

Akt nr:
2514 - P11/1

AU\$2514-P11/1

Upprättade år 2010	Ärendenummer BD1173
Ärende Detaljplan för kv Gamla Staden 15	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

.....¹ band.....²⁹ numrerade sidor.....⁻ ineliggande kartor.....¹ andra kartor *Pm***2514-P11/1**

3

DETALJPLAN FÖR GAMLA STADEN 15

Kalix Kommun
Norrbottens län

Lantmäteriet
Ink. 2011-01-13
Dnr: 301173

2514-P11/1

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och översiktskarta. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Grundkarta

Följande handlingar antas:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

BAKGRUND

Kvarteret gamla Staden tillhör en av del äldsta delarna i Kalix centrum. Här låg tidigare kyrkstadens bebyggelse som under tidigt 1900-tal ersattes med allmänna byggnader som tingshus, kommunförvaltning, häradshäkte samt handel, service och bostäder. Nuvarande Köpmannagatan utgjorde den tidigare kustvägen som förband viktigare orter längs Norrbottenskusten

Fram till 1960-talet utgjorde denna del av Kalix, mittpunkten i centrum. Fortfarande är Köpmannagatan en viktig handlungsgata men den har gradvis förlorat i betydelse, när varuhuset, Domus och Tempo byggdes på 1960-talet och handeln riktades mot trafiken på E4. Senare har den nya Gallerian förstärkt tyngdpunkten för Kalix centrum söderut, mot E4.

Fastigheten Gamla Staden 15 består av ett handels- och bostadshus beläget längs Köpmannagatan samt en äldre lagerbyggnad inne på gården. Här låg tidigare en järnaffär med byggvaruhantering.

Längre in i kvarteret ligger en gammal handelslänga som tidigare var ett karaktäristiskt inslag i den gamla trästaden. I kvarteret med dess omgivning blandas gammal och ny bebyggelse som gradvis kommer att ändra karaktär när staden förnyas. Det finns idag en stor efterfrågan på nya lägenheter i Kalix centrum. Tillgången är dock begränsad.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva förutsättningarna för ett nytt bostadshus i Kalix centrum. Fastigheten Gamla staden 15 sträcker sig djupt in i kvarteret. De inre delarna används till handel/lager. Området har en relativt kal och öppen karaktär. Lagerbyggnaderna skall rivas för att frilägga mark för ett nytt bostadshus.

Närmast gatan ligger ett bostadshus med handel i bottenvåningen som används till försäljning av sport och fritidsutrusning. Det nya planförslaget innebär att de inre delarna av fastigheten nyttjas till bebyggelse.

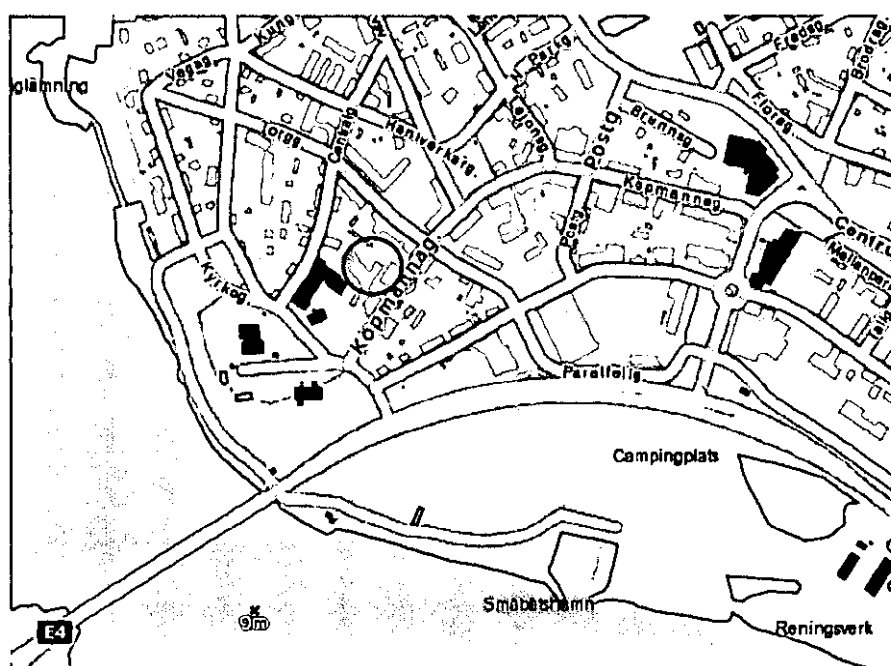
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet omfattas inte av riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap Miljöbalken bedöms inte överskridas.

PLANDATA

Lägesbestämning



Planområdet ligger i Kalix centrum mellan kyrkan och centralparken. Området angränsar till Köpmannagatan i söder.

Bild 1. Planområdet omfattar del av kvarteret Staden i Kalix centrum.

Areal

Planområdet totala areal uppgår till 0,33 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Gamla Staden 15 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Kalix kommun gäller en fördjupad översiktsplan över centralortsområdet antagen 15 maj 1997. I planen anges att gårdsbyggnaden, den gamla handelslängan är bevarandevärd. Projektet har inte direkt stöd i gällande översiktsplan.

Detaljplaner

I gällande detaljplan, fastställd 19 januari 1955, är delar av aktuellt område avsatt för handel i två våningar, i övrigt är marken prickmarkerad.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen enligt 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken.

Miljöbedömning

Enligt PBL 5:18 ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för de detaljplaner där genomförandet kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan och om en miljökonsekvensbeskrivning behövs eller inte. Kommunen anser inte att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan.

I behovsbedömningen anges dock att skuggstudier skall genomföras för att redovisa hur angränsande fastigheter kan komma att påverkas om projektet genomförs.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalix beslutade 2010-02-02 §9 godkänna att en ny detaljplan får upprättas enligt tidigare redovisad projekttid som grund. Handläggningen av detaljplanen skall ske med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och natur

Planområdet är helt plant. Innergården består av kala körbara ytor.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen i denna del av Kalix centrum är av mycket blandad karaktär. Längs Köpmannagatan ligger många äldre bostadshus i två våningar med handel i gatuplanet. Inne på gårdarna finns fortfarande en hel del äldre gårdsbyggnader bevarade. I södra delen av kvarteret dominerar tingshuset med sin stora byggnadsvolym i förhållande till omgivningen mindre skala. I norra delen har successivt en förnyelse av bebyggelsen skett. Här ligger modernare bostadshus i två till fyra våningar. Det är med andra ord en mycket blandad bebyggelsestruktur i kvarteret.



Bild2 Den gamla lagerbyggnaden skall rivas för att ge plats för ny bostadsbebyggelse. Byggnaden har ingen funktion idag. Tidigare användes den som en lagerbyggnad med dåtidens varuhantering.

I planområdet som omfattar fastigheten gamla Staden 15, ligger en huvudbyggnad längs Köpmannagatan. Byggnaden är uppförd i två våningar med handel i bottenvåningen och bostäder i övervåningen. Inne på gården ligger två lagerbyggnader, en äldre träbyggnad uppförd i början av förra seklet och en modernare lagerbyggnad. Tidigare låg en järnaffär som hade behov av att lagra och förvara byggvaror i dessa byggnader. Nuvarande planförslag medger att byggnaden får rivas. Idag är behovet av lager mindre, eftersom varuhantering inte är så skrymmande med nuvarande handelsverksamhet. Kvarteret Gamla Staden får också ett bättre markutnyttjande när nya bostäder uppförs vilket också är bra för Kalix centrum. En förtätning av centrum är en långsiktigt hållbar utveckling och skapar bättre underlag för handel och service. Detta sammantaget motiverar att lagerbyggnaden får rivas.

De inre delarna av fastigheten har en låg utnyttjandegrad med hänsyn till fastighetens centrala läge. Här finns plats att uppföra ett nytt bostadshus under förutsättning att de båda lagerbyggnaderna rivs.

Planen medger att ett nytt bostadshus får uppföras. Byggrätten är fördelad på två byggnadsvolymer i tre respektive fem våningar. Eftersom den nya byggnaden placeras i inre delen av kvarteret så påverkas stadsbilden endast i mindre utsträckning. Den högre byggnadsvolymen reser sig över omgivande bebyggelse men ansluter sig i höjd väl till bostadshuset i norra delen av kvarteret som är uppförd i fyra våningar.

Övriga byggnader som angränsar till planerad bostadsbebyggelse är Tingshuset i söder, ett två vånings bostadshus i väster samt låga gårdsbyggnader i norr och sydost.

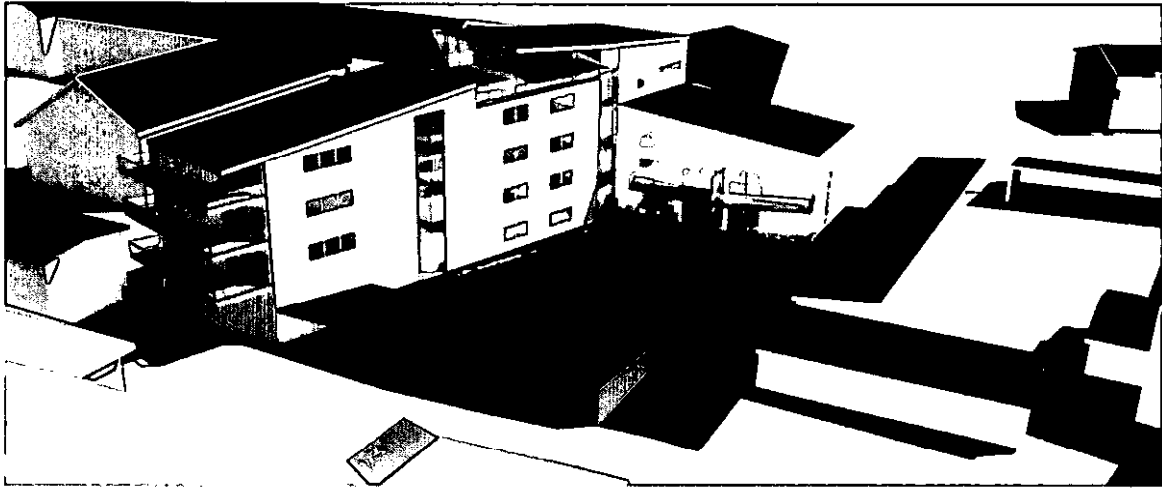


Bild 3 Illustration som visar hur nytillkommande bebyggelse kan gestalta sig. Det nya bostadshuset blir ett vinkelhus som omsluter är en gemensam innergård. Det nya bostadshuset placeras längs den södra respektive västra kvartersgränsen. Norr om nytillkommande bebyggelse skapas en innergård som är väl omsluten av nytillkommande respektive befintlig uthusbebyggelse. Illustration Josefina Nordmark, MAF Arkitektkontor AB.

Friytor

En innergård kan skapas med plats för grönytor och sittplatser. Innergården omsluts av befintliga gårdshus på angränsande fastighet och nytillkommande bostadsbebyggelse.

Service

Genom sitt centrala läge i staden är tillgången till handel och service i stor omfattning. Inom ett avstånd på ca 200 meter finns både dagligvaruhandel och sällanköpsvaror. Inom 500 meter finns tillgång till skolor och förskolor.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god med tanke på sitt centrala läge utmed Köpmannagatan. Angöringen till det nya bostadshuset sker från Köpmannagatan norr respektive söder om befintlig huvudbyggnad. Hänsyn har tagits för tillgänglighetsanpassning i bostadsprojektet. Flerbostadshusen förses med hiss och anpassas för rörelsehindrade. Även utemiljön skall uppfylla tillgänglighetskraven i BBR.

Trafik

Bil

Köpmannagatan trafikeras relativt hårt med ca 5600 fordon per vardagsmedeldygn uppmätt under en vecka november 2008. Trots att den skyltade hastigheten på gatan är 50 km/h har medelhastigheten uppmätts till ca 30 km/h. Det beror på att gatan har höga trafikmängder under dagtid. På kvällarna då framkomligheten är bättre ökar dock hastigheterna. Andelen tung trafik på Köpmannagatorna varierar mellan ca 3-5 %.

Buss

Köpmannagatan trafikeras av lokalbussar. Närmaste bullhållplats ligger vid Grodparken ca 170 meter nordost om planområdet.

Parkering

I Kalix kommun gäller parkeringsnormen för bostäder 10 platser per 1000 kvm våningsyta. Parkeringsbehovet skall lösas inom bostadsfastigheten.

För Kalix kommun gäller följande parkeringsnorm:

Antalet bilplatser per 1000 kvm våningsyta uppdelade på boende och besökare:

Bostäder: $8 + 2 = 10$

Planen medger bygg rätt om ca 2200 kvm våningsyta för nya bostadshus. Huvudbyggnadens övervåning med möjlig tillbyggnad motsvarar 1300 kvm.

Parkeringsbehovet uppgår då till uppdelade på boende och besökare:

Bostäder: $28 + 7 = 35$ p-platser

Totalt: 35 p-platser

Parkeringsplatsen skall placeras mellan nuvarande huvudbyggnad och tillkommande bostadsbebyggelse. Planen ger rätt att bygga carport.

Det finns tillräckligt med plats på innergården för att klara kommunens parkeringsnorm för både nytillkommande och befintliga bostäder under förutsättning att del av angränsande fastighet i norr får användas till köryta. På fastigheten Gamla Staden 3 och 18 redovisas ett y-område som innebär att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet (Gamla Staden 15).

Kunder till butiken får dock parkera på gatan.

Störningar

Buller

Eftersom det nya bostadshuset är placerat inne i kvarteret och skyddas av befintliga byggnader bedöms riktvärdet för buller både mot fasader och uteplatser kunna uppnås. Inga bullerdämpande åtgärder krävs.

Skuggning

Skuggstudier visar att planerad bostadsbebyggelse i mycket liten utsträckning påverkar omgivningen. På vår- och höstkanten kan angränsande bostadshus västerut få en viss skuggning av gavelfasaden som vetter mot planerad bostadsbebyggelse. Solstudier 31 mars/11 september kl. 18.00 visar att omfattande skuggbildningar förkommer för alla hus i kvarteret på grund av solens läge under den delen av året.



*Bild 4. Solstudier 30 juni kl 12.00.
Obetydlig skuggbildning.*



*Bild 5 Solstudier 31 mars/11 september kl 9.00.
Skuggning västerut mot angränsande gavelfasad.*



*Bild 6. Solstudier 31 mars/11 september kl 12.00.
Skuggbildningen berör mest egen innergård.*



*Bild 7. Solstudier 31 mars/11 september kl 15.00.
Skuggbildning mot nordost. Påverkar omgivande fastigheter endast liten omfattning.*

Teknisk försörjning

Värme

Nyttillkommande bebyggelse kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

El, tele bredband

Befintliga ledningsnät finns nedlagt i angränsande gator. Det nya bostadshuset kan anslutas till dessa nät.

Avfall

Utrymme med källsortering av avfall kan upplåtas i planerad carports norra gavel. För att lösa avfallshanteringen bör samverkan ske med fastigheten Gamla Staden 3 som ligger norr om planområdet. Området mellan byggnaderna består av en stor asfaltyta med värdmöjligheter för sopbilar. Sopbilarna nyttjar denna yta för att hämta avfall från angränsande fastighet. Tömning av sopor bör kunna samordnas för de båda fastigheterna.. Sopkärnen får då rullas fram till bilen vid tömningstillfällena. Ett avtal bör upprättas mellan fastighetsägarna.

Avfallstömningen kan även skötas från egen fastighet. Sopbilen kan köra runt huvudbyggnaden, men då kan inte innergården nyttjas fullt ut till parkeringsplatser.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är satt till fem år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

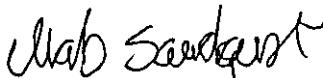
Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av berörd fastighetsägare. Planhandläggare på Kalix kommun är Anders Öqvist.

Planförslaget baserar sig på Josefina Nordmarks skisser MAF Arkitektkontor AB. Hon har även gjort solstudierna till planen.

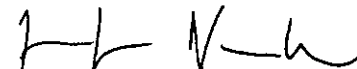
MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad september 2010

Planförfattare:



Mats Sandqvist
Fysisk planerare
MAF Arkitektkontor AB



Josefina Nordmark
Arkitekt SAR
MAF Arkitektkontor AB

Planhandläggare:

Anders Öqvist
Planingenjör
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun

DETALJPLAN FÖR GAMLA STADEN 15

Kalix Kommun
Norrbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningens syfte är att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är inte juridisk bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen skall handläggas med normalt planförfarande, vilket innebär att planen kommer att ställas ut för granskning.

Preliminär tidplan :

Samråd mars 2010

Utställning september 2010

Antagande november 2010.

Planen vinner normalt laga kraft en månad efter antagande under förutsättningar att planen inte överklagas. Detaljplaner får överklagas endast av den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda 13 kap 5§ PBL.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum som planen har vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren ansvarar för hela byggprocessen. Kommunen anvisar anslutningspunkt för det kommunala va.nätet.

AVTAL

Ett nyttjanderättsavtal skall upprättas mellan fastighetsägarna till Gamla Staden 15, 18 och 3. För att klara parkeringsnormen och sophanteringen på fastigheten Gamla Staden 15 krävs att angränsande fastighet Gamla Staden 3 får nyttjas.

HUVUDMANNASKAP

Planen innehåller inga allmänna platser. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av omgivande gator och va-nät.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs för att kunna genomföra projektet. Planen medger att nuvarande huvudbyggnad kan avstyckas från fastigheten Gamla Staden 15. Detta är en framtida möjlighet men det är inte aktuellt idag.

I detaljplanen redovisas på fastigheten Gamla Staden 3 ett 7 meter brett y-område avsedd som köryta. Ett servitut kan bildas med stöd av upprättat nyttjanderättsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla kostnader som uppkommer vid planering och nyexploatering på fastigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Kalix kommun. Planhandlingarna har upprättats i samråd med kommunens tjänstemän på plan- och miljöförvaltningen.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå
Upprättad september 2010.

Planförfattare:

Mats Sandqvist
Fysisk planerare
MAF Arkitektkontor AB

Josefina Nordmark
Arkitekt SAR
MAF Arkitektkontor AB

Planhandläggare:

Anders Öqvist
Planingenjör
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun