

Planbeskrivning

April 2015/December 2015

Akt 2514-P2017/3

Detaljplan för

Del av Kv VÄRDSHUSET

Kalix kommun

Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser. Denna handling blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Följande handlingar antas.

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge möjlighet till uppförande av flerbostadshus i fyra våningar samt komplementbyggnader och parkering på fastigheterna Mården 4, Mården 5 och Vårdshuset 6.

Planbeskrivning

April 2015/December 2015

Kalixbo har för avsikt att uppföra två lamellhus i fyra våningar längs med Länsmansgränd och Lejongatan. På gården anläggs dels en servicebyggnad dels parkeringsplatser med carport.

Planen handläggs som ärende med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900)

Planområdet berörs inte av några riksintressen.



Förslagsskiss 2014-12-16, Tage Isaksson Arkitektkontor

PLANDATA

Lägesbestämning

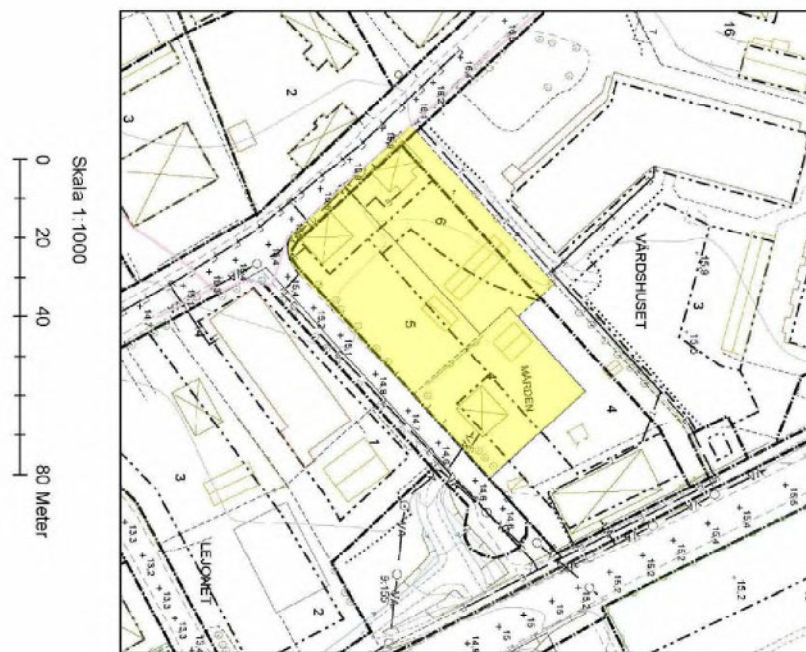
Planområdet är centralt beläget i Kalix tätort, i stadsdelen Inre Staden.

Areal

Detaljplaneområdet har en area på ca 3200 m².

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet utgörs av fastigheterna Mården 4 och 5 samt Vårdshuset 6 vilka ägs av Kalixbo.



Dnr. 41/15.PDP

Grundkarta över Mården 4 - 6 m.fl.

Upprättad i februari 2015

Anders Ökvis
Anders Ökvis
Planingenjör, Kalix kommun

Grundkartans information baseras på utdrag från kommunens primärkarta. Underjordiska ledningar för el, tele och VA är belägna inom gatunätsområdet.

Fastighetsredovisningen avser förhållandena 2015-02

Koordinatsystem i plan: SWEREF 992315
Koordinatsystem i höjd: RH2000

Teckenförklaring

Grundkarta		
Dike	—	
Gång- och cykelbana	—	
Körbana	—	
Körbana på tomt	—	
Parkeringsplats	—	
Rattug	—	
Stig	—	
Bostad	—	
Industri	—	
Komplementbyggnad	—	
Anläggningskärl	—	
Övrig byggnad	—	
Marktsjål	—	
Traktkans	—	
Kvarterstraktkans	—	
Fastighetsgräns	—	
Höjtkurva	—	
	Ledningar	
	Bredbandsledning	—
	Elledning	—
	Fjärrvärmeledning	—
	Teleledning	—
	Vatten- och avloppledning	—
	Plangränser	
	Användningsgräns	—
	Egenskapsgräns	—

Planområdet markerat i gult på grundkartan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Inget överskridande av miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft kan befaras. Genomförandet av planen befaras inte motverka kommunens miljö kvalitetsmål eller de nationella miljö kvalitetsmålen. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med Miljö balkens 3, 4 och 5 kapitel.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig plan

Fördjupad översiktsplan för centrala Kalix antogs av Kommunfullmäktige 2012-09-17. I denna betecknas planområdet som område för förtätning med bostäder i fyra våningar.

Ur FÖP för centrala Kalix:

”KOMMUNENS REKOMMENDATIONER FÖR INRE STADEN I detta centrala läge är en funktionsblandning något att eftersträva och olika verksamheter kan med fördel blandas med bostäder. Området har möjlighet till en högre exploateringsgrad och en förtätning här gör att man kan knyta ihop området med bebyggelsen längs Köpmannagatan. Långa obrutna fasader mot gatan ska undvikas och husvolymerna bör ges en vertikal indelning. Detta är extra viktigt vid utformning av bottenvåningar, som dessutom bör innehålla verksamheter i kvarteren närmast Köpmannagatan. Huskropparna placeras mot gatan och i kvarterets hörn för att förstärka gaturummet och hålla ihop de olika kvarteren. En anpassning till befintlig bebyggelse längs Köpmannagatan är viktig, närmast är hushöjden begränsad till fyra våningar. Även i de delar där fem våningar är angivet bör detta beaktas och en indragen femte våning kan vara att föredra för att ge en sammanhållen stadsbild.”

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Detaljplaner

För området gäller Stadsplan 25-KLX-8 (antagen 1947), Stadsplan för Kv Vårdshuset, 25-P79/1 (antagen 1979) samt Detaljplan för del av KV. Lejonet, 25-P97/29 (antagen 1996).

Det är Stadsplanen från 1947 som reglerar större delen av planområdet. I denna regleras området som dels ”mark för bostadsändamål i fristående byggnadssätt”, dels ”mark för mindre gårdsbyggnader”.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen. Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Samråd med Länsstyrelsen har skett under samrådetiden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markradon

Radon är en luktlös gas som kan orsaka hälsoproblem för människor vid för höga halter i inomhusluften. För ny bebyggelse bör man säkerställa att radon från marken inte läcker in i byggnaderna.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt "Radonriskartering för Kalix kommun, 1997". Rekommenderat radonskydd för nybyggnad vid normalradonmark (Statens Planverk rapport 59:1982) är så kallad radonskyddande grundläggning.

Risk för ras/skred/höga vattenstånd

I plan- och bygglagen betonas vikten av att kommunen i sin planering också tar ansvar för långsamma katastrofer. Ras, skred och översvämningar är exempel på sådana långsamma katastrofer. Det bedöms inte finnas någon hög risk för skred eller översvämningar inom eller i närheten av planområdet.

Befintlig bebyggelse

Idag finns tre fristående småhus samt flera komplementbyggnader på de tre fastigheterna. Det är en småskalig trähusbebyggelse med mycket grönska.



Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Omgivande bebyggelse är väldigt blandad. Det finns småhus, flerbostadshus i två till fyra våningar, näringsfastigheter och kontor i en till två våningar och det finns låg, gammal gårdsbebyggelse.

Även materialen är blandade, med trä, tegel och skivmaterial. Här finns plåttak i olika kulörer, varierande takvinklar och stora byggnadskroppar såväl som små.



Den omgivande bebyggelsen är blandad i både typ och materialval.



Vy mot sydost utmed Lejongsgatan. Planområdet till vänster och bevarandevärd bebyggelse på Länsman 2 till höger.

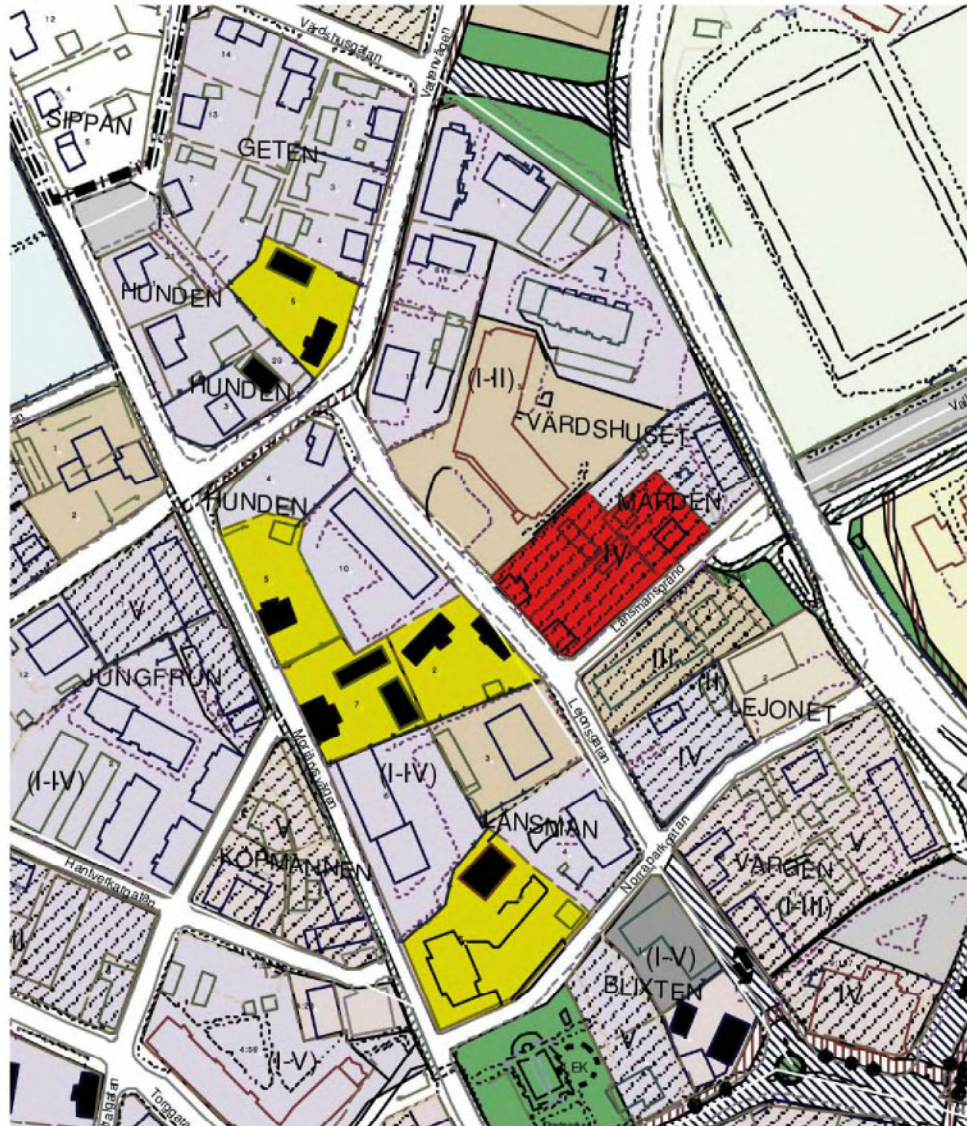
Kulturmiljöutredning/skyddad bebyggelse

Inom kvarteret Länsman och Hunden finns flera byggnader som är utpekade som bevarandevärda och av väsentlig betydelse för länets samlade kulturmiljö och för den kulturhistoriska bilden av Norrbotten. Detta gäller byggnader på fastigheterna Länsman 2, 5 och 7 liksom Hunden 5. Dessa är dels utpekade i FÖP för centrala Kalix, dels omfattas de av bevarandeskydd i gällande detaljplaner.

Länsman 2 är beläget mitt emot planområdet, på andra sidan om Lejongsgatan. De tre andra fastigheterna, Länsman 5 och 7 samt Hunden 5, ligger på andra sidan kvarteret.

Kommunen har låtit Norrbottens museum göra en utredning (*Kulturmiljöunderlag – Detaljplan för Del av Kv Vårdshuset, Kalix, 4 nov 2015, Dnr:200-2015*) för att beskriva det kulturhistoriska värdet på befintliga byggnader inom planområdet samt hur den

intilliggande bebyggelsen kommer att beröras av ny bebyggelse ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Utredningen bifogas till planhandlingarna.



Fastigheter med skyddad bebyggelse är markerade med gult, planområdet med rött.

I utredningen beskrivs dels bebyggelsen inom planområdet, dels angränsande kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Inom planområdet varierar bebyggelsens ursprung från 1910-20-tal till 1950-60-tal. En del av husen och gårdslängorna är välbevarade medan andra har byggts om och förändrats under åren. Bebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde och speglar folkhemmets arkitektur och egnahemsrörelsen där alla skulle ha möjlighet till eget boende. Planförslaget medför en stor påverkan på denna bebyggelse eftersom genomförande av planförslaget innebär att den rivs.

Norrbottensgården på Länsman 2 uppfördes under tidigt 1800-tal och är en av de äldsta gårdarna i Kalix. Gården har ett stort kulturhistoriskt värde. Planförslaget medför en stor påverkan på Länsman 2.

Sammanställning av konsekvenserna av planförslaget för Länsman 2 och Hunden 7 (som ligger i samma kvarter och är historiskt sammankopplad med Länsman 2):

- Gården tappar en del av sitt sammanhang. I detta fall gör bebyggelsens utveckling ett hopp från 1800-talets Norrbottensgårdar och torp till 2010-talets lamellhus medan egnahemsbebyggelsen i kvarteret försvinner. Det blir svårare att läsa och förstå platsens historia i framtiden
- Det blir stora kontraster i byggnadshöjd. Det nya lamellhuset i fyra våningar placeras som en mur mot Lejongatan där det tidigare varit öppna grönytor mellan egnahemshusen.
- Det blir stora kontraster mellan nytt och gammalt, från småskaligt till storskaligt.
- Det riskerar att uppstå stora kontraster i material och färgsättning.

I utredningen påtalas att det inte finns något program för Kalix kulturhistoriska miljöer och enskilda byggnader och att det därmed är svårt att avgöra vilka miljöer som ska skyddas och vilka miljöer som kan exploateras. Det är enklare att bedöma ett ärende om det står klart att en annan miljö från samma tid bevaras.

Ställningstagande

Även om bebyggelsen inom planområdet har ett kulturhistoriskt värde så finns många liknande miljöer kvar i Kalix. Det vore dock värdefullt att utarbeta ett kulturmiljöprogram för framtida planering liksom bygglovhandläggning.

Påverkan på Länsman 2 bedöms i utredningen (*Kulturmiljöunderlag – Detaljplan för Del av Kv Vårdshuset, Kalix, 4 nov 2015, Dnr:200-2015*) som stor vid planförslagets genomförande. Den nya bebyggelsen kommer att vara väsentligt högre och ha längre fasad mot gatan än den befintliga småhusbebyggelsen. Gården tappar en del av sitt sammanhang och det kommer att vara stora kontraster mellan det nya och det gamla.

För att staden ska kunna fortsätta utvecklas måste en del mark tas i anspråk för ny bebyggelse. Samtidigt är det viktigt att bevara vissa miljöer och byggnader bland annat för att de ingår i vårt kulturarv. Kommunen har tydligt i Fördjupad översiktsplan för centrala Kalix (Kommunfullmäktige 2012-09-17) gjort avvägningen att planområdet ska förtätas och få en högre bebyggelse medan kvarteret Länsman och Hunden inte ska exploateras mer.

En del av visionen i den fördjupade översiktsplanen är "Ett centrum att bo, leva och verka i".
"En förtätning av centrum skapar nya möjligheter. Fler människor kan bo och arbeta i centrum. Förtätning skapar bättre underlag för handel och service i centrum. På sikt minimeras transport till arbete, vilket är en långsiktigt hållbar utveckling. Fram till 2025 ska ca 1000-1500 fler människor bo i centrum. Det innebär att under kommande 15 år ska 700-1000 nya lägenheter byggas vilket motsvarar mellan 50-70 nya lägenheter/år."

Det finns redan idag flera 4-våningsbyggnader i området, liksom stora byggnadsvolymer. Det finns också en varierad flora av material, byggnadsstilar och detaljer. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte påverka den skyddade bebyggelsen på Länsman 2 påtagligt negativt.



Illustration av utbyggnadsförslag, ur Fördjupad översiktsplan för centrala Kalix (Kommunfullmäktige 2012-09-17), sid 22.

Ny bebyggelse

Planen tillåter att flerbostadshus i fyra våningar får uppföras mot Lejonsgatan och Länsmansgränd. Avsikten med byggrättens placering är att den nya bebyggelsen ska bidra till att forma gaturummet. Viss hänsyn har tagits till Länsman 2 i placeringen av den nya byggrätten. Den är indragen med 2,5 m från Lejonsgatan i jämförelse med placeringen av de befintliga småhusen.

På fastigheten får även komplementbyggnader uppföras i form av tex servicebyggnader eller carportar. Komplementbyggnader och parkering får placeras var som helst på gården, men byggrätten är begränsad till 250 m² (byggnadsarea). Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 m.

Planen redovisar ett område med prickad mark, där byggnader ej får uppföras, mot omgivande fastigheter. På en del av marken mot Vårdshuset 4 finns ingen prickad mark. Där är möjligt att bygga nära tomtgräns eller över denna i en samexploatering mellan fastighetsägare. På Vårdshuset 4 är marken reglerad på samma sätt.

Friytor för lek och rekreation

Behovet av friytor för lek och rekreation bedöms kunna uppfyllas inom den egna fastigheten. Planen reglerar att en lekplats ska finnas på innergården.

Större planerade/anlagda ytor för rekreation samt naturområden finns också inom gång- och cykelavstånd.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Kalix. Här finns ett differentierat kommersiellt serviceutbud samt god offentlig service inom gång- och cykelavstånd.

Gator och trafik

Planområdet angränsar mot Lejongatan och Länsmansgränd. Utfart från fastigheten kan ske mot en eller båda av dessa gator.

Trafikbuller

Buller är icke önskvärt ljud och upplevs därför som en störande faktor. Buller kan ge effekter på människors hälsa genom uppkomna störningar.

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53) som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Trafikbullret påverkas bland annat av trafikmängden och trafikens hastighet.

Trafiken på både Lejongatan och Länsmansgränd är måttlig och bedöms inte utgöra något hinder för ny bebyggelse inom planområdet.

Trafiken på Centrumvägen, norr om planområdet, är däremot tätare. Centrumvägen ingår i huvudnätet för Kalix tätort.

Trafikmätningar genomfördes 2008 på Centrumvägen, dels vid rondellen Järnvägsgatan/Vitvattenvägen/Centrumvägen, dels vid korsningen Centrumvägen/Nygatan. Trafiken på Centrumvägen vid rondellen är nästan dubbelt så hög som vid korsningen Centrumvägen/Nygatan.

2015-04-07

Vägverket konsult - TRIO

Historik för vecko och vardagsdygnstrafik, samt tung trafik				
Vectura		Punkt: 10100807, Kalix		Mätplats: Centrumvägen
		Fordon: Samtliga fordonsklasser		Riktning: Riktning totalt
				Intervall: F/60 H/60
Startdatum	Vecko-ådt	Vardags-ådt	Vecko-andel tung	Vardag-andel tung
2008-07-01	5969	6774	6%	6%
2008-07-12	5496	6164	5%	5%

Mätningpunkt på Centrumvägen, söder om rondellen Järnvägsgatan/Vitvattenvägen/Centrumvägen.

2015-04-07

Vägverket konsult - TRIO

Historik för vecko och vardagsdygnstrafik, samt tung trafik				
Vectura		Punkt: 10160807, Kalix		Mätplats: Centrumvägen
		Fordon: Samtliga fordonsklasser		Riktning: Riktning totalt
				Intervall: F/60 H/60
Startdatum	Vecko-ådt	Vardags-ådt	Vecko-andel tung	Vardag-andel tung
2008-07-02	3280	3637	3%	4%
2008-07-12	3135	3435	3%	3%

Mätningpunkt på Centrumvägen, väster om korsningen Centrumvägen/Nygatan.

Båda mätningarna är genomförda i juli, under skollov och semestertid. I Trafik och gatumiljöplan från 2002 anges trafikmängden till storleksordningen 5501-8000 ådt på den aktuella sträckningen av Centrumvägen.

Tillåten hastighet på sträckan är 50 km/h.

Planområdet ligger dock en god bit ifrån Centrumvägen (drygt 30 m till fastighetsgräns) och är också till viss del avskärmat från denna av flerbostadshuset på fastigheten Vårdshuset 4. Framför flerbostadshuset finns dessutom ett bullerplank.

Den nya byggrätten är förlagd mot omgivande gator och den nya bebyggelsen kommer att skapa en skyddad innergård.

Sammantaget görs bedömningen att gällande riktvärden för trafikbuller kan tillgodoses för den nya bebyggelsen.

Parkering

Gällande parkeringsnorm för bostäder är 8+2 p-platser/1000 m² (boende + besökare).

Vid detaljplanens genomförande kan planområdet bebyggas med 4000 m² BTA. Det innebär ett behov av 40 parkeringsplatser. Planområdet kan bebyggas med ca 14-17 p-platser enligt förslagsskissen, beroende på om de anläggs som markparkering eller i carport.

Antalet föreslagna parkeringsplatser tillgodoser inte parkeringsbehovet enligt normen.

Parkeringsbehovet kan tillmötesgåas genom parkeringsköp på kommunens fastigheter eller genom avtal för att nyttja lediga parkeringsplatser på annan privat fastighet, tex på Vårdshuset 3.

Kommunen har låtit göra en mindre parkeringsutredning med anledning av synpunkter som inkommit under samråd och granskning av detaljplanen. Utredningen bifogas i sin helhet till planhandlingarna.

Sammanfattande slutsatser från parkeringsutredningen är att

- Den parkeringssituation som råder kring Lejongatan 7, där det ibland uppstår brist på p-platser, bör lösas i dialog mellan Kalixbo och Kalix Kommun. Dialogen har initierats.
- För planområdet gäller att p-normen ska uppfyllas. Det kan inte göras inom den egna fastigheten med föreslagen exploatering.
- 23 p-platser kan genom servitut upplåtas på Vårdshuset 3 (nordväst om planområdet, där idag Arbetsförmedlingen och Miroi ligger) till förmån för bostadsbebyggelsen inom planområdet.
- Servitutet bör tecknas innan detaljplanen antas.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och inga svårigheter att anordna lämpliga och lagreglerade entréer, infartsvägar mm bör kunna uppstå på grund av terrängen eller planens beskaffenhet.

Nya byggnader ska utformas enligt gällande tillgänglighetskrav så att de kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Regnvatten och dagvatten omhändertas i befintligt ledningsnät.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan.

Hämtning av avfall kommer att ske via parkeringsområdet/sophus gemensamt för kvarterets flerbostadshus.

Värme

De nya fastigheterna har möjlighet att ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet som ägs av Vasa Värme.

El

De nya fastigheterna ansluts till det befintliga elnätet som ägs av Vattenfall eldistribution AB.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Under planens genomförandetid har fastighetsägaren rätt att nyttja byggrätter enligt detaljplan. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen upprätta ny detaljplan över området utan hänsyn till tidigare redovisade men icke utnyttjade byggrätter.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för exploateringen av planområdet.

Kommunen ansvarar för befintliga vatten-, avlopps-, och dagvattenledningar och anvisar i förekommande fall förbindelsepunkt för dessa huvudledningsnät.

Fastighetsägarna ansvarar för nya servisleddningar o.d. inom kvartersmark.

Vattenfall eldistribution ansvarar för elledningar fram till anslutningspunkt vid respektive byggnad.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsförsörjningen.

Tidplan

Planen handläggs som ärende med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900)

Preliminär tidplan för detaljplanen:

Samråd	april-maj 2015
Granskning	maj-juni 2015
Antagande	februari 2016
Laga kraft	mars 2016

Avtal

Eftersom tillräckligt antal parkeringsplatser enligt Kalix parkeringsnorm inte kan tillgodoses inom planområdet vid fullt utnyttjande av byggrätten, ska sökande vid bygglovsansökan visa hur återstående antal ska lösas. Detta kan ske genom att avtal tecknas med kommunen om parkeringsköp eller att avtal tecknas med annan fastighetsägare om återstående antal parkeringsplatser.

I det här fallet löses tillräckligt antal parkeringar genom att 23 p-platser upplåts genom servitut på Vårdshuset 3. Servitutet bör tecknas innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Fastigheterna inom detaljplanen bör omregleras före exploatering. I FÖP för centrala Kalix anges att kvartersnamnet Mården bör fasas ut eftersom detta kvarter egentligen aldrig bildades.

Inga gemensamhetsanläggningar har pekats ut i planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringen inom planområdet bekostas av fastighetsägaren. Det avser bland annat projektering, bygglovavgifter och samtliga bygg- och anläggningskostnader som uppstår.

Framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av a och d arkitektkontor AB. Planhandlingarna har upprättats i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen vid Kalix kommun genom Anders Ökvist.

a och d arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad april 2015, reviderad 2015-12-07

Planförfattare: Mia Persson
Arkitekt SAR/MSA

ANTAGEN AV SBN 2016-02-09

VUNNIT LAGA KRAFT 2017-09-02