



KALIX KOMMUN

BEVIS
2018-03-22

Dnr: 409/2017-PDP

Detaljplan för Risön 6:71

Samhällsbyggnadsnämnden har 2018-02-13 § 16 antagit detaljplanen.

Beslutet har vunnit laga kraft 2018-03-21.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anders Ökvist
Planingenjör

Kopia till
Länsstyrelsen i Norrbottens län
Lantmäterimyndigheten i Norrbottens län
Martin Ström



KALIX KOMMUN

Antagen av SBN: 2018-02-13, §16

Vunnit laga kraft: 2018-03-21

Ny detaljplan för Risön 6:71

Kalix kommun, Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

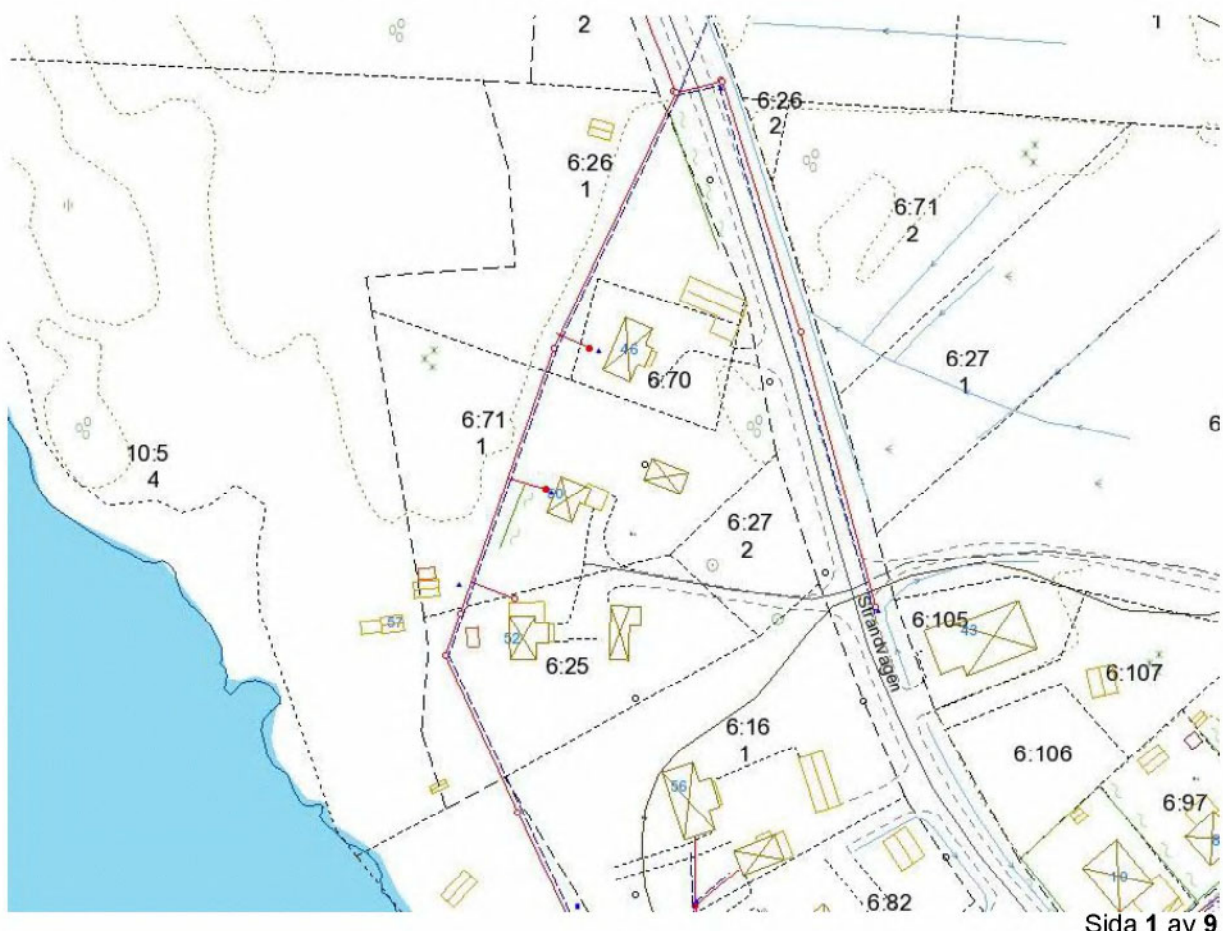
Planförslaget redovisas på följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Plankartan med bestämmelser blir juridiskt bindande efter antagande.

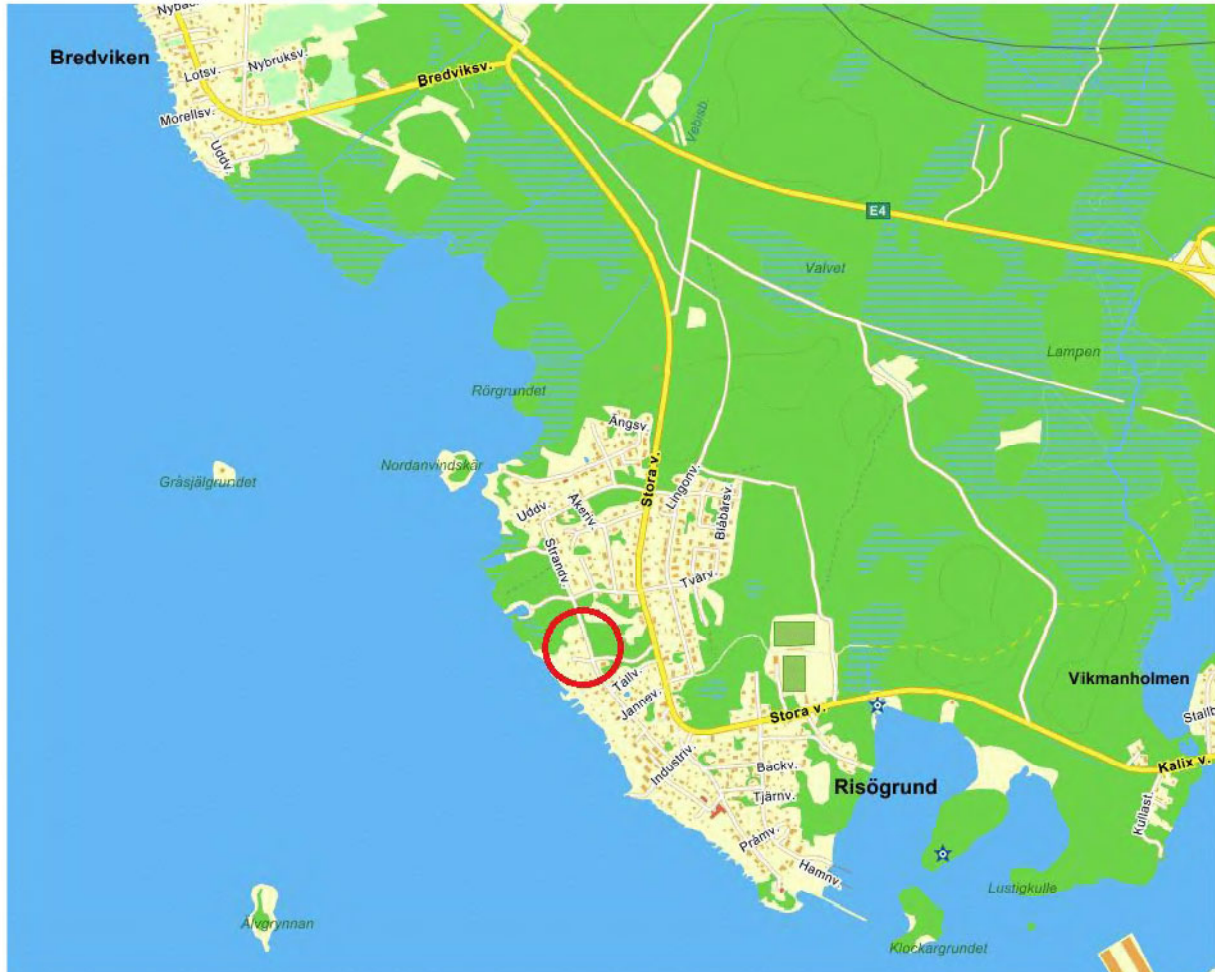
PLANFÖRSLAGETS SYFTE

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna flytta befintligt uthus samt uppföra nytt garage där uthuset står i dagsläget. Vidare är syftet att utöka planområdet norr om Strandvägen för att möjliggöra nyttjande av området för garage samt viss uppställning kopplat till sökandes verksamhet. Gällande byggnadsplan fastställd 1969-05-21 medger inte det eftersom delar av området utgörs av grönområde (allmän platsmark).



PLANDATA**Läge**

Det aktuella planområdet är beläget i ett bostadsområde i Risön ca 7 km söder om Kalix centralort.

**Areal**

Planområdet omfattar två delområden, ett område för bostadsändamål om ca 2100 m² och ett område om 2200 m² för upplag, lager och produktion. Totalt ca 4300 m² tidigare planlagd mark.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av sökande.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (1998:808), (MB)

Planområdet berörs av riksintresset för friluftsliv 3 kap. 6§ MB. Kommunen gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan. Inget överskridande av miljö kvalitetsnormer för vatten och luft (MB 5 kap.) kan befaras. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

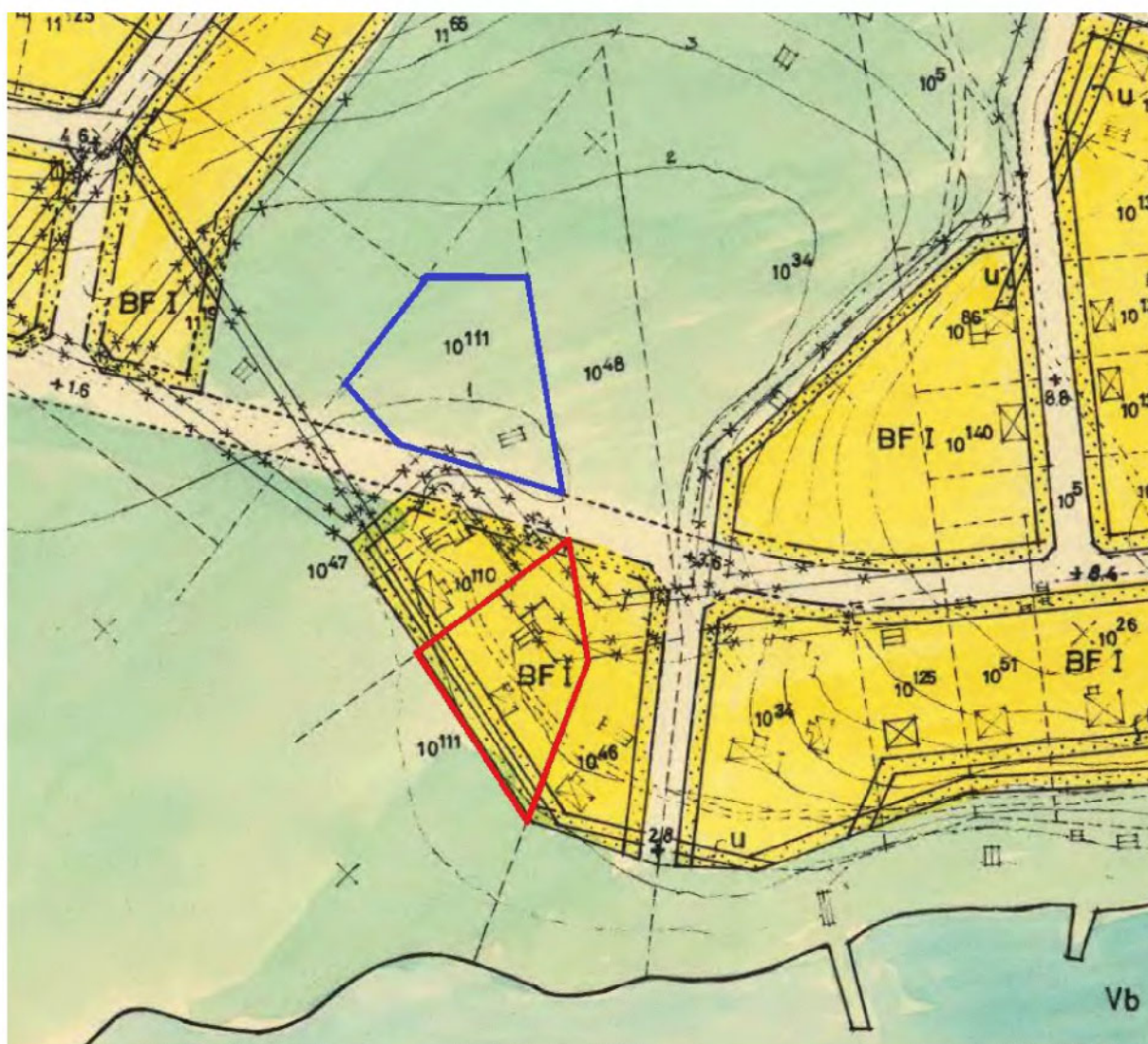
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

För området gäller fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kalix centralortsområde 1997 och anges i denna som tätortsområde, Risön (B1f). Inom tätortsområden prioriteras tillkomsten av ny bebyggelse och därtill hörande anläggningar. Planförslaget är därmed förenligt med FÖP:ens intentioner för det aktuella området.

Detaljplaner

Planområdet berörs av byggnadsplan fastställd 1969-05-21 där markområdet för fastigheten Risön 6:71 är avsatt för bostadsändamål samt allmän platsmark (park eller plantering och gata eller torg), se figur 2. Kommunen har dock inte fullföljt byggnadsplanens intentioner genom att lösa in delar av de privatägda fastigheterna som utgör grönområden i byggnadsplanen.



Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

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

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan med motiveringen att det aktuella planområdet inte har några särskilt utpekade natur- och kulturvärden.

Planen skall handläggas med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), (PBL) 5 kap. 7 § 2, eftersom detaljplanen kan antas vara av betydande intresse för allmänheten. En del av planområdet omfattas av strandskydd och grönområde, allmän platsmark, vilket innebär att det kan användas av allmänheten för bl.a. rekreation. Genom föreliggande detaljplan kommer den allmänna platsmarken att ersättas av mark för bostadsändamål. Och den del av planområdet som omfattas av strandskydd kommer att upphävas.

Kommunens uppfattning är att en miljöbedömning enligt MB 6 kap. 11–18 §§ inte behöver göras just med anledning av att detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Underlaget till behovsbedömningen är denna handling. Länsstyrelsen ombeds i sitt samrådsyttrande ange om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2016-12-06 att processen med att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området kan starta. 2017-10-24 godkände samhällsbyggnadsnämnden att planområdet kan utökas enligt begäran av sökande. Handläggningen bedöms behöva ske enligt reglerna för utökat förfarande (enligt PBL 5 kap. 7 § 2) eftersom detaljplanen anses vara av intresse för allmänheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Strandskydd***Upphäva strandskydd inom detaljplan*

Byggnadsplanen fastställdes 1969 och omfattas inte av strandskydd eftersom generellt strandskydd 100 meter från stranden infördes 1975. Genom lagändring 2010 återinträder dock strandskyddet när ny plan upprättas.

Planförslaget innebär att kommunen upphäver strandskyddet inom planområdet. Upphävandet har utformats som en administrativ bestämmelse enligt 4 kap 7 § PBL. Strandskyddets upphävande framgick av kungörelsen vid utställningen av planhandlingarna liksom antagandebeslutet. Strandskyddet upphävs samma dag som detaljplanen vinner laga kraft.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Ett av de särskilda skälen för upphävande av strandskydd är att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

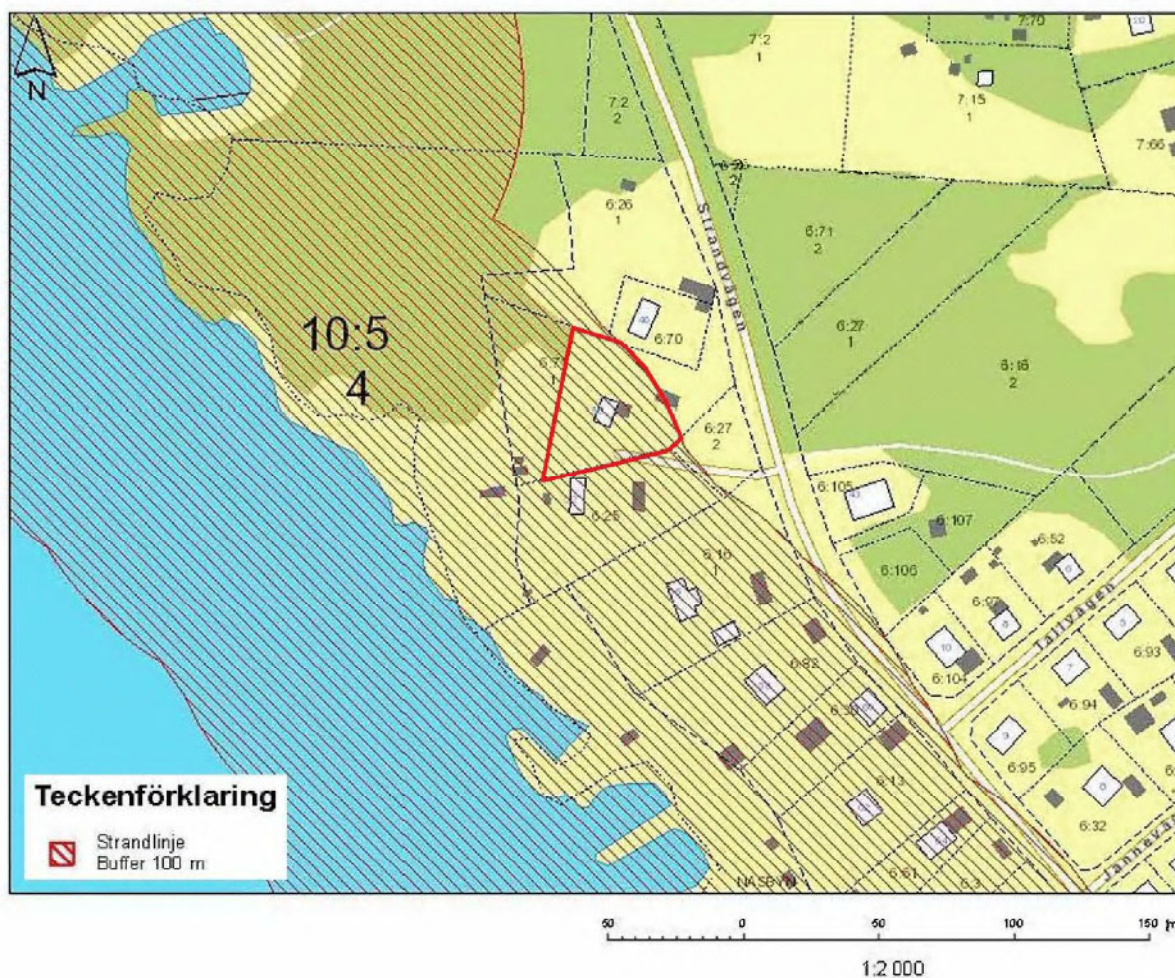
När kommunen genom detaljplan upphäver strandskyddet, har länsstyrelsen skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen ska också överpröva kommunens beslut att i en detaljplan upphäva strandskyddet om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Det berörda området

Inom kvartersmarken för bostadsändamål berörs en stor del av fastigheten av strandskydd. Det område där strandskyddet avses upphävas är rödmarkerat, se nedan. Omkringliggande tomter i området berörs av byggnadsplan, fastställt 1969-05-21, vilket innebär att de inte omfattas av strandskydd.

Kommunkarta Kalix kommun

januari 3, 2018



Strandskyddets och grönområdets värde och planens konsekvenser

Området där strandskyddet föreslås upphävas berörs inte av några kända natur- eller kulturvärden, gröstrukturprogram eller friluftsplåner. Inga kända motstående intressen finns i området. Kommunen bedömer att området där strandskyddet föreslås upphävas är ianspråktaget på grund av området sedan lång tid tillbaka används som tomtmark. Kommunen bedömer vidare att området är en etablerad hemfridszon, vilket har en avhållande effekt för allmänheten. Ett genomförande av planen bedöms därför inte innebära några konsekvenser för allmänhetens tillgång till området eller livsvillkoren för djur- och växtliv.

I byggnadsplanen från -69 utgör ett flertal fastigheter grönområde men då kommunen inte är huvudman för allmän platsmark, grönområden och vägar, vilket innebär att grönområdet inte är iordningsställt. Det finns inte några intentioner från kommunen att förvärva de fastigheter som utgörs av grönområde för att iordningsställa marken. Det finns grönområden i närheten. Därför ställer sig kommunen positiv till att grönområdet nyttjas av fastighetsägaren.

Intill planområdet finns fri passage längs med stranden för allmänheten. Passagen är mer än några tiotals meter och bedöms därför inte avhålla allmänheten från att passera. Därmed tryggas förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och säkerställer goda livsvillkor för växt- och djurliv intill planområdet.

Söderut längs med stranden är bebyggelsen placerad direkt intill strandområdet. Planförslaget bedöms därför inte påverka områdets karaktär.

Markanvändning industri

Planens genomförande möjliggör småindustri, vilket tillåter en småskalig verksamhet med upplag, lager och produktion. Med föreslagen ny markanvändning, småindustri-, kommer effekterna av planens genomförande inte att bli av sådan omfattning att störningar för närboende bedöms uppstå.

Föreslagen ny markanvändning kan innebära en ökning av trafiken till planområdet men i nuläget finns inga indikationer på att planerad verksamhet kommer att leda till någon ökad trafikmängd. Föreslagen ny markanvändning bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet negativt. Det finns i nuläget inga indikationer på att planerad verksamhet kommer att innebära att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas i området.

En planbestämmelse har införts som begränsar verksamheten genom att den inte får vara störande för omgivningen avseende bland annat trafikökning, ljud, lukt etc. För att undvika framtida låsningar så görs inte planen mer detaljerad än så. När en verksamhet ska etableras prövas den av kommunens bygg och miljöavdelning genom PBL och om verksamheten kräver miljötillstånd måste anmälan göras enligt miljöbalken. Det innebär att en utförligare utredning av verksamheten och dess konsekvenser inte görs i planskedet utan i ett senare skede.

Kommunen bedömer att placeringen av småindustri är lämplig, då den är fristående och inte direkt angränsar till bostadshus. Området, där småindustri föreslås består av grönområde i dagsläget (allmän platsmark). Vid den fältinventering som gjordes av fastigheten bedömer kommunen att området består av

igenvuxen ängsmark utan några kända naturvärden. Området berörs inte av några kända natur- eller kulturvärden, grönstrukturprogram eller friluftspaner. Inga kända motstående intressen finns i området. Ett genomförande av planen bedöms inte strida mot andra intressen.

I Risön finns inget dagvattenledningssystem vilket innebär att ytvatten från området för småindustriändamål, i likhet med övriga hårdgjorda ytor eller tomtmark i byn, kommer att avledas genom diken ned till Kalix älven. Områdets ringa omfattning (ca 2200 m²) vilket motsvarar en normalstor tomt bedöms inte heller kunna påverka eller förändra grundvattenkvalitén eller dess nivå i Risön.

Riksintresse

Planområdet berörs av riksintresset för friluftsliv 3 kap. 6§ MB.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av iordningställd mark för bostadsändamål samt icke iordningställda grönområden.

Geoteknik

Ingen geoteknisk undersökning har skett inom planområdet och grundläggningsförhållanden är oklara. Geoteknisk undersökning bör därför genomföras innan byggnader av någon större omfattning uppförs.

Bebyggelse

Inom kvartersmarken för bostadsändamål är högsta tillåtna byggnadsarea 300 m². Inom kvartersmarken för småindustri är högsta tillåtna byggnadsarea 250m². Exploateringsgraden anses vara rimlig för området.

Byggnadshöjden inom kvartersmarken för bostadsändamål har reglerats till 4,4 meter. För komplementbyggnader är högsta tillåtna byggnadshöjd reglerad till 3,0 meter. Byggnadshöjderna motsvarar de höjdbestämmelser som finns i gällande byggnadsplan från -69.

Inom kvartersmark för småindustri är högsta tillåtna byggnadshöjd 4,4 meter, vilket motsvarar en våning i gällande byggnadsplan från -69. Störningsskydd har införts inom detta område för att omgivningen inte ska kunna bli störd av plane-rad eller framtida verksamhet.

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränser.

Eftersom markområdet är låglänt och området är beläget vid Kalixälven får nytillkommande byggnader inte förses med källare.

Områdets karaktär

Områdets karaktär är sedan länge fastlagd genom befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse kommer främst att ske genom liknande byggnader så områdets karaktär bör inte påverkas i någon större omfattning.

Gator

Planområdena är belägna i anslutning till Strandvägen. Gatumarken ingår inte i planens avgränsning. I gällande byggnadsplan finns inget uttalat om vem som är huvudman för allmänna platser. Kalix Kommun har dock tagit på sig ansvaret för

driften och underhållet av gatorna i Risön. Infart till kvartersmarken för bostadsändamål delas med grannfastigheterna. Infart till kvartersmarken för upplag m.m. sker direkt från Strandvägen.

Störningar

Störningsskydd har införts för området där markanvändning ändrats till småindustri, för att omgivningen inte ska kunna bli störd av planerad eller framtida verksamhet.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns vatten- och avloppsledningar samt el-, tele- och bredbandsledningar. Markreservat för allmännyttiga vatten- och avloppsledningar har införts i planen för att säkra möjligheterna att underhålla och bibehålla dessa ledningar.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av ett genomförande av planen innebär marginell förändring i förhållande till pågående markanvändning gällande kvartersmarken för bostadsändamål. Konsekvenserna för småindustriområdet har redogjorts i avsnittet om markanvändning industri.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen skall handläggas med ett utökat förfarande.

Samråd med kommunala organ, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda grannar kommer att ske under december 2017. Samhällsbyggnadsnämnden beräknas kunna anta planförslaget tidigast i februari 2018. Planen vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs givetvis handläggningstiden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år.

Huvudmannskap och ansvarsfördelning

Planförslaget kommer inte att omfatta allmän platsmark för gatuändamål.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ekonomiska frågor

Inga kommunala kostnader kommer att uppstå med anledning av planens genomförande.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att en ny fastighet om ca 2200 m² för småindustri, upplag m.m. kan bildas.

Detaljplanen möjliggör att nybildning av ledningsrätt skapas för va-ledningar inom u-område. Eventuell nybildning av ledningsrätt ansöks av och ska bekostas av kommunen, vilket prövas av lantmäteriet.

Övriga fastighetsbildningsåtgärder som till exempel fastighetsreglering eller fastighetsbestämning som kan tänkas uppstå inom planområdet bekostas av markägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH MYNDIGHETER

Planen har upprättats av Sandra Nilsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen/- nämnden.

UPPRÄTTAD 2018-02-01

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun

Planförfattare

Sandra Nilsson
Samhällsplanerare

Antagen av SBN: 2018-02-13, §16

Vunnit laga kraft: 2018-03-21