

Akt nr:
2514 - P07 / 10

AU\$2514-P07/10

Upprättade år 2007	Ärendenummer BD071062
Ärende Detaljplan för Dalgården Töre (del av fastigheten Töre 6:28).	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

.../... band

..15... numrerade sidor

—... inneliggande kartor

.../... andra kartor *ps*

2514-P07/10

DETALJPLAN FÖR DALGÅRDEN

(Del av fastigheten Töre 6:28)

Kalix kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser. Denna handling blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planillustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge möjlighet till ändrad verksamhet i Dalgården i Töre.

Dalgården har tidigare varit äldreboende. Enligt gällande detaljplan är marken avsedd att användas till kvartersmark för allmänt ändamål. En del av Dalgården är uppförd på mark avsedd för park eller plantering.

De nya ägarna avser utnyttja lokalerna till tre olika verksamheter: bostäder i form av lägenhetshotell för äldre, ett sk. HBV-hem (hem för vård och boende) för ungdomar 15-18 år, samt restaurangverksamhet. Restaurangen ska vara öppen både för de boende på Dalgården och för allmänheten.

I anslutning till Dalgården finns en värmecentral som ska vara kvar i kommunens ägo.

Inom planområdet ligger också Töre förskola. Förskolan är uppförd på parkmark enligt gällande plan.

Planens huvudsyfte är att anpassa planen till den nya verksamheten och att införliva daghemmet i kvarteret.

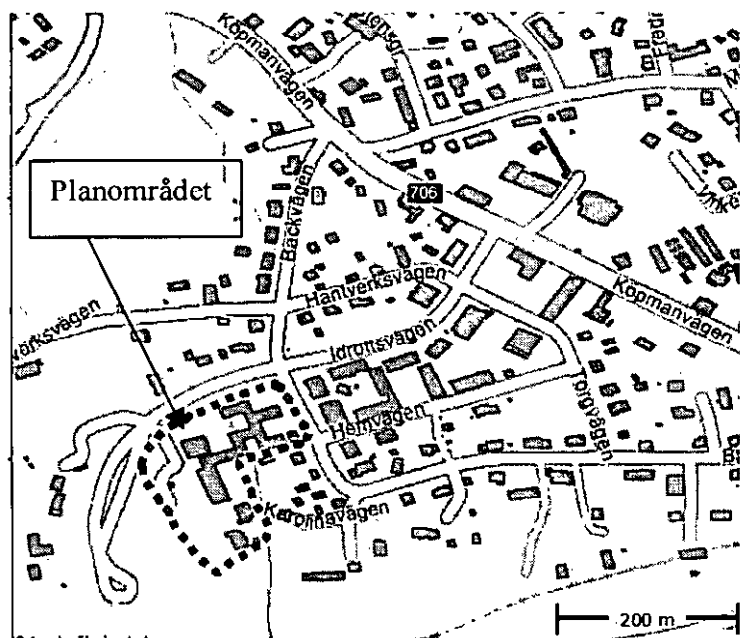
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Planområdet berör inga riksintressen enligt miljöbalken. Planens genomförande innebär inte att miljö kvalitetsnormen överskrids. Området ligger i ett tätbebyggt område där inga naturintressen finns.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i västra delen av Töre centrum. Planområdet omfattar Dalgården, förskolan Pigge och Gnidde samt en värmecentral. Området avgränsas av Idrottsvägen i norr och Bäckvägen i öster. Väster om planområdet finns en väg som tidigare var ansluten till väg E4, men som numera är avstängd.



Areal

Planområdet omfattar ca 1,6 hektar mark.

Markägoförhållanden

Kommunen har sålt fastigheten till KruT Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

Översiktlig plan

En fördjupad översiktsplan för Töre tätort antogs av kommunstyrelsen 1994.

Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 1965-10-06. Området där Dalgården ligger betecknas som mark för allmänt ändamål. Förskolans område betecknas som park eller plantering.

Detaljplan för södra Töre (Trafikplats E4-E10) vann laga kraft 1993-03-11. Denna plan gränsar till rubricerat planområde i söder.

Miljöbedömning

Kalix kommun bedömer att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet. De främsta argumenten för detta är följande: Planen medför liten påverkan på omgivningen vid eventuella ombyggnationer. Byggprojektet påverkar inte miljömålen negativt. Inga riksintressen eller natur- och kulturmiljöintressen berörs. Inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

Länsstyrelsens anser också att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden har 2006-05-12, 58§ beslutat medge att ny detaljplan för Dalgården (del av fastigheten Töre 6:28) får upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik

Marken inom området är ganska plan. Norrut och västerut gränsar området till bebyggd kvartersmark. I söder och väster består marken av öppen ängs- och skogsmark, glest bevuxen med buskar och lövträd. Den öppna marken omges av blandskog.

Bebyggelseområden

Bostäder

Dalgårdens totala area är ca 4000 m². Dalgården består av ett flertal byggnadskroppar som uppfördes etappvis under 1950-1970 talet. Den äldsta delarna ligger i norr. Under 1970-talet byggdes Dalgården ut söderut med ett trevåningshus. Standarden på byggnaderna varierar, men investeringar i fastigheten planeras, för anpassa byggnaderna till den nya verksamheten. I första hand skall restaurangköket renoveras. Planen medger möjligheter att göra om-och tillbyggnationer. Följande verksamheter planeras :

- Lägenhetsboende +55 år, 24 lägenheter ”modernt servicehus för äldre”
- HBV-hern för ungdomar, LVU-ungdomar, Plats för 8 ungdomar,

- Storkök/restaurang. Restaurangen ska vara öppen både för de boende och för allmänheten.
- Hotellverksamhet, tillfälligt boende

Arbetsplatser

När verksamheten i Dalgården är fullt utbyggd kommer ca 20-25 personer att anställas. Barnstugan Pigge och Gnidde har 8 anställda.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för rörelsehindrade är god. Trevåningsbyggnaden har hiss och är i övrigt tillgänglighetsanpassad.

Trafik, parkering, gång- och cykelväg

Infarten till Dalgården sker från Backvägen i öster och från Idrottsvägen i väster. Den västra infarten används också av besökare till förskolan. I anslutning till den västra infarten anordnas 61 parkeringsplatser med motorvärmare. Parkeringsplatserna är avsedda till bostadsparkering, parkering till anställda på Dalgården och barnstugan samt besöksparkering. Planen ger möjlighet att bygga carport till del av dessa parkeringsplatser.

Angöringsvägen från Backgatan är främst avsedd för servicefordon, varutransporter samt vid in- och utflyttning av hyresgäster. I detaljplanen redovisas infarten som gågata. Viss nyttotrafik får trafikera gångvägen. Sådant tillstånd kan medges i lokala trafikföreskrifter.

Behovet av parkeringsplatser skall ta hänsyn till :

- 24 st lägenheter, samt besöksparkering
- 20 st hotellverksamhet, tillfälligt boende
- 20-25 anställda i Dalgården
- 8 st anställda i barnstugan samt besöksparkering
- Kundparkering till restaurangen

På planens illustration redovisas 74 st p-platser. Av dessa parkeringsplatser är 8 st avsedda till barnstugan, varav 4 st till anställda och 4 st till föräldraparkering. Ca 20-24 st parkeringsplatser behövs till bostäderna. Resterande 22-26 parkeringsplatser är avsedda för personalen och restaurangbesökare. Med hänsyn till att avstånden är korta i Töre och många anställda kan nå arbetsplatsen till fots bör antalet redovisade parkeringsplatser täcka det verkliga behovet. Ett visst samutnyttjande av parkeringsplatserna mellan de olika funktionerna är också möjligt.

Den slutgiltiga fördelningen av parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggningen regleras när gemensamhetsanläggningen bildas.

Teknisk försörjning

I anslutning till Dalgården finns en värmecentral som försörjer byggnader i närområdet. Värmecentralen försörjer förutom Dalgården även fyra byggnader på Töre 4:21 (Stiftelsen). Idag används olja som bränsle. Konvertering till pellets kommer att starta inom kort. Beräknat i drift i januari 2007. Silo för pellets kommer att placeras bredvid skorstenen mot gatan. Storleken på silon är ännu inte utredd.

Utrymme, byggrätt för eventuell tillbyggnad lämnas i planen. Värmecentralen ska vara kvar i kommunens ägo och en ny kommunal fastighet kommer att bildas för värmecentralen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av Plan och Miljönämnden där planchef David Lanthén haft det övergripande samordningsansvaret. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Kalix kommun.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå
Upprättad oktober 2006

Planförfattare:

Mats Sandqvist
Fysisk planerare

Annika Ohls
Samhällsplanerare

DETALJPLAN FÖR DALGÅRDEN

(Del av fastigheten Töre 6:28)

Kalix kommun
Norrbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är inte juridisk bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan, Planprocessen

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidplan.

Samråd oktober 2006

Godkännande utställning 2006-12-12 Plan och Miljönämnden

Utställning dec-jan 06-07

Sammanträdes planen för år 2007 är inte fastställd än.

Följande tider är preliminära:

Antagande av Plan och Miljönämnden jan 07

Laga kraft februari-mars 07.

Om överklagningar inkommer mot planen förskjuts givetvis tidplanen..

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det datum som planen har vunnit laga kraft. Den medellånga genomförandetiden motiveras med att ombyggnaden av Dalgården kommer att ske successivt och tidplanen för projektet är inte bestämt.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet berör fastigheten Töre 6:28 som idag är en kommunägd fastighet. Kommunen har sålt Dalgården med omgivande mark och byggnader till KruT, ekonomisk förening.

Tre stycken nya fastigheter skall bildas genom avstyckning från Töre 6:28. För Dalgården, motsvarande B respektive BH-området i detaljplanen, bildas en fastighet. För barnstugan, motsvarande S-området i detaljplanen, bildas en fastighet och för värmecentralen, E området i planen, kan en ny fastighet bildas alternativt ligga kvar i kommunens stamfastighet Töre 6:28.

För att nå barnstugan och parkeringsplatsen måste trafiken passera över den fastighet som avses till Dalgården, B respektive BH-området. I detaljplanen redovisas därför en gemensamhets-anläggning avsedd för de nybildade fastigheterna för B respektive BH-området och S-området. Gemensamhetsanläggningen kan då förvaltas gemensamt av ägarna Kalix kommun och KruT fastigheter.

Parkeringen som skall ingå i gemensamhetsanläggningen rymmer 21 st platser varav ca 8 st skall disponeras av barnstugan. Gemensamhetsanläggningen bildas genom lantmäteri-förättning med stöd av anläggningslagen. Den slutgiltiga fördelning av kostnader, antalet p-platser och ansvar sker när gemensamhetsanläggningen bildas.

Ett y-område som anger att marken skall vara tillgänglig för angränsande fastighet är avsedd för tillträde till värmecentralen. Ingången till värmecentralen är orienterad mot sydväst och E-områdets användningsgräns som styr fastighetsbildningen är redovisad i byggnadens fasadliv.

För att säkerställa tillträdet till värmecentralen bör ett servitut bildas till förmån för den fastighet som skall bildas för värmecentralen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plan och fastighetsbildningskostnader betalas av Kalix kommun. Investeringar i de nybildade fastigheterna bekostas av respektive ägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av Plan och Miljönämnden där planchef David Lanthén haft det övergripande samordningsansvaret. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Kalix kommun.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå
Upprättad oktober 2006

Planförfattare: Mats Sandqvist
Fysisk planerare

Annika Ohls
Samhällsplanerare