



KALIX KOMMUN

1

Akt 2514-P2022/7

Dnr 2021-397-PDP

## Detaljplan för del av kv. Nyköping (Nyköping 19 m.fl.)

### PLANBESKRIVNING

---

#### HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

#### PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 11 maj 2021 § 88 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Nyköping 15 och 19.

##### **Planförfarande**

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

##### **Samråd**

*Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.*

##### **Samrådsredogörelse**

*Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och handlingarna revideras då det bedöms vara relevant (detta skede ingår formellt inte i processen men det förenklar och förtydligar inför granskningsskedet).*

##### **Granskning**

*Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.*

##### **Granskningsutlåtande**

*Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

##### **Antagande**

*Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden.*

##### **Laga kraft**

*Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft.*



Standardförfarande



KALIX KOMMUN

2

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i form av kedjehus eller parhus på fastigheten Nyköping 19 samt att se över byggrätt och markanvändning. Detta då tänkt åtgärd ej helt uppfyller syftet med gällande plan. Syftet är även att anpassa planen till befintliga förutsättningar för fastigheterna Nyköping 15 samt 17, som även föreslås få en något utökad byggrätt vilket möjliggör viss ny- eller tillbyggnad.

### BAKGRUND

Lennart Englund Bygg AB ansöker om upprättande av ny detaljplan för fastigheten Nyköping 19. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra kedjehus i två plan på fastigheten. Syftet med gällande detaljplan från 1991 är att medge byggrätt för bostadsbebyggelse i flerbostadshus. Planens genomförandetid (5 år) har löpt ut.

Detaljplanens syfte för Nyköping 15 har även blivit inaktuellt då befintlig huvudbyggnad blivit renoverad. Enligt gällande detaljplan var syftet att byggnaderna på fastigheten skulle rivas för att ersättas av ett flerbostadshus och en ny komplementbyggnad, vilket i dagsläget inte längre är aktuellt. Därmed behöver planen göras om även för fastigheten Nyköping 15 med hänsyn till dagens förutsättningar.

Fastigheten Nyköping 17 inkluderas också i planen då det under samrådstitiden framgått att ökad byggrätt önskas för fastigheten än det som medges i gällande plan för fastigheten.

### PLANDATA

#### Läge och areal

Området är beläget i Kalix på Garvaregatan och berör västra delen av kvarteret Nyköping. Kvarteret ligger i området Manhem, norr om sim- och sporthallen Sportcity och öster om Manhemskolan. Avståndet till Kalix centrum är ca 1 km. Planområdet omfattar fastigheterna Nyköping 15, 17 och 19 i sin helhet med en yta på ca 5300 m<sup>2</sup> samt delar av fastigheterna Nyköping 6-8 med en yta på ca 300 m<sup>2</sup>.



Figur 1. Översiktskarta, planområdet inringat i rött



Figur 2. Flygfoto från 2019, planområdet rödmärkat

#### Markägförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Nyköping 6-8, hela Nyköping 15 och 17, vilka är i privat ägo, samt hela Nyköping 19 som ägs av Lennart Englund Bygg AB.





## KALIX KOMMUN

### TIDIGARE BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 11 maj 2021 § 88 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Nyköping 15 och 19 m.fl. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade också att planprocessen ska ske med standardförfarande samt att sökande bekostar detaljplanearbetet.

### Översiktliga planer och program

#### Översiktsplan

Gällande kommuntäckande översiktsplan för Kalix är antagen 2009. Aktuellt planområde ligger inom bebyggelseområde i område B1d - Kalix centralort. Vid lokalisering av ny bebyggelse inom dessa områden ska bland annat hänsyn tas till landskapsbild och de kultur- och naturvärden som finns i området.

I fördjupning av översiktsplan för centrala Kalix från 2012 är planområdet markerat som bebyggelseområde för bostäder.

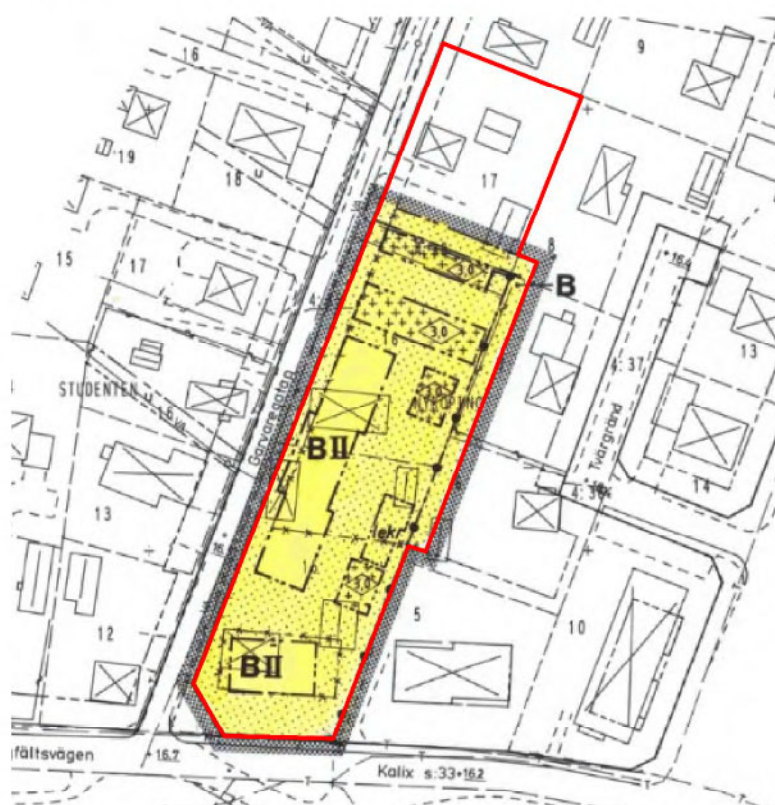
Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner för det aktuella området.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom planområdet finns två gällande detaljplaner:

- *Del av kv Nyköping* (akt 25-P93/23), som vunnit laga kraft 5 april 1991, reglerar område för bostäder (**B**) i två våningar (**II**). I planområdets norra och östra delar får endast uthus och garage uppföras (**korsmark**) till en maximal byggnadshöjd av 3,0 meter. Tillåten byggnadsarea regleras genom bestämmelse att byggnad inte får uppföras (**prickmark**).

Planens genomförandetid är 5 år sedan planen vunnit laga kraft vilket innebär att den gått ut 1996-04-05.

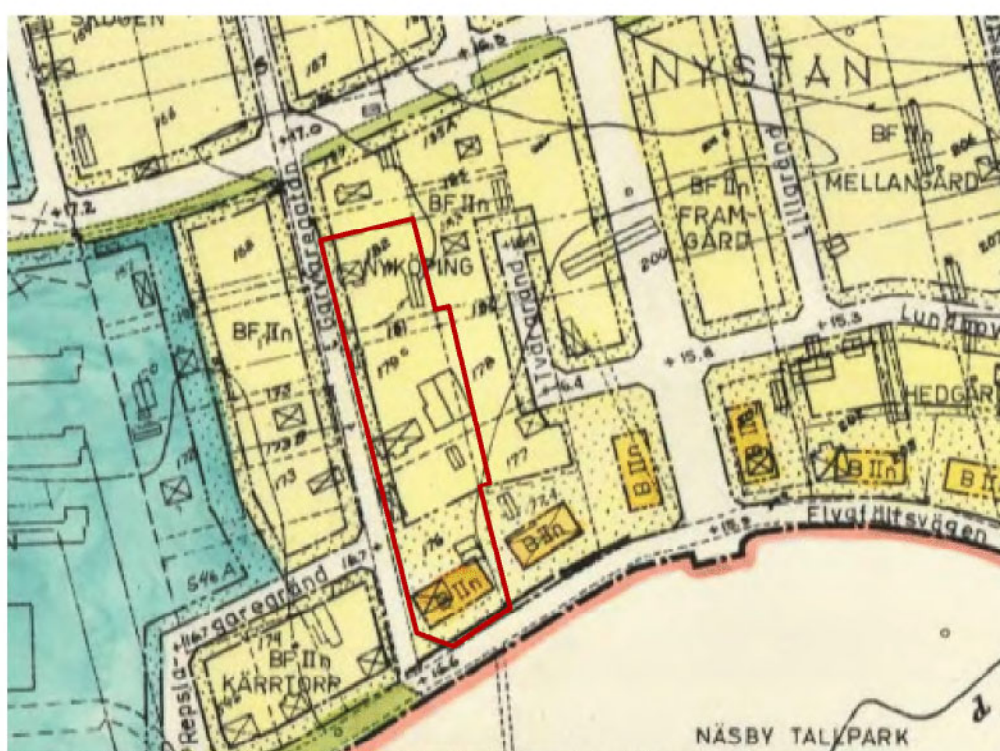


Figur 3. Urklipp ur DP 25-P93/23. Aktuellt planområde rödmarkerat.



## KALIX KOMMUN

- Förslag till utvidgning av stadsplan för Kalix delarna Nystan och Lägret (akt SPL 25-KLX-73), laga kraft 20 augusti 1964, reglerar området för planförslaget till område för bostäder (**B**) i två våningar (**II**). Huvudbyggnad ska vara friliggande (**F**). Tillåten byggnadsarea regleras genom att huvudbyggnad får uppta byggnadsytan angiven i kartan, men inte vara större än 130 kvm, gårdsbyggnad får uppta maximalt 40 kvm samt bestämmelse att byggnad inte får uppföras (**prickmark**). Endast en huvudbyggnad samt en gårdsbyggnad får uppföras.



Figur 4. Urklipp ur SPL 25-KLX-73. Aktuellt planområde rödmarkerat.

### Riksintressen

Riksintressen regleras i miljöbalken (MB). Att ett område klassas som riksintresse innebär att området har särskilt högt värde och därför är av särskild betydelse. Särskild hänsyn ska tas till klassade riksintressen i den fysiska planeringen och riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas värden.

Planområdet ligger i följande utpekade riksintresseområden:

- Riksintresse för försvarsmakten, lågflygningsområde enligt 3 kap 9 § MB.  
Försvarsmaktens lågflygningsområden utgör områden av betydelse för totalförsvaret. Norrbotten anges vara ett av de riksintressanta områdena för lågflygning eftersom det bland annat kännetecknas av att vara mycket glesbefolkat. Lågflygningsområdena kan skadas av uppförande av höga objekt.

Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget då området ligger inom Kalix centralort samt att byggnadshöjden begränsas. Kommunen bedömer således att planen inte kommer skada riksintressenas värden.

I det aktuella området finns inga identifierade skyddade naturvärden, det används heller inte av allmänheten då det är privat mark.





## KALIX KOMMUN

### Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

### Kulturskydd

Inga kända objekt finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölag (SFS 1988:950).

### Naturskydd

Området berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Några hotade arter har observerats i närliggande områden och rapporterats in i artportalen (2012-2021). De nära hotade arterna motaggsvamp, talticka samt duvhök har observerats i närområdet. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter eller dess häckningsplatser har inte påträffats inom själva planområdet.

Befintliga träd bör sparas så långt det är möjligt då det tar lång tid för nyplanterade träd att växa upp. Det är positivt att ha en mix av äldre och yngre träd med avseende på flora och fauna. Stora träd fungerar även som vind- och solskydd och är bra att behålla ur ett dagvattemperspektiv.

### Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

### Miljökvalitetsnormer och miljömål

Planen bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer eller miljömål.

### Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § MB ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § MB. Om betydande miljöpåverkan antas och en strategisk miljöbedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsningssamrådet.

### Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Kommunen ska även samråda med länsstyrelsen om undersökningen och länsstyrelsen ombeds att yttra sig i frågan under samrådstillfället.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vatten

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande. Området består av plan tomtmark. Enligt SGU:s jordartskarta skala 1:25 000-1:100 000 är jordarten inom planområdet morän. Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan tidigare varit bebyggt.

Planområdet ingår i avrinningsområde till Kalixälven.



## KALIX KOMMUN



Figur 5. Urklipp ur SGU:s jordartskarta  
Planområdet inringat i blått

### Miljötekniska markförhållanden

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom fastigheten eftersom området enbart använts för bostadsändamål. Området finns inte redovisat i länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden, EBH-stödet. Ingen miljöteknisk markundersökning bedöms därmed behöva genomföras under planprocessen.

### Radon

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

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

### Störningar

Eftersom detaljplanen möjliggör uppförande av nya bostäder kan trafikintensiteten öka något inom området. Riskerna för störning som kan uppkomma i samband med en något ökad trafikmängd bedöms som obetydlig. Störningsrisken med anledning av denna detaljplan bedöms inte bli större än för gällande planer.

### Trafik

Området angörs via Garvaregatan vilket är en kommunal lokalgata. Garvaregatan ansluter till Egnahemsvägen samt till Repslagaregränd vilken sedan ansluter till Centrumvägen. Längs Centrumvägen och Egnahemsvägen finns anslutande kollektivtrafik. Hastighetsbegränsningen i området är 50 km/h (nvdb.webb).

Parkering ska lösas inom egna fastigheten. Frågan om lämpligt antal p-platser hanteras även i kommande bygglovsprövning.

Tillkommande trafik med anledning av planens genomförande bedöms bli obetydlig och någon särskild bullerberäkning bedöms inte vara nödvändig.

### Räddningstjänstens behov

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





## KALIX KOMMUN

### Teknisk försörjning

#### Elnät

Fastigheten är ansluten till elnätet. Grundregeln är att tillstånd krävs av ledningsägaren vid flytt av ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av fastighetsägaren.

#### Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

#### Uppvärmning

Ett flertal av grannfastigheterna har uppvärmning via bergvärme eller fjärrvärme, vilket bör kunna vara alternativ även inom planområdet. Uppvärmning förutsätts ske med förnyelsebar energikälla.

#### Avfall

Sophämtning inom området sköts av Kalix kommun.

#### Dagvatten

Ökad andel ytor med tak och hårdgjorda ytor innebär ökade dagvattenflöden. Dagvattnet ska i första hand omhändertas på egna fastigheten. Markanvändningen förväntas inte ge upphov till betydande mängder föroreningar men vissa föroreningar i form av bl.a. metaller och olja kan förväntas från körbara ytor.

Snöröjning i området ska kunna ske på ett ändamålsenligt sätt. Inom fastigheterna ska finnas utrymme för att lägga upp snömassor från den egna fastigheten. Om gemensam snöröjning anordnas för kedje- eller parhusen finns tillräckliga ytor för att lägga snömassor på fastighetens baksida, alternativt kan snön transporteras till Kalix kommuns snötipp.

## BEBYGGELSE

### Befintliga förhållanden

I dagsläget är fastigheten Nyköping 19 obebyggd då tidigare byggnader rivits. Tidigare byggnader syns på ortofoto samt flygbilder tom 2008 (se fig. 6). Fastigheten Nyköping 15 är bebyggd med ett tvåbostadshus i två våningar och komplementbyggnad och fastigheten Nyköping 17 är bebyggd med ett enbostadshus samt komplementbyggnader. Omkringliggande fastigheter består av friliggande enfamiljshus samt ett fåtal flerfamiljshus i två våningar. Större delen av bebyggelsen i omkringliggande område är beklädd med träfasad i varierande färger.



Nyköping 17, nyligen renoverad/tillyggnad huvudbyggnad

Nyköping 19, rivet hus

Nyköping 15, nyligen renoverad huvudbyggnad

Figur 6. Flygfoto från 2008.



KALIX KOMMUN

8



Figur 7. Planområdet sett från norr



Figur 8. Planområdet sett från söder

### Planförslag

Ny detaljplan reglerar område för bostad (**B**). Högsta tillåtna byggnadshöjd regleras till 7,5 meter för huvudbyggnad, vilket innebär att det ryms två våningar. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter. I delar av planområdet får endast komplementbyggnader uppföras (**korsmark**) på högst 30m<sup>2</sup> byggnadsarea till en maximal byggnadshöjd av 3,0 meter och med ett avstånd på minst 2,0 meter till gräns. Tillåten byggnadsarea regleras även genom bestämmelse att byggnad inte får uppföras (**prickmark**).

Inom området motsvarande Nyköping 19 får endast kedjehus eller parhus (**f<sub>1</sub>**) uppföras. Byggrätten för planområdets södra del, motsvarande fastigheten Nyköping 15, begränsas till totalt 250 m<sup>2</sup> varav komplementbyggnad får uppgå till högst 80 m<sup>2</sup>. Byggrätten för planområdets norra del, motsvarande fastigheten Nyköping 17, begränsas till 230 m<sup>2</sup>.

Åtkomst med fordon till inre delen av kvarteret säkerställs norrifrån genom begränsning av byggrätten genom prickmark.

Detaljplanen medger att bostadsbebyggelsen uppförs med ett varierat arkitektoniskt formspråk. Reglering av fasadmateriäl och höjd innebär att bebyggelsen får ett sammanhållet intryck och harmonierar med den omgivande bebyggelsen.



Figur 10. Illustration på möjlig utformning av kedjehus. Då planen är flexibel kan utformningen skilja sig från denna skiss. MAF Arkitektkontor AB.





## KALIX KOMMUN

### Stads- och landskapsbild

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påverkar stads- och landskapsbilden negativt då området sedan tidigare varit bebyggt samt att omkringliggande område är avsett för bostadsändamål.

Jämfört gällande detaljplaner ger planförslaget en större flexibilitet inom fastigheterna Nyköping 15, 17 och 19 när det gäller placering av byggnader samt ökad byggrätt. Byggnadshöjden skiljer sig däremot inte, då det enligt gällande planer är tillåtet med två våningar.

### Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan vara 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 en känsla av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

### Service

Planområdet ligger mitt emellan låg- och mellanstadieskolorna i Kalix, med ett avstånd av ca 1,5 km till dessa. Högstadieskola ligger ca 200 meter från planområdet. Livsmedelsbutik och vård finns ca 500 meter från planområdet.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Tidplan

Planförslaget bedöms kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under hösten 2022.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget kommer inte att omfatta allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Området motsvarande fastigheten Nyköping 19 kan ägas och förvaltas på olika sätt, antingen genom enskilda avstyckningar av tomter eller via gemensam förvaltning, exempelvis genom en bostadsrättsförening. Om gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma ytor förvaltas dessa av samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller grönområden. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäteriet, vilken initieras och bekostas av fastighetsägarna.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning som möjliggörs av planen

Fastigheterna kan delas upp i mindre fastigheter. Förrättning ansöks hos lantmäteriet. Ansökan om lantmäteriförrättning sker lämpligast när detaljplanen vunnit laga kraft.

### Rättigheter

Inga inskrivna rättigheter berör området.

**KALIX KOMMUN****TEKNISKA FRÅGOR**

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under byggnation, om- och tillbyggnad. I god tid inför markarbeten, exempelvis planerade grävarbeten, kontaktas berörda ledningsägare för begäran om kabelanvisning.

Alla ledningar inom området bör så långt som möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa. Samförläggning bör ske om möjligt. För uppgift om anslutning- och brukningsavgifter kontaktas respektive ledningsägare.

**EKONOMISKA FRÅGOR****Planekonomi**

Exploatören/fastighetsägaren till Nyköping 19 står för kostnaden för upprättandet av ny detaljplan.

**Kostnad kvartersmark**

Inom kvartersmarken står respektive fastighetsägare för kostnader som uppstår inom egen fastighet.

**Teknisk försörjning**

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

VA-anläggningsavgift beräknas utifrån den vid tidpunkten gällande VA-taxa för anläggandet av förbindelsepunkter till fastigheterna.

**SAMRÅD/GRANSKNING**

Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse och handlingarna har reviderats. Efter granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställts i ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att revideras om det bedömts vara relevant.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

Planen har upprättats av planingenjör Anders Öqvist och samhällsplanerare Aron Karlsson Roos på Kalix kommun i samråd med sakägare, samhällsbyggnadsnämnden samt länsstyrelsen och lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2021-11-02

REVIDERAD: 2022-04-19

Planförfattare,

Anders Öqvist  
Planingenjör

Aron Karlsson Roos  
Samhällsplanerare

**Antagen av SBN: 2022-06-14 § 87**

**Vunnit laga kraft: 2022-07-07**