



KALIX KOMMUN

Detaljplan för Grytnäs 1:147

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-06-18 § 79 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Grytnäs 1:147.

Planförfarande

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (pbl) 5:e kapitel (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. Bygglov kan därefter medges.



Standardutförande



KALIX KOMMUN

2

PLANENS SYFTE

Syftet är att ge fastigheten planmässig byggrätt för bostadsändamål, vilket saknas i dagsläget trots att fastigheten sedan 1980-talet är avstyckad och bebyggd.

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Grytnäs 1:147 har ansökt om att upprätta ny detaljplan för fastigheten då gällande detaljplan hindrar pågående markanvändning. Fastigheten och angränsande område är i gällande detaljplan avsatt som allmän platsmark för lokalgata och grönområde.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget på Brännbacksvägen på Grytnäs strax söder om Kalix centrum. Planområdet omfattar 958 m².



Översikt, aktuellt område rödmarkerat

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av sökande.

**KALIX KOMMUN****TIDIGARE BESLUT****Riksintressen**

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

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddsområde.

Kulturskydd

Inga kända objekt.

Naturskydd

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

Ledningar

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA och till elnätet.

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 miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Kommunen ska även samråda med länsstyrelsen om behovsbedömningen och länsstyrelsen ombeds att yttra sig i frågan under samrådstiden.

Mark och vatten

Länsstyrelsen uppmärksammade under samrådet att enligt den översvämningskartering som finns för Kalix älv kan fastigheten riskera att översvämmas vid ett 100-årsflöde.

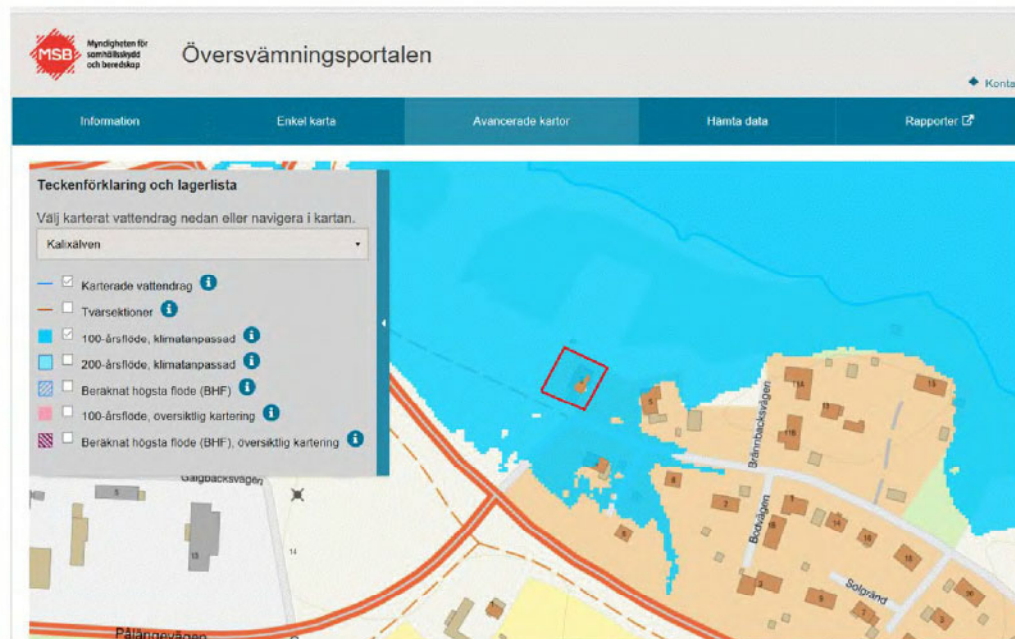
Kommunen har utifrån ovanstående information genomfört en tydligare mätning av markhöjderna på fastigheten, eftersom översvämningsunderlaget bygger på en grov kartering där mindre markuppfyllningar inte alltid syns. Mätningen visar att befintlig husgrund ligger något högre, ca +3,8 meter över havet enligt nationella höjdsystemet RH2000, än den yta som kan riskera att översvämmas vid ett 100-årsflöde vilken är ca +3,7 meter över havet enligt RH2000.

För att undvika stora skador på befolkningen och dess egendom vid ett 100-årsflöde ska nya byggnader grundläggas på minst samma höjd som befintliga husgrunden, vilket säkerställs genom reglering av lägsta tillåtna grundläggningshöjd i planbestämmelserna. Bygglov får inte ges om inte ansökan anses uppfylla detta.

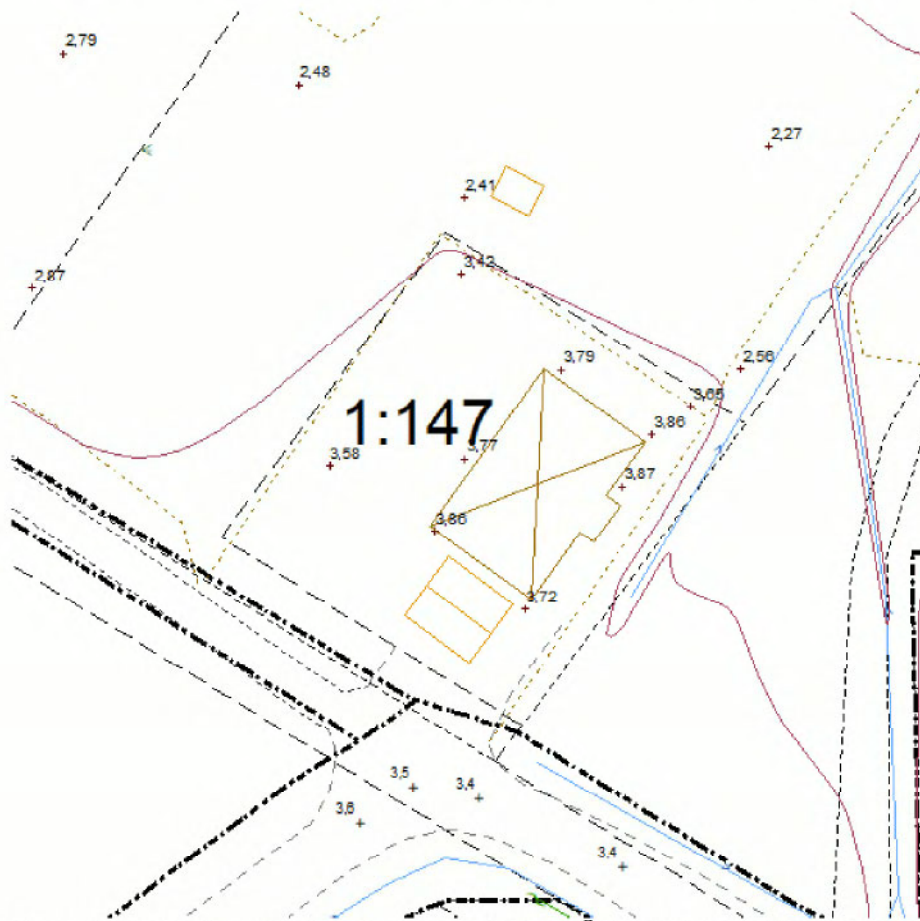


KALIX KOMMUN

4



Översvämningsskartering för 100-årsflöde, planområdet rödmarkerat



Kompletterande mätning av markhöjder på fastigheten Grytnäs 1:147

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtågande. Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan tidigare är bebyggt och inga större byggrätter kommer tillåtas.



KALIX KOMMUN

Bebyggelse

Bebyggelsen i den del av Grytnäs där planområdet är lokaliserat består av fristående bostadshus, uppförda i 1 - 1,5 våningar. Planförslaget medger en byggrätt på totalt 300m² för fastigheten och en högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad på 5 respektive 3,5 meter.

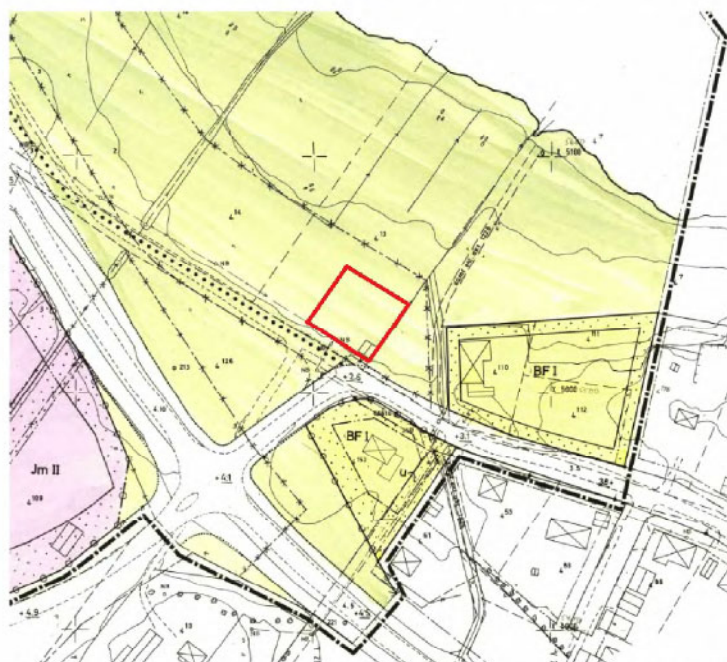
Översiktliga planer och program

Översiktsplan

För området gäller fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kalix centralortsområde 1997 och anges i denna som bebyggelseområde, Rolfs-Grytnäs (B1c). Inom bebyggelseområden prioriteras tillkomsten av ny bebyggelse och därtill hörande anläggningar. Planförslaget är därmed förenligt med översiktsplanens intentioner för det aktuella området.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller en detaljplan (akt bet 25-P83/71) som fastställdes 1983-12-30. Detaljplanen hindrar pågående markanvändning på fastigheten Grytnäs 1:147 då aktuellt område är avsatt som allmän platsmark för lokalgata och grönområde. Fastigheten är sedan 1980-talet bebyggd och saknar planmässig byggrätt vilket hindrar fastighetsägaren att få möjlighet till bygglov.



Gällande detaljplan 25-P83/71, planområde motsvarar rödmarkering

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planförslaget bedöms kunna vinna laga kraft under vintern 2019/2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Planförslaget kommer inte att omfatta allmänplatsmark för gatuändamål.



KALIX KOMMUN

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen leder inte till förändrad fastighetsindelning i området.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan för de aktuellt område.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för planens genomförande bekostas av sökande.

SAMRÅD/GRANSKNING

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

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda. Efter granskning kan planförslaget föras till samhällsbyggnadsnämnden för antagande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av kommunens handläggare

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

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare, Kalix kommun
2019-11-25

Antagen av SBN: 2019-12-10

Vunnit laga kraft: 2020-01-08