

LAGA KRAFT 2020-04-30

ANTAGANDEHANDLING

Dnr 8742018-PDP

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan (Ädp) för
Duvan 7
Kalix kommun, Norrbottens län
Upprättad 2019-09-06

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning för 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 13 B

871 30 Härnösand

Handläggare/Uppdragsansvarig

Ulrika Bylund

e-post: ulrika.bylund@tyrens.se

tfn: 010-452 23 42



TYRÉNS

PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-09-25 (§ 129) att planprocessen med att ändra gällande detaljplan för Duvan kan starta.

Ändringen handläggs med standardförfarande (om möjligt förenklat) i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Förändringarna föreslås att genomföras som en ändring av gällande plan. Ändringarna bedöms inte kräva hela lämplighetsprövningen som en ny detaljplan innebär.

Ändringarna bedöms:

- inrymmas i syftet för gällande detaljplan
- inte leda till betydande miljöpåverkan
- inte vara av betydande intresse för allmänheten
- inte strida mot översiktsplanen

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 samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.*

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

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



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

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra för lägenheter samt större byggnadsyta än gällande detaljplan medger. Denna planbeskrivning hanterar endast de frågor ändringen avser och biläggs gällande planbeskrivning (akt 25 KLX-237) när detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

BAKGRUND

Stiftelsen Kalixbostäder har lämnat in ansökan om planändring för att kunna uppföra flerfamiljshus för äldre inom Duvan 7.

Nordmark & Nordmark har tagit fram skissförslag på hur fastigheten skulle kunna disponeras. Skisserna är utgångspunkt för planändringens utformning och ska endast ses som just skisser.



Skissförslag, situationsplan Duvan 7, 2019-01-15, Nordmark & Nordmark

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området som planändringen omfattar (Duvan 7) ligger vid Floragatan i Kalix tätort och är cirka 1 400 m². I närheten ligger Kalix sjukhus.

Markägoförhållanden

Planändringen omfattar fastigheten Duvan 7 som ägs av Stiftelsen Kalixbostäder.



Översiktskarta. Område för planändring (Duvan 7) markeras med gult (Källa: Lantmäteriet 2018-03-01)

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Inga riksintresseområden berörs.

Strandskydd

Inga strandskyddade områden berörs.

Kulturskydd

Planområdet 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.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Gällande kommuntäckande översiktsplan för Kalix kommun är antagen 2009. Aktuellt planområde ligger inom utpekade områden 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

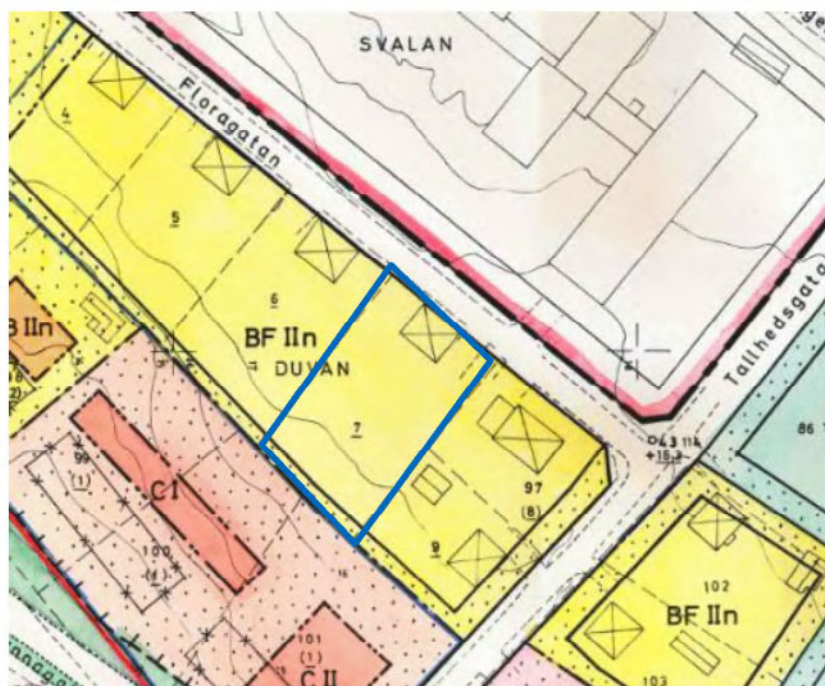
Kommunfullmäktige antog 2012-09-17 en fördjupad översiktsplan (FÖP) för centrala Kalix.

I FÖP:en anges att kvarteret Duvan i huvudsak ska vara för bostäder och att förtätning anses lämpligt. Byggnadshöjden föreslås uppgå till max fem våningar. Aktuell planändring bedöms vara i linje med kommunens översiktliga planer.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan *Utvidgning av stadsplan för Kalix inom Furubeden, Nystan mm.* (akt 25 KLX-237) vann laga kraft 1975-01-30. För fastigheten Duvan 7 gäller område för bostäder, fristående eller kopplade hus (BF) samt att byggnad får uppföras i två våningar (II) max 7,6 meter byggnadshöjd och att vind inte får inredas (n). Huvudbyggnad får inte uppta större yta än 130 m² och komplementbyggnad inte större yta än 40 m². Huvudbyggnad får inte inrymma mer än två bostadslägenheter. En del av marken omfattas också av mark som inte får bebyggas (prickmark).

Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan, fastställd 1975-01-30. Område för planändring (Duvan 7) markeras med blått.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Fastigheten utgörs i huvudsak av gräs och marken sluttar från Floragatan ned mot Duvan 1 (nya trygghetsboendet).

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts inför upprättande av ändring av detaljplan. Marken bedöms vara byggbar då fastigheten sedan tidigare är bebyggd. SGU:s jordartskarta (skala 1:25 000–1:100 000) redovisar att jordarten utgörs av morän. Inför framtida byggnationer ska grundläggningsätt redovisas i samband med bygglöv.

Enligt radonriskartering för Kalix kommun 1997, så ligger inte fastigheten inom högriskområde för radon. Ingen misstanke finns heller om att markföroreningar förekommer inom fastigheten.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

På fastigheten Duvan 7 finns ett friliggande bostadshus i gult tegel. Avsikten är att byggnaden ska rivras och rivningslov har lämnats in till kommunen.

Inom kvarteret Duvan finns både friliggande enfamiljsbostadshus och flerfamiljsbostäder. Det bedöms inte finnas något entydigt bebyggelsemönster i kvarteret eller längs Floragatan. På angränsande fastighet Duvan 1 byggdes ett trygghetsboende år 2015, i fyra våningar plus suterräng. Det finns planer på att uppföra ett till bostadshus i fem våningar i anslutning till trygghetsboendet (Duvan 11 och Duvan 1). I kvarteret Duvan finns också en byggnad som uppfördes som kyrka i tegel i två våningar. Idag bedrivs annan verksamhet i kyrkan.

Norr om Floragatan ligger ett äldreboende med putsad fasad i tre våningar.



På Floragatan åt väster. Duvan 7 markerat med rött. Googlemaps 2019-03-01

Planförslag

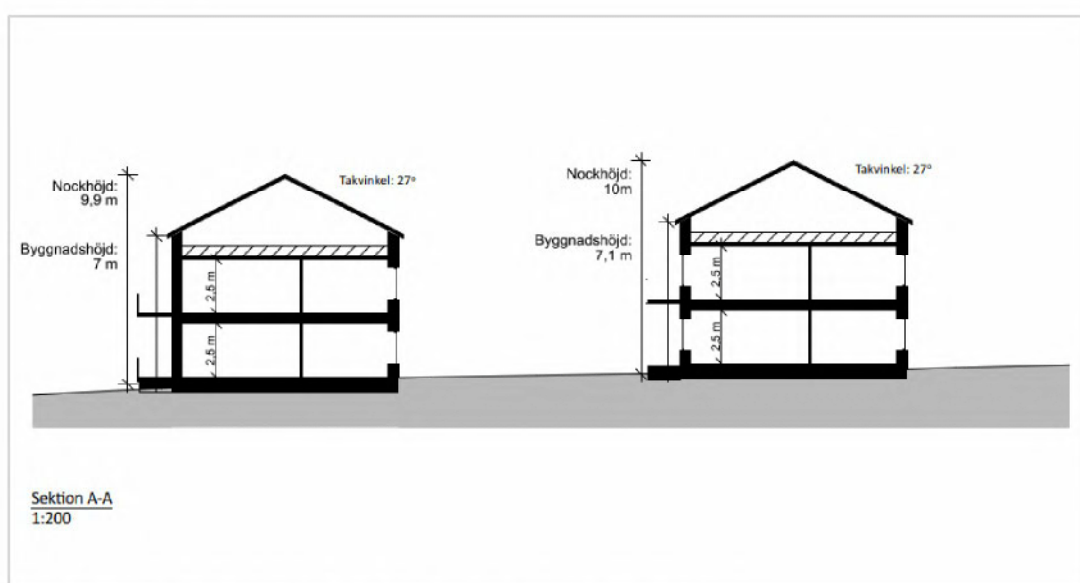
Planändringen innebär att:

- Bestämmelse om att vind inte får inredas (n), utgår.

- Bestämmelse om att huvudbyggnad inte får uppta större yta än 130 m² och komplementbyggnad inte större yta än 40 m², utgår.
- Bestämmelse om att huvudbyggnad inte får inrymma mer än två bostadslägenheter, utgår.
- Bestämmelse om att största exploatering är 470 m² byggnadsarea, tillförs.

Planändringen innebär en högre utnyttjandegrad av fastigheten jämfört med gällande detaljplan. Byggnadshöjdens begränsning på 7,6 meter kvarstår dock som tidigare. Planändringen bedöms inte påverka omkringliggande bostäder i någon betydande omfattning vad gäller insyn eller skuggning.

Även efter en planändring bedöms att tillräckliga friytor för boende är möjliga att anordna inom fastigheten.

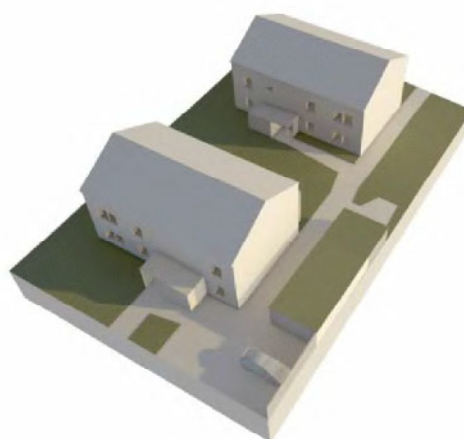


Skissförslag, sektion Duvan 7, 2019-01-15, Nordmark & Nordmark



Vy från söder, dag

(Nordmark & Nordmark, 2019-01-15)



Vy från norr, kväll

Kommunikationer

Gator och trafik

Angöring till fastigheten sker via Floragatan. Trafikmängderna på Floragatan är inte kända men bedöms inte överstiga 500 fordon i genomsnitt per dygn. Planändringen bedöms inte påverka antal fordon på Floragatan i någon märkbar omfattning.

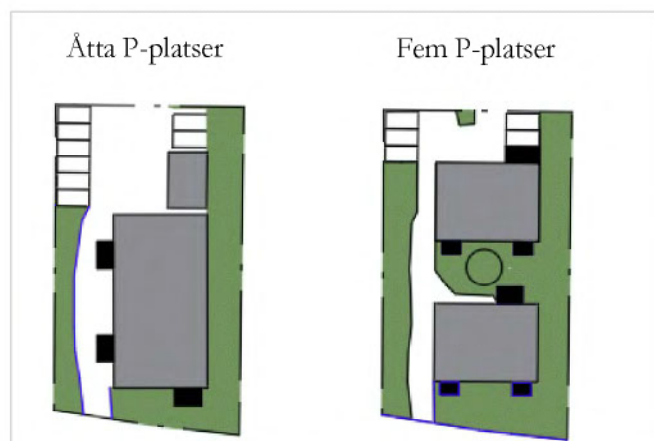
Parkering

Enligt kommunens parkeringsnorm är bilparkeringsbehovet för ett bostadsområde 10 stycken platser per 1 000 m² boyta (BOA). I de tio platserna är både boende och besökare inräknade.

Föreslagen ändring av detaljplan reglerar inte boyta men utifrån framtaget skissmaterial kan en BOA inom fastigheten uppskattas till cirka 500 m². Utifrån parkeringsnormen skulle det innebära behov av 5 stycken parkeringsplatser inom fastigheten.

Ett annat sätt att räkna på parkeringsbehov är att det behövs en parkeringsplats per lägenhet och då handlar det om 6-8 p-platser inom det aktuella området. I bedömning av ett framtida parkeringsbehov ingår även att se vilket behov av bilparkering de personer har som boendet riktar sig mot, i det här fallet för äldre.

I illustrationen nedan visas två möjliga alternativ till hur fastigheten kan bebyggas och parkeringsplatser anordnas.



Illustration, bilparkering.

Huvudregeln i parkeringsnormen är att varje byggherre ska tillgodose parkeringsbehovet inom den egna fastigheten. Inom område för planändring bedöms att parkeringsbehovet kan lösas tillfredsställande. Frågan om 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 Floragatan.

Ändring av detaljplan innebär att andel hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka något, vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden. Någon betydande ökning bedöms dock inte uppstå. 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.

Störningar, risk och säkerhet

Detaljplaneändringen bedöms inte leda till några störningar, eller utgöra annan risk för människors hälsa eller miljö.

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 miljökonsekvens-beskrivningen regleras av 4 kap.

Kommunens bedömning

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

Förenlighet med miljöbalken

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

Miljömål och miljö kvalitetsnormer

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) eller några miljö kvalitetsnormer bedöms påverkas negativt av detaljplaneändringen. Se även Undersökning för Betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att planändringen ska kunna antas i september 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planändringen vunnit laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras 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 eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Ändring av detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet. Vid ett genomförande ansvarar exploatören för att angränsande fastigheters egendom inklusive eventuella träd och annan växtlighet inte kommer till skada.

Fastighetsrättsliga frågor

Ändring av detaljplanen medför inga fastighetsbildningsåtgärder.

Ekonomiska frågor

Stiftelsen Kalixbo står för kostnaden för upprättande av ändring av detaljplan.

Investeringskostnader på kvartermark kommer när det gäller bland annat uppförande av nya byggnader samt iordningställande av p-platser och gemensamhetsytor.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

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

Handläggare/Uppdragsansvarig

Ulrika Bylund, Tyréns Region Nord

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anders Ökvist
Handläggare

Samhällsbyggnadsnämnden har antagit planändringen den 24 september 2019, § 112.
Beslutet har vunnit laga kraft den 30 april genom domslut i mark- och miljödomstolen,
Umeå tingsrätt