

## GRANSKNINGSSHANDLING

*Dnr 2020-121-PDP*

# Planbeskrivning

---

Detaljplan för

## **Del av Sangis 4:25 och del av 8:35**

Kalix kommun, Norrbottens län

Upprättad 2020-10-09

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

## Medverkande

### Kalix kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Nygatan 4  
952 81 KALIX  
Tfn vxl: 0923-650 00

#### Kommunens handläggare

Anders Ökvist  
e-post: [anders.okvist@kalix.se](mailto:anders.okvist@kalix.se)  
tfn: 0923-650 33

### TYRÉNS

Tyréns AB  
Köpmangatan 13B  
871 30 Härnösand

#### Uppdragsansvarig/Handläggare

Ulrika Bylund  
e-post: [ulrika.bylund@tyrens.se](mailto:ulrika.bylund@tyrens.se)  
tfn: 010-452 23 42



**TYRÉNS**

## PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-03-31 (§ 59) att processen med att upprätta en ny detaljplan för Sangis 4:25 m.fl. kan starta.

Detaljplanen kommer att hanteras med ett utökat planförande eftersom planförslaget anses vara av intresse för allmänheten då planförslaget syftar till att möjliggöra för bostäder inom strandskyddat område.

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2019 och SWE\_Detaljplan\_SIS\_Bestämmelsekatalog\_v20180801.xml.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

**Kungörelse och samråd.** *Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Samrådet ska pågå under minst tre veckor. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i en ortstidning och på kommunens anslagstavla.*

**Samrådsredogörelse.** *Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter och kommunens bemötande i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

**Underrättelse och granskning.** *Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under minst tre veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.*

**Granskningsutlåtande.** *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

**Antagande.** *Detaljplanen antas av Kommunen.*

**Laga kraft.** *Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Planen kan därefter genomföras.*

### Utökat förfarande



*Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött)*

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och avstyckning av cirka 18 tomter från Sangis 4:25 och 8:35. Avsikten är att den nya bebyggelsen ska uppföras väl anpassad till landskapsbilden och omkringliggande terräng.

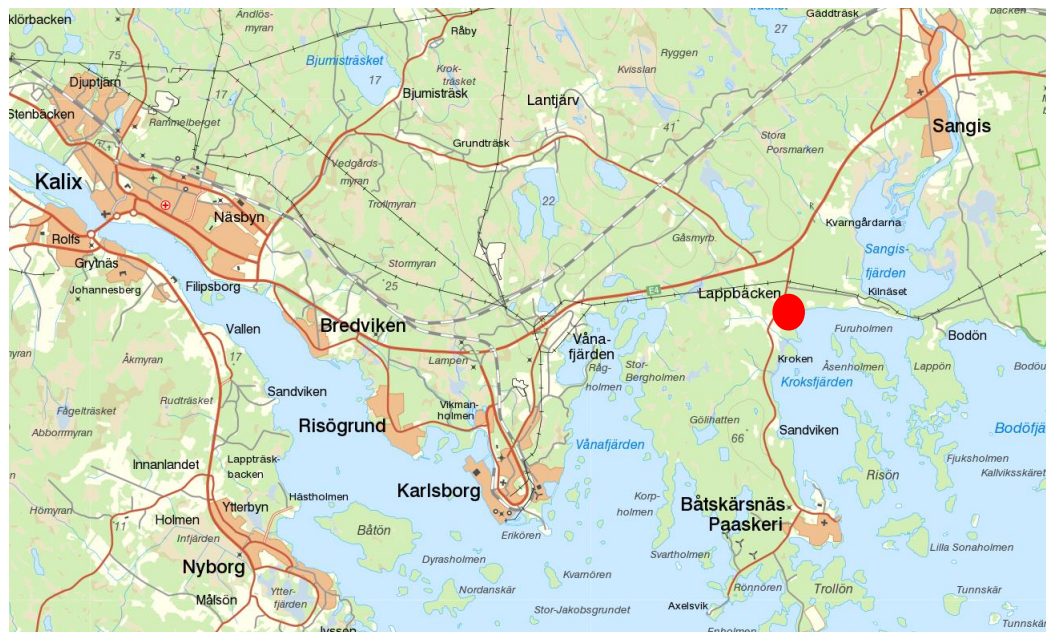
## BAKGRUND

Under våren 2012 var *Planprogram för del av fastigheten Sangis 4:25 m fl. (Städjeviket)* ute på samråd. Syftet med programmet var att utreda möjligheten att uppföra ett bostadsområde i Lappbäcken. I programmet framgår att avsikten med planeringen är att skapa ett bostadsområde med stora tomter och vacker utsikt över havet. Länsstyrelsens synpunkter på planprogrammet handlade bland annat om påverkan på rörligt friluftsliv, landskapsbild, kulturlämningar och strandskyddat område samt huruvida föreslagna exploatering har stöd i kommunens översiktsplan. Sedan dess har kommunen tagit fram ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära områden (LIS) där aktuellt planområde anges vara lämpligt för fritidshusbebyggelse. Länsstyrelsen har i det sammanhanget inte framfört några negativa synpunkter på områdets lämplighet för detta.

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

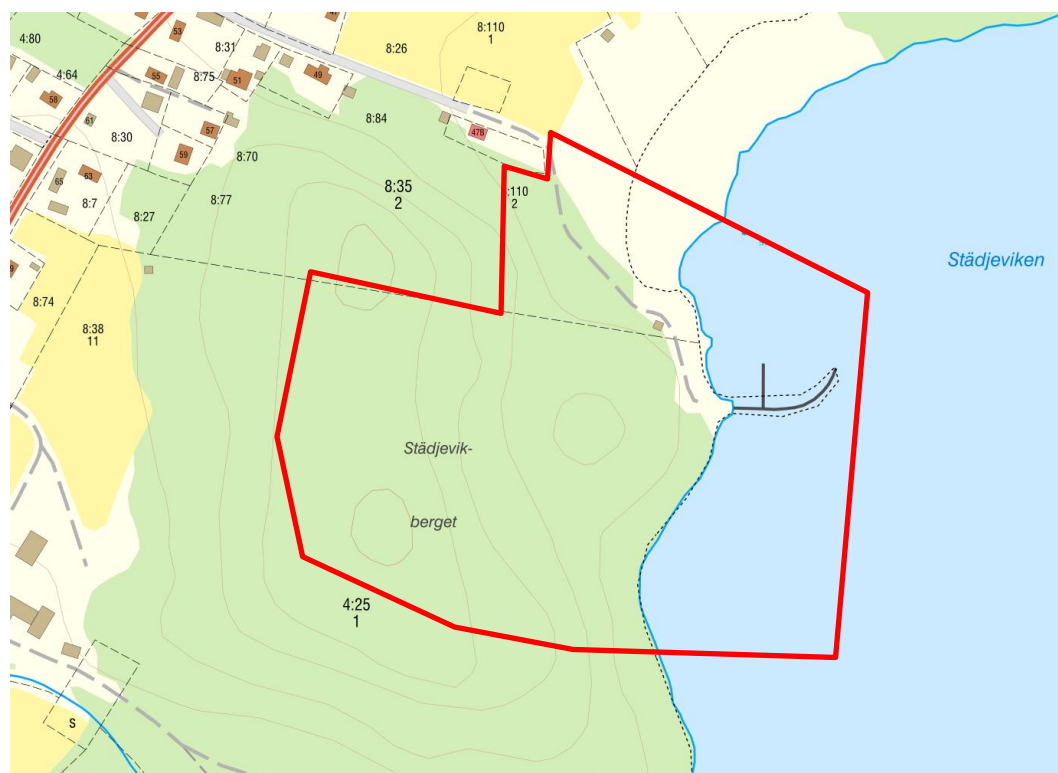
Planområdet ligger vid Städjeviken strax sydost om byn Lappbäcken. Avståndet till Kalix centrum är cirka 20 kilometer och till samhället Sangis är det cirka 10 kilometer. Planområdet omfattar ungefär 12 hektar (120 000 m<sup>2</sup>) varav cirka 4 hektar är vattenområde.



Översiktskarta. Planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa: Lantmäteriet).

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Sangis 4:25 och Sangis 8:35, vilka är i privat ägo.



Fastighetskartan. Planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa: Lantmäteriet).

## TIDIGARE BESLUT

### Riksintressen

Riksintressen regleras i miljöbalken (MB). Att ett område klassas som riksintresse innebär att området har särskilt högt värde och är därför av särskild betydelse. Särskild hänsyn ska tas till klassade riksintressen i den fysiska planeringen. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas värden. Planområdet ligger inom följande utpekade riksintresseområden.

- *Rörligt friluftsliv (3 kap 6§ MB)* - Norrbottens kust och skärgård. Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer. Området är ett mycket stort område som omfattar fyra kommuner i Bottenviken. Norrbottenskust och skärgård är en brackvatten- och landhöjningsmiljö.
- *Försvarsmakten, lågflygningsområde (3 kap 9§ MB)*.
- *Kust-turism och friluftsliv (4 kap §2 MB)* Norrbottens skärgård. Natur och kulturvärden som in sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv.
- *Riksintresse för yrkesfiske kust 3 kap §5 (MB)*. Bodöfjorden Kalix skärgård, fångstområde.

#### *Riksintresse friluftsliv- och kustturism*

Hela Norrbottens skärgård är utpekad som riksintresseområden för rörligt friluftsliv (3:6 MB) samt kustturism och friluftsliv (4:2 MB). Bedömning av den aktuella exploateringen påverkan på riksintressenas värden har analyserats utifrån vilken typ av påverkan som är aktuell, områdets värden, kvalitet och känslighet för påverkan, hur stor del (area) som kommer att påverkas och huruvida exploateringen medför att barriärer riskerar att uppstå som innebär att helheten skadas.

Planförslaget innebär en exploatering längs kusten där naturmark tas i anspråk för att möjliggöra för cirka 18 bostadsfastigheter och vägar. Detaljplanen möjliggör att fler kan bosätta sig nära natur och friluftaktiviteter. Permanent avverkning av skog påverkar människors möjlighet att vistas i skogen för rekreation. Inom det aktuella planområdet finns dock inga skyddade naturvärden och området bedöms vara relativt igenväxt på sina håll. Det finns heller inga stigar i området som vittnar om att området nyttjas av allmänheten i någon större utsträckning.

Delar av naturmarken i planområdet sparas och regleras som allmän plats NATUR i detaljplanen. Områden utanför planområdet kommer även fortsatt att vara skogsmark. Allmänheten kommer även fortsatt att kunna röra sig i området och kvarvarande areal med natur bedöms vara tillräckligt stor och sammanhängande samt av tillräcklig kvalitet för att det ska finnas förutsättning för att friluftsvärdena inom riksintresseområdet bibehålls. Detaljplanens utformning tar hänsyn till de kulturhistoriska lämningarna som finns identifierade i området.

Ett genomförande av detaljplanen innebär samtidigt att kusten och skärgården tillgängliggörs för friluftsliv och besöksnäring. Det bland annat genom att den befintliga piren och båtanläggning som finns planläggs som en småbåtshamn.

Kommunen bedömer sammantaget att de värden som finns i det aktuella planområdet är måttligt känsligt för påverkan och att ett genomförande av detaljplanen inte påtagligt skadar riksintressenas värden.

#### *Riksintresse försvarsmakten*

Försvarsmaktens lågflygningsområden utgör områden av betydelse för totalförsvaret. Norrbotten anges vara ett av de riksintressanta områdena för lågflygning eftersom det bland annat kännetecknas av att vara mycket glesbefolkat. Lågflygningsområdena kan skadas av uppförande av höga objekt. I planförslaget regleras högsta tillåtna nockhöjd till 7,6 meter och ett plan genomförande bedöms inte komma att påverka riksintresset försvarsmakten.

#### *Riksintresse yrkesfiske*

Planförslaget innebär inte att några åtgärder i vattenområdet tillåts utöver vad som redan finns i området. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på det utpekade riksintresset för yrkesfiske.

### **Strandskydd**

Del av planområdet ligger inom det generella strandskyddet om 100 meter. Strandskyddet regleras i kapitel 7 miljöbalken (1998:808) och syftet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur och växtliv.

Kommunen kan upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl till det samt om intresset av detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syften. Det särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet i den aktuella detaljplanen är 7 kap 18d§ (MB) dvs att området ligger inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge och bedöms bidra till utveckling av landsbygden. För den pir som ligger i området åberopas 7 kap 18c§ punkt 3 (MB) dvs att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet

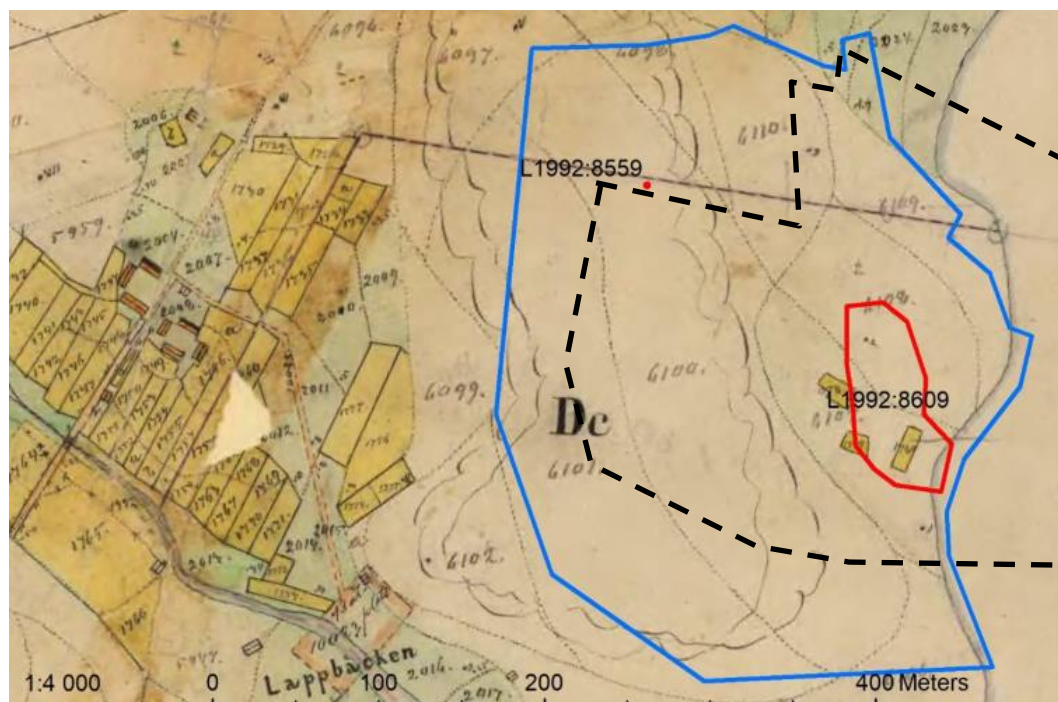
inte kan tillgodoses utanför området. Läs mer under rubrikerna *Översiktsplan* sidan 11 samt *Upphävande strandskydd* sidan 17.

### Kulturskydd

Som underlag till detaljplanen har en arkeologisk utredning genomförts under sommaren 2020 (Knaton AB september 2020).

Inom planområdets södra del finns en registrerad lämning L1992:8609 fossil åkermark. Utanför planområdet angränsande i nordväst finns lämning L1992:8559 gränsröse.

Båda lämningarna klassas som övrig kulturhistorisk lämning vilka inte omfattas av skydd enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950 ändrad 2013:548). Trots att lämningarna inte omfattas av lagskydd rekommenderas att hänsyn tas vid exploatering.



Utdrag från arkeologisk undersökning september 2020 (Knaton AB) Blå linje redovisar den arkeologiska utredningens avgränsning och de röda områdena visar lämningarnas avgränsning. Aktuell planområde markeras ungefärligt med svart streckad linje.

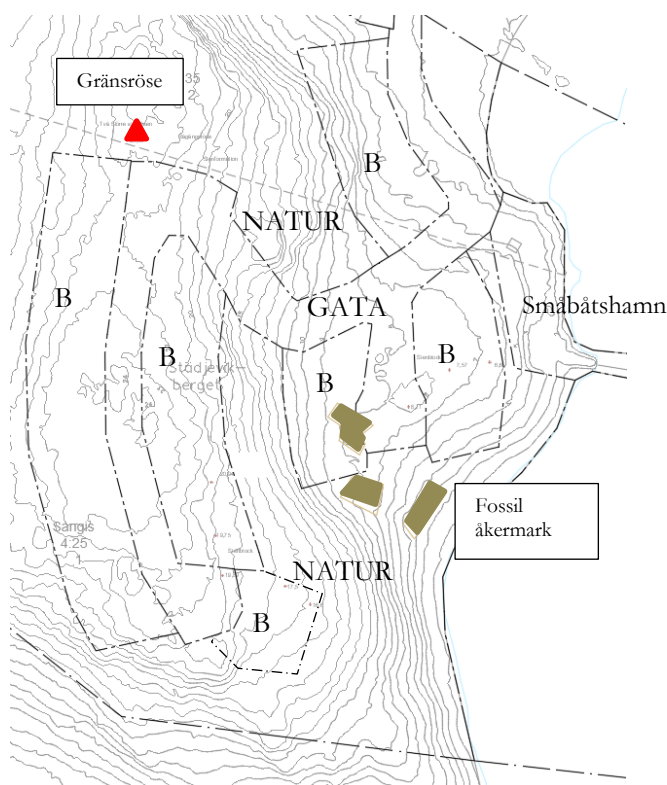


Foto tv. Fossil åkermark omgärdad med stenmur (L:1992:8609) Foto t.h gränsröse (L1992:8559). (Knaton AB 2020)

Den fossila åkermarken består av fyra blockformade åkerytor, tre röjningsrösen och sex vallar av röjningsrösen. Åkrarna har odlats omkring andra hälften av 1800-talet till början av 1900-talet och lämningen är ett välbevarat exempel på hur små terränganpassade åkrar var utformade på den här tiden.

För att möjliggöra för föreslagen exploatering kommer två av åkerytorna tas i anspråk för bostäder. Övriga två delområden ligger inom mark reglerad som allmän plats NATUR och kommer således att kunna bevaras för framtiden. Kommunen bedömer att den del av åkermarken kan tas i anspråk eftersom två av områdena kommer att kunna finnas kvar. Med fördel kan informationsskyltar placeras ut för att tillgängliggöra kulturmiljön ytterligare.

I kommande anläggningsarbeten är det viktigt att hänsyn tas till de lämningar som finns kvar i området och att inte skada åsamkas dessa.



*Illustration. Utbredning kulturmiljölämningar. Inmätt hösten 2019 (Kalix kommun).*

### **Naturskydd**

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

Ett antal fågelarter har skådats i omkringliggande områden och rapporterats in i artportalen (2011–2020): Lappuggla, Havsörn, Nötkråka, Sädgås vilka klassas in i kategori 3, Nära hotad. Fåglar är fridlysta enligt 4§ artskyddsförordningen (2007:845). Inga identifierade häckningsplatser finns inom planområdet och inga fynd har heller rapporterats för det specifika planområdet.

Om arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen påträffas under exploatering bör samråd hållas med länsstyrelsen för att säkerställa att den lokala bevarandestatusen för arterna inte påverkas och för att reda ut om dispens från förordningen krävs.



### Naturvärdesinventering

Under sommaren 2020 genomförde Skogsstyrelsen en naturvärdesinventering som underlag till detaljplanen. Skogsstyrelsens nyckelbiotopsmetod användes.

En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller kan förväntas finnas rödlistade arter. Objekt som inte håller nyckelbiotops kvalitet men ändå har vissa naturvärden registreras enligt metoden som objekt med naturvärde vilket kan sägas motsvara naturvärdesklass 3 enligt NVI standard.

Naturinventeringen visar att ingen nyckelbiotop har identifierats. Skogsområdet utgörs i huvudsak av en mindre höjd glest beskogad med i huvudsak tallskog. Hällar och inslag av sten och block karaktäriserar marken på höjden. I sluttningarna dominerar blandskog, ofta lövrik. Området är genomgående påverkat av skogsbruk. Trädåldrarna ligger på mellan 40 och 110 år, en stor andel är i åldersklassen 50–60 år. Det finns inslag av enstaka naturvärdesträd. Två ytor har avgränsats där en koncentration av tallar som börjar få naturvärdeskvaliteter finns. Se karta nedan.

De två ytorna med naturvärdeskvaliteter sammanfaller delvis med områden med kulturlämningar. Det norra området (*Naturvärde 1*) ligger inte inom mark som föreslås exploateras och ingen påverkan på dessa naturvärden förväntas således. Område *Naturvärde 2* däremot ligger delvis inom mark som föreslås för väg (GATA) och delvis inom mark som föreslås för bostad (B). Övriga delar ligger inom mark föreslagen som NATUR. Planförslaget innebär sammantaget att vissa tallar som börjar få naturvärdeskvaliteter kommer att behövas tas ned. Kommunen bedömer att tillräcklig hänsyn till naturvärdena har tagits för den aktuella exploateringen eftersom en stor andel av områden med början till naturvärdeskvaliteter kommer att finnas kvar i området.

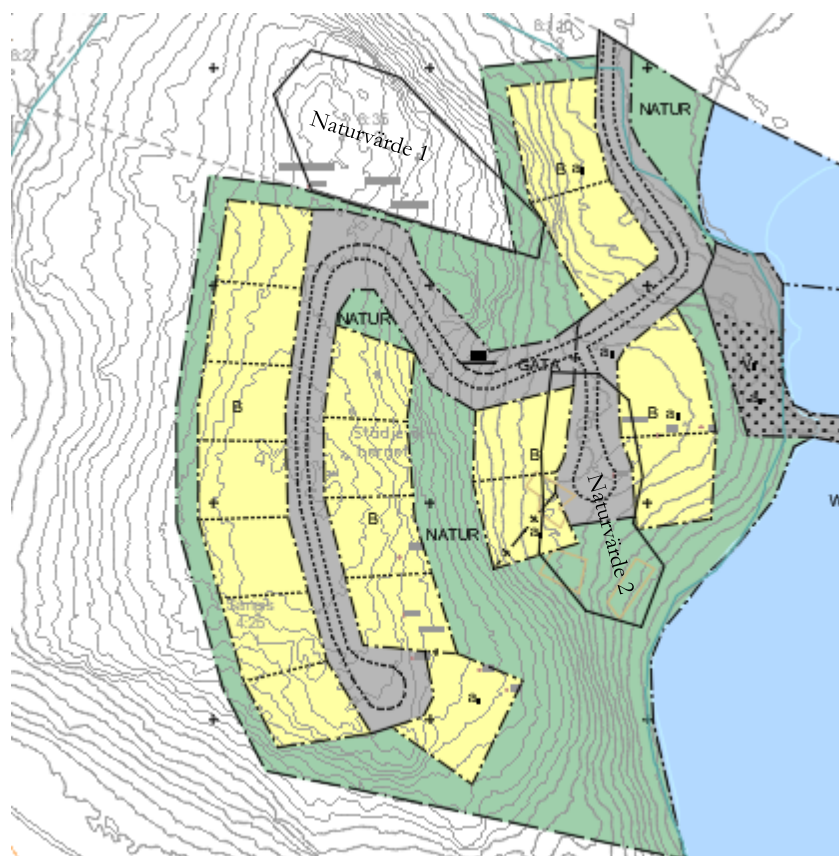
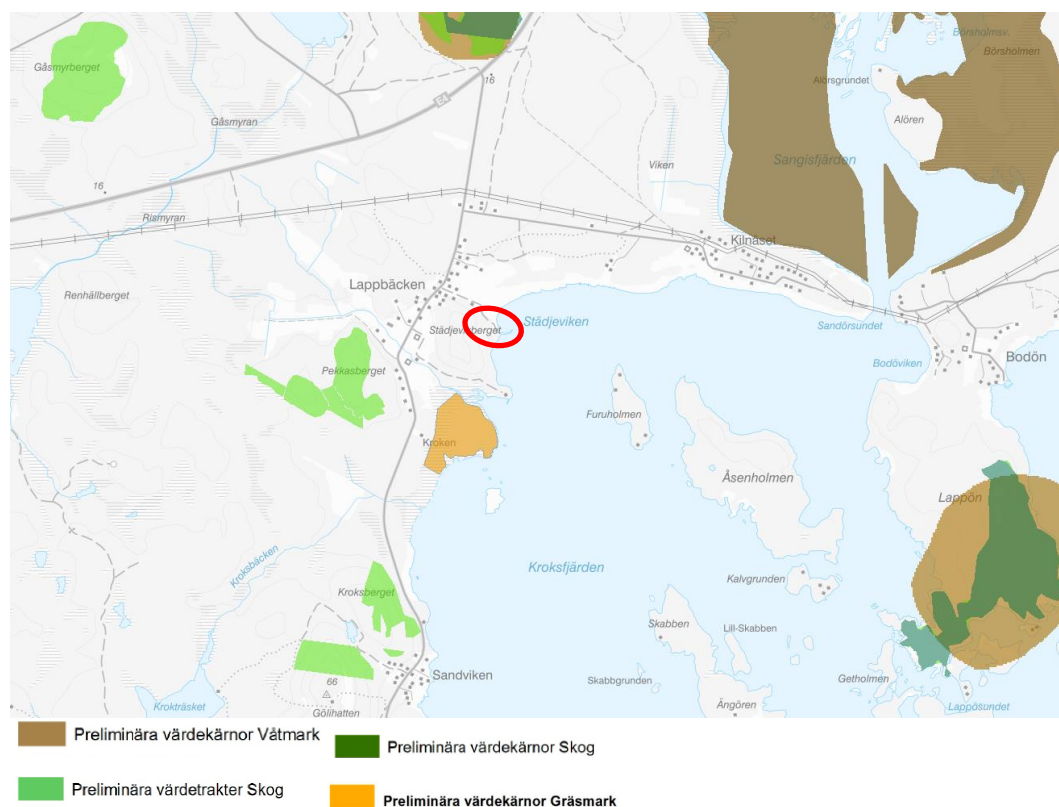


Illustration naturvärden inom planområdet (dvg-underlag över områden med naturvärdeskvaliteter från Skogsstyrelsen)

### Grön infrastruktur

Med grön infrastruktur menas ett nätverk av natur som bidrar till fungerande livsmiljöer för växter och djur och till människors välbefinnande.

I Länsstyrelsens handlingsplan för grön infrastruktur (Grön infrastruktur i Norrbotten- en preliminär handlingsplan, 2018/8) pekas preliminära s.k. värdekärnor och värdeetrakter ut för naturtyperna fjäll och skog. Värdeetrakter är landskapsavsnitt som innehåller en högre täthet av så kallade värdekärnor. En värdekärna kan till exempel vara ett skogsområde med dokumenterat höga värden eller en hydrologiskt opåverkad våtmark. Inom det aktuella planområdet pekas inga värdekärnor eller värdeetrakter ut. Däremot omfattas planområdet av riksintressen för friluftsliv (3:6 MB) och kustturism och friluftsliv (4:2 MB).



*Utsnitt från web.gis.lansstyrelsen.se. Grön infrastruktur i Norrbotten. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med rött.*

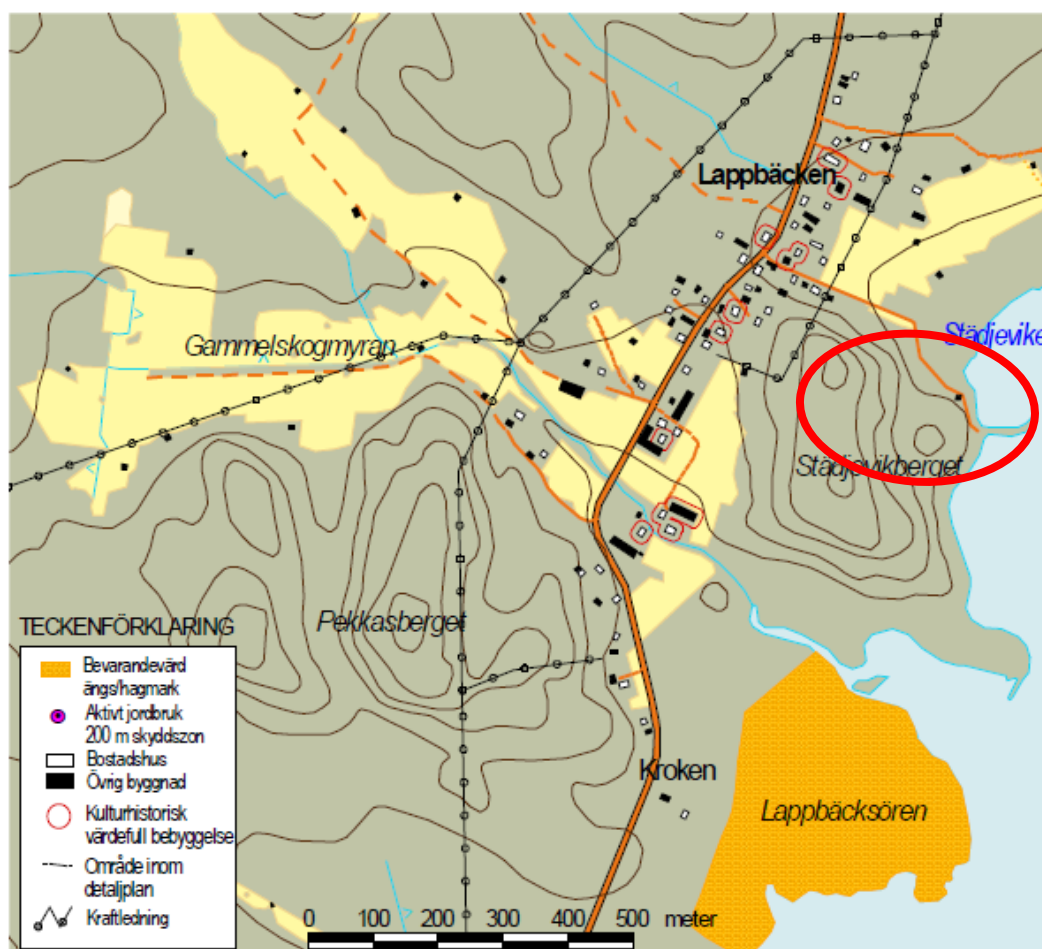
### Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

## Översiktliga planer och program

### Översiktsplan

Gällande kommuntäckande översiktsplan för Kalix kommun är antagen i oktober 2009. Det aktuella planområdet anges i översiktsplan som *B15 Lappbäcken*. Rekommendationen för området är att bebyggelse prioriteras. Hänsyn ska tas till kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer och till kultur/odlingslandskapet. Tillkommande bostadsbebyggelse bör anpassas till landskapsbilden och helst inordnas i befintliga bebyggelsegrupper som an knyter till skogsbyn och andra landskapselement. Ny bebyggelse får inte lokaliseras till områden som försvårar driften inom jord- och skogsbruk.



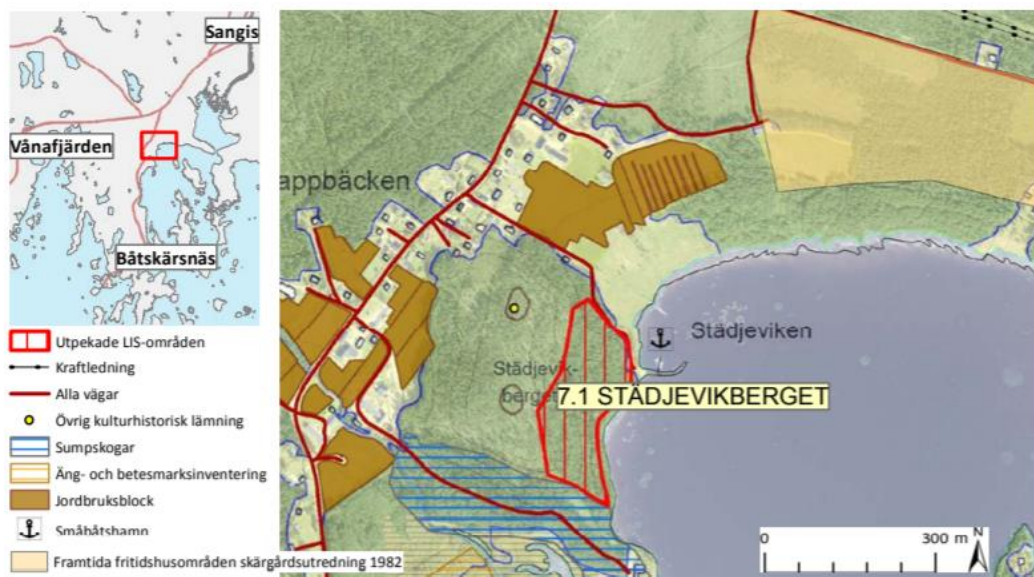
Utsnitt från översiktsplan (2009). Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Kalix kommuns tematiska tillägg till översiktsplan för landsbygdsutveckling i strandnära läge, (LIS) antogs i kommunfullmäktige februari 2017. Det aktuella planområdet anges i LIS-planen som område för fritidshusbebyggelse/bostadsbebyggelse.

Kommunen definierar att landsbygdsutveckling handlar om åtgärder av olika slag för att bibehålla eller utveckla servicenivån som krävs för att uppnå social och ekonomisk hållbarhet på landsbygden. Fler boende, fler arbetstillfällen, fler besökande och ett stärkt friluftsliv bidrar till en utvecklad landsbygd. Strandnära lägen är generellt efterfrågade och skapar möjligheter för en positiv utveckling. I takt med att befolkningen på landsbygden minskar ökar risken att befintlig service inte kommer att överleva. Med syfte att upprätthålla det utbud som finns ute i kommunens byar och ambition att återskapa redan befintligt utbud

finns skäl att skapa attraktiv exploateringsmark. Ett strandnära läge anses i många fall som attraktivt och bedöms kunna öka möjligheterna att utveckla verksamheter och boenden på landsbygden.

I LIS-planen står att LIS-området Städjevikberget har god vägförbindelse med närhet till väg E4 och med kommunikationer till både Kalix och Haparanda. Närhet till serviceutbud och livsmedelsbutik i Sangis gör att området lämpar sig väl för fritidshusbebyggelse. Kraftledningarna finns i området och vattenförhållandena är goda. Området är obebyggt och relativt igenväxt och därmed otillgängligt. LIS-området Städjevikberget berör totalt 350 meter av kuststräckan.



Utsnitt från tematiskt tillägg till översiktsplan Landsbygdsutveckling i strandnära läge (2017).

## Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det aktuella planområdet omfattas inte av någon tidigare detaljplan eller områdesbestämmelser. Befintliga bostäder i Lappbäcken omfattas inte heller av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

## Pågående planprocesser

Inga andra pågående planprocesser berörs.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark- och vattenområden

Planområdet utgörs i huvudsak av naturmark och ligger på en mindre höjd med i huvudsak gles tallskog, hållar samt inslag av sten och block. I sluttningarna nedanför höjden dominerar blandskog som ofta är lövrik. Under hösten 2020 är avsikten att skogen ska gallras. Marknivåerna varierar från 0 meter nere vid stranden till +24 m som högst uppe på berget (RH 2000). Det finns en del blötare partier i planområdets norra del och även en del öppen våtmark närmast strandkanten.

Del av planområdet kommer fortsatt att vara naturmark varpå detaljplanen reglerar område för allmän plats NATUR, med enskilt huvudmannaskap. Avsikten med naturmarken är att den ska hållas i värdat skick. Med fördel upprättas en skötselplan för hur området ska skötas.

Del av planområdet omfattar vattenområdet Kroksfjärden, Stådjeviken och det finns en anlagd pir i vattnet. I detaljplanen regleras vattnet som vattenområde (W) samt småbåtshamn (W<sub>1</sub>). Piren och ett delområde närmast vattnet (totalt cirka 3500 m<sup>2</sup>) regleras som kvartersmark Småbåtshamn.



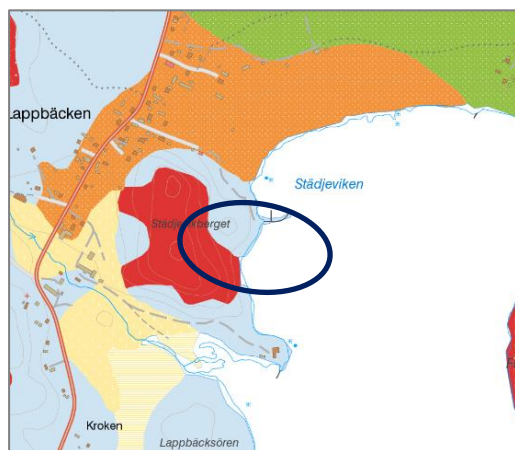
Foton från området. (Tyréns AB)

### Geotekniska förhållanden

Jordlagret inom området är, enligt SGU:s jordartskarta (skala 1:25 000–1:1000), berg och morän. Berggrunden bedöms ligga relativt ytligt och på sina håll syns berg i dagen. Okulärbesiktning av området visar också att marken är rik på stora block. Stabilitetsförhållanden bedöms översiktligt inte vara några problem då marken utgörs av berg och morän.

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande och grundläggningssätt ska redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Enligt kommunens riskartering för markradon (1997), så ligger planområdet inom högriskområde för radon. Inom högriskområden ska bostäder utformas ”radonsäkert” vilket innebär att byggnadens grundkonstruktion ska vara utförd på ett sådant sätt att radon inte läcker in genom otätheter mot mark. I plankartan säkerställs med planbestämmelse att grundläggning ska ske radonsäkert.



Kartutsnitt [www.sgu.se](http://www.sgu.se) jordartskarta, 2019-02-19. Områden redovisade i rött (berg) och i ljusblått (morän).



Översiktlig kartläggning. Områden redovisade i lila är Högriskområden för radon. Planområdet i rött.

### Geohydrologiska förhållanden

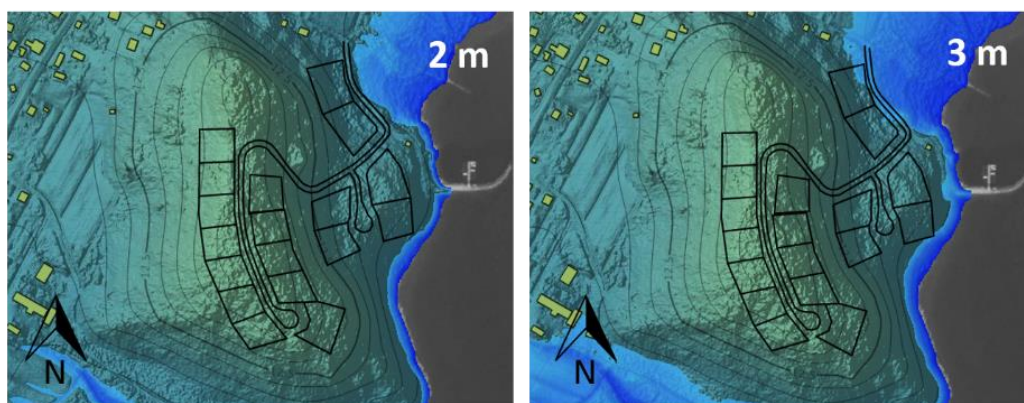
Inom planområdet finns inga identifierade bäckar eller tydliga rinnstråk. Avrinning sker i östlig riktning ned för berget mot planområdets lågpunkt nere vid stranden och ut i Stådjeviken.

Ingen provtagning för mätning av grundvattennivån har bedömts vara nödvändig för detaljplanens framtagande.

### Översvämning och höga vattenstånd

Pågående klimatförändringar innebär bland annat ökad och intensivare nederbörd samt stigande havsnivåer. Tack vare landhöjningen längs Kalix kust kommer, enligt SMHI:s analyser, området klara de prognosticerade havsnivåhöjningarna utan att havsnivån höjs nämnvärt.

Naturliga översvämningar förekommer när havet når sin högsta högvattennivå vid stark pålandsvind, vanligtvis förekommande på hösten. Låglänta kustområden kan tillfälligt översvämmas då havsvattennivån kan stiga upp till ca 2–3 m. Sådana stormar förekommer dock väldigt sällan.



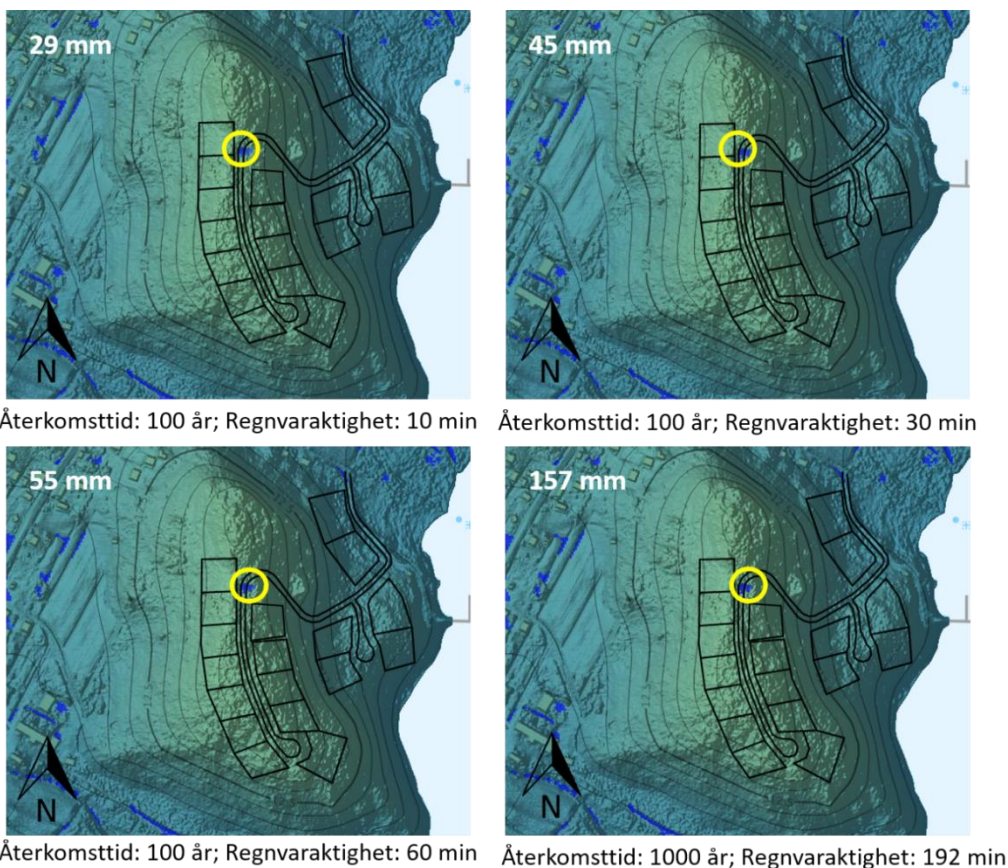
Översvämningsskartering havsnivå (Scalgo 2020 Tyréns AB)

I planen möjliggörs för bostad inom område med marknivåer som lägst ligger på cirka 3 m.ö.h (RH 2000). Vägen som ligger mellan föreslagen bebyggelse och vattnet ligger på en höjd över havet om cirka 2–3 meter. För att undvika risk för påverkan är det viktigt att säkerställa att vägen erosionsskyddas samt att avrinning under vägen genomförs med hänsyn taget till ett framtida klimat.

### Skyfall

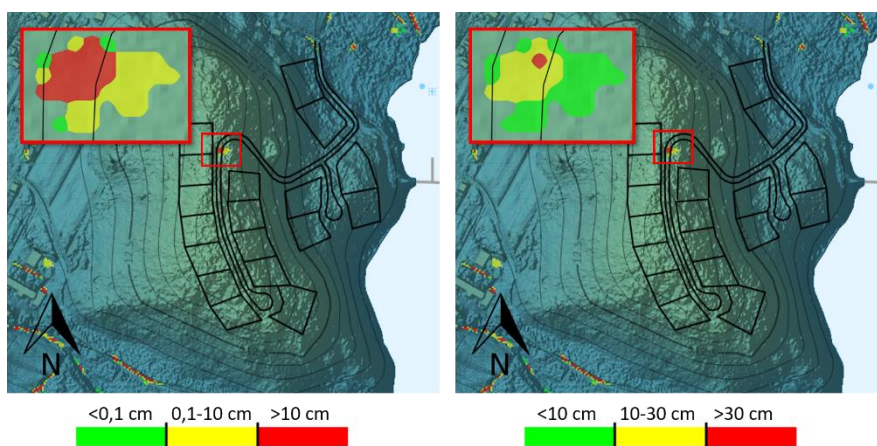
Enligt MSB (2017) bör man vid skyfallsskartering utvärdera två extremregn mellan 100 och 1000 års återkomsttid. Ett 1000-årsregn med 192 minuters varaktighet ger en regnintensitet om 134 l/s\*ha (P110; Svenskt Vatten, 2016) vilket omräknat blir 154,7 mm nederbörd.

I och med att planområdet ligger på en höjd och ytlig avrinning av vatten från inlandet (väst mot kusten (Stådjeviken) tar sig norr respektive söder om planområdet finns det bara ett kritiskt område inom planområdet där vatten börja ansamlas redan vid 1 mm nederbörd. Område med risk för vattenansamling ligger i en lågpunkt och är i planen reglerat som område för väg. Omfattningen av ytan som översvämmas ökar inte från ett 29 mm regn till ett 155 mm regn. Se karta på nästa sida.



*Skyfallskartering vid 100 års regn och 1000 års regn för olika varaktighet. Gul cirkel visar område med risk för översvämmning (Scalgo 2020 Tyréns AB)*

Modellering av översvämningsdjupet för ett 1000 års regn med 192 minuters varaktighet visar att översvämningsdjupet i lågpunkten (gul cirkel i figuren ovan) som mest uppgår till 40 cm, men att vattendjupet för merparten av det drabbade området är lägre än 10 cm vid ett 1000 års regn. Se figur nedan.



*Översvämningsdjup för ett 1000 års regn med 192 minuters varaktighet i lågpunkt (Scalgo 2020 Tyréns AB)*

När vägen anläggs kommer den naturliga lågpunkten att fyllas upp och avvattning av vägen anordnas. Det bedöms därför inte finnas någon risk för översvämmning inom planområdet på grund av yttlig avrinning.

### **Förorenade områden**

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom fastigheterna. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.

### **Landskapsbild**

Planområdet är beläget på ett skogsbeklätt berg med utblickar mot vattnet.



*Foto från planområdet med utblick mot vattnet (Tyréns AB)*

Vid ett plangenomförande kommer landskapsbilden till viss del att ändras eftersom naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Bebyggelsen på berget kommer att synas i huvudsak från vattensidan. Från byn Lappbäcken bedöms bebyggelsen inte framträda eftersom den ligger på andra sidan berget. För att anpassa bebyggelsen till landskapet bevaras en hel del naturmark i området. Inne på bostadsfastigheterna tas med fördel markens naturliga förutsättningar, såsom träd, bergshällar, block och växtlighet, tillvara som en kvalitet i området och för den egna boendemiljön.

För att bebyggelsen ska anpassas till landskapet regleras att bebyggelsen ska utformas med träfasad som målas i dämpad kulör, svart, brunt, grått eller rött. För att planområdet inte ska riskera att överexploateras regleras en minsta tomtstorlek (1400 m<sup>2</sup>), utnyttjandegrad (15% byggnadsarea per fastighet men som mest får uppgå till 400 m<sup>2</sup> per fastighet), nockhöjd (7,6 meter) och takvinkel (20–45 grader).

För att anpassa bebyggelsen till omgivningen reglerar planen också att där markens naturliga förutsättningar är brantare än 10% ska hus med förhöjd sockel eller suterrängvåning byggas samt att slänter med en lutning på mer än 20% (1:5) ska vara beväxta med växter som är naturligt för området.

För schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar markens höjdläge krävs dessutom marklov från kommunen. Detta gäller både för bostadstomter och allmänna platser, 9 kap 11§ PBL (2010:900).



## Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom område för riksintresse rörligt friluftsliv (3 kap 6§ MB) kustturism och friluftsliv (4 kap §2 MB). Se även under rubriken *Riksintressen* sidan 6.

I området finns en sandstrand belägen, vilken regleras som allmän plats NATUR.

Inom planområdet finns också en småbåtshamn med pir och bryggor med plats för cirka 40 båtar. I planen regleras småbåtshamn V<sub>1</sub> (markområdet) och W<sub>1</sub> (vattenområdet). Avsikten är att boende i området ska kunna ha tillgång till båtplats nere vid småbåtshamnen. Även gäster ska kunna lägga till vid bryggorna. Endast förråd och mindre byggnader får placeras på marken (korsmark).



*Foto pir (Tyréns AB)*

## Bebyggelse och gestaltning

De befintliga bostäderna i Lappbäcken är friliggande och uppförda i en till två våningar med träfasad. Tillhörande komplementbyggnader finns i olika storlekar.

Ny planerad bebyggelse ligger visuellt avskilt från byn Lappbäcken.



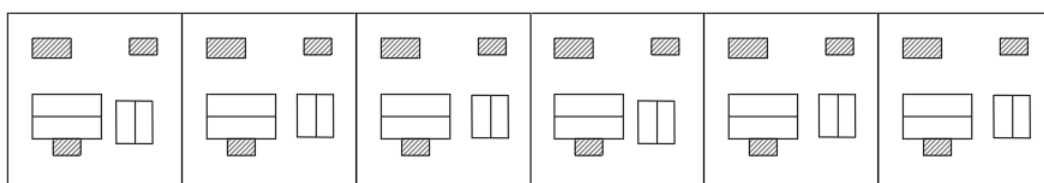
*Befintlig bebyggelse i Lappbäcken. Städjerviksberget i bakgrunden (googlemaps 2019-02-20)*

### Planförslag

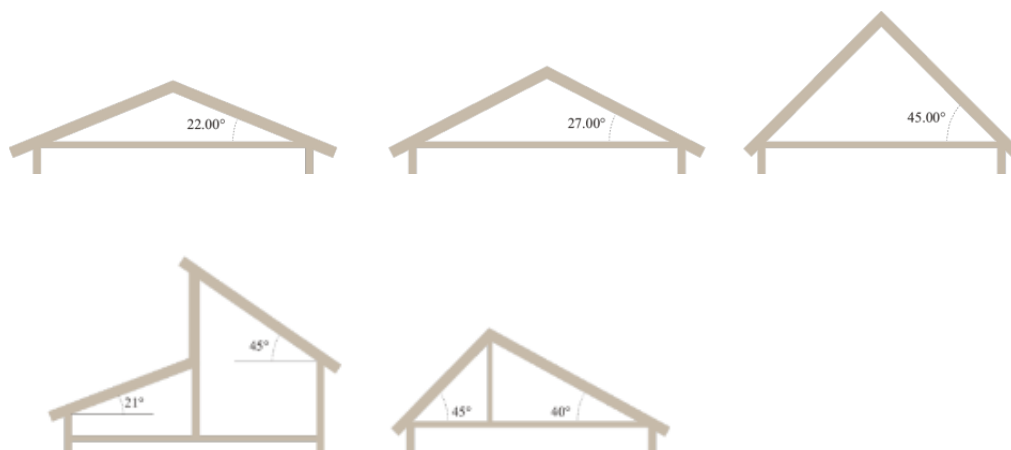
Planförslaget innebär att cirka 18 bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheterna Sangis 4:25 och 8:35 (B). Tomternas placering är anpassade utifrån terrängen.

Bostadsbebyggelsen ska vara friliggande. Minsta fastighetsstorlek är reglerad till 1400 m<sup>2</sup>. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) per bostadsfastighet är 15 % men får som mest uppgå till 400 m<sup>2</sup>. Högsta nockhöjd får vara 7,6 meter och takvinkeln får vara mellan 20 och 45 grader. Bebyggelsen ska utformas med träfasad som får målas i dämpad kulör, svart, brunt, grått eller rött. Detaljplanen reglerar också att där den naturliga marklutningen överstiger 10% ska byggnader uppföras med suterrängvåning alternativt förhöjd sockel om inte suterrängvåning är möjlig. Inom bostadsfastigheterna ska slanter med en lutning på mer än 20% (1:5) vara beväxta med växter som är naturligt för området.

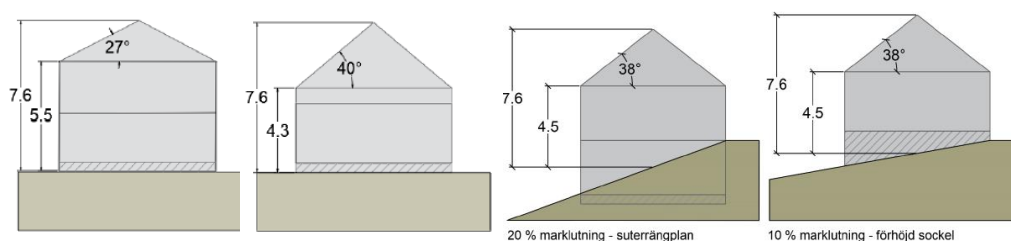
Bebyggelse ska uppföras med radonsäkert byggnadssätt och byggnad får inte uppföras närmare GATA än 6 meter.



*Illustration. Exploateringsgrad 15% av fastighetsarean. En fastighet om 1400 m<sup>2</sup> ger en största byggnadsarea (BYA) på 210 m<sup>2</sup>. Utöver tillåten BYA finns möjlighet att uppföra icke bygglönspliktiga byggnader/ utbyggnad om 30m<sup>2</sup>+15m<sup>2</sup> +15m<sup>2</sup> vilket redovisas med skrafferad yta. (Tyréns)*



*Illustration exempel på möjlig takutformning (Boverket.se)*



*Illustration nockhöjd och terränganpassning (Tyréns AB)*

Detaljplanen medger att bostadsbebyggelsen uppförs med ett varierat arkitektoniskt formspråk. I området tillåts en variation av takvinklar, hustyper och byggnadsareor. Reglering av fasadmaterial och kulör innebär att bebyggelsen får ett sammanhållet intryck och harmonierar med den omgivande naturen.

Eftersom marken i området är kuperad och vissa delar har stora höjdskillnader är det viktigt att anpassa utformning och placering av byggnader i terrängen. Fyllnader ska undvikas i den mån det är möjligt. På fastigheter där höjdskillnaderna är stora ska val av hustyp anpassas, exempelvis ska hus med förhöjd sockel eller suterrängvåning byggas där markens naturliga förutsättningar är brantare än 10% för att undvika stora fyllnader och höga slänter inom området.

För att ytterligare minska inverkan på landskapsbilden i området regleras att slänter med en lutning på mer än 20% (1:5) ska vara beväxta med växter som är naturligt för området. Syftet är att undvika slänter i grovt stenmaterial. Vid markbearbetning tas förslagsvis ytavtäckning tillvara och läggs tillbaka på slänten.

För kommande schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget inom planområdet krävs marklov (PBL 9 kap 11§). Enligt rättspraxis innebär *avsevärd ändring av höjdläget* fyllnader eller schakt av mer än 0,5 meter.

### **Upphävande strandskydd**

I planförslaget upphävs strandskyddet för delar av planområdet (a<sub>1</sub>). Det särskilda skäl som åberopas är att det avser en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd som bidrar till utveckling av landsbygden (MB 7 kap 18 d§).

Platsen ligger inom ett av kommunens utpekade områden för Landsbygdsutveckling för bebyggelse (Tematiskt tillägg LIS-områden februari 2017). Detaljplanens genomförande innebär cirka 18 nya bostadsfastigheter som kan bidra till en ökad befolkning ute på landsbygden vilket skapar underlag för bibehållen eller utvecklad kommersiell- och samhällsservice. Ett genomförande av detaljplanen kan också bidra till ökad attraktivitet för besöksnäring och båtliv på landsbygden.

Bostadsfastigheterna ligger som närmast 20 meter från strandkanten och lämnar utrymme för allmänheten att röra sig närmare stranden. Mellan tomterna och stranden finns områden reglerad för allmän plats NATUR, GATA samt även delvis en småbåtshamn.

Inom den fria passagen som planläggs för NATUR kommer gallring av skogen att kunna genomföras. Gallring ökar tillgängligheten för allmänheten att nyttja strandområdet vilket i sin tur gynnar riksintresse friluftsliv. Gallring innebär också att bakomvarande tomter får en bättre utsikt mot vattnet. Den fria passagen får dock inte privatiseras och inte upplåtas som tomtplats.

För den befintliga piren och hamnområdet åberopas 7 kap 18c§ punkt 3 (MB) dvs att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Kommunen bedömer sammantaget att exploateringen enligt detaljplanen bedöms vara förenlig med strandskyddets syften (MB 7 kap 13§). De områden i detaljplanen där strandskyddet upphävs berör ett relativt kort avsnitt av strandlinjen, varav en del redan är i anspråktagen för befintlig småbåtshamn. Stor del av stranden förblir opåverkad och en fri passage är reglerad mellan område för bostad och strandlinje.

## Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt.

Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Tomter avsedda för bebyggelse med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Ett skäl kan vara att tomter ibland innehåller stora nivåskillnader och därför inte är helt enkla att göra tillgängliga. Det är dock viktigt att disponera tomten och placera byggnaderna så att tomterna blir så tillgängliga som möjligt.

## Offentlig och kommersiell service

I Sangis, cirka 10 kilometer från planområdet, finns livsmedelsaffär, restauranger, förskola och F-6 skola.

## Kommunikationer

### Vägar, trafik och parkering

Angöring till området sker från statlig väg 712, Baskerivägen, vid Lappbäcken. Vägen trafikeras av busslinje 304 Kalix- Båtsskärsnäs och det finns ingen separerad gång- eller cykelväg längs vägen. Trafikmängderna på väg 712 uppgår till cirka 715 fordon i total årsmedelsdygnstrafik varav 8% är tung trafik (*mdb.webb*).

Från Väg 712 ansluter enskild väg ner till strandområdet och Lappbäckens småbåtshamn. Den enskilda vägen har relativt låg standard och kommer att behöva rustas upp när planområdet exploateras.

Nya anslutningsvägar ska anordnas inom planområdet. I detaljplanen regleras område för GATA, med enskilt huvudmannaskap. Gatorna har översiktligt projekterats för att säkerställa vägområdets utbredning samt acceptabla lutningar (max 10 %). Vägområdet rymmer körbana (ca 5 meter) samt diken (lutning 1:3). Vändplanerna är dimensionerade för renhållningsfordon.

I planen regleras att maximala lutning på GATA är 10%.

Avsikten är att parkering ska skötas inom den egna fastigheten.

### Trafikbuller

Den fordonstrafik som tillkommer vid planens genomförande uppskattas vara obetydlig och någon särskild bullerberäkning bedöms inte vara nödvändig.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Norr om planområdet, inom fastigheten Sangis 8:110, finns både pumpstation och reningsverk som har tillräcklig kapacitet för att ta emot avloppsvatten även för de planerade tomterna.

Kommunen har för avsikt att anordna en förbindelsepunkt/inkopplingspunkt för vatten och spillvatten vid planområdets gräns. VA-ledningarna inom planområdet bör skötas gemensamt av boende inom området och gemensamhetsanläggning för VA-ledningar upprättas.

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse och andel hårdgjorda ytor inklusive tak kommer således att öka. Det i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området. I ett förändrat klimat med ökad nederbörd främst under höst och vinter kommer dagvattenflödena påverkas ytterligare. Markens naturliga infiltrationskapacitet inom planområdet är begränsad eftersom det är berg och morän.

Planerad markanvändning förväntas inte ge upphov till betydande mängder föroreningar. Visst tillskott av föroreningar, främst metaller och olja, förväntas från trafikerade ytor. I detta fall bedöms föroreningsmängderna från dessa ytor som så små att de inte bedöms påverka möjligheterna för recipienten att uppnå god kemisk och ekologisk status.

Avsikten är att dagvattnet ska omhändertas lokalt inom planområdet och leds förslagsvis i öppna diken till de i detaljplanen anvisade områdena för naturmark innan det når havet. Med en öppen dagvattenhantering sker en naturlig fastläggning av föroreningar i diken och naturmark innan de släpps till recipient.

#### **El- och värmeförsörjning**

Elledningar finns till de befintliga bostäderna i Lappbäcken strax utanför planområdet och anslutning till de nya bostäderna bedöms vara möjligt.

Det finns inga fjärrvärmeledningar utbyggt till Lappbäcken. Uppvärmning av bostäder förutsätts ske med förnyelsebar energikälla.

#### **Tele- och datakommunikationer**

Befintliga ledningar (ledningsägare är Skanova) ligger i väg 712.

#### **Avfall**

Avfallshantering inom området sköts av Kalix kommun.

#### **Räddningstjänstens behov**

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra BMP (betydande miljöpåverkan). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966). När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar identifierade omständigheter. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

### **Kommunens bedömning**

Kommunen bedömer att planens omfattning och innehåll inte innebär att dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Något behov av en miljöbedömning enligt plan- och bygglagen bedöms därmed inte föreligga och således inte heller någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

### **Förenlighet med miljöbalken**

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för bushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för bushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

### **Miljömål**

Inget av miljömålen ([www.miljomal.se](http://www.miljomal.se)) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget.

### **Miljö kvalitetsnormer**

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. Relevant för aktuellt planförslag är MKN för vatten (*SFS 2004:660*) och för utomhusluft (*SFS 2010:477*).

MKN för vatten innebär att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemiskt 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 vatten inom Bottenvikens distrikt uppnår god kemisk status. Det i huvudsak till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromberande difenyletrar (PBDE), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag m.m. 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 tributylenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet men vissa generella 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 areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador 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.

Nuvarande status och MKN för berörd vattenförekomst Kroksfjärden (preliminär) i pågående förvaltningscykel 3 2017-2021 ([www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se), 2020-09-17):

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk status	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljö-problem
Kroks-fjärden	SE732410-884539	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag för näringsämnen och ljusförhållanden samt kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter, näringsämnen, diffusa källor atmosfärisk deposition.

*Kommentar: Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås. Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp och marken är inte tänkt för jordbruksverksamhet. Dagvattenhantering kommer att ske med öppna diken och efterföljande naturmark innan dagvattnet släpps till recipient. Med tanke på små mängder föroreningar som förväntas från planerad markanvändning samt vattenförekomstens omsättning finns förutsättning för att MKN uppnås.*

Om befintlig småbåtshamn utvecklas och/eller muddring blir aktuellt är det viktigt att särskild hänsyn tas till de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna ”Konnektivitet i kustvatten och vatten i övergångszon”, ”Hydrografiska villkor i kustvatten och vatten i övergångszon” samt ”Morfologiskt tillstånd i kustvatten och vatten i övergångszon” och här framförallt följande hydromorfologiska parametrar (se Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om klassificering och miljö kvalitetsnormer avseende ytvatten HVMFS 2019:25): 8.2)

Längsgående konnektivitet i kustvatten och vatten i övergångszon:

Påverkansfaktorer som ingår är bland annat pirar, vågbrytare, utfyllnader och erosionsrisk.

9.4) Vågregim i kustvatten och vatten i övergångszon: Påverkansfaktorer som ingår är bland annat erosionsrisk från båttrafik, vågbrytare och pirar.

10.2) Grunda vattenområdets morfologi i kustvatten och vatten i övergångszon: Påverkansfaktorer som ingår är bland annat erosionsrisk från båttrafik, vågbrytare, bryggor, muddringar och fiberbankar.

10.3) Bottensubstrat och sedimentdynamik i kustvatten och vatten i övergångszon: Påverkansfaktorer som ingår är bland annat erosionsrisk från båttrafik, ankringskador, muddringar, vågbrytare och bryggor.

10.4) Bottenstrukturer i kustvatten och vatten i övergångszon: Statusklassningen baseras på arean av karterade objekt (t.ex. bryggor, hamnar, utfyllnader och kablar), muddringar, dumpningar samt uppskattad bottenstörning på grund av ankring.

Modellerade värden för dessa parametrar är idag höga och får inte försämrats. Närmast till gränsen till god (>5% påverkan) ligger parameterbedömningen 9.4 med 4,49%.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas vintern 2020.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

## Huvudmannaskap

I planområdet är det enskilt huvudmannaskap för allmän plats, NATUR och GATA. Anledningen till enskilt huvudmannaskap är att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast är avsett att användas under delar av året samt för att få en enhetlig förvaltning eftersom det inte finns något kommunalt huvudmannaskap i angränsande områden sedan tidigare.

## Ansvarsfördelning

Exploatören/fastighetsägaren till Sangis 4:25 ansvarar för genomförandet av detaljplanen vilket innebär:

- Anlägga väg så att planerade tomter nås med bil. Vägen dimensioneras för räddningsfordon/renhållningsfordon. Om gatubelysning ska uppföras ansvarar och bekostar även exploatören detta. Vägen närmast stranden ska anordnas med erosionsskydd samt så att risk för översvämning vid höga vattenstånd undviks.
- Ledningsdragnings från inkopplingspunkt/förbindelsepunkt till tomtragrens när det gäller kommunalt vatten och spillvatten. Det innebär att vid inkopplingspunkt/förbindelsepunkt upphör kommunens ansvar.
- Anordna diken inom allmän platsmark som leder dagvatten till anvisade naturområden.
- Initiera fastighetsbildningsåtgärder och eventuella gemensamhetsanläggningar.

Respektive ledningsägaren ansvarar vid behov för att söka ledningsrätt eller servitut för sina ledningar.

## Avtal

Kommunen har inte för avsikt att upprätta något exploateringsavtal med exploatören.

Avsikten är att avtal ska träffas mellan VA-huvudmannen (Kalix kommun) och exploatören gällande anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsreglering inlämnas till lantmäteriet. Avstyckning kan ske i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen reglerar att minsta fastighetsarea är 1400 m<sup>2</sup>.



## Gemensamhetsanläggning

För område reglerad som allmän plats GATA och NATUR är avsikten att gemensamhetsanläggning inrättas. Avsikten är också att gemensamhetsanläggning för VA-ledningarna och för småbåtshamnen bildas.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drifts och underhållsfrågor mm. I prövningen ingår att säkerställa att anläggningen tillgodoser ett ”ändamål av stadigvarande betydelse” samt att båtnadsvillkoret är uppfyllt, dvs kravet att gemensamhetsanläggningen ska ha fördelar som uppväger nackdelarna i form av kostnader och olägenheter för de enskilda fastighetsägarna. Den fastighetsägare som upplåter mark till en gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning om inte annat avtalats om.

Det är fastigheterna som blir delägare i gemensamhetsanläggningen, inte fastighetsägarna. En gemensamhetsanläggning förvaltas av fastighetsägarna gemensamt. Är det många delägande fastigheter bildas normalt en samfällighetsförening, som därmed får rollen som huvudman för gemensamhetsanläggningen.

I dagsläget finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

## Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Det finns inga servitut inom planområdet. Planens genomförande bedöms inte innebära att några servitut behöver inrättas.

## Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar bland annat. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet. Vid behov bör ledningsägare söka ledningsrätt för att säkerställa allmänna ledningars lägen inom planområdet.

## TEKNISKA FRÅGOR

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten kontaktas berörda ledningsägare för begäran om kabelanvisning (i god tid innan planerade grävningsarbeten).

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa. För uppgift om anslutning- och brukningsavgifter kontaktas respektive ledningsägare. Samförläggning bör ske om möjligt.

## Behov av kompletterande tillstånd

Muddring är en tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet och behöver godkännas av myndighet före dessa att arbete utförs. Ansökan/anmälan om vattenverksamhet görs till Länsstyrelsen och naturvärden i vattnet behöver beskrivas.

Det krävs bygglov för att anordna, flytta eller väsentligt ändra småbåtshamnar.

## EKONOMI

### Planekonomi

Exploatören/fastighetsägaren till Sangis 4:25 står för kostnaden för upprättandet av ny detaljplan.

### Kostnad allmän plats

Kostnader inom område för allmän plats kommer att uppstå när det gäller byggande av vägar samt iordningsställande av diken. Ledningar för VA och el kommer att förläggas inom den allmänna platsmarken. Kostnaderna står exploatören/fastighetsägaren till Sangis 4:25 för.

### Kostnad kvartermark

Inom kvartermarken står respektive fastighetsägare för kostnader som uppstår inom egen fastighet.

### Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/fastighetsägaren till Sangis 4:25 står för förrättningskostnaderna.

### Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare. Ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

### Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

## SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att revideras om det bedömts vara relevant.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

### **Kommunens handläggare**

Anders Ökvist, planingenjör

### **Tyréns uppdragsansvarig/handläggare**

Ulrika Bylund, Tyréns

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anders Ökvist  
Handläggare