:19	Privat	Berörda fastigheter kan utökas med ca 550 m ² med mark från privatägda stamfastigheten Bodön 1:6. Utökningsområde, violett yta. 
Bodön 1:72	Privat	Fastigheten kan utökas med ca 470 m ² med mark från privatägda stamfastigheten Bodön 1:4. Utökningsområde, violett yta. 
Bodön 1:35 Bodön 1:96	Privat	Fastigheten Bodön 1:35 kan utökas med ca 700 m ² och fastigheten Bodön 1:96 kan utökas med ca 40 m ² med mark från privatägda stamfastigheten Bodön 1:4. Utökningsområde, violett yta. Fastighetsbildningen möjliggörs även i gällande byggnadsplan. 



KALIX KOMMUN

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan för aktuellt område.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäteriet, vilken initieras och bekostas av fastighetsägarna. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drifts och underhållsfrågor mm. I prövningen ingår att säkerställa att anläggningen tillgodoser ett "ändamål av stadigvarande betydelse" samt att båtnadsvillkoret är uppfyllt, d.v.s. kravet att gemensamhetsanläggningen 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 ett stort antal delägande fastigheter bildas normalt en samfällighetsförening, som därmed får rollen som huvudman för gemensamhetsanläggningen.

För naturområdet (**NATUR₁**) bör en gemensamhetsanläggning inrättas. Ansvariga för initiering av bildande är fastighetsägarna. För vägen (VÄG₁) finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Sangis GA:1, akt bet 25-F1978-1272.1, som ansvarar för drift och underhåll.

Vid anläggande av gemensam vattentäkt samt avloppsanläggning bör en gemensamhetsanläggning inrättas för de fastigheter som nyttjar anläggningen/anläggningarna.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns en ledningsrätt för starkström, akt bet 25-F1993-517.1. Planförslaget bedöms inte påverka ledningsrätten.

Officialservitut finns för vägen Sangis GA:1, akt bet 25-F1978-1272.1. Planförslaget bedöms inte påverka servitutet.



Figur 13. Rättigheter och servitut. Ledningsrätt 23-F1993-517.1 blå linje
Officialservitut 25-F1978-1272.1, grön linje.



KALIX KOMMUN

EKONOMISKA FRÅGOR

De plankostnader som uppkommer med anledning av planens framtagande och handläggning täcks genom att planavgift tas i samband med kommande bygglov inom planområdet i enlighet med 12 kap 9 § plan- och bygglagen. Kommunen får endast ta ut planavgift i samband med bygglov om planen är till nytta för fastigheten. Det innebär att om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft ska planavgift tas ut i samband med bygglov när totala byggnadsarean för bygglovspliktiga åtgärder för en fastighet överskrider 80m² respektive 100m² eftersom tidigare gällande planer inte medger detta.

För fastigheterna Bodön 1:16, 1:17, 1:18, 1:19, 1:20, 1:21, 1:22, 1:23, 1:31, 1:32, 1:33, 1:34, 1:35, 1:71, 1:72, 1:78, 1:82, 1:92, 1:96 och 1:97 tas planavgift ut i samband med bygglov enligt gällande taxa t.ex. när och om totala byggnadsarean överstiger 80 m² för bygglovspliktiga åtgärder.

För fastigheterna Bodön 1:79, 1:83, 1:84, 1:90 och 1:95 tas planavgift ut enligt gällande taxa t.ex. när och om totala byggnadsarean överstiger 100 m² för bygglovspliktiga åtgärder.

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 TJÄNSTEMÄN

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

UPPRÄTTAD 2021-12-15 REVIDERAD 2022-03-02

Planförfattare,

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare

Antagen av SBN: 2022-05-10 § 75

Vunnit laga kraft: 2022-06-03