

Akt nr:
2514-P12/5

AU\$2514-P12/5

Upprättade år 2012	Ärendenummer BD121011
Ärende Detaljplan för del av kv Tor	
Kommun Kalix	
län Norrbotten	

Till akten hör

...1... band

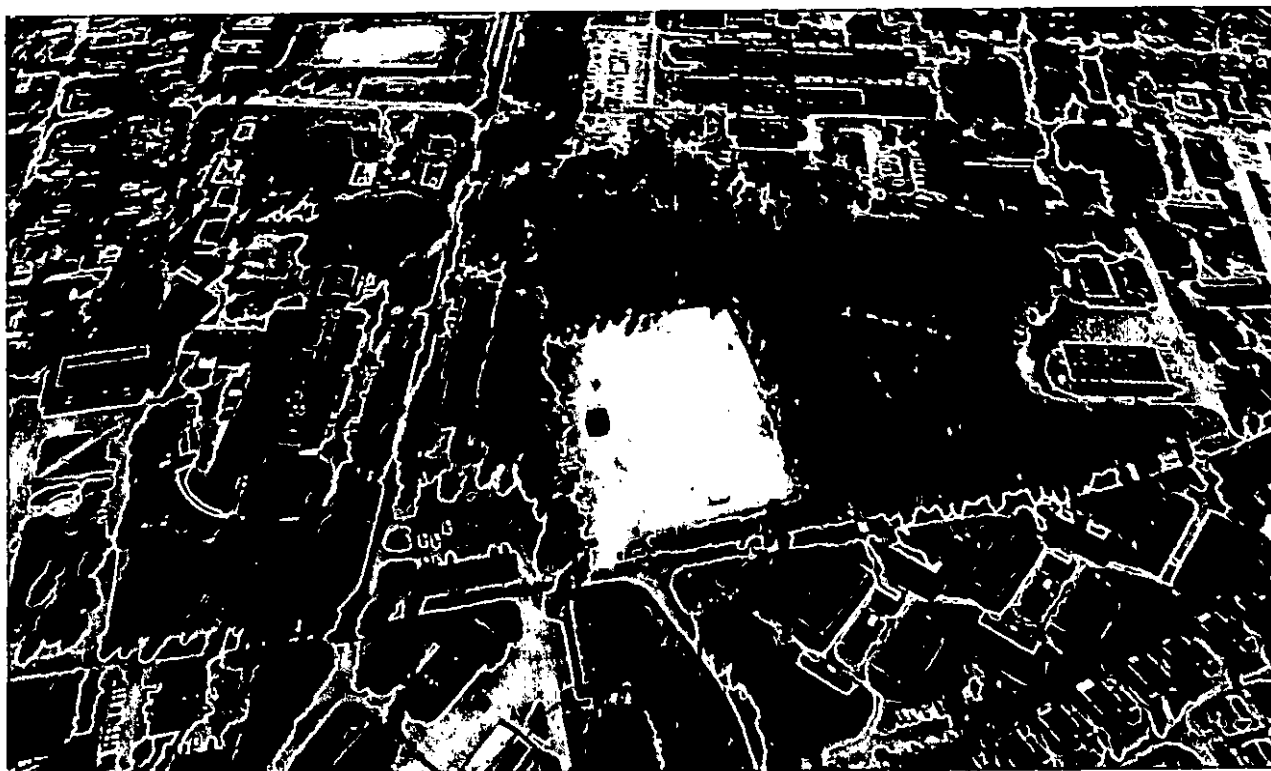
...22... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

...1... andra kartor

2514-P12/5

P



Detaljplan för
DEL AV KV TOR

Kalix kommun, Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Följande handlingar antas:

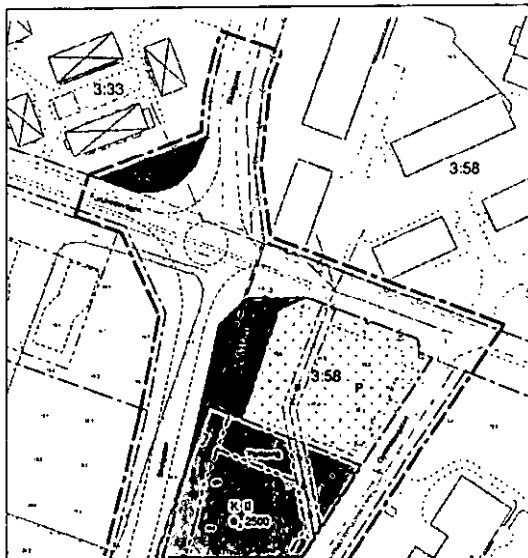
- Plankarta med bestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder inom Furuheden. I denna del av Kalix ligger sjukhuset samt många skolor och utbildningslokaler. Det finns ett visst behov av nya bostäder för sjukhusets personal eller elevbostäder till Naturbruksgymnasiet som drivs av Landstinget. Marken ägs av Norrbottens Läns Landsting som kommer att vara byggherre och förvalta bostäderna.

PARALLELLA PLANPROCESSER

Kommunen genomför parallellt en detaljplanprocess som innebär omläggning av Skolgatan. Kommunens nya detaljplan angränsar till planområdet i öster.



Kalix kommun utarbetar parallellt en detaljplan som angränsar mot denna detaljplan. Bilden visar planutformningen under samrådsskedet. I väster illustreras planutformningen till "Detaljplan för del av kv Tor"

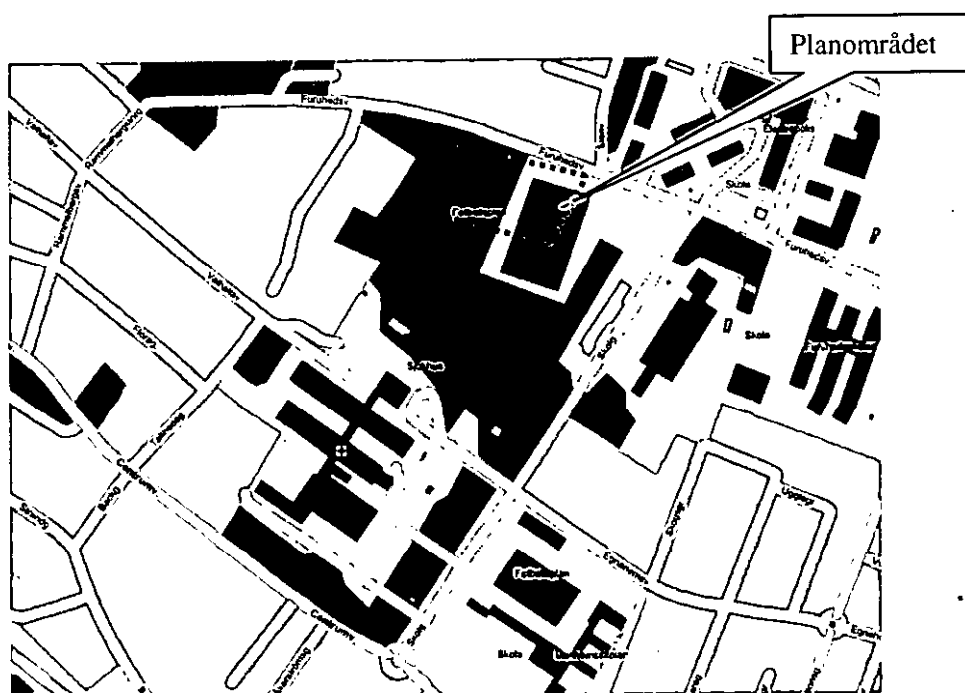
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt miljöbalken. Enligt kommunens bedömning kommer detaljplanens genomförande inte att leda till betydande miljöpåverkan. Inget överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten eller luft (5 kap MB) kan befaras. Byggprojektet motverkar inte kommunens miljökvalitetsmål. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med Miljöbalkens 3,4 och 5 kap.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget norr om sjukhuset, ca 1 km öster om Kalix centrum.



Karta 1 visar planområdet läge och utbredning. (karta Eniro)

Areal

Planområdet omfattar ca 1 hektar tidigare planlagd mark.

Markägoförhållanden

Norrbottens Läns Landsting äger all mark inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Kalix kommun gäller en kommuntäckande översiktsplan antagen 1992, samt en fördjupad översiktsplan för Kalix centralortsområde från 1997.

Den fördjupade översiktsplanen ger ingen direkt vägledning i frågor som berör framtida markanvändning, utan konstaterar att marken används till vård, sjukhus. Kommunen håller på att utarbeta en ny fördjupad översiktsplan för centrala delen av Kalix. I denna plan föreslås att Skolgatan

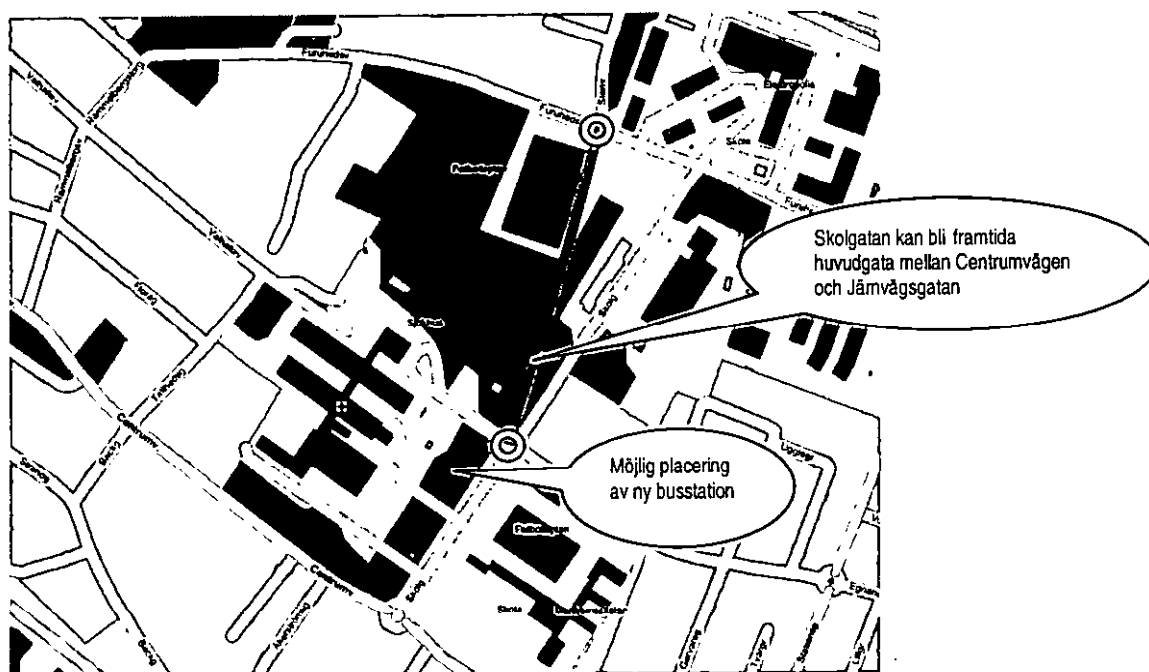
läggs om i ny sträckning. En ny huvudgata kan då skapas som förbinder Centrumvägen med Järnvägsgatan. Kommunen överväger också att flytta busstationen med tillhörande godshantering till sjukhusområdet. Detta är idag endast preliminära planer som inte bedöms påverka planerat bostadsområde eftersom avståndet kommer att vara betryggande mellan de olika verksamheterna.

Detaljplaner

För området gäller "Förslag till utvidgning av stadsplan för KALIX delen Furuheden" som fastställdes 1964-08-20. Hela området är avsatt som A-område, d v s kvartersmark för allmänt ändamål. Området var tänkt som ett markreservat för möjlig expansion av sjukhuset eller för skolverksamhet. Idag finns inget behov av att bygga mer lokaler för sjukhusvård eller skollokaler, däremot finns ett behov av fler bostäder i centrala delen av Kalix.

Öster om planområdet upprättades en detaljplan 1974 som innebar att Skolgatan planmässigt lades om i ny sträckning omedelbart öster om idrottsplatsen. Norr om planområdet genomfördes 1995 en planändring som innebar att Skolgatan anslöts till Järnvägsgatan i rakt nordlig sträckning.

Planen från 1974 har inte genomförts och Skolgatan ligger därför kvar i sin gamla sträckning ca 100 meter öster om planområdet. Frågan om att genomföra planen har aktualiserats på nytt i kommunens pågående arbete med översiktsplanen. Det finns behov av fler tvärförbindelsen mellan Järnvägsgatan och Centrumvägen.



Karta 2 visar Skolgatans planerade sträckning. (karta Eniro)

Behovsbedömning

Enligt den så kallade MKB-förordningen ska kommunen alltid göra en bedömning av huruvida genomförandet av en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med miljöpåverkan avses bl a risker för människors hälsa eller för miljön, överskridna miljökvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur. Denna bedömning kallas behovsbedömning.

En behovsbedömning har genomförts av Kalix kommun. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11§. Någon miljöbedömning enligt MB 6 kap. 11–18 §§ behöver därför inte göras.

Länsstyrelsen i Norrbottens län har 2011-03-29 yttrat sig angående beslutet och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser dock att kommunen i planbeskrivningen måste redogöra för hur den framtida boendemiljön påverkas av buller från närliggande gator och planerade förändringar som kommer av Skolgatans flyttning och ändrade funktion. Kommunen bör även redogöra för vilka konsekvenser det kan få att ett inte i formell men praktisk mening, grönområde bebyggs. Det är även viktigt att belysa hur stadsbilden påverkas.

Frågor som enligt behovsbedömningen ska behandlas i planbeskrivningen är: planens påverkan på trafikljud och landskapsbild/stadsbild. Dessa frågor behandlas under separata rubriker, nedan.

Kommunala beslut

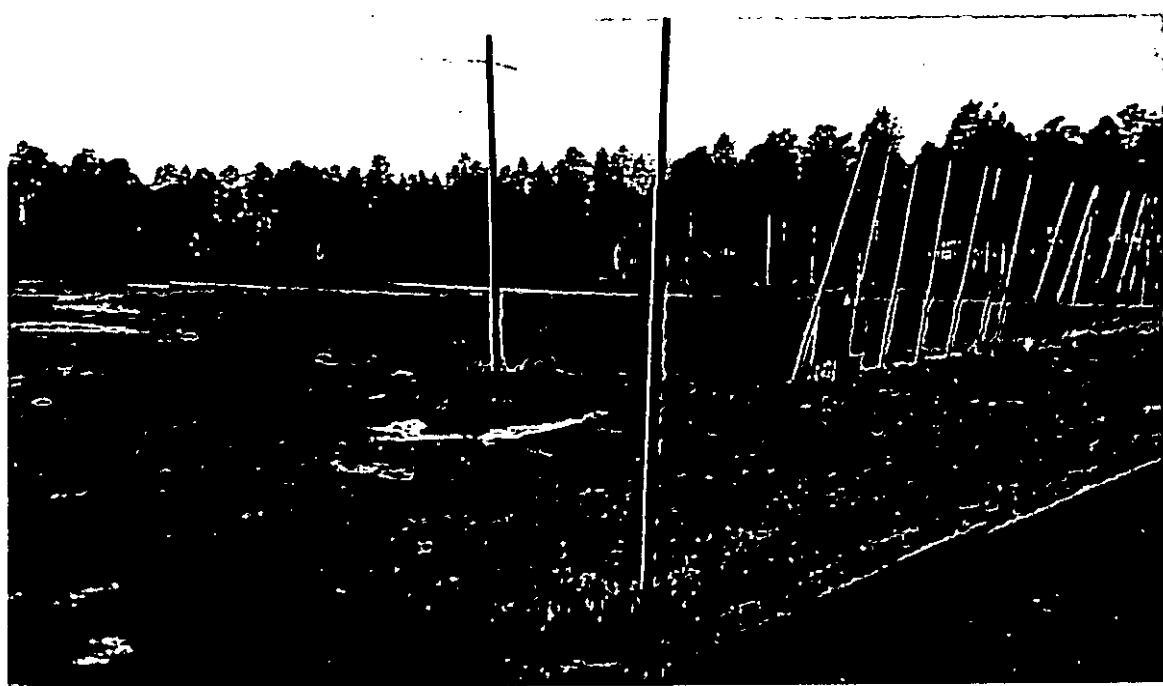
Samhällsbyggnadsnämnden i Kalix har 2011-02-02 §5 beslutat att upprättade av detaljplan får prövas i en planprocess med normalt planförfarande. Kostnaderna för planarbetet ska inte belasta bygg- och miljöavdelningens konto.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

En idrottsplats är anlagt inom området. Tidigare var den en tävlingsarena för bandy, men idag används den inte längre. Övriga delen är obebyggt. Bostadsområdet anläggs delvis på den gamla idrottsplatsen. Idrottsplatsen omges av skogsmark. Ingen speciell hänsyn behöver tas till befintlig vegetation vid planutformningen. Nyplantering bör utföras för att skapa en trevlig boendemiljö. Marken bör besås med gräs. Mellan Furuhedsvägen och det nya bostadsområden kan träd planteras.

Inga kända fornlämningar ligger inom planområdet.



Nuvarande idrottsplats som är på väg att bebyggas.

Geoteknik

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i detta byggnadsprojekt. Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda inom denna del av Kalix tätort, eftersom marken består av moränmark. Markens geotekniska förhållanden undersöks före grundläggningen.

Bebyggelse

Idag finns ingen bebyggelse på det aktuella planområdet. Angränsande tomter i kvarteret Blocket är bebyggda med enfamiljshus i två våningar. Planen medger att fyra bostadshus kan uppföras till två våningars höjd. Byggnaderna föreslås placeras med fasadernas långsidor orienterade i nord-sydlig riktning för att åstadkomma solbelysta innergårdar mitt på dagen. Innergårdarna blir solbelysta sommartid eftersom våningstalen begränsas till två våningar.

Planen medger att området får bebyggas med 3000 kvm byggnadsyta

Eftersom det finns osäkerhet hur övriga delen av kvarteret skall användas har planområdet begränsas i storlek och omfattning. Föreliggande planering försvårar inte framtida markanvändning av resterande del av kvarteret. Bostadsområdet har placerats omedelbart söder om Furuhedsvägen. Det nya bostadsområdet anknyter till angränsande bostadsområde i Kv Blocket omedelbart norr om Furuhedsvägen.

Området kommer troligtvis att byggas ut etappvis. I första skedet kommer ett bostadshus att uppföras.

Stadsbild

Nuvarande idrottsplats har stått oanvänd i flera år. Den har gradvis förfallit. Ny bebyggelse inom området bör därför ge ett positivt inslag till stadsbilden i denna del av Kalix. Resterande delen av idrottsområdet som ligger utanför planområdet bör besås med gräs och trädplanteras för att få till stånd en harmonisk övergång mellan bostadsområdet och omgivande naturmark.

Service

Planområdet ligger i Kalix centrala delar med närhet till offentlig och kommersiell service, såsom vård skolor och handel. Idrottsplats, fotbollsplaner motions/skidspår, grönområden för rekreation finns också i närheten.

Friytor för lek och rekreation

Ytor för utevistelse och parkering ska anordnas på den egna tomten. Gemensamma uteplatser kan ordnas på den gemensamma innergården i respektive grupp.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god. Nyttillkommande bebyggelse ska uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler. Samtliga parkeringsplatser kommer att ligga nära bostadsentréerna.

Trafik, in- och utfarter

In- och utfart till planområdet sker via en permanent utfart mot Furuhedsvägen norrut. Utfartens läge regleras i planförslaget. Placering av infarten hamnar osymmetriskt om endast en byggnad uppförs. Den första byggnaden placeras i den östra delen av bostadsområdet. Området ska byggas ut etappvis. En tillfällig utfart får anordnas fram till 2016, i den östra delen av bostadsområdet. Därefter skall stängsel uppföras som förhindrar framtida utfarter från denna del av bostadsområdet, med hänsyn till den rondell som skall uppföras i korsningen Furuhedsvägen-Skolgatan.

Det finns ambitioner att hålla nere hastigheterna på gatan genom att bygga rondeller vid några punkter, bland annat i korsningen Furuhedsvägen-Skolgatan.

Lokalbussarna passerar längs Furuhedsvägen. Närmaste busshållplats ligger omedelbart norr om planområdet.

Trafikbuller

En beräkning av vägtrafikbuller med anledning av en framtida ombyggnad av Skolgatan har gjorts av Kalix kommun den 10 november 2011. Bullerberäkningen är baserad på trafikmängdsuppgifter från mätningar genomförda år 1995-1996 som räknats upp med 3 % vilket ger en årsmedeldygnstrafik på 4160 fordon/dygn för Skolgatan i nytt läge. Resultatet av beräkningen ger 59 dBA ekvivalentnivå vid fasad på närmast planerade byggnader med beräknad hastighet 50 km/tim. Referenshastigheten är hög med hänsyn till att rondeller ska anläggas vars syfte är att reducera hastigheten i området.

Riktvärden för vägtrafikbuller vid ny bebyggelse mot fasad och uteplats uppgår till 55 dBA ekvivalentnivå. Om inga åtgärder vidtas så kommer gällande riktvärde att överskridas. För att åtgärda framtida bullerstörningar ska bullerdämpande åtgärder anläggas mot Skolgatan, i form av en bullervall eller ett bullerplank eller en kombination av dessa. Höjden på bullerskyddet ska uppgå till 2 meter för att klara reduktionen av ljudtrycket mot bostadsfasaden.

Parkering

Bostadsområdet parkeringsplats skall anläggas norr om bostadshuset närmast gatan. Bostadsområdet skall hållas trafikfritt, endast vid lastning och lossning av tyngre gods får biltrafik angöra bostadsentréerna.

I Kalix kommun gäller kravet att varje byggherre ska tillgodose parkeringsbehovet från bostäder och verksamheter inom den egna fastigheten. Enligt kommunens riktlinjer behövs 10 parkeringsplatser per 1000 m² våningsyta för bostäder, fördelat på åtta platser för boende och två för besökare.

Planen medger en total våningsyta på ca 6000 m² i två våningar, vilket motsvarar ett parkeringsbehov på 60 parkeringsplatser. Planförslaget inrymmer 62 parkeringsplatser inom planområdet. Detta innebär att kommunens parkeringsnorm kan uppnås.

Teknisk försörjning

Bostadsområdet kan anslutas till angränsande va- och fjärrvärmenät samt el, tele och bredbandsnät. Sophus kan byggas på parkeringsplatsen vid respektive infart.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

När marken bebyggs kommer endast den norra delen av bollplanen att tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är inte idag bestämt hur angränsande markområden kommer att användas. Marken som inte skall bebyggas bör besås med gräs. Den del av bollplanen som inte berörs av planerat bostadsområde bör iordningsställas på ett trevligt sätt. Detta kan ske genom att en mindre provisoriskt bollplan anordnas sydost om planområdet, alternativt kan marken besås med gräs. Det är inte bestämt hur den framtida markanvändningen kommer att utformas mellan nuvarande sjukhus och planerat bostadsområde. Bostadsområdets placering i den norra delen av kvarteret närmast Furuhedsvägen, är bra med hänsyn till att framtida planering av sjukhusområdet då inte då försvåras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Norrbottens Läns Landsting. Kenneth Söderlund MAF Arkitektkontor har svarat för illustrationen. Anders Ökvist Kalix kommun är planhandläggare till detaljplanen.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå
Upprättad 2011-11-08

Planförfattare:

Mats Sandqvist
Fysisk planerare

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

Tidplan

Detaljplaneprocessen handläggs med normalt planförfarande. Det innebär att planförslaget ska ställas ut för granskning. Utställning kommer tidigast att kunna ske under november-december 2011.

Utställningstiden ska vara minst tre veckor. Om inga erinringar mot planen inkommer kan den antas februari-mars 2012. Detaljplanen vinner normalt laga kraft ca en månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas, förlängs givetvis handläggningstiden.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren Norrbottens Läns Landsting ansvarar för nybyggnation samt drift och underhåll av mark och bostäder inom kvarteret.

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR


Planen medger att en ny fastighet kan bildas för bostadskvarteret. Landstinget som äger marken kan själva välja om de vill bilda en ny fastighet eller om marken skall ligga kvar i fastigheten Tor 4.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren står för alla kostnader som uppstår i samband med detaljplanens upprättande och genomförande.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå
Upprättad 2011-11-08

Planförfattare:


Mats Sandqvist
Fysisk planerare