

Antagen av SBN	2022-12-14 § 165
Vunnit laga kraft genom domslut i Mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt	2023-07-20

Dnr 332/14-PDP

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av kv. Duvan

Kalix kommun, Norrbottens län

Upprättad 2018-11-27 Reviderad 2022-08-18 och 2022-11-28

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (för granskning nr 1)
- Granskningsutlåtande (för granskning nr 2)
- Bilaga skuggstudie

Medverkande

Kalix kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Nygatan 4
952 81 KALIX
Tfn vxl: 0923-650 00

Kommunens handläggare

Anders Öqvist
e-post: anders.okvist@kalix.se
tfn: 0923-650 33

TYRÉNS, Region Nord

Tyréns, Region Nord
Strandgatan 4
871 45 Härnösand

Handläggare och uppdragsansvarig

Ulrika Bylund
e-post: ulrika.bylund@tyrens.se
tfn: 010-452 23 42

Granskning nr 2

AFRY
Storgatan 103
921 32 Lycksele

Pethra Fredriksson
e-post: pethra.fredriksson@afry.com
tfn: 010-505 29 33

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-05-06 (§ 46) att godkänna att planprocessen med detaljplan för del av kvarteret Duvan kan starta. Detaljplaner som påbörjats mellan 2 maj 2011 och 31 december 2014 ska handläggas i enlighet med övergångsreglerna i plan- och bygglagen (2010:900). För plan- och bygglagen (2010:900) finns inga tidigare allmänna råd än BFS 2014:5 som började gälla den 2 januari 2015. För tolkning av detaljplaner som tagits eller tas fram mellan den 3 november 2012 och den 2 januari 2015, då de allmänna råden börjar gälla, finns boverkets vägledning på PBL kunskapsbanken. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 17.1.0.0 och SWE_DetaljplanPBL2010_v1.00.xml.

Arbetet med att ta fram planhandlingar påbörjades 2018 och under sommaren samma år var planförslaget föremål för samråd. Under samrådet inkom fyra skriftliga yttranden. Detaljplanen reviderades utifrån inkomna yttranden och blev föremål för granskning under oktober-november. Under granskningen inkom fem skriftliga yttranden. Inför antagande reviderades handlingarna och den 11 december 2018 antogs detaljplan för del av kvarteret Duvan. Beslutet överklagades och 2021-03-03 upphävde Mark- och miljööverdomstolen (Mål nr P12989-19) kommunens beslut om antagande. Nu tas detaljplanen om från granskning och revideringar görs utifrån de skäl som finns i dombeslut.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagens (pbl) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, kända sakägare och boende, föreningar, med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och handlingarna revideras då det bedöms vara relevant (detta skede ingår formellt inte i processen men det förenklar och förtydligar inför ett eventuellt granskningsskede). Om alla berörda godkänner förslaget kan detaljplanen gå till ett antagande. Planförslaget var föremål för samråd under tiden 2018-06-15 t o m 2018-07-10.

Granskning. Om sakägare eller övriga intressenter har synpunkter på planförslaget som de önskar få tillgodosedd ska kommunen bereda dem tillfälle att lämna synpunkter. Kungörelse behöver inte ske vid enkelt förfarande. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Planförslaget var föremål för granskning nr 1 under tiden 2018-10-15 t o m 2018-11-05.

Granskningsutlåtande. Om granskning skett ska kommunen sammanställa inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.



Planprocessen (aktuellt steg redovisas med rött).

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är möjliggöra för fler bostäder inom del av kvarteret Duvan. Avsikten är att ge en större byggrätt samt öka högsta tillåtna byggnadshöjd jämfört med vad gällande detaljplaner medger. Intentionen är också att möjliggöra för en flexibel användning av de lokaler som tidigare varit en kyrka.

BAKGRUND

Stiftelsen Kalixbostäder har för avsikt att komplettera ett befintligt trygghetsboende med ytterligare flerfamiljshus. MAF arkitektkontor har tagit fram förslag på en möjlig utveckling inom kvarteret. Avsikten är att med framtagna illustrationer som grund utreda de planmässiga förutsättningarna.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger i centrala Kalix och omfattar cirka 1,3 hektar (10 300 m²). Centrumvägen avgränsar i söder och Rammelbergsvägen i väst. I öster avgränsas planområdet av Tallhedsgatan. Planområdet ligger i närheten av Kalix sjukhus.



Översiktskarta, planområdet markeras med rött (Källa: Lantmäteriet 2018-03-12).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Duvan 1, 3, 4 och 11 som ägs av Stiftelsen Kalixbostäder samt Kalix 4:11 som ägs av Kalix kommun.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Inga riksintresseområden berörs.

Strandskydd

Inga strandskyddade områden berörs.

Kulturskydd

Planområdets berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden/objekt.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (*SFS 1988:950*).

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Gällande kommuntäckande översiktsplan för Kalix kommun är antagen 2009. Aktuellt planområde ligger inom utpekat område för ”*bebyggelseområde inom centralorten*” (**B 1d**). Vid lokalisering av ny bebyggelse inom dessa områden ska bland annat hänsyn tas till landskapsbild och de kultur- och naturvärden som finns i området.

Fördjupad översiktsplan för centrala Kalix

Kommunfullmäktige antog 2012-09-17 en fördjupad översiktsplan (FÖP) för centrala Kalix.

I FÖP:en anges att kvarteret Duvan i huvudsak ska vara för bostäder och att förtätning anses lämpligt. Byggnadshöjden föreslås uppgå till max fem våningar. Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktliga planer.

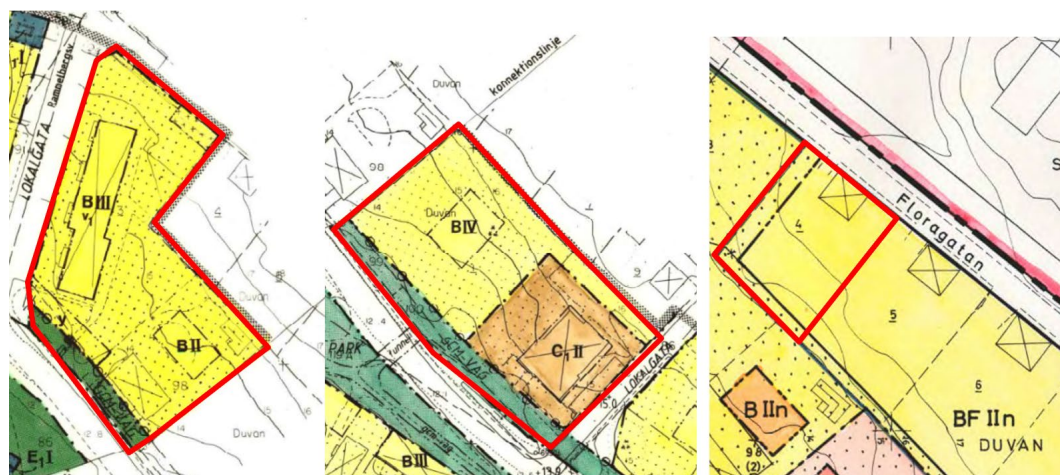
Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det aktuella planområdet omfattas av två gällande detaljplaner:

Utvidgning av stadsplan för Kalix inom Furubeden, Nystan mm. laga kraft 1975-01-30. För fastigheten Duvan 4 gäller område för bostäder, fristående eller kopplade hus (BF) samt att byggnad får uppföras i två våningar (II) och att vind inte får inredas (n).

Detaljplan för Kalix centrum, laga kraft 1989-06-29. För Duvan 3 och 11 samt del av Duvan 1 gäller att området får användas för bostäder (B) och bebyggelsen får uppföras i två, tre respektive fyra våningar (II,III,IV). För Duvan 3 får inte vind inredas (v₁). Där kyrkan är belägen gäller område för samlingslokal (C₁) och byggnad får uppföras i två våningar (II). Stor del av planområdet omfattas av s.k. prickmark, dvs mark som inte får bebyggas. Inom fastigheten Duvan 3 finns område som ska hållas tillgängligt för utfart för angränsande fastighet (y). Område för gång-cykel och moped samt utfartsförbud mot Centrumgatan regleras också.

Detaljplanernas genomförandetider har gått ut. När aktuellt planförslag vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet.



Utdrag från gällande detaljplaner. De delar som omfattas av nytt planförslag inringat med rött

Pågående planprocesser

Inga andra pågående planprocesser berörs.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Planområdet utgörs i huvudsak av byggnader och parkeringsplatser som omgärdas av grönytor. Marknivåerna varierar mellan +13,0 till +18,9 (RH 2000) inom området. Lägsta punkt ligger vid planområdets sydöstra gräns vid Centrumgatan och högsta punkt ligger i planområdets nordöstra hörn vid Floragatan. Enstaka tallar finns spridda i området.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Marken bedöms vara byggbar då fastigheterna sedan tidigare är bebyggda.

Inför framtida byggnationer ska geoteknisk utredning/grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.

Förorenad mark och vatten

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom fastigheterna. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.

Ungefär 150 meter från planområdet har det funnits en kemtvätt med lång verksamhetstid och användning av klorerade lösningsmedel (Scotts Kem & Vittvätt AB, EBH-id:169224). Verksamheten har riskklass 2 och Länsstyrelsen menar att det kan finnas risk för spridning via ledningsnätet.

Enligt radonriskkartering för Kalix kommun 1997, så är planområdet inte inom högriskområde för radon. Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av samrådshandlingarna.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas ”radonsäkert”. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Bebbyggelseområden

Befintliga förhållanden

Inom planområdet uppfördes år 2015 ett trygghetsboende i fyra våningar plus suterrängvåning. Mot Rammelbergsvägen ligger ett flerfamiljshus i tre och fyra våningar (nockhöjd cirka 12,5 meter) som uppfördes i slutet av 1960-talet. Byggnadsarea för huset längst Rammelbergsvägen är cirka 670 m² medan befintligt trygghetsboende är cirka 420 m² (inglasade balkonger inräknade).

Längs med Centrumvägen (inom fastigheten Duvan 11) låg tidigare ett bostadshus i två våningar som idag är rivet. Komplementbyggnad står dock kvar men planeras också att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen. I planområdets sydöstra del finns en byggnad som uppfördes som kyrka i tegel i två våningar. Idag bedrivs annan verksamhet i kyrkan. Mellan den f.d. kyrkan och trygghetsboendet, mot fastighetsgränsen till Duvan 7 och 9, står idag en carport.

Utanför planområdet inom resterande delar av kvarteret Duvan ligger friliggande bostadshus i två våningar. I omkringliggande områden finns såväl flerfamiljs- som enfamiljshus.



Foto. Flerfamiljsbostäder vid Rammelbergsvägen, Duvan 3 (Stiftelsen Kalixbo).



Foto. Trygghetsboendet på Duvan 1 (Stiftelsen Kalixbo).

Planförslag

Planförslaget innebär att största delen av planområdet får användas för bostäder **(B)** där högsta tillåtna nockhöjd är 13 meter i nordväst vilket speglar höjden på befintligt flerfamiljshus längst Rammelbergsvägen (4 våningar). I sydost regleras tre olika höjder för att tillskapa en variation i volymerna. Inom byggrätten längst till höger, mot markanvändningen **(C)**, regleras en nockhöjd om 11 meter. För området där trygghetsboendet står regleras en nockhöjd om 18 meter vilket avspeglar existerande hus. Västanter om trygghetsboendet möjliggör detaljplanen för en lägre byggnad, 11 meter nockhöjd medan ett högre byggnad (21 meter nockhöjd) möjliggörs västanter om detta. Högsta tillåtna takvinkel för bostäder inom planområdet är 20 grader. En våningshöjd om 3 meter skulle i praktiken innebära att en byggnad med 21 meter nockhöjd kan inrymma fem våningar plus suterrängvåning inklusive teknikrum, nedan illustreras reglerade höjder.

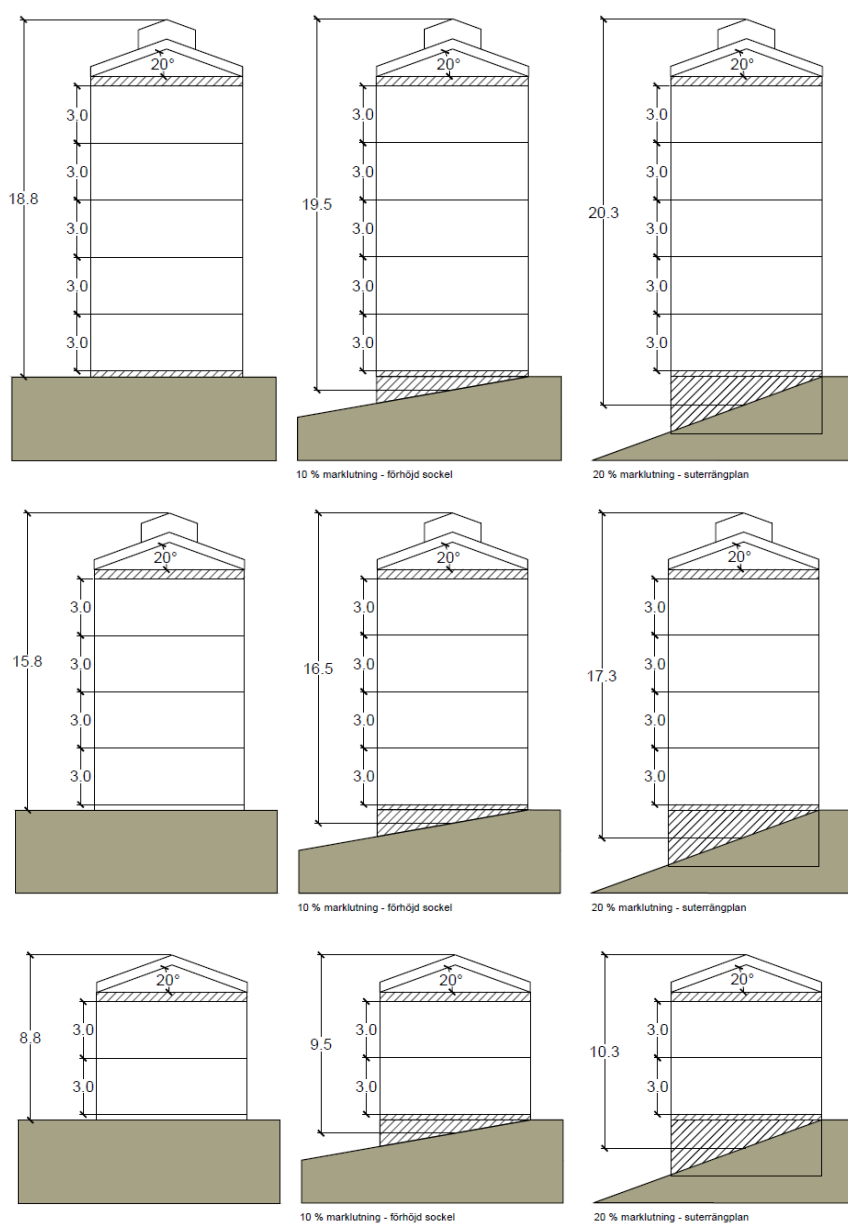


Illustration reglerad höjd och takvinkel

Komplementbyggnader inom planområdet får uppföras med en totalhöjd om maximalt 4 meter och den sammanlagda byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader är 1700 kvm. Två områden för komplementbyggnader (kryssad mark i plankartan) möjliggörs för bostäder med avsikt att kunna uppföra bland annat carports. Mot Floragatan i norr finns ett befintligt område för carports och i anslutning till detta, inom fastigheten Duvan 4, skapas plats för ytterligare carports.

Bostadshus i det nordvästra området får uppföras med en sammanlagd BYA om 750 m² (e₁). Befintligt hus längst Rammelbergsvägen är cirka 670 m² vilket innebär att detaljplanen möjliggör för ytterligare 80 m², det finns i dagsläget inga planer på att förändra flerfamiljshuset. Byggrätten i sydost delas in i fyra olika delar för att följa höjdvariationerna. Byggrätten längst till höger får bebyggas med 300 m² BYA (e₃), området för befintligt trygghetsboende får bebyggas med 500 m² BYA (e₂), väster om trygghetsboende får ett bostadshus om 300 m² BYA (e₃) uppföras och längst till vänster möjliggörs en byggrätt om 500 m² BYA (e₂). Sammanfattningsvis får området i sydost bebyggas med ytterligare cirka 1200 m² BYA i jämförelse med befintliga förhållanden.

För att upprätthålla ett lämpligt avstånd till Rammelbergsvägen samt korningen Rammelbergsvägen/Centrumvägen regleras att området närmast, 9 meter, inte får förses med byggnad (prickmark i plankartan). Mot gång- och cykelvägen längst Rammelbergsvägen tillåts inte heller bostäder närmare än 9 meter, däremot får komplementbyggnader placeras (korsmark i plankartan) 2 meter från GC-vägen. Mot plangränsen i sydost säkerställs ett 9 meter brett område för endast komplementbyggnader för att hålla en lägre bebyggelse.

Detaljplanen säkerställer att inga nya huvudbyggnader placeras närmare än 10 meter mot fastighetsgräns för villabebyggelsen i norr genom prickad mark med undantag för området där befintlig carport står inom Duvan 1, här görs befintlig carport planelig genom kryssmark. Komplementbyggnader får också uppföras närmare, 6 meter, från västra fastighetsgränsen till Duvan 5.

För området där den gamla kyrkan ligger föreslås bestämmelsen (C) centrum, vilket innefattar en kombination av verksamheter som kontor, samlingslokal, butik mm. Högsta tillåtna nockhöjd är 13 meter vilket speglar höjden på befintlig byggnad. Byggrätt för markanvändningen centrum regleras genom prickad mark vilken endast möjliggör utökning om cirka 1 meter mot väster, söder och öster. Mot norr möjliggörs en utbyggnad av befintlig byggnad med cirka 3 meter. Inga byggnader får placeras mot gata vilket säkerställs genom 6 respektive 7,5 meter prickad mark. Korsmarken i väster och norr möjliggör för komplementbyggnader.

Mot Centrumvägen gäller utfartsförbud samt att marken mellan gatan och kvartersmarken är för gång- och cykelväg (GC).

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt.

Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Kommunikationer

Fordonstrafik

Angöring till planområdet med bil sker idag från Floragatan, Tallhedsgatan och Rammelbergsvägen. Utfartsförbud regleras mot Centrumvägen.

Enligt senaste trafikmätningarna från december 2016, trafikeras Centrumvägen i genomsnitt av cirka 6 000 fordon per dygn varav 3 % är tung trafik. Dagens trafikmängder på Floragatan, Tallhedsgatan och Rammelbergsvägen är inte kända men de bedöms inte överstiga 500 fordon i genomsnitt per dygn.

Planförslaget bedöms kunna innebära en viss trafikökning på omkringliggande gator. Bedömningen är dock att trafikökningen kommer att vara måttlig med en liten påverkan på omkringliggande bebyggelse samt när det gäller trafiksäkerhet och framkomlighet på gatunätet. Någon ombyggnation av befintliga gator bedöms inte vara nödvändiga.

Parkering

Idag finns det ungefär 70 stycken parkeringsplatser inom planområdet. Trygghetsboendet har 24 platser och flerfamiljshuset på Rammelbergsvägen har 29 stycken och vid den gamla kyrkan finns cirka 15 stycken parkeringsplatser. Nuvarande antal parkeringar bedöms vara mer än tillräckligt för dagens situation och ett antal av platserna hyrs även ut till utomstående.

Enligt kommunens parkeringsnorm är parkeringsbehovet för bostäder 10 stycken platser per 1 000 m² boyta (BOA). I de tio platserna är både boende och besökare inräknade.

Markanvändningen centrum är flexibel vilken gör det svårt att använda kommunen norm rakt av. Inom användningen skulle kontor vara möjligt (kräver 22 p-platser/1 000 m² BOA) men även restaurang som kräver betydligt fler p-platser (80 p-platser/1 000 m² BOA). I beräkningen nedan används parkeringsnormen för kontor då det är mest sannolikt att byggrätten nyttjas för detta.

Huvudregeln i parkeringsnormen är att varje byggherre ska tillgodose parkeringsbehovet inom den egna fastigheten.

Område	Byggnadsarea BYA m ²	Bruttoarea BTA m ²
4 våningar i nordväst (mot Rammelbergsvägen).	750	3000
2 områden med 2 våningar (nockhöjd 11 meter) i sydost.	600	2400
4 våningar (nockhöjd 18 meter) i sydost.	500	2000
5 våningar (nockhöjd 21 meter) i sydost.	500	2500
3 våningar (nockhöjd 13 meter) centrum.	675	2025
En BTA om totalt 9 900 m ² för bostäder möjliggör för 7 425 m ² BOA. BTA om 2025 m ² för centrum möjliggör för 1519 m ² BOA. <i>Beräknat på att BOA utgör 75 % av BTA.</i>		
Enligt beräkningarna ovan och utifrån kravet i kommunen parkeringsnorm kommer detaljplanen kräva cirka 74 parkeringsplatser för bostäder, det vill säga ytterligare 21 platser mot dagsläget. Om hela byggrätten för centrum nyttjas för kontor skulle 33 p-platser krävas, det vill säga ytterligare 18 platser mot vad som finns kring kyrkan idag.		

Beräkning av BTA och BOA samt parkeringsbehovet inom planområdet

Det bedöms vara möjligt att anordna ytterligare 21 parkeringsplatser inom området för bostäder. För en så yteffektiv markanvändning som möjligt bör samnyttjande av parkeringsplatser eftersträvas. Nedan illustreras hur ytterligare 41 p-platser kan placeras inom markanvändningen bostäder. Inom området för centrum kommer det bli svårt att få till ytterligare 18 p-platser då i princip hela området är hårdgjort och fullt nyttjat. Stiftelsen Kalixbostäder äger däremot grannfastigheten Duvan 9 som avses användas för parkering om behov uppstår.

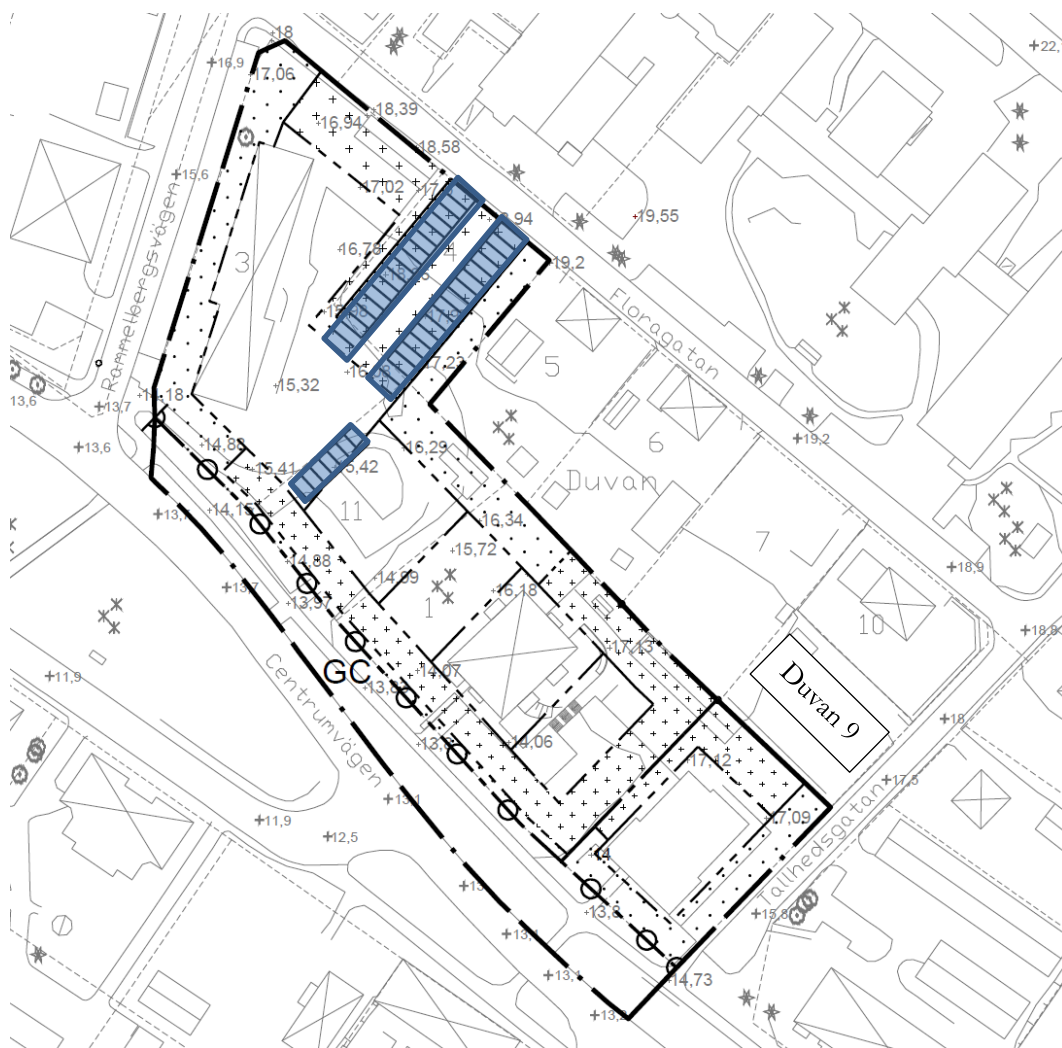


Illustration på hur ytterligare 41 parkeringsplatser kan anordnas inom planområdet för bostäder, nya parkeringar markeras med blått.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Centrumvägen ligger en separerad gång- och cykelväg som regleras som GC i plankartan.

Kollektivtrafik

Kalix trafikeras med lokaltrafik (måndag-fredag). Vid Centrumvägen cirka 120 meter från planområdet ligger en busshållplats för lokaltrafiken.

Från Kalix busstation, som ligger cirka 500 meter från planområdet, går långfärdsbussar. Kommunens busstation är nod för länstrafikens busslinjenät och samtliga större byar i Kalix kommun har bussanslutning hit.

Teknisk försörjning



Befintliga ledningar inom planområdet, utdrag från grundkarta del av Kv. Duvan

Vatten och avlopp

Fastigheterna omfattas av det allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp, VA. Se ledningar i kartan ovan.

Planförslaget innebär att andel hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka vilket innebär ökade dagvattenflöden. Beräkningar visar att vid ett regn med tio års återkomsttid samt en klimatkfaktor på 25 % kommer exploateringen innebära att dagvattenflödet ökar med 23 l/s. Med utgångspunkt från att avvattningen sker till flera anslutningspunkter (minst fyra stycken) i nätet kan det ökade flödet innebära knappt 6/l per uttag.

Flödesberäkningarna togs fram i samband med den första granskningen. Byggrätten inom planområdet har sedan dess minskats varför även dagvattenflödet kommer att minska. Inga nya flödesberäkningar krävs då dagvattenfrågan tekniskt kan lösas.

Dagvattnet ska i första hand fördröjas inom kvartersmarken, dvs lokalt omhändertagande av dagvatten, innan det avleds till det allmänna ledningsnätet.

Flöden från fastigheten kan minskas genom att till exempel vatten från tak avleds till gräsytor eller rabatter som utrustas med kupolbrunn med förhöjd kant.

El och värme

Det finns el ansluten till planområdet. Ledningsägare är Vattenfall eldistribution.

Det finns fjärrvärmeledningar inom planområdet och det är möjligt att ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Ledningsägare är Solör Bioenergi Fjärrvärme AB.

Tele- och datakommunikationer

Det finns bredband i anslutning till fastigheterna. Kalix kommun och Skanova är ledningsägare.

Exploatören tar vid behov kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Kalix kommun.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

Störningar, risk och säkerhet

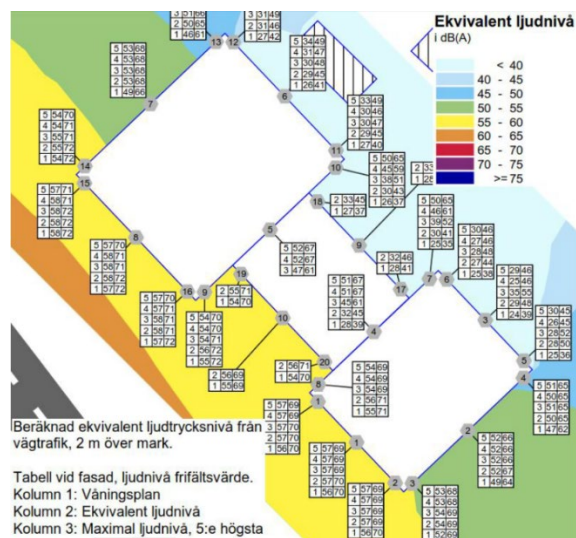
Trafikbuller

En bullerutredning har genomförts för att bedöma hur tillkommande bostadsbebyggelse inom planområdet kan komma att påverkas av buller från väg, *KV Duvan Kalix bullerutredning, Tyréns 2017-02-24*. Centrumvägen ger det dominerande bidraget till buller från vägtrafik. Beräkningarna grundar sig på trafikdata från Centrumvägen med hastighetsbegränsning på 50 km/h och 6040 fordon i årsmedelsdygnstrafik varav andel tung trafik är 3 %. Beräkningarna visar att för det befintliga trygghetsboendet samt planerad nybyggnad som ligger närmast Centrumvägen uppgår ljudnivåerna som mest till 58 dBA ekvivalent nivå samt 72 dBA maximal nivå vid fasad.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller, sedan den 1 juli 2017, att buller från väg inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad (65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Enligt framtagen trafikbullerutredning klaras riktlinjerna enligt planering nedan. För att säkerställa att bostäder inte placeras närmare Centrumgatan än vad som är lämpligt så föreslås att endast komplementbyggnad får uppföras närmast, 2-7 meter, gatan. Planförslaget innebär således att god ljudnivå för boende med avseende på ekvivalenta ljudnivåer vid fasad bedöms vara tillfyllest. Med avseende på att riktvärden vid uteplats överskrids mot Centrumgatan bör uteplatser inte anordnas mot gatan. Däremot bedöms det vara möjligt att anordna gemensamma uteplatser inne på gården i ett bullerskyddat läge. Skyddade uteplatser kan exempelvis anordnas med skärmar. Frågan hanteras närmare i kommande bygglovske.



Utdrag ur KV Duvan Kalix bullerutredning, Tyréns 2017-02-24.

Skuggning

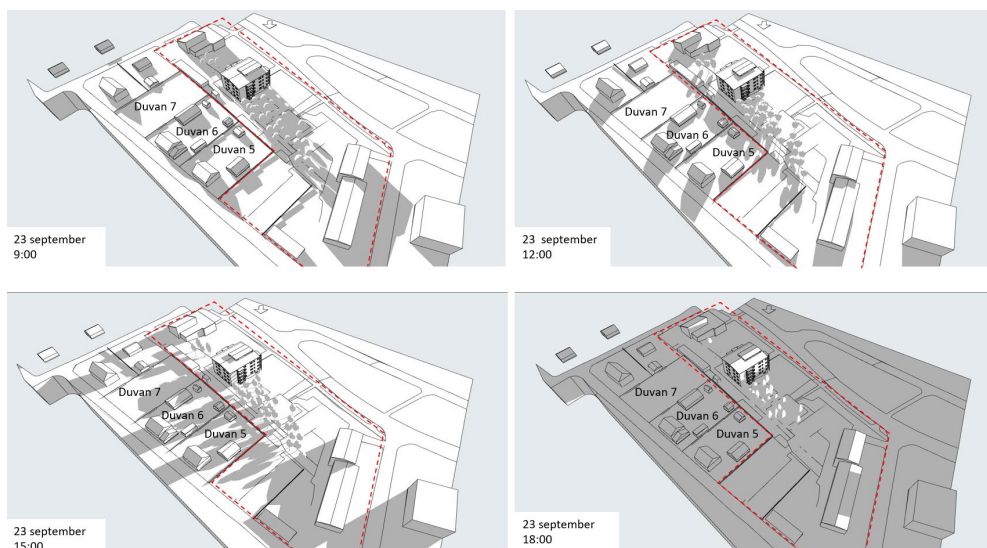
Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. De krav på tillgång till dagsljus som ställs i BBR är dock endast motiverade av kravet i plan- och bygglagen, PBL, på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan. Kravet gäller inte för studentbostäder på högst 35 m².

En skuggstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen var syfte är att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget samt för att tydliggöra förändringar för omkringliggande bebyggelse. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

Soltillgången inom planområdet är idag mycket god med undantag för innergården vid befintligt trygghetsboende som skuggas från 11-tiden även vid högsommaren (då solen står som högst). Under sommaren når kvällssolen innergården från cirka 18-tiden. Innergården vid befintlig flerfamiljshus längst Rammelbergsvägen skuggas från 15-tiden.

Bebyggelsen från planområdet påverkar idag endast fastigheterna Duvan 5, 6 och 7. Det är endast en mindre del av fastigheternas innergård och små komplementbyggnader (närmast befintligt trygghetsboende) som skuggas från 11-tiden.

Skuggningen är som störts under höstdagjämning varför denna tid illustreras nedan.



Skuggstudie 23 september (höstdagjämning) befintlig bebyggelse, planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa: MAF arkitektkontor, augusti 2022).

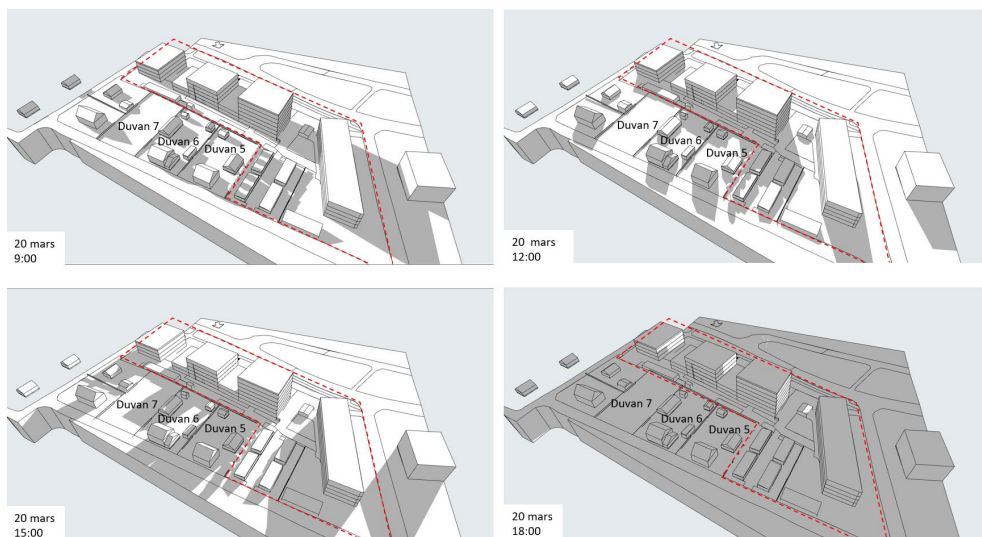
Förändringar och konsekvenser

Skuggstudien har genomförts med byggnader utan takvinkel och med maximal byggrätt. Observera att volymerna är illustrationer och inte faktiska byggnader. Inom planområdet möjliggörs högre byggnader och större byggrätter än gällande plan vilket innebär förändring av skuggbild för omkringliggande bostäder. Då planområdet avgränsas av vägar skapas ett naturligt avstånd som minskar skuggbilden från omkringliggande bebyggelse mot planområdet.

De tidpunkter under året som valts ut och illustreras nedan är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagna bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggas. Skuggstudien visar området under klockslagen 9:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Vårdagjämning

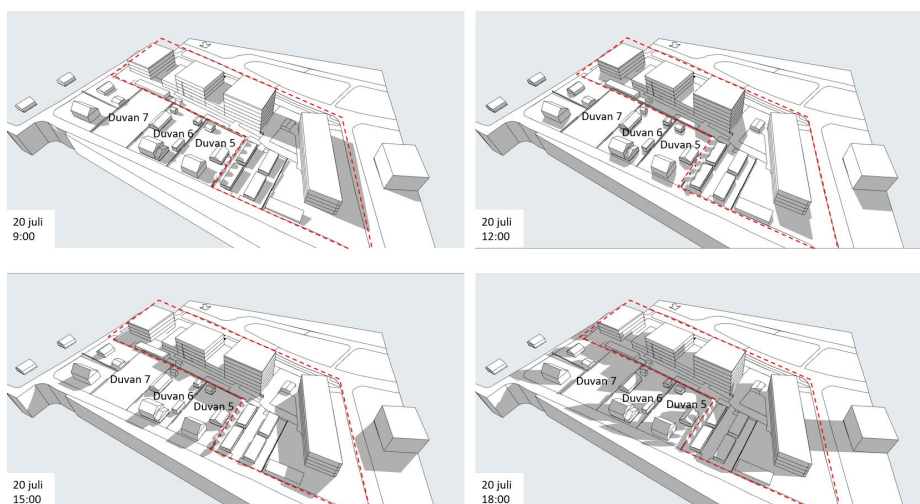
Idag när solen fastigheterna Duvan 5, 6 och 7 i samma utsträckning på morgonen som på kvällen innan som efter ett genomförande av detaljplanen. Från 12-tiden påverkas dock fastigheten Duvan 5 och 6 delvis av mer skuggning som vid 15-tiden övergår till nästintill heltäckande skuggning av båda fastigheterna. Idag har fastigheterna Duvan 5 och 6 annars väldigt lite skugga mellan klockan 12-15.



Skuggstudie 20 mars (vårdagjämning), planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa: MAF arkitektkontor, augusti 2022).

Högsommar

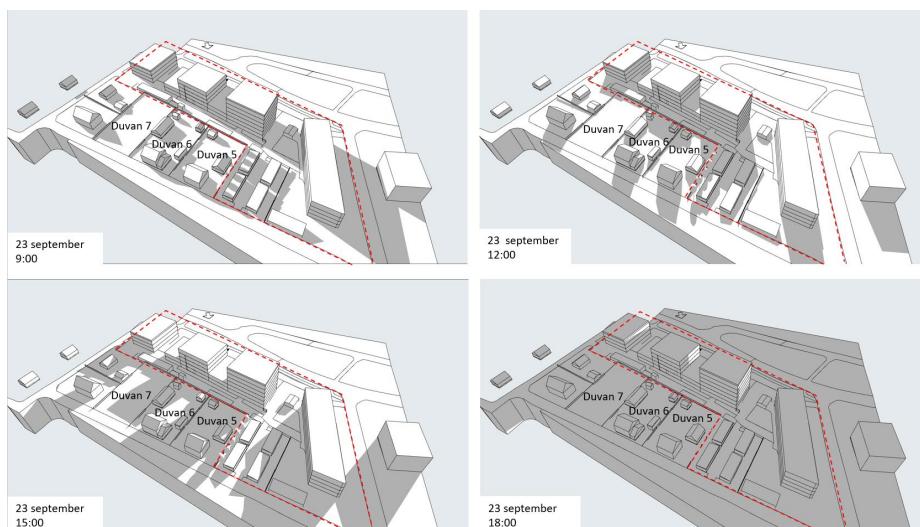
Under högsommaren kommer ett genomförande av detaljplanen att medföra ökad skuggning för fastigheterna Duvan 5, 6, och 7 från 12-tiden. Det är innergårdarna och små komplementbyggnader (närmast trygghetsboendet) som främst berörs. Senare under dagen vid 18-tiden påverkas fastigheterna Duvan 6 och 7 av ökad skuggning vid ett genomförande av detaljplanen.



Skuggstudie 20 juli (bögsommar), planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa: MAF arkitektkontor, augusti 2022).

Höstdagjämning

Under höstdagjämning kommer ett genomförande av detaljplan innebära en ökad skuggning för fastigheterna Duvan 5, 6, och 7. Innergården på Duvan 5 och 6 kommer få en skuggning över sig vid 12-tiden och denna ökning fortsätter till 15-tiden när Duvan 7 inkluderas och samtliga fastigheter blir huvudsakligen skuggad. På morgonen eller kvällen är det dock ingen ökning i jämfört med dagsläget



Skuggstudie 23 september (höstdagjämning), planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa: MAF arkitektkontor, augusti 2022).

Sammanfattningsvis bedöms ljusförhållandena under vår- och sommarhalvåret fortsatt vara goda inom planområdet med undantag för innergården vid befintligt trygghetsboende som redan idag skuggas tidigt på dagen (även under sommaren). Vid placering av uteplatser måste därför hänsyn till skuggbild och bullerförhållanden tas vid ett genomförande av detaljplanen.

Omkringliggande fastigheterna Duvan 5 och 6 kommer att påverkas mest av planförslaget då skuggningen kommer att öka vid främst vår- och höstdagjämning. Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i en redan tätbebyggd miljö.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmytna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).

Kommunens bedömning

Kommunen bedömer att planens begränsade omfattning och innehåll inte innebär att dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt plan- och bygglagen bedöms därmed inte föreligga och således inte heller någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas. I samrådsyttrande 2018-06-28 framgår att länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskadorna i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2018-03-09):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Kalixälven	SE732804 -182506	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

Kommentar: Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås. Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

MKN för havsmiljön

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

MKN för fisk- och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (*NFS 2002:6*) finns eller berörs av aktuell utveckling.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Eftersom Kalix har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas vintern 2023.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplanen och fastighetsägaren för genomförandet.

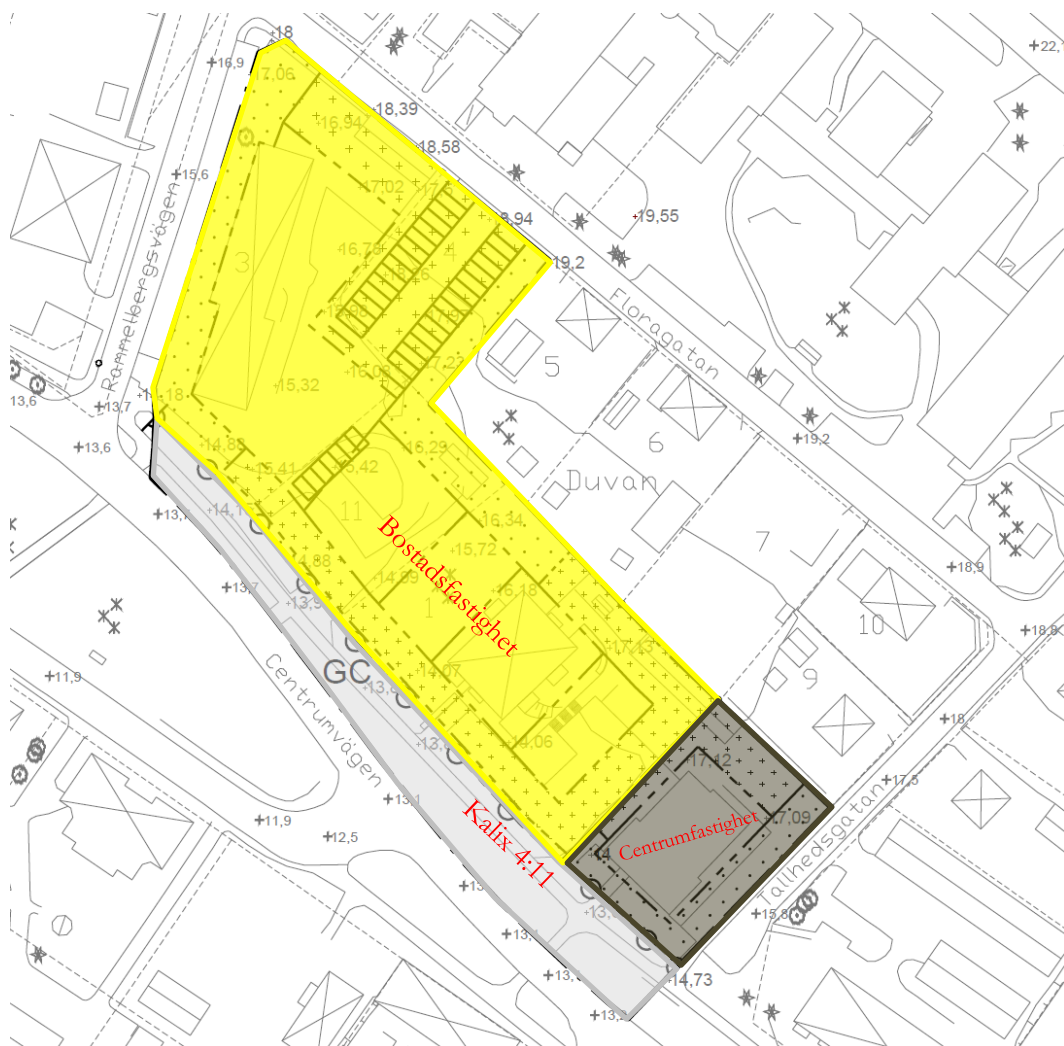
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att fastighetsbildningsåtgärder skulle vara lämpligt för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämja med detaljplanen.

Avsikten är att samtliga fastigheter inom det område som föreslås som kvartersmark för bostad ska regleras till en och samma fastighet. Det gäller således Duvan 3,4 och 11 samt del av Duvan 1. Den del av Duvan 1 som anges för (C) centrum, vilket omfattar 1 564 m² kommer att utgöra en egen fastighet. Fastigheten Kalix 4:11 som ägs av Kalix kommun

regleras som allmän plats [Gång- och cykel] i plankartan och planförslaget medför inga förändringar.



Fastighetskonsekvenskarta

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsreglering inlämnas till lantmäteriet. Detaljplanen reglerar ingen fastighetsindelning.

Gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

Det finns inga gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter inom planområdet.

Servitut

Det finns två servitut för utfart: akt 25-F2002/531.1, som belastar Duvan 3 och är till förmån för Duvan 11. När fastigheten Duvan 4 bildades (avstyckning 1946, akt 25-NKX-2695.1) skapades även ett servitut som syftar till att styckningslotten skulle ha rätt att använda angränsande vägar och gator i området, vilket innebär att servitutet inte är lokaliserat.

Detaljplanen innebär inga förändringar för inrättade servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten kontaktas berörda ledningsägare för begäran om kabelanvisning (i god tid innan planerade grävningsarbeten).

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

EKONOMI

Planekonomi

Stiftelsen Kalixbo står för kostnaden för upprättande av ny detaljplan.

Kostnad allmän plats

Planförslaget omfattar inga åtgärder på allmän platsmark.

Kostnad kvartersmark

Vid ett plangenomförande kommer investeringskostnader på kvartersmark när det gäller b.la uppförande av nya byggnader, anläggning av parkeringsplatser samt iordningställande av uteplatser och gemensamhetsytor.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Stiftelsen Kalixbo står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse. Inkomna yttranden under granskning nr 1 och granskning nr 2 har sammanställts i respektive granskningsutlåtande.

Handlingarna har och kommer att revideras om det bedömts vara relevant.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

REVIDERING EFTER GRANSKNING NR 1

Sedan planförslaget varit på granskning har följande revideringar gjorts inför antagandet.

- Tillåten byggnadshöjd för komplementbyggnader inom område för korsmark har ändrats från 4 meter till 3,5 meter.
- Inom användningsområde för centrum (**C**) har del av prickmarken (marken får inte förses med byggnad) ersatts med korsmark (på marken få endast komplementbyggnad placeras).
- Skuggstudien redovisas även som separat bilaga.

REVIDERING EFTER GRANSKNING NR 2

Följande revideringar gjordes 2022-08-18 inför granskning nr 2 (efter dombeslut om upphävande av antagande):

- Tillåten byggnadshöjd för komplementbyggnader inom område för korsmark (gäller hela planområdet) har ändrats från 3,5 meter till en totalhöjd om 4 meter.
- Reglerad byggnadshöjd (18 meter) inom markanvändningen (**B**) har ersatts med varierande nockhöjder och en högsta tillåten takvinkel för att säkerställa att bebyggelsen inte blir för hög. Ändringen medför ingen ändring vad gäller högsta antalet våningar däremot har områden med lägre antalet våningar lagts till.
- Höjd på bebyggelsen inom markanvändningen (**B**) har delats upp i fem områden.
- Byggrätten inom markanvändningen (**B**) har delats upp i fem delar och givits en exakt kvadratmeter i stället för ett procentuellt tal i förhållande till fastighetsarean. Den totala byggrätten har sänkts från 3100 m²BYA till totalt 2350 m² (en minskning med 750 m²BYA).
- En ny skuggstudie har tagits fram som återspelar ”värsta fall” scenariot utifrån det som regleras i detaljplanen.
- Områden som avses för komplementbyggnader för bostäder har utökats inom området för att styra byggrätten ytterligare.
- Mark som inte får bebyggas (prickad mark i plankartan) har utökats mot plangränsen i norr för att säkerställa avstånd mot befintliga villor inom kvarteret.
- Byggrätten inom markanvändningen (**C**) har minskats något samtidigt som reglerad höjd (13 meter byggnadshöjd) ersatts med 13 meter nockhöjd.

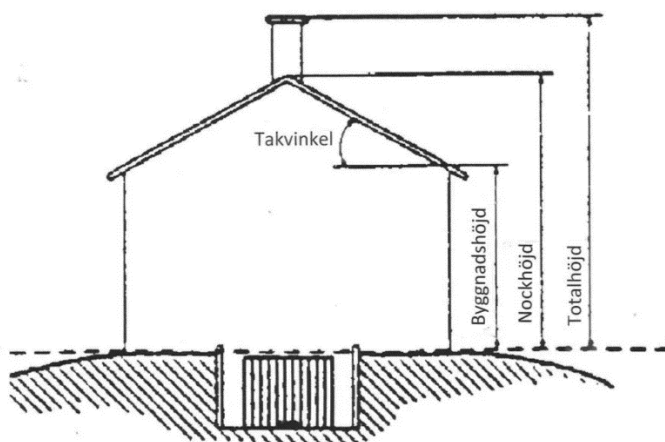


Illustration som redovisar skillnad mellan begreppen byggnadshöjd,nockhöjd och totalhöjd

REVIDERING INFÖR ANTAGANDE NR 2

Följande revideringar har gjorts inför antagande 2022:

- En generell egenskapsbestämmelse som reglerar att största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet är 1700 kvm.

Övriga ändringar är av redaktionell karaktär.

Medverkande tjänstemän

Kommunens handläggare

Anders Öqvist, planingenjör

Tyréns handläggare och uppdragsansvarig (fram till antagande 2018)

Ulrika Bylund, Tyréns Region Nord

AFRY har under 2022 tagit fram granskningshandlingarna nr 2 och antagandehandlingarna nr 2

Pethra Fredriksson, planarkitekt AFRY

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anders Öqvist
Planingenjör