



KALIX KOMMUN

Detaljplan för del av Studenten 1

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 syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna bygga om del av Furuhedsskolans utbildningslokaler till bostadslägenheter. Planen möjliggör även för tillbyggnad eller nybyggnad av flerbostadshus i max fyra våningar i direkt anslutning till befintlig byggnad.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Furuhedsskolans gymnasium.



Översiktskarta som visar planområdets läge i Kalix (området, rödmarkerat).

PLANBESKRIVNING

Areal

Planområdet omfattar ca 8000 m² tidigare planlagd mark.

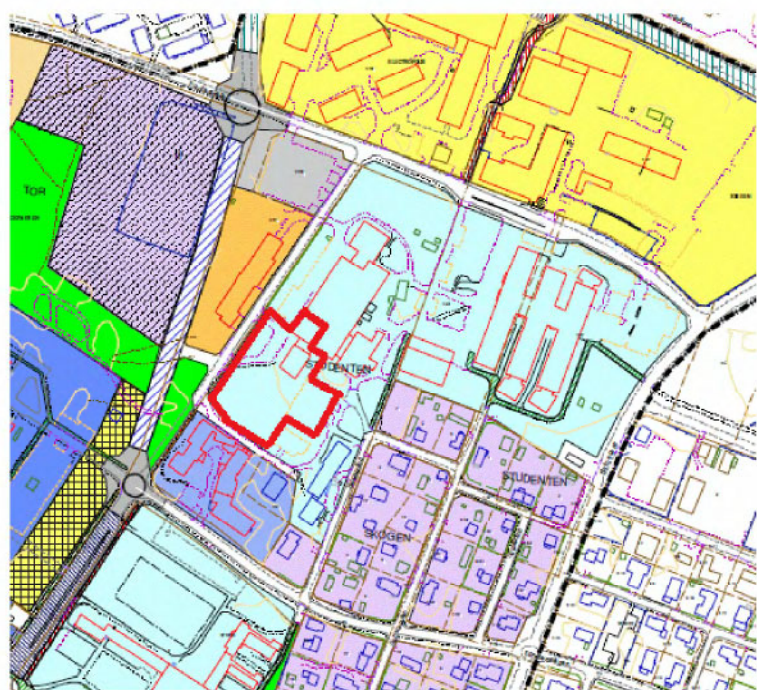
Markägoförhållanden

Direkt berörda fastigheter är Studenten 1 som ägs av Kalix kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

För området gäller fördjupad översiktsplan för centrala Kalix från 2012 (FÖP) där marken avsatts för utbildningsändamål. Eftersom planförslaget syftar till att ändra markanvändningen till bostadsändamål kan detta inte sägas vara förenligt med FÖP:ens intentioner för området.



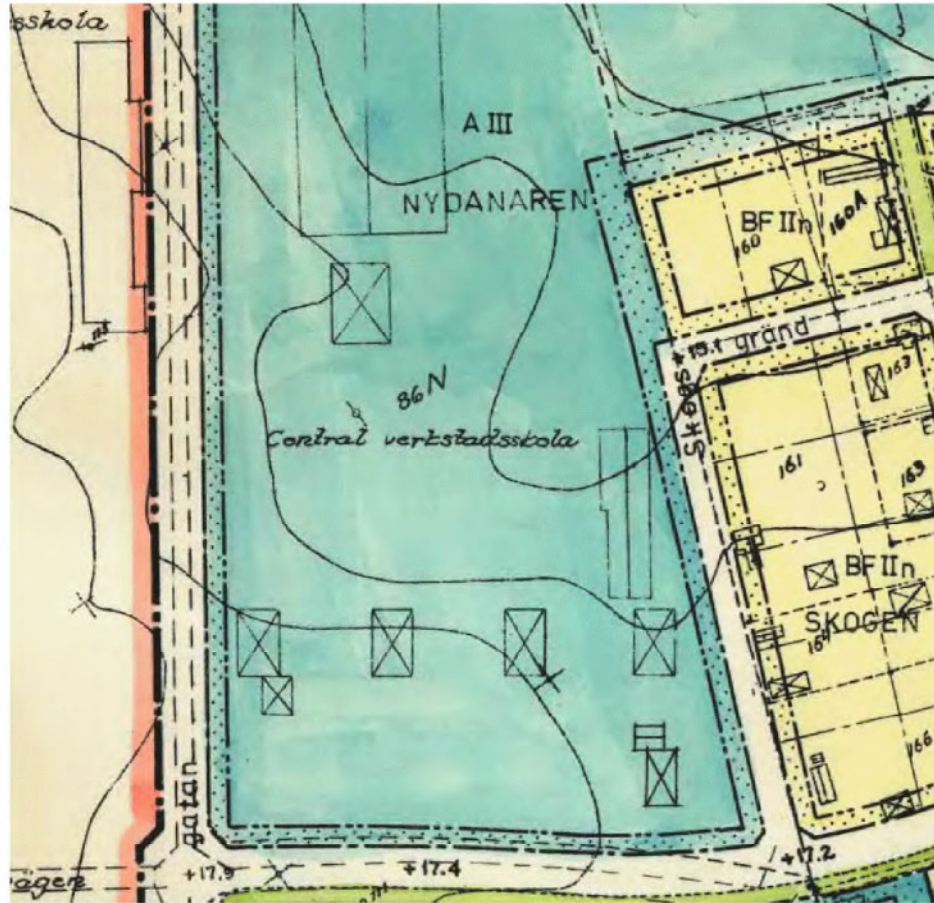
FÖP 2012, nya detaljplaneområdet rödmarkerat

Detaljplaner

Planområdet berörs av följande planer;

Aktnummer	Plantyp	Omfattning	Antagande	Genomförande
25-KLX-73	Stadsplan	Delvis	1964	
2514-P12/10	Detaljplan	Delvis	2012	2027

PLANBESKRIVNING

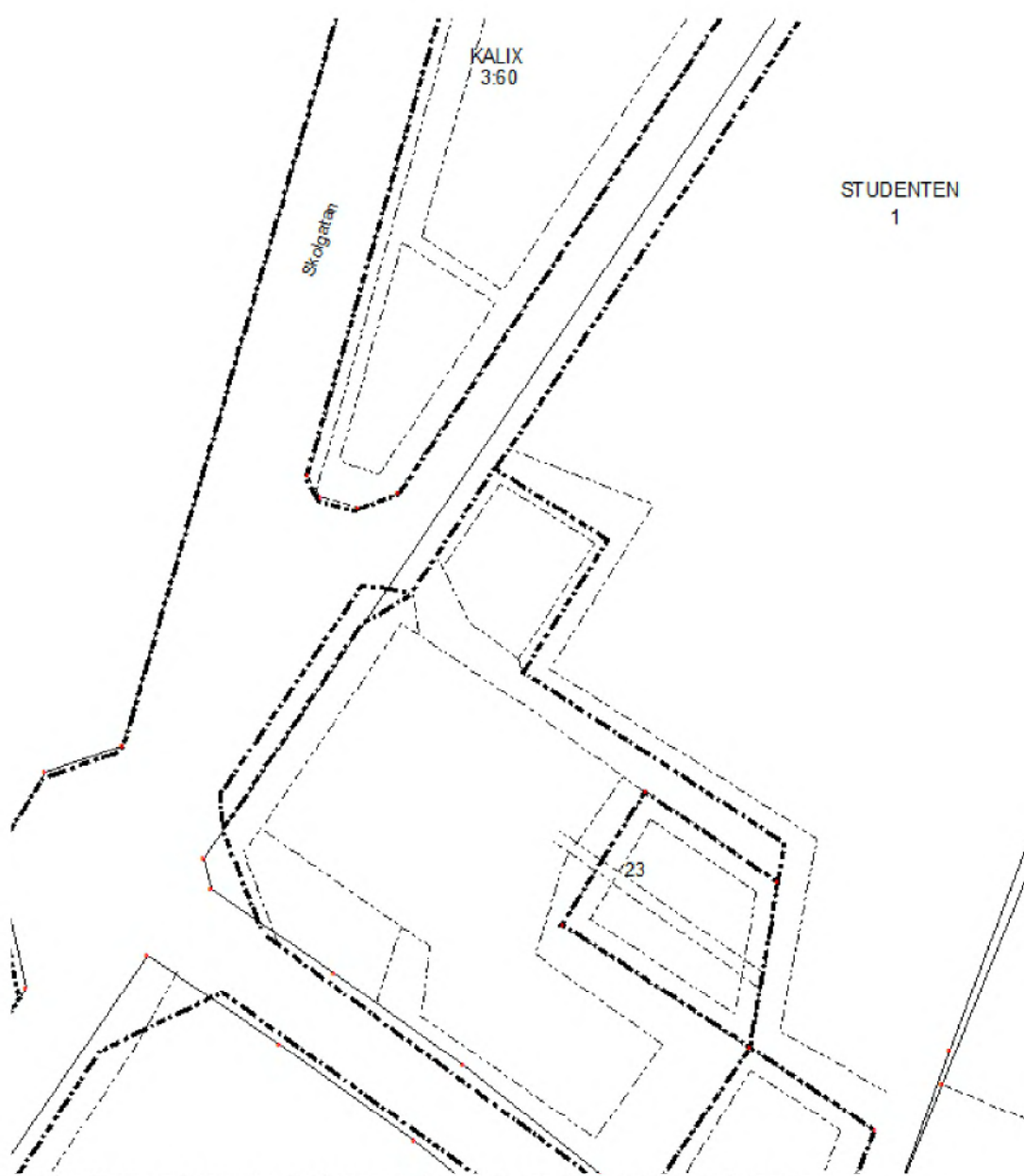


Urklipp från stadsplan, 25-KLX-73.



Urklipp från detaljplan, 2514-P12/10

PLANBESKRIVNING



Gällande plangränser (användnings- och egenskapsgränser) och fastighetsgränser.

Området är i gällande stadsplan, 25-KLX-73, avsatt som kvartersmark för allmänt ändamål (A-mark). Stads- och byggnadsplaner saknar genomförandetid men gäller ändå tills kommunen ändrar eller upphäver dessa.

För detaljplanen 2514-P12/10 kvarstår genomförandetid, vilket innebär att planen inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det (PBL 4 kap. § 39). Ändringarna som avses inom denna plan berör dock endast kvartersmark för parkering och allmänt ändamål (A-mark) där kommunen är markägare vilket innebär att planerna kan ändras under pågående genomförandetid. Parkeringen har aldrig genomförts eftersom parkeringsbehovet lösts via befintliga parkeringar inom skolområdet.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Kommunen gör 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.

PLANBESKRIVNING

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

Kommunen bedömer därför att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan eftersom detaljplanen i huvudsak syftar till att möjliggöra för ombyggnation av del av befintlig skolbyggnad till bostäder. Planen möjliggör även för tillbyggnad eller nybyggnad av flerbostadshus i max fyra våningar i direkt anslutning till befintlig byggnad.

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 ombeds att yttra sig i denna fråga under samrådtiden.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2017-05-31 § 105 att processen med att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området kan starta. Handläggningen ska ske enligt reglerna för utökad planförfarande (enl. PBL version 2017:761) eftersom detaljplanen inte följer översiktsplanens intentioner för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

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

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 moränmark.

Bebyggelse, kvartersmark

Inom området för bostäder (B-mark i plankartan) är den största sammanlagda byggnadsytan reglerad till max 800 m² och den högsta byggnadshöjden 16 meter. Två områden har även avsatts för komplementbyggnader och parkering där största byggnadsytan reglerats till 200 m² respektive 300 m² och högsta byggnadshöjd är begränsad till 3,5 meter.

Området kommer troligtvis byggas ut etappvis. I första skedet kommer endast befintlig byggnad att byggas om till bostäder.

Inom området för bostäder och vård (BD i plankartan) har en mindre byggrätt för komplementbyggnader avsatts. Byggnadshöjden är begränsad till 3,5 meter. Syftet är att detta markområde ska tillhöra Skogsläntans äldreboende som är beläget strax söder om BD-området.

Parkering

I Kalix kommun gäller kravet att varje byggherre ska tillgodose parkeringsbehovet från bostäder och verksamheter inom den egna fastigheten i första hand. Enligt kommunens riktlinjer

PLANBESKRIVNING

behövs 10 parkeringsplatser per 1000 m² våningsyta för bostäder fördelat på åtta platser för boende och två för besökare.

Planen medger en total våningsyta på ca 3200 m² i fyra våningar vilket motsvarar ett parkeringsbehov på 32 parkeringsplatser om hela byggrätten nyttjas. Utrymme för detta finns inom områdena för komplementbyggnader (plusmark i plankartan) vilket innebär att kommunens parkeringsnorm kan uppnås.

Trafik, in-och utfart

In- och utfart kan ske via Gymnasiegatan och Skogsgränd.

Lokalbussar och länstrafikens bussar passerar längs Skolgatan. Närmsta busshållplats är belägen vid Kalix sjukhus och Manhemsskolan ca 200 meter sydväst om planområdet.

Teknisk försörjning, avfall

Inom eller i anslutning till planområdet finns kommunala ledningar för vatten-, avlopp och dagvatten samt ledningar för fjärrvärme, el, tele/ bredband. Markreservat (u₁) har skapats i plankartan som skydd för befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet. Rätten att bibehålla ledningar inom u-områden måste dock tryggas genom servitut eller ledningsrätt. Byggnad för avfallshantering kan uppföras inom plusmarkerat område i plankartan. Exakt placering får dock avgöras i bygglovsskedet.

Friytor

Friytor för lek, rekreation och utevistelse ska anordnas inom den egna tomten.

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.

Service

Planområdet är beläget inom centrala Kalix med närhet till offentlig och kommersiell service, såsom vård, skolor och handel. Idrottsplats, fotbollsplaner, motions/skidspår och grönområden för rekreation finns också i närheten.

Störningar, trafikbuller

Trafikbullerberäkning har utförts av Tyréns AB. Genomförda beräkningar visar sammanfattningsvis att:

- Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad innehålls med marginal vid befintlig del av Furuhedsskolans som är aktuell för ombyggnad till bostäder. Även planerade flerbostadshus i direkt anslutning till befintlig byggnad beräknas innehålla riktvärdena med marginal.
- Riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats innehålls inom hela planområdet. Uteplatser som innehåller riktvärdena kan placeras antingen i direkt anslutning till bostäderna eller gemensamt på gårdsytan.
- Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus innehållas med konventionell byggnadsteknik.

För utförligare redogörelse och beskrivning, se bilagd rapport daterad 2018-02-01.

PLANBESKRIVNING

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god. Nyttillkommande bebyggelse ska uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler. Parkeringsplatserna kommer att ligga nära entréerna.

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

Planförslaget kommer att ställas ut för samråd under januari och för granskning i mars 2018. Kommunens jävsnämnd beräknas kunna anta planförslaget tidigast i april 2018. Planen vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs givetvis handläggningstiden.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för angränsande allmänna platser, d v s gatumark och grönområden vilket innebär skyldighet att ansvara för drift och underhåll för dessa områden. Ingen allmän platsmark berör dock den nya detaljplanen som endast omfattar kvartersmark.

Genomförande

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning som möjliggörs av detaljplanen

En ny fastighet om ca 7300 m² kan avstyckas för bostadsändamål. Syftet är att Statens bostadsomvandling (SBO) förvärvar fastigheten och bygger om denna till bostadslägenheter. Eftersom styckningslotten berör del av befintlig byggnad så kommer fastighetsgränsen inom denna del att dras enligt nedanstående planritning och kartsnitt.

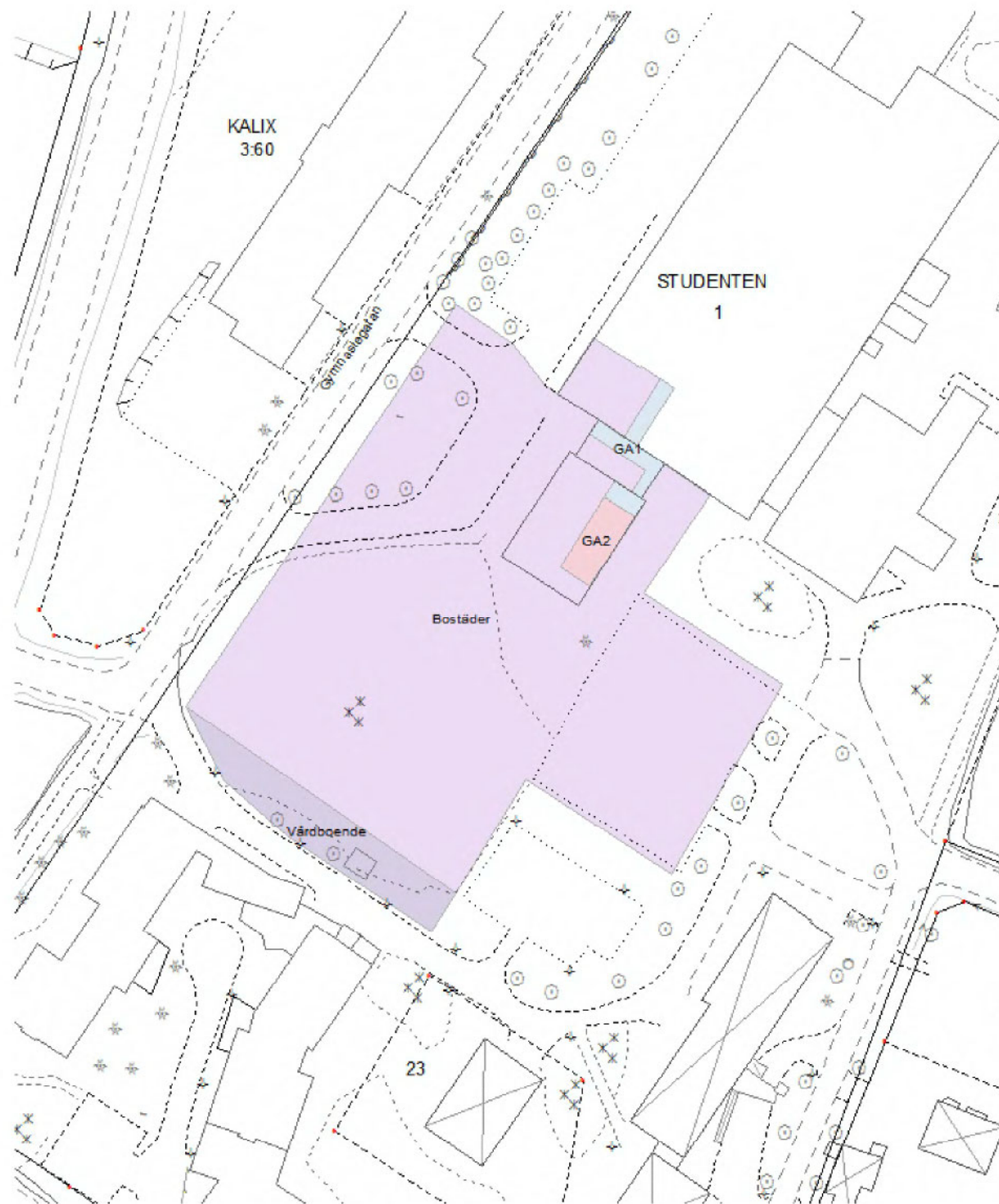
Den öppna korridor som redovisas på nedanstående skisser måste byggas igen så att det på ett tydligt sätt inte uppstår några oklarheter kring kommande fastighetsägares olika ansvarsområden.

För gemensamma ytor i byggnaderna så behöver gemensamhetsanläggningar bildas för korridor och entré och trapphus, GA1 samt för gemensamt teknikrum i källarplanet, GA2.

Ytterligare gemensamhetsanläggningar för exempelvis fläktanordningar på tak och ledningar dit, elledningar, va-ledningar, fjärrvärmeledningar och tak m.m. kan bli aktuella vid ett genomförande av planen.

Rätten att bibehålla ledningar inom u-områden i plankartan bör tryggas genom servitut eller ledningsrätt.

PLANBESKRIVNING



PLANBESKRIVNING



Fastighetsbildning som möjliggörs av detaljplanen

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader kommer att uppstå med anledning av planens genomförande med anledning av planerad ombyggnation samt för lantmäterikostnader för avstyckning. Budget för projektet finns redan framtagna för detta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH MYNDIGHETER

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

UPPRÄTTAD 2017-12-21, REVIDERAD 2018-02-28 och 2018-03-26

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun

Planförfattare
Anders Ökvist
Planingenjör

Antagen av Jävsnämnden: 2018-04-12
Beslutet har vunnit laga kraft: 2018-05-08