

Akt 2514-P2020/7

Planbeskrivning Detaljplan för Sangis 38:1

**Kalix kommun
Norrbottens län**

**Antagandehandling
november 2019**

Antagen av SBN: 2019-12-10 §179

Vunnit laga kraft: 2020-07-28 MMÖD



Innehållsförteckning

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Plandata	2
Planområdets läge och areal	2
Markägoförhållanden	2
Planprocessen	2
Planförfarande.....	2
Förenklat förfarande.....	3
Handlingar	3
Planhandlingar som antas.....	3
Övriga handlingar	3
Utredningar	3
Tidplan	3
Revideringar/ändringar efter samråd	4
Revideringar/ändringar efter granskning.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Planer.....	4
Översiktsplan	4
Gällande detaljplaner	4
Kommunala beslut / program i övrigt.....	4
Skyddad natur	5
Skyddad kultur	5
Mellankommunala intressen	5
Riksintressen	5
Miljö kvalitetsnormer och miljömål.....	5
Bedömning av betydande miljöpåverkan.....	5
Kommunens bedömning	5
Detaljplanen - förutsättningar, förändringar och konsekvenser .	5
Tidigare användning – ny användning.....	5
Bebyggelse och gestaltning	6
Befintlig bebyggelse	6
Ny bebyggelse	6
Trafik och parkering.....	6
Buller och störningar.....	6
Teknisk försörjning	6
Vatten och avlopp.....	6
Dagvatten.....	7
Värmeförsörjning.....	7
Mark och vatten	7
Avfallshantering	7
Detaljplanens genomförande.....	7
Organisatoriska frågor.....	7
Genomförandetid.....	7
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	7
Ekonomiska frågor	7
Fastighetsrättsliga frågor.....	7
Medverkande.....	7

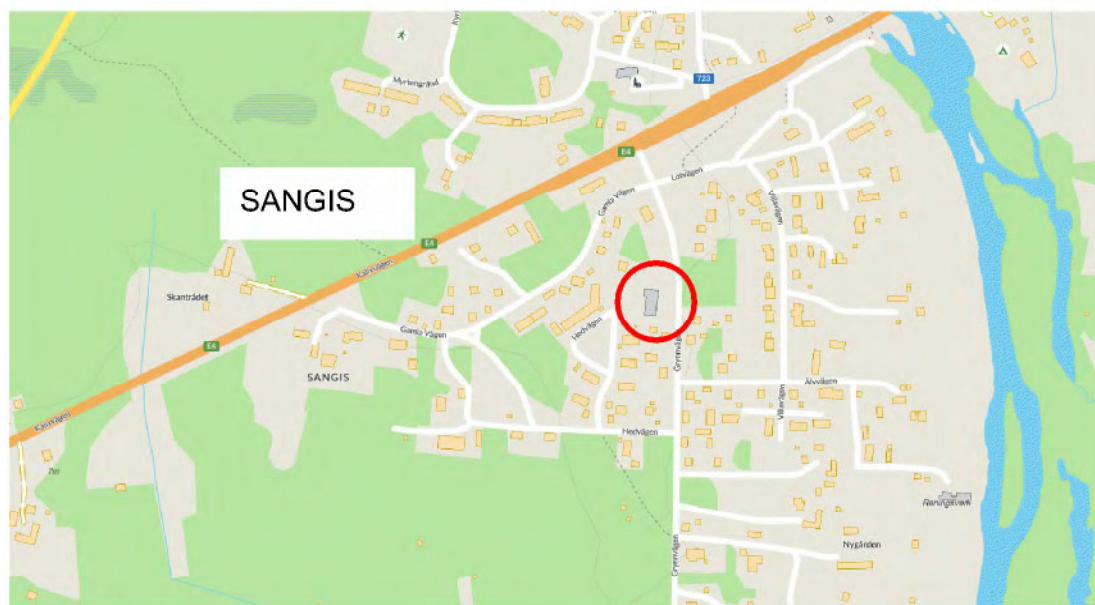
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Det huvudsakliga syftet med att ta fram en ny detaljplanen för fastigheten Sangis 38:1 är att möjliggöra att fastigheten kan användas för förvaring/garage av traktorer m fl större fordon. Det kommer också att finnas kontor i byggnaden.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Sangis, söder om E4, och omfattar större delen fastigheten Sangis 38:1, yta 2 010 kvm.



Karta från hitta.se

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Henning Nilsson Traktor AB.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Standardförfarande



Antagande

Denna handling är en antagandehandling, det sista dokumentet i en planprocess med standardförfarande.

I samrådet redovisar kommunen syftet med planen, vilka förutsättningar som gäller och vilka konsekvenser planen kan få. Kända sakägare, föreningar, boende m fl och myndigheter som t ex länsstyrelsen får lämna sina synpunkter. På så sätt ges möjlighet till insyn och inflytande och beslutsunderlaget blir mer komplett.

Underrättelse och granskning

Efter samrådet sammanställs de synpunkter som kommit in och kommunen tar ställning till om det ska leda till ändringar av planen. De som berörs av planen underrättas om det slutliga förslaget som ställs ut för granskning. De som vill lämna synpunkter ska göra det skriftligt.

Granskningsutlåtande

Efter granskningstiden tar kommunen fram ett granskningsutlåtande. I det sammanställs de skriftliga synpunkter som kommit in och kommunen redovisar sitt förslag med anledning av de inkomna synpunkterna.

Antagande

Planen antas av Samhällsbyggarnämnden och kan överklagas tre veckor efter antagande av de som framfört synpunkter under granskningen och inte fått dem tillgodosedda. Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter antagande.

Förenklat förfarande

Om alla berörda godkänner planen i samrådsskedet kan den gå direkt till antagande.

Handlingar

Planhandlingar som antas

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse (upprättas efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (upprättas efter granskningstiden)

Utredningar

Inga utredningar bedöms behövas.

Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för samråd juni 2019, ställas ut för granskning och antas hösten 2019.

Revideringar/ändringar efter samråd

Efter samrådet har vissa ändringar gjorts på plankartan och i denna planbeskrivning. Ändringarna har dels varit redaktionella som komplettering av karta med traktnamn, men de har också reglerat placering av portar och ventilationsdon och möjligheten att uppföra plank.

Se även samrådsredogörelsen.

Revideringar/ändringar efter granskning

Efter granskningen har vissa förtydligande ändringar gjorts på plankartan och i denna planbeskrivning.

Se granskningsutlåtande.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Sangis beskrivs i avsnitt B20. Detaljplanen bedöms inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

I den gällande planen, *Byggnadsplan för del av Sangis*, fastställd av länsstyrelsen 1962, anges användningen för aktuellt planområde till samlingssals- och bostadsändamål i två våningar.



Kommunala beslut / program i övrigt

Samhällsbyggarnämnden i Kalix beslutade 2018-12-11 att en planprocess för att upprätta en ny detaljplan för Sangis 38:1 kan starta. Anledningen till att ta fram en ny plan är att ge planmässiga förutsättningar för att kunna använda fastigheten för småindustriändamål/verksamhet. Nämnden beslutade också att planen ska handläggas med standardförfarande och bekostas av sökande.

Skyddad natur

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Skyddad kultur

Inga kända fornlämningar eller övriga kulturskyddade områden/objekt berörs av planändringen.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (SFS 1988:950).

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen berörs av planändringen.

Riksintressen

Planområdet omfattas av Riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap 1, 2 §§, Norrbottens kust och skärgårdsområden som har särskilt stora värden för turism och rörligt friluftsliv. Gräns för riksintresset är E4. Planen har ingen påverkan på riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer och miljömål

Planen bedöms inte ha negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer eller miljömål.

Bedömning av betydande miljö påverkan

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

Kommunens bedömning

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

Detaljplanen - förutsättningar, förändringar och konsekvenser**Tidigare användning – ny användning**

Gällande plan tillåter bostäder/samlingsal och byggnaden på fastigheten som planen avser har använts som samlingslokal, Folkets Hus. Befintlig byggnad har drabbats av bland annat vattenskador och är inte längre lämplig som samlingsal. Nuvarande ägare till fastigheten avser att riva ut större delen av byggnaden för att använda den som verksamhetslokal med en mindre kontorsdel och garage för traktorer och andra större fordon. Ny användning anges i planen till Verksamhet som enligt Boverkets författningssamling BSF 2014:5 och allmänna råd ska ha en begränsad omgivningspåverkan.

Bebyggelse och gestaltning

Befintlig bebyggelse

Den befintliga byggnaden är ca 470 kvm med en nockhöjd om 8,5 meter. Fasaden är gulmålad och taket svartmålad plåt.

Största delen av fastigheten är hårdgjord yta som tidigare varit plats för parkering.

Ny bebyggelse

Planen medger en byggnadsarea om 520 kvm och det finns därmed möjlighet till mindre tillbyggnader eller kompletteringsbyggnader. Planen tillåter en nockhöjd om 9 meter. Vid nybyggnad ska material, färgsättning och övrigt utförande ge en god omgivningspåverkan.

Både för befintlig byggnad och nybyggnad gäller att portar och ventilationsdon ska placeras på fasad riktad från bebyggelse. Slutligt utförande bestäms i bygglovskedet.

På plankartan finns ett två meter brett område runt hela fastigheten som tillåter att plank kan sättas upp, maxhöjden är två meter. Om mer än begränsad omgivningspåverkan uppstår kan plank ge ett visst skydd för buller och ett insynsskydd, se avsnitt Buller och störningar sid 6. Avsikten är inte att hela fastigheten ska omgärdas av plank, större öppningar för infart mm bör lämnas.

För att minska känslan av industriområde bör planket få en genomtänkt utformning med viss variation och ges en dov naturanpassad färg eller behandlas med järnvitriol för en grå yta. Det ska konstrueras, utföras och placeras så att eventuellt buller minimeras och eventuella upplag eller liknande skymms. Slutligt utförande bestäms i bygglovskedet för planket.

Bredden på två meter för området där plank tillåts ger också möjlighet till plantering mellan fastighetsgräns och plank. Att plantera träd eller buskar kan minska risken att fastigheten med dess verksamhet upplevs som främmande i ett bostadsområde.

Trafik och parkering

Infart finns från Grynnvägen och det finns gott om utrymme för parkering.

Buller och störningar

Befintlig plan tillåter samlingssal som tidvis kan ha tät trafik till och från.

Verksamheten med garage kommer enligt fastighetsägaren att ha endast några få trafikrörelser/dag. Även om bullret är högre från traktorer och andra större fordon bedöms störningarna bli likvärdiga eller mindre.

Bedömningen att verksamheten endast kommer att ha en begränsad omgivningspåverkan har gjorts utifrån att det endast kommer att vara få trafikrörelser/dag samt att byggnaden med dess öppningar anpassas så att ljud från verksamheten i byggnaden inte når störande nivåer.

Om verksamheten ger mer än begränsad omgivningspåverkan är den planstridig och kommunen kan kräva åtgärder. Störningar från ventilationsdon och infart till byggnaden regleras delvis med bestämmelse att ventilationsdon och portar ska placeras på gavelfasad riktad från bostadsbebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras.

Värmeförsörjning

Byggnaden värms främst av pellets men även av el.

Mark och vatten

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

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Kalix kommuns renhållningsföreskrifter.

Detaljplanens genomförande**Organisatoriska frågor****Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.

Ekonomiska frågor

Planen och dess genomförande bekostas av sökande.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Medverkande

Planen har tagits fram av Annie Arnqvist, arkitekt SAR/MSA i samverkan med Anders Ökvist, Samhällsbyggnadsförvaltningen Kalix kommun

Anders Ökvist, planingenjör

Kalix kommun

Annie Arnqvist, arkitekt SAR/MSA

Arnqvist & Sivenbring