

Akt nr:
2514 - P11/5

AU\$2514-P11/5

Upprättade år 2011	Ärendenummer BD111628
Ärende Detaljplan för del av kv Blixten	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

...../..... band

..... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

...../..... andra kartor *PM*

2514-P11/5

Lantmäteriet
Ink. 2011-12-29
Dnr: <i>BD111628</i>

2514-711/5

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV. BLIXTEN

Kalix Kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Följande handlingar antas:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

BAKGRUND

Planarbetet inleddes våren 2008. Utgångspunkten för planarbetet var ett utredningsförslag som omfattade två punkthus i fem våningar placerade på parkeringsplatsen/grillen mellan den gamla telegrafstationen och Grodiparken i kv Blixten. Planförslaget tillsammans med MKB skickades ut på samråd. Omfattande kritik framfördes från länsstyrelsens sida som deklarerade att de skulle överpröva planen om kommunen skulle gå vidare och anta planen. Senare har exploatören Kalixbo bestämt att omarbeta planutformningen. I stället för två punkthus har ett nytt förslag utarbetats av ny arkitekt. I det nya förslaget redovisas ett bostadshus placerat på den norra delen av parkeringsplatsen. Planhandlingar och MKB har därefter utformats efter de nya förutsättningar som har presenterats av Kalixbo.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva de planmässiga förutsättningarna kring ett bostadsprojekt på del av kv. Blixten. Bostadsprojektet avser ett flerfamiljshus som föreslås uppföras på en fastighet som i dagsläget består av en parkering samt en snabbmatsrestaurang mellan Grodparken och telegrafstationen i centrala Kalix.

Den planerade byggnaden är uppdelad i tre volymer, där mittpartiet är 5 våningar och de två flyglarna fyra våningar. Totalt rymmer flerbostadshuset 23 lägenheter.

Bostadsprojektet angränsar till kulturhistoriskt värdefulla miljöer såväl väster- som österut. Den närliggande gamla telestationen, som är Q-märkt samt utgör en viktig fondbyggnad i enlighet med PO Hallmans gamla grundprinciper i stadsplanen, riskerar att påverkas negativt av den nya bebyggelsen. Även den karakteristiska och väl uppskattade Grodparken, som också klassas som historiskt värdefull miljö, riskerar att påverkas av bostadsbebyggelsen. För att minimera risken för påverkan på stadsbild och kulturmiljö har planbestämmelser införts.

Köpmannagatan är en huvudgata i Kalix med omfattande trafik. Placeringen av den nya byggnaden har därför påverkats av trafiken. Byggnaden har placerats i den norra delen av tomten, med gavelfasaden vänd mot Köpmannagatan för att minimera risken för bullerstörningar i lägenheterna och balkongerna.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet omfattas inte av några riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap Miljöbalken bedöms inte överskridas.

Kvävedioxidutsläppen som kommer främst från biltrafiken kan dock under vinterhalvåret vara höga. Under 2002 uppmättes ett kvävedioxidmedelvärde av 21,8 ug/m³. Nuvarande gränsvärde för vinterhalvåret är 50ug/m³ och för dygnsmedelvärde gäller 75 ug/m³. Vid ett tillfälle uppmättes halter över 60 ug/m³. Mätpunkten låg vid Nygatan vid Förvaltningsbyggnaden. Alla år som mätningar genomförts så har kvävedioxidhalterna legat under gällande gränsvärden, men bland de högsta värdena av de kommuner som deltog i den luftundersökningen år 2002/2003. Nya och utökade luftmätningar kommer att ske i Kalix under hela 2009.

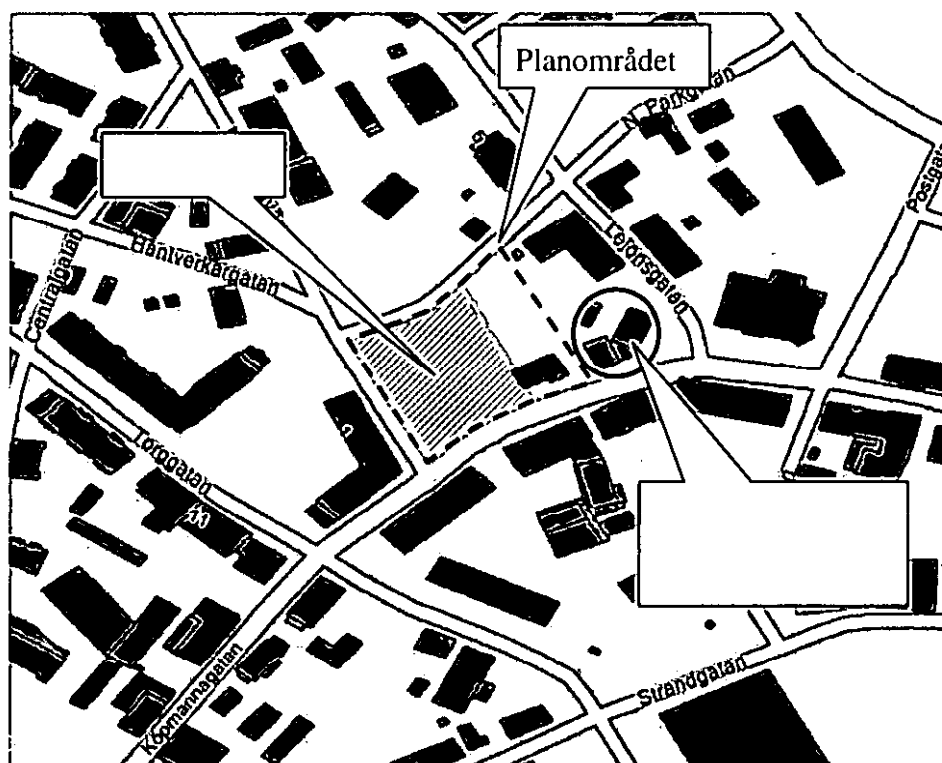
PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar kv. Blixten 3, 4 och 6, samt Centralparken, mer känd som Grodparken, beläget i de centrala delarna av Kalix centrum. Omgivande verksamhet utgörs av handel, bostäder samt kontor.

Mot söder avgränsas området av den relativt hårt trafikerade Köpmannagatan, i norr av Norra Parkgatan samt i väster av Morjärsvägen. Mot öster ligger planområdet i nära anslutning till den kulturhistoriskt värdefulla telegrafstationen, tillika viktig fondbyggnad i stadsrummet helt i överensstämmelse med stadsplanens grundare PO Hallmans planintentioner.

Den gamla telestationen på Blixten 2 har en hög takvåning och präglas av nationalromantiska drag och är redan i Norrbottens museums utredning från 1984 utpekad som kulturhistoriskt värdefullt och ett av ortens minnesmärken. Fastigheten är också skyddad i gällande plan.



1:ans
stning
ig

Areal

Planområdet totala areal består av ca 4 800 kvm mark. Fastigheten för det nya bostadshuset utgör ca 2000 kvm medan Grodparken består av ca 2800 kvm.

Markägförhållanden

Fastigheterna Blixten 3 och 4, som består av parkeringsyta, ägs av Kalix kommun medan fastigheten Blixten 6, innefattande kioskverksamhet, är privatägd mark. Grodparken ägs av Kalix kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Kalix kommun gäller en fördjupad översiktsplan över centralortsområdet antagen 1997-05-15. I översiktsplanen hänvisas till en grön- och trädplan där problematiken gällande en god miljö för tätortsinvånarna diskuteras. Det anses här inte vara tillräckligt att ställa krav på

hushöjder, exploateringsgrad och liknande för att skapa en sådan miljö, utan krav ställs också på byggherrarna att de skall vara beredda på att uppföra hus som väl anpassas till sin omgivning. Dessutom anses vegetationen och parkerna ha utomordentligt stor betydelse för tätortsmiljön. En idéskiss redovisas i översiktsplan hur en utvidgning av Grodparken innefattande hela planområdet kan gestalta sig.

Detaljplaner

I gällande detaljplan för Kalix centrum, som vann laga kraft 1989-06-29, anges markanvändning för planområdet till, allmän parkering samt handel i ett plan. För Grodparken gäller en detaljplan rubricerad "Kv Västra Skolan och Gamla Staden" som vann laga kraft 1989-03-29. Morjärvsvägens gatuområde väster om parken har av tradition varit brett. I gällande detaljplan är gatumärket 18 meter bred vilket medför att del av nuvarande parkområde ligger i gatuområdet. Gatuområdet bör anpassas till befintlig gatubredd.

Grön- och trädplan

En grön- och trädplan togs fram över Kalix centrum 1988 som överblickar grönkaraktären och beskriver de behov av förändringar och förbättringar som behöver genomföras för att ge Kalix en grönare och lummigare karaktär. Här beskrivs Centralparken, bättre känd som Grodparken, som stadens stadsträdgård där lugn och harmoni oftast råder. Parken fanns med redan i PO Hallmans bygnadsplan som en romantisk park med vindlande gångar. Numera har den, med sin nedsänkta "parterr", sin inramning och sina dammar, något av renässansens trädgårdsideal över sig. Den beskrivs äga ett kulturhistoriskt värde eftersom den funnits tämligen länge samt att den varit oerhört uppskattad.

När grön- och trädplan upprättades var parken ganska nedgången. I planen föreslogs renovering och upprustning av parken. Detta har sedermera utförts och markbeläggning, belysning och utsmyckning har ersatts med materiel som bättre harmonierar med parkens ursprungliga karaktär. Även en utvidgning föreslogs på nuvarande parkeringsplats österut. På utredningsområdet södra del föreslogs ett kioskorg som har utförts.

De resterande kala parkeringsytorna redovisades i grön- och trädplan en central lekplats, en utvidgning av Centralparken med många olika lekaktiviteter i fin miljö. Även öppna ytor förespråkades för rörelselek samt robusta lekbuskage. Denna utvidgning har inte genomförts och marken används idag till parkering.

Utvidgningen av parken på utredningsområdet skulle bidra till att en länk skapas mellan denna och telestationen. Kiosken med tillhörande kioskorg förväntades bli ett tillskott till miljön samtidigt som den avsåg att knyta an till såväl telestationen som Centralparken. På så vis skulle både tidningsläsare och glassätare lockas naturligt in till parken på ett naturligt sätt.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen enligt 3 och 4 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 gjorde inledningsvis bedömningen i det första bostadsprojektet att planens genomförande inte borde medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen i Norrbotten delade inte kommunens uppfattning och gjorde därför i ett samrådsyttrande 2008-03-03, bedömningen att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning bör genomföras samt en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Miljöbedömning står för den processen som i vilken miljökonsekvensbeskrivningen upprättas. I processen ingår samråd mellan kommunen, byggherren, ansvarig arkitekt och planförfattare.

Miljöbedömning inleddes under hösten 2008. I det första bostadsprojektet bedömdes bullervärdena överskrida gällande riktvärden, samt att stadsbild såväl som kulturmiljön bedömdes påverkas negativt. Bostadsprojektet omarbetades därefter gång på gång för att bättre anpassas till omständigheterna.

Miljökonsekvensbeskrivningen har successivt kompletterats med förslag till nya åtgärder.

Plan och Miljönämnden beslutade 2009-02-03 att godkänna miljökonsekvensbeskrivningen och de åtgärder som föreslås bör i möjligaste mån konkretiseras i planbestämmelser.

Då länsstyrelsen fortfarande inte ansåg att de kompletterade förslagen varken uppfyllde behovet av parkeringsplatser eller gällande riktvärden för buller ritades bostadsprojektet om av en ny arkitekt. Därefter kompletterades miljökonsekvensbeskrivningen ytterligare en gång.

I det nya bostadsprojektet föreslås en byggnad som har placerats i den norra delen av tomten där påverkan från trafiken från Köpmannagatan är mindre. Byggnaden kommer att påverka stadsbild och synas i bakom telegrafstationen i Köpmannagatans fond i riktning västerut.

Kommunala beslut

Plan- och miljöförvaltningen beslutade i januari 2008 att ny detaljplan får upprättas för kv. Blixten för uppförande av ny bostadsbebyggelse. Handläggningen av detaljplanen skall ske med normalt planförfarande.

Enligt ett samrådsyttrande från Länsstyrelsen beslutades 2008-03-03 att en miljöbedömning bör utföras samt en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas.

Plan och Miljönämnden beslutade 2009-02-03 att godkänna miljökonsekvensbeskrivningen och de åtgärder som föreslås bör i möjligaste mån konkretiseras i planbestämmelser.

Nytt utredningsförslag tas fram som redovisar ett bostadshus. Planhandlingar bearbetas och anpassas till det nya utredningsförslaget. Plan och Miljönämnden beslutade 2009-06-02 att ställa ut det nya bearbetade planförslaget

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och natur

Planområdet är helt plant och består till största del av parkmark med gräsbelagda ytor en del och hårdbelagda gångstråk. Marken för den planerade bostadsbebyggelsen är i nuläget helt asfalterad. Parkeringsytan avgränsas tydligt mot parken av en björkrad.

I mitten av parken finns en avlång damm. Parken omgärdas av lummigt buskage och gamla höga björkar. De gamla björkarna bidrar till stadsbilden i gaturummet och är ett starkt grönt inslag i staden. De bör därför så långt som möjligt bevaras. Många träd är dock i dåligt skick och måste successivt bytas ut. Även i angränsning till telegrafbyggnaden finns ett antal gamla björkar som riskerar att påverkas av den nya bebyggelsen.

Bebyggelseområden

På fastigheten där den planerade bebyggelsen skall uppföras finns i dagsläget en mindre grillkiosk samt en parkeringsplats. Grillkiosken skall flyttas, troligtvis till Folkets Hus-parkeringen väster om Folkets Hus. Fastigheten avgränsas mot Grodparken med en hög trädrad av gamla björkar. Den gamla telegrafbyggnaden öster om planområdet har en hög takvåning, vilket gör att byggnaderna blir relativt höga trots sina ringa våningstal. Då grillkiosken är en relativt låg byggnad kan den, tillsammans med parkeringsytan, uppfattas som ett glapp i stadsbilden. Ingen tydlig sammanhållen struktur finns längs sträckan mellan parken och telegrafbyggnaden, vilket motiverar ny bebyggelse på fastigheten.



Bild 2. Planområdet består i nuläget bland annat av en mindre grillkiosk (11:ans Gatukök).



Bild 3. Resterande markyta norr om grillkiosken består av ett 20-tal parkeringsplatser.

Bebyggelsen längs Köpmannagatan består av lamellhus i varierande våningstal och fasadtyper. Våningstalen uppgår till mellan en och fyra våningar och husen är placerade tätt intill gatan med plats för innergårdar på baksidan. I kvarteret Länsman däremot, norr om Grodparken i korsningen Morjärvsvägen och Norra Parkgatan, finns en relativt hög bebyggelse. Här ligger ett punkthus med fem våningar beläget i nära angränsning till planområdet. Vidare bebyggelse längs Morjärvsvägen har en liknande struktur.



Bild 4. Bilden visar stadsbilden längs Köpmannagatan alldeles intill planområdet, sett från väster.



Bild 5. Norr om planområdet ligger ett femvåningspunkthus av liknande karaktär som de som planeras på kv. Blixten.

Planförslaget omfattar ett nytt flerbostadshus i fem våningsplan med två flyglar i fyra våningsplan. En mindre tillbyggnad för avfall och förråd samt én carport och ett cykelskjul planeras även inom fastigheten. Förslaget har tagits fram av Tirsén & Aili Arkitekter på uppdrag av Kalixbo. Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Kalixbo skall äga och förvalta bostäderna.

Flerbostadshuset byggs med källare som inhyser tvättstuga. Markplanet innehåller entré samt lägenheter. Sammanlagt består nybyggnationen av 23 lägenheter med största andelen 1 RoK, men även 3 RoK. Samtliga lägenheter får tillgång till balkong, alternativt markterrass. Huset är dessutom utrustat med hiss till samtliga våningsplan.

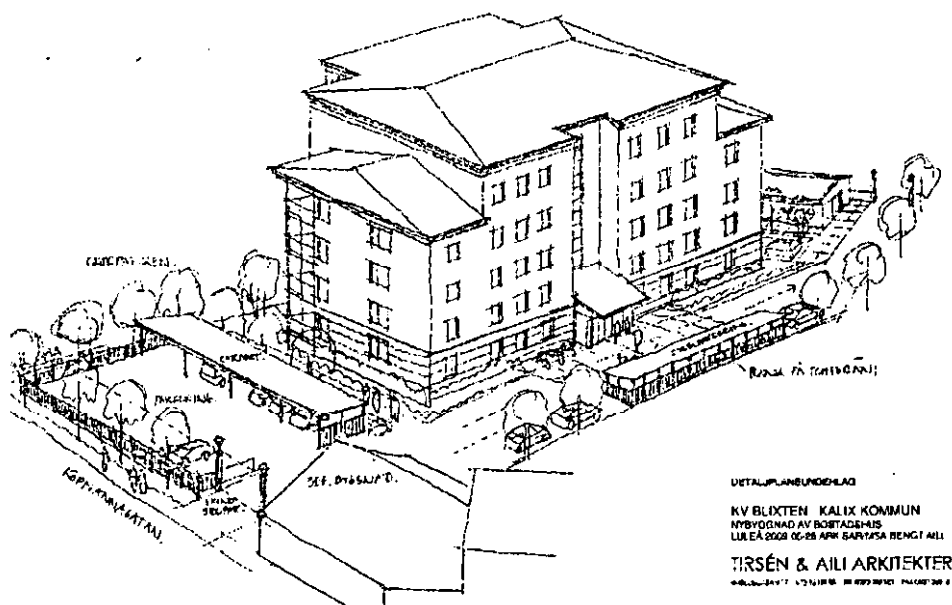
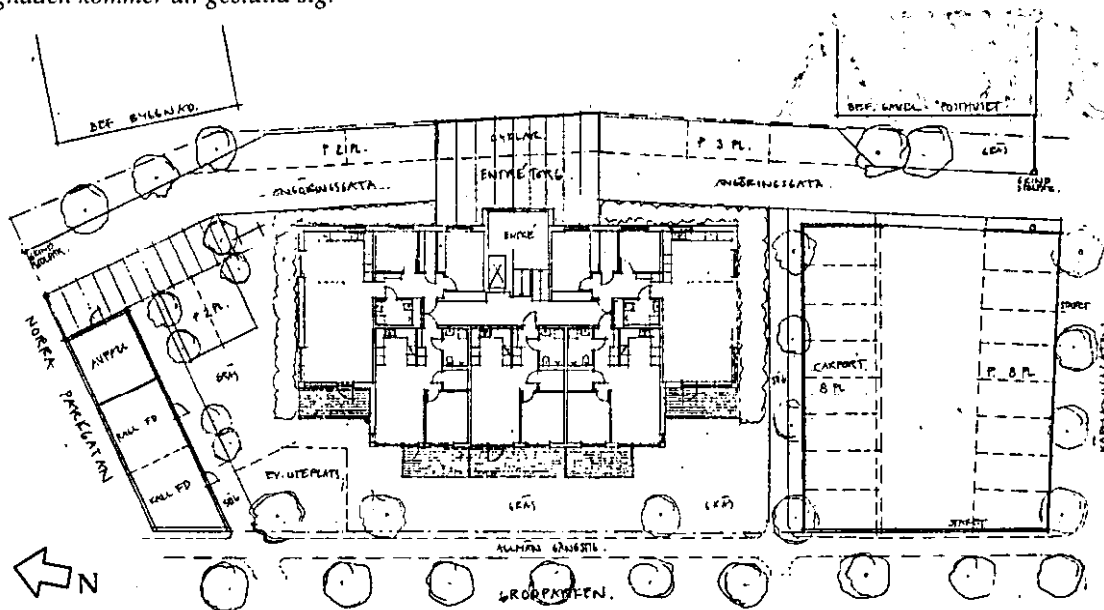


Bild 6. Illustration som visar hur den nya byggnaden kommer att gestalta sig.



DETALJPLANEUNDERLAG

KV BLIXTEN KALIX KOMMUN
 NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS
 LULEÅ 2008-05-28 ARK SARVMSA BENGT AILI

TIRSÉN & AILI ARKITEKTER
 SMEDJEGATAN 17 972 03 LULEÅ TEL 0920 303140 FAX 0920 303141

Bild 7. Situationsplan som redovisar tomtens disposition och placering av den nya byggnaden.

Projektet innehåller en rektangulär byggnad orienterad med långsidan mot parken. Bostadsentrén är riktad mot telegrafbyggnaden i öster. Samtliga balkonger och markterrasser vetter mot Grodparken till med goda ljusinsläpp större delen av dagen samt trivsam utsikt mot parkområdet. Huskroppen avdelas vertikalt i volym, dels med indraget trapphus, dels med lägre sidoflyglar, vilket bidrar till att skala ned huset. Markplanet avskiljs från resten av byggnaden med en markerande sockel.

Huskroppen är placerad centralt på tomtplatsen för att undvika direkt kontakt med den hårt trafikerade Köpmannagatan. Placeringen motiveras av de tidigare utförda bullerberäkningarna på området, vilka visar att riktvärdena troligtvis uppnås här. Den mest utsatta delen av planområdet närmast Köpmannagatan nyttjas till parkeringar, vilka avskärmas med staket och högre växtlighet mot gatan till.

Då huskroppen ej placeras i liv med telegrafbyggnaden riskerar planområdet även fortsättningsvis att uppfattas som ett glapp i stadsrummet, eftersom nuvarande grill avses att flyttas och ersättas med en parkeringsplats. Det nya bostadshuset placeras mitt på nuvarande parkeringsplats och kan påverka fonden sett från Köpmannagatan västerut. Planerat bostadshus är avsevärt högre än telegrafstationen och kommer att sticka upp bakom telegrafbyggnaden.

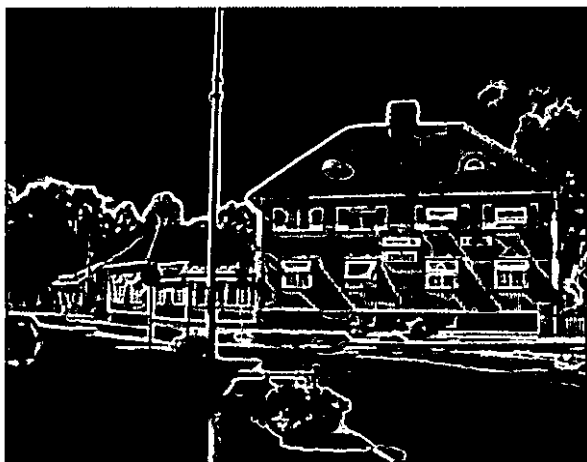


Bild 8. Den gamla telestationen utgör en fondbyggnad i korsningen vid Köpmannagatan och Lejongatan. Byggnaderna har av Norrbottens museum utpekats som kulturhistoriskt värdefulla och är ett av ortens minnesmärken.

Med anledning av det bullerutsatta läget från Köpmannagatan har den nya byggnaden placerats mitt på tomten. Byggnaden är orienterad med gavelfasaden mot Köpmannagatan. Bullerutredningen baserar sig på det tidigare utredningsförslaget innehållande två punkthus. I den senare bullerberäkningen användes ingångsvärdet 30 km/timmen på Köpmannagatan, eftersom trafikutredningen visade att medelhastigheten låg på den nivån. Även om planförslagen har förändrats så kan man bedöma att gavelfasaden inte kommer att utsättas för bullernivåer överstigande riktvärdet mot fasad på 55dBA ekvivalent nivå. För att säkerställa att inte bullernivåerna överstiger riktvärdet, införs en planbestämmelse om högsta tillåtna hastighet om 30 km/tim på Köpmannagatan vid planområdet.

För att skapa en tydlig gräns mellan den privata bostadsfastigheten och det offentliga parkrummet föreslås ett gångstråk inom parkområdet, längs bostadsfastigheten i väster. På så vis behålls tillgängligheten genom kvarteret med möjlighet för allmänheten att antingen gå eller cykla här. Gångstråket bör avskiljas med ett lågt staket samt växtlighet för att tydligt avgränsa parken mot bostadsfastigheten.



Bild 9. Grodiparken, med sin nedsänkta "parterr", grönskande inramning och sina dammar, har något av renässansens trädgårdsideal över sig.

Friytor

En gemensam uteplats kan anordnas i västra delen av planområdet närmast parken. Alla lägenheter får tillgång till balkonger som vetter mot parken.

Service

Genom sitt centrala läge i staden är tillgången till service stor. Inom ett avstånd på ca 200 meter nås ett stort utbud av handel, restauranger och övrig service vid exempelvis Kalix Galleria samt utmed Köpmannagatan. Köpmannagatan var ursprungligen huvudgatan i staden, där den mynnar ut vid kyrkan, men förlorade i betydelse när riksväg 13, nuvarande E4 byggdes söder om Kalix centrum. Centrum tyngdpunkt har ytterligare förskjutits när Kalix nya galleria uppfördes. Utbudet av handeln längs Köpmannagatan är på väg att försvagas vilket blir särskilt tydligt när man närmar sig kyrkan.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god med tanke på sitt centrala läge utmed Köpmannagatan. In- och utfart till området sker dels i den sydöstra delen av planområdet, dels i den nordöstra delen. In- och utfarterna skall uppfylla tillgänglighetskrav för sopbilar samt utrymningsfordon. Tillräckligt med utrymningsbehov som krävs vid angöring och parkering av fordon mellan husen skall dessutom finnas.

Det planerade gångstråket mellan bostadsfastigheten och Grodiparken ökar tillgängligheten för allmänheten inom kvarteret.

Hänsyn har tagits för tillgänglighetsanpassning i bostadsprojektet. Flerbostadshuset förses med hiss och anpassas för rörelsehindrade. Även utemiljön skall uppfylla tillgänglighetskraven.

Trafik

Bil

Planområdet angörs med bil antingen via Köpmannagatan i söder eller Norra Parkgatan i norr. 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. Enligt bullerberäkningar gjorda på området visar det sig att sänkt hastighet skulle bidra till betydligt minskat buller, något som borde motivera att hastigheten sänks. En sänkning av hastigheten på Köpmannagatan till 30 km/timmen föreslås på sträckan vid kv Blixten.

Morjärsvägen väster om planområdet trafikeras inte i lika hög utsträckning som Köpmannagatan, utan har en uppmätt trafikmängd på ca 1800 fordon per årsmedeldygn. Norra Parkgatan är betydligt lugnare.

Andelen tung trafik på gatorna varierar mellan ca 3-5 %.

Gång- och cykel

Planområdet ligger i anslutning till stråk och vägar där goda förutsättningar ges för gång- och cykeltrafikanter. En ny gångväg planeras i parken längs bostadsmarken västra gräns, som sammanbinder Köpmannagatan med Parkgatan.

Buss

Köpmannagatan trafikeras av lokalbussar och närmaste bullhållplats ligger alldeles söder om Grodparken i direkt anslutning till planområdet. Planområdet ligger dessutom inom behagligt avstånd till övriga busshållplatser i centrum, exempelvis Folkets Hus.



Bild 10. Utmed den södra delen av planområdet finns en busshållplats namngiven som Grodparken. Här trafikeras lokaltrafikens linje 4.

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: $8 + 2 = 10$

Projektet i kv. Blixten innehåller 2036 kvm våningsyta för bostäder..

Parkeringsbehovet uppgår då till uppdelade på boende och besökare:

Bostäder: $16 + 4 = 20$ p-platser

Totalt: 20 p-platser

Projektet klarar kommunens parkeringsnorm. På situationsplanen redovisas 23 st p-platser vilket väl täcker behovet.

När bostadsområdet byggs försvinner ca 20-25 allmänna parkeringsplatser som idag betjänar centrumhandeln. På Folkets Hus tomten finns i gällande detaljplan parkeringsplatser som inte idag är iordningställda till parkering. Mer parkeringsplatser går att anordna i denna del av centrum, även om de ligger ca 200m öster om planområdet och kanske inte direkt betjänar centrumhandeln längs Köpmannagatan. När planen genomförs och parkeringsplatser försvinner, kommer troligtvis trycket på gatuparkeringarna längs Köpmannagatan att öka.

Störningar

Buller

Med anledning av närheten till den hårt trafikerade Köpmannagatan har mätningar av trafikmängden utförts, vilka legat till grund för bullerberäkningar.

Riktvärdet för buller som gäller för nybyggnad av bostäder intill befintliga gator är att den dygnsekvivalenta ljudnivån framför fasad till boningsrum inte får överstiga 55 dB(A). Maximalnivån får uppgå till 70 dB(A) på uteplatser. Vid avstegsfall kan man acceptera upp till 65 dB(A) framför fasad, om minst hälften av boningsrummen vetter mot en tyst sida med högst 45 dB(A).

Mätningar av trafikmängden har utförts av Vägverket konsult på Köpmannagatan och Morjärvsvägen under en vecka mellan 2008-10-21 och 2008-10-29. Medelhastigheten för Köpmannagatan uppmättes till 29 km/h trots att den skyltade hastigheten är 50 km/h. De låga hastigheterna beror på att gatan har höga trafikmängder under dagtid. På kvällarna då framkomligheten är bättre ökar hastigheterna.

Trafikmängden på Köpmannagatan uppgick till 5600 fordon/dygn. Övriga gator har lite trafik. Den södra delen av planområdet är starkt påverkat av buller. Planförslaget har tagit hänsyn till de bullernivåer som gäller inom området genom att placera byggnaden mitt på tomten och parkeringsplatsen närmast Köpmannagatan på den bullerutsatta delen. En carport avses att uppföras närmast bostadshuset parallellt med Köpmannagatan. Carporten fungerar som bullerskärm. I norr mot Parkgatan skall ett sophus uppföras som bidrar till att reducera bullret mot bostadshuset. Placeringen av balkongerna i hörnen av byggnadskropparna avskärmar trafikbullret från trafikens ena riktning.

Riktvärdet för buller på 55dBA mot fasad bedöms inte överskridas under förutsättning att den tillåtna hastigheten på Köpmannagatan sänks till 30 km/timmen.

Skuggning

Skuggstudier visar att angränsande fastigheter öster om bostadsområdet skuggas på eftermiddagen. Parken och de planerade uteplatserna blir väl solbelysta.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt till fjärrvärmenätet. Källsortering för sopor äger rum utomhus i sophus placerat i norra delen av planområdet. Avfallet hämtas och transporteras bort. Inom parkområdet finns en transformatorstation.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är satt till fem år.

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 maj 2009

Planförfattare:

Mats Sandqvist

Mats Sandqvist
Fysisk planerare
MAF Arkitektkontor AB

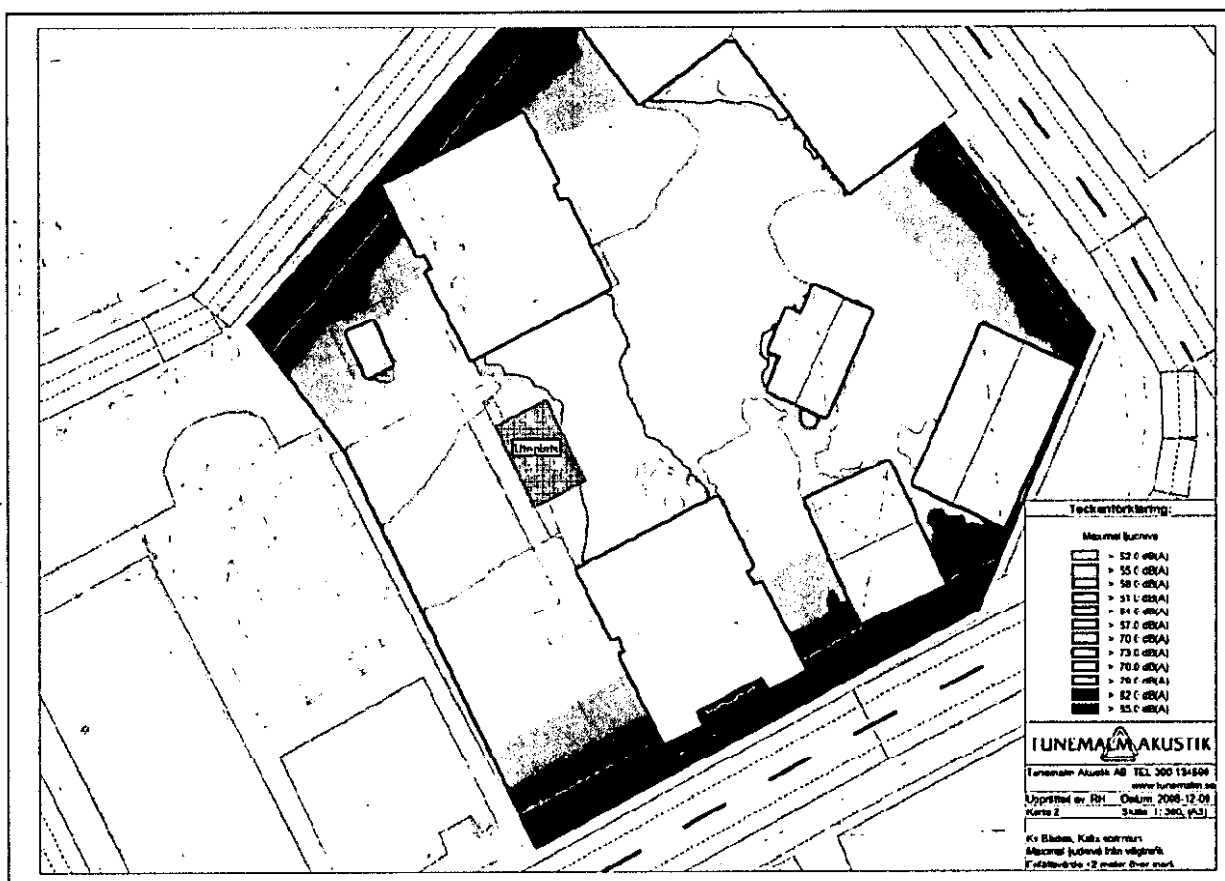
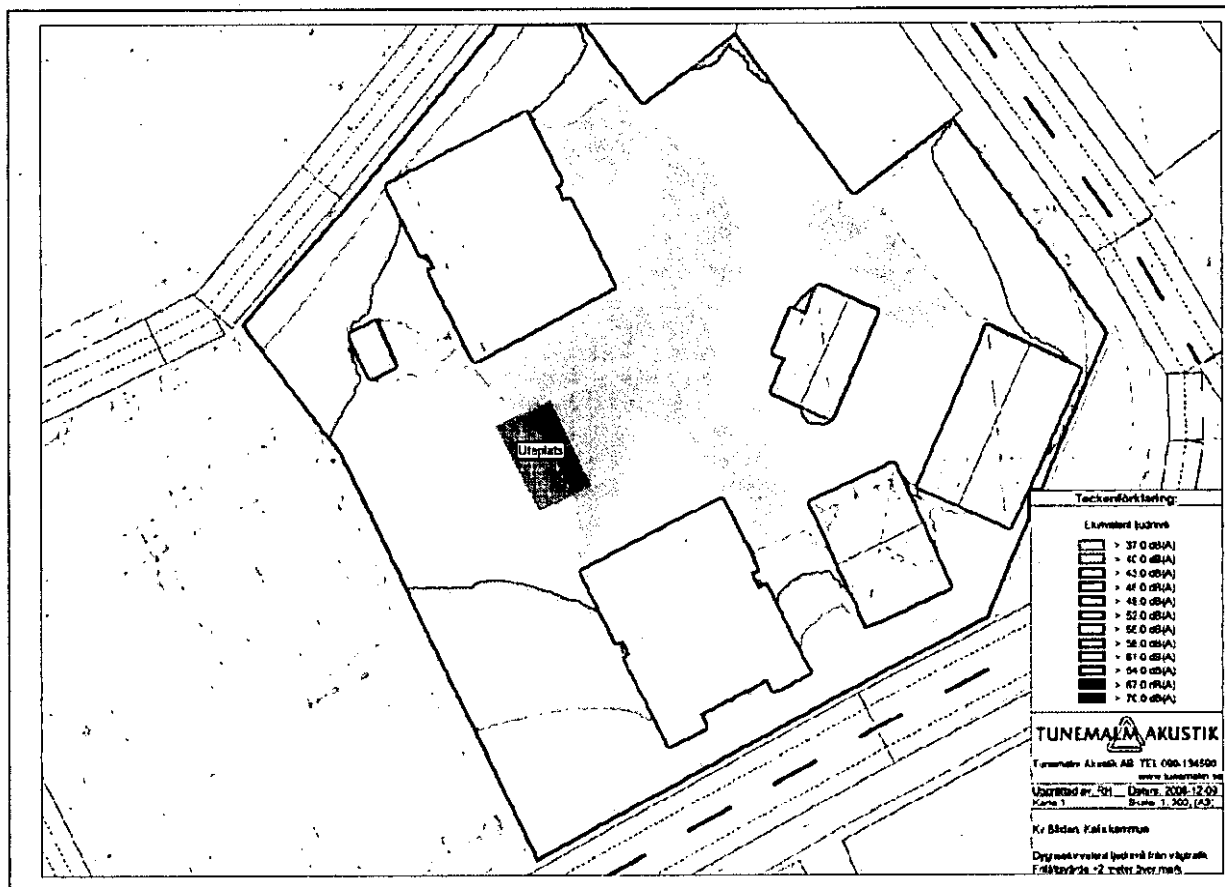
Frida Eriksson

Frida Eriksson
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor AB

Planhandläggare:

Anders Öqvist
Planingenjör
Plan- och miljöförvaltningen, Kalix kommun

BILAGA 1 – Bullerkartor över bostadsfastigheten



DETALJPLAN FÖR DEL AV KV. BLIXTEN

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 09

Utställning juni 09

Antagande augusti 09.

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

Byggherren Kalixbo, ansvarar för planens genomförande. Genomförandet innebär att grillkiosken måste flyttas för att ge plats för bostadsbebyggelsen. Kommunen kan erbjuda ny mark vid Folkets Hus. Kalix kommun ändrar detaljplanen, genomför flyttningen av grillkiosken. En ny fastighet bildas och marken ställs i ordning på den nya platsen. Kalix kommun får sedan ersättning från Kalixbo för flyttkostnaderna.

Kalixbo uppför och iordningställer bostäderna och kvartersmarken. En gångväg skall anläggas i parken. Anläggande av gångvägen kan ingå i byggentreprenaden. Gångvägen byggs då i Kalixbo:s regi och överlämnas till kommunen efter färdigställande.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark på planområdet, vilken utgörs av Grodparken. Kommunen ansvarar för befintliga vatten-, avlopps-, och dagvattenledningar.

AVTAL

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Kalix kommun och Kalixbo. I exploateringsavtalet regleras frågor om flytt av grillkiosk, iordningställande av ny mark för grillkiosk, planläggningskostnader, marköverlåtelse, fastighetsbildning, anslutningar av ledningsnät, byggande av gångväg i park mm.

Köpeavtal skall upprättas mellan Kalix kommun och ägaren till fastigheten Blixten 6 (grillen). Kalix kommun måste också upplåta ny mark för grillkioskens behov vilket kan regleras i samma avtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploateringsområdet (blivande bostadsområde) bestående av fastigheterna Blixten 3, 4, 6 och del av kommuns park och gatumarksfastighet Kalix 4:11 måste ombildas till en fastighet, vilket lämpligen sker i en lantmäteriförrättning genom en fastighetsreglering. Det berörda markområdet överförs då till en exploateringsfastighet med stöd av de köpeavtal som har upprättats. Lantmäteriet får bestämma vilken av fastigheterna Blixten 3, 4, 6 som skall bli exploateringsfastighet. Angränsande mark överförs då till denna fastighet med stöd av detaljplanen.

För transformatorstationen kan en ny fastighet bildas. Alternativt kan marken upplåtas med nyttjanderättsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet utförs och handläggs av Kalix kommun som senare tar betalt av exploatören, Kalixbo. Kalixbo bekostar helt genomförandet av planen.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Buller

Två trafikbullerberäkningar har utförts av Tunemalm Akustik AB, Umeå, i september respektive december 2008. Beräkningarna är utförda med beräkningsprogrammet Cadna/A version 3.7.123 och programmet beräknar ljudnivån i flera gridpunkter med 0,5 m avstånd som sedan omräknas till en färgkarta. Alla beräkningar är utförda på en höjd av +2 meter över mark och avser frifältsvärden d.v.s. utan inverkan av fasadreflex. Ytterligare bullerberäkningar kommer inte att utföras när det nya projektet har anpassats till rådande bullersituation.

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 maj 2009

Planförfattare:



Mats Sandqvist
Fysisk planerare
MAF Arkitektkontor AB



Frida Eriksson
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor AB

Planhandläggare:

Anders Öqvist
Planingenjör
Plan- och miljöförvaltningen, Kalix kommun