

LAGA KRAFT 2019-10-30

ANTAGANDEHANDLING

Dnr 358/18-PDP

Planbeskrivning

Detaljplan för
Lyran 11
Kalix kommun, Norrbottens län
Upprättad 2019-09-06

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Medverkande

Kalix kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Nygatan 4
952 81 KALIX
Tfn vxl: 0923-650 00

Kommunens handläggare

Anders Ökvist
e-post: anders.okvist@kalix.se
tfn: 0923-650 33

TYRÉNS, Region Nord

Tyréns, Region Nord
Köpmangatan 13B
871 30 Hämösand

Uppdragsansvarig/Handläggare

Ulrika Bylund
e-post: ulrika.bylund@tyrens.se
tfn: 010-452 23 42



TYRÉNS

PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-15 (§ 79) att planprocessen med att upprätta ny detaljplan för Lyran 11 kan starta. Planprocessen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Planprocessen enligt standardförfarande:

Samråd: *Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.*

Underrättelse och granskning: *Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen måste en ny granskning genomföras.*

Granskningsutlåtande: *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

Antagande: *Detaljplanen antas av samhällsnämnden eller kommunfullmäktige.*

Laga kraft: *Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov, marklov med mera kan därefter medges.*

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött). Källa: Boverket

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är skapa planmässiga förutsättningar för samlingslokal och/eller bostad inom fastigheten Lyran 11.

BAKGRUND

Odd fellow byggnadsförening Chalis har lämnat in ansökan om ny detaljplan för att kunna uppföra en samlingslokal inom Lyran 11. Gällande detaljplan (laga kraft 2014) reglerar område för bostad. För att ny detaljplan ska vara mer flexibel och gällande för lång tid framöver är intentionen med det här planarbetet att pröva möjligheten till en kombination av användningsbestämmelser, dvs både bostad och samlingslokal.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger i Kalix tätort och omfattar fastigheten Lyran 11 som är i privat ägo. Fredsgatan avgränsar planområdet i sydost. I norr ligger Centrumskolan och en förskola. Fastigheten omfattar 1 030 m².



Utdrag ur fastighetskarta, 2019-04-15 (lantmäteriet). Planområdet (Lyran 11) markerat med rött.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Inga riksintresseområden påverkas av planförslaget.

Strandskydd

Inga strandskyddade områden berörs.

Kulturskydd

Planområdets berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden/objekt. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (*SFS 1988:950*).

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Gällande kommuntäckande översiktsplan för Kalix kommun är antagen 2009. Aktuellt planområde ligger inom utpekad område för ”bebyggelseområde inom centralorten” (**B 1d**). Vid lokalisering av ny bebyggelse inom dessa områden ska bland annat hänsyn tas till landskapsbild och de kultur- och naturvärden som finns i området.

Fördjupad översiktsplan för centrala Kalix

I fördjupad översiktsplan (FÖP), för centrala Kalix, antagen år 2012 anges att kvarteret Lyran ligger inom ett s.k. exploateringsområde som rekommenderas för ny bebyggelse/förtätning.

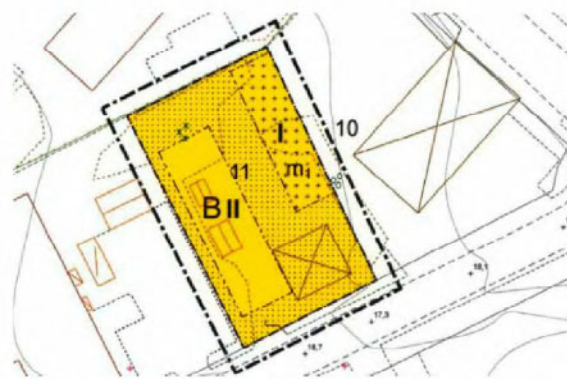
FÖP:en anger att bostadsområdet i kvarteret föreslås kunna öka sin exploatering, där en byggnadshöjd på upp till fem våningar bedöms kunna vara lämplig.

Detaljplanen bedöms inte vara i strid med översiktsplanens ställningstaganden.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan *Lyran 11* (akt 2514-P14/2) laga kraft 2014-04-25, reglerar område för bostäder (**B**) i två våningar (**II**). I planområdets nordöstra del får endast uthus och garage uppföras (**korsmark**) i en våning (**I**). Ett bullerplank ska uppföras längs fastighetens nordöstra gräns och planket ska inte vara genomsiktligt och höjden ska vara max 1,10 meter (**m**). Tillåten byggnadsarea regleras genom bestämmelse att byggnad inte får uppföras (**prickmark**) och byggnadsarea för huvudbyggnad blir då cirka 260 m².

Planens genomförandetid är 10 år sedan planen vunnit laga kraft vilket innebär att den går ut 2024-04-25.



Utdrag ur gällande detaljplan Lyran 11, laga kraft 2014-04-25 (akt 2514-P14/2)

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

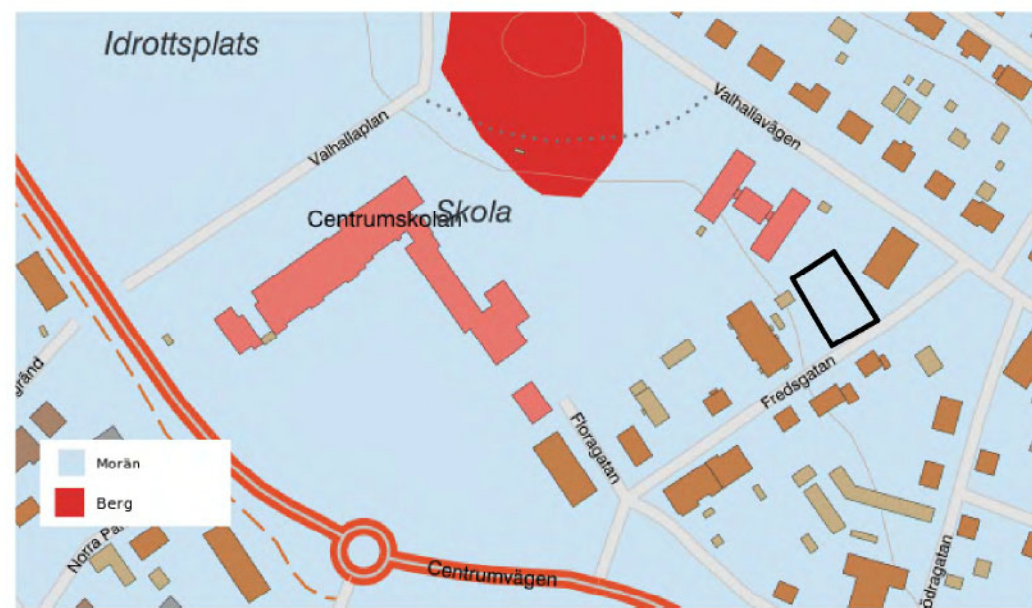
Mark- och vattenområden

Marken inom fastigheten är anlagd tomtmark och är topografiskt relativt plan.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Marken bedöms vara byggbar då fastigheten sedan tidigare varit bebyggd.

Enligt SGU:s jordartskarta skala 1:25 000-1:100 000 är jordarten inom planområdet morän. Inför framtida byggnationer ska geotekniskt grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.



Utdrag ur jordartskarta 1:25 000- 1:100 000 (SGU). Planområdet markeras med svart.

Radon

Enligt radonriskkartering för Kalix kommun 1997, så är planområdet inte inom högriskområde för radon. Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av samrådshandlingarna.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Förorenad mark och vatten

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom fastigheten. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Inom fastigheten Lyran 11 har det stått en friliggande bostad med träfasad uppförd i två våningar. Byggnaden har nyligen rivits. På båda sidor om fastigheten ligger två flerfamiljshus i tre våningar uppförda med fasad i tegel. Utanför planområdet finns både friliggande enfamiljshus och flerfamiljshus. Norr om planområdet ligger en förskola.



*Fredsgatan åt väster
(Googlemaps 2019-04-15)*



*Fredsgatan åt öster
(Googlemaps 2019-04-15)*



*Förskolan från Valhallavägen
(Googlemaps 2019-04-15)*

Planförslag

Ny detaljplan reglerar område för bostad (**B**) och samlingslokal (**C₁**). Högsta tillåtna byggnadshöjd regleras till 6,5 meter, vilket innebär att det ryms två våningar. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) regleras till 360 m² (**e₁**), vilket innebär cirka 35% av fastighetsarean. För att undvika en alltför stor byggnadsvolym i de fall två våningar uppförs, reglerar planen att största tillåtna bruttoarea (BTA), dvs summan av arean för båda våningsplanen är 500 m² (**e₂**). Planen reglerar även att byggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter (**prickmark**). På illustrationerna nedan redovisas två möjliga sätt att exploatera fastigheten.



Illustration. Byggnad i en våning, maximal byggnadsarea (BYA) 360 m².



Illustration. Byggnad i två våningar, maximal bruttoarea (BTA) 500 m².

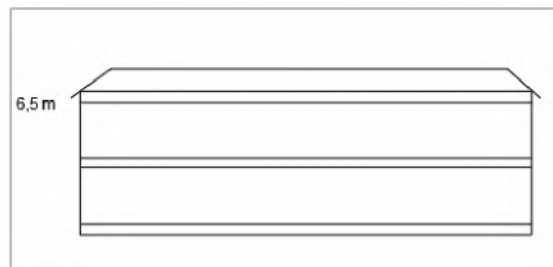


Illustration. Två våningar 6,5 meter i byggnadshöjd.

Stadsbild

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka stadsbilden negativt. Jämfört med gällande detaljplan (laga kraft 2014) ger planförslaget en större flexibilitet när det gäller placering av byggnaden inom fastigheten samt en ökad byggnadsarea. Byggnadshöjden skiljer sig däremot inte.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt.

Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Kommunikationer**Gator och fordonstrafik**

Fastigheten angörs från Fredsgatan vilket är en kommunal gata med hastighetsbegränsning 30 km/h. Det finns inga uppgifter om trafikmängderna på Fredsgatan men det bedöms vara en relativt låg trafikintensitet, sannolikt under 500 i årsmedelsdygnstrafik (ÅDT).

Parkering

Huvudregeln i kommunens parkeringsnorm är att varje byggherre ska tillgodose sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten. För ett bostadsområde uppges parkeringsbehovet vara 10 stycken platser per 1 000 m² boyta (BOA). I de tio platserna är både boende och besökare inräknade. Parkeringsbehovet för samlingslokaler behöver undersökas särskilt i varje fall.

Föreslagen detaljplan reglerar inte boyta (BOA) men däremot en bruttoarea (BTA) på som mest 500 m², vilket indikerar ett maxbehov av cirka 5 p-platser om hela bygggrätten används för bostad. Parkeringsbehovet för den tänkta samlingslokalen bedöms vara cirka 5-7 stycken p-platser. Se illustration på föregående sida för möjlig anordning av parkeringsplatser.

Frågan om lämpligt antal p-platser hanteras även i kommande bygglovsprövning.

Teknisk försörjning

Fastigheten omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Allmänna ledningar för spill- dag och dricksvatten samt el och fjärrvärme ligger i Fredsgatan.

Dagvattnet ska i första hand fördröjas inom kvartersmarken, dvs lokalt omhändertagande av dagvatten, innan det avleds till det allmänna ledningsnätet. Flöden från fastigheten kan minskas genom att till exempel vatten från tak avleds till gräsytor eller rabatter som utrustas med kupolbrunn med förhöjd kant.

Avfallshantering inom området sköts av Kalix kommun.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

Störningar, risk och säkerhet

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte leda till några störningar, eller utgöra annan risk för människors hälsa eller för miljön.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra BMP (betydande miljöpåverkan). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot en BMP (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966).

När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Är slutsatsen att betydande miljöpåverkan inte kan antas uppstå kan erfarenheterna från undersökningen beskrivas i planbeskrivningen under en särskild rubrik som inte kan förväxlas med en formell miljökonsekvensbeskrivning.

Är slutsatsen att planens genomförande kan leda till betydande påverkan på miljön ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Innehållet i miljökonsekvensbeskrivningen regleras av 4 kap.

Kommunens bedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för bushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för bushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

MKN för utomhusluft riskerar inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling och utdikning.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2019-04-25):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Kalixälven	SE732804-182506	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

Kommentar. Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

MKN för havsmiljön

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

MKN för fisk- och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (*NFS 2002:6*) finns eller berörs av aktuell utveckling.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när en kommun har fler än 100 000 innevånare. MKN buller är således inte aktuellt för Kalix kommun.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas efter sommaren 2019.

Genomförandetid

Gällande detaljplan (akt 2514-P14/2) har en genomförandetid på 10 år vilket innebär att den går ut 2024-04-25. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får en detaljplan inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras, ersättas eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras, ersättas eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

I det aktuella fallet är det fastighetsägaren som vill upprätta ny detaljplan. Någon rätt till ersättning för förlorade byggrätt för fastighetsägaren bedöms därför inte föreligga i det aktuella fallet.

För ny detaljplan anges att genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen innebär inga fastighetsrättsliga frågor.

Det finns inga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller servitut inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten kontaktas berörda ledningsägare för begäran om kabelanvisning (i god tid innan planerade grävningsarbeten).

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

EKONOMI

Planekonomi

Fastighetsägaren står för kostnaden för upprättande av ny detaljplan.

Kostnad kvartersmark

Vid ett plangenomförande kommer investeringskostnader på kvartersmark när det gäller bl.a. uppförande av ny byggnad, anläggning av parkeringsplatser samt iordningställande av övrig mark.

Teknisk försörjning

Exploatören tar vid behov kontakt med respektive ledningsägare för uppgift om kostnad och anslutningar.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställs i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att revideras om det bedömts vara relevant.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE

Kommunens handläggare

Anders Ökvist, planingenjör

Tyréns handläggare/Uppdragsansvarig

Ulrika Bylund, Tyréns Region Nord

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anders Ökvist
Handläggare

2019-09-06

Dnr 358/18-PDP

14

Samhällsbyggnadsnämnden har 2019-09-24 §113 antagit detaljplanen för Lyrån 11.
Beslutet har vunnit laga kraft 2019-10-30.