



KALIX KOMMUN

Detaljplan för Grytnäs 1:157-1:161

Dnr 2020-1020-PDP

Antagen av SBN: 2021-09-28
Vunnit laga kraft: 2021-10-22

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 3 november 2020 § 204 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Grytnäs 1:157-1:161.

Planförfarande

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd

Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet 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 granskningsskedet).

Granskning

Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Inkommer inga synpunkter emot planförslaget kan begränsat förfarande användas vilket innebär att granskningsskedet utgår.

Granskningsutlåtande

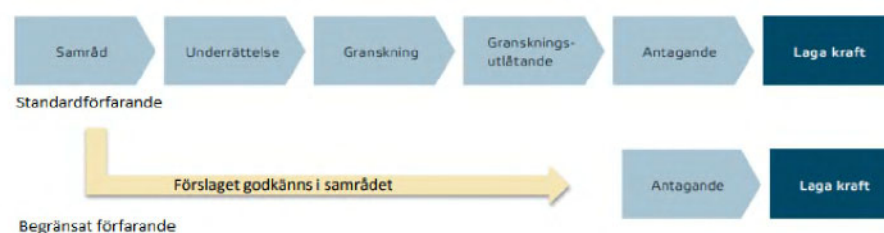
Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant

Antagande

Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft.





KALIX KOMMUN

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ändrad användning för före detta förskolan på fastigheterna Grytnäs 1:157-1:161 till bostads-, kontors- och verksamhetsändamål. Detaljplanen innebär också att byggrätten utökas något vilket medger viss ny- eller tillbyggnad. Gällande detaljplan medger område för barnstuga. Detaljplanen ersätter gällande detaljplan i sin helhet.

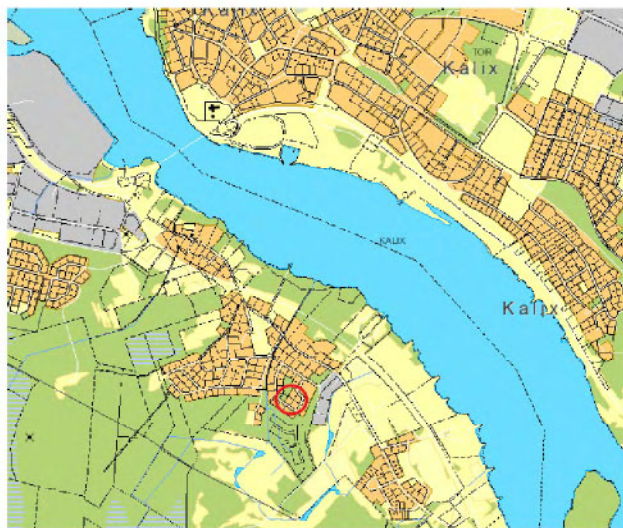
BAKGRUND

Kalix kommun, fastighetsägare till Grytnäs 1:157-1:161 ansöker genom kommunstyrelsens ordförande om att upprätta en ny detaljplan för f.d. Grytnäs förskola för en ändrad användning. Detta då Kalix kommun avser avyttra f.d. förskolan på grund av att förskoleverksamheten är nedlagd.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget på Morinsvägen i närheten av Kalix golfklubb. Avståndet till Kalix centrum är ca 2,5 km. Planområdet omfattar fastigheterna Grytnäs 1:157, 1:158, 1:159, 1:160 samt 1:161 med en total yta på ungefär 4 600 m² (ca 0,5 hektar).



Figur 1. Översiktsskarta, planområdet rödmarkerat



Figur 2. Flygfoto med planområdet ungefärligt utmarkerat

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Grytnäs 1:157, 1:158, 1:159, 1:160 samt 1:161, vilka är i Kalix kommuns ägo.

TIDIGARE BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 3 november 2020 § 204 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Grytnäs 1:157-1:161. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade också att planprocessen ska ske med standardförfarande samt att sökande bekostar planändringen.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Gällande kommuntäckande översiktsplan för Kalix är antagen 2009. Planområdet anges i översiktsplanen som B1c Innanbäcken-Rolfs-Grytnäs. Området ingår även i tätortsområde Kalix (B1c) som Rolfs-Grytnäs i den fördjupade översiktsplanen för Kalix centralortsområde från 1997. Planområdet är inte utpekade för någon särskild markanvändning, men inom tätortsom-



KALIX KOMMUN

råderna prioriteras tillkomst av ny bebyggelse med tillhörande anläggningar. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner för det aktuella området.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan *Del av GRYTNÄS (Grytnäs 1:157-161)* (akt 25-P91/53), laga kraft 1991-02-22, reglerar område för barnstuga (**S₁**) i en våning (**I**). På två mindre områden får endast uthus uppföras (**korsmark**). Tillåten byggnadsarea regleras genom bestämmelse att byggnad inte får uppföras (**prickmark**).

Planens genomförandetid är 5 år sedan planen vunnit laga kraft vilket innebär att den gått ut 1996-02-22.



Figur 3. Urklipp ur DP 25-P91/53

Riksintressen

Riksintressen regleras i miljöbalken (MB). Att ett område klassas som riksintresse innebär att området har särskilt högt värde och därför är av särskild betydelse. Särskild hänsyn ska tas till klassade riksintressen i den fysiska planeringen och riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas värden.

Planområdet ligger i följande utpekade riksintresseområden:

- Riksintresse för försvarsmakten, lågflygningsområde enligt 3 kap 9 § MB. Försvarsmaktens lågflygningsområden utgör områden av betydelse för totalförsvaret. Norrbotten anges vara ett av de riksintressanta områdena för lågflygning eftersom det bland annat kännetecknas av att vara mycket glesbefolkat. Lågflygningsområdena kan skadas av uppförande av höga objekt.
- Riksintresse för kust- turism och friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB. Norrbottens skärgård. Natur och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv.
- Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB. Norrbottens kust och skärgård. Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer. Området är mycket stort och omfattar fyra kommuner i Bottenviken. Behovet av grönområden i tätorter ska särskilt beaktas.



KALIX KOMMUN

Hela Norrbottens skärgård är utpekad som riksintresseområden för friluftsliv (3:6 MB) samt kustturism och friluftsliv (4:2 MB). I det aktuella området finns inga skyddade naturvärden, det används heller inte av allmänheten då den tidigare markanvändningen har varit förskola. Byggnadshöjden är reglerad. Riksintressena bedöms inte påverkas av planförslaget då marken sedan tidigare är ianspråktagen samt då området ligger inom Grytnäs bostadsområde.

Kommunen bedömer således att planen inte kommer skada riksintressenas värden.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddsområde.

Kulturskydd

Inga kända objekt finns inom planområdet. Om en ny/okänd lämning påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (*SFS 1988:950*).

Naturskydd

Området berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Ett antal fågelarter har skådats i omkringliggande områden och rapporterats in i artportalen (2011-2021). De sårbara arterna blåsand, backsvala och lappsparv, de nära hotade arterna järpe, talltita, björktrast, rödvingetrast, svartvit flugsnappare och gulspurv samt de starkt hotade arterna storspov och grönfink har observerats i närområdet. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter eller dess häckningsplatser har dock inte påträffats inom själva planområdet.

Befintliga träd bör sparas så långt det är möjligt då det tar lång tid för nyplanterade träd att växa upp. Det är positivt att ha en mix av äldre och yngre träd med avseende på flora och fauna. Stora träd fungerar även som vind- och solskydd och är bra att behålla ur ett dagvat-tenperspektiv.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer och miljömål

Planen bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer eller miljömål.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § MB ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § MB. Om betydande miljöpåverkan antas och en strategisk miljöbedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsnings-samrådet.

Kommunens bedömning

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Kommunen ska även samråda med länsstyrelsen om undersökningen och länsstyrelsen ombeds att yttra sig i frågan under samrådstitiden. Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande kommunens bedömning.



KALIX KOMMUN

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vatten

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande. Den tidigare detaljplanen från 1990, akt bet. 25-P91/53 anger att grundläggningsförhållandena är goda inom området. Planområdet är beläget på en tallbevuxen moränkulle. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs grundlagret av moränmark. Det berörda markområdet är relativt plant. Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan tidigare är bebyggt och inga större byggrätter tillåts.

Planområdet ingår i avrinningsområde till Kalixälven. Se bilaga för undersökning av betydande miljöpåverkan för mer information.



Figur 4. Urklipp ur SGU:s jordartskarta

Miljötekniska markförhållanden

Då marken har nyttjats som förskola och dessförinnan var skogsmark bedöms det inte föreligga risk för föroreningar i området. Befintligt område är ej identifierat som potentiellt förorenat enligt Länsstyrelsen. Ingen miljöteknisk markundersökning bedöms behöva genomföras under planprocessen. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Enligt radonriskkartering för Kalix kommun 1997 så är planområdet till viss del inom område med något förhöjd risk för gammastrålning men inom normalriskområde. Se bilaga för undersökning av betydande miljöpåverkan för mer information. 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.

Störningar

Viss störning från förskoleverksamheten har förekommit i form av trafik. Ändrad användning till bostäder bör minska mängden störningar av detta slag. Den nya detaljplanen tillåter även kontor samt verksamheter men bör ej påverka omkringliggande bostadsområde avsevärt mer än tidigare markanvändning. Se nedan under avsnitt "Bebyggelse" för mer information. Inga yttre störningar och risker är kända för planområdet. Störningarna är av mindre art och be-



KALIX KOMMUN

döms inte skapa olägenhet för omgivningen. Om verksamheter ger mer än begränsad omgivningspåverkan är den planstridig och kommunen kan kräva åtgärder.

Trafik

Fordonstrafik till fastigheten sker via Morinsvägen och Verkstadsvägen, två lokalgator i Grytnäs. Verkstadsvägen ansluter till Johannisbergsvägen och senare Nyborgsvägen norr om området. Vid Johannisbergsvägen finns anslutande kollektivtrafik. Hastighetsbegränsningen i området är 50 km/h (nvdb.webb).

Tillräckliga ytor för vändplats och parkering finns inom användningsområdet. I Kalix kommun gäller kravet att varje byggherre ska tillgodose parkeringsbehovet från bostäder och verksamheter inom den egna fastigheten i första hand.

Tillkommande trafik med anledning av planens genomförande bedöms bli obetydlig och någon särskild bullerberäkning bedöms inte vara nödvändig.

Teknisk försörjning

Elnät

Fastigheten är ansluten till elnätet. Grundregeln är att tillstånd krävs av ledningsägaren vid flytt av ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av fastighetsägaren.

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Nuvarande byggnad, före detta Grytnäs förskola, är belägen inom fyra av fastigheterna inom planområdet. Byggnaden är ansluten via fastigheten Grytnäs 1:158 till det kommunala VA-nätet då det gäller tjänsterna vatten och spillvatten. Övriga fastigheter (Grytnäs 1:157, 1:159, 1:160 och 1:161) är inte anslutna till kommunalt VA-nät. Om det i framtiden planeras byggnad/byggnader inom respektive fastighet ska varje fastighet ha en egen förbindelsepunkt för kommunalt vatten och spillvatten. Fastighetsägaren ansöker om anslutning och betalar en anläggningsavgift för respektive fastighet, i enlighet med den VA-taxan som gäller vid tidpunkten för anläggandet av förbindelsepunkt.

Uppvärmning

Uppvärmning sker i dagsläget genom vattenburen elvärme. Det finns inga fjärrvärmeledningar utbyggt till Grytnäs. Ett flertal av grannfastigheterna har uppvärmning via bergvärme, vilket bör kunna vara ett alternativ även inom planområdet.

Uppvärmning förutsätts ske med förnyelsebar energikälla.

Avfall

Kommunal sophämtning finns inom området. Avfall från bostäder, kontor samt verksamheter lämnas till godkänd mottagare. I fall av flerfamiljsbostäder ska sopförvaring ske i separat förvaringsplats på gården.

Dagvatten

Andel hårdgjorda ytor kan komma att öka i och med eventuell byggnation. Ökad yta med tak och hårdgjorda ytor innebär ökade dagvattenflöden. Dagvattnet ska i första hand fördröjas inom kvartersmarken, dvs lokalt omhändertagande av dagvatten, innan det avleds till öppna diken utanför planområdet. Flöden från fastigheten kan minskas genom att till exempel vatten från tak avleds till gräsytor eller rabatter som utrustas med kupolbrunn med förhöjd kant. Detta för att ha en beredskap för ökade flöden i och med ett förändrat klimat med ökad nederbörd.

Markanvändningen förväntas inte ge upphov till betydande mängder föroreningar men vissa föroreningar i form av bl.a. metaller och olja kan förväntas från trafikerade ytor.



KALIX KOMMUN

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av förskolan samt en mindre komplementbyggnad. Planförslaget innebär att prickmark enligt tidigare detaljplan minskas, vilket medför att den byggbara ytan ökar. Den byggbara ytan begränsas dock till 25 % av den sammanlagda fastighetsarean. Förslaget innebär också att användningen ändras från tidigare gällande barnstuga till bostäder (**B**), kontor (**K**) och verksamheter (**Z**).

Användningen bostäder behöver ingen närmare förklaring. Kontor syftar till kontorslokaler för mindre företag. För användningen verksamheter ryms områden för service, mindre lager, tillverkning, försäljning och andra likande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan exempelvis frisörsalong, tandläkare, storkök och lager. Inom användningen (**Z**) kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras i området.

Planen medger en högsta byggnadshöjd på 4 meter. Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, sammanbyggda bostäder får placeras över fastighetsgräns.

Planområdet ska vara tillgängligt och tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas för hela planområdet. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

Stads- och landskapsbild

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påverkar stads- och landskapsbilden negativt då området sedan tidigare är bebyggt.

Service

Närmaste service, såsom vård, skolor och dagligvaruhandel finns i Kalix. Lekplats, golfbana och grönområden för rekreation finns dock i Grytnäs.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planförslaget bedöms kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden före årsskiftet 2021/2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 10 år från den dag planen vinner 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

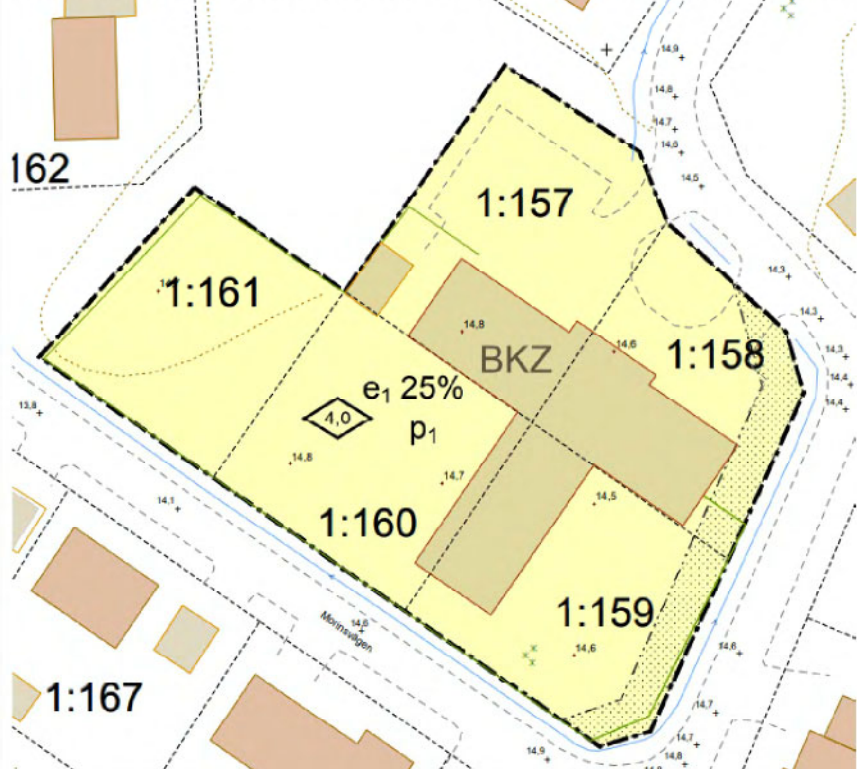
Planförslaget kommer inte att omfatta allmän platsmark.



KALIX KOMMUN

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning som möjliggörs av planen

Fastighet	Ägare	Förändringar
Grytnäs 1:157	Kalix Kommun	 <p>Hela fastigheterna säljs. Planen möjliggör en fastighetsbildning där fastigheterna sammanläggs till en.</p>
Grytnäs 1:158	Kalix Kommun	
Grytnäs 1:159	Kalix Kommun	
Grytnäs 1:160	Kalix Kommun	
Grytnäs 1:161	Kalix Kommun	
Grytnäs 1:161	Kalix Kommun	

Förrättning ansöks hos lantmäterimyndigheten i Norrbottens län. Ansökan om lantmäteriförrättning sker lämpligast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Rättigheter

Inga inskrivna rättigheter berör området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet som krävs för planens genomförande bekostas av sökande, Kalix kommun. Eventuell sammanläggning av fastigheterna bekostas av köparen. Köparen förväntas ha gjort en affärsmässig bedömning att projektet är genomförbart. Kostnader som uppstår inom egen fastighet bekostas av fastighetsägaren.

SAMRÅD

Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse. Handlingarna har reviderats något med anledning av inlämnade samrådsyttranden.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

**KALIX KOMMUN****MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

Planen har upprättats av planingenjör Anders Öqvist och samhällsplanerare Karolina Östberg på Kalix kommun i samråd med sakägare, samhällsbyggnadsnämnden samt länsstyrelsen och lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2021-08-18

REVIDERAD 2021-09-21

Planförfattare,

Anders Öqvist
Planingenjör, Kalix kommun

Karolina Östberg
Samhällsplanerare, Kalix kommun

Antagen av SBN: 2021-09-28**Vunnit laga kraft: 2021-10-22**