



## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av KALLAXÖN

### Del av Kallax 13:5

### samt Kallax 13:23 och Kallax 13:24

### Luleå kommun

### Norrbottens län



**GRANSKNINGSHANDLING**

**UPPRÄTTAD 2017-04-10**

Innehåll	
<b>Planens syfte och huvuddrag</b>	<b>3</b>
<b>Handlingar</b>	<b>3</b>
<b>Plandata</b>	<b>3</b>
Lägesbestämning	3
Areal	3
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>3</b>
Översiktliga planer	3
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	3
Kommunala beslut	4
Riksintressen	4
Behovsbedömning	4
<b>Förutsättningar</b>	<b>4</b>
Markägoförhållanden	4
Natur	4
<b>Detaljplanens innebörd</b>	<b>4</b>
Bebyggelseområden	4
Fornlämningar	5
Gator och trafik	5
Teknisk försörjning	5
<b>Detaljplanens genomförande</b>	<b>5</b>
Genomförandetid	5
Strandskydd	5
Fastighetsrätt	6
Ansvarsfördelning	6
Administrativa frågor	6
Tidplan	6
<b>Miljökonsekvenser</b>	<b>7</b>
Påverkan på miljön	7
Riksintressen och skyddade områden	7
<b>Medverkande</b>	<b>7</b>
<b>Revidering och komplettering efter samråd</b>	<b>7</b>

## 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 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 och illustration
- 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.

### 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.

## **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-02-27 § 61 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Kallaxön, del av Kallax 13:5 samt Kallax 13:23 och Kallax 13:24.

## **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 byggrätt för 90 kvadratmeters byggnadsarea per fastighet. Byggnadsarean 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. Planbestämmel-

serna 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 strandskyddsområdet.

## **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 fastighetsbildningsföretning 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. Planen har visats för samråd under tiden 16 februari 2017 till och med 1 mars 2017. Efter samrådet har justeringar gjorts med anledning av inkomna synpunkter och planen skickas för granskning under tiden 11 april 2017 till och med 28 april 2017. Detaljplanen beräknas kunna antas i 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.

### **Revidering och komplettering efter samråd**

Planbestämmelsen marken får inte förses med byggnad har tagits bort efter samråd. Plankartan redovisade dubbla regleringar för byggnaders placering.

Efter synpunkter från Lantmäteriet under samrådet har inmätning av byggnaderna inom planområdet och Kallax 13:22 gjorts. Grundkartan har kompletterats med de inmätta byggnaderna.

Inom den nordliga av de två tomterna inom planområdet finns en komplementbyggnad ca 25 kvadratmeter redovisad närmare tomtgräns än 4 meter. Inom den södra delen av planområdet finns en komplementbyggnad ca 15 kvadratmeter redovisad närmare tomtgräns än 4 meter. Planförslaget påverkar endast ny bebyggelse. Befintliga komplementbyggnader påverkas inte.

Upprättad 2017-04-10

AnneLie Granljung  
Planchef

Gunilla Heinrud  
Plantekniker

Mats Sandqvist  
Plankonsult MAF