

PLANBESKRIVNING



KALIX KOMMUN

Detaljplan för Grytnäs 1:178 och del av Vallen 7:54

Kalix kommun, Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter granskning

Plankartan med bestämmelser blir juridiskt bindande efter antagande.

PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna bygga golfhotell, uthyrningsstugor samt anlägga husvagnscamping och en småbåtshamn i anslutning till golfbanans driving - range.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget vid golfbanan ca 1,5 km söder om centrala Kalix.



Oversiktskarta

Areal

Planområdet omfattar ca 6,9 ha mark och ca 6,8 ha vatten, totalt ca 13,7 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Vallen 7:54 ägs av Kalix kommun och har rätt till vattenområde enl. JB 1 kap. 5§. Fastigheten Grytnäs 1:178 ägs av Kalix Golf AB och har rätt till vattenområde enl. JB 1 kap. 5§.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt den så kallade MKB-förordningen ska kommunen alltid göra en bedömning av huruvida genomförandet av en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med miljöpåverkan avses bland annat risker för människors hälsa eller för miljön, överskridna miljö kvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur. Denna bedömning kallas behovsbedömning.

Kommunen har inledningsvis bedömt att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11§. Någon miljöbedömning enligt MB 6 kap. 11–18 §§ behöver därför inte göras.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande meddelat att man inte delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte torde leda till en betydande miljöpåverkan. Kalix kommun har med anledning av detta upprättat en särskild miljökonsekvensbeskrivning för att särskilt utreda hur exploateringen påverkar landskapsbilden och kringområdets kulturmiljö.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berör flera riksintressen. Hela Norrbottenskusten med E4 som nordlig avgränsning samt Kalixälven är av riksintresse enligt 4 kap. 1§ och 2§. Kalixälven är riksintresseområde, tillika Natura 2000 område enligt Miljöbalkens 4 kap 8§. Området är också av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Enligt kommunens bedömning kommer detaljplanens genomförande inte att leda till betydande miljöpåverkan. Inget överskridande av miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft (5 kap MB) kan befaras. Byggprojektet motverkar inte kommunens miljö kvalitetsmål. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med Miljöbalkens 3,4 och 5 kap.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

För Kalix kommun gäller en kommuntäckande översiktsplan antagen 2009-10-12. För området gäller fördjupad översiktsplan för Kalix centralortsområde från 1997 och anges i denna som tätortsområde, Innabäcken och Rolfs - Grytnäs (B1c).

Rekommenderad markanvändning för aktuellt område är bostadsbebyggelse. Områden med närhet till service, skola och handel ska prioriteras för permanent bebyggelse.

Kommunens ställningstagande för områden som hotas av 100-års flöde är att det inte bör tillkomma någon bebyggelse alls på dessa platser, eftersom riskerna för materiella skador vid översvämning är mycket stor. Enklare byggnader som garage och uthus kan däremot uppföras på områden som hotas av 100-års flöde.

Detaljplaner

Området har i gällande detaljplan avsatts som golfbana (laga kraft 2013-10-08, akt 2514-P13/8).



Urklipp från gällande detaljplan. Området, rödmarkerat.

Miljöpåverkan

Enligt den så kallade MKB-förordningen ska kommunen göra en bedömning av huruvida genomförandet av en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med miljöpåverkan avses bl a risker för människors hälsa eller för miljön, överskridna miljö kvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur.

Kommunen har inledningsvis bedömt att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11§. Någon miljöbedömning enligt MB 6 kap. 11–18 §§ behöver därför inte göras.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande meddelat att man inte delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte torde leda till en betydande miljöpåverkan. Mot bakgrund av kringområdets värdefulla kulturmiljö och landskapsbilden för Kalix tätort bör en särskild miljökonsekvensbeskrivning därför upprättas.

Under samrådet har även synpunkter inkommit från ägaren till Filipborg som anser att de planerade nya hotellbyggnaderna, med en högsta byggnadshöjd om 8 våningar, inte passar i landskapsbilden och anser att byggnadshöjden för nytillkommande bebyggelse bör begränsas till 6,0 meter (2 våningar) samt att planbestämmelser om utformning av nytillkommande bebyggelse bör införas i planen. Dessa synpunkter har diskuterats med exploatören, Nils Lundholm som accepterat ovanstående.

Kommunen har innan granskning reviderat planförslaget med anledning av ovanstående, vilket innebär en betydlig lägre exploateringsrad, samt upprättat en särskild miljökonsekvensbeskrivning som behandlar detta. Se bilaga, miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalix har 2016-02-09 § 12 beslutat att upprättade av ny detaljplan för det aktuella området får prövas i en planprocess med utökat planförfarande. Nämnden beslutade vid samma tillfälle att föreliggande planförslag kan ställas ut för samråd.

Samhällsbyggnadsnämndens ordförande har genom delegationsbeslut 2016-08-08 godkänt att reviderade planhandlingar och upprättad miljökonsekvensbeskrivning kan ställas ut för granskning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är anlagd som golfbana och närmast stranden finns några gamla båtangöringsplatser. Det har inte förekommit någon industriverksamhet inom området. Det finns därför inga skäl att tro att marken är förorenad.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända i området.

Geoteknik

Ingen geoteknisk markundersökning har gjorts. Marken bedöms utgöras av sättningsbenägna sediment. För att skapa en sättningsfri konstruktion rekommenderas att byggnader pålas med spetsburna pålar ned till fast botten. Geoteknisk undersökning bör genomföras innan bygglov beviljas.

Bebyggelse

(V) markområde för hamn får inte förses med byggnader.

(WV₁) öppet vattenområde för där trädäck och mindre bryggor får anläggas.

(W) öppet vatten och vatten med mindre anläggningar.

(N₁) markområde för friluftsområde som får bebyggas med byggnader avsedda för campingplats, golfhotell, övernattingsstugor, raststugor etc. till en största byggnadsarea om sammanlagt totalt 1700 kvm och en högsta byggnadshöjd om 6,0 meter. Inom avgränsat byggrättsområde närmast Filipborg får endast fristående byggnader om max 100 kvm uppföras. Största totala byggnadsarea inom detta område har även begränsats till 1000 kvm.

För att minska översvämningsriskerna vid nytillkommande bebyggelse inom friluftsområdet har en planbestämmelse införts i plankartan om att marknivån i anslutning till nytillkommande bebyggelse inte får understiga +2,8 meter över nollplanet i RH2000.

(R₁) markområde för golfbana som inom avgränsat område får bebyggas med byggnader för detta ändamål till en största total byggnadsarea om 500 kvm och en högsta byggnadshöjd om 6,0 meter.

För att ny bebyggelse ska harmonisera med befintlig bebyggelse har planbestämmelser om utformning införts inom hela planområdet som anger att nya byggnader ska ha träfasader och vara målade med slamfärg i mörka kulörer. Fasaddetaljer får bestå av andra material med ljusare kulörer där så prövas lämpligt.

Störningar

Det finns inga störande verksamheter inom eller i närheten av planområdet.

Trafik

Planen innebär en viss trafikökning till området under sommarmånaderna. En gång- och cykelväg från Kalix till Nyborg kommer att anläggas av Trafikverket under 2016 och vars sträckning kommer att angränsa till planområdet.

Buller

Nyborgsvägen (allm. väg nr. 705) är relativt vältrafikerad och genererar visst trafikbuller. För övriga lokaler (kontor, tillfällig vistelse, restaurang mm.) tillämpas Naturvårdverkets föreslagna riktlinjer i BRÅD (Buller från vägtrafik, allmänna råd, remissutgåva 1991). Tillfälligt boende avser ett boende under kortare tid på t.ex. hotell, pensionat, vandrarhem, campingplatser m.m. Det finns inga rekommendationer för ljudmiljön utomhus för tillfälligt boende.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avlopp finns framdraget till området.

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. De särskilda skäl som åberopas för upphävandet av strandskyddet är att marken enligt punkt 1, är kraftigt påverkat av tidigare exploateringsföretag och naturmiljön är därmed kraftigt påverkad av mänskliga aktiviteter. Även punkt 3 åberopas eftersom båthamnen måste ligga vattnet.

Planområdet består av anlagd golfbana vilken har påverkat det ursprungliga djur- och växtlivet i området. Vattenområdet är påverkat av befintliga anlagda pirar samt tidigare av muddringsföretag i anslutning till dessa.

Området har tidigare detaljplanerats. Föregående detaljplan vann laga kraft 1994-11-10 och ersattes av nu gällande detaljplan som vann laga kraft 2013-10-08 som medger att en Golfbanan samt två hamnar får anläggas. När en detaljplan upprättas så sker en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Planerade åtgärder (Golfbana) med påföljande förändringar av naturmiljön bedömdes då 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. Kommunen bedömer att föreliggande detaljplan innebär en likvärdig påverkan på strandskyddet i förhållande till vad gällande detaljplan medför.

Hela planområdet omfattas av åtgärder på marken som inte är förenliga inom ett strandskyddat område. Golfbanan är sedan tidigare anlagd samt i full drift och marken kommer delvis att bebyggas. I planen redovisas markanvändningen hamn närmast vattnet. Strandskyddet bör därför upphävas inom hela planområdet.

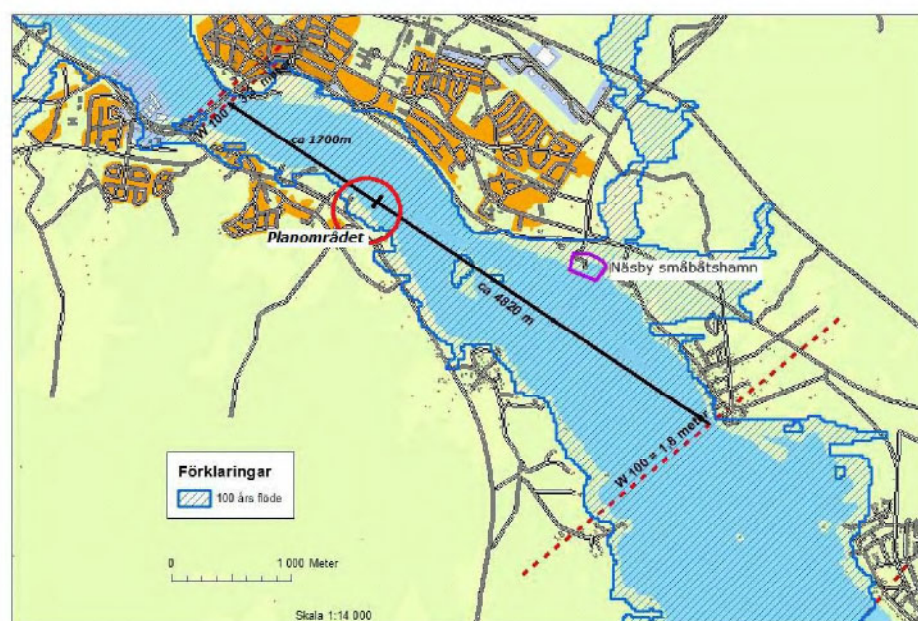
Området i anslutning till hamnen och vattnet har en öppen karaktär, där allmänheten får fullt tillträde. För att säkerställa fri passage närmast stranden har planbestämmelse införts om att marken inte får förses med byggnader, sk. punktprickad mark, PBL 4 kap 11, 16 §.

Upphävandet har utformats som en administrativ bestämmelse a_1 enligt 5 kap 7 a § PBL. Strandskyddsupphävandet kommer att framgå av kungörelse. I antagandebeslutet kommer det även att framgå att kommunen upphäver strandskyddet inom hela planområdet. Strandskyddet upphävs samma dag som detaljplanen vinner laga kraft.

Skred och höga vattenstånd

Ras och skred kan förekomma närmast Kalixälven. Historiskt sett har dock inte ras och skred utgjort något större problem i Kalix. Planområdet är låglänt och bör inte utgöra risk för ras eller skred. Kalixälven är inte påverkad av vattenkraftsutbyggnad och därmed finns det ingen risk dammhaverier med omfattande översvämningar. Isgången i Kalixälven är normalt inte heller så dramatisk att det vållar några problem med isproppar och översvämningar som följd. Naturliga översvämningar förekommer vid vårfloden och när havet når sin högsta högvattennivå vid stark pålandsvind, vanligtvis förekommande på höstkanten.

Kartan nedan visar det beräknade 100-årsflödet. Sannolikheten att ett 100-årsflöde ska inträffa inom 50 år är 40 %, och inom 100 år 63 %. Ett 100-årsflöde inträffar med 100 % säkerhet inom en 1000-årsintervall och med 99 % säkerhet inom en tidsperiod av 500 år.



Kartan visar 100 års flödet samt 2 tvärsnitt med beräknade värden. Det går att interpolera fram markhöjden för 100 års flödet i höjd med planområdet genom följande beräkning:

$$3,3 - 1700/4820 \times (3,3 - 1,8) = 2,77 \text{ meter}$$

Beräkningsmodellen är enkel och har sina brister. Flödeskarteringen är utförd av SMHI på uppdrag av Räddningsverket. Det finns en osäkerhet i beräkningen på grund av brister i kvalitén på de höjddata som fanns att tillgå då flödeskarteringen genomfördes.

Markhöjderna inom campingens (N_1) byggrättssområde är som lägst +2,1 meter över nollplanet i RH 2000 inom ett mindre område strax söder om gamla klubbstugan, se separat grundkarta. För att undvika översvämning föreslås marknivån i anslutning till nyttillkommande bebyggelse höjas till minst 2,8 meter över nollplanet i RH 2000 alternativt att påningens överkant inte understiger denna höjd. Exempel, se bild.



Motsvarande beräkning har gjorts i samband med att en ny detaljplan för Näsby småbåtshamn togs fram och som vunnit laga kraft under hösten 2015. Inom detta område föreslogs att marknivån måste höjas till +2,5 meter över nollplanet i RH 2000 för att undvika översvämning.

Landhöjningen som är ca 0,85 meter per 100 år medför och att risken för översvämning i området med tiden minskar. I detaljplanen anges också att endast källarlösa byggnader får uppföras i området. Byggnadsgrunden är dessutom ca 2-3 dm ovan marknivå. Sammantaget med dessa åtgärder bedöms nyttan av att bebygga området överväga de risker som kan uppstå på grund av höga flöden. Det går dessutom lätt att valla in byggnaderna om vattnet skulle stiga till riskabla nivåer.

Inom Kalix Camping är marhöjden ca +2,0 meter över nollplanet i RH 2000 i anslutning till "Kalixstugorna" och varierar mellan +2,0 och 2,6 meter över nollplanet i RH 2000 vid Strandängesbadet.

Vattenförekomster

Planområdet angränsar till Kalixälven. Det svenska genomförandet av EU:s ramdirektiv för vatten innebär att Sverige ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål och kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige, samt att övervaka dem. Syftet är att uppnå målsättningen "god vattenstatus" i alla vatten senast år 2015 eller, om tidsfrist bedöms nödvändigt, senast år 2021.

Kalixälven är fysiskt påverkad av flottningsepoken då bland annat vattendrag rensades, forsnackar och stenar avlägsnades och sidogrenar stängdes av och torrlades. Flottningen har i högsta grad påverkat vattenmiljön, t ex har uppväxt- och lekomyråden för fisk förstörts.

Planens genomförande kommer inte att påverka ovan nämnda miljöproblem och därmed riskeras inte MKN att överskridas på grund av detaljplanen. Planerad bebyggelse kan anslutas till kommunens vatten och avloppsnät. Inga nya dikningsföretag behövs för att iordningställa marken i byggbart skick. Planen medger för anläggande av en camping samt uppförande av golfhotell och möjlighet till att angora båt inom hamnområdet. Kommunen bedömer att de små mängder föroreningar som kan förväntas från detta område inte har någon nämnvärd påverkan på vattenkvaliteten.

Konsekvenser av planens genomförande

Golfklubben, Kalix Golf AB, har under senare år dragits med dålig ekonomi och under förra hösten förelåg hot om konkurs vilket hade kunnat innebära att Kalix kommun som borgenär tvingats lösa sitt borgensåtagande. Nils Lundholm gick dock genom Part AB in som ny ägare i bolaget och löste de upplupna skulderna vilket gjorde att en konkurs kunde undvikas. Den nu planerade satsningen på campingstugor, husvagnsplatser och golfhotell syftar till att långsiktigt stärka golfclubbens ekonomi vilket ur kommunalekonomisk synvinkel är en positiv konsekvens av planens genomförande.

Konsekvenserna av planförslaget innebär att ny bebyggelse kommer närmare Filipsborg herrgård och därmed påverkas den ursprungliga landskapsbilden där herrgården omges av öppen obebyggd mark. Den nya bebyggelsen anpassar sig dock till landskapsbilden och den värdefulla kulturmiljön genom att byggnadshöjden begränsas till maximalt 2 våningar samt att utformningen regleras till träfasader med mörka slamfärger. Inom södra delen av N₁ betecknat byggrättsområde närmast Filipsborg har planbestämmelse införts om att nya byggnader ska uppföras fristående samt med en största byggnadsyta om 100 kvm. Största totala byggnadsarea inom detta område har reglerats till 1000 kvm. Detta gör att den nya bebyggelsen, om den uppförs modulbaserat i mindre volymer, underordnar sig herrgården och minskar negativ påverkan på landskapsbilden.

Bedömningen av planalternativets miljöpåverkan är att den medför små negativa konsekvenser med liten påverkan på värden av lokalt/regionalt intresse.

Ett iordningställande av hamnen innebär viss muddring och strandskoning på vissa ställen vilket innebär tillståndspliktig vattenverksamhet enligt Miljöbalken som handläggs av länsstyrelsen alternativt mark- och miljödomstolen beroende på ärendets omfattning.

Muddring samt anläggandet hamnområdet kommer att utföras i enlighet med myndighetsbeslut om vattenverksamhet samt kommunens bygg- och miljöavdelnings beslut beträffande uppläggning av muddringsmassor. Viss grumling av vattnet samt maskinbuller etc. kommer dock att ske i samband med att hamnen iordningställs. Arbetet kan med fördel ske under höst (oktober-november) eller vår (april-maj) eller för att minska olägenheter med detta.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneprocessen handläggs med utökat planförfarande. Det innebär att planförslaget efter genomfört samråd ska planförslaget ställas ut för granskning. Samråd och utställning kommer att ske under våren 2016.

Om inga inringningar mot planen inkommer kan den tidigast antas i september 2016. Detaljplanen vinner normalt laga kraft ca en månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas, förlängs givetvis handläggningstiden.

Ansvarsfördelning

Golfklubben ansvarar för driften och underhållet av området.

Huvudmannaskap

Kommunen är normalt sett huvudman för allmänna platser. Planområdet berör dock inte allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 15 år från dag som detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen medger att nya fastigheter kan bildas för campingområdet (N₁), Hamnen (V och W₁) och golfbaneområdet (R₁). Inom området för underjordiska ledningar (u- område) kan ledningsrätt alternativt servitut bildas.

Utrymme för utfartsservitut har skapats för berörda fastigheter inom kvartersmarken inom planområdet. In- och utfart från allmän väg nr. 705 (Nyborgsvägen) tas via samma utfart som Filipsborg. Åtgärden har stöd i gällande detaljplan. Se nedan.



Erforderlig förrättning ansöks hos lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Sökanden står för kostnaderna för upprättande detaljplanchandlingarna samt för de kostnader som uppkommer i samband med ett genomförande av planen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av Anders Ökvist, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun i samråd med Samhällsbyggnadsnämnden/förvaltningen samt Lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2016-08-02, reviderad 2016-10-13

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun

Planförfattare

Anders Ökvist
Planingenjör

Antagen av SBN: 2016-10-25

Vunnit laga kraft: 2016-11-29