



Akt nr:
2514 - P08 / 9

AU\$2514-P08/9

Upprättade år 2008	Ärendenummer BD081460
Ärende Detaljplan för Strandängarna.	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

.../... bänd

...14... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

.../... andra kartor *ps***2514-P08/9**

Detaljplan för

STRANDÄNGARNA, KALIX

Kalix kommun, Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, illustration, och översiktskarta. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Utlåtande

Som ett komplement till planhandlingarna föreligger ett gestaltningsprogram som en vision för byggnader och mark inom Strandängarna Kalix, utarbetat av Tirsén och Aili Arkitektkontor.

Bakgrund

Kommunen har utarbetat illustrationer och ett gestaltningsprogram över strandängarna i Kalix. Strandängarna skall drivas som ett partnerskapsprojekt mellan kommunen och privat entreprenör.

I förfrågningsunderlag ingick ett gestaltningsprogram som en vision för Strandängarnas utveckling. Kommunen har upphandlat en privat entreprenör som skall bygga och förvalta området. Entreprenören har haft egna idéer om hur strandområdet kan utvecklas och utformas. De vill bygga en badplats i nuvarande hamnbassäng samt få möjlighet att utvidga campingplatsen österut.

De ursprungliga illustrationsskisserna har därför förändrats på flertalet punkter. Dansloge, båthamn med tillhörande byggnader har utgått. Scenen har flyttats österut närmare stranden. Istället föreslås en badplats att anläggas i hamnbassängen, och en tempererad utomhuspool med servicebyggnad i anslutning till badplatsen. Huvuddelen av marken inom friluftsområdet norr om strandpromenaden kommer att nyttjas till camping.

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att utveckla strandängarna i Kalix till ett rekreationsområde för Kalixborna och gästande turister. Utformningen av E4 påverkas med nya cirkulationsplatser och väganslutningar till strandängarna.

Strandängarna i Kalix är en resurs för Kalix som under lång tid har varit föremål för diskussioner om hur området kan utformas och nyttjas på bästa sätt. Området är attraktivt både som ett närrekreationsområde för Kalixborna och som ett besöksområde för turister.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

Kalixälven och hela Norrbottens skärgård med E4 som avgränsning norrut utgör riksintresse enligt Miljöbalkens 4 kap. samt riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. Miljöbalken.

För riksintresseområden gäller generellt Miljöbalkens 4 kap. 1§, 2§ och 6§. Paragraferna kan sammanfattas på följandesätt: Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd på ett sådant sätt att det inte påtagligt skadar områdenas natur-och kulturvärden.

Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, det lokala näringslivet, eller anläggningar som behövs i totalförsvaret. Turismens och främst det rörliga friluftslivets intressen skall främst beaktas vid prövning av exploateringsföretag. Kalixälvens vattenområde är av riksintresse för naturvärden enligt 3 kap. samt Natura 2000 område. E4 är av riksintresse enligt 3 kap. MB för kommunikationer.

Även om riksintesseområdet berörs så bedöms planen vara förenlig med 3, 4, 5 kap miljöbalken. Plangenomförandet skadar inte de riksintressen som planområdet berör.

Plandata

Läge

Planområdet ligger söder om Kalix centrum och omfattar E4 och strandområdet. Planområdet avgränsas i väster av vägbron över Kalixälven och i öster av Kalix reningsverk. I norr utgör E4 gräns för planområdet. I söder ingår en del av Kalixälvens vattenområde

Areal

Detaljplanen omfattar en areal om ca 19,7 hektar, varav 4,7 hektar utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken ägs av Kalix kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kalix kommun har de senaste 40 åren fört en diskussion med Vägverket om att flytta E4 eller ordna en nedfart till strandområdet från E4. Kommunen önskar en tydligare annonsering av Kalix centrum gentemot E4 och en väganslutning mot strandängarna, campingplatsen och båthamnen för att kunna utveckla strandområdet till ett aktivitetsområde för evenemang och rekreation.

För Kalix kommun gäller en kommuntäckande översiktsplan antagen 1992, samt en fördjupad översiktsplan för Kalix centralortsområde från 1997. I den fördjupade översiktsplanen redovisas en rondell i korsningen E4-Nygatan med anslutning för biltrafik till strandområdet.

Rondellen i översiktsplanen har en vid radie som upptar en stor del av strandområdet. Den har därför inte genomförts. Kommunen och länsstyrelsen har också haft olika uppfattningar om hur korsningen vid kyrkan bör utformas. I översiktsplanen angav att frågan måste utredas vidare.

Datalplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner :

- Förslag till ändring av stadsplan för KALIX CENTRUM, södra delen, fastställd 1968-04-19.
- Detaljplan för del av KALIX CENTRUM, Strandområdet, laga kraft 1992-11-09
- Detaljplan för del av KALIX CENTRUM, (Turistinfo med Bagargumma), laga kraft 1997-12-23.

Den västra delen av strandområdet är planlagt för husvagnscamping medan den östra delen utgör parkområde enligt detaljplan fastställd 1968.

Norr om E4 planlades 1997 en turistinformation möjlighet att anlägga en turistsymbol i form av en bagargumma. Den har inte uppförts. Byggrätten för bagargumman bör därför utgå.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige har 19 juni 2006 antagit gestaltningsprogrammet som en vision för älvstrandens och strandängarnas utveckling. Fullmäktige har samtidigt uppdragit åt plan- och miljönämnden att ta fram de detaljplaner som behövs för att förverkliga visionen.

Plan och miljönämnden beslutade 2007-01-30 §7 att låta upprätta ny detaljplan över utredningsområdet. Plan och miljönämnden beslutade samtidigt att planens genomförande

inte innebär betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Detaljplanen skall handläggas med normalt planförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Strandområdet består av låglänt före detta ängsmark som sluttar svagt ner mot älven. Marken är öppen med ett glest bestånd av vårtbjörkar. Vid brofästet ligger det gamla färjestället med hårdgjorda ytor vid ett fiske och båtmuseum .

Den västra delen av strandområdet är anlagt till husvagnscamping med uppställningsplatser för husvagnar. Norrut mot E4 har buskplanterade bullervallar uppförts för att dämpa bullret mot E4 och visuellt avskärma området mot den trafikerade trafikleden. I denna del av planområdet planeras inga större förändringar.

Genom området passerar en belyst gång och cykelled längs stranden. Strandpromenaden ansluter i väster vid brofästet till en befintlig väg under bron.

Den centrala delen och den östra delen utgörs av ängsmark. Björkar växer i rader längs dikens som löper i nordvästlig riktning. Ett större dagvattendike som avvattnar Kalix centrum löper i nordväst-sydöstlig riktning genom strandområdet ner till älven. Diket skall grävas ur och en bäck med fågeldamm skall anläggas.

För att behålla vattenspegeln måste vattnet dämmas upp och friskvatten pumpas upp i bäcken. För få till stånd en trevlig strandbrink mot vattnet kan lämpligen stensatta kanter anläggas som är lättskötta och ger ett gediget intryck med minimalt skötselbehov.

Planen utformas på sådant sätt att de naturkvalitéer som finns i området i tas till vara och vidareförädlas. Hela området skall planteras och iordningställas på ett prydligt sätt så att ett variationsrikt parklandskap erhålls som anpassas till de verksamhet som kommer att etableras i området.

I sydöstra delen anläggs en aktivitetspark med utomhusscen . Området kan användas för olika evenemang, samt för lek, spel och idrott.

Markbeskaffenhet

Marken består av med älvsediment som genom landhöjningen rest sig upp havet . Grundläggningsförhållandena är dåliga. Grundläggningen skall därför föregås av geotekniska undersökningar för att fastställa rätt grundläggningsmetod. De byggnader som kommer att uppföras i området är huvudsakligen mindre lättare byggnader.

Risk för skred/höga vattenstånd

SMHI har på uppdrag av Räddningsverket utfört en översvämningskartering för Kalix älv. Översvämningskartorna visar s k 100 års-flöden som kan inträffa om maximalt ogynnsamma förutsättningar råder när det gäller nederbörd, snösmältning och markvattenförhållanden.

Enligt SMHI:s utredning kan hela strandområdet översvämmas vid extrema situationer. Samtidigt motverkar pågående landhöjningen att en sådan situation kan inträffa. Räddningsverket betonar dock att kartorna endast är avsedd för översiktlig analys för kommunal planering. Vid detaljplanering krävs bättre och mer detaljerade beräkningar av vattenstånd och bättre höjddata för att få fram en mer exakt översvämningsredovisning. I planen föreslås inga bestämmelser eller åtgärder för att minimera risker för översvämnningar eftersom hela strandområdet kan översvämmas.

De byggnader som avses att uppföras är huvudsakligen mindre enklare byggnader som inte bedöms ta alltför stor skada vid en eventuell översvämmning. Exploatören bör vara medveten om dessa risker och utforma byggnaderna så att eventuella skador minimeras. Skaderiskerna bedöms bli relativt lindriga vid översvämmning inom friluftsområdet.

Skadorna blir betydligt mer omfattande om angränsande reningsverk öster om planområdet översvämmas.

Fornlämningar

Inga fornämningar är kända inom området.

Bebyggelseområden

Inom strandområdet finns idag en servicebyggnad för campingen och fiskemuseum i den västra delen av planområdet. Övriga delar är obebyggda. Huvuddelen av strandområdet skall utgöra friluftsområde. Fiskemuseet ligger på ett hamnområde och marken redovisas som hamn i detaljplanen.

Karaktären inom strandområdet ska förstärka Kalix koppling till älven och havet. Strandängarna ska ge en känsla av såväl tradition som moderna verksamheter, framåtskridande och utveckling.

Ny bebyggelse inom friluftsområdet får användas till sovstugor, handel med anknytning till verksamheten, service o.d. Planen ger en viss flexibilitet att nyttja byggnaderna på olika sätt huvudsaken att karaktären friluftsområde bibehålls. Sovstugorna får endast användas till temporärt boende i form av camping.

Planen reglerar inte placeringen av bebyggelsen inom friluftsområdet. Entreprenören får en viss frihet att själv utveckla friluftsområdet kommersiellt. I planbestämmelserna anges en högsta tillåtna byggnadsarea inom friluftsområdet om totalt 2000 m². Byggrätten avser både nya och befintliga byggnader inom området.

En utomhuspool planeras i området öster om den gamla hamnbassängen. Denna del kommer att stänglas in eftersom det finns säkerhetskrav på detta samt att badet blir avgiftsbelagt.

Ny bebyggelse bör ges en modern design som anknyter till klassiska byggnadstraditioner som sjöbodnar, båthus o.d. För att säkerställa att byggnaderna utformas på önskvärt sätt har planbestämmelser införts som reglerar fasaderna och takens utseende, färgsättning och materialval.

Nya byggnader skall ha träfasader med stående locklistpanel alternativt liggande panel. Fasader skall vara målade med slamfärg i mörka kulörer. Fasaddetaljer får bestå av andra material med ljusare kulörer där så prövas lämpligt. Takmaterial skall bestå av svart pannplåt, alternativt aluzink eller svart papp.

Butiks- och informationsskyltar skall vara diskreta. Neonskyltar och liknande ljusanordningar får inte förekomma.

Friytor

Lek och rekreation

Friluftsområdet avses att drivas i privat regi. I området anläggs områden för lek, spel, bad och rekreation.

Vattenområde

Planen medger att en kaj får anläggas med trätrall, pollare sittplatser, en kaj som ger en nära känsla till hav, fiske och båtliv. Möjlighet finns att anlägga mindre pirar, steg ner till vattnet, flytbryggor o.d. En iläggingsplats för båtar föreslås anläggas i den västra delen av friluftsområdet.

I den befintliga hamnbassängen planeras en badplats. För att få vattengenomströmning måste friskvatten pumpas in i bassängen.

Genom området rinner dagvattnet från Kalix centrum idag i öppet dike ner till havet. Planens syfte är att diket skall grävas ur och iordningställas på ett prydligt sätt, gärna med stensatta slänter. En fågeldamm skall anläggas inom området. För att få till stånd en fin vattenspegel krävs uppdamning och att friskvatten pumpas uppströms så att ett vattenflöde uppstår.

Utanför hamnen skall vattenområdet hållas öppet, fritt från bryggor o.d

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykelnät, parkering

Idag trafikeras campingplatsen via strandnära gata väster om kyrkan, vidare under E4-bron söderut fram till campingplatsen. Campingplatsen är svår att hitta för vägtrafikanter längs E4.

En belyst strandpromenad passerar genom området längs stranden. För gångtrafikanter kan idag strandområdet nås från Kalix centrum via gångtunnel under E4 söder om ICA.

I friluftsområdet redovisas en gåfartsgata samt en gångväg som löper parallellt med gatan genom kvarteret. Gatan och gångvägen är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Parkbänkar bör placeras ut längs gångvägen för vila och kontemplation.

Gångförbindelserna centrum-strandområdet ordnas via två gångtunnlar under E4. Söder om Kalix nya centrum ligger en befintlig gångtunnel och en ny planeras att byggas öster om rondellen E4-Nygatan.

Kommunen önskar få till stånd bättre anslutningsmöjligheter till strandområdet från E4. Två nya rondeller har studerats. Nya rondeller ger lägre hastighet, bättre annonsering mot Kalix centrum och anslutningsmöjligheter till strandområdet från E4.

En rondell kan anläggas vid kyrkan med möjlighet för campinggäster att färdas direkt ner till campingen. Den andra rondellen ska anläggas i korsningen E4-Nygatan. Mellan rondellerna avsmalnas E4 med färre körfält än idag. Hastighetsbegränsningar införs på detta korta avsnitt mellan de båda rondellerna. E4 har också sjunkit ca 1 meter på dåliga markförhållanden. I samband med upprustningen av E4 kommer gatan att återställas till ursprunglig nivå.

Bron över Kalixälven måste också på sikt ersättas. Ny bro kan antingen placeras norr respektive söder om befintlig vägbro över Kalixälven. Eftersom brofrågan ännu inte är utredd får marken närmast befintlig bro inte privatiseras. Området närmast bro lyfts ut ur denna detaljplan för att inte begränsa möjligheterna till en bra trafiklösning. I gällande plan är marken kring E4 redovisad som allmän mark.

Söder om E4, i Nygatans förlängning söderut, föreslås en ny lokalgata anläggas. Gatan utgår från ny rondell. Den nya lokalgatan sträcker sig fram till reningsverket. Nuvarande anslutning mellan E4 och reningsverket kan då utgå.

En ny parkeringsplats anläggs inom strandområdet.

Störningar

För att minska trafikbullret mot campingplatsen från E4 har bullervallar anlagts. Ny bullervall bör även anläggas för att minimera bullret när campingplatsen utvidgas österut. Marken är instabil och bullervallen bör utföras med lättare materiel.

I planområdets sydöstra del är marken avsedd som en aktivitetspark med utomhusscen.

Området angränsar till avloppsreningsverket. Luktande föroreningar vid ett avloppsreningsverk kan dels härröra från gaser som bildas i ledningsnät, pumpstationer och i avloppsreningsverk p g a biologisk aktivitet och dels från exempelvis slamhantering.

Buller kan även uppstå från fläktar, pumpar, kompressorer, lastning och lossning av kemikalier och slam.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Stamledningen för avloppsledningsnätet passerar genom strandområdet fram till reningsverket omedelbart öster om planområdet. I detaljplanen redovisas ledningsområden (u-områden) genom kvartersmarken. Nya byggnader inom planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Dagvatten

Dagvattnet tas lokalt omhand genom markinfiltration och uppsamling i bäck/damm.

El, värme

Den nytillkommande bebyggelsen kan uppvärmas med fjärrvärme. I området finns en transformatorstation väster om campingen. Husvagnscampingen har eluttag till samtliga platser.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Planens genomförandetid slutar 5 år efter den dag som planen har vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Stads- och landskapsbild

Stads och landskapsbild kommer att förändras när det mer naturbetonade strandängarna omformas till ett av människan format parklandskap. Strandängarna blir en mer integrerad del av stadslandskapet när förändringen är genomförd. Med ett väl genomfört projekt finns det goda skäl att tro att plangenomförandet kommer att få en positiv effekt på landskapsbild.

Rekreation och friluftsliv

Planens huvudsyfte är att utveckla strandängarna i Kalix till ett rekreativsområde för Kalixborna och gästande turister. Detta kommer att ge positiva effekter på rekreation och friluftsliv.

Natur och kulturmiljövärden

Landskapet är redan idag starkt påverkat av människan och några uttalade natur-och kulturvärden finns inte i området.

Hälsa och säkerhet

Badplatsen utgörs av Kalixälven som uppströms har ett antal pumpstationer, enskilda avlopp och andra miljöpåverkande verksamheter av olika slag. Strax nedströms den tilltänkta badplatsen ligger kommunens största avloppsreningsverk. Under vissa väderleksförhållanden kan det inte uteslutas att påverkan kan ske direkt mot badplatsen. En säker och jämn badvattenkvalitet kan därför bli ytterst svår för en verksamhetsutövare att garantera.

För att minska olyckriskerna är det viktigt att bilarna färdas med låga hastigheter genom området på gångtrafikanternas villkor. Hastighetsbegränsningar bör införas för på gatan genom friluftsområdet. En gångväg skall anläggas söder om gåfartsgatan så att gångtrafiken separeras från biltrafiken.

Hushållning med naturresurser

Uppvärmningen förväntas ske med fjärrvärme. Att fjärrvärme används för uppvärmning främjar en god hushållning med naturresurser.

Uppfyllelse av miljömål

Planens genomförande förväntas inte påverka miljömålen i negativ riktning.

Miljökvalitetsnormer

Projektet medför inte att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Medverkande tjänstemän

Stefan Sandström plan och miljöchef
Anders Ökvist, planhandläggare till detaljplanen.
Karl Axel Bergström, avdelningschef vatten och avlopp, tekniska kontoret
Jan Boman MAF, projektledare, (tidigare fastighetschef Kalix kommun)

MAF Arkitektkontor AB, Luleå
Upprättad mars 2008

Mats Sandqvist

Mats Sandqvist
Fysisk planerare

Detaljplan för
STRANDÅNGARNA, KALIX
Kalix kommun, Norrbottans län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivningens syfte är att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är inte juridisk bindande.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen har varit utställd under februari-mars. På grund av brister i den formella handläggningen vid första utställningen samt att det har kommit in många synpunkter som har föranlett ändringar i planen skall detaljplanen ställas ut på nytt under april månad. Planen kan tidigast antas under våren och vinna laga kraft sommaren 2008.

Byggentreprenaden kan tidigast påbörjas under sensommaren/hösten och turistanläggningen kan då vara färdigställd till turistsäsongen 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum som planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Projektet bedrivs som partnerskapsprojekt. Kommunen upplåter åt entreprenör att projektera, bygga driva, och förvalta friluftsområdet. Entreprenaden avser även parkmarkområdet. Entreprenören ansvarar för drift och underhåll av friluftsområdet. Kommunen tecknar avtal med entreprenör om vad som skall byggas och övriga villkor kring utförande, drift och underhåll av anläggningen.

Exploateringen av området kommer att ske genom att ett exploateringsavtal upprättas mellan privat exploatör och kommunen. Avtalet omfattar även bygg- och anläggningsarbeten inom mark avsedd till allmän plats. Kommunen övertar sedan ansvar för drift och underhåll för lokalgator, gång och cykelvägar, park och parkeringsplatser.

Vatten och avloppsnätet i kommunen är en allmän anläggning. Kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av huvudledningsnätet för vatten och avlopp fram till 3 st anslutningspunkter. Exploatören ansvarar för servisledningar inom kvarterismarken.

Vägverket är väghållare för det allmänna vägnätet, d.v.s riks- och länsvägarna. I denna detaljplan utgör E4 en allmän riksväg där väghållaransvaret åvilar Vägverket.

Väghållaransvaret innebär att Vägverket ansvarar för ombyggnation, drift och underhåll på denna väg. Vägverket ansvarar även för gångtunnlarna under E4 medan kommunen ansvarar för de anslutande gång och cykelvägarna.

Avtal

Ett genomförandeavtal skall upprättas mellan Kalix kommunen och entreprenör.

Ett avtal skall upprättas mellan Vägverket och Kalix kommunen som reglerar ansvarsfördelning och finansiering av de åtgärder som planeras på och i anslutning av E4.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen skall i egenskap av huvudman äga den mark som är avsedd till allmän plats, dvs parkmark, lokalgator, gåfartsgata, gång och cykelvägar, parkeringsplats.

Friluftsområdet , N-området på plankartan kommer att säljas till entreprenör. En ny fastighet kommer att bildas för friluftsområdet. För hamnområdet kan en särskild fastighet bildas alternativt ingå i det område som skall avyttras och fastighetsbildas.

Kommunens vatten och avloppsnet passerar också genom området. Ledningarna kan säkerställas med ledningsrätt.

En transformatorstation är belägen inom strandområdet. Markområdet kan upplåtas med nyttjanderätt, alternativt kan en ny fastighet bildas för transformatorstationen.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar upprättande av grundkartor och detaljplan. Övriga intäkter och kostnader regleras via det exploateringsavtal som kommunen avser att upprätta med exploatören.

Tekniska frågor

Geotekniska utredningar skall genomföras innan mark och anläggningsarbeten påbörjas. Ny bullervall söder om E4 kräver särskilda utredningar eftersom markens stabilitet är dålig. Vattenprover skall tas i gamla hamnbassängen innan badplatsen anläggs.

Medverkande tjänstemän

Stefan Sandström, plan och miljöchef

Anders Ökvist, planhandläggare till detaljplanen.

Karl Axel Bergström, avdelningschef vatten och avlopp, tekniska kontoret

Jan Boman MAF, projektledare, (tidigare fastighetschef Kalix kommun)

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad mars 2008



Mats Sandqvist

Fysisk planerare