



Ny detaljplan för del av Strandängarna, Kalix 4:13 m.fl.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE ANTAGANDEHANDLING

Förslaget gällande ny detaljplan för del Strandängarna, Kalix 4:13 m.fl., har varit tillgängligt för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och därefter utställt för granskning under tiden 28 september t.o.m. 19 oktober 2023. Planen handläggs genom utökat förfarande enligt 5 kap PBL.

Syftet med den nya detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla del av strandängesområdet för besöksnäringen. Detta genom att möjliggöra att området kan användas för centrumverksamhet. Planen syftar även till att anpassa delar av markanvändningen efter rådande förhållanden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsen har 8 juni 2021 genom delegationsbeslut av tidigare ordförande gett samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av strandängsområdet.

GRANSKNINGSYTTRANDEN

Granskningsutlåtandet redovisar samtliga yttranden som lämnats in under granskningstiden, följt av kommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning. Kommentarer redovisas med kursiverad text. Slutligen sammanfattas remissomgången med förslag på bearbetningar av planen samt förslag på det fortsatta arbetet. Nedan redovisas yttranden som lämnats in till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Yttranden från statliga myndigheter/organisationer

Länsstyrelsen 2023-10-20

Länsstyrelsens synpunkter

I samrådet hade länsstyrelsen synpunkter på bland annat motivering till upphävande av strandskyddet, beskrivning och bedömning av påverkan på riksintresse kommunikationer samt risken för översvämning. Sedan samrådet har kommunen bearbetat planförslaget enligt länsstyrelsens synpunkter. Se respektive rubrik nedan. Det har sedan samrådet uppkommit nya förutsättningar som innebär en eventuell höjning av marknivån genom utfyllnadsmassor för att klara översvämning vid ett 100-årsregn. Det saknas i nuläget underlag för att bedöma markens lämplighet för en sådan utfyllnad.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör översvämning och erosion behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.



KALIX KOMMUN

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Riksintresse

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med bedömning av påverkan på riksintresse för kommunikationer och länsstyrelsen har inga andra synpunkter gällande riksintresset.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

I samrådet ansåg länsstyrelsen att kommunen behövde utreda vilken översvämningsnivå som gäller för 100-årsflödet i planområdet och utifrån det fastställa en lägsta tillåtna sockelhöjd för byggnader. Kommunen har reviderat lägsta tillåtna sockelhöjd för byggnad inom kvartersmarken och därmed anpassat planen efter risken för översvämning.

Den föreslagna sockelhöjden blir väldigt hög i förhållande till befintlig mark vilket innebär att delar av området kan behöva fyllas upp, ca 1,5–2 m, för att klara översvämningsnivån vid ett 100-årsregn. Med de nya förutsättningarna som uppstått behöver kommunen utreda och beskriva de geotekniska förutsättningarna på platsen samt motivera en eventuell sådan utfyllnad med avseende på risken för erosion, sättningar mm. Geotekniska undersökningar kan inte hänskjutas till senare projektering utan behöver utredas i detaljplanen för att säkerställa markens lämplighet för föreslagen markanvändning.

Strandskydd

I samrådet ansåg länsstyrelsen att påverkan på strandskyddets båda syften inte var tillräckligt beskrivna och motiverade. Kommunen har sedan samrådet förtydligat hur strandskyddets båda syften, allmänhetens tillgång till strandområdet samt livsvillkoren för växt- och djurlivet kommer att tillgodoses i detaljplanen.

MKN Vatten

Sedan samrådet har detaljplanen kompletteras med en bestämmelse om att marken inom allmän plats för parkering ska vara genomsläpplig för att genom infiltration ta hand om dagvatten. I planbeskrivningen framgår också att sulfidjord ska hanteras med försiktighet och att hantering avgörs i det enskilda fallet.

Övriga frågor

Gestaltning av bebyggelse

På grund av den översvämningsrisk som råder i området har en lägsta sockelhöjd på byggnad reglerats i detaljplanen. Den föreslagna sockelhöjden blir väldigt hög i förhållande till befintlig mark vilket innebär att delar av området troligen kommer behöva fyllas upp mycket, ca 1,5–2 m. Risken är att byggnaden kommer att sticka upp och skära av siktlinjen från centrum och E4 till älven samt att den blir placerad på en för platsen onaturlig kulle. En lägre byggnad hade inte utgjort ett lika stort avbrott och påverkat landskapsbilden i mindre utsträckning.

Kommentar: Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion:

Kommunen uppmärksammade efter granskningen att gammal höjddata ligger kvar i primärkartan från tiden innan befintlig parkering anlades. Befintliga marknivå är därmed högre än vad som redovisats i planbeskrivningen, vilken rättas till korrekta siffror. Kommunen har även tolkat höjderna i MSB:s översvämningskartering och kommit fram till att beräknad högsta vattennivå vid ett 100-årsflöde uppgår till knappt 3,6 meter. Eftersom det inte är någon samhällsviktig verksamhet eller annan känslig markanvändning som tillåts så sänks lägsta tillåtna sockelhöjd inför antagande till 3,6 meter över nollplanet. Skillnaden mellan befintlig marknivå och sockelhöjd blir därmed betydligt mindre än tidigare förslag.



Exploatören förutsätts utgå från genomförd geoteknisk undersökning, enligt vilken uppfyllning av befintlig mark inte ska utföras utan att det beaktas särskilt med hänsyn till risk för sättningar. En lösning är att pålarna vid grundläggningen fortsätter ovan marknivå och att utrymmet mellan bjälklag och marknivå kan täckas med någon form av beklädnad. På så vis kan man undvika lastökning som uppfyllnad av marken medför. Det är en av flera lösningar, men inte möjligt att reglera i plankartan genom bestämmelser. Vill expoatören lösa frågan på annat sätt kräver det en mer detaljerad undersökning i projekteringskedet. Byggnader av enklare karaktär kan uppföras utan hänsyn till lägsta sockelhöjd. Planbeskrivningen utvecklas.

Gestaltning av bebyggelse

Planen är flexibel och medger varierade arkitektoniska uttryck. Enligt föregående kommentar bör i första hand andra lösningar än uppfyllnad av befintlig mark väljas. Kalix kommun har valt att frångå det gestaltungsprogram som finns för strandängarna för att främja en flexibel utformning för framtida behov. Citat från planbeskrivningen sidan 17 under avsnitt Stads- och landskapsbild:

"I efterkommande lovprövning ska den slutliga gestaltningen av kommande byggnationer prövas. Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen, PBL, ska en byggnad ha god form-, färg- och materialverkan samt utifrån 2 kap 6 § PBL placeras och utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan."

Lantmäteriet 2023-10-03

Lantmäteriet har ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Trafikverket 2023-10-19

Gällande skyltpelarens utformning vill Trafikverket bli remitterade i bygglovsskedet då dess utformning inte regleras i planen. I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar

Noteras. Processen för bygglov och anmälan styrs i nionde och tionde kapitlet i PBL och går inte att förändra genom planbestämmelser. Det går t.ex. inte att genom en planbestämmelse reglera att samråd ska ske med en särskild granne eller remissinstans (t.ex. Trafikverket) innan bygglov ges. Är en åtgärd planenlig sker ingen kommunikering med berörda sakägare innan bygglov beviljas, men ett meddelande om beviljat bygglov skickas däremot ut i efterhand. Trafikverket är dock en remissinstans som brukar remitteras i vissa ärenden trots att en åtgärd inte avviker från detaljplanen, men en sådan bedömning görs i det enskilda fallet.

Vattenfall Eldistribution AB, 2023-10-04

Vattenfall Eldistribution noterar att kommunen tagit med Vattenfall Eldistributions önskemål som framförts i samband med samrådet i uppdaterade planhandlingar.

Kommentar: Noteras.



KALIX KOMMUN

Dnr 2021-583-PDP

Yttranden från kommunala organ

Inga synpunkter har inkommit från några kommunala avdelningar, organ m.fl.

Yttranden från övriga sakägare/boende

Inga synpunkter har inkommit från boende eller övriga sakägare i eller i anslutning till området.

FORTSATT ARBETE

Planhandlingarna revideras enligt kommentarerna ovan. Planförslaget kan därefter föras till samhällsbyggnadsnämnden med förslaget att skicka ärendet till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

UPPRÄTTAD 2023-11-17

Anders Öqvist
Planingenjör

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare