



KALIX KOMMUN

## Detaljplan för Prästen 3 m.fl.

Kalix kommun, Norrbottens län

### PLANBESKRIVNING

---

#### HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

Plankartan med bestämmelser blir juridiskt bindande efter antagande.

#### PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att Nederkalix församling ska kunna förvärva och förvalta parkeringsplatsen och grönytorna i anslutning till Kalix kyrka. Planförslaget möjliggör även att nya in- och utfarter, gång- och cykelvägar samt parkeringar kan anläggas inom planområdet. Fastigheten Kalix 9:149 som i gällande plan avsatts som allmänplats mark, gata park etc. återfår byggrätten.

#### PLANDATA

##### Läge

Planområdet är beläget vid Kalix kyrka.



Översiktsskarta som visar planområdets läge i Kalix.

## PLANBESKRIVNING

### Areal

Planområdet omfattar ca 9 ha tidigare planlagd mark.

### Markägoförhållanden

Direkt berörda fastigheter är Kalix 3:1, Kalix 4:11, 4:20, 8:43, 9:149- 150, GAMLA STADEN 19, HANDELN 8 och 11, ORION 6, 7 och 13 samt PRÄSTEN 3.

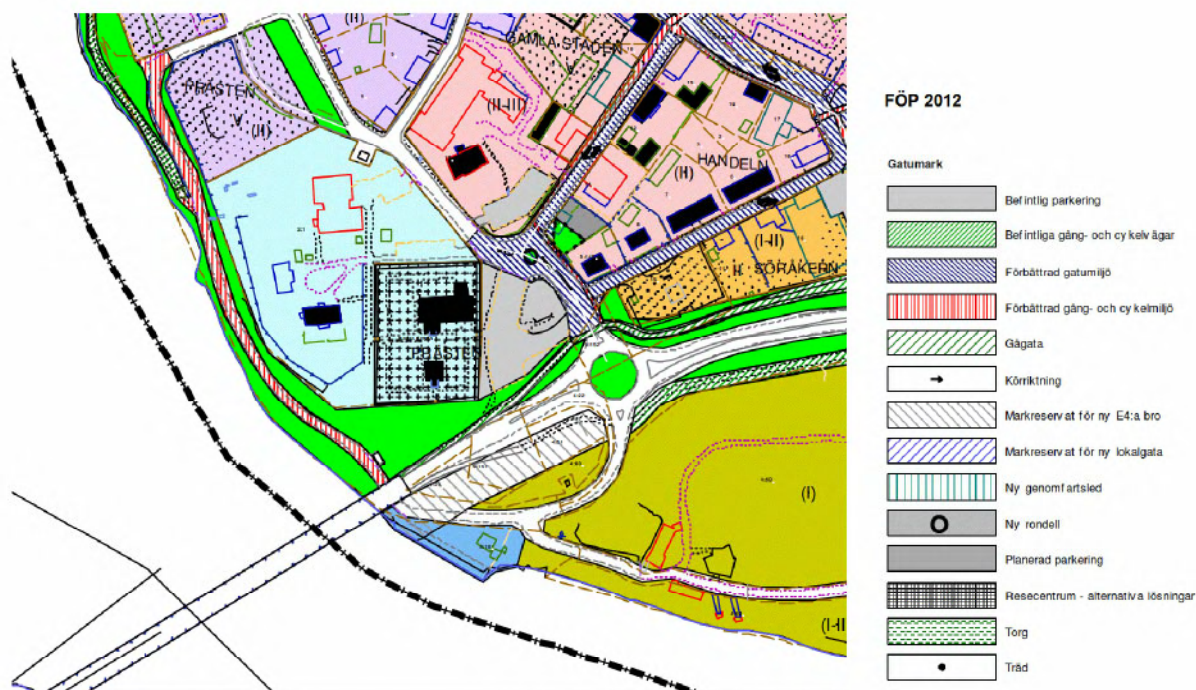
### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berör Kalixälven som är av riksintressen enligt miljöbalken. Kommunen gör dock bedömningen att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan. Inget överskridande av miljö kvalitetsnormer 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 fördjupad översiktsplan för centrala Kalix från 2012 (FÖP). Den nya detaljplanen är förenlig med FÖP:en.



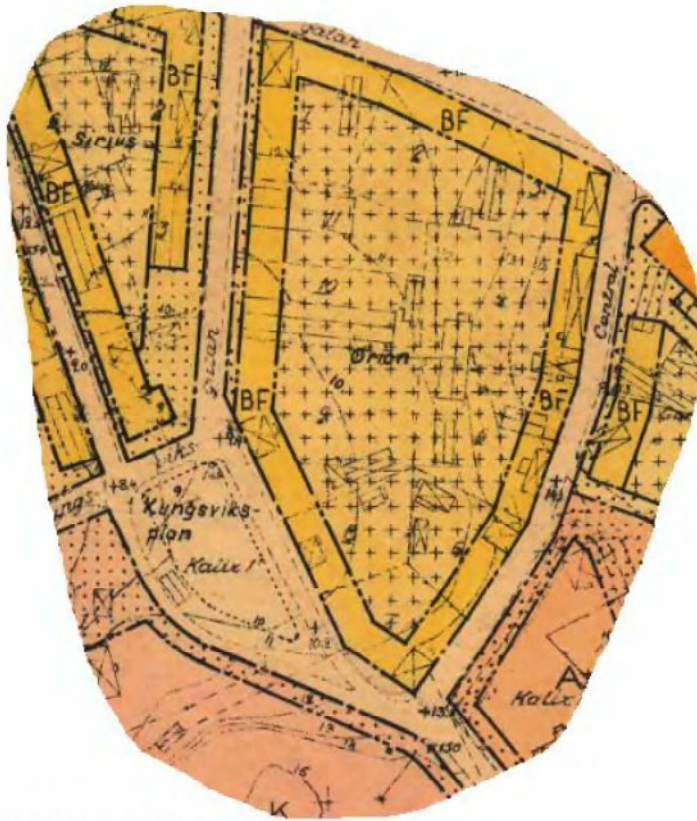
#### Detaljplaner

Planområdet berörs av följande planer;

Aktnummer	Plantyp	Omfattn.	Antagande	Genomförande
25-KLX-8	Stadsplan	Delvis	1947	
<b>25-KLX-20</b>	Stadsplan	Helt	1954	
25-KLX-119	Stadsplan	Delvis	1968	
25-P78/43	Stadsplan	Delvis	1978	
25-P93/22	Detaljplan	Delvis	1992	
2514-P08/09	Detaljplan	Delvis	2008	2013
<b>2514-P15/05</b>	Detaljplan	Delvis	2014	2024



PLANBESKRIVNING

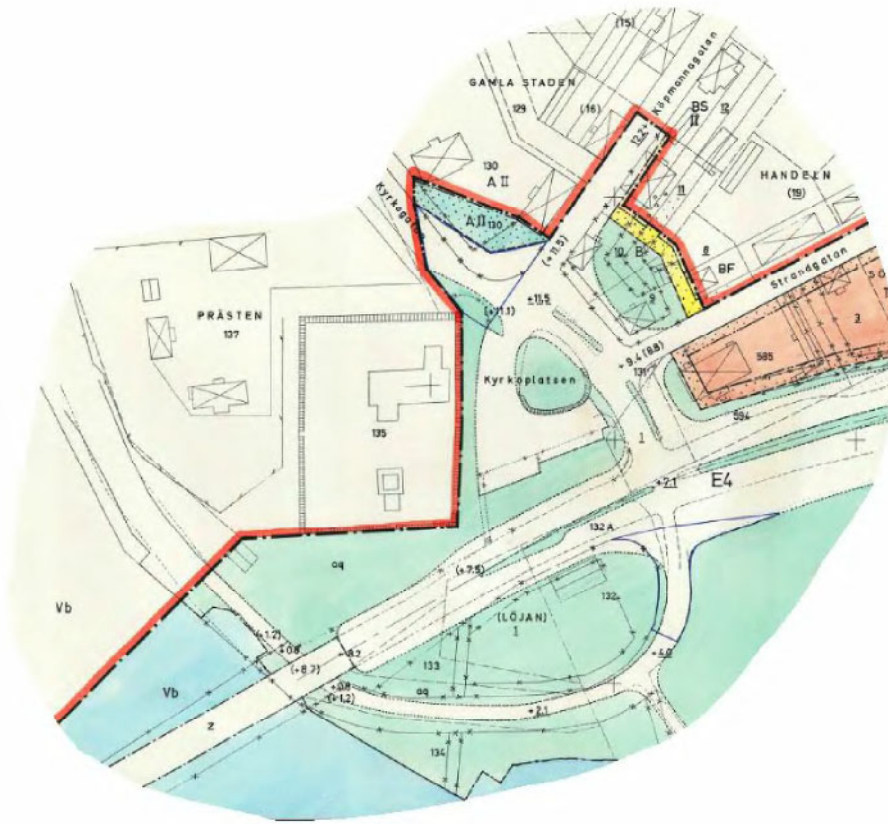


Urklipp från stadsplan, 25-KLX-8.

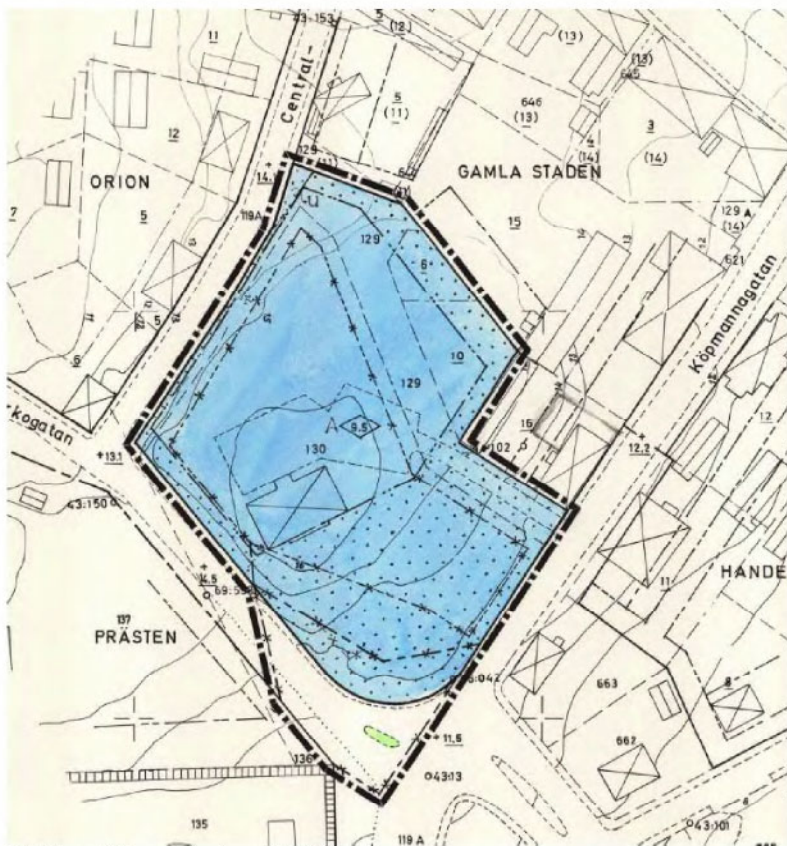


Urklipp från stadsplan, 25-KLX-20.

PLANBESKRIVNING



Urklipp från stadsplan, 25-KLX-119.



Urklipp från stadsplan, 25-P78/43



PLANBESKRIVNING



Urklipp från detaljplan, 25-P93/22

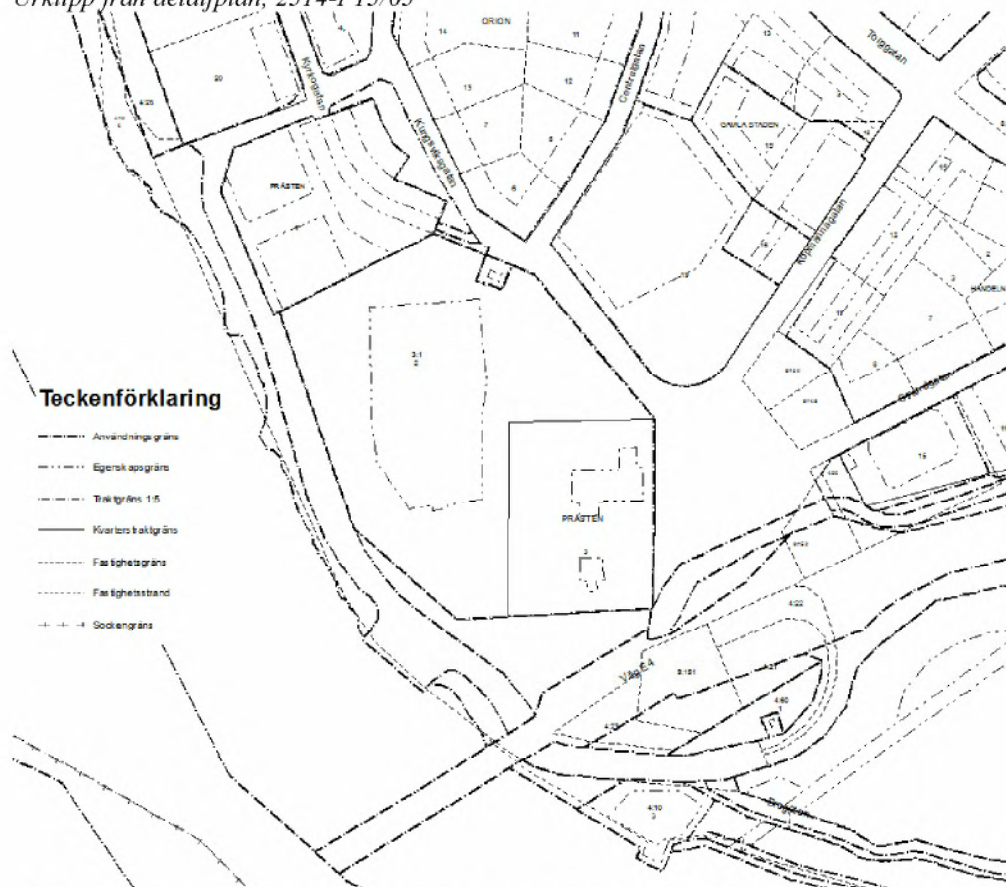


Urklipp från detaljplan, 2514-P08/09

PLANBESKRIVNING



Urklipp från detaljplan, 2514-P15/05



**Teckenförklaring**

- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- Trägräns 1:5
- Kvarterets utgräns
- Färdighetsgräns
- Färdighetsband
- Godkänningsgräns

Gällande plangränser (användnings- och egenskapsgränser) och fastighetsgränser.

## PLANBESKRIVNING

Genomförandetid kvarstår för detaljplanerna 2514-P08/09 och 2514-P15/05 vilket innebär att planerna inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det (PBL 4 kap. § 39). Ändringarna som avses inom dessa planer berör dock endast allmän platsmark, gata, park etc. där kommunen är markägare vilket innebär att planerna kan ändras under pågående genomförandetid.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Enligt den så kallade MKB-förordningen ska kommunen göra en bedömning av huruvida genomförandet av en detaljplan 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.

Kommunen bedömer därför att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan eftersom denna detaljplan i huvudsak syftar till att förbättra parkerings- och trafiksituationen i området. Åtgärderna har stöd i fördjupad översiktsplan för centrala Kalix från år 2012. Lokalisering av pågående verksamhet har prövats i samband med tidigare detaljplaneläggning.

Kommunens uppfattning är att en miljöbedömning enligt MB 6 kap. 11–18 §§ inte behöver göras med anledning av ovanstående. Underlaget till behovsbedömningen är denna handling. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2010-05-11 § 63 att processen med att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området kan starta. Handläggningen bedöms då 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 översiktsplanen. Eftersom planområdet utvidgats och i större omfattning berör allmän platsmark, strandskydd m.m. övergår planprocessen till utökat planförfarande (enl. PBL fr.o.m. 2015-01-01).

Planförslaget har tidigare varit utställt för samråd under tiden fr.o.m. 24 april 2015 t.o.m. 24 maj 2015. I samrådsversionen av planen fanns även ett markreservat för en ny E4 bro över Kalix älv. Detta markreservat utgår och planfrågorna angående ny E4 bro får hanteras i en separat detaljplaneprocess vilket är nära förestående eftersom trafikverket beslutat att ny E4 bro ska byggas, ca 10 meter, parallellt nedströms befintlig bro som är uttjänt och kommer att rivas när den nya bron färdigställts. Trafikverket planerar för byggstart av den nya bron år 2019 och jobbar för närvarande med att fram en vägplan för området.

Reviderat planförslag har funnits utställt för granskning under tiden fr.o.m. 2 september 2017 t.o.m. 25 september 2017. Inkomna synpunkter under granskningstiden har sammanställt och kommenteras i ett särskilt granskningsutlåtande, se bilaga.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet består till stor del av asfalterade, hårdgjorda eller gräsbevuxna markytor.



## PLANBESKRIVNING

### **Geoteknik**

Ingen geoteknisk undersökning har skett inom planområdet men området bedöms generellt sett ha goda mycket grundläggningsförutsättningar eftersom marken i denna del av Kalix till största del utgörs av sk. Kalixpinmo.

### **Bebyggelse, kvartersmark**

Fastigheten Kalix 9:149, som är privatägd, har i gällande stadsplan (25-KLX-119) avsatts som allmän platsmark. Kalix kommun har dock aldrig löst in fastigheten för att kunna genomföra stadsplanens intentioner trots att nästan 50 år förflutit sedan stadsplanens fastställelse. Fastigheten Kalix 9:149 återfår därmed byggrätten i denna detaljplan. Byggnadshöjden har begränsats till 8,0 meter för huvudbyggnaden samt 4,0 meter för komplementbyggnader. Byggrätten för huvudbyggnaden motsvarar befintligt hus och byggrätten för komplementbyggnader har reglerats till max 100 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Planbestämmelse har införts om att huvudbyggnaden får förses med skärmtak samt öppna balkonger och terrasser. Fastigheten kommer även att kunna utökas med ett mindre markområde som i dagsläget utgör gatumark men som frigörs när Strandgatans anslutning mot Kungsviksgatan flyttas något söderut.

Kalix 9:150 är i gällande stadsplan avsatt som allmän platsmark. Kalix kommun har under år 2017 löst in fastigheten och planerar nu att anlägga bilparkeringar där för att ersätta de sidoparkeringar som utgår när denna del av Köpmannagatan bygg om. Marken inom Kalix 9:150 har därför i denna plan avsatts som kvartersmark för parkeringsändamål. Planbestämmelse om uppförande av störningsskydd har införts som anger att bullerplank till en höjd av 2 meter ska anordnas vid fastighetsgräns mot Kalix 9:149 samt att insynsskydd till en höjd av 1,5 meter vid planerad övre parkering ska anordnas mot Kalix 9:149. Störningsskydden syftar till att minska problem med t.ex. buller, ljus, insyn m.m. mot Kalix 9:149 som kan tänkas uppstå från den planerade parkeringen. Störningsskydden ska anpassas till omgivningens karaktär.

Byggrätten inom Handeln 11 (Lilla Grand Hotel) uppdateras något eftersom gällande stadsplans byggrätt inte överensstämmer med befintlig bebyggelse. Kvartersmarken har avsatts för tillfällig vistelse- hotellverksamhet och byggnadshöjden har begränsats till 10,0 meter. Byggrätten motsvarar befintlig byggnad med terrass.

Byggrättsområdet för Kalix 3:1 (församlingsgården och prästgården) utökas något norrut för att för möjliggöra för ny- och tillbyggnad. Eftersom områdets miljö är mycket värdefull har planbestämmelse införts om att ändring av en byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Byggnadshöjden har begränsats till 6,0 meter. Byggrätt och markutrymme för befintlig transformatorstation i anslutning till församlingsgården har införts i planen.

Inom fastigheten Prästen 3 finns Kalix kyrka, klockstapel samt gravgård. Området är en ytterst värdefull kulturmiljö. Planbestämmelse (q<sub>1</sub>) om skydd av kulturvärden samt planbestämmelse om att byggnaderna inte får rivas (r<sub>1</sub>) har därför införts i detaljplanen. Byggrätterna inom denna fastighet är i övrigt oförändrade i förhållande till gällande detaljplan. Markägaren kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap. 7 § och § 10 PBL när skyddsbestämmelser införs i en detaljplan.



## PLANBESKRIVNING

### **Parkering**

Parkeringen i anslutning till kyrkan har under lång tid fungerat som parkering till kyrkans besökare. Nederkalix församling har 2009-08-10 genom köpekontrakt förvärvat parkeringen av Kalix kommun. Lantmäteriförrättning har sökts men kan inte slutföras innan planändring genomförts. Planförslaget innebär att kvartersmarken utökas så att kyrkans parkering och parkmarken i anslutning till denna ingår i kvarteret vilket gör att förrättningen kan slutföras. Planen medger även att befintlig parkering kan byggas om något för att skapa effektivare parkeringsytor samt anlägga en tydligare in- och utfart.

Fastigheten Kalix 9:150 har i gällande stadsplan (fastställd 1968-04-19) avsatts som allmän platsmark för att skapa markutrymme för en breddning av Köpmannagatan. I fördjupad översiktsplan (FÖP) för centrala Kalix från 2012 har fastigheten avsatts som allmän parkeringsplats för att skapa fler parkeringar samt att skapa bättre gatuutrymme inom detta område. Kalix kommun har 2017 förvärvat fastigheten och planerar nu att genomföra FÖP:ens intentioner inom Kalix 9:150.

Inom fastigheten Kalix 3:1 skapas planmässiga förutsättningar för att kunna anlägga en ny in- och utfart med anslutande parkeringar till prästgården, vilket syftar till att skapa en trafiksäkrare anslutning till Kungsviksgatan men även för att kunna utöka antalet parkeringsplatser i området eftersom befintliga sidoparkeringar längs Köpmannagatan utgår när ny gång- och cykelväg anläggs längs denna.

### **Gator, trafik**

49 nya lägenheter uppförs just nu inom fastigheten Prästen 1 och inom kv. Sirius planeras för ytterligare fler bostäder vilket gör att kommunen skapar utrymmen för gång- och cykelvägar i anslutning till befintliga gator för att åstadkomma tydligare och säkrare gång- och cykelstråk för att möta framtida behov.

Större delen av Köpmannagatan har redan byggts om för att skapa bättre gång- och cykelvägar och ett trevligare gaturum med bl.a. nytt ytskikt. Endast den sista etappen kvarstår vilken är inom denna plans avgränsning. Köpmannagatan är som smalast inom denna del av Kalix och den planerade breddningen av gång- och cykelvägen innebär att de sidoparkeringar som finns utgår för att fortsättningsvis även möjliggöra för dubbelriktad körtrafik. Ersättningsparkeringar kommer därför att anläggas inom fastigheten Kalix 9:150. Åtgärden har stöd i fördjupad översiktsplan (FÖP) för centrala Kalix från 2012.

Ny anslutningsväg från prästgården avses anläggas för att skapa en trafiksäkrare anslutning till Kungsviksgatan genom att denna väg flyttas något norrut från korsningen Kungsviksgatan- Köpmannagatan.

Befintlig parkeringsutfart mot Kungsviksgatan inom kv. Gamla Staden stängs för att skapa en säkrare trafiksituation. Kungsviksgatan får även gång- och cykelstråk på båda sidorna.

Strandgatans anslutning mot Kungsviksgatan förbättras genom att flyttas denna något söderut vilket ger en mer vinkelrät anslutning.

Ut- och infarter från kvartersmark mot gator styrs genom särskild planbestämmelse där så bedöms nödvändigt.

## PLANBESKRIVNING

### **Teknisk försörjning**

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

### **Parkmark**

Ett mindre område som berör fastigheten Gamla Staden 19 i anslutning till befintliga gator avsätts som parkmark. Syftet med detta är att området bör kunna förvaltas av kommunen för att kunna hålla buskar och träd på lämplig nivå och kunna upprätthålla god sikt i korsningen men även för att, på egen mark, kunna underhålla den gamla stenvallen.

### **Stadsbild**

Områdets gestaltning är sedan länge fastlagd genom befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse kommer främst att ske genom om- och tillbyggnad vilket bör ge ett positivt inslag till stadsbilden i denna del av Kalix.

### **Störningar**

Trafikbuller från E4:an och övriga lokalgator förekommer och ska beaktas vid planering av bostäder. Ingen ny bostadsbebyggelse planeras dock och byggrätten inom befintlig bostadsbebyggelse medger inte nya bostäder (Kalix 9:149). Befintliga förhållanden råder därmed även vid ett genomförande av detaljplanen vilket gör att bullerberäkning enligt PBL 4 kap 33 a § anses obehövlig.

### **Strandskydd**

Kommunen upphäver det generella strandskyddet om 100 meter från stranden inom planområdet.

Upphävandet har utformats som en administrativ bestämmelse enligt 5 kap 7 a § PBL. Strandskyddsupphävandet framgår av planhandlingarna.

I antagandebeslutet kommer det även att framgå att kommunen upphäver strandskyddet inom planområdet.

### Motivering

Marken och vattnet inom det aktuella området under mycket lång tid ingått i detaljplanelagt område inom vilket strandskyddet inte gäller. Genom lagändring i miljöbalken (1 januari 2010) återinträder dock strandskyddet i samband med att gamla detaljplaner ändras eller upphävs och ersätts med ny detaljplan varför denna fråga på nytt behandlas inom denna detaljplans område.

I Miljöbalken (MB) 18 § c punkterna 1-6 anges särskilda skäl som utgör förutsättning för om upphävandet av strandskyddet skall övervägas.

Enligt punkt 1 har planområdet tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planförslaget bedöms inte stå i konflikt med strandskyddets syften enligt MB 7 kap 13 §.

- Livsvillkoren för djur- och växtlivet kommer väsentligen inte att förändras.
- Platsens karaktär och funktion kommer inte att förändras eller påverkas av föreslagna åtgärder.



## PLANBESKRIVNING

### **Administrativa frågor och genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 15 år från den dagen som planen vinner laga kraft. Strandskyddet upphävs inom planområdet samma dag som planen vinner laga kraft.

### **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 har tidigare varit utställd för samråd och planförslaget har därefter reviderats i omgångar (i samråd med berörda sakägare) och granskningsförslaget har även varit utställd för granskning. Samhällsbyggnadsnämnden beräknas kunna anta planförslaget tidigast i oktober 2017. Planen vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs givetvis handläggningstiden.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Detaljplanen innebär både kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser, d v s gatumark och grönområden. Huvudmannaskapet innebär skyldighet att ansvara för drift och underhåll av allmän platsmark i området.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning som möjliggörs av detaljplanen**

Ca 3700 kvm mark för parkeringsändamål och parkmark överförs till Prästen 3 (figur 1, se nedanstående kartsnitt) från kommunens fastighet för allmän platsmark, Kalix 4:11.

Ca 10 kvm (figur 2, se nedanstående kartsnitt) överförs genom fastighetsreglering från kommunens fastighet för allmän platsmark, Kalix 4:11 till Kalix 3:1.

Ca 70 kvm (figur 3, se nedanstående kartsnitt) överförs genom fastighetsreglering från Handeln 15 till kommunens fastighet för allmän platsmark, Kalix 4:11.

Ca 80 kvm (figur 4, se nedanstående kartsnitt) överförs genom fastighetsreglering från kommunens fastighet för allmän platsmark, Kalix 4:11 till Kalix 9:149.

Ca 30 kvm (figur 5, se nedanstående kartsnitt) överförs genom fastighetsreglering från kommunens fastighet för allmän platsmark, Kalix 4:11 till Handeln 8.

Ca 30 kvm (figur 7, se nedanstående kartsnitt) överförs genom fastighetsreglering till Handeln 11 från kommunens fastighet för allmän platsmark, Kalix 4:11.

Ca 400 kvm (figur 8, se nedanstående kartsnitt) överförs genom fastighetsreglering från Gamla Staden 19 till kommunens fastighet för allmän platsmark, Kalix 4:11.

Ca 40 kvm (figur 9, se nedanstående kartsnitt) överförs genom fastighetsreglering från Kalix 3:1 till kommunens fastighet för allmän platsmark, Kalix 4:11.

## PLANBESKRIVNING

Totalt ca 70 kvm (figur 10 och 11, se nedanstående kartskiss) överförs genom fastighetsreglering från kommunens exploateringsfastighet Kalix 4:11 till Orion 10 och 11.

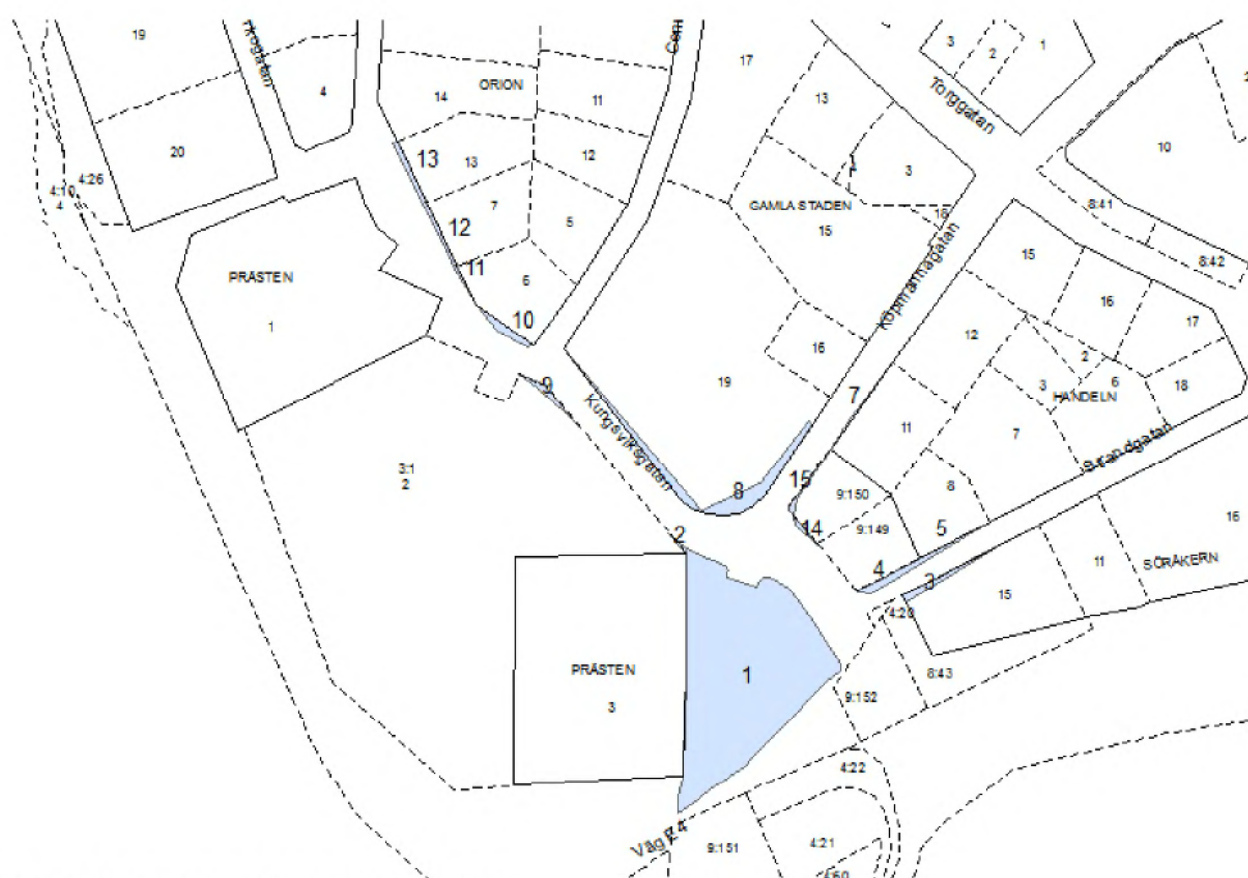
Ca 40 kvm (figur 12, se nedanstående kartskiss) överförs genom fastighetsreglering från kommunens exploateringsfastighet Kalix 4:11 till Orion 7.

Ca 40 kvm (figur 13, se nedanstående kartskiss) överförs genom fastighetsreglering från kommunens exploateringsfastighet Kalix 4:11 till Orion 13.

Ca 15 kvm (figur 14, se nedanstående kartskiss) överförs genom fastighetsreglering från kommunens fastighet för allmän platsmark, Kalix 4:11 till Kalix 9:150.

Ca 25 kvm (figur 15, se nedanstående kartskiss) överförs genom fastighetsreglering från Kalix 9:150 till kommunens fastighet för allmän platsmark, Kalix 4:11.

Ansökan om lantmäteriförrättning kan initieras av berörda fastighetsägare inom planområdet. Kommunen har dock tidigare ansökt om lantmäteriförrättning i syfte att kunna överföra kyrkopareringen med tillhörande park till Nederkalix församlings mark, Prästen 3 och/eller Kalix 3:1. Förrättningen har dock vilandeförklarats av lantmäteriet i avvaktan på att nya detaljplanen färdigställs. Förrättningen kan återupptas när planen vinner laga kraft. Eventuellt skulle denna förrättning då kunna utvidgas så att övriga ägutbyten kan genomföras inom planområdet.



*Fastighetsbildning som möjliggörs av detaljplanen*



## PLANBESKRIVNING

### **Rättighetsområden i planen**

Inom fastigheten Handelsn 11 har ett servitutsområde skapats i planen vilket ger lantmäteriet planmässigt stöd för att bilda servitut som gäller rätt till utfart till förmån för Kalix 9:150 och som belastar Handelsn 11 (även tvångsvis). Enligt 4 kap 18 § 3st PBL ska kommunen göra en bedömning om att rättighetsområdet uppfyller grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL). Inom aktuellt servitutsområde bedömer kommunen att allmänna lämplighetsvillkor enligt 3 kap. 1 § uppfylls samt att båtnadsvillkoret enligt 5 kap. 4 § 1 st FBL även uppfylls eftersom den planerade parkeringen inom Kalix 9:150 även kommer att vara till nytta för besökande gäster till Handelsn 11. Nyttan med servitutet är därmed större än de olägenheter som det innebär för belastad fastighet. Muntlig överenskommelse angående detta har även träffats mellan berörda parter.

### **Ekonomiska frågor**

Kommunala kostnader kommer att uppstå med anledning av planens genomförande med anledning av planerade gatumarksåtgärder för vilka budget redan finns framtagen. Lantmäterikostnader fördelas mellan berörda fastighetsägare vilket sker i proportion till åtgärdens omfattning.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH MYNDIGHETER**

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

UPPRÄTTAD 2017-06-19 reviderad 2017-08-30 och 2017-10-10

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun

Planförfattare

Anders Ökvist  
Planingenjör

**Antagen av SBN: 2017-10-24 § 159**

**Vunnit laga kraft: 2017-11-22**