

Akt nr:
2514-P13/4

AU\$2514-P13/4

Upprättade år 2013	Ärendenummer BD13404
Ärende Detaljplan för Lärkan 1	
Kommun Kalix	
län Norrbotten	

Till akten hör

.....1..... band

....29... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

.../..... andra kartor

2514-P13/4**P**

Detaljplan för **LÄRKAN 1**

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 ett flerbostadshus i fem våningar på fastigheten Lärkan 1 i centrala Kalix. Inom fastigheten ska också parkeringsplatser för boende och besökare samt en uteplats anläggas.

I den fördjupade översiktsplanen för Kalix centralort anges att denna del av Kalix centrum kan förtätas och att högsta våningstalet bör begränsas till fem våningar.

I samband med att planprocessen startade gjorde Kalix kommun bedömningen att ärendet kunde handläggas med enkelt planförfarande. Denna bedömning grundades på att planen ansågs sakna intresse för allmänheten samt är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Kalix centralort.

Efter genomfört samråd har kommunen beslutat att låta planprocessen övergå från enkelt till normalt planförfarande.

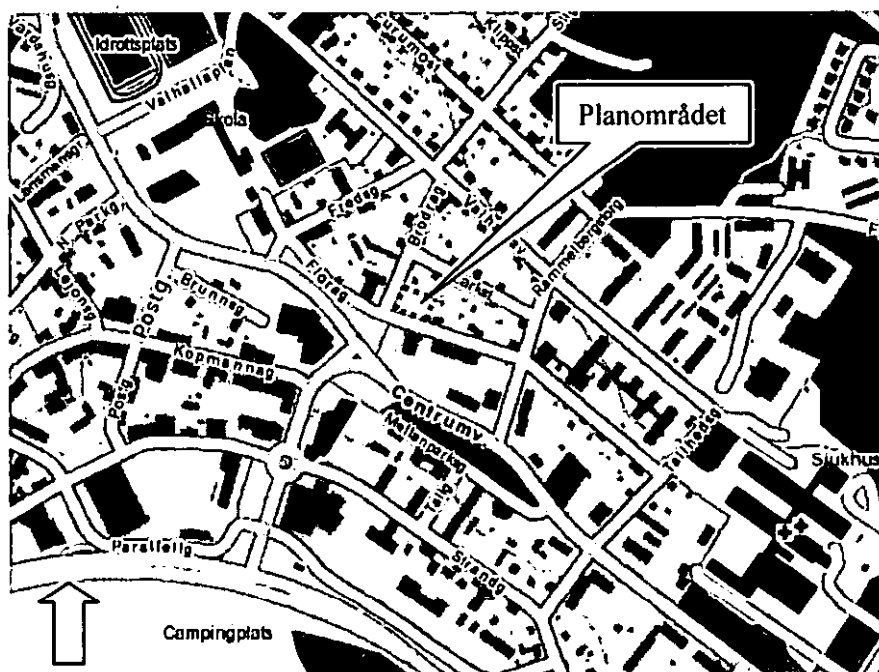
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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 omfattar fastigheten Lärkan 1 som ligger inom kvarteret Lärkan i centrala Kalix. Området gränsar mot Floragatan i söder och mot Brödragatan i väster.



Figur 1. Planområdet

Areal

Planområdet omfattar drygt 0,2 hektar tidigare planlagd mark.

Markägoförhållanden

Marken som omfattas av detaljplanen ägs av HSB Bostadsrättsföreningen Lärkan i Kalix.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

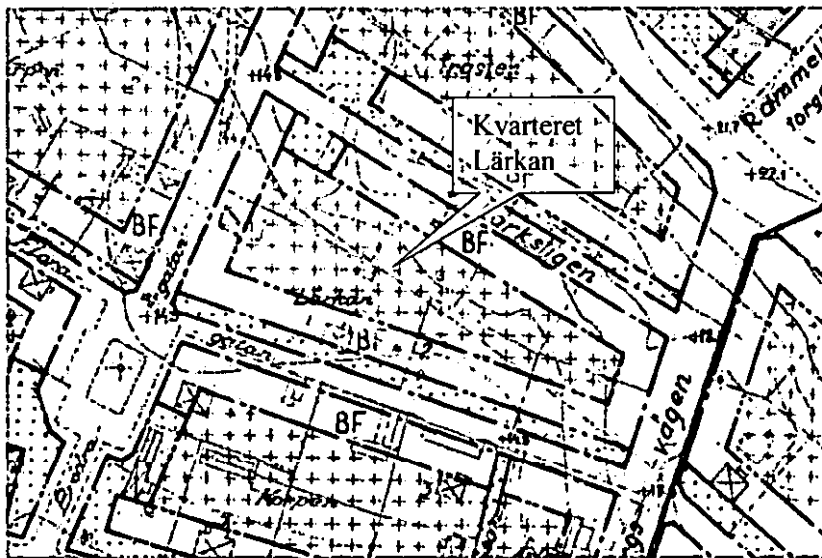
Översiktliga planer

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

Den fördjupade översiktsplanen anger att kvarteret Lärkan är avsett för centrumbebyggelse. Den redovisar också att fastigheten ingår i ett förtättningsområde, där exploateringsgraden kan ökas till fem våningar. Detta gäller fastigheter inom kvarteren Järpen och Lärkan, förutsatt att allmänna lämplighetsvillkor enl. PBL 2 och 3 kap uppfylls och att tillräckliga "friytor" och parkering kan anordnas på den egna fastigheten, samt att en ägare disponerar två eller flera närliggande fastigheter. Lärkan 1 är dock en ganska stor "hörntomt" (ca 1 800 m²), vilket borde vara jämförbart med två mindre fastigheter inom ovan nämnda kvarter.

Detaljplaner

Gällande detaljplan "Stadsplan för Kalix Municipalsamhälle" fastställdes 1947-12-19. I gällande plan betecknas kvarteret som "BF" - mark för bostadsändamål i fristående byggnadssätt (villor). Kvarterets inre delar betecknas som mark för mindre gårdsbyggnader, se figur 2. Det aktuella planområdet omfattades även av 1989 års detaljplan för Kalix centrumområde, men undantogs från planen vid beslut om fastställelse.



Figur 2. Utdrag ur gällande stadsplan från 1947

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

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 miljö kvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur. Denna bedömning kallas behovsbedömning.

6

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 2010-03-17 yttrat sig angående beslutet och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Frågor som enligt behovsbedömningen ska behandlas i planbeskrivningen är: planens påverkan på stadsbilden, skuggning av grannfastigheter, trafikförhållanden och hur boendemiljön påverkas av buller från närliggande gator, samt behovet av friytor. Dessa frågor behandlas under separata rubriker, nedan.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalix har 2010-02-02 beslutat att upprättade av detaljplan får prövas i en planprocess med enkelt planförfarande. Kostnaderna för planarbetet ska inte belasta bygg- och miljöavdelningens konto. Efter genomfört samråd har kommunen beslutat att låta planprocessen övergå från enkelt till normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Planområdet är idag obebyggt. Marken i den norra delen består av en plan och öppen gräsbevuxen yta. Den södra delen av tomten har karaktären av en skogsdunge, bevuxen med äldre tallar och lövträd (björk och rönn) i tomtgräns. En gångstig korsar diagonalt över tomten. Marken inom planområdet är ganska plan. Nivåskillnaden inom fastigheten är mindre än 0,5 meter.

I "Grönplan och trädplan för Kalix centrum" (1989) påpekas vikten av att behålla karaktären med höga uppvuxna tallar och björkar på rad i de lummiga kvarter som omger Ryssgraven¹. Kvarteret Lärkan omnämns i grönplanen som ett av de omgivande kvarter där det är särskilt viktigt att bevara så mycket som möjligt av de höga uppvuxna träden.

Befintliga träd i tomtgräns ska därför sparas och skyddas under byggtiden genom t ex inhägnader och noggrann planering av byggnadsområdet. Borttagna träd bör om möjligt ersättas med nyplanteringar.

Planområdet ligger inte inom något av de potentiella högriskområdena för markradon. Trots detta bör alltid ett radonskyddat utförande eftersträvas vid nybyggnad. Nybyggnadskrav för radonhalter i bostäder finns reglerade i Boverkets byggregler.

Inga kända fornlämningar berörs av detaljplanen.

Geoteknik

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i detta byggnadsprojekt. Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda inom denna del av Kalix tätort.

¹ Ryssgraven är ett minnesmärke från kriget 1808-1809 som är klassat som fornlämning. Ryssgraven ligger vid Brödragatan, strax söder om planområdet.

Bebyggelse

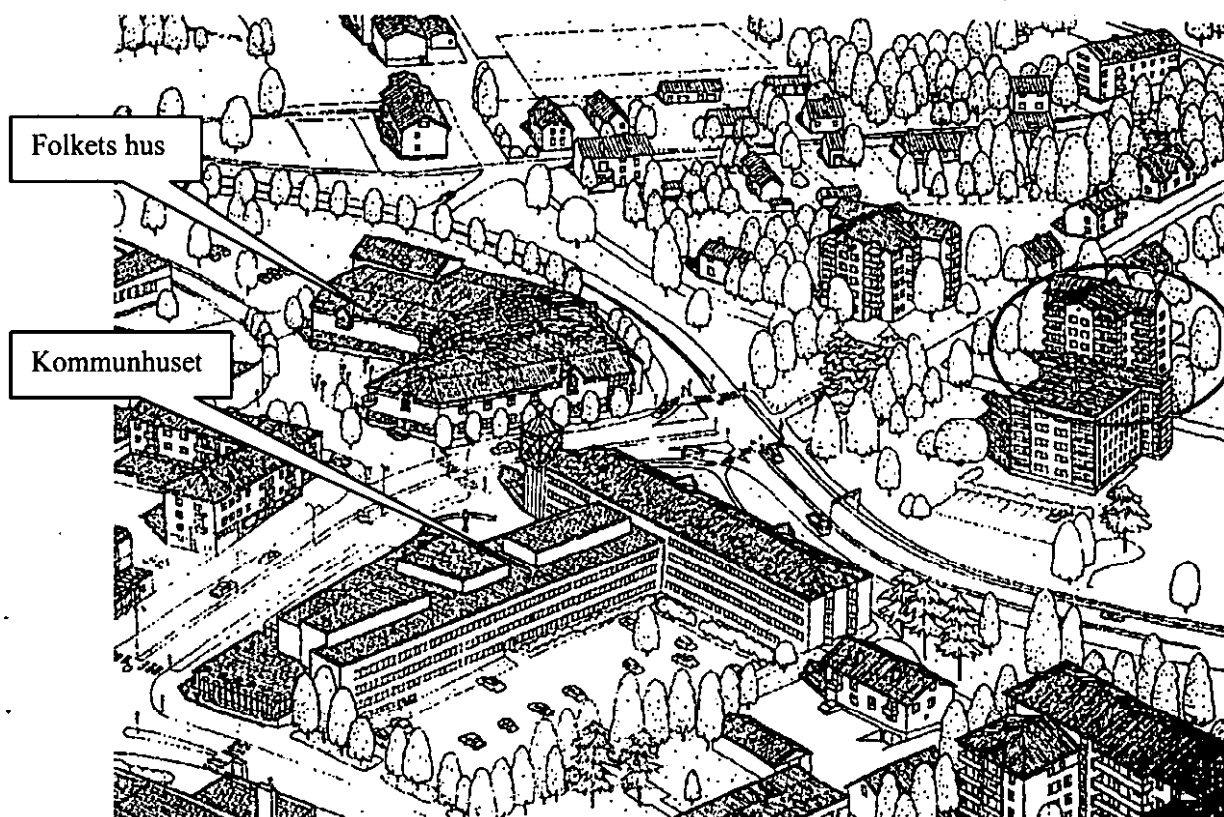
Idag finns ingen bebyggelse på det aktuella planområdet. Angränsande tomter i kvarteret Lärkan är bebyggda med enfamiljshus i två våningar. Direkt söder och väster om planområdet finns två hyreshus med fem våningar.

Detaljplanen tillåter ett bostadshus med fem våningar som placeras i den sydvästra delen av tomten. Huset kommer att inrymma totalt 25 mindre lägenheter. Största byggnadsarea för det tillkommande bostadshuset regleras till 410 m².

I den fördjupade översiktsplanen för Kalix centralortsområde förs följande resonemang kring byggnaders utformning: *"För att skapa en god miljö för tätortsinvånarna är det inte tillräckligt att uppställa krav på hushöjder, exploateringsgrad och liknande. Det fordras även att byggherrarna är beredda att bygga hus som är väl anpassade till omgivningen och som ges ett tilltalande utseende."* Det nya bostadshuset bör därför ges en utformning som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i området.

Påverkan på stadsbilden

Uppförandet av ett nytt femvåningshus på en tidigare obebyggd tomt kommer naturligtvis att leda till en viss förändring av stadsbilden. Denna förändring förväntas bli positiv, genom att huset tillsammans med de två närliggande femvåningsbyggnaderna skapar en naturlig övergång mellan småhusbebyggelsen norr om planområdet och den högre bebyggelsen i stadskärnan. Se figur 3, nedan.



Figur 3. Skiss över Kalix C med kommunhuset i förgrunden. Den röda ringen markerar ett nytt femvåningshus på Lärkan 1. Källa: Detaljplan för Kalix centrum 1989.

Service

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

Friytor för lek och rekreation

Ytor för utevistelse och parkering ska anordnas på den egna tomten. Det planerade bostadshuset med parkeringsytor kommer att ta upp drygt en tredjedel av planområdets totala yta. Resterande ytor kan användas för utevistelse. Ett område för gemensam uteplats och lekplats har avsatts i planområdets nordöstra hörn. Eftersom utrymmet är begränsat är det mycket viktigt att utformningen av platsen för lek och utevistelse sker på ett genomtänkt sätt.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god. Nyttillkommande bebyggelse ska uppfylla tillgänglighetskraven. Samtliga parkeringsplatser kommer att ligga nära entrén. Gångavståndet från entrén till den parkeringsplats som ligger längst bort är ca 45 meter. Infarten till området ska uppfylla tillgänglighetskraven för sopbilar och utrymningsfordon.

Trafik och vägtrafikbuller

In- och utfart till planområdet sker från Brödragatan i väster. Denna gata är lokalgata med låga trafikflöden. Detaljplanens genomförande kan leda till att trafikflödet i området ökar något. Men detta bedöms inte medföra några störningar i form av buller eller luftföroreningar.

Närmaste större gata är Centrumvägen, som är en genomfartsled. Centrumvägen gränsar till kvarteret som ligger söder om kvarteret Lärkan. Enligt kommunens Trafik- och gatumiljöplan från 2002 så är årsmedeldygnstrafiken längs Centrumvägen ca 8300 fordon. Den skyltade hastigheten är 50 km/h. Hastigheten vid korsningen Centrumvägen - Nygatan (strax söder om "Ryssgraven") bedöms dock vara betydligt lägre. Korsningen har brister på framkomlighet under viss tid på dygnet och det finns planer på att bygga en cirkulationsplats. Enligt trafik- och gatumiljöplanen påverkas kvarteret Lärkan troligen inte av buller från trafiken på Centrumvägen.

En beräkning av vägtrafikbuller från Centrumvägen har gjorts av Kalix kommun/miljökontoret den 31 mars 2010. Bullerberäkningen är baserad på en årsmedeldygnstrafik på 10 000 fordon/dygn. Resultatet av beräkningen ger 50 dBA ekvivalentnivå och 65 dBA maxnivå. Bullernivåerna ligger alltså under gällande riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad. Riktlinjerna är 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. (Boverket Allmänna råd 2008:1).

Beräkning av Vägtrafikbuller (Enl. Naturvårdsverkets modell, rev 1989, Buller VÄG, Trivector AB) 2010-03-30		
RESULTAT		
Frifältsvärde	Ekvivalentnivå	50 dBA
Frifältsvärde	Maxnivå	65 dBA

Vägelement	1	Mottagaravstånd (m)	80,0
Antal fordon/dygn	10000	Mottagarhöjd (m)	2,0
Andel tunga fordon (%)	10	Vinkelområde (grader)	0-180
Medelhastighet (km/h)	50	Marktyp skärm-mottagare	Mjuk
Vägbredd körytan (m)	8,5	Skärm	Nej
Bankhöjd (m)	0,0	Speciell korrektion	Nej
Väglutning (promille)	10	Korrektion för vägbeläggning	Nej

Planområdet ligger i anslutning till det övergripande gång- och cykelnätet i Kalix. En gång- och cykelväg går parallellt med Floragatan och Centrumleden; strax söder om planområdet.

Området har god tillgänglighet till lokaltrafik. Närmaste busshållplats ligger vid Centrumvägen, ca 80 meter söder om planområdet. Kalix lokalbussar trafikerar Centrumvägen (linje 1 och 4), samt Rammelbergsvägen (linje 1). Avståndet till Kalix busstation är ca 350 meter.

Parkering

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.

Byggnadens totala våningsyta är 1 850 m², vilket motsvarar ett parkeringsbehov på 18 platser. Planförslaget medger 18 parkeringsplatser inom planområdet. Detta innebär att kravet på antal parkeringsplatser kan uppfyllas.

Störningar

Det finns inga störande verksamheter i närheten av planområdet. Inga betydande störningar från vägtrafikbuller kan förväntas uppkomma.

Störningar för närboende i form av buller och ljus från parkeringsplatserna på Lärkan 1 kan eventuellt uppkomma. För att minimera sådana störningar ska ett plank uppföras mot angränsande fastigheter. Planket ska placeras i tomtgräns. Det ska inte vara genomsiktligt och höjden ska vara maximalt 1,10 meter. Ansvar för skötsel och underhåll av planket ligger hos fastighetsägaren.

Skuggning

Skuggstudier baserade på en 3D-modell av området visar att den nya byggnaden kommer att skugga närliggande bostadshus under vinter, vår och höst.

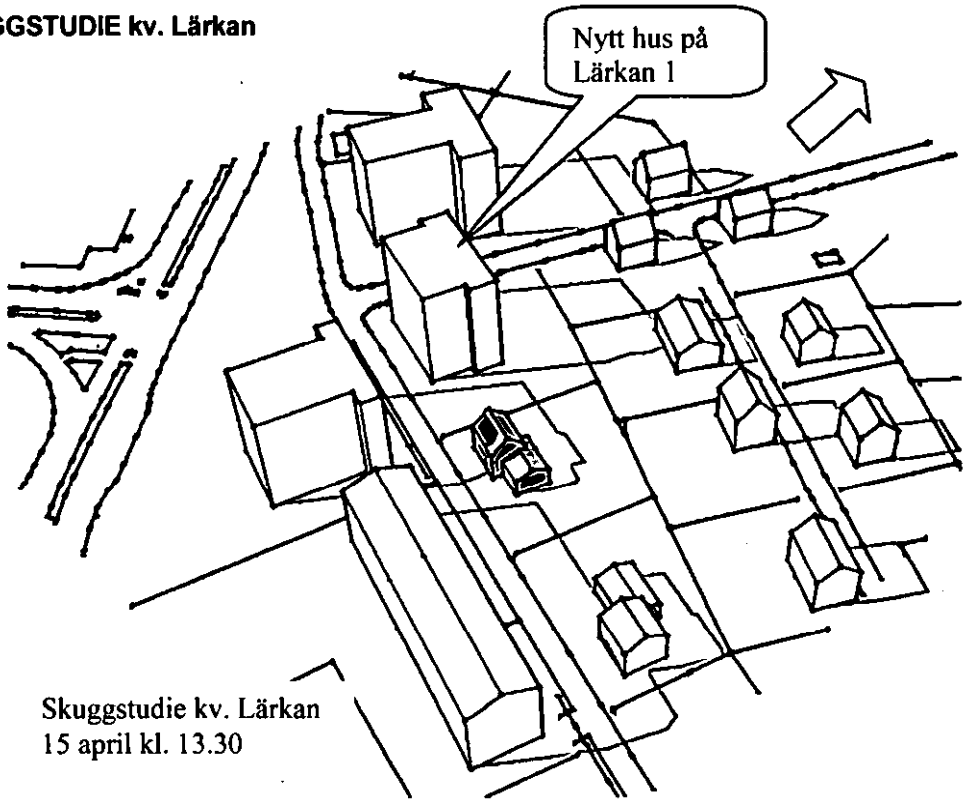
Under sommarmånaderna sker ingen betydande skuggning av grannfastigheter, förutom under kvällstid, då fastigheten direkt öster om Lärkan 1 blir skuggad drygt en timme längre än idag. Uteplatsen i planområdets nordöstra hörn kommer att skuggas av omgivande byggnader på eftermiddagar och kvällar. Se illustrationerna på följande sidor.

Teknisk försörjning

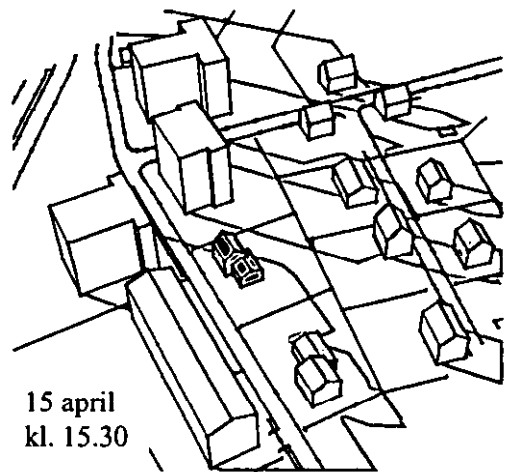
Kvarterets försörjning av vatten, avlopp, el och tele sker via befintliga ledningar i närliggande gator. Utbyggnaden kommer inte att medföra några problem när det gäller vatten- och avloppslösningar. Bostadshuset ska anslutas till kommunens va-nät samt till fjärrvärmenätet.

Ett sophus planeras i anslutning till infarten från Brödragatan.

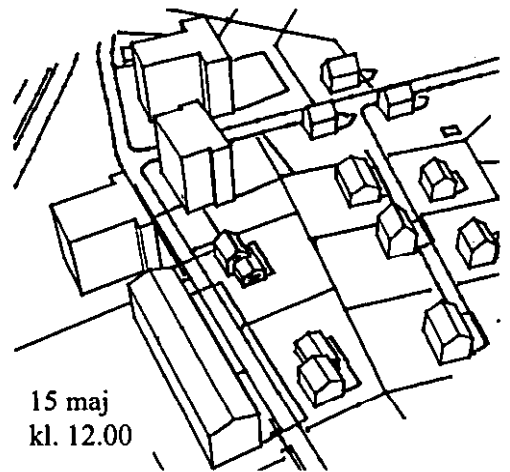
SKUGGSTUDIE kv. Lärkan



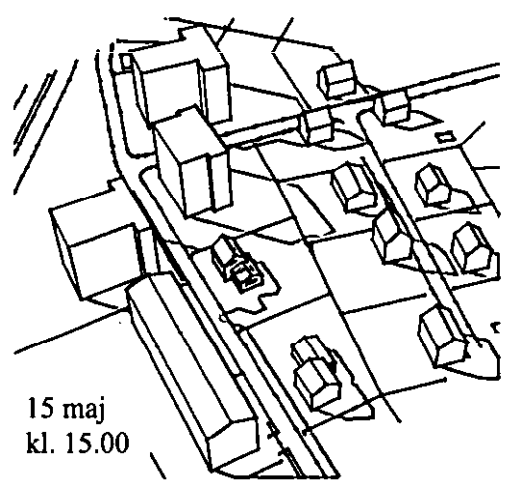
Skuggstudie kv. Lärkan
15 april kl. 13.30



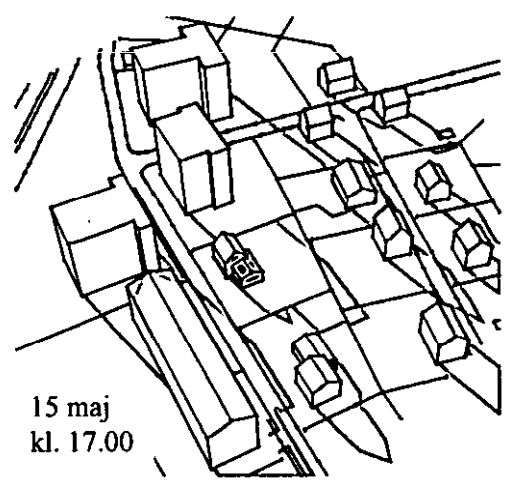
15 april
kl. 15.30



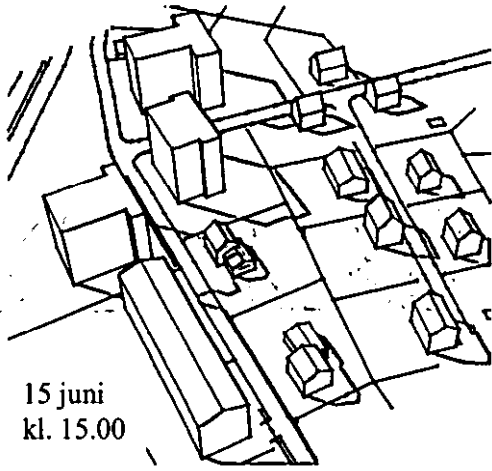
15 maj
kl. 12.00



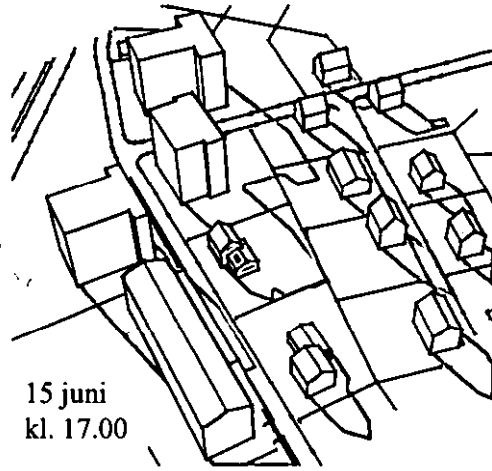
15 maj
kl. 15.00



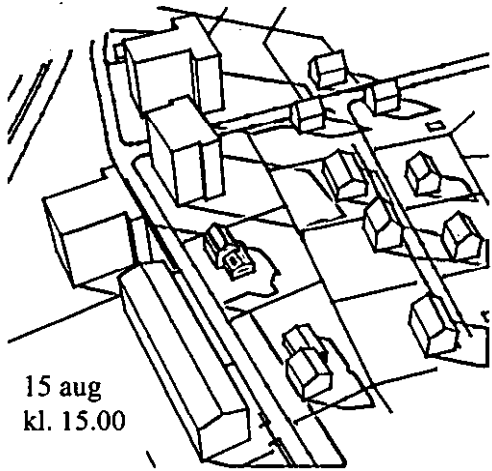
15 maj
kl. 17.00



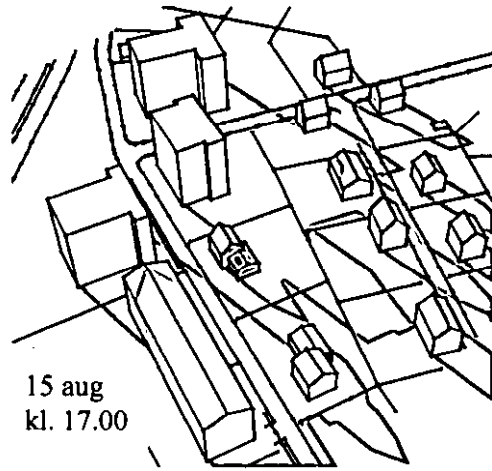
15 juni
kl. 15.00



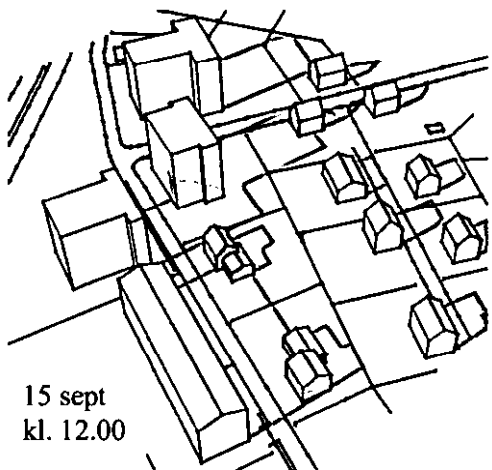
15 juni
kl. 17.00



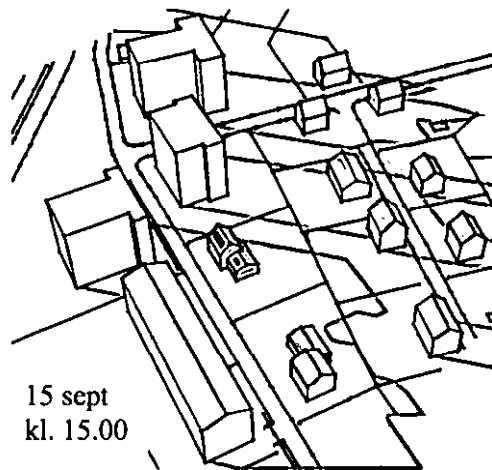
15 aug
kl. 15.00



15 aug
kl. 17.00



15 sept
kl. 12.00



15 sept
kl. 15.00

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter att planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmänna platser, d v s omgivande gator.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av HSB Bostadsrättsföreningen Lärkan.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad april 2010

Reviderad 17 juni 2010



Planförfattare:

Annika Ohls
Samhällsplanerare

Detaljplan för **LÄRKAN 1**

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

Tidplan

Detaljplaneprocessen har efter genomfört samråd övergått från enkelt till normalt planförfarande. Det innebär att planförslaget ska ställas ut för granskning. Utställning kommer att ske under sommaren 2010.

Utställningstiden ska vara minst tre veckor. Om inga erinringar mot planen inkommer kan den antas av samhällsbyggnadsnämnden under hösten 2010. Detaljplanen vinner normalt laga kraft ca en månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas, förlängs givetvis handläggningstiden.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren HSB Bostadsrättsföreningen Lärkan i Kalix ansvarar för nybyggnation samt drift och underhåll av mark och lokaler inom kvarteret.

Fastighetsägaren ska också vara ansvarig för skötsel och underhåll för det plank som ska uppföras i tomtgräns i syfte att skydda närboende mot ljus- och bullerstörningar från parkeringsplatserna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, d v s omgivande gator.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras av att byggprojektet kommer att startas kort efter att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdets gräns sammanfaller med gränsen för fastigheten Lärkan 1, som ägs av HSB Norr. Ingen ny fastighetsbildning orsakas av detaljplanens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av HSB Bostadsrättsföreningen Lärkan.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad april 2010

Reviderad 17 juni 2010



Planförfattare:

Annika Ohls
Civilingenjör samhällsplanering