



Planbeskrivning

Detaljplan för del av KALLAXÖN

Del av Kallax 13:5

samt Kallax 13:23 och Kallax 13:24

Luleå kommun

Norrbottens län



SAMRÅDSHANDLING

UPPRÄTTAD 2017-02-14

Innehåll	
Planens syfte och huvuddrag	3
Handlingar	3
Plandata	3
Lägesbestämning	3
Tidigare ställningstaganden	3
Översiktliga planer	3
Behovsbedömning	4
Förutsättningar	4
Markägoförhållanden	4
Natur	4
Detaljplanens innebörd	4
Bebyggelseområden	4
Gator och trafik	5
Teknisk försörjning	5
Detaljplanens genomförande	5
Genomförandetid	5
Strandskydd	5
Fastighetsrätt	6
Ansvarsfördelning	6
Administrativa frågor	6
Tidplan	6
Miljökonsekvenser	7
Påverkan på miljön	7
Medverkande	7

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att anpassa detaljplanen till pågående markanvändning.

Fastigheterna Kallax 13:23 och Kallax 13:24 har bildats med stöd av gällande detaljplan. Byggnaderna till berörda fastigheter har däremot uppförts väster om fastigheterna. Befintliga tomtplatser vid husen mark är i gällande detaljplan avsatt som parkmark. Planförslaget innebär att ny kvartersmark för bostäder placeras så att de omsluter befintliga byggnader. Fastigheterna kan då flyttas västerut. Den mark som idag ingår i fastigheterna Kallax 13:23 och Kallax 13:24 redovisas i planförslaget som naturmark. Det innebär ingen ökad exploateringsgrad eller förtätning inom gällande detaljplan, endast att pågående markanvändning legaliseras för bostadsändamål.

Handlingar

I planen ingår följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

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

Plandata

Lägesbestämning

Området ligger på västra delen av Kallaxön i Luleå skärgård, ca 12,0 km bilväg från centrum. Översiktskarta se sid 1.

Areal

Detaljplanen omfattar 0,93 hektar mark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Luleå kommun antog sin kommuntäckande översiktplan den 27 maj 2013. Översiktsplanen föreslår ingen förändring av pågående markanvändning inom berört markområde.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Nu gällande detaljplan för området, Kallax 13:5 m. fl. förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse (a 423), fastställd av Länsstyrelsen 10 juni 1986.

Detaljplanen medger att nya fastigheter får bildas för bostadsändamål.

Parkmarken i gällande detaljplan omfattas av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Förordnandet innebär att ägaren av fastigheten Kallax 13:5 skall utan ersättning upplåta nyttjanderätt till viss mark inom fastigheten, som enligt byggnadsplanen skall användas som allmän plats.

Enligt övergångsbestämmelserna till den lagändring, PBL 2014:900, som trädde i kraft vid årsskiftet (2015), ska förordnanden om skyldighet att avstå eller upplåta mark upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplanen går ut, dock tidigast efter utgången av 2018. Eftersom äldre byggnadsplaner inte har någon genomförandetid innebär detta att alla §113-förordnanden upphör att gälla efter 2018. Under övergångsperioden t.o.m. 2018 fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga § 113-förordnanden på begäran av kommunerna i samband med att en ny detaljplan tas fram.

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

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Luleå kommun 2017-02-13. Den sammanvägda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Samråd sker med Länsstyrelsen i samband med samrådsförfarandet.

Förutsättningar

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Kallax 13:5, Kallax 13:23 och Kallax 13:24. Marken är privatägd.

Natur

Landskap och vegetation

Området består av fritidshus som omges av barrskog. Marken är torr, stabil och relativt plan.

Detaljplanens innebörd

Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheterna Kallax 13:23 och Kallax 13:24 flyttas västerut för att införliva befintliga byggnader. Avgränsningen av kvartersmarken har skett med stöd av flygbilder. Tomterna har anpassats till den mark som ägarna av bostadshusen besitter genom hävd. Detaljplanen medger bygg rätt för 90 kvadratmeters byggnadsarea per fastighet. Byggsaean har ökat med 10 kvm i förhållande till gällande detaljplan. Det är en anpassning till beviljade bygglov. Endast en huvudbyggnad får uppföras på varje fastighet. Nockhöjden begränsas till 6 meter. Planbestämmelserna är i stort sett lika som gällande detaljplan. En viss anpassning och modernisering har utförts helt i överensstämmelse med Boverkets rekommendationer.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända inom området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området ligger på Kallaxön. Sommartid angörs stugorna med båt. Båthamn finns på fastlandet och på ön. Varje fastighetsägare har tillgång till båtplats. Det finns gångvägar fram till alla fastigheter som ligger i strandnära läge, men som inte har direkt kontakt med stranden. Gångvägarna utgår från båthamnarna.

Vintertid går det vissa år att färdas med bil fram till fritidshusen när isarna är stabila. Alternativt kan snöskoter eller skidor användas.

Teknisk försörjning

Vatten

Gemensam vattenbrunn finns på västra delen av Kallaxön. Vattnet distribueras via sommarvattenledningar. Gemensamhetsanläggning är bildad. Berörda fastigheter inom planområdet är anslutet till gemensamhetsanläggning för vatten.

Avlopp

Tvåkammarbrunn finns för BDT vattnet. Mulltoa används.

Dagvatten

Infiltreras i marken.

Värme

Byggnaderna uppvärms huvudsakligen med el och braskaminer.

El

Kallaxön har tillgång till el. Elnätet är utbyggt inom fritidshusområdet.

Avfall

Transporteras till fastlandet. Vid Kallax småbåtshamn finns en återvinningsstation med källsorterat avfall.

Detaljplanens genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Strandskydd

När tidigare detaljplan fastställdes så upphävde länsstyrelsen strandskyddet inom del av byggnadsplanen inom BF-, Th-, Rb-, V- och Vb-områden. När en ny detaljplan upprättas så återinträder strandskyddet. Generellt strandskydd gäller

inom 100 meter från stranden. Denna detaljplan ligger dock helt utanför strand-skyddsområdet.

Huvudmannaskap

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

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Detaljplanen kan genomföras via fastighetsreglering som innebär att fastigheters omfång kan ändras/flyttas. Ett marbyte genomförs. Mark från fastigheten Kallax 13:5 överförs till fastigheterna Kallax 13:23 och Kallax 13:24. Samtidigt avstår fastigheterna Kallax 13:23 och Kallax 13:24 mark till fastigheten Kallax 13:5. Vidare innebär detaljplanen att upplåtet område för gemensamhetsanläggningarna Kallax ga:30 (grönområde) och Kallax ga:34 (vattenanläggning) måste ändras. Ägarna till fastigheterna Kallax 13:23 och 13:24 kan med stöd av lagakraftvunnen detaljplan ansöka om fastighetsbildning och ändring av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäteriet.

Ekonomi

Planekonomi

Markägarna bekostar planarbetet och fastighetsbildningen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att utarbeta en ny detaljplan över området. Markägarna ansvarar för planens genomförande, det vill säga ansöka om fastighetsbildningsförettagning hos Lantmäteriet.

Administrativa frågor

Kommunen ansvarar för att ansöka om upphävande av 113§ förordnande enligt gamla Byggnadslagen hos länsstyrelsen innan planen antas.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande, enligt följande preliminära tidschema:

Samråd/granskning februari/mars 2017

Antagande maj 2017

Laga kraft juni 2017

Miljökonsekvenser

Påverkan på miljön

Detaljplanen påverkar inte naturmiljön på ett negativt sätt eftersom planens genomförande inte innebär en förtätning inom gällande detaljplaneområde. Andelen naturmark kommer att vara lika stor som tidigare enligt gällande detaljplan. Detaljplanen innebär endast att bostadsmarken flyttas västerut till befintliga tomtplatser som redan är tagna i anspråk för fritidsbebyggelse.

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 redan tidigare är planlagt för fritidsbostäder. Detaljplanen medför endast att två tomtplatser för fritidsbebyggelse flyttas.

Medverkande

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

Upprättad 2017-02-14

AnneLie Granljung
Planchef

Gunilla Heinrud
Plantekniker

Mats Sandqvist
Plankonsult MAF