



KALIX KOMMUN

Antagen: 2018-06-13

Vunnit laga kraft: 2018-07-05

## Detaljplan för Risön 6:15 m.fl.

Kalix kommun, Norrbottens län

### PLANBESKRIVNING

---

#### HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

Plankartan med bestämmelser blir juridiskt bindande efter antagande.

#### PLANPROCESSEN

Jävsnämndens ordförande har genom delegationsbeslut startat processen med att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området. Handläggningen ska ske enligt reglerna för utökat förfarande eftersom planförslaget bedöms vara av intresse för allmänheten då skolverksamheten utgår och ersätts med ny verksamhet som medger att skolan kan byggas om till bostäder.

#### Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900 SFS 2017:985) 5:e kapitel. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

**Kungörelse.** *Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i ortstidning och på kommunens anslagstavla.*

**Samråd.** *Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och 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 tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.*

**Underrättelse och granskning.** *Innan planen antas ska kommunen låta planförslaget granskas under minst 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet. Den som vill lämna synpunkter ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra*

## PLANBESKRIVNING

*mindre ändringar av planen. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.*

**Granskningsutlåtande.** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till eventuella revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

**Antagande.** Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

**Laga kraft.** Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov/ändrad användning kan därefter medges.

Utökat förfarande



*Planprocessen (aktuellt steg markeras med rött)*

## PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är skapa planmässiga förutsättningar för ändrad användning (bostäder, handel, besöksanläggningar och verksamheter) för fd. skolområdet i Risön. Gällande stadsplan för området medger allmänt ändamål/skola. Byggrätten kommer även att medge viss tillbyggnad eller nybyggnad.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget vid fd. skolan och förskolan i Risön.



*Översiktskarta som visar planområdets läge i Risön (området rödmarkerat).*

## PLANBESKRIVNING

### Areal

Planområdet omfattar fastigheterna Risön 6:15, 6:24, 6:120 samt del av Risön 4:1, 6:1, 6:6, 6:7. Del av Näsbyn 30:1 och 10:5 ingår också. Planområdet har en sammanlagd areal om ca 1 ha.

### Markägoförhållanden

Direkt berörda fastigheter ägs av Kalix kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktliga planer

Området ingår i tätortsområde Risön (B1e) i fördjupad översiktsplan för Kalix centralortsområde från 1997. Inom tätortsområden prioriteras tillkomst av ny bebyggelse med tillhörande anläggningar.

### Detaljplaner

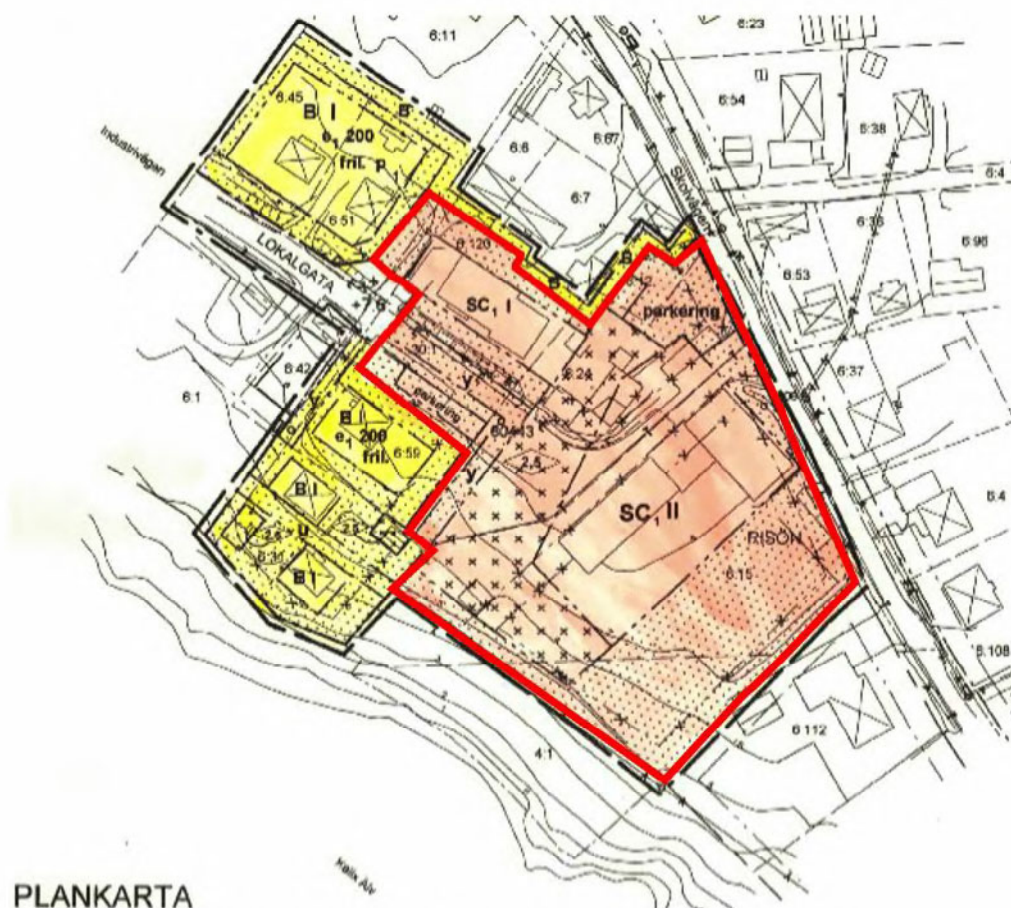
Gällande detaljplan (*Detaljplan för del av Risön, Skolområdet del av Industrivägen*) upprättades 1998 (25-P98/27) då skolområdet utökades med del av Industrivägen samt mark till förskolan. Vid detta tillfälle byggdes även skolan till med bl.a. ny matsal och kök. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.

Verksamheten är dock numera nedlagd och samhällsbyggnadsförvaltningen/nämnden har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att avyttra fastigheterna. Köpare har utsetts och som vill bygga om skolan till bostäder (för äldre personer +65 år) samt även kunna använda del av byggnaden som restaurang och befintlig gymnastiksal för uthyrning till föreningar etc. vilket måste föregås av planändring för att möjliggöra för ny verksamhet.

<i>Akt nummer</i>	<i>Plantyp</i>	<i>Omfattning</i>	<i>Laga kraft (år)</i>	<i>Genomförande (år)</i>
25-P98/27	Detaljplan	Delar av planen ersätts i samband med aktuell planläggning	1998	2003



## PLANBESKRIVNING



### PLANKARTA

Urklipp från gällande detaljplan, planområdet markeras med rött (25-P98/27)

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

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

### Riksintressen

Planområdet och hela Karlsborg ligger inom riksintresseområde för friluftsliv (Kalix-Kaitum älvdal samt Norrbottens kust och skärgård) enligt 3:6 mb.

Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget då marken sedan tidigare är ianspråktagen samt då områdena ligger inom byn Risön.

### Miljömål

Miljömålet, god bebyggd miljö, som redovisas i kommunens översiktsplan innebär att bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till god regional och global miljö. Natur och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

## PLANBESKRIVNING

Samtliga miljömål och planens bedömda inverkan på dessa:

Miljömål	Planens inverkan
1 Begränsad klimatpåverkan	±
2 Frisk luft	±
3 Bara naturlig försurning	x
4 Gifrfri miljö	x
5 Skyddande ozonskikt	x
6 Säker strålmiljö	x
7 Ingen övergödning	x
8 Levande sjöar och vattendrag	±
9 Grundvatten av god kvalitet	±
10 Hav i balans samt levande kust och skärgård	±
11 Myllrande våtmarker	x
12 Levande skogar	x
13 Ett rikt odlingslandskap	x
14 Storslagen fjällmiljö	x
15 God bebyggd miljö	±
16 Ett rikt växt- och djurliv	x

### Förklaringar

+ positiv påverkan

- negativ påverkan

± obetydlig positiv eller negativ påverkan

++ mycket positiv påverkan

-- mycket negativ påverkan

x ingen påverkan

*Kommentar:* Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt.

## MILJÖKONSEKVENSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

### MKN FÖR UTOMHUSLUFT

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

### MKN FÖR VATTENFÖREKOMSTER

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från arcella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körsador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

## PLANBESKRIVNING

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2018-05-02):

	EU-CD	Ekologisk status/ potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Repskärsfjärden	SE65450 0-232000	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2021	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter

*Kommentar:* Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### **MKN FÖR HAVSMILJÖN**

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

### **MKN FÖR FISK- OCH MUSSELVATTEN**

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (*NFS 2002:6*) finns eller berörs av aktuell utveckling.

### **MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER**

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Eftersom Kalix har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer.

### **Behovsbedömning**

Enligt den så kallade MKB-förordningen ska 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 miljön, överskridna miljökvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur. Denna bedömning kallas behovsbedömning.



## PLANBESKRIVNING

Kommunen har gjort en behovsbedömning utifrån MKB-förordningens bilaga två och fyra och anser att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning enligt MB 6 kap. 11–18 §§ behöver därmed inte göras. Underlaget till behovsbedömningen är denna handling.

Länsstyrelsen anser i samråds yttrandet (2018-03-19) att planförslaget möjligen kan innebära betydande påverkan på miljön utifrån tillhandahållet underlag. Kommunen har dock reviderat planförslaget genom att minska exploateringsgraden och byggrättsområdet och anser att reviderat planförslag inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Marken sluttar ned mot Kalixälven och är i stor utsträckning redan bebyggd. Övrig mark inom området utgörs av asfalterade, hårdgjorda eller gräsbevuxna markytor.

### Geoteknik

Ingen geoteknisk undersökning har skett inom planområdet men området bedöms generellt sett ha goda grundläggningsförutsättningar eftersom marken till största del utgörs av stabil moränmark.

### Bebyggelse, kvartersmark

Planområdet är uppdelat i två byggrättsområden (förskolan och skolan) vilka möjliggör för användningen bostäder (**B**), handel (**H**) besöksanläggningar (**R**) och verksamheter (**Z**).

Användningen bostäder behöver ingen närmare förklaring. Handel syftar till varor och tjänster, exempelvis restaurang. Användningen besöksanläggningar riktar sig till besökare exempelvis idrotts- och sportanläggningar. För användningen verksamheter inryms områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra liknande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan exempelvis storkök, verkstad och lager. Inom användningen (**Z**) kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här.

Inom kvartersmarken har byggrätten i anslutning till fd. skolbyggnaden reglerats till 1500 m<sup>2</sup> och byggnadshöjden begränsats till 10 meter och byggrätten i anslutning till förskolan har reglerats till 400 m<sup>2</sup> och byggnadshöjden begränsats till 4 meter.

Exploateringsgraden regleras genom att den största sammanlagda byggnadsarea (BYA) vid området vid skolan är 1500 m<sup>2</sup> och högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter. Befintlig skolbyggnad har en total byggnadsarea om ca 1000 m<sup>2</sup> vilket innebär att planen medger en tillbyggnad eller ny byggnad på ca 500 m<sup>2</sup> inom byggrättsområdet.

Inom området vid förskolan är byggnadsarean (BYA) reglerad till 400 m<sup>2</sup> och högsta tillåtna byggnadshöjd är 4 meter. Befintlig skolbyggnad har en total byggnadsarea om ca 280 m<sup>2</sup> vilket innebär att planen medger en tillbyggnad på ca 120 m<sup>2</sup> inom byggrättsområdet.

Inom kvartersmarken har även områden avsatts där endast komplementbyggnader får uppföras (plus mark i plankartan). Byggnadshöjden inom dessa områden har begränsats till 3- 3,5 meter och inom det största området har byggrätten reglerats till max 200 m<sup>2</sup>. Inom de mindre



## PLANBESKRIVNING

områdena (plusmark) begränsas inte bygggrätten. Planbestämmelse om att byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns har införts i plankartan inom samtliga område där endast komplementbyggnader får uppföras, ex. utrymmen för hushållsavfallshantering, carportar, garage, förråd etc.

### Parkering

I Kalix kommun gäller kravet att varje byggherre ska tillgodose parkeringsbehovet från bostäder och verksamheter inom den egna fastigheten i första hand. Enligt kommunens riktlinjer behövs 10 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta för bostäder fördelat på åtta platser för boende och två för besökare. För service behövs 34 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta (enligt samma riktlinjer). Matsalen och Gymnastiksalen utgör ca 500 m<sup>2</sup> vilket skulle innebära ca 17 parkeringsplatser.

Planen medger en total våningsyta för bostäder på ca 1000 m<sup>2</sup> (1500 m<sup>2</sup> max enl. plan -500 m<sup>2</sup> gymna och matsal) i tre våningar för skolbyggnaden och en våningsyta på ca 400 m<sup>2</sup> för förskolan vilket motsvarar ett parkeringsbehov på ca 50 parkeringsplatser om hela bygggrätten nyttjas. Utrymme för detta finns inom områdena för komplementbyggnader (plusmark i plankartan) vilket innebär att kommunens parkeringsnorm med god marginal kan uppnås.

### Trafik, in-och utfart

In- och utfart sker via Industrivägen och Skolvägen. Ett område med för cykeltrafik (**CYCKEL<sub>1</sub>**) regleras mellan Skolvägen och Industrivägen. Från Skolvägen och ner mot vattnet regleras ett område för gående (**GÅNG<sub>1</sub>**) detta för att säkerställa fri passage ner mot stranden.

Trafikmängderna i området har minskat på grund av att skolverksamheten lagts ned. Den trafikmängdsökning som de nya verksamheterna (enlig planförslaget) bedöms kunna generera till området motsvarar ungefär samma trafikmängder som nedlagd verksamhet tidigare förledde.

### Teknisk försörjning

I direkt anslutning till planområdet finns kommunalt vatten- och avlopp, samt el, tele och bredbandsledningar. VA- nätet har kapacitet att kunna ta emot det avloppsvatten som den nya planens byggrätt bedöms kunna medföra.

Det finns inget kommunalt dagvattensystem i Risön vilket innebär att dagvatten omhändertas genom avledning via diken ned till havet/älvmynningen.

VA avgift kommer att tas ut i samband med ny markanvändning.

Planen medger att byggnad för hushållsavfallshanteringen kan uppföras inom korsmark i plankartan. Storlek och placering får hanteras i bygglovsskedet.

El finns ansluten till planområdet. En befintlig liten nätstation finns inom planområdet och området kring denna regleras som transformatorstation (**E<sub>1</sub>**). Mark cirka 1 meter från nätstationen får inte bebyggas (prickad mark i plankartan).

### Friytor

Friytor för lek, rekreation och utevistelse finns inom området. Grönområdet vid stranden kan även nyttjas för ändamålet.

## PLANBESKRIVNING

### Stadsbild

Områdets gestaltning är sedan länge fastlagd genom befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse kommer främst att ske genom om och tillbyggnad vilket bör ge ett positivt inslag till stadsbilden i denna del av Risön.

### Service

Närmaste service, såsom vård, skolor och handel finns i Kalix. Idrottsplats, fotbollsplaner, motions/skidspår och grönområden för rekreation finns dock i Risön.

### Störningar

#### Trafikbuller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller att buller från väg inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad (65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m<sup>2</sup>)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Boverket tillsammans med SKL (Sveriges Kommuner och Landsting) har tagit fram en broschyr (*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*) som visar metoder för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer. Ingående parametrar är hastighet, trafikmängd samt avstånd till gatan.

För trafikmängder under 900 fordon i genomsnitt per dygn på gator med en hastighetsbegränsning på 50 km/h så uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 55 dBA. Eftersom planområdets omkringliggande gator bedöms ha en ÅDT som understiger 900 fordon/dygn även medräknat en förväntad trafikökning så innebär det att en god ljudnivå för boende bedöms kunna uppnås.

### Skuggning och utsikt

I aktuellt planförslag regleras att högsta tillåtna byggnadshöjd vid fd. skolan får vara 10 meter. Befintlig skolbyggnad har två våningar plus en suterrängvåning. Räknat med en normal våningshöjd så betyder det att det ryms tre våningar. Det innebär två våningar högre än befintligt flerfamiljshus på angränsande fastigheter.

Planförslagets påverkan när det gäller utsikt och skuggning för befintliga bostäder bedöms inte innebära en betydande olägenhet för boende.

### Översvämning, skred

Området är beläget vid en havsvik i anslutning till Kalixälvens mynning. SMHI:s översvämningsskartering slutar ca 700 meter norr om planområdet. Kommunen gör bedömningen att planens byggrättsområde inte riskeras översvämmas med anledning av höga flöden i Kalixälven eftersom planområdet är beläget utanför riskområdet. I samband med kraftig pålandsvind när havet når sin högsta vattennivå, vanligtvis på hösten, kan låglänta kustområden översvämmas då havsvattennivån kan stiga upp till ca 2-3 meter över havet vid normalvattenstånd. Byggrättsområdet inom planen är dock beläget ca 8 meter över havet vid normalvattenstånd och löper därmed ingen risk för översvämning med anledning av höga havsvattennivåer i samband med höststormar.

## PLANBESKRIVNING

Marken är mycket stabil och består av morän / pinnmo och någon risk för ras eller skred bedöms inte bedöms föreligga inom planområdet.

### **Strandskydd**

#### *Upphäva strandskydd inom detaljplan*

Strandskydd enligt miljöbalken gäller 100 meter från Kalixälven mynning. Stora delar av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet. Djur- och växtlivet och allmänhetens tillgång till strandområden bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt på grund av att strandskyddet till del upphävs. Detta då park/plantering (allmän platsmark) regleras i gällande byggnadsplan närmast vattnet (25-35 meter). Strandskyddet upphävs för kvartermarken inom planområdet, enligt miljöbalken 7 kap 18 c §. Detta anges i plankartan med en generell bestämmelse.

Inom planområdet finns en befintlig komplementbyggnad cirka 30 meter från strandlinjen. Fri passage är fortsatt möjligt mellan stranden och planområdet. Genom att 20 meter närmast plangränsen i syd/sydväst inte får bebyggas (prickad mark i plankartan), med undantag för befintlig komplementbyggnad, bedöms hemfridszonen inte utökas. För att säkerställa att fri passage finns ner till vattnet i östra delen av planområdet regleras ett område för allmän platsmark (**GATA<sub>1</sub>**). Då allmän platsmark fortsatt regleras närmast strandlinjen samt med ovan beskrivna åtgärder bedöms den fria passagen inte påverkas av planförslaget. Som särskilt skäl för strandskyddsdispens (enligt 7 kapitlet 18 § c miljöbalken) åberopas att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten till planområdet är god. Nyttillkommande bebyggelse ska uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Området utgör ett redan bebyggt område och de ändrade användningarna syftar till att kunna bevara och utveckla befintlig bebyggelse vilket inte bedöms kunna påverka området i negativ riktning.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Jävsnämnden beräknas kunna anta planförslaget i juni 2018. Planen vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Allmän platsmark i form av (**GATA**, **GÅNG** och **CYKEL**) berörs av planförslaget. Den allmänna platsmarken har enskilt huvudmannaskap då Kalix kommun i stor utsträckning **inte äger** gatumarken i Risön. Det finns en tradition av enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken i Risön.

När det är enskilt huvudmannaskap i en plan är det den som ska vara huvudman för platsen som är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken.

## PLANBESKRIVNING

När kommunen inte är huvudman för en allmän plats är det fastighetsägarna inom planområdet som får se till att den allmänna platsen utförs, upplåts och underhålls. Normalt ordnas detta genom att en gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen. Anläggningen förvaltas sedan av en samfällighetsförening som därmed blir huvudman för den allmänna platsen.

Kommunen har, trots det generellt är enskilt huvudmannaskap i Risön, ansvar för driften och underhållet av lokalgatorna, gång- och cykelvägar. Avtal kommer att upprättas med köparen för att säkerställa rättigheterna för att undvika framtida oklarheter inom dessa områden.

### Inlösen

Kommunen har inga intentioner om att lösa in den allmänna platsmarken inom planområdet. Vid tidigare tillfällen har kommunen på frivillig väg löst in delar av privatägda fastigheter som berört gatumark, vilket även kan ske i detta fall om markägaren (köparen) yrkar på detta.

### Genomförande

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning som möjliggörs av detaljplanen

Eftersom lantmäteriet har långa handläggningstider har kommunen i stället valt att sälja berörda fastigheter direkt till köparen.

Eftersom enskilt huvudmannaskap råder inom byggnadsplanens område (berör i stort sett hela byn) så ser kommunen inget hinder i att delar av fastigheterna är belägna inom allmän platsmark (grönområden, gatumark etc.) strax utanför planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning sker lämpligast när detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäteriet beslutar vid handläggning av ärendet hur eventuella avstyckning/fastighetsreglering/servitut ska genomföras.

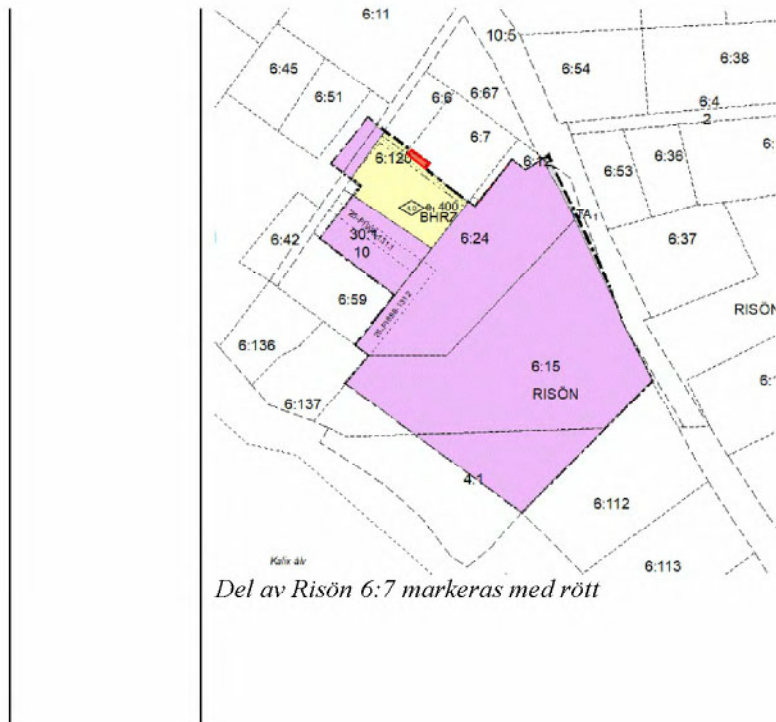
Fastighet	Ägare	Förändringar
Risön 4:1	Kalix kommun	Hela fastigheten säljs.
Risön 6:15	Kalix kommun	Hela fastigheten säljs.
Risön 6:24	Kalix kommun	Hela fastigheten säljs.  Servitut 25-F1998-131.2 som belastar fastigheten planläggs som allmän platsmark ( <b>GATA</b> ) med enskilt huvudmannaskap. Detta då området idag används som infartsväg till Risön 6:59.
Risön 6:120	Kalix kommun	Hela fastigheten säljs.







## PLANBESKRIVNING



### Rättighetsområden i planen

Inom planområdet finns det två officiälservitut som gäller till förmån för Rison 6:137, dels 25-F1998-131.1 som belastar Näsbyn 30:1 och dels servitut 25-F1998-131.2 som belastar Rison 6:24. Syftet med servituten är att säkerställa en utfartsväg. Områden för servituten planläggs för allmän platsmark (**GATA<sub>1</sub>**) med enskilt huvudmannaskap.

Inom kvartersmarken för bostäder har ett markreservat ( $u_1$ ) för underjordiska VA-ledningar avsatt i plankartan. Markåtkomsten inom detta område bör tryggas genom upprättande av servitut eller ledningsrätt.

### Ekonomiska frågor

#### *Planens ekonomiska konsekvenser*

Försäljningen av området kommer att innebära en intäkt för kommunen som kommer att täcka planläggning och fastighetsbildningskostnader. Köparen förväntas ha gjort en affärsmässig bedömning att projektet är genomförbart.

#### *Planavgift*

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov eftersom planläggningskostnaden kommer att täckas av fastighetsförsäljningen.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH MYNDIGHETER

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

## PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2018-06-04

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun

Planförfattare

Anders Ökvist  
Planingenjör

**Antagen: 2018-06-13**

**Vunnit laga kraft: 2018-07-05**