

**Akt nr:**  
**2514-P14/3**

\*AU\$2514-P14/3\*



## HANDLINGAR

Upprättade år 2014	Ärendenummer BD14642
Ärende Detaljplan för kv Söråkern	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

.....<sup>1</sup> band.....<sup>15</sup> numrerade sidor.....<sup>—</sup> inneliggande  
kartor.....<sup>1</sup> andra kartor**2514-P14/3****P**



KALIX KOMMUN

BEVIS  
2014-04-28

Lantmäteriet  
Vänersborg

2014 -05- 16

Dnr.....

**Detaljplan för kv. Söräkern  
Kalix kommun, Norrbottens län**

Samhällsbyggnadsnämnden har 2014-03-25 § 31 antagit rubricerad detaljplan.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-04-25.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anders Ökvist'.

Anders Ökvist  
Planingenjör

Kopia till  
Länsstyrelsen i Norrbottens län  
Lantmäterimyndigheten i Norrbottens län  
S-A Englund AB

## Detaljplan för kv. Söräkern Kalix kommun, Norrbottens län

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

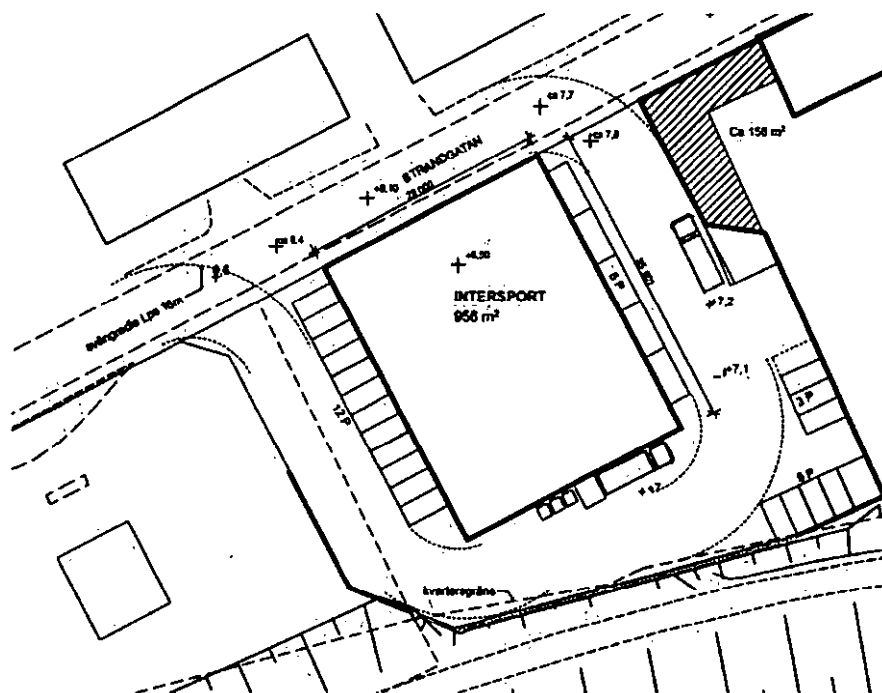
Planförslaget redovisas på följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (sk. särskilt utlåtande)

Plankartan med bestämmelser blir juridiskt bindande efter antagande.

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att möjliggöra uppförande av en ny byggnad för handels- och kontorsändamål i en våning inom kvarteret Söräkern med kortsidan placerad längs Strandgatan.



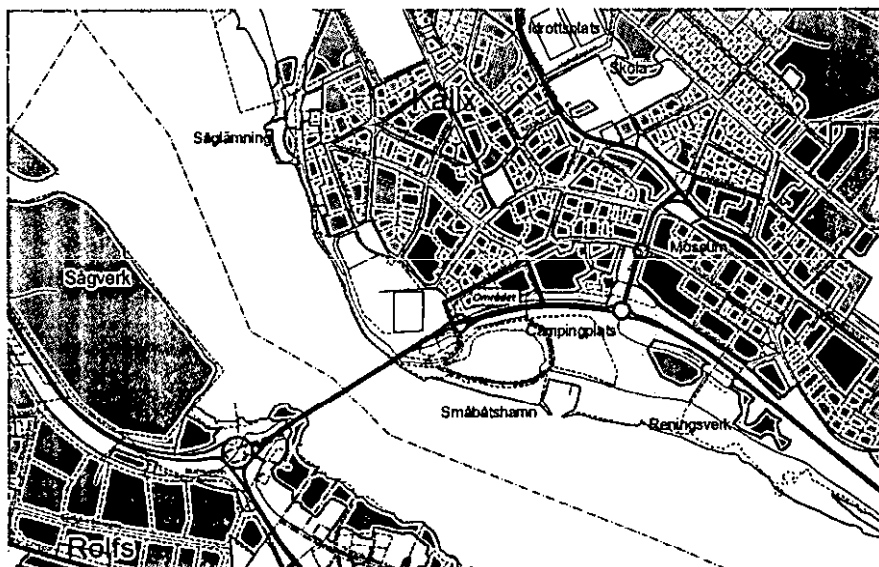


KALIX KOMMUN

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget i centrala Kalix i närheten av Kalix kyrka.



*Översiktskarta som visar planområdets läge i Kalix.*

### Areal

Planområdets omfattar en areal om ca 1 hektar tidigare planlagd mark.

### Markägoförhållanden

Direkt berörda fastigheter är Sörå kern 15 som ägs av OK Norrbotten Ek. förening. Sörå kern 16 som ägs av Fastighets AB Nivi. Fastigheterna Sörå kern 11, Kalix 4:11, 4:20, 8:43 och 9:152 ägs av Kalix kommun.

### Kort historik

Kvarteret Sörå kern har funnits med ända sedan första stadsplanen över Kalix upprättades och inom fastigheten där OK har sin automatstation i dag uppförde lantmätare Grape ett stort vacket hus i början på 1900-talet. Huset användes även under en tid av Fo 67 (försvaret). Byggnaden revs dock i slutet på 1960-talet i samband med att väg E4 anlades. Därefter har fastigheten använts för bilserviceändamål. Övriga fastigheter inom kvarteret har sedan början på 1900-talet varit bebyggda med enfamiljshus som delvis fortfarande finns kvar. I början på 1980-talet uppfördes ICA:s matvaruaffär inom fastigheten Sörå kern 16.



KALIX KOMMUN

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs av riksintresset, naturvård och friluftsliv enligt miljöbalken. Kommunen anser dock att ett genomförande av föreslagen detaljplan inte kan anses innebära en påtaglig skada på riksintresset. Kommunen gör även bedömningen att detaljplanens genomförande i övrigt inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan. Inget överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten och luft (5 kap MB) kan befaras. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktliga planer

För området gäller en fördjupad översiktsplan för centrala Kalix från 2012 (FÖP).

Inom tätortsområdet prioriteras tillkomst av ny bebyggelse. All ny bebyggelse ska ske enligt detaljplan inom tätortsområdet. I FÖP:en anges rekommendationer för det aktuella kvarteret enligt följande:

”Kommunen gör bedömningen att bevarandevärdet på de, inom kvarteret, utpekade byggnaderna numera spelat ut sin roll eftersom dessa inte längre behövs för sin funktion samt att det inte råder brist på liknande byggnader i Kalix. Kvarterets placering som entré söderifrån till Kalix centrum och gräns mot E4:an skulle mycket väl kunna fungera som ett framtida handelsområde, främst delen mot E4:an. En byggnadshöjd om max två våningar rekommenderas. Vid utveckling av kvarteret bör nyttillkommande bebyggelse harmonisera med omgivande kvarters bebyggelse och bevara sikten mot kyrkan.”

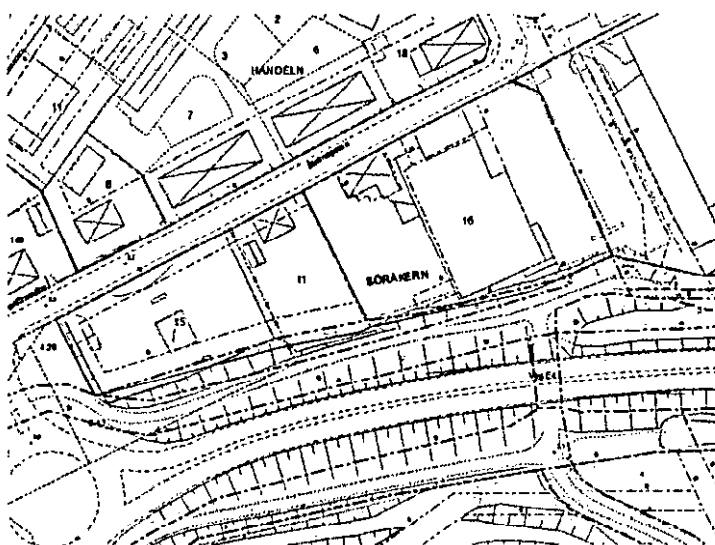




## Detaljplaner, stadsplaner

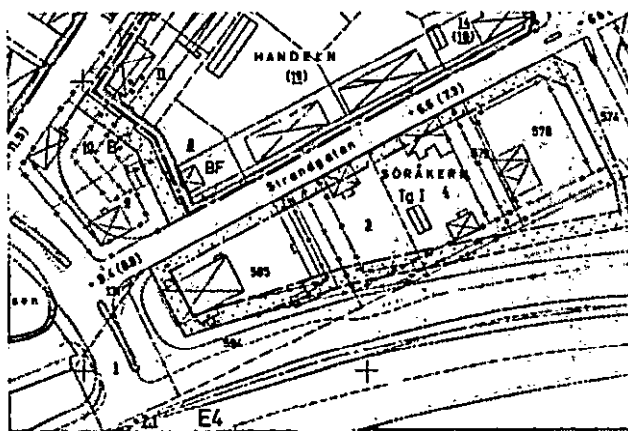
Nya planförslaget leder till att de gamla detaljplaner som gäller för området upphävs helt eller delvis.

Kvarteret Sörå kern berörs av en stadsplan fastställd 1968-04-19 samt två detaljplaner, laga kraft 1994-11-24 och 2008-06-10. För området gäller även fördjupad översiktsplan för Kalix centrum, laga kraft 2012-10-18.



Grundkarta med gällande detaljplanegränser för kv. Sörå kern

Stadsplanen anger markanvändningen kvartersmark för bilservice vilket fortfarande gäller för fastigheterna Sörå kern 11 och 15, se grundkartan ovan. Det gamla huset inom Sörå kern 11 saknar därmed byggrätt i dagsläget.

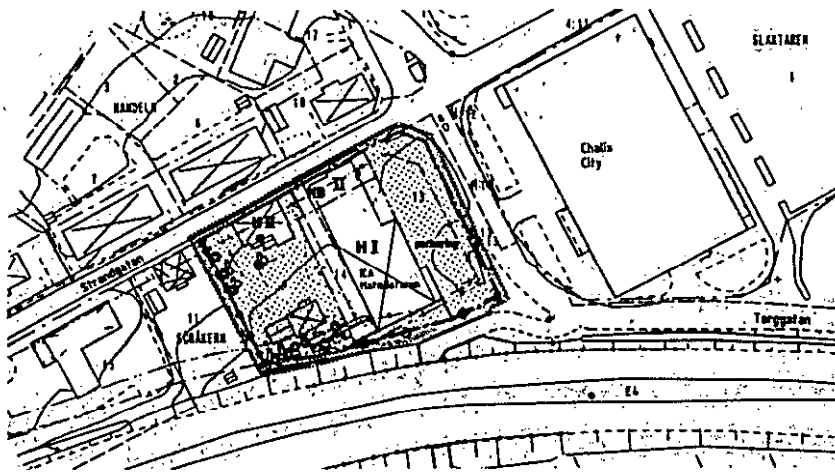


Stadsplan, fastställd 1968-04-19



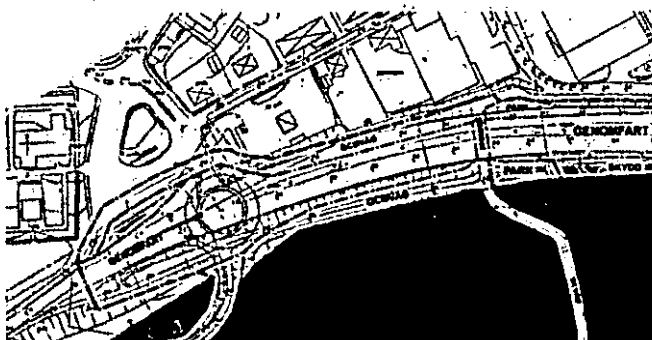
9.

Detaljplanen för ICA butiken anger markanvändningen kvartersmark för handel och bostadsändamål. Byggnaden inom Söråkern 4 (numera Söråkern 16, se ovanstående grundkarta) är "q" märkt i planen och beskrivs som att miljön i området är värdefull samt att byggnadens karaktär inte får försvanskas. Inom den aktuella fastigheten finns även skyddsbestämmelsen "n" vilket innebär att markerade träd på plankartan skall bevaras. Tyvärr finns inga av dessa träd kvar i dagläget och området består till stor del av en asfalterad yta för bl. a. bilparkering. Den "q" märkta byggnaden är dessutom numera ihopbyggd med ICA affären. Bevarande skyddets syfte har därmed spelat ut sin roll.



Detaljplan för del av kv. Söråkern, laga kraft 1994-11-24

Detaljplanen för Strandängarna berör kv. Söråkern endast med markanvändningen allmän plats, gång- cykel och gångväg (GCM-väg). Användningsgränserna för GCM-vägen är dock aningen grovt tillyxade och justeras därför något i den nya planen för att bättre överensstämma med GCM-vägens läge. På marken. Se även ovanstående grundkarta.



Detaljplan för Strandängarna, laga kraft 2008-06-10





KALIX KOMMUN

**Miljökonsekvensbeskrivning**

Enligt den så kallade MKB-förordningen ska kommunen 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.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planen skall handläggas med enkelt planförfarande. Lokalisering av pågående verksamhet har prövats i samband med tidigare detaljplaneläggning. En förutsättning för att handlägga planer med enkelt planförfarande är att dessa planers genomförande aldrig får medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens uppfattning är att en miljöbedömning enligt MB 6 kap. 11–18 §§ inte behöver göras. Underlaget till behovsbedömningen är denna handling. Länsstyrelsen ombeds i sitt granskningsyttrande ange om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

**Kommunala beslut i övrigt**

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2013-10-08 (§ 142) att processen med att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området kan starta.

Handläggningen bedöms kunna ske enligt reglerna för sk. enkelt planförfarande (enl. PBL) eftersom detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten samt vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen för centrala Kalix.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

**Mark och vegetation**

Marken inom planområdet är sedan länge anlagd tomtmark.

**Geoteknik**

Ett antal geotekniska undersökningar har under årens lopp genomförts inom och i närheten av kvarteret, bl.a. när ICA affären byggdes ut samt när GCM-vägen, strax söder om kvarteret anlades.

Marken lutar från norr till söder och de geotekniska förhållandena bedöms som mycket varierande med allt från fast morän inom området vid OK macken samt inom området närmast och längsefter Strandgatan. I kvarterets lägre delar återfinns mycket lösa och sättningsbenägna sediment. Pålning torde krävas vid grundläggning inom detta område.



En ny geoteknisk undersökning inom byggrättsområdet för kontors- och handelsändamål bör vara genomförd innan bygglov beviljas för att på ett säkert sätt fastslå vilken grundläggningsmetod som skall används.

### **Bebyggelse**

Kvartersmarken som avsatts för kontors- och handelsändamål får bebyggas med byggnader i en våning och med en högsta byggnadshöjd om 6,5 meter inom respektive byggrättsområde.

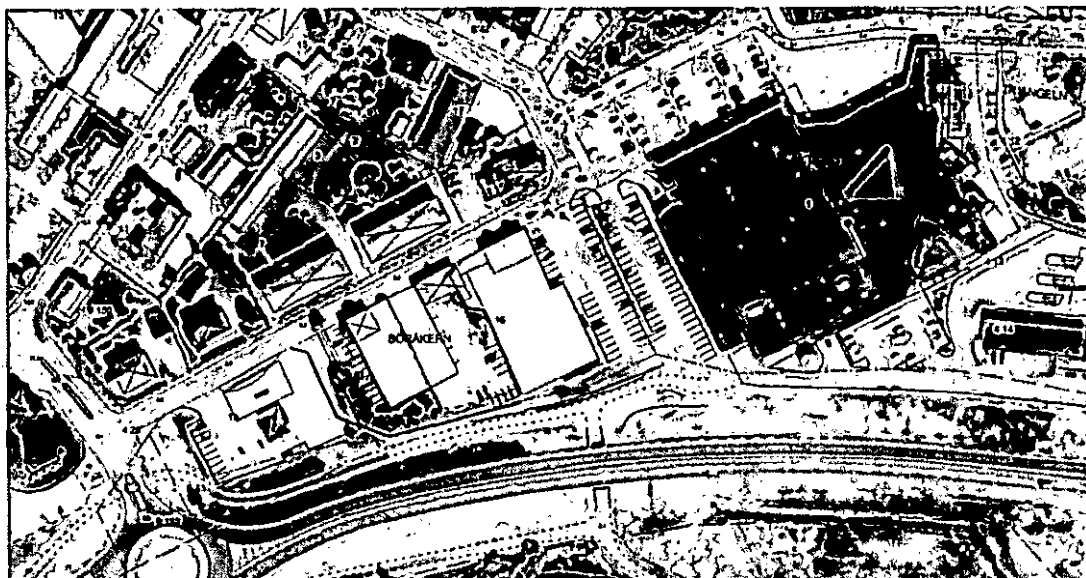
Kvartesmarken som avsatts för bilserviceändamål får bebyggas med en maximal byggnadsarea om 800 m<sup>2</sup> ovan mark och med en högsta våningshöjd om en våning.

### **Stadsbild**

Områdets gestaltning är sedan länge fastlagd genom befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse bör kunna ge ett positivt inslag till stadsbilden i denna del av Kalix. Nyttillkommande bebyggelse ska harmonisera med omgivande kvarters bebyggelse och bevara sikten mot kyrkan.

### **Parkering**

Ytor för bilparkering skall i första hand anordnas på den egna tomten. 38 platser finns anlagda inom Sörå kern 16 i anslutning till matvaruaffären och ytterligare 105 (45+60) allmänna platser finns att tillgå i anslutning till gallerian. Inom fastigheten Sörå kern 11 och 16 finns även möjlighet att anlägga ytterligare ca 25 platser vilket sammantaget bedöms täcka behovet. Inom fastigheten Sörå kern 15 kan ca 10 nya parkeringsplatser anordnas.





KALIX KOMMUN

**Tillgänglighet**

Nyttillkommande bebyggelse ska uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler.

**Gator, trafik**

In- och utfart från fastigheten Söråkern 11 ordnas genom servitut över Söråkern 15 mot angränsande lokalgata (Strandgatan). Refug eller liknande trafikfördelare bör anordnas inom servitutsområdet för att på ett tydligt sätt styra trafiken inom detta område beroende på vilken fastighet som avses besökas, Söråkern 11 eller 15. Ordningställande av detta in- och utfartsområde ska bekostas av exploatören.

**Störningar**

Det finns inga störande verksamheter i närheten av planområdet.

**Brandskydd**

För uppförande av nya byggnader och anläggningar inom OK mackens område gäller särskilda brandskyddsbestämmelser och skyddsavstånd för uppförande av byggnader i närheten av bränslepumpar och påfyllningsställe för drivmedel. Räddningstjänsten i Kalix anger att den planerade byggnaden för handel och kontorsändamål inom Söråkern 11 skall placeras minst 25 meter från bränslepåfyllningsstället, vilket klaras. Eventuella framtida krav på brandskyddande åtgärder inom angränsande fastighet till OK macken skall bekostas av exploatören.

**Teknisk försörjning**

Inom planområdet finns vatten- och avlopp samt el, tele och bredbandsledningar.

**Konsekvenser av planens genomförande**

Området utgör ett redan bebyggt område och den ändrade verksamheten bedöms inte på något sätt kunna påverka området i negativ riktning.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan**

Detaljplanen skall handläggas med s.k enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. 7§. Motivet till enkelt planförfarande är att detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten samt vara förenligt med översiktsplanen. Det enkla planförfarandet innebär att samrådet sker direkt via brevutskick till sakägarkretsen, myndigheter och övriga som har ett väsentligt intresse av planförslaget.



KALIX KOMMUN

Enligt plan- och bygglagen skall kommunen ge dem som underrättats enligt PBL 5 kap. 15§ ges tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska och lämna synpunkter. Kommunen skall inhämta ett aktivt godkännande (skriftligt ej nödvändigt) av de som underrättats. Ifall inte alla lämnar sitt godkännande skall kommunen skicka ut förslaget på granskning i minst två veckor om inte alla är överens om kortare tid. Inkomna synpunkter sammanställs därefter i ett sk. särskilt utlåtande. Om inga alvarliga erinringar inkommer mot planen kan den antas av Samhällsbyggnadsnämnden tidigaste i mars 2014. Planen vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs givetvis handläggningstiden.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är satt till 5 år.

#### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmänna platser, d v s gatumark och grönområden. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är skyldig att ansvara för drift och underhåll av allmän platsmark i området.

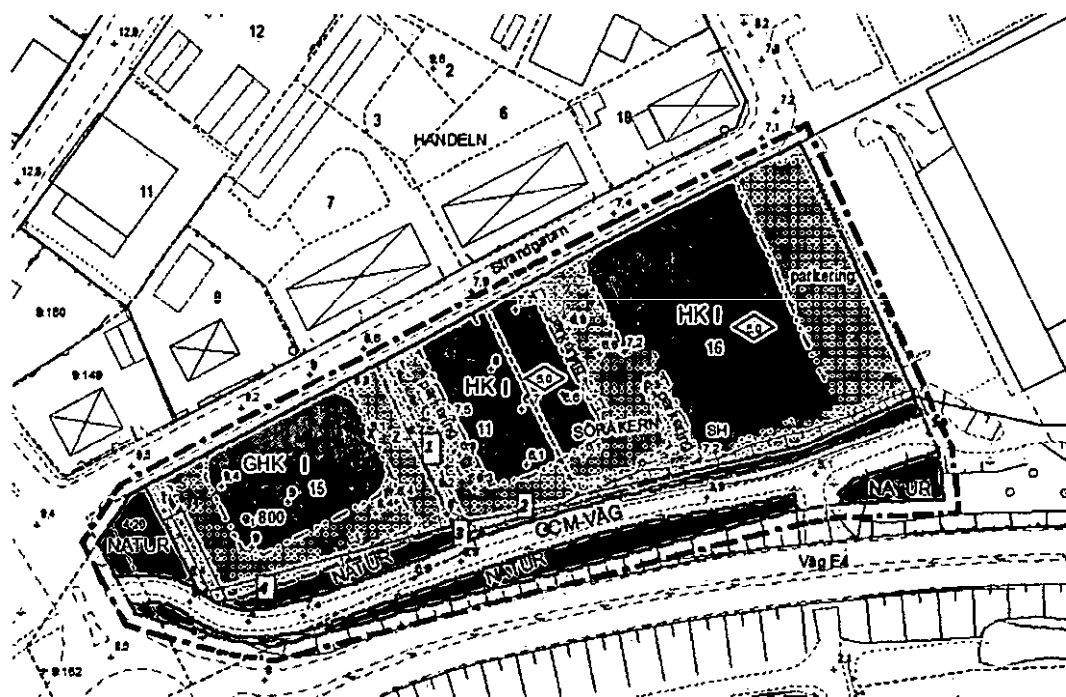
#### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

##### **Fastighetsbildning**

Planens fastighetsrättsliga konsekvenser innebär att:

- ett utfartsservitut skapas till förmån för Sörå kern 11. Belastar Sörå kern 15 (figur Z). Alternativt att en gemensamhetsanläggning (GA) skapas inom z-området.
- ett markområde om ca 90 m<sup>2</sup> överförs, genom fastighets reglering, från Sörå kern 15 till Sörå kern 11 (figur 1).
- ett markområde om ca 60 m<sup>2</sup> överförs, genom fastighetsreglering, från Kalix 4:11 till Sörå kern 11 (figur 2).
- ett markområde om ca 3 m<sup>2</sup> överförs, genom fastighetsreglering, från Kalix 8:43 till Sörå kern 11 (figur 3).
- ett markområde om ca 110 m<sup>2</sup> överförs, genom fastighetsreglering, från Kalix 8:43 till Sörå kern 15 (figur 4).
- Sörå kern 11 kan, genom fastighetsreglering, överföras i sin helhet till Sörå kern 16

Förrättning ansöks hos lantmäterimyndigheten i Norrbottens län.



Fastighetsrättsliga konsekvenser.

**Ekonomiska frågor**

Inga kommunala kostnader kommer att uppstå med anledning av planens genomförande. De Lantmäterikostnader som uppkommer när de fastighetsrättsliga åtgärderna genomförs bekostas av berörda fastighetsägare.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH MYNDIGHETER**

Planen har upprättats av Anders Ökvist, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun i samråd med Samhällsbyggnadsnämnden / förvaltningen samt Lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2014-02-18, REVIDERAD 2014-03-11  
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun

Planförfattare

Anders Ökvist  
Planingenjör

Antagen av SBN: 2014-03-25

Laga kraft: 2014-04-25