



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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE GRANSKNINGSHANDLING

Förslaget gällande ny detaljplan för del Strandängarna, Kalix 4:13 m.fl., har varit tillgängligt för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, under tiden 15 juni t.o.m. 31 augusti 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.

SAMRÅDYTTTRANDEN

Nedan redovisas yttranden som inkommit under samrådstiden med kommentarer på de synpunkter som lämnats. Slutligen sammanfattas remissomgången med förslag på bearbetningar av planen samt förslag på det fortsatta arbetet.

Yttranden från kommunala organ

Kommunstyrelsen 2023-06-15

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Avdelning Teknisk Försörjning 2023-08-31

Områdets geotekniska förhållanden, som beskrivs i planbeskrivningen under rubrik "Mark och vatten" sid 9, innebär att kostnaderna för planens genomförande medför ökade kostnader. Det pågår ett arbete hos teknisk försörjning med att ta fram en kostnadsberäkning för planens genomförande och som kommer att presenteras på nämndens beredning.

Vidare så vill teknisk försörjning framföra att det är ett område som, förutom översvämningensrisken vid ett 100-års flöde i Kalix älv, är ett område som enligt Länsstyrelsens skyfallskartering kan komma att översvämmas vid ett skyfall eller 100-årsregn. Utöver den lokala belastningen från nederbörden finns det i området dagvattenförande diken som tar emot dagvatten från stor del av Kalix centrums dagvattennät, vilket innebär att ytterligare dagvatten tillförs området.

Kommentar: Noteras. Dagvatten föreslås i första hand omhändertas lokalt, LOD. I andra hand fördröjas innan det når allmänna dagvattennätet/diken. En planbestämmelse har införts för allmän plats parkering som reglerar att marken ska vara genomsläpplig med syfte att minska dagvattenflödet.



Räddningstjänsten 2023-08-29

Inga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Yttranden från statliga myndigheter/organisationer

Vattenfall 2023-06-20

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom planområdet i form av 11 kV markkabel, röd streckad linje i kartan nedan och 0,4 kV markkabel, blå streckad linje. Det finns även en nätstation, svart, ruta mitt i kartan. Elnätanläggningarnas placering i kartan är ungefärliga.



Vattenfall Eldistribution AB:s riktlinjer gällande byggnation, väg och parkering vid lågspänningsledning och nätstation anger:

Ny byggnad invid markkabel

Byggnation invid lågspänning ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv.

Ny byggnad invid nätstation på mark

Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter, detta utifrån säkerhetsområde.

Ny väg invid nätstation

En ny väg får inte äventyra säkerheten för nätstationerna. Vägen får inte heller försvåra åtkomsten av nätstationerna. Minsta avstånd från vägområde till nätstation bör vara 5 meter.

Parkering invid nätstation

Minsta avstånd från parkeringsplats till nätstation bör vara 2 meter.

Den planerade ytan för Centrum kan komma att påverka 0,4 kV markkabeln, varvid en flytt av den kan bli nödvändig. Det beställs på Flytt av anläggning:

<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/> En flytt av anläggning utförs av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av exploatören.



Kommentar: Planbestämmelsen p₁ reglerar att byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. I och med detta bedöms avståndet till närstation på mark uppgå till mist 5 meter eftersom E-området är reglerat med prickmark. Ingen ny väg kommer anläggas i anslutning till nätstationen utan utgörs av befintlig tillfartsväg. I planbeskrivningen på sidan 15 framgår att exploatören bekostar ev. flytt av befintliga ledningar men att flytten görs av ledningsägaren.

Skanova 2023-06-15

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: I planbeskrivningen på sidan 15 framgår att exploatören bekostar ev. flytt av befintliga ledningar men att flytten görs av ledningsägaren

Lantmäteriet 2023-08-18

Lantmäteriet har ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Länsstyrelsen 2023-08-31

Bakgrund

Kalix kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för Kalix 4:13. Planområdet ligger centralt i Kalix, på Strandängarna mellan älven och väg E4. I detaljplanen föreslås kvartersmark för centrumverksamhet och allmän platsmark för gata, gc-väg, natur och park.

Förhållande till ÖP

Aktuell detaljplan frångår gällande översiktsplan och planläggs därför med utökat förfarande. Området är inte utpekade för bebyggelse vilket ändras i och med planförslaget. I FÖP:en är området utpekade som friluftsområde och befintlig parkering. Rekommendationer från FÖP:en är även att det inte bör tillkomma bebyggelse med undantag för enkla byggnader som inte bedöms ta skada av en eventuell översvämning.



Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan för aktuellt planområde. Kommunen bedömer att planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan men påpekar att det finns några miljöfrågor som behöver utredas vidare i planarbetet. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen inte kommer att prövas. Dock återstår några frågor som kommunen behöver förtydliga och motivera när det gäller hälsa, säkerhet och strandskydd, se synpunkter nedan.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

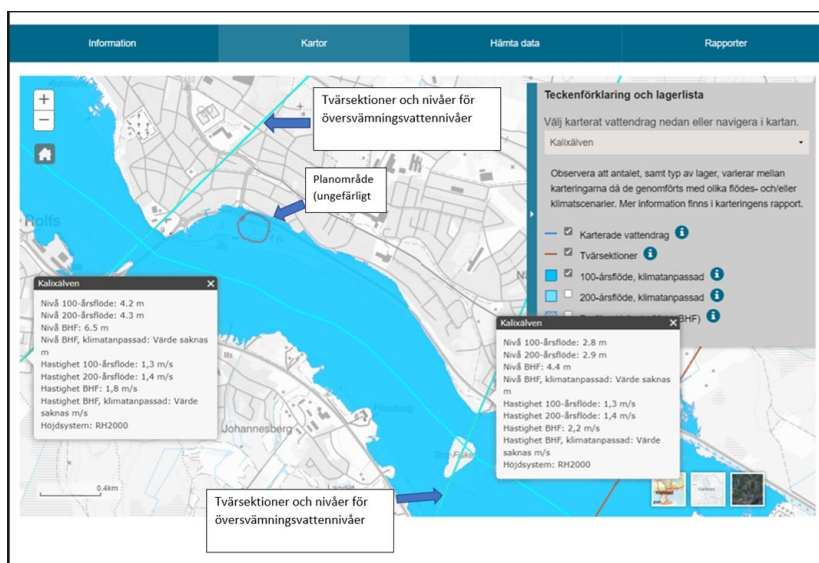
Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Kalix kommuns bedömning av översvämningsrisk utgår från MSB:s översvämningskartering. Den visar att det finns översvämningsnivåer där nivån för 100-års flödet är 4,2 m i närheten av bron över Kalixälven, inte långt från planområdet. Betydligt längre nedströms är översvämningsnivån 2,8 m. Se bifogad bild från MSB:s Översvämningsportal. Kommunen har i sin bedömning av översvämningsrisk utgått från den lägre nivån.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utreda vilken översvämningsnivå som gäller för 100-årsflödet i planområdet och därefter fastställa ny lägsta tillåtna sockelhöjd för byggnader med stadigvarande karaktär.

Även teknisk utrustning för elförsörjning och avlopp behöver etableras på ett översvämningssäkert sätt i den planerade centrumverksamheten.

I planbeskrivning anges förutsättningar för dagvattenhantering och ett antal förslag på hantering ges. Länsstyrelsen anser att förslagen på fördröjningsåtgärder och bortledning av skyfall ska utredas markhydrologiskt och om möjligt regleras i plankartan.





Strandskydd

I den gällande detaljplanen är strandskyddet upphävt. Strandskyddet återinträder när en ny detaljplan upprättas. De delar av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen utgörs både i gällande detaljplan och enligt planförslaget av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för ett upphävande av strandskyddet är, enligt 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken, att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Kommunen behöver motivera hur strandskyddets båda syften, allmänhetens tillgång till strandområdet samt livsvillkoren för växt- och djurlivet kommer att tillgodoses vid genomförande av planförslaget.

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB är ej omnämnt i planbeskrivningen och tas inte heller upp i checklistan för bedömning av betydande miljöpåverkan. Kommunen behöver beskriva detaljplanens påverkan på och vilka konsekvenser det får för riksintresse för kommunikationer.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Detaljplanen får inte medföra försämring av ekologisk status för någon kvalitetsfaktor i berörd vattenförekomst. Inget gränsvärde för kemisk status eller för ekologisk status avseende särskilda förorenande ämnen får överträdas i strid med det försämringsförbud som regleras i 5 kap 4 § miljöbalken.

I de fall gränsvärden redan är överträdna eller om någon kvalitetsfaktor är bedömd till lägsta statusklass får ingen försämring ske ens på parameternivå. Enligt 5 kap 4 § miljöbalken får verksamheten inte heller äventyra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer i berörda vattenförekomster. Exempelvis om ekologisk status för någon kvalitetsfaktor försämras på parameternivå (utan att bedömningen på kvalitetsfaktornivå förändras) kan det ses som att möjligheterna att uppnå MKN äventyras om inte åtgärder som förbättrar status på parameternivå samtidigt genomförs.

En belastningsökning för något ämne som faller under någon av de underliggande kvalitetsfaktorerna till ekologisk eller kemisk status medför generellt en risk för att god status inte uppnås/kan upprätthållas i berörda vattenförekomster.

Planområdet ligger på aktiv sulfatjord enligt SGU:s kartsikt och består idag till stora delar av hårdgjord yta. Området är även anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Om dagvatten hanteras på ett tillfredsställande sätt, genom trög avledning och infiltration, bör MKN inte påverkas negativt. I det fortsatta arbetet bör kommunen utreda och implementera åtgärder och försiktighetsmått för att minimera dagvattenpåverkan samt påverkan från sura sulfatjordar i berörd vattenförekomst.

Kommentar: Översvämningsrisk: Kommunen har i samrådshandlingarna blandat ihop siffror för högsta beräknade vattennivån vid 100-årsflöde. Enligt översvämningskarteringen torde högsta vattennivån ligga på ca 3,7 meter över nollplanet i RH2000. Plankartan revideras så att lägsta tillåtna sockelhöjd ska vara minst 3,9 meter över nollplanet. Högsta tillåtna byggnadshöjd kompenseras till att vara 9 meter med hänsyn till ytterligare höjd sockel.

Strandskydd: Planbeskrivningen förtydligas med motivering om hur strandskyddets båda syften tillgodoses i planförslaget.



Riksintresse: Planbeskrivningen kompletteras med bedömning av påverkan på det angränsade riksintresset för kommunikationer.

MKN: I planbeskrivningen ges förslag på dagvattenåtgärder. Plankartan kompletteras med bestämmelse att marken inom allmän plats för parkering (P-PLATS) ska vara genomsläpplig för att minska dagvattenflöden. I planbeskrivningen framgår också att uppgrävd/blottlagd sulfidjord ska hanteras med försiktighet, hur avgörs i det enskilda fallet beroende på mängd. Hanteras jorden korrekt bör vattenförekomsten inte påverkas negativt av sulfidjorden.

Lantmäteriet 2023-08-18

Lantmäteriet har ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Trafikverket 2023-07-12

Som Trafikverket tidigare svarat i det tidiga samrådet för detaljplanen saknas fortfarande punkter som lyfts.

Trafikverket undrar hur kommunens framtida syn på utveckling av området längs med älven ser ut? Ytterligare exploatering utöver denna plan på motsatt sida om centrum och väg E4 kan medföra ändrade anspråk, en helhetssyn på området är därför att föredra.

Då väg E4 är en väg av riksintresse är det av största vikt att beskriva påverkan på riksintresset. Detta saknas idag i planbeskrivningen.

En trafikutredning behöver svara på vilka flöden och typ av fordon fullt utbyggd plan kan generera. En målpunktsanalys svarar på var flöden kommer uppstå och även vilka kommande behov som ställs på transportsystemet. Idag finns det befintliga gång- och cykeltunnlar under väg E4 plus en bro. Hur tillgodoser befintlig anläggning det förmodade ökade behovet av rörelse ned mot älven? Krävs åtgärder för detta? Isåfall vad och var? Detta behöver analyseras i trafikutredningen.

Hur har kommunen jobbat med klimatanpassningsåtgärder? Avrinningen från E4an får ej påverkas negativt/försvåras av planen, vilket behöver beskrivas.

Kommentar: Utanför planförslagets gränser är det fortsättningsvis gällande detaljplan som gäller. På sikt kommer en ny plan arbetas fram för området närmast nya Kalixbron i och med att bron och omgivningen kring denna färdigställts som anpassas till rådande situation. I övrigt har kommunen i nuläget inga andra intentioner för utveckling än vad som möjliggörs av gällande detaljplan.

Planbeskrivningen kompletteras med bedömning av påverkan på det angränsade riksintresset för kommunikationer.

Befinliga tillfartsvägar bedöms tillgodose behovet vid ett genomförande av planen. Kommunen har gjort en trafikstringsberäkning för området med stöd av Trafikverkets trafikstringsverktyg. Beräkningen får anses som grovt uppskattad men bedöms ändå vara ett relativt rimligt scenario med tanke på att detaljplanen är relativt flexibel.



Plankartan har kompletterats med bestämmelse att marken inom allmän plats för parkering (P-PLATS) ska vara genomsläpplig för att minska dagvattenflöden. Dagvatten kommer inte ledas direkt till E4:ans avvattnande dike som löper genom allmän plats natur (NATUR) i plankartan, utan infiltreras och fördröjas i omgivande mark. Planförslaget bedöms därmed inte påverka avrinningen från E4.

Yttranden från sakägare i området och övriga berörda

Inga synpunkter har inkommit.

FORTSATT ARBETE

Med anledning av inkomna yttranden under samrådet revideras planhandlingarna enligt kommunens kommentarer ovan. Planförslaget kan efter ändringarna ställas ut för granskning.

UPPRÄTTAD 2023-09-19

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kalix kommun

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare