

Detaljplan för del av Kallax

Del av KALLAX 12:1 mm

Luleå kommun Norrbottens län

PROGRAM

Detaljplan för del av Kallax

Del av KALLAX 12:1 mm

Luleå kommun Norrbottens län

PROGRAM

INLEDNING

Planeringens syfte

Programarbetet syftar till att klarlägga förutsättningarna och ange målsättningar för att uppföra ny bostadsbebyggelse för permanentboende inom ett område norr om Edviken.

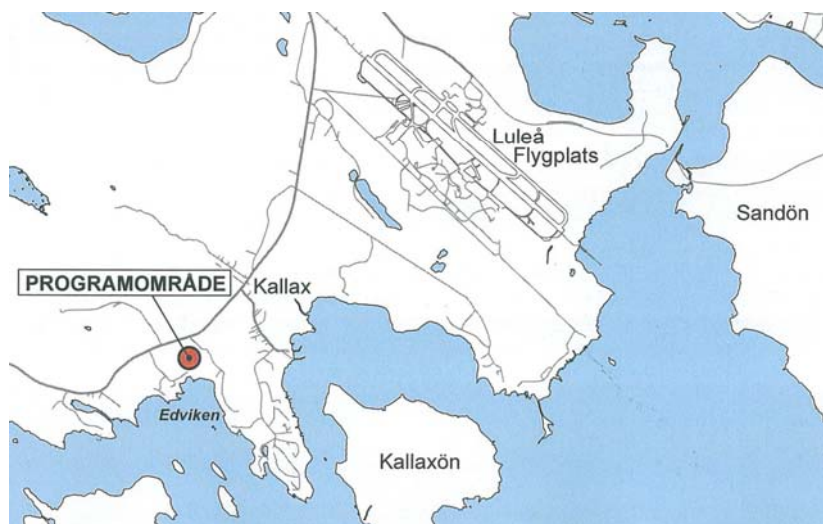
Miljöbedömning

Marken inom programområdet är idag ett kalavverkat skogsområde med goda möjligheter att ansluta till viktig infrastruktur. Utbyggnad av området bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning behöver inte göras.

Om planens inverkan på miljön redogörs noggrannare längre fram i beskrivningen.

Programområdet

Programområdet är beläget mellan allmän väg 580 och Edviken, cirka 1 km sydväst om Kallax by. Se karta nedan



Arbetsorganisation

Programmet upprättas av stadsbyggnadskontorets planavdelning som sammanställer synpunkter från kommunens förvaltningar och övriga berörda.

SAMMANFATTANDE REKOMMENDATIONER

- ❑ Ingen miljöbedömning behöver göras.
- ❑ Området är lämpligt för permanentboende.
- ❑ Matargatan som ansluter området till allmän väg 580 skall ingå i detaljplanen
- ❑ Vattendragets betydelse bör klargöras
- ❑ Kraftledningen bör förläggas i kabel genom området
- ❑ Avtal som reglerar utformning och standard på gator och va-nät skall skrivas mellan exploatör och kommunen
- ❑ Friytor och dylikt ska redovisas som kvartersmark och inte ha kommunalt huvudmannaskap
- ❑ Möjligheterna att använda kollektivtrafik bör utredas
- ❑ Byggnaderna bör anpassas till terrängen så långt möjligt
- ❑ Samråd kring arkeologisk utredning skall ske inför planarbetet med länsstyrelsens kulturmiljöenhet

HISTORIK

Området ingår i ett större sammanhängande strandnära skogsområde mellan Kallax och Kallviken. Delar av området har nyligen avverkats.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Översiktsplaner

Fördjupad översiktsplan för tätorten antogs av kommunfullmäktige 1993-04-26 § 92. Området beskrivs som ett strandnära skogsområde som har betydelse för landskapsbild, friluftsliv och ekologi. Området är ett samrådsområde enligt § 22 skogsvårdsförordningen.

De grunda mjukbottarna i den strandnära delen av Edviken är viktiga ur biologisk synpunkt, bland annat som reproduktionsområden för fisk.

Skogsbruk med hänsyn till landskapsbild, rörligt friluftsliv och ekologiska funktioner prioriteras. Området föreslås också fortsättningsvis vara ett samrådsområde enligt 22 § skogsvårdsförordningen. Ingen ny bebyggelse bör medges i området.

Detaljplaner

Området berörs inte av detaljplaner. Kallaxhalvön, söder om detta område är detaljplanelagd för fritidsbebyggelse.

Utvecklingsplan för tätortsnära fritidsbebyggelse.

Efter en motion i kommunfullmäktige har stadsbyggnadskontoret upprättat en utvecklingsplan för fritidshusområden i närheten av tätorten.

Kommunfullmäktige har godkänt planen 2006-08-30. Syftet har varit att översiktligt utreda möjligheterna till permanentboende inom befintliga fritidshusområden. Kallaxhalvön, som ligger i direkt anslutning till och söder

om detta område, har bedömts ha goda förutsättningar för förändring till ett framtida permanentbostadområde.

NULÄGESBESKRIVNING

Markanvändning

Området används idag för skogsbruk. Skogen är till stor del avverkad.

Service

Området saknar kommersiell och offentlig service. Närmast tillgängligt serviceutbud finns i Bergnäset, drygt 6 km norr om området.

Arbetsplatser

Närmast större arbetsplats är Luleå flygplats cirka 4 km norr om området.

Teknisk försörjning

Området är idag ansluten till allmän väg 580 via Edvägen. Edvägen går genom områdets norra del och ansluter den nordvästra delen av fritidshusområdet på Kallaxhalvön till väg 580.

En kommunal VA-ledning, från Sörbyarna till reningsverket i Uddebo, följer väg 580 strax norr om aktuellt område.

En 24 kV kraftledning korsar områdets norra del.

Lek rekreation

Inga anläggningar för lek eller rekreation finns uppförda. Området är omgivet av skogs- och naturmarker och ligger nära havet. Förutsättningarna för olika former av rekreation är ur den synpunkten mycket goda.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Landskapsanalys

Topografi

Området domineras av en åsrygg i nordväst-sydost riktning. Söder om åsryggen lutar marken relativt brant mot söder och havet, för att sedan bli flackare närmare stranden. Från åsryggen och sluttningarna har man en fin utsikt över havet och omgivningarna. Närmare Edvägen, norr om åsryggen, ligger fastigheten något mer i norrläge och saknar havsutsikt. I lutningen mot havet finns ett mindre långsträckt område med brant lutning, stora stenblock och berg i dagen. Närmare stranden och de lägre belägna områdena är utsikten inte lika storslagen på grund av, bland annat, tät vegetation. Ett mindre vattendrag rinner genom områdets västra del. Den mynnar ut i Edviken och har sin källa i myrområdet vid Sägträsket, norr om den allmänna vägen.

Strandområdet är låglänt, sankt och igenvuxet med hög tät vass. Strandbotten är dyg och vattendjupet är lågt relativt långt ut. För att kunna ankra båtar i anslutning till befintliga fritidsfastigheter i närliggande områden, har med tiden långa pirar byggts ut.

Vegetation

Området är i stort sett kalavverkad med några enstaka träd. Den sydvästra delen, närmast stranden, har inte avverkats och består av tät blandskog. Inom det avverkade området har meterhöga plantor börjat "sticka upp".

Lokalklimat

Största delen av området ligger i sydvästsluttning vilket är fördelaktigt för lokalklimatet. Närheten till havet kan ha både positiv och negativ påverkan ur klimatsynpunkt. Vattendraget som rinner genom området bedöms ha en begränsad påverkan på lokalklimatet.

Geoteknik

Områdets geotekniska förhållanden har preliminärbedömts via tolkning av flygbilder. Metoden ger inga exakta uppgifter om jordarter, avstånd till berg, grundvatten mm. Enligt flygbildtolkningen består marken i anslutning till åsen till stora delar av byggbar mark (morän och grovsediment). I sydsluttningen finns ett område som är brant med berg i dagen och som inte är byggbar. I närheten av bäcken och i områdets norra del kan grundläggningsförhållandena vara sämre med grundvattennivåer nära markytan. Noggrannare geotekniska undersökningar krävs för områden som kan bli aktuella för bebyggelse.

Enligt en översiktlig markradonutredning är området ett normalriskområde ur radonsynpunkt. Det innebär att radonrisken är relativt liten. Detta bör dock undersökas närmare.

Markägoförhållanden

Marken i området har privata fastighetsägare.

Befolkning

I de närbelägna fritidshusområdena i anslutning till Edvägen och Yrvädersvägen bodde 7 resp 10 personer permanent i februari 2007.

Kulturmiljö

I delar av området, främst de högre belägna, kan en arkeologisk utredning komma att krävas inför planarbetet. Samråd beträffande eventuell arkeologisk utredning skall ske mellan exploatören/planförfattaren och länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Trafik

Väg 580, cirka 80 meter norr om planområdet, hade ett trafikflöde på 940 fordon/årsdygn enligt mätningar under år 2000. Den tunga fordonstrafiken mättes samma år till 80 fordon/årsdygn. Avståndet till planerad bebyggelse beräknas till minst 80 meter. Området beräknas inte utsättas för buller som överstiger rekommenderade riktvärden.

Länstrafiken har 2 linjer på väg 580, med totalt cirka 15 turer vardagar vintertid, som passerar området. Avståndet mellan vägen och fram till bostäderna varierar från 120 meter och till cirka 500 meter.

BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR - ANALYS

Områdesbeskrivning

Den av exploatörerna förvärvade området, med en areal på drygt 9 ha, kommer att avstyckas från Kallax 12:1. Området som planeras detaljpaneläggas för bebyggelse är drygt 6 ha. Förutom Edvägen består marken av obearbetad råmark.

Områdets tillgångar, förutom ett högt läge med fin utsikt över vattnet och omgivningarna, är närheten till naturen och havet. Rätt anlagda kan också det mindre vattendraget och området med klippållar bli till positiva upplevelser för området.

Fastigheten gränsar inte till strandområdet på så sätt att det är möjligt att planmässigt säkra vattenkontakt för de blivande bostäderna.

Det mindre vattendragets betydelse och status ur miljösynpunkt måste utredas närmare. Behövs en skyddszon, hur hög kan vattennivån bli, kan den användas som utlopp för dagvatten från området, kan den dämmas till en vattenspegel, är exempel på frågor som behöver klarläggas i detaljplanen.

På fastigheten Kallax 5:39, norr om planområdet, finns en större förrådsbyggnad tillhörigt Fortifikationsverket. Den verksamhet som bedrivs i anslutning till förrådet får inte försvåras. Exempel på verksamheter som kan förekomma är lastning och lossning av gods.

På ömse sidor om programområdet finns fritidshusområden. Områdena är anslutna till allmänna vägen via Edvägen och Yrvädersvägen.

För att minska störningar på angränsande fastigheter bör det avsättas en "kantzon" i plangränsen mot dessa.

Skolan i Måttsund är troligen för liten varför skolgång i Bergnäset kan bli aktuell för barnen från detta område. Om området byggs ut enligt planerna finns behov av en förskola med en eller två avdelningar i Kallax. Det finns många barn i Kallax redan idag och det är en fördel om en förskola kan finnas i byn.

Området har goda förutsättningar att ansluta sig till nödvändig infrastruktur som övergripande vägnät, VA, el och kollektivtrafik.

Trafik, VA mm

Utfart från området och till allmän väg 580 (matargata) skall ingå i detaljplan. Anslutningen skall ha en standard som kan godkännas av Vägverket och kommunen. Den nuvarande Edvägen har brister speciellt i anslutningen till allmän väg där den i det närmaste uppfattas som en gårdsplan till förrådsbyggnaden på fastigheten Kallax 5:39.

Gatan ska dimensioneras efter den specifikation ”Utformning av gatunät” som upprättats av Tekniska Förvaltningen. Som framgår ovan, under Områdesbeskrivning, har också Fortifikationsverket krav på utrymme för sin verksamhet.

Exploateringen kräver också nybyggnad av lokalgator och VA-ledningar. Hur dagvatten ska omhändertas är en annan fråga som måste lösas i detaljplan.

VA (vatten och spillvatten) måste anslutas till kommunens tryckledningar i direkt anslutning till väg 580. När gator och VA-anläggning är färdigbyggda övertas huvudmannaskapet av dessa av kommunen, under förutsättning att de är utförda med kommunal standard och att antalet avloppspumpstationer begränsas till maximalt en stycken.

Källarhus och hus med golvnivå under gatunivå kan komma att innebära att den enskilde fastighetsägaren måste utföra och bekosta pumpning av drän- och spillvatten på den egna fastigheten.

Avtal som reglerar utformning och standard på gator och va-nät mm ska skrivas mellan exploatör och kommun innan detaljplanen fastställs. För gatunätet finns upprättad en särskild specifikation ”utformning av gatunät” som skall följas.

Friytor för lek och annan utevistelse ska redovisas som kvartersmark och ska inte ha kommunalt huvudmannaskap.

Inom Kallaxhalvöns fritidshusområde har permanentboendet med åren ökat. Nästan alla fastigheter ansluter till väg 580 via Fiskehamnsvägen och Kallax bykärna. Vägen har dålig standard med en mängd direktutfarer. I takt med att trafiken ökat har också klagomålen på störningarna ökat.

En förbättring av trafikförhållandena har diskuterats. Det som planerats är att ansluta Kallaxhalvön till väg 580 via Edvägen. Det har påbörjats ett arbete med en fördjupning av översiktsplanen för Kallax by där även vägnätet kommer att ses över. Detaljplanearbetet för området bör också ske i samverkan med pågående arbeten med översiktsplanen.

Området har inga nu definierbara målpunkter, till exempel i form av service, till Kallax bykärna. Det finns därför inga tungt vägande skäl att, till exempel, kräva utbyggnad av gång- och cykelväg mellan områdena. Om det finns behov av gång- och cykelförbindelse till Kallax, torde Kallaxhalvöns vägnät vara lämpligare då lokaltrafiken troligen har en lugnare rytm än den på väg 580.

Den kollektivtrafik som passerar området på väg 580 bör kunna utnyttjas också av det här området.

PROGRAMSKISSER

Nedan redovisas en planskiss som beskriver exploatörens vision om utbyggnad av området. Skissen är en produkt av exploatören och har inte diskuterats närmare av berörda kommunala organ.

Skissen för ny bebyggelse har koncentrerats till den mark exploatören äger. Programskissen redovisar 34 nya fastigheter i form av friliggande villor. Tomterna föreslås bli relativt stora, mellan 1100 och 1600 m². Hela området planeras byggas med Vittjärvshus. Byggnadsytan föreslås till högst 25% av tomtarean.



Planskiss över området

Planskissen framtagen av Nordkalott Fastigheter

Markanvändning

I fördjupad översiktsplan för området rekommenderas marken, bland annat, användas för skogsbruk och att också utgöra samrådsområde enligt §21 i skogsvårdsförordningen. Ingen ny bebyggelse bör medges. För näraliggande fritidshusområden rekommenderades områdesbestämmelser för att begränsa byggnadernas bruksarea och på så sätt motverka befarad permanentboende. I verkligheten har utvecklingen gått i annan riktning. Området är till stora delar kalavverkad varför det inte längre är aktuellt som samrådsområde enligt §21. Kommunens inställning till en restriktiv hållning till permanentboende i fritidshusområden har med tiden förändrats vilket framgår, bland annat, av utvecklingsplan för tätortsnära fritidshusområden som godkänts av kommunfullmäktige i augusti 2006. Området berörs inte heller av flygbuller på mer än FBN 55 dBA. Området är också lätt att ansluta till viktig infrastruktur som, bland annat, vägnät, VA och kraftledningar. Rekommendationen föreslås därför att ändras till att området är lämpligt för ny bebyggelse.

Exploateringsekonomi

Marken har förvärvats av exploatörerna. Exploatörerna ska ansvara och bekosta allt arbete och andra åtgärder både inom och utanför exploateringsområdet som erfordras för exploateringen om inte annat överenskommes. Kommunen skall utan ersättning överta marken som den kommer att ha driftansvaret för.

Energiförsörjning

Området kan energiförsörjas via den kraftledning på 24 kV som passerar området. Ambitionen bör vara att förlägga ledningen i kabel på sträckan genom planområdet.

Strandskydd

Det är inte helt klarlagt om bebyggelsen kommer att påverka strandskyddet. Den bör i så fall upphävas inom planområdet.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att exploateringen av området inte innebär någon betydande miljöpåverkan och att ingen miljöbedömning erfordras.

Markanvändningen kommer att förändras från skogsmark till kvartersmark för bostäder. Det innebär att ytvatten inte kan infiltreras på ett naturligt sätt som tidigare. Det är därför viktigt att omhändertagandet av ytvatten sker på ett bra sätt och att föroreningar inte når fram till Edviken till exempel via det mindre vattendraget som rinner genom områdets lägst belägna del.

Ingen skyddsvärd natur bedöms komma att påverkas.

Landskapsbilden kommer att förändras relativt mycket. Om det blir till det bättre eller en försämring i förhållande till det kalhygge det är idag blir nog en mycket personlig bedömning.

Klimatmässigt är lokaliseringen till en sydsluttning positiv.

Som för alla utbyggnader utanför tätorten kommer trafiken och därmed föroreningarna att öka. Här finns dock stora möjligheter att använda kollektivtrafiken som ett alternativ. Området påverkas inte av buller som överstiger rekommenderade värden.

Djurlivet och jakten kommer att påverkas något på ett negativt sätt då fler människor kommer att vistas i omgivande terräng.

Det närmaste strand- och vattenområdena och dess biologiska liv kommer att påverkas något på ett negativt sätt. Planmässigt kommer området inte att få direkt strand-eller vattenkontakt.

Terrängen kommer att omformas relativt mycket. Troligen blir påverkan på

ämneskretslopp mm inte stor. Byggnaderna bör anpassas så långt möjligt till terrängen för att, bland annat, minimera jordförflyttningar och schakter.

Kraftledningen genom området bör förläggas som kabel. Det vore en fördel ur landskapsbildsynpunkt men också för den oro många känner för magnetfält.

ETAPPUTBYGGNAD

Gator och va-anläggningar avses byggas ut i en etapp. I takt med att fastigheterna säljs kan dessa bebyggas.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

Programarbetet kommer att följas av detaljplaneläggning.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2007-06

Gunilla Selin
planchef

Harry Voutilainen
planingenjör