



## **Detaljplan för Näsby småbåtshamn Kalix 6:90**

KALIX KOMMUN, NORRBOTTENS LÄN

### **PLANBESKRIVNING**

## HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser och illustration. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.

Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande  
Grundkarta

Följande handlingar antas:

Plankarta med bestämmelser och illustration.  
Planbeskrivning  
Utlåtande

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet som innefattar Näsby småbåtshamn detaljplanerades 1990. Gällande detaljplan anger markanvändningen hamnverksamhet med bil- och båtservice samt vattenanvändningen småbåtshamn. Ett tio meter brett naturområde angränsar mot strandlinjen som inte upptas av hamnplan och hamn.

Verksamheten är nedlagd och kommunen vill ändra användningsområde till bostäder. När ny detaljplan tas fram utökas planområdet med del av fastighet Kalix 6:39. Kommunen äger småbåtshamnen men är villig att överlåta den till exploatören. Småbåtshamnen, hamnplanen intill och naturområdet föreslås bli gemensamhetsanläggning för boende i området.

Planens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse. Planen medger åtta tomter för uppförande av friliggande enfamiljshus.

Strandängarna vid Kalixälven är låglänt mark och enligt översvämningskarteringen som SMHI har tagit fram finns det risk att marken översvämmas vid extrema flöden. För att undvika översvämmning föreslås marknivån på tomterna inom planområdet höjas till minst 2,5 meter ö.h. Nuvarande markhöjd är mellan 1,2 m och 2,8 m.

## 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 miljökvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur. Denna bedömning kallas behovsbedömning.

En behovsbedömning har genomförts av Kalix kommun. Kommunen bedömer 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 i Norrbottens län har 2013-01-10 yttrat sig angående beslutet och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser vad gäller översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten, trafikbuller samt farligt gods ska belysas i planbeskrivningen.

## **FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN**

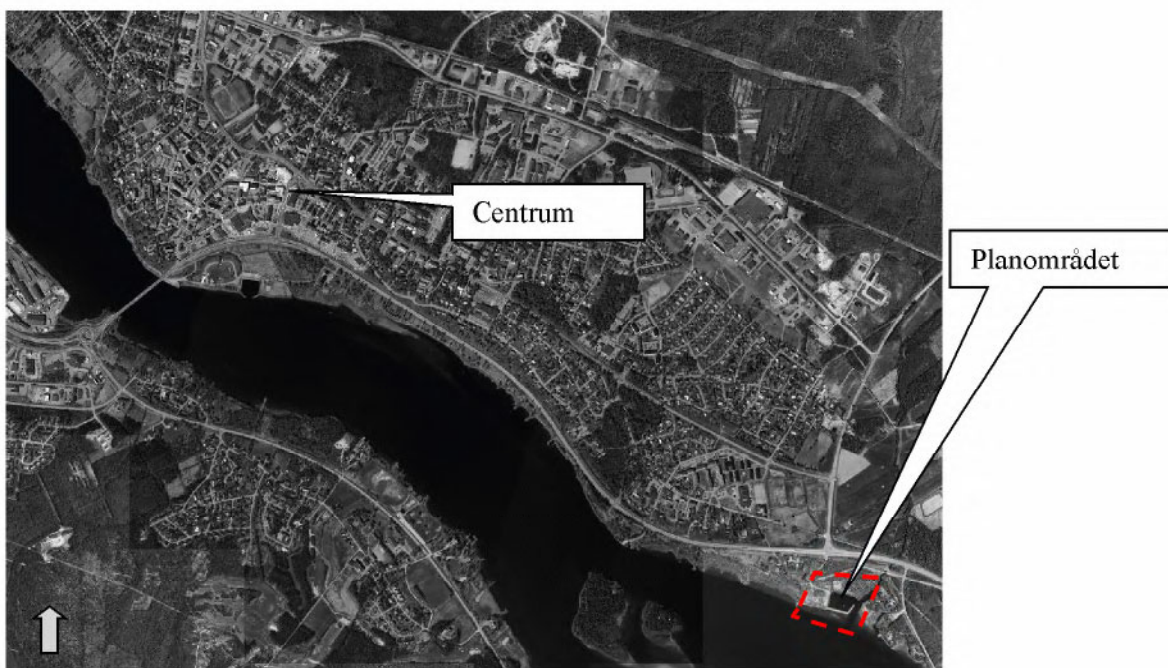
Planområdet berör flera riksintressen. Hela Norrbottenskusten med E4 som nordlig avgränsning samt Kalixälven är av riksintresse enligt 4 kap, 1§ och 2§. Kalixälven är riksintresseområde, tillika Natura 2000 område enligt Miljöbalkens 4 kap 8§. Området är också av riksintresse för naturvård och friluftsliv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

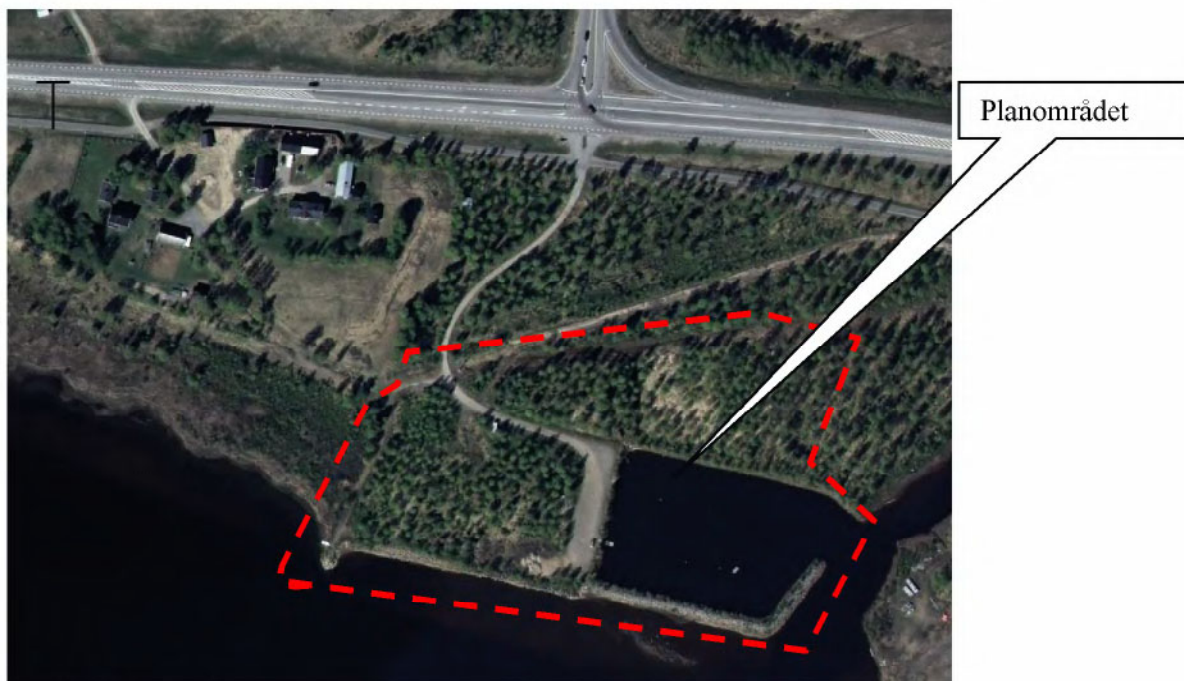
## **PLANDATA**

### **Lägesbeskrivning**

Planområdet omfattar fastigheten Kalix 6:90 samt del av fastighet Kalix 6:39. Området ligger vid Kalixälven, söder om Björkforsvägens anslutningspunkt mot E4, ca 3 km från Kalix centrum.



Figur 1. Översikt Kalix



Figur 2. Planområdet



## Areal

Planområdet omfattar ca 4 hektar, varav ca 2,2 ha är markområde och ca 1,8 ha är vattenområde.

## Markägoförhållanden

Fastigheten Kalix 6:90 är i privat ägo och fastighet Kalix 6:39 ägs av kommunen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

För Kalix kommun gäller en kommuntäckande översiktsplan antagen 2009-10-12. 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

Gällande detaljplan för Näsby småbåtshamn antogs 1990-10-26. Den västra delen utgörs av kvartersmark för bil- och båtservice som angränsar till hamnområdet. Detaljplanen har inte genomförts. Vattenområdet är uppdelat i småbåtshamn och öppet vattenområde. Ett ca tio meter brett naturområde är utlagt mellan kvartersmark för bil- och båtservice och vattenlinjen.



Figur 3. Gällande detaljplan

### Områdesskydd

Strandskyddet återinträder vid upprättande av ny detaljplan. Strandskyddet måste därför upphävas i detaljplan.

### Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalix har 2009-12-08 (3§) beslutat att upprättande av detaljplan får prövas i en planprocess med normalt planförfarande. Kostnaderna för planarbetet ska inte belasta samhällsbyggnadsförvaltningens konto.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet är till stor del påverkat av upplag, schaktning och dikning. Området utgörs av gamla strandängar bevuxet med buskar och lövträd. Närmast älven är marken låglänt och utfyllnad har gjorts i nordvästra delen där verkstaden var tänkt att placeras. Området närmast vattnet är stenigt och svår-tillgängligt. Norr om hamnbassängen har muddermassor lagts upp, massorna är i dagsläget bevuxet med gräs, träd och sly. Området ger ett övergivet och ovårdat intryck.

Öster om inloppet till Näsby hamn finns en mindre bäck/igenvuxet dike som rinner genom planområdet med Kalixälven som recipient. Planområde angränsar till Näsbybäcken som har sitt utlopp till Kalixälven vid småbåtshamnen.



Figur 4. Fyllnadsmassor vid hamnplan. Th upplag och container



Figur 5. Vänstra nedre bilden, tv. vattentuben till Karlsborg. Dikning och elledning till höger om vattentuben. Högra nedre bilden, igenvuxen bäck som rinner ut i hamnbassängen.



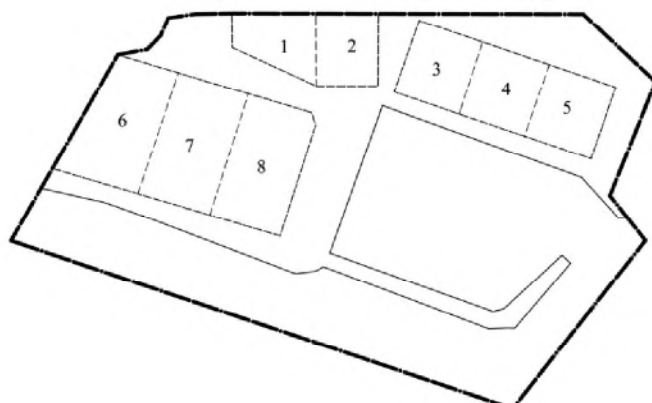
## Geotekniska förhållanden

Tyrens har utfört en geoteknisk undersökning av Näsbyhamnen i augusti 2014. Undersökningen har rubricerats som MUR (Markteknisk undersökning) GEOTEKNIK, Näsbyhamnen Tomt 1-8 Kalix, upprättad 2014-08-04.

### Jordartsbeskrivning

Jordlagren består av torv, torrskorpesilt, sulfidsand, finsand, sulfidjordar, morän. Marken har dålig bärighet och är tjällyftande. Fast botten uppnåddes inte i två borrhål. Avståndet ner till fast botten (morän) varierar från 4,6 meter och bedöms som mest uppgå till ca 15 meter.

Område	tomt 1	tomt 2	tomt 3	tomt 4	tomt 5	tomt 6	tomt 7	tomt 8
Avstånd till fast botten /morän	max 15 m (bedömning)	9,5 m	4,6 m	4,9 m	7,7 m	9,4 m	Max 15 m (bedömning)	12,4 m



Markens bärighetsförmåga är sämst i planområdets västra del.

### Rekommenderad grundläggningsmetod

Jorden består av väldigt lösa sediment som är väldigt sättningsbenägna både på kort- och lång sikt. För att skapa en sättningfri konstruktion rekommenderas att huset pålas med spetsburna pålar ned i morän som är fast botten.

### Dränering

Under platta bör dräneringsåtgärd utföras i form av dräneringsledning runt byggnaden samt dränerande och kapillärbrytande skikt under och runt byggnad. Siltjordar har en väldigt hög kapillär förmåga att suga vatten. En viss risk finns att lukt från sulfidsilten kan nå grunden trots det kapillärbrytande skiktet. För att säkerställa att det inte händer rekommenderas att siltjorden delvis ersätts med material med bättre kapillära egenskaper utan att öka lasten på undergrunden. Geotextil bör läggas under det dränerande och kapillärbrytande skiktet.

### Markytor och hårdgjorda ytor

Siltjordar och sulfidsilten är väldigt tjällyftande vilket bör beaktas vid dimensionering av hårdgjorda ytor. För lyftningskänsliga ytor t.ex. garageuppfarter och entréer bör marken isoleras så att tjällyft förhindras, alternativt anläggas med tillräckligt tjock överbyggnad för att hindra tjälnedträngning och lyftning.

### *Förorenad jord*

Det har inte förekommit någon industriverksamhet inom området. Det finns därför inga skäl att tro att marken är förorenad. På hamnplan kan rester från båtars bottenfärg finnas men där planeras ingen bebyggelse.

### *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 hamnplan, en stor grusbelagd yta. När båthamnen anlades har muddringsmaskinerna lagts i depåer inom planområdet. Utfyllnaden har påverkat det ursprungliga djur- och växtlivet i området. Vattenområdet är tidigare påverkat när småbåtshamnen anlades. En stenpir har byggts runt hamnen och vattenområdet är tidigare påverkat av muddringsföretag.

Marken har tidigare detaljplanerats. Gällande detaljplan vann laga kraft 1990-12-05. Detaljplanen medger att området får bebyggas. När en detaljplan upprättas så sker en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Marken måste också från allmän synpunkt vara lämplig att bebyggas. I gällande plan medges att området får bebyggas med båt- och bilservice. Hela markområdet vara avsett att planas ut för att åstadkomma en jämn gårdsplan avsett för parkering och uppställningsytor. Planerad bebyggelse med påföljande förändringar av naturmiljön bedömdes då ur allmän synpunkt ha företräde framför att behålla området intakt. Lagstiftningen har förändrats sedan detaljplanen antogs, men syftet med strandskyddslagstiftningen d.v.s trygga rätten till stränder för allmänheten och bevara växt- och djurlivet är lika som tidigare.

Under planprocessen inkom länsstyrelsen ett samrådsyttrande till detaljplanen. Länsstyrelsen har då inga invändningar mot att området skulle bebyggas och att strandskyddet skulle upphävas.

Marken är starkt påverkat av tidigare exploateringsföretag och området ger idag ett förfallet intryck. För att åstadkomma ett nytt bostadsområde måste marken fyllas upp så att översvämningar förhindras. Hela markområdet kommer då att påverkas varför strandskyddet bör upphävas inom hela planen. I planen redovisas markanvändningen hamn närmast vattnet. Syftet är att skapa gemensam mark både för de som bosätter sig i området och kommunmedborgare. Området närmast hamnen och vattnet förväntas få en öppen karaktär, där allmänheten får fullt tillträde. Kommunen äger idag hamnen och vägen ner till hamnen är öppen och allmänt tillgängligt.



I planen redovisas inte allmän platsmark som t.ex naturmark. Motivet till den valda planutformningen är att hela området kommer att fyllas upp och närmast stranden kommer en strandskoning i sten att anläggas för att förhindra erosion.

Genomförandet av planen förväntas få en positiv påverkan på landskapsbilden, och göra området mer attraktivt.

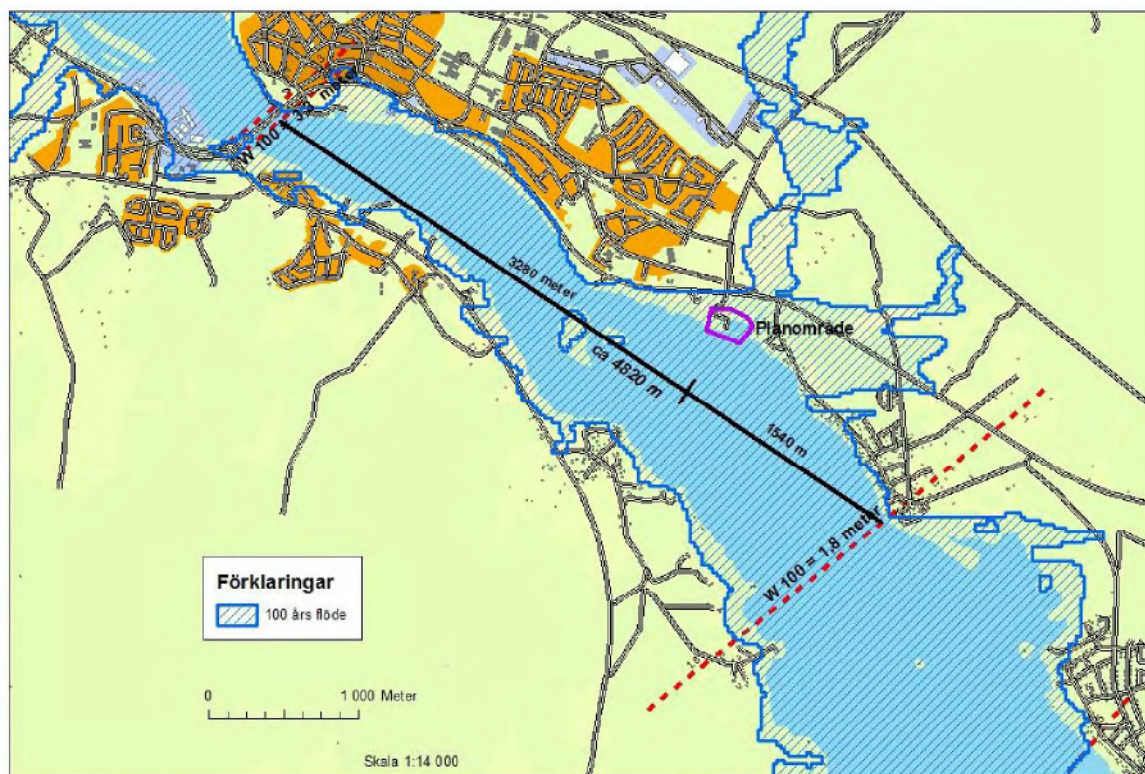
Nästan hela planområdet omfattas av åtgärder på marken som inte är förenliga inom ett strandskyddat område. Plangenomförandet innebär att marken skall till stora delar fyllas och bebyggas. Strandskyddet bör därför upphävas inom planområdet.

### *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.



Figur 6. Översvämningsskartering.

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

$$1540/4820 \times (3,3-1,8) + 1,8 = 2,28 \text{ meter}$$

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 kvaliteten på de höjddata som fanns att tillgå då flödeskarteringen genomfördes. Idag finns bättre höjddata att tillgå och en ny flödeskartering skulle ge bättre resultat.

För att undvika översvämning föreslås marknivån på tomterna inom planområdet höjas till minst 2,5 meter ö h. Nuvarande marknivå ligger mellan 1,2 m och 2,8 m. Vid stranden anläggs en strandkoning med större block som förhindrar stranderosion. Markområdet fylls sedan upp till angiven förskrivna marknivå. Längs den stranden ska sedan stora stenblock placeras för att förhindra isbrytning.













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 hus får uppföras i området. Husgrunden 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.

### Vattenförekomster

**Planområdet angränsar** till Kalixälven och Näsbybäcken som har sitt utlopp till Kalixälven vid småbåtshamnen.

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.

Tabellen nedan visar Kalixälven och Näsbybäckens ekologiska och kemiska status vid inventering år 2009. Miljö kvalitetsnormen (kvalitetskravet) "god status" ska uppnås till år 2021. En riskbedömning av möjligheterna att uppnå god status är gjort för varje vattenförekomst.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN			
KALIXÄLVEN		NÄSBYBÄCKEN	
<b>Ekologisk status</b>		<b>Ekologisk status</b>	
Status 2009	 Måttlig ekologisk status	Status 2009	 Otillfredställande ekologisk status
Kvalitetskrav	 God ekologisk status 2021	Kvalitetskrav	 God ekologisk status 2021
Riskbedömning	 Risk	Riskbedömning	 Risk
<b>Kemisk status (exkl. kvicksilver)</b>		<b>Kemisk status (exkl. kvicksilver)</b>	
Status 2009	 God kemisk ytvattenstatus	Status 2009	 God kemisk ytvattenstatus
Kvalitetskrav	 God kemisk ytvattenstatus 2015	Kvalitetskrav	 God kemisk ytvattenstatus 2015
Riskbedömning	 Ingen risk	Riskbedömning	 Ingen risk

Figur 7. Tabell risker MKN

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 lekstränder för fisk förstörts.

Näsbybäckens miljöproblem handlar om påverkan av till exempel vägtrummor som stänger av eller hindrar fri passage och spridning av djur och växter i vattensystemen.

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 bostäder och möjlighet till att ha båt i befintlig småbåtshamn. Kommunen bedömer att de små mängder föroreningar som kan förväntas från detta område inte har någon nämnvärd påverkan på vattenkvaliteten.

Genom planområdet rinner också en bäck som mynnar ut i hamnbassängen. Trafikverket planerar att bygga om E4 och utvidga bäcken och leda ut allt vatten i hamnbassängen. Det innebär att småbåtshamnen får en bra genomströmning vilket gynnar vattenkvaliteten i hamnbassängen. Bäckens redovisas i detaljplanen som gemensam mark som inte får bebyggas.

### *Radon*

Planområdet ligger inte inom något av de potentiella högriskområdena för markradon. Trots detta bör alltid ett radonskyddat utförande eftersträvas vid nybyggnad. Nybyggnadskrav för radonhalter i bostäder finns reglerade i Boverkets byggregler.

### *Fornlämningar*

Inga fornlämningar är kända i området.

### **Bebyggelse**

Idag finns ingen bebyggelse på det aktuella planområdet, byggrätten som medgavs i gällande detaljplan har inte tagits i anspråk. Nordväst om planområdet finns tre fastigheter med boningshus längs Dalsättervägen. Öster om planområdet finns gles bebyggelse vid Ivargrundet och Holmen, längs Bredviksvägen. Inga bostadshus ligger i direkt anslutning till de planerade tomterna vid småbåtshamnen.

Detaljplanen gestaltningsmässiga idé är att utnyttja småbåtshamnen som en central gemensam plats i området och bygga bostäder som omsluter hamnbassängen.

Detaljplanen medger åtta nya tomter med friliggande bostadshus. De två tomterna i mitten av planområdet föreslås tillåta två våningar då de placeras i bakre raden från älven. De övriga husen får uppföras i en våning med möjlighet att inreda vinden. Största byggnadsarea regleras till 250 m<sup>2</sup> per fastighet.

Huvudbyggnaderna närmst älven ska placeras med kortsidan, gavelfasaden, mot älven. Motivet är att den bakre husraden ska få bästa möjliga utsikt över älven. På de huvudbyggnader som placeras nära älven kan övervåningen inredas och en balkong kan placeras på gavelfasaden mot älven.

Huvudbyggnaderna på resterande tomter ska placeras med långsidan parallell med älven, se illustrationsbilden nedan. Planens syfte är att skapa en gemensam hamnplats som blir ett centralt landsrum i bostadsområdet.

Enligt Boverkets allmänna råd ska avståndet mellan huvudbyggnader vara minst 8 meter så risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas. Huvudbyggnad måste därmed uppföras minst 4 meter från tomträns.

Hela området är låglänt och marken inom planområdet måste delvis fyllas upp. Hamnområdet har höjden 1,6 m och föreslås att höjas till 1,8 m. Det gäller främst strandskoningen mot älven. För den



tänkta tommarken föreslås höjden sättas till 2,5 m. I dagsläget varierar höjderna mellan 1,3 m och 2,8 m. Med hänsyn till risken för höga flöden tillåts endast källarlösa hus i området.

Det finns en bilväg (ej asfalterad) som leder ned till hamnplanen. Infarter till tomterna ska anslutas till befintlig väg.



Figur 8. Illustrationsbild. Så här kan området bebyggas. Bebyggelsen grupperar sig runt den centralt belägna hamnbassängen för småbåtar.

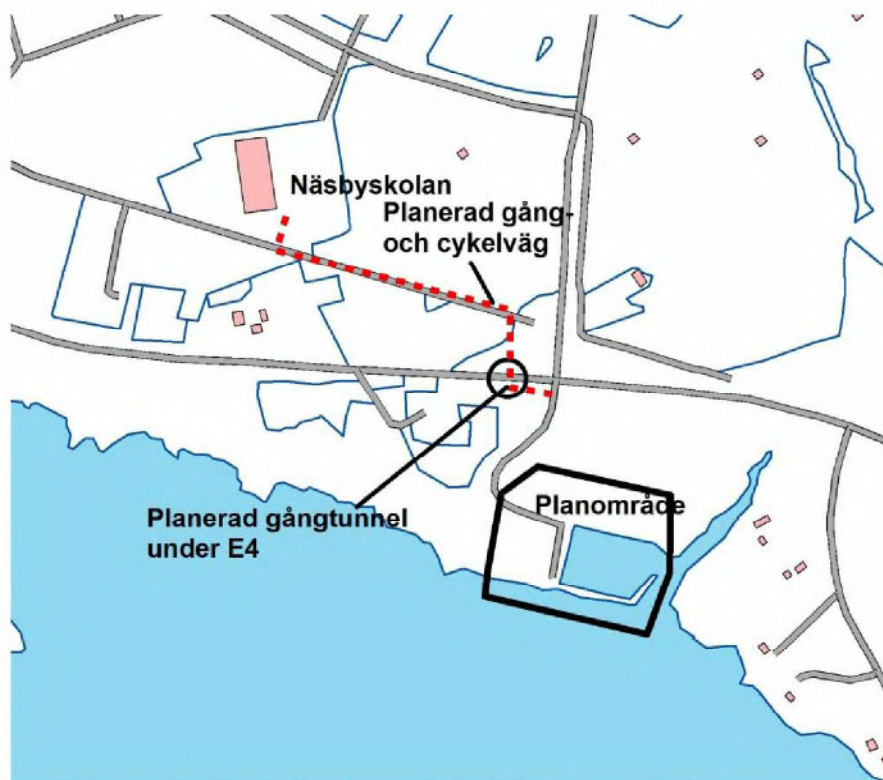
### Påverkan på stadsbilden

Uppförandet av nya bostadshus kommer naturligtvis att leda till en viss förändring av landskapsbilden. Eftersom området idag ger ett ovärdat intryck kan landskapsbilden förbättras när planen genomförs.

### Service

Planområdet ligger ca 3 km från Kalix centrum med offentlig och kommersiell service. Näsbykolan, en kommunal F-6 skola med ca 200 elever, ligger ca 500 meter nordväst om planområdet. Trafikverket har upprättat en arbetsplan för att bygga om E 4 i detta avsnitt. Bland annat så planerar Trafikverket att bygga en ny gångtunnel under E4. När arbetsplanen är genomförd så kommer en trygg och säker gångväg att skapas mot Näsbykolan. Övrig service i form av förskolor, idrottsplatser, fotbollsplaner och grönområden för rekreation finns också i närheten.





Figur 9. Översiktskarta som visar planerad gångväg till närmaste skola.

### Friytor för lek och rekreation

Ytor för lek, utevistelse och parkering ska anordnas på den egna tomten. Eftersom de planerade bostadstomterna är väl tilltagna, minskar behovet av friytor inom området. Området är omgivet av skogs- och naturmarker och ligger nära älven. Förutsättningarna för olika former av rekreation är ur den synpunkten mycket goda.

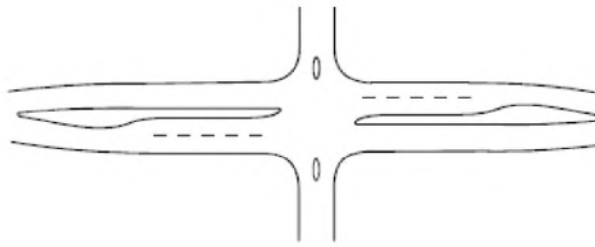
De ytor som inte upptas av tomtmark skall vara gemensam. Hamnplan och bostadsgatorna i kvarteret anordnas som en gemensamhetsanläggning. Planens syfte är att den gemensamma marken ska vara tillgänglig för allmänheten.

### Gator och trafik

Planområdet ansluter idag till E4 via en enskild väg som har låga trafikflöden.

Inom området upprättas lokalgata av kommunal standard med lutning om max 8 procent vilket ger god kvalitetsnivå enligt VGU (Vägars och gators utformning, Vägverket). På området finns mark för anordnande av vändplaner. Vändzonen är dimensionerad med minst 12 meters radie enligt rekommendationer från renhållningen. Snöupplag kan anvisas på flertalet platser inom planområdet. Öppna diken för avledning av smält- och grundvatten läggs inom vägområdet.

Trafikverket har antagit en arbetsplan för ombyggnad av E4 från korsningen vid Björkforsvägen till Lappbäcken. Arbetsplanen har överklagats är inte oktober 2015 fastställd. Arbetsplanen anger att sträckan ska byggas om till mötesfri landsväg (2+1 körfält). Vägbredden på 13 m behålls. Infartsvägen till planområdet (enskild väg) ansluter till E4 vid korsningen till Björkforsvägen. Korsningen byggs om till en C-korsning.



Figur 10. Skiss på en typ C-korsning

### *Gång- och cykelväg*

Planområdet ligger i anslutning till det övergripande gång- och cykelnätet i Kalix. En gång- och cykelväg går parallellt med E4.

### *Parkeringar*

Bilplatser anordnas i tillräcklig omfattning på den egna fastigheten.

### *Kollektivtrafik*

Kalix lokalbussar trafikerar Näsbyn med ca 15 avgångar per dag under vardagar. Det är drygt 600 meter till närmaste busshållplats från planområdet.

### *Tillgänglighet*

Planområdet uppfyller tillgänglighetskraven för sopbilar och utrymningsfordon.

### **Vägtrafikbuller**

Området kan utsättas för buller som överstiger rekommenderade riktvärden, därför har en bullerberäkning tagits fram.

Riksdagen har i samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt följande riktvärden för trafikbuller som gäller vid nybyggnation av bostadsområden:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (Får enligt Trafikverkets riktvärden överskridas fem gånger per timme)

En beräkning av vägtrafikbuller från E4 har gjorts av MAF Arkitektkontor den 30 november 2012. Beräkningarna är genomförda med programmet Trivektor. Vägtrafikbuller har beräknats enligt Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller, SNV rapport 4653.

Bullerberäkningen baserar sig på uppgifter som erhållits från Trafikverkets trafikflödeskartor. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) längs E4 väster om korsningen E4/Björkforsvägen är ca 4690 (varav 10 % är tunga) fordon. Öster om korsningen är ÅDT ca 6220 (varav 10 % är tunga) fordon. På Björkforsvägen är ÅDT beräknad till 2680 (varav 0 % tunga) fordon. Skyltad hastighet är 110 km/h (vinterhastighet 90 km/h), hastighetsbegränsningen ersätts med 100 km/h när vägen är ombyggs till 2+1 körfält. Sträckan vid korsningen E4/Björkforsvägen har skyltad hastighet 70 km/h. Avståndet mellan E4 och det nya bostadsområdet är ca 150 meter.

Bullerberäkningen är baserad på ÅDT på 6220 fordon/dygn. Resultatet av beräkningen med ovanstående ingångsvärden samt framtida hastighetsbegränsning 100 km/h ger 52 dBA ekvivalentnivå och 60 dBA maxnivå mot planerade bostäder.

Bullernivåerna ligger alltså under gällande riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad. Det finns lövträd mellan E4 och planområdet som har ljuddämpande effekt, dessa tas inte hänsyn till vid beräkningen. Vintertid dämpar också snön trafikbullret.

#### **Teknisk försörjning**

En kommunal va-ledning finns i aktuellt område, avloppspumpstation ska anläggas nordväst om planområdet. De planerade bostadshusen kan anslutas till det kommunala va-nätet.

En mindre kraftledning löper omedelbart norr om planområdet. Kraftledningsgatan ligger utanför planområdet. En transformatorstation bör placeras i anslutning till kraftledningen, omedelbart utanför planområdet.

Individuella uppvärmningssystem förordas. Byggnaderna kan med fördel utformas som lågenergihus.

#### **Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid är tio år efter att planen vunnit laga kraft.

#### **Konsekvenser av planens genomförande**

Konsekvenser bedöms bli små. Området kommer att bebyggas. Marken kommer att jämnas och fyllas upp. Hamnplan ingår i en gemensamhetsanläggning. Kommunen blir delägare i gemensamhetsanläggningen. Kommunen kommer att äga och ta ansvar för båthamnen (vattenområdet). Karaktären på området bedöms bli öppen och allmänt tillgänglig för allmänheten.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Planeringen inleddes hösten 2012. Samråd höll under augusti-september 2013. Därefter har en geoteknisk undersökning genomförs. Granskningen av planen beräknas kunna ske i juni 2015. Planen kan tidigast antas under hösten 2015. Byggstart kan tidigast påbörjas under våren 2016.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är tio år.

#### **Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap**

För att säkerställa att Trafikverkets arbetsplan inte strider mot detaljplan har marken i anslutning till utloppsdiket inom planområdet avsatts som allmän platsmark, som natur respektive lokalgata. Huvudmannaskapet är enskilt.

Kommunen ansvarar också för va-nätet i området. Planen ska exploateras i privat regi. Gatorna i området upplåts som gemensamhetsanläggning. Kommunen äger och ansvarar för hamnen.

## **Avtal**

Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och privat exploatör. I avtalet ska regleras markfrågor, anslutning till kommunala ledningsnät, ansvarsfördelning mark och vattenfrågor i och utanför planområdet.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Planområdet utgörs av två fastigheter med olika ägare, Kalix kommun och en privat markägare. Kalix kommun är villig att överlåta redovisad bostadskvartersmark till privat exploatör. Redovisad naturmark kvarstår i kommunal ägo eftersom Trafikverket har behov att leda ut vatten till hamnen via befintlig bäck i enlighet med upprättad arbetsplan.

Detaljplanen medger att 8 nya tomter kan bildas i anslutning till Näsby småbåtshamn. Nya fastigheter bildas genom avstyckning från respektive stamfastighet. Nuvarande hamnplan, lokalgata, strandområdet och omgivande skogsområdet skall ägas och förvaltas gemensamt av de fastigheter som bildas med stöd av planen. En gemensamhetsanläggning bildas med stöd av anläggningslagen. Till gemensamhetsanläggningen knyts samtliga nybildade bostadsfastigheter i planområdet samt fastigheten Kalix 6:39 som ägs av Kalix kommun. Gemensamhetsanläggningen förvaltas lämpligen av en bildad samfällighetsförening.

En va-ledning berör kvartersmarken. Ett u-område (ledningsområde) redovisas i detaljplanen som säkerställer att ledningen är åtkomlig och inte byggs över. För att säkerställa den fastighetsrättsligt, bör en ledningsrätt bildas för ledningen.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Detaljplanens upprättande bekostas av exploatören. Kommunen kommer troligtvis att och överlåta marken till privat exploatör. Köparen/exploatören ansvarar för alla exploateringskostnader.



## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planen har utarbetats under ledning av samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av privat markägare/exploatör.

## **REVIDERING**

Efter granskningen har planen reviderats. Trafikverket har via arbetsplanen redovisat markavvattning via bäcken till hamnbassängen. Det är därför lämpligt att marken redovisas som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

I planbeskrivningen har texten under ansvarsfördelning huvudmannaskap och fastighetsbildning reviderats och anpassats till planens utformning.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad 2015-04-21

Reviderad 2015-09-07

Planförfattare:

Mats Sandqvist  
Planarkitekt

Mia Sundström  
Samhällsplanerare