



LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Planbeskrivning
Detaljplan för del av Kallax

Kallax 17:1 m.fl

Luleå kommun

Norrbottens län



GRANSKNINGSHANDLING

2016-04-06

Innehåll	
Planens syfte och huvuddrag	3
Handlingar	3
Plandata	3
Lägesbestämning	3
Areal	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	4
Behovsbedömning	4
Förutsättningar	4
Markägförhållanden	4
Natur	4
Detaljplanens innebörd	7
Bebyggelseområden	7
Fornlämningar	9
Friytor	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	11
Detaljplanens genomförande	14
Genomförandetid	14
Strandskydd	14
Huvudmannaskap	14
Fastighetsrätt	14
Ekonomi	14
Ansvarsfördelning	14
Tekniska frågor	15
Tidplan	15
Miljökonsekvenser	16
Påverkan på miljön	16
Mellankommunala intressen	16
Sociala konsekvenser	17
Medverkande	18

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att pröva förutsättningen för att bygga ett villaområde med plats för 29 större tomter i anslutning till Kallax by. Planen medger att flera olika hustyper får uppföras. Både hus i en respektive två våningar får uppföras. Byggrätterna på varje tomtplats är relativt generösa. Det blir möjligt att uppföra stora enfamiljshus med dubbelgarage.

Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

Övriga tekniska utredningar

- PM Geoteknik
- PM Dricksvatten

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget väster om Kallax by. Planområdet berör ett skogsområde som angränsar till befintlig bostadsbebyggelse.

Areal

Planens areal uppgår till 7,29 hektar.

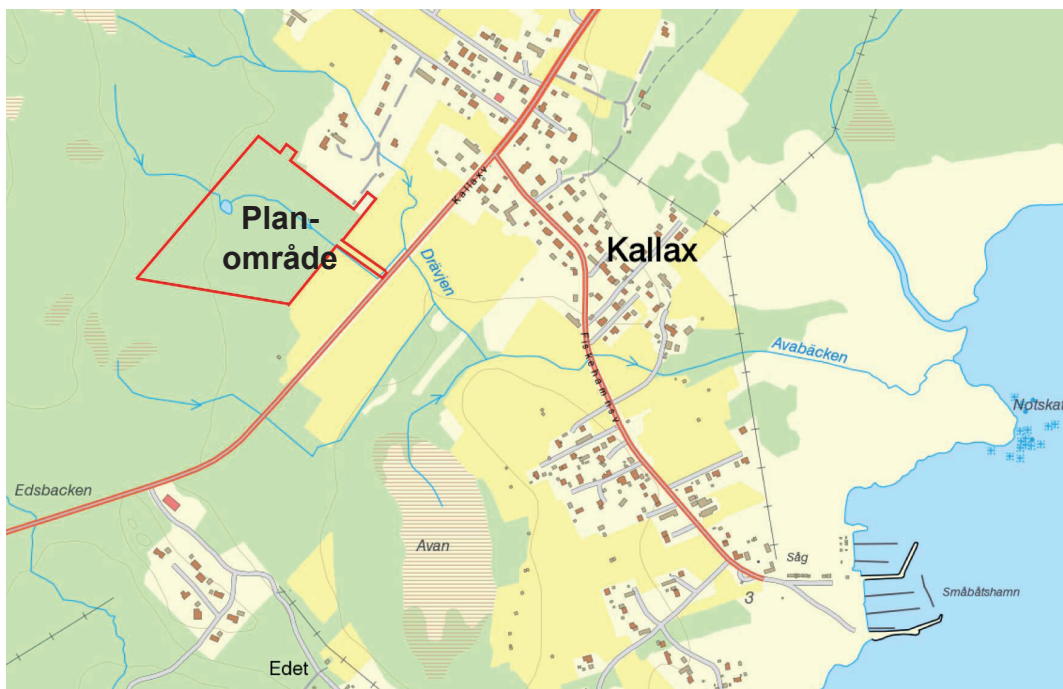


Fig 1. Planområdet ligger i anslutning till Kallax by, ca 10 kilometer från Luleå centrum.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Luleå kommun antog sin kommuntäckande översiktplan den 27 maj 2013. I översiktsplanens rekommendationer för Kallax by anges följande :

Kallax ska stärkas som stadsnära by genom förbättrade kommunikationer till stadsbygden i form av en gång- och cykelväg längs väg 580. Nya bostäder och arbetsplatser ska i första hand lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. Vid förtätning ska befintliga mötesplatser stärkas. Det ska finnas utomhus- och inomhusmiljöer för möten, kulturella uttryck, rörelse och rekreation. Kopplingen till Kallaxhedens naturreservat ska beaktas. Hänsyn ska tas till byns karaktär och behovet av odlingsbar jord. Nivån för 100-års vattenstånd ska beaktas vid all lokalisering. Det ska skapas möjlighet att ansluta sig till bredband i Kallax. Muddring ska ske med varsamhet och i första hand vid befintliga gemensamma hamnar.

Översiktsplanen pekar inte ut och avgränsar speciella markområden som är lämpliga till nya bostadsområden i Kallax. Översiktsplanen är däremot allmänt positiv till att ny bebyggelse tillåts uppföras i Kallax med ovanstående rekommendationer.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området omfattas inte av detaljplaner eller områdesbestämmelser. Inga förordnanden finns utfärdade över det aktuella området.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för Norrbottens kust och skärgård (MB 4 kap 2§) samt riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap 6§). Riksintressena bedöms inte påverkas negativt om detaljplanen genomförs.

Behovsbedömning

Kommunen har därför tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Förutsättningar

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Kallax 17:1 och Kallax 5:27. Planerat bostadsområde berör Kallax 17:1 medan redovisad gatumark mellan den allmänna vägen och bostadsområdet ligger på fastigheten Kallax 5:27. Marken inom planområdet är privatägd med två fastighetsägare.

Natur

Landskap och vegetation

Området ligger delvis på nedlagd åkermark och delvis på skogsmark. Skogen är delvis kalaverkad med enstaka fröträd utspridda över området. Marken slutar svagt mot öster. Området är relativt plant. Bostadsområdet kommer dock att synas från Måttsundsvägen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk syn har genomförts av ÅF Infrastruktura AB. Tre provgropar har grävts med grävmaskin. Marken har delats in i fem delområden med olika egenskaper. Jordprover har lämnats in till MRM Konsult AB i Luleå för siktanalys och jordartsbestämning samt klassificering. Resultatet av undersökningen visar att grundläggning kan ske på normalt sätt med platta på mark. Marken består dock av finare jordartsmaterial som kan vara mycket tjällyftande. Grunden måste därför tjälskyddas genom markisolering.

Delområde 1

I det östra hörnet och mot de centrala delarna av fastigheten, delområde 1 utgörs marken av avverkad och väl avvattnad ängsmark. En provgrop är utförd inom området och där består marken överst av vegetationsjord/mulljord ner till ca 0,1 meters djup. Därunder förekommer en löst lagrad rostbrun siltig finsand ner till ca 1,1 meters djup. Detta underlagras av en lös till halvfast lerig finsandig silt ner till ca 3,1 meters djup. Silten underlagras av fast lagrad sandig siltmorän.

Ett vattenförande och grövre sandskikt har påträffats på ca 2,1 meters djup och ett än mer vattenförande skikt påträffas vid ca 3 meters djup, strax ovan moränen. En bedömning är att grundvattennivån förekommer mellan 2-3 meters djup, men vid riklig nederbörd och snösmältningsperiod kan grundvattnet påträffas nära markytan.

Delområde 2

I det västra hörnet av fastigheten, delområde 2 består marken av skogsmark av höglänt och torrare karaktär. Området angränsar till ett hygge och en del större block förekommer i ytan. En provgrop är utförd inom området och där består marken överst av vegetationsjord/mulljord ner till 0,3 meters djup. Därunder återfinns en löst lagrad grusig siltig sand och sandig silt ner till 0,9 meters djup. Detta underlagras av en mycket fast siltig sandmorän.

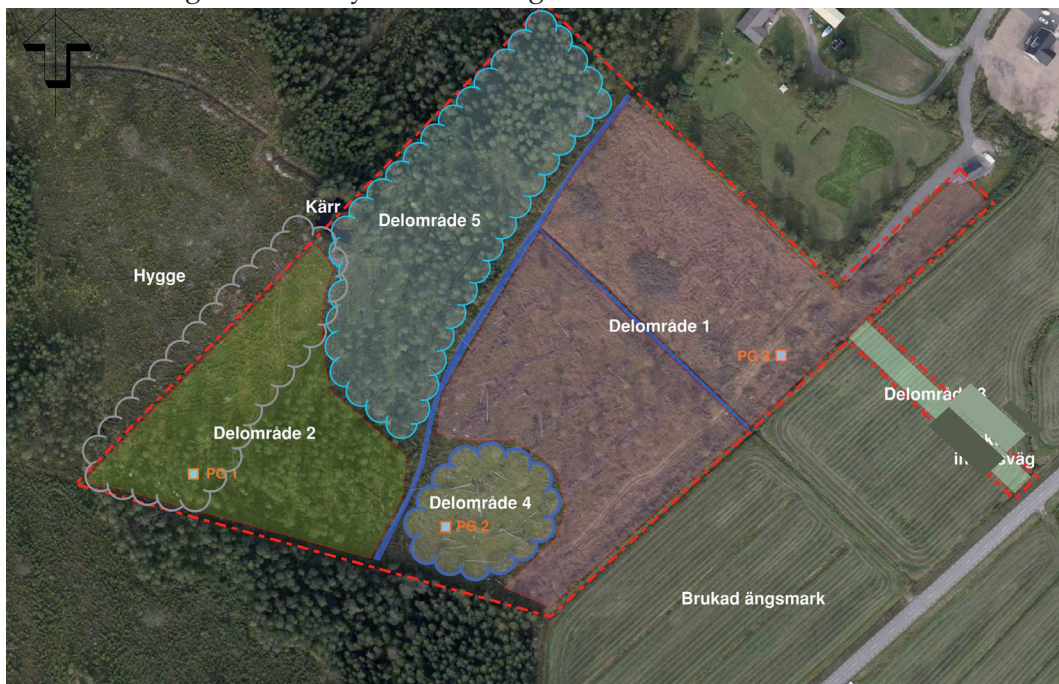


Fig 2. Karta. Utdrag från ÅF:s geotekniska utredning. Observera att infartsvägen är flyttad. Delområde 3 ligger idag utanför planområdet.

Delområde 3

Området utgörs av den korridor där infartsvägen tidigare avsågs att anläggas mot landsvägen. Marken består av brukad ängsmark. Det är rimligt att anta att sedimenten även kan vara leriga mot djupet och med mäktighet om 3-4 meter eller mer. Ingen verifiering av jordlagerförhållandena har utförts i detta skede. Senare överväganden har inneburit att gatan har flyttats ca 60 meter åt sydväst och placerats parallellt med ett större dike. Markförhållandena bedöms här vara likartade som det ursprungliga förslaget, se delområde 3, figur 2.

Delområde 4

I det södra hörnet av fastigheten, delområde 4 har mindre vattenansamlingar konstaterats i markytan. Området bedöms i övrigt vara likvärdig den som beskrivs i delområde 1. Det ytligt förekommande vattnet bedöms kunna ledas bort på enkelt sätt vid avtäckning av området och anläggande av öppna diken.

En provgrop

är utförd inom området och där består marken överst av vegetationsjord/mulljord ner till ca 0,15 meters djup. Därunder återfinns lös rostbrun siltig sand eller siltig finsand till ca 0,8 meters djup. Sanden underlagras av lös till halvfast grå finsandig silt ner till ca 1,7 meters djup ovan en fast lagrad sandig siltig morän.

Delområde 5

I det norra hörnet av fastigheten delområde 5 är marken av karaktären skogsmark/blötmark då ovanliggande tjärn breddar över och delvis dränker området. Ingen provgrop har utförts i detta skede men bedömningen efter sticksondering är att marken överst består av vegetations-/mulljord och mossor till mellan 0,2-0,8 meters djup. Därunder består troligen marken av siltiga sediment ovan fast morän. Fast botten bedöms påträffas mellan 1-3 meters djup men har ej verifierats i detta skede.

Tjäle

Det maximala tjäldjupet inom Luleå Kommun är 2,2 meter. Fastigheten präglas av jordarter som klassificeras som måttligt till mycket tjällyftande. Grundvattenytans läge varierar troligen över säsongen men förekommer rimligen mellan 1- 4 meter under befintlig markyta. I blötare områden ligger grundvattenytan troligen i nivå med befintlig markyta under vissa perioder på året.

Byggnader skall tjälskyddas med markisolering eller utskiftning av jordmassor till frosthjälld djup. Rörelsekänsliga ytor, mot exempelvis garageuppfart, entréer etc. bör även tjälskyddas med markisolering eller liknande. Vägar skall utföras som grusvägar och eventuella rörelser i vägen kan i senare skede åtgärdas som underhåll.

Grundläggning – hus/byggnader

Grundläggning av byggnader kan ske som fribärande golvbjälklag med plintar

eller platta på mark. Grundläggning med sk torpargrund och källare rekommenderas inte på grund av potentiella framtida fuktproblem. I de nordvästra delarna där marken höjer sig något kan hus eventuellt uppföras i suterräng förutsatt att erforderlig dränering utförs i bakkant av byggnaden.

Förorenad mark

Marken är inte tidigare påverkad av några exploateringsföretag. Endast normalt skogsbruk har bedrivits.

Radon

Inga höga radonvärden har konstaterats.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Ingen risk för skred och höga vattenstånd.

Detaljplanens innebörd

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen ger plats för 29 st nya villatomter. Tomterna är stora, mellan 1200-2300 kvm. Villaområdet kommer att ligga inbäddat i skogen, med utblick över angränsade åkermarker och Kallax by. På de övre partierna av området kan havet skymtas. Målsättningen med planens utformning är att området ska få kontakt med omgivande naturmiljö. Vissa skogsremсор i planområdet sparas och avsätts som naturmark. Skogsremсор avgränsar de olika delarna i villaområdet vilket bidrar till att skapa rumslighet och en lite grönare karaktär.

Detaljplanen medger relativ stora byggrätter vilket innebär att 20 % av tomtens area får bebyggas. Komplementbyggnader får uppföras i en våning med högst 100 kvadratmeters byggnadsyta per tomtplats.

Om villor uppför i en våning medges att takkupor får anordnas. Största takvinkel får då vara 45 grader. Om tvåvåningshus uppförs får takvinkeln maximalt vara 27 grader. Inga takkupor får anordnas på tvåvåningshus. De som väljer att bosätta sig i planområdet ska få chansen att förverkliga sin husdröm. Planens bestämmelser möjliggör att de flesta kataloghus som finns på marknaden går att uppföra i området.

De stora tomterna med generösa byggrätter innebär att dubbelgarage med tillhörande förråd kan uppföras på respektive tomtplats. Många som bosätter sig en bit utanför centrum förväntas behöva två bilar vilket talar för att dubbelgarage kommer att efterfrågas.

Offentlig service

Det finns inga skolor eller förskolor i Kallax. Närmaste skolor och förskolor finns i Bergnäset. Kommunal skolskjuts tillhandahålls till/från byn. De flesta föräldrarna förväntas hämta/lämna sina förskolebarn via egen bil.



Fig 3. Planillustration på ortofoto



Fig 4. Planillustration på grundkarta

Kommersiell service

Det finns ingen livsmedelsbutik eller bensinstation i byn. Närmaste kommersiell service finns i Bergnäset och i Antnäs.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger nära Kallax by, men ändå lite avskilt från byn. Planen ger relativt stor frihet för ägarna att välja hustyp. Någon enhetlig gestaltning av området föreskrivs inte i detaljplan. Det kan därför bli en relativt stor variation i området med flera olika hustyper, kulörer och hushöjder.

Tillgänglighet

Området är relativt plant. Det finns därför goda förutsättningar att skapa god tillgänglighet för rörelsehindrade.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns möjlighet att bedriva lek på några platser i området. Två vändplatser inom respektive bostadsgrupp kan användas till lek/grillplats sammartid samt snöupplag/lekplats vintertid. Vid infartsvägen i sydöstra delen av området av-sätts ett parkområde som kan användas till lek. Centralt i området finns en liten damm som är vattenfylld. Platsen kan användas som skridskobana vintertid för mindre barn. Dammens slänter bör vara flacka så att säkra stränder för mindre barn upprätthålls.

Kallax by har en småbåtshamn. Skärgården med bad, rekreation, båtliv och fritidfiske ligger nära till hands för de som väljer att bosätta sig i området.

Naturmiljö

Det finns inga höga naturvärden i området. Området omges av vidsträckta skogsmarker.

Vattenområden

I norra delen ligger en vattenfylld grusgrop som utgör en liten damm. Ett dike rinner genom dammen och vidare österut via dike fram till allmänna vägen. Diket måste ledas om och anslutas till befintligt dike i direkt anslutning till planerad infart till villaområdet. Anläggning av nya diken och omläggning av befintliga diken kräver anmälan/tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken.

Om vattnet får rinna fritt genom området så föreligger ingen risk för översvämning. Dikenas kapacitet bedöms vara tillräckliga men kan också utvidgas vid behov.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Målsättning har varit att utforma gatunätet så att bilarna färdas med låga hastigheter i området. Gatunätet är uppbyggt med korta raksträckor och gator som förgrenar sig i olika riktningar vilket medför att bilarna sprids på flera olika gatuavsnitt. Bilarna förväntas därför hålla låg fart i bostadsområdet. Den östra gatan får en högre standard. Inga utfarter tillåts mot gatan. Gatan kan förlängas mot norr för att möjliggöra framtida utbyggnad av bostadsområdet.

Gång och cykeltrafiken får ske på gatorna. Det kan motiveras med att trafikfrekvensen förväntas bli låg i området.

Området ansluts mot riksväg 580. Under planprocessens gång har två alternativ till placering av gata övervägts. Det första alternativet var att placera gatan med en rak sträckning parallellt med planområdets norra gräns, se fig 2, delområde 3.

Den sträckningen hade inneburit att åkerskiftet hade delats upp i två brukningsytor. Det andra alternativet innebär att placera infartsgatan parallellt med ett större dike som avvattnar planområdet. Bägge alternativet får goda siktförhållanden mot riksväg 580. Det andra alternativet innebär att jordbruksdriften endast påverkas i mindre utsträckning. Gatan bör därför placeras i direkt anslutning till diket.

Fastighetsägaren till Kallax 5:27 har även under planens samrådskede föreslagit två nya alternativa utfartsvägar genom skogen söder om planområdet. Dessa alternativ har inte beaktats. De flesta som kommer att bosätta sig i planområdet har målpunkten mot Luleå. Alternativa vägförslag ger längre väg och medför ökad resursförbrukning av fossila bränslen vilket inte är bra för miljön. Ur social synpunkt är det också bra om gatunätet har en bättre koppling till Kallax by. Siktförhållanden vid de två föreslagna anslutningspunkterna bedöms också vara sämre än gatan som redovisas i detaljplanen. Trafikverket har heller inga invändningar mot gatans anslutningspunkt enligt detaljplan.

Kommunen har vid noggranna överväganden bedömt att den föreslagna utfartvägens placering är viktig ur allmän synpunkt. Nyttan med den valda placeringen överväger de olägenheter och nackdelar som den orsakar för enskilda intressen och för jordbruksnäringen enligt PBL 4 kap 36§.

Den nya anslutningen ska följa VGU (Vägar och gators utformning) och Trafikverket ska ges tillfälle att godkänna detaljutformningen innan byggande. Tillstånd från Trafikverket krävs för arbete inom vägområde.

Kollektivtrafik

Länstrafiken i Norrbottens län ansvarar för kollektivtrafiken längs väg 580. Busslinjerna trafikerar ca 10 turer i vardera riktning per vardagsdygn sommartid och ca 15 turer vintertid. Bussresa från Kallax till Luleå centrum tar ca 20-30 minuter enkel väg. Närmaste busshållplats ligger vid infarten till Kallax by, ca 400 meter från planerat bostadsområde. Arbetspendling till Luleå är möjlig via buss. Täta bussavgångar vid klockan 8 och 17.

Bostadsområdet ligger nära Luleå flygplats. För de som bedriver verksamhet över hela Sverige ligger bostadsområdet i ett attraktivt läge.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering får ske på tomtmark. Utfart ordnas från varje fastighet mot bostadsgata. Vändplatserna möjliggör att lastbilar (renhållningen) kan vända utan backning.

Teknisk försörjning

Vatten

Det aktuella planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen är då inte skyldig att förse området med vattenförsörjning och avloppsrening.

Ett lokalt vatten och avloppsledningsnät kommer att byggas i området. Vattentäkten placeras i den norra delen och avloppsreningverket i den östra delen av planområdet. Vattentäkten ligger högre upp i terrängen än avloppsreningverket. Risken för kontaminering, d.v.s att avloppsvatten påverkar vattentäkten bedöms därför vara liten.

Borning och provpumpning av vatten har utförts i norra delen av planområdet. Vattenflödet täcker med god marginal behovet av färskvatten inom planerat bostadsområde. Det finns också möjlighet för fastigheten Kallax 9:1 att ansluta sig till vattentäkten. Fastigheten Kallax 9:1 har idag en egen vattentäkt.

Vattenprover med analys utförd i augusti 2015 visar att vattnet är tjänligt med anmärkning avseende lite förhöjd förekomst av färg, järn, mangan och koliforma bakterier. Vid provningstillfället hade vattnet varit stillastående i brunnen ett par veckor vilket kan bidra till att färgtalet sköt i höjden. En hög järnhalt kan ställa till bekymmer i bostäderna för rör, maskinutrustning, nedsmutning av kakel och keramik i badrum mm. Järn och mangan kan dock filteras bort. Det påvisades också en del bakterier vilket kan åtgärdas med installation av ett UV-filter.

Dricksvattentäkter som ger mer än 10 m³ per dag i genomsnitt eller betjänar mer än 50 personer omfattas av EU:s gemenskapslagstiftning. Dessa dricksvattentäkter registreras hos kommunerna som är tillsynsmyndigheter för anläggningarna. Ett skyddsområde kring vattentäkten ska inrättas. Olja och andra kemikalier som kan förorena vattentäkten ska hanteras med största möjliga varsamhet. Skyddsområdet kan innebära att tomter närmast vattentäkten t.ex inte tillåts att installera golvbrunn i garage/förråd.

Avlopp

Ett avloppsreningverk planeras att uppföras i den östra delen av planområdet. Reningverket placeras på den nordöstra delen av området för att klara skyddsavståndet 50 meter från tomtgräns. Reningverket måste vara dimensionerat för att klara en kapacitet av 29 tomter.

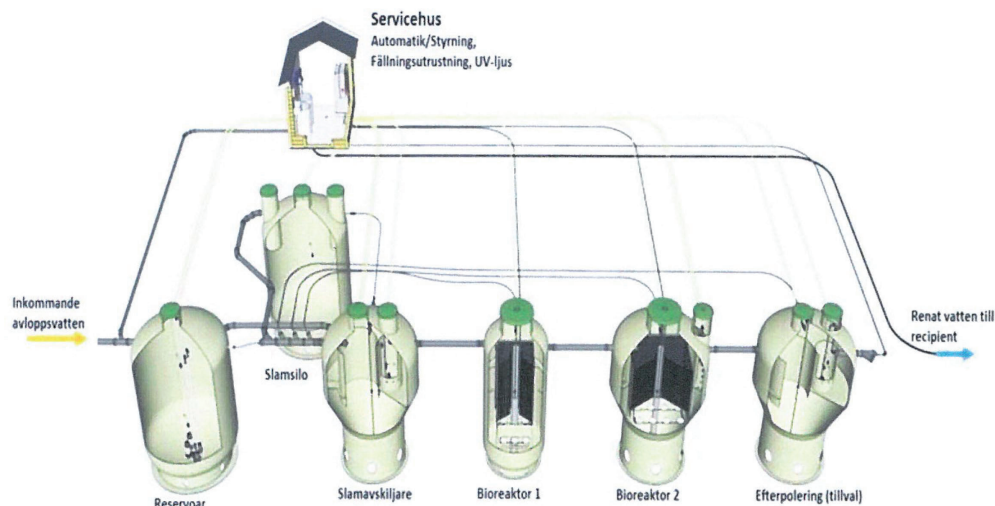


Fig 5. Principskiss avloppsreningsverk (bild BAGA Water Teknologi AB). Servicehuset består av en mindre teknikbyggnad 2,1 x 2,7 meter. Tankarna grävs ner i jord. Slammet pumpas till slamsilo som töms regelbundet. Övriga tankar bidrar till att rena avloppsvattnet.

Det krävs hög skyddsnivå avseende miljöskydd. En sådan avloppsanläggning kräver tillstånd från kommunens miljönämnd (eller motsvarande) enligt 13§ FMH (Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd).

Ett reningsverk med huvudbeståndsdelar kan bestå av :

- Reservoar för buffring av inkommande volymer
- Slamavskiljare för slamavskiljning, sedimentering och fosforreduktion
- Slamsilo för slamlagring och slamtömning
- Bioreaktorer för biologisk (naturlig) rening med hjälp av mikroorganismer
- Efterpoleringstank för eftersedimentering och fosforreduktion.
- UV-Ljus för hygienisering av det renade vattnet.
- Servicehus med plats för automatik, processutrustning m.m.

Reningsverkets automatik styr och övervakar reningsprocessen kontinuerligt. Statusinformation och larm kan skickas till driftsansvarig. Det går att teckna serviceavtal för skötsel och drift av anläggningen. Skötsel kommer att utföras av auktoriserad personal via serviceavtal.

Om UV-ljus installeras (tillval) så går det att rena avloppsvattnet i nivå med badvattenkvalité. Det renade avloppsvattnet kan ledas ut i ett dike som medger infiltration.

Ett tillstånd ska finnas från miljö- och byggnadsnämnden för uppförande av reningsanläggningen inför antagande av detaljplanen.

Dagvatten

Hantering av dagvatten sker huvudsakligen via infiltration. Hårdgjorda ytor består främst av hustak. Vattnet leds bort via stuprör med efterföljande markinfiltration. Tomtmarken består av gräs eller naturmark där naturlig infiltration möjliggörs. Naturmark avgränsar varje bostadsgrupp med möjlighet till infiltration av dagvatten. Stora tomter bidrar också till goda förutsättningar till infiltration.

Vägarna kan med fördel vara grusvägar. Vid vägarna anläggs diken. Avskärande diken anläggs längs planområdet norra gräns och ansluts till centralt beläget dike.

Marken sluttar svagt åt öster. Ett större centralt beläget befintligt dike avvattnar skogsområdet i nordväst. Diket föreslås att läggas om i ny sträckning. Det är en plankvalité att kunna se öppet rinnande vatten, särskilt på våren, då vattnet flödar rikligt. Diket bör utformas som en skogsbäck med en något slingrig sträckning. Vattnet leds i trumma under anlagd gata. Vattnet leds ut genom området via befintligt dike över åkermarken öster om planområdet.

Brandbekämpning

Brandposter ska normalt finnas i området med maxavstånd 150 meter och vattenflöde enligt Svenska vattens riktlinjer eller enligt överenskommelse med Räddningstjänsten

Värme

Ingen gemensam värmecentral planeras i området. Planen förutsätter individuella uppvärmningssystem. Uppvärmningen sker troligtvis med värmepumpar kombinerat med braskaminer.

Luleå kommun förordar att man vid nybyggnation med tanke på byggnadernas hela livscykel väljer byggmaterial, isolertjocklek och uppvärmningsform som orsakar låga utsläpp och begränsar byggnadens specifika energianvändning så att den blir lägre än BBR:s nuvarande energikrav. Kommunen ser gärna vid nybyggnation innovativa lösningar med t. ex. inbyggda solceller för produktion av el eller solfångare för produktion av värme och varmvatten.

El och Bredband

Plats för en transformatorstation avsatt vid infartsvägen, vid planerat avloppsreningsverk. Kabelgrävningen för el och bredband samordnas. Närmaste anslutningspunkt för bredband är belägen vid infarten till Kallax by.

Avfall

Ingen gemensam uppsamlingsplats för hushållsavfall planeras. Luleå Renhållning AB hämtar sorterat avfall från uppsamlingskärl placerade på gata utanför varje bostadsfastighet. Närmast återvinningsstation är belägen vid hamnen i Kallax by.

Detaljplanens genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. Försäljningen av tomter startar när planen har vunnit laga kraft.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Huvudmannaskap

För detaljplanen gäller enskilt huvudmannaskap. Kommunen har därför inget ansvar i området. Exploateringen sker helt i privat regi.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att 29 nya fastigheter kan bildas genom avstyckning från stamfastigheten Kallax 17:1. Alternativt kan en särskild exploateringsfastighet bildas först. Motsvarande avstyckningar ske då från bildad exploateringsfastighet.

Detaljplan berör två samfälligheter s:1 som ägs av Kallax samfällighetsförening och s:8 som utgör en samfällighet för fastigheterna Kallax 17:1 och Kallax 5:27. Samfälligheterna är utlagda som vägmark. Marken har inte tagits i anspråk för avsett ändamål. När nya bostadsfastigheter bildas överförs marken från samfälligheterna genom en fastighetsreglering till de nybildade fastigheterna. Ersättning utgår till ägarna av samfälligheterna.

Gator och grönområden upplåts som gemensamhetsanläggning. Redovisad gatumark på fastigheten Kallax 5:27 kommer också att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Ekonomi

Planeekonomi

Detaljplanens upprättande bekostas av exploitören. Kommunen tar inte ut planavgift när exploitören bekostar upprättande av detaljplan. Utbyggnad av gator, vatten- och avloppsledningar och reningsverk utförs och bekostas av exploitören. Exploatören förhandlar med ägaren till fastigheten Kallax 5:27 om markköp. När planen har vunnit laga kraft kan köpeavtal upprättas för mark avsedd till gata (ca 1620 kvm). Ersättning utgår till ägare av fastigheten Kallax 5:27 för markköp.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för alla kostnader som uppstår för att genomföra detaljplanen. En gemensamhetsanläggning bildas för vatten och avloppsreningsledningsnät och anläggningar samt gator. Varje fastighet inom planområdet knyts till

gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas lämpligen av en samfällighetsförening med vald styrelse. Styrelsen har det formella ansvaret för skötsel av gator och va-anläggningar. Skötseln av gator och anläggningar kan läggas ut på entreprenad, d.v.s tjänsterna kan köpas externt. Alla fastighetsägare vars fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen är skyldiga att betala avgifter till samfällighetsföreningen till drift och underhåll av gator och tekniska anläggningar.

Tekniska frågor

Behov av utredningar

För att fastställa bärighet och dimensionerande grundtrycksvärde för respektive tomt bör en sondering utföras i respektive tomt. Viktsondering eller hejarsondering bör utföras för alla tomter och i hälften kan även skruvprovtagning utföras för att bestämma jordlagerföljden. I hälften av skruvprovtagningarna kan grundvattenrör installeras för mätning av grundvattennivån.

Dokumentation och kontroll

Reningsverket kräver fortlöpande kontroll och dokumentation.

Tidplan

Detaljplanen kan handläggas med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidsschema:

Samråd februari 2016

Granskning april 2016

Antagande juni 2016

Planen beräknas bli antagen under sommaren 2016 och vinna laga kraft 1 månad efter antagandet. Om planen överklagas så förskjuts tidsplanen.

Utbyggnaden av gator, vatten och avlopp, el, belysning, bredband samt fastighetsbildning kan påbörjas så snart planen vunnit laga kraft. Tomterna står till förfogande så snart gator, vatten och avloppsledningsnät är framdragna till tomtplatsen och fastighetsbildningen är genomförd. För bostadsbebyggelsen samt anslutning till vatten och avlopp vid anvisad anslutningspunkt svarar de enskilda fastighetsägarna i området.

Småhusbebyggelsen kan avse både fabrikstillverkade typhus och platsbyggda lösvirkeshus. Tidsåtgången för varje enskilt byggobjekt varierar beroende på upphandlingsform och byggnadssätt.

Byggnationen måste påbörjas inom 2 år och vara slutförda inom 5 år från det datum då bygglov beviljats. Efter den tidpunkten upphör bygglovet att gälla.

Bostadbyggnad sker idag på marknadens villkor. Om efterfrågan av bostadsmark för villabebyggelse är stor, kommer hela området att snabbt färdigställas.

Miljökonsekvenser

Påverkan på miljön

Planområdet ligger ca 10 km från Luleå centrum. Naturmiljön inom området påverkas mycket när skogsområdet bebyggs med hus vägar o.d.

Arbetsplatser, kommunal och kommersiell service saknas i byn. Detaljplanens genomförande förväntas leda till viss ökning av biltrafik. Möjlighet finns att använda kollektivtrafik men troligast kommer privatbilismen att öka. Många föräldrar förväntas skjutsa barnen till skolor, förskolor och fritidsaktiviteter.

Påverkan på andra markanvändningsintressen

För att kunna ordna trafik fram till bostadsområdet måste en gata anläggas över brukad åkermark. Den föreslagna gatan placeras parallellt med ett större befintligt dike. Vid planens utformning har hänsyn tagits till pågående jordbruksdrift. Planens är utformad med målsättningen att de fördelar som kan vinnas ur allmän synpunkt för att skapa detta bostadsområde, överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda. (4 kap 36§ PBL) Planens utformning innebär att mark för gata måste tas i anspråk från angränsande fastighet Kallax 5:27. Berörd jordbruksmark omfattar ca 1600 kvadratmeter.

Riksintressen och skyddade områden

Riksintressen omfattar hela kustområdet i Norrbotten med E4 som avgränsning. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv och turism på ett negativt sätt eftersom området ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och saknar uttalade värden för dessa intressen.

Mellankommunala intressen

Bostadsområdet ligger i Kallax. Riksväg E4 passerar förbi Måttsund som ligger ca 11 km väster om planområdet. Lokaliseringen av bostadsområdet erbjuder goda möjligheter att enkelt pendla med bil till Piteå och Älvsbyns kommun.

Hantering av eventuella sulfidjordar

De geotekniska undersökningar som har utförts visar inga förekomster av sulfidjordar. Om det skulle visa sig att sådana jordar förekommer så måste dessa hanteras på rätt sätt. Vid uppläggning av sulfidjordar finns risk för syrabildning då massorna kommer i kontakt med luft och oxideras. Konsekvenserna vid en sådan process är sänkning av ph-värdet och försurning av omgivande mark och vattendrag. Vid uppläggning av eventuella sulfidjordar måste miljöbalkens krav efterlevas. Sulfidjordar måste läggas så att de inte kommer i kontakt med vattendrag. Kompaktering och täckning med ett tätt ytskikt utförs för att förhindra sprickbildning.

Eftersom det råder osäkerhet om det finns sulfidjordar, så finns heller ingen plats vald för att kunna lägga sådana massor. Vid behov får sådana massor transporteras och läggas upp på annan lämpligt plats.

Hälsa och Säkerhet

Buller och andra störningar

Väg 580 hade ett trafikflöde på 940 fordon/årsdygn enligt mätningar under år 2000. Den tunga fordonstrafiken mättes samma år till 80 fordon/årsdygn. Bostäderna placeras cirka 100 meter från väg 580. Skyltad hastighet förbi planområdet är 90 km/tim. Verklighet är 70-80 km/tim eftersom hastigheten begränsas till 50 km/vid avfartsvägen till Kallax by. Planområdet ligger utanför Försvarmakten bullermatta för flygbuller.

En bullerberäkning har utförts i programmet Trivector väg. Trafikbullret räknat i ekvivalent nivå uppgår till 43 dBA vid trafikmängden 1000 fordon per dygn och hastighet 90km/tim. Riktvärdet för buller kan därför innehållas med god marginal.

Området ligger nära brukad åkermark. Gödsellukt kan förekomma under en kort period på våren. Traktorbuller kan förekomma vid vår och höstbruket. Vår och höstbruk bedrivs dagtid, då de flesta inom bostadsområdet är på sina arbetsplatser. Störningsrisken bedöms sammantaget vara liten för bostadsområdet.

Vid tömning av slamsilo från avloppsreningsverket kan även tillfälliga luktproblem uppstå. Avloppsreningsverket placeras dock avskilt från bostadsområdet.

Trygghet och säkerhet

Planerat bostadsområde har goda förutsättningar att erbjuda en trygg och säker miljö att bo, leva och verka i.

Riskbedömningar/analyser

Viss trafikskaderisk föreligger alltid vid anslutningspunkt mot allmän väg. Hastigheten är vid föreslagen anslutningspunkt 90 km/tim. Biltrafiken bedöms dock ha en lägre hastighet här, eftersom hastigheten begränsas till 50 km/tim vid avfarten till Kallax by. På ett avstånd av 300 meter är sikten god i bägge riktningarna vid föreslagen anslutningspunkt.

Sociala konsekvenser

Planutformningen är till sin karaktär lite ostrukturerad, lite som en by som gradvis har vuxit fram, utan en medveten planering. Målsättningen med planutformningen har varit att skapa flera små villagrupper inom området för att främja möten och social samverkan mellan grannar. Två stora vändplatser redovisas vars mittpunkt kan användas gemensamt inom respektive bostadsgrupp till t.ex grillplats och social samvaro. Vintertid kan marken användas till snöupplag och lekplats för barnen.

För Kallax by kan mer människor i byn ge sociala fördelar eftersom till stor del barnfamiljer förväntas flytta in i området. Bostadsområdet kan också ge bättre underlag till föreningslivet och gemensamma aktiviteter i byn.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av MAF Arkitektkontor AB, Mats Sandqvist, under ledning av Stadsbyggnadsförvaltningen Luleå kommun.

Upprättad 2016-04-06.

AnneLie Granljung
Planchef

Bo Sundström
Planarkitekt

Mats Sandqvist
Plankonsult MAF