

Detaljplan för del av  
**Kvarteret PRÄSTEN och KRUBBAN**  
Prästen 1, Krubban 19 och 20

Kalix kommun  
Norrbottens län

## PLANBESKRIVNING

---



*Figur 1. Översiktsvy över planområdet.*

## HANDLINGAR

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

Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- 

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva de planmässiga förutsättningarna för att medge ny byggrätt för uppförande av två bostadshus i norra delen av kvarteret Prästen samt medge byggrätt att bygga på befintliga bostadshus på kvarteret Krubban med två våningar (se översiktsvy i figur 1).

Kalixbostäder har anlitat olika arkitektföretag som tagit fram förslag för bebyggelsen på Prästen 1. Av dessa förslag valde man att gå vidare med ett förslag som Tirsén och Aili tagit fram. I förslaget placeras huvudbyggnaderna i slänt mot Kalixälven och byggnaderna orienterar sig mot älven för att kunna erbjuda god utsikt från bostadshusen. Placeringen i slutningen möjliggör anläggning av våningsplan i suterräng. Den nya detaljplanen medger här bostadshus i fem våningar på entrésidan samt en suterrängvåning mot älven. Den översta våningen ska dock vara indragen mot norr och söder. Endast byggnadens mittparti får skjuta upp en extra våning.

För att om möjligt bevara den stadsstruktur som Per Olof Hallman ämnade för Kalix med sin byggnadsplan från 1906, har sträckningen av Kyrkogatan genom planområdet bevarats. Funktionen har dock ändrats från lokalgata till att bli en infartsväg till parkeringen, men genom planbestämmelse kan allmänheten nyttja området till fots. Parkeringsplatser, carportar och övriga byggnader placeras längs med den gamla vägens sträckning. I carportarna inryms förråd och i anslutning till dessa byggnader kan ytterligare förråd, tvättstuga och avfallsstation placeras. På tomten mellan bostadshusen och parkeringen finns plats för en gemensam uteplats och lekplats.

I den norra delen av planområdet medger den nya detaljplanen bostadshus i fyra våningar på entrésidan, vilket möjliggör påbyggnad på befintliga hus med två våningar. Den befintliga suterrängvåningen i de båda husen medges genom planbestämmelse. Parkeringen nedanför bostadshusen utökas norrut genom att en del av slänten schaktas ner. Schaktmassorna kan sedan användas för att fylla ut den norra delen av tomten där en uteplats med utsikt över älven kan skapas.

Brogatan avslutas i en vändplan mellan fastigheten Krubban 20 och Prästen 1. Gatans fortsättning längs älven betecknas i planförslaget som gång-, cykel och mopedväg.

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

Planområdet ligger inom Kalix tätort och är i den fördjupade översiktsplanen markerat som område för exploatering. Att bebygga den i dagsläget obebyggda marken och bygga på befintliga hus med två våningar bidrar till en förtätning av Kalix. Detta kan ses som god resurshushållning. Däremot gör den föreslagna exploateringen och förtätningen av området att en stor del av Kalix tätorts grönområden byggs bort, vilket strider mot översiktsplanen. Det är därför viktigt att försöka behålla den gröna karaktären i området.

För området gäller geografiska bestämmelser enligt Miljöbalken kap. 4 § 1, § 2, § 6 och § 8. Enligt dessa geografiska bestämmelser får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön endast komma till stånd om det kan ske på ett sådant sätt att det inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelsen utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller anläggningar som behövs i totalförsvaret. Turismens intressen, och då särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid prövning av exploateringsföretag.

Hela Kalixälven är av riksintresse ur naturvårdssynpunkt. Den orörda älven med sitt ekosystem av naturliga fiskbestånd, artrika strandängar och raningsmarker, slättermarker och den vackra landskapsbilden bidrar allt till det stora naturvärde som älven och dess närområde utgör. Älven är även klassat som Natura 2000-vattenområde, vilket numera ingår i riksintresse för naturvård. Kalixälven är även av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Älven är outbyggd och dess forssträckor och skogsterräng är av stort värde för turismen och det rörliga friluftslivet, t.ex. för kanotfärder och fritidsfiske. Detaljplanens genomförande bedöms dock inte skada riksintressena eftersom marken delvis redan är bebyggd och ligger inom tätorten.

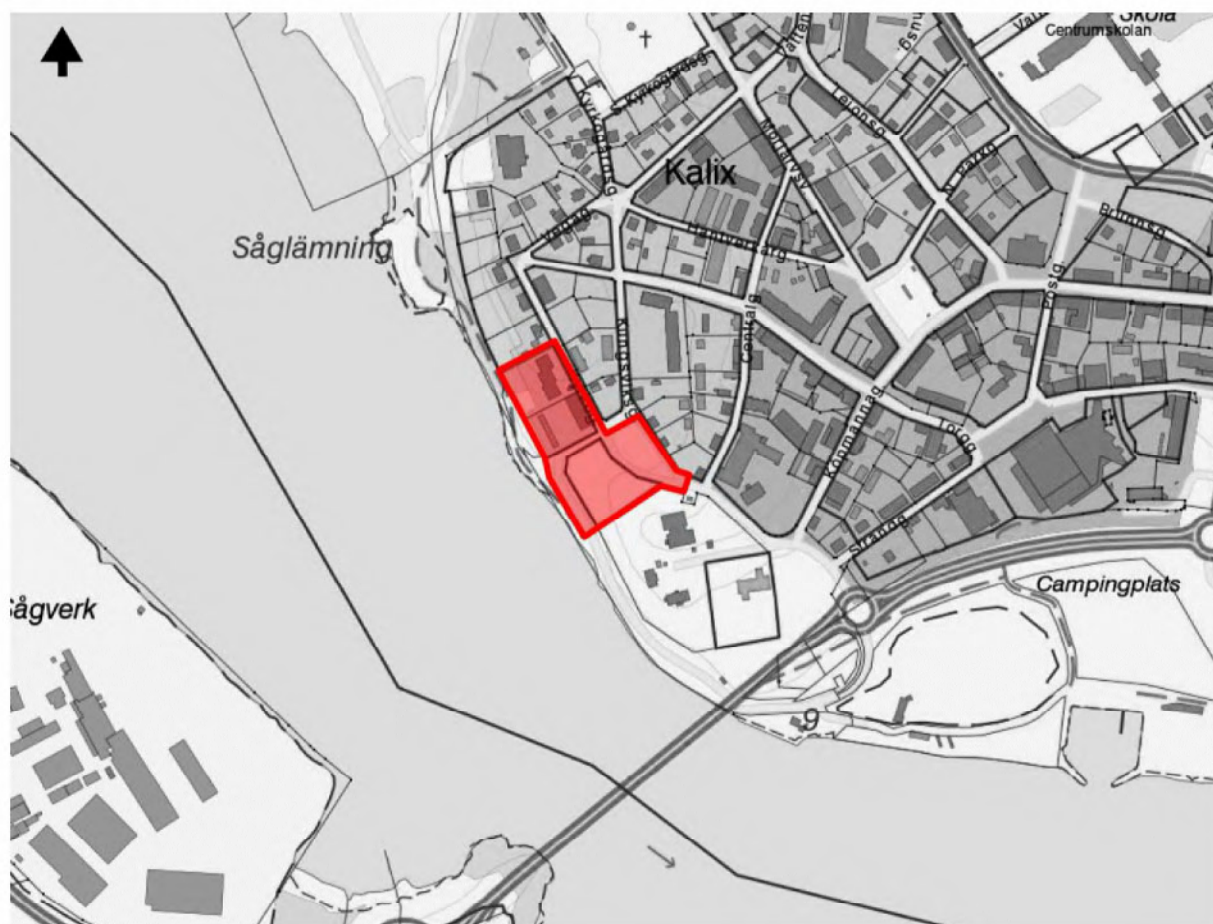
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för ett flertal ämnen, t.ex. kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxider, bly, partiklar och ozon. Den markanvändning som föreslås i detaljplanen medför inte att miljökvalitetsnormer enligt MB 5 kap 2 § överskrids.

Föreliggande detaljplan bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

Planområdet omfattar den norra delen av kvarteret Prästen som är obebyggd, samt södra delen av kvarteret Krubban där två bostadshus i två våningar med suterrängplan finns (se figur 2). Östra delen av planområdet utgörs av Kungsviksplan som är en liten park med prydnadskaraktär, placerad som en refug i gatuområdet. Planområdet avgränsas av Kungsviksgatan, norra delen av Kyrkogatan, norra delen av kvarteret Krubban i norr, strandområdet vid Kalixälven och Kyrkoområdet i söder.



Figur 2. Översiktskarta över planområdets läge och utbredning markerat med rött (underlagskarta från Riksantikvarieämbetet Fornsök).

### Areal

Planområdet omfattar drygt 1,6 hektar mark.

### Markägoförhållanden

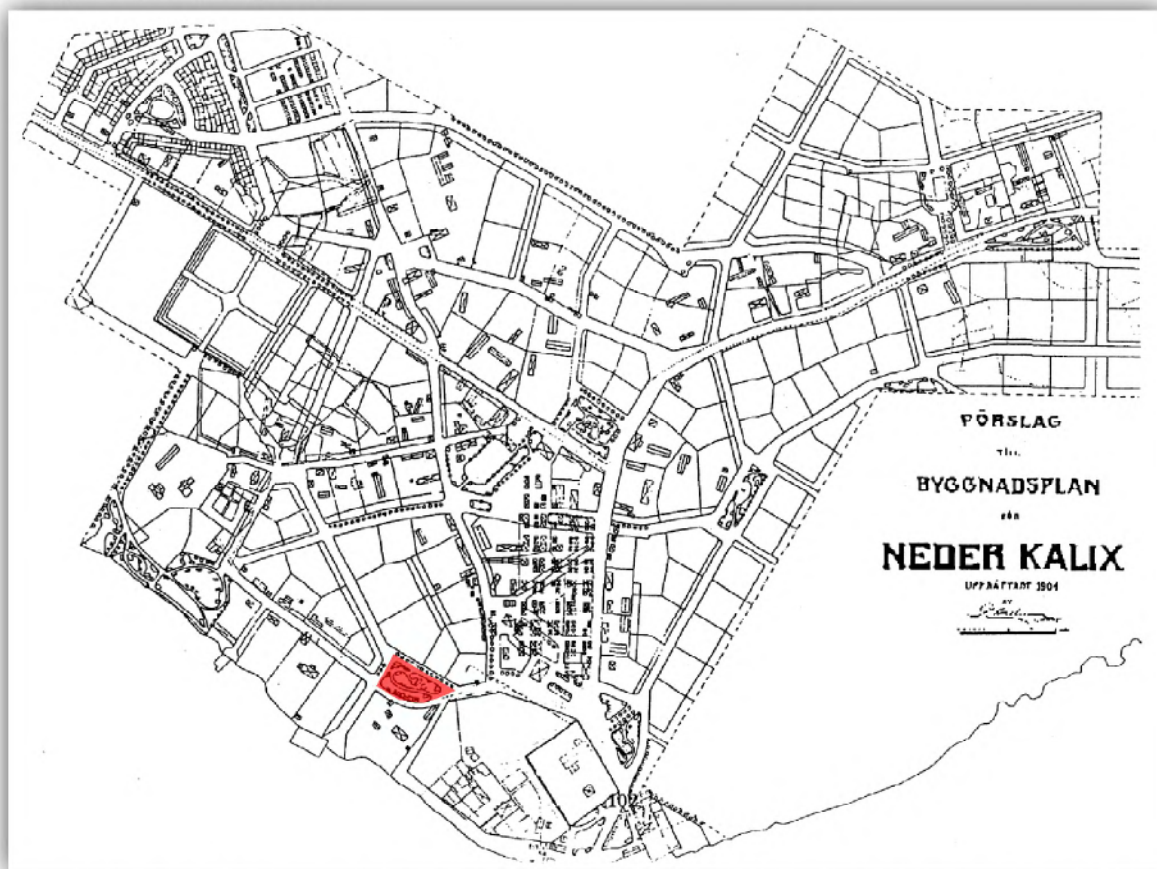
Fastigheten Prästen 1, Krubban 19 och 20 ägs av Stiftelsen Kalixbostäder.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Per Olof Hallmans stadsplan

Arkitekten och stadsplaneraren Per Olof Hallman anlätades av Kalix kommunalstämma i början av 1900-talet för att rita en byggnadsplan för Kalix. Planen fastställdes 1906 och är en av många stadsplaner av Hallman som frångick det tidigare rådande idealet om rätvinkliga gatusystem. Istället är Hallmans plan estetiskt grundad där bebyggelsen bl.a. är anpassad efter terräng och vindriktning (*Förslag till områdesplan för Kalix centrum*, upprättad i oktober 1983 av Alexis Arkitektkontor, Luleå). Torg och öppna platser, hur dessa förhåller sig till varandra och hur de skapar förutsättningar för folkliv, är något som Hallman lagt stor vikt på (*Stadsanalys för Kalix centrum, analys och förslag till förbättringar för ökat folkliv*, Frida Eriksson 2012). Byggnadsplanen fungerade i huvudsak ända fram till 1947, men än idag kvarstår mycket av den stadsstruktur som planen avsåg skapa. Ett exempel på detta är det område som bildas mellan Kyrkogatan, Kungsviksgatan och Brogatan, benämnt Kungsviksplan (se figur 3).



Figur 3. Karta över Kalix municipalsamhälle enligt Förslag till byggnadsplan för Nederkalix, upprättad 1904 (förslaget godkändes efter vissa ändringar 1906). Kungsviksplans karaktäristiska form är markerad med rött.

### Översiktsplan

Kalix kommun har en generös inställning till byggande och bosättningar och accepterar att nya bostäder uppförs i princip inom hela kommunens yta, vilket omnämns i gällande översiktsplan (*Kalix översiktsplan*, laga kraft 2009-11-17). Dock måste bostadsbebyggelse lokaliseras till för ändamålet lämplig mark. Hänsyn ska tas till kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer. Om behov finns när sådana områden berörs ska samråd ske med antikvarisk expertis på läns museet och länsstyrelsen. Man bör även överväga fördjupade studier av översvämningsrisk när ny bebyggelse lokaliseras nära älven.

## Fördjupad översiktsplan



I den fördjupade översiktsplanen är det aktuella planområdet markerat som *Rekommenderat område för ny bebyggelse/förtätning av bostäder (Fördjupning av översiktsplan – centrala Kalix, laga kraft 2012-10-18, se förslag på förtätningen i figur 4)*. Strandängarna nedanför planområdet är markerat som *Utvecklad rekreativmiljö*.

Figur 4. Illustration av utbyggnadsförslag för Gamla Staden ur den fördjupade översiktsplanen.

### Grönområde

Kyrkoplatsen och Kungsviksplan utgör ett stort sammanhängande grönområde. Området är trädbevuxet och ger ett lummigt intryck sommartid och anses därför ha stor betydelse för Kalix stadsbild, vilket påtalas i den fördjupade översiktsplanen. Grönområdena fyller funktion som små gröna oaser i samhället, varför kommunen rekommenderar att de ska bevaras och underhållas för att bibehålla sitt värde.

### Kulturminne

Svenska kyrkans kyrkobyggnader och kyrkotomter är skyddade enligt kulturminneslagen. I den fördjupade översiktsplanen påtalas att kyrkan och prästgården utgör en värdefull kulturmiljö vars bevarande bör säkerställas genom särskilda krav på tillkomst av ny bebyggelse. Närheten till kyrkan är viktig att ta hänsyn till, särskilt vid exploatering av fastigheter närmast älven, som i detta fall. Det påtalas även att nya byggnader måste underordna sig kyrkan, både i volym och kulör, där en dämpad färgskala är att föredra.

### Rekommendationer för Prästen 1

Rekommendationerna för Prästen 1 i den fördjupade översiktsplanen är att utöka området med mark från intilliggande väg- och parkmark för att åstadkomma en större, sammanhängande tomtplats. Inom exploateringsområdet rekommenderas byggnadshöjden till max fem våningar plus en suterräng våning. Den fördjupade översiktsplanen betonar att det är särskilt viktigt att nya byggnader passar in i omgivningen i skala och kulör, för att inte konkurrera med kyrkan. En uppdelning av bebyggelsen i mindre enheter bör eftersträvas.

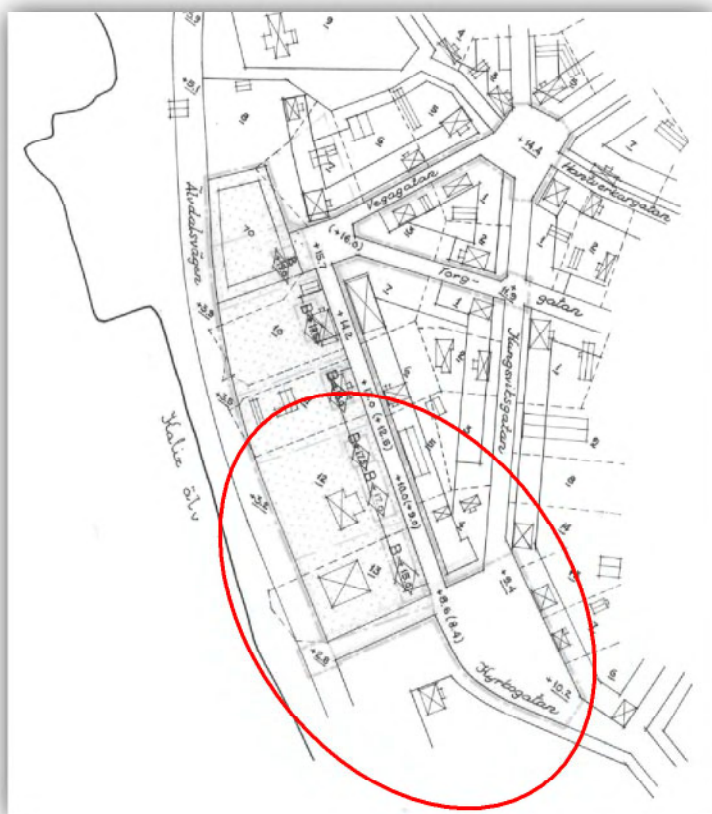
### Allmän vägledning vid förtätning

Den fördjupade översiktsplanen ger även allmän vägledning vad gäller förtätning av bebyggelse. Det är vid förtätning av yttersta vikt att hänsyn tas till befintlig bebyggelse och att nybyggnationer anpassas till omgivningen avseende placering, utformning, material, färg, skuggverkan samt att befintliga grönområden i centrumkärnan totalt sett inte minskas. Förtätning i centrala Kalix ses dock som positivt och kommunen och/eller professionella exploatörer bör därför driva en mer aktiv markpolitik och köpa saluförda mindre fastigheter för att därmed kunna kontrollera bebyggelseutvecklingen bättre. Kommunen rekommenderar i den fördjupade översiktsplanen att ny-, om- eller tillbyggnad i första hand ska ske med trä och träbaserade produkter.

Färgsättningsprogrammet bör nyttjas för att ge husen en mer sammanhållande färgsättning, vilket på lång sikt bidrar till en förstärkt karaktär för orten. Färgsättningen bör även styras i vissa detaljplaner.



## Detaljplaner



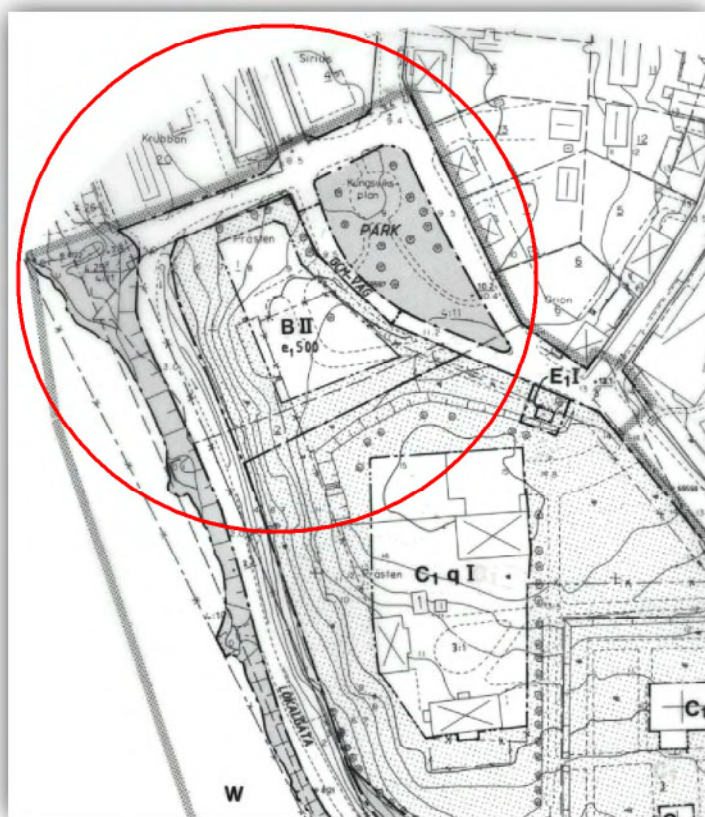
För den norra delen av planområdet gäller *Förslag till ändring av stadsplan för del av kv. Krubban i Kalix* (laga kraft 1964-05-05, se figur 5). Här är det aktuella området avsatt för bostadsbebyggelse med fixerade huslägen. Övrig mark är prickad och får därför inte bebyggas.

Byggnadshöjden räknas från samhällets nollplan och är bestämd till 15 meter för byggnaden i söder och 17 respektive 17,5 meter för byggnaderna i norr.

Figur 5. Utdrag ur gällande detaljplan för norra delen av planområdet (kvarteret Krubban).

För den södra delen av planområdet gäller *Detaljplan för del av Kalix centrum, Strandområdet* (laga kraft 1992-11-09, se figur 6). I gällande detaljplan är det aktuella området avsatt för bostadsbebyggelse i max två våningar. Tillåten byggnadsarea begränsas till 500 m<sup>2</sup> i planen, vilket medger byggande av två mindre flerbostadshus om vardera fyra lägenheter med tillhörande garage och förråd i området. Kungsviksplan är markerad som PARK och den södra delen av Kyrkogatan som GCM-väg. Vägarna är markerade som LOKALGATA.

Figur 6. Utdrag ur gällande detaljplan för södra delen av planområdet (kvarteret Prästen 1).



### **Behovsbedömning**

När detaljplaner upprättas ska kommunen ta ställning till om en miljöbedömning behöver genomföras. Prövningen sker i en så kallad behovsbedömning. Om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Med miljöpåverkan avses bl.a. risker för människors hälsa eller för miljön, överskridna miljökvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur.

En behovsbedömning har upprättats januari 2013. Behovsbedömningen överlämnades i februari till länsstyrelsen för yttrande. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen överlämnade i april 2013 ett yttrande till Kalix kommun angående behovsbedömningen.

Länsstyrelsen skriver:

Med utgångspunkt i samrådsunderlaget delar Länsstyrelsen kommunens uppfattning om att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar Kalix kommuns bedömning att påverkan på stadsbild och kulturmiljövärden, buller, höga flöden samt påverkan på riksintressen särskilt måste belysas i planbeskrivningen. I planskedet behöver även de geotekniska förutsättningarna särskilt undersökas för bebyggelse av den uppgrundade sluttningen mot älven. Med utgångspunkt i översvämningskarteringen av Kalix älv anser Länsstyrelsen att översvämning på den relativt låglänta platsen där de bågige flerfamiljshusen föreslås, inte kan uteslutas vid höga flöden i Kalix älv.

I ett framtida förändrat klimat, påverkat av växthuseffekten, kan Norrbottens kustland utsättas för ökade nederbördsmängder och förändrad nederbördsperiodicitet. Detta ökar avrinningen i vattendragen och påverkar markens stabilitet, vilket i sin tur kan medföra situationer med ökad översvämningsrisk och ökad erosion (Klimatanalys för Norrbottens län, utförd av SMHI på uppdrag av Länsstyrelsen) och att det är av största vikt att riskerna får översvämning, ras och skred, speciellt då de i framtiden väntas öka, noggrant utreds i detaljplanprocessen.

Länsstyrelsen anser att den fördjupade översiktsplanen får Kalix tätorts förslag till förtätning av kvarteret Prästen, där bebyggelsen dragits upp från sluttningen och harmoniserar med det övriga bebyggelsemönstret är lämplig ur stadsbilda- och landskapsmässig synpunkt. En sådan lokalisering skulle även vara till fördel vid hanteringen av översvämningsriskerna.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Bygg- och miljöavdelningen i Kalix kommun beslutade i september 2012 att detaljplan för del av kvarteret Prästen och del av kvarteret Krubban får upprättas med normalt planförfarande.



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet sluttar brant mot sydväst, ner mot älven. Fastigheten Prästen 1, i södra delen av planområdet, är obebyggd. Rester från tidigare bebyggelse finns i form av gamla stengrunder och en terrasserad gård (se figur 7). Planområdet berör även det sammanhängande grönområdet som utgörs av Kyrkoplatsen och Kungsviksplan (se figur 8). Kvarteret Krubban i norra delen av planområdet är bebyggd. På västra delen av kvarteret, som vetter mot älven, finns friytor med buskar och träd.

De träd som finns inom planområdet ska så långt det är möjligt bevaras. Exempel på bevarandevärda träd är t.ex. de björkar som växer längs med Brogatan norr om fastigheten Prästen 1.



Figur 7. Södra delen av planområdet, sluttningen mot älven på kvarteret Prästen. I mitten till höger syns en del av en gammal stengrund och på de båda vänstra bilderna syns stråket längs älven. (Foto MAF Arkitektkontor AB 2012)

Kungsviksplan (figur 8) finns omnämnd i *Grönplan och trädplan för Kalix centrum* (framtagen av Alexis Arkitektkontor, Luleå 1983-12-05). Där beskrivs grönområdet som en park vars huvudsakliga funktion är att vara en ”prydnadsö”. Här fastställs att noggrann skötsel av parken är viktig samt att förnyring av trädbestånden ska förberedas. Vid tiden för grön- och trädplanens framtagande fanns förutom träd, buskar och rabatter även bänkar, en damm, gungor och sandlåda i parken. Idag består Kungsviksplan av ett antal björkar i gräsmatta, några högre buskar i norra delen samt bergtallar och en liten rabatt med perenner i södra delen. Genomförs planen byggs en stor del av detta grönområde bort. Därför är det vid exploatering viktigt att så långt det är möjligt ta tillvara platsens gröna karaktär. Parkens tidigare utformning med rabatter och bänkar som förbipasserande kan sätta sig ner och vila på skulle kunna ge ett mervärde till den enligt detaljplanen halverade parkytan.





Figur 8. Parkkaraktären på Kungsviksplan. På bilderna syns den södra delen av Kyrkogatan som korsar fastigheten Prästen 1. (Foto MAF Arkitektkontor AB 2012)

#### *Rekreation, lek och friluftsliv*

Med sin parkkaraktär utgör Kungsviksplan en fin plats för lek och rekreation. Genom att i detaljplanen behålla drygt hälften av Kungsviksplan som park kan mycket av den ursprungliga funktionen behållas. Parkbänkar kan placeras längs Kungsviksgatan där passerande kan stanna och vila en stund. Parkskötsel med jämna mellanrum gör att området inte känns bortglömt. Genom dessa relativt enkla åtgärder kan funktion och status på parken öka jämfört med dagsläget, trots en reducering av yta.



Figur 9. Vy över föreslagen gemensam uteplats på fastigheten Prästen 1. (Rendering av Sergei Knysh, 2013)

Bakom det befintliga södra huset på kvarteret Krubban finns idag en lekplats. Även fastigheten Prästen 1 får en lekplats enligt planförslaget, liksom en gemensam uteplats (se figur 9). Enligt förslaget behöver en del av norra planområdet schaktas ner för att utöka parkeringsytan. Schaktmassorna föreslås användas till att fylla ut norra delen av tomten där en ny uteplats med utsikt över älven kan skapas.

Nedanför planområdet passerar ett gång- och cykelstråk längs älven. I planförslaget skapas en ny anknäring till detta stråk från fastigheterna på kvarteret Krubban. Brogatans sträckning längs älven markeras som gång-, cykel och mopedstråk i den nya detaljplanen.

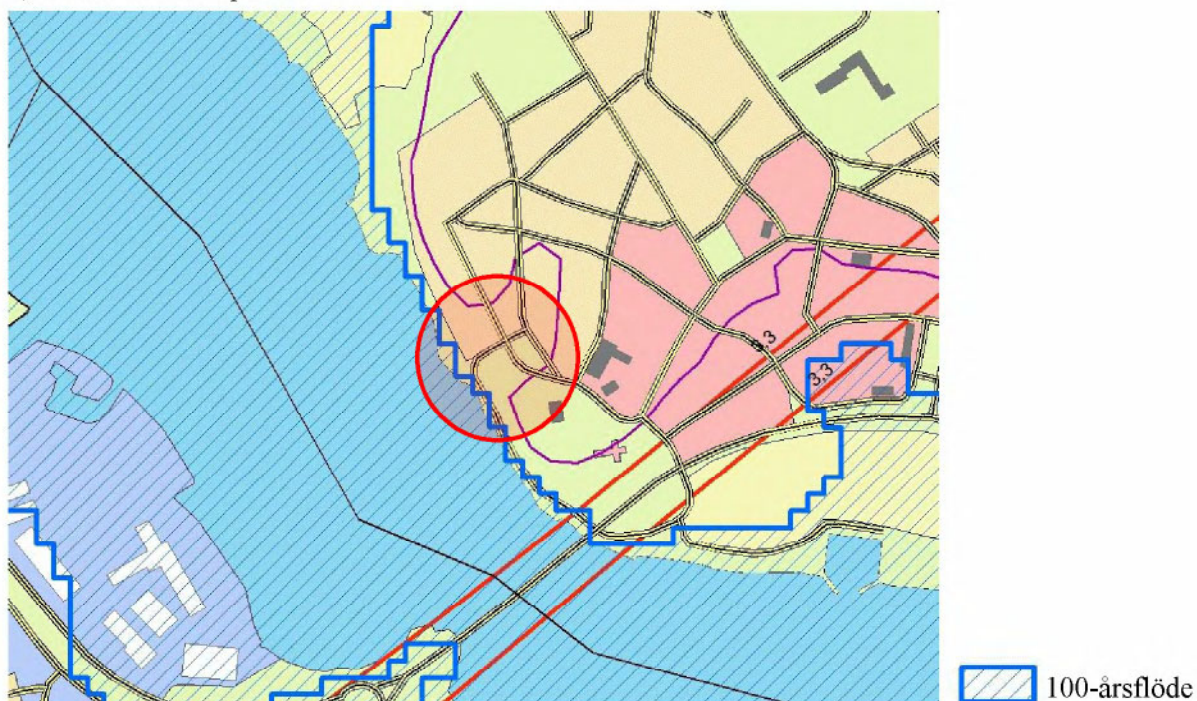


### Radon

Planområdet markeras som *Normalriskområde* enligt en översiktlig radonriskkartering som gjordes för Kalix kommun i slutet av 90-talet.

### Risk för höga vattenstånd

100-årsflöde finns beräknat för Kalixälven. Figur 10 visar vilka delar som översvämmas vid sådant flöde. Planområdet ligger relativt högt och borde därför rimligtvis klara maxflöden. Däremot är de två områdena för bostadshus på fastigheten Prästen 1 placerade närmare älven än övrig närliggande bebyggelse. För att säkerställa att bottenvåningarna i suterrängplan inte översvämmas har en planbestämmelse om byggnadsteknik införts i detaljplanen som fastställer lägsta schaktningsnivå till 4,5 meter över nollplanet.



Figur 10. Beräknat 100-årsflöde för Kalixälven. Det aktuella området är inringat med rött.

## Bebyggelse



### *Bostäder*

Norr och nordost om planområdet finns bostäder, främst i form av enfamiljshus i liten skala. Även några bostadshus i två till tre våningar finns i närheten. Inom planområdet är det bara den norra delen som i dagsläget är bebyggd. Där står två flerfamiljshus i rött tegel uppförda i två våningar plus en suterrängvåning (se figur 11).

I planförslagets södra del placeras huvudbyggnaderna i slänten mot Kalixälven och byggnaderna orienterar sig mot älven för att kunna erbjuda god utsikt för de boende i husen. Placeringen i slutningen möjliggör anläggning av ett våningsplan i suterräng. Den nya detaljplanen medger här bostadshus i fem våningar på entrésidan, dock med indragen våning högst upp.

*Figur 11. Bostadsbebyggelsen på kvarteret Krubban. (foto MAF Arkitektkontor AB 2012)*

På den plusmarkerade marken på plankartan tillåts endast bebyggelse av uthus och garage. I utformningsförslaget inryms 23 carportar med tillhörande förråd på ca 9 m<sup>2</sup> vardera. Övriga förrådsbyggnader utgör sammanlagt ca 115 m<sup>2</sup> vilket ger förråd till resterande lägenheter på runt 4,5 m<sup>2</sup>. I den norra delen av planområdet medger den nya detaljplanen bostadshus i fyra våningar på entrésidan, vilket möjliggör påbyggnad på befintliga hus med två våningar. I planen ges plats för ett gemensamt förråd längs gångstigen mellan bostadshusen. Enligt planförslaget kan förrådsbyggnaden bli ca 140 m<sup>2</sup>. Figur 12 visar en vy över hur ett genomförande av detaljplanen kan se ut.



*Figur 12. Översiktsvy över planområdet. Exempel på utseende efter genomförd detaljplan. (Rendering av Sergei Knysh, 2013)*



### *Arbetsplatser och övrig bebyggelse*

Söder om planområdet finns Kalix kyrka med klockstapel, prästgården och församlingshem med pastorsexpedition. Kyrkokvarteret är iordningställt och planerat och tillför därför Kalix en vacker och värdefull miljö, både som kyrkokvarter och som en lummig och grön del av samhället.

### *Kulturmiljövården*

Kyrkobyggnaderna och kyrkotomten är skyddade enligt kulturminneslagen. I den fördjupade översiktsplanen påtalas att kyrkan och prästgården utgör en värdefull kulturmiljö vars bevarande bör säkerställas genom särskilda krav på tillkomst av ny bebyggelse. Närheten till kyrkan är viktig att ta hänsyn till, särskilt vid exploatering av fastigheter närmast älven. Nya byggnader måste underordna sig kyrkan både i volym och i kulör, där en dämpad färgskala är att föredra.

### *Stads- och landskapsbild*

Planområdets läge vid älven i närheten av kyrkan och dess tillhörande bebyggelse gör att det lätt hamnar i blickfånget. Detta särskilt när man vistas på andra sidan älven och passerar över bron. Beroende på den tillkommande bebyggelsens utformning och färgsättning kommer området upplevas olika. Hänsyn måste tas till kyrkobyggnaderna, som fortsatt ska ha en framträdande roll i stadsbilden. Detta kan innebära att den tillkommande bebyggelsen måste ”ta ett steg tillbaka” och ge plats åt kyrkans uttryck. Figur 14 och 15 visar hur planområdet kan se ut om detaljplanen genomförs, sett från kyrkan respektive älven. Nedanför visas två jämförande bilder på hur den föreslagna tillkommande bebyggelsen uttrycker sig i omgivningen samt hur färgsättningen kan påverka uttrycket (se figur 13).



*Figur 13. Fotomontage över de föreslagna bostadshusen. Vy från brofästet E4. Kalix kyrka syns till höger. (Tirsén & Aili Arkitekter 2009)*

*Övre bilden: Tirsén & Aili Arkitekters modell med föreslagen färgsättning i rött och vitt.*



*Nedre bilden: Samma montage som ovan men med vit kontrastfärg istället för röd. Vit kontrastfärg kan göra att de nya husen bättre samspelar med prästgården utan att ta fokus från kyrkan. (Illustration MAF Arkitektkontor 2012)*



Figur 14. Översiktsvy över planområdet. Exempel på utseende efter genomförd detaljplan sett från kyrkan. Till vänster i förgrunden syns kyrkoområdet. (Rendering av Sergei Knysh, 2013)



Figur 15. Översiktsvy över planområdet. Exempel på utseende efter genomförd detaljplan sett från Kalix älv. (Rendering av Sergei Knysh, 2013)

I detaljplanen har en planbestämmelse om utseendet på tillkommande bostadshus på fastigheten Prästen 1 formulerats. Den fastställer att fasader ska vara målade i ljusa kulörer, likt prästgårdens vita ton. Bedömningen är att en sådan färgsättning bättre passar in i miljön än en dämpad färgsättning, som den fördjupade översiktsplanen förespråkar. Eftersom kyrkan har en varm, röd ton kan ljusa färger på angränsande bebyggelse förstärka kyrkans uttryck istället för att konkurrera med det. Översta våningen måste också vara indragen medan den centrala delen av byggnaden får skjuta upp en våning högre. Byggnaden får då en tydligare uppdelning i olika volymer och förstärker byggnadens mittparti.

Per Olof Hallmans byggnadsplan över Kalix från 1906 med Kungsviksplans karaktäristiska form har inspirerat den nya detaljplanen. Genom att behålla gatustrukturen och låta tillkommande parkering, carportar och förråd anpassa sig efter Kyrkogatans krökta form bevaras den intressanta, dynamiska strukturen som Hallman avsåg. Som nämnts tidigare ger planområdets södra del ett lummigt intryck sommartid. Därför anses det även ha stor betydelse för Kalix stadsbild. Genom att behålla så mycket som möjligt av parkmarken kan förhoppningsvis något av den gröna, lummiga karaktären behållas vid



exploatering. Detta kan mildra påverkan på stadsbilden, men det är svårt att undvika en uppenbar förändring vid nybyggnation i ett så utsatt läge.

#### *Förtätning*

Om detaljplanen genomförs tillåts en högre bebyggelse, och därmed högre exploatering, än i dagsläget. Detta innebär att fler människor kan bo inom området. Förtätningen av en central del av Kalix är ett sätt att hushålla med resurser. Det är gångavstånd in till centrum och övrig service vilket kan göra att bil används i mindre utsträckning i det i övrigt biltäta samhället.

#### *Tillgänglighet*

Kungsviksplan är idag allmän plats och tillgänglig från Kungsviksgatan och Kyrkogatan. Den obebyggda tomten på Fastigheten Prästen 1 är däremot i privat ägo och därför inte tillgänglig för allmänheten. Hela tomten ringas även in med ett staket. Den norra, bebyggda delen av planområdet är också privat mark och därför inte allmänt tillgänglig.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en stor del av Kungsviksplan blir privatägd mark. Nästan hela fastigheten Prästen 1 blir då endast till för boende i de nya husen samt deras besökare. Genom planbestämmelse ges dock allmänheten tillgång till passage genom området längs Kyrkogatans nuvarande sträckning. Eftersom norra delen av planområdet redan är i privat ägo påverkar inte en påbyggnad på de befintliga husen allmänhetens tillgång till området. I övrigt ska den tillkommande bebyggelsen anpassad enligt befintliga tillgänglighetsnormer för hissar, badrum etc. Detsamma gäller utomhus för t.ex. marklutning och handikapparkeringar.

#### *Fornlämningar*

Inom området finns inga kända fornlämningar eller skyddade byggnader.

#### **Trafik**

##### *Gatunät, biltrafik*

Planområdet passeras av Kungsviksgatan och Kyrkogatan. Hastighetsgränsen är 50 km/h på dessa gator och markeras som lokalgata i detaljplanen. Även Brogatan korsar och passerar området och leder i dagsläget bort till campingen söder om E4. I planförslaget avslutas Brogatan i en vändplan i höjd med parkeringen på fastigheten Krubban 20.

##### *Gång- och cykeltrafik*

Längs älven, väster om planområdet, går ett gång- och cykelstråk. Den norra delen av gång- och cykelstråket är i den fördjupade översiktsplanen markerat som förslag till förbättrad trafik- och gatumiljö i Kalix centrum, med "Förbättrad gång- och cykelmiljö". Längs Kungsviksgatan finns trottoar, men inte längs Kyrkogatan. I övrigt får gatorna användas för framfart till fots eller med cykel. Den nuvarande sträckningen av Brogatan längs älven betecknas i planförslaget som GCM-väg vilket innebär väg för gång-, cykel- och mopedtrafik.

Ett genomförande av detaljplanen borde inte påverka utvecklingen av gång- och cykelstråket negativt, snarare tvärtom. Ny bebyggelse med iordningställda tomter bidrar till en trevligare upplevelse när man går eller cyklar förbi det nya området. Även tryggheten kan öka, särskilt efter mörkrets inbrott, då man passerar bostadsbebyggelse istället för en mörk, folktom plats.

##### *Kollektivtrafik*

Kalix busstation ligger drygt 700 meter öster om planområdet. Hit går länstrafikens bussar. I Kalix finns även lokaltrafik som trafikeras med några busslinjer. Närmsta lokaltrafikhållplats ligger några kvarter öster om planområdet, vid Grodparken.

### *Parkering, utfarter*

I den fördjupade översiktsplanen (*Fördjupning av översiktsplan – centrala Kalix*, laga kraft 2012-10-18) fastställs en parkeringsnorm på 10 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta för Kalix kommun. Även en reviderad parkeringsnorm för Kalix centrum finns preciserad. T.ex. ska bostäder ha 10 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup>, industri 15 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> och samlingslokaler 175 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup>.

Planområdet ligger precis utanför markeringen för Kalix centrum.

Vid kyrkan och vid församlingsgårdens lokal finns parkeringar, liksom vid de större flerbostadshusen i närheten av planområdet. Inom planområdet finns i dagsläget en parkering med 20 platser och en garagelänga med 13 portar belägen nedanför tvåvåningshusen med suterräng på kvarteret Krubban (se figur 16). Det finns även fem p-platser för besökande vid det södra husets södra kortsida. Utöver detta är det tillåtet att parkera längs med Kyrkogatan mellan 06.00 och 22.00.

I och med det ökade antalet bostäder som kommer till vid en påbyggnad av husen på kvarteret Krubban behöver antalet p-platser utökas. Beräkningar enligt Kalix kommuns parkeringsnorm leder till en ökning av våningsytan från 3289 m<sup>2</sup> till 5481 m<sup>2</sup>. Detta innebär ett ökat behov av ca 22 parkeringsplatser för den norra delen av planområdet. Den nya detaljplanen fastställer att parkering ska finnas på ett område som utökas norrut från den befintliga parkeringen närmast älven. Parkeringen utökas här norrut genom att schakta ner en del av den norra slänten. De fem p-platserna vid ena husets kortsida vigs åt en besöksparkering och två handikapparkeringar. En till två handikapparkeringar ska även finnas vid det norra husets framsida.



*Figur 16. Befintlig parkering på kvarteret Krubban. (Foto MAF Arkitektkontor AB 2012)*

På Prästen 1 bedöms runt 48 p-platser behövas, beräknat utifrån Kalix kommuns parkeringsnorm (våningsplanens totala yta för båda husen beräknades till 4765 m<sup>2</sup>). I detaljplanens illustration ges förslag på tomtutformning. Här ryms 24 p-platser, 3 handikapparkeringar och 23 carports med tillhörande förråd. På nästa sida visar figur 17 exempelbilder på carports byggda i en krökt form, likt förslaget för Prästen 1. Figur 18 visar sedan hur carportarna och parkeringsytan kan se ut efter ett genomförande av detaljplanen.



Figur 17. Carportar byggda i en böjd form med tillhörande förråd på stadsdelen Kronan i Luleå. (Vyer från Google Earth 2013)



Figur 18. Exempel på parkeringslösningens utseende efter genomförd detaljplan. I bakgrunden syns de två föreslagna nya bostadshusen samt det ena påbyggda huset på kvarteret Krubban. (Rendering av Sergei Knysh, 2013).

Planprocessen har lett till många diskussioner om husens höjd och utformning. Den översta våningen ska vara indragen mot norr och söder medan endast byggnadens mittparti får vara 5 våningar mot entrésidan. Ovanstående bild överensstämmer därför inte med beslutad planutformning.



## Störningar

### *Trafik*

Planområdet ligger ca 300 meter norr om riksväg E4. Bullerberäkning med programmet Trivektor visar att bullernivåerna mot fasad uppgår till ca 50 dBA mot fasad. Riktvärdet för buller vid bostadsplanering är 55 dBA mot fasad. Riktvärdet kommer därför att innehållas. Angränsande lokalgator i den västra delen av Kalix centrum är lugna lokalgator med låg trafikfrekvens.

### *Industribuller*

På andra sidan älven ligger Setra Rolfs såg. Avståndet mellan sågen och planområdet är mer än 400 meter. Verksamheten bedrivs endast under dagtid. Enstaka bullerhändelser kan förekomma. Riktvärdet för industribuller förväntas innehållas.

### *Vindförhållanden*

Planområdet har ett utsatt läge vid Kalixälvens östra strand. Vindar och snödrift kan drabba kvarteren, särskilt då det öppna älvlandskapet får fart på vindarna. Vindförhållanden, lokalklimat och snödrift bör analyseras under byggprojekteringen.

### *Utsikt*

Eftersom planområdet sluttar ner mot Kalix älv har byggnaderna öster om fastigheten Prästen 1 delvis utsikt över älven, trots att de som närmast ligger ca 130 meter från strandlinjen. En av dagens utsikter visas i figur 19. Vid eventuell exploatering byggs denna utsikt för, i princip oberoende av vilken utformning den tillkommande bebyggelsen får.



*Figur 19. Utsikt från bebyggelsen precis nordost om planområdet. Närmast syns Kungsviksplan och i fjärran skymtar Kalixälven. (Vy från Google Earth 2013)*

## Teknisk försörjning

### *Vatten, avlopp, värme och el*

Befintligt va-system, fjärrvärmeledningar och elledningar finns i gatuområdet.

### *Avfall*

Kommunal sophämtning.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden sträcker sig 10 år efter det datum planen vunnit laga kraft. Under planens genomförandetid har fastighetsägaren rätt att utnyttja byggrätter enligt detaljplan. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen upprätta en ny detaljplan över området utan hänsyn till tidigare redovisade men icke utnyttjade byggrätter.

### Strandskydd

Generellt strandskydd omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen, både på land och ute i vattnet, enligt miljöbalken 7 kap. 14§. Inom tidigare detaljplanelagda områden (se figur 3 och 4) råder inget strandskydd. Däremot återinträder strandskyddet när en detaljplan ersätts med en ny, enligt miljöbalken 7 kap. 18 g §. Strandskyddet kan upphävas i en detaljplan om någon av följande punkter kan åberopas, enligt miljöbalken 7 kap. 18 c §:

- Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.
- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och där behovet inte kan tillgodoses utanför området.
- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet upphävs i detta fall med hänvisning till punkt 2 och 5.

En lokalgata samt en gång- och cykelväg ligger mellan bostadsområdena och stranden. Området närmast stranden är i gällande detaljplan för fastigheten Prästen utlagt som allmän platsmark. Det råder brist på ledig bostadsmark i Kalix centrum. Planområdet ligger inom stadsplan och det finns byggrätter utlagt i gällande detaljplan. Fler bostäder behövs i Kalix centrum och en exploatering och förtätning av det centrumnära området kan hjälpa till att bidra till en hållbar utveckling för Kalix.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet genom planbestämmelse.



## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan och handläggning av planen

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för s.k. normalt planförfarande. Samråd med kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, boende, intresseorganisationer samt berörda grannar kommer att ske under planprocessen. De som har invändningar mot planen kan inkomma med skriftliga synpunkter under samrådstiden och/eller granskningstiden. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft ca en månad efter antagandebeslutet. Överklagas planen fördröjs handläggningstiden.

Preliminär tidplan:	Samråd	juni 2013
	Granskning	februari 2014
	Antagande	april 2014
	Laga kraft	maj 2014

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen har ansvaret för skötsel och underhåll av allmän mark, dvs. lokalgatan, parkområdet och gcm-vägen.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande föranleder ombildning av fastigheten Prästen 1. Planen medger en utvidgning av kvartersmarken för bostäder med mark från kommunens exploateringsfastighet Kalix 4:11, vilket kan ske genom fastighetsreglering. Förrättning ansöks hos Lantmäteriet.

För x-området kan rätten till gångväg tryggas med ett servitut till förmån för kommunens park- och gatumarksfastighet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av beställaren.

## TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga ledningar till fastigheterna finns i gatuområdet. En teleledning (jordkabel) följer Kyrkogatans gamla sträckning genom planområdet. Exploatören bekostar flytt av teleledningen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Stiftelse Kalixbostäder. Planhandlingarna har upprättats i samråd med Kalix kommuns tjänstemän på Bygg- och miljöavdelningen.

Upprättad av MAF Arkitektkontor AB  
Upprättad 2014-01-31

Reviderad 2014-02-22



Mats Sandqvist  
Planarkitekt  
MAF Arkitektkontor AB



Petra Widetun  
Samhällsplanerare  
MAF Arkitektkontor AB

## REVIDERING

Efter planens granskningsskede har planen reviderat. Byggrätten förändras för huvudbyggnaderna i planområdets södra del på följande sätt:

- Endast en suterrängvåning tillåts mot älven.
- Översta våningen ska vara indragen mot den norra och den södra fasaden. Största våningsyta (bruttoarea) på översta planet får maximalt uppgå till 300 kvadratmeter, d.v.s. hälften av tillåten byggnadsyta.