

**Akt nr:**

**25 - P91/1**

\*AU\$25-P91/1\*

Upprättade år 1989	Dnr 2023-8782-90
Arende  Detaljplan för FILIPSBORGSOMRÅDET (Filipsborg 1:3 m fl)	
Registerområde	
Kommun Kalix	Län Norrbottens län

Aktas  
noga!

*Kartor och handlingar är  
ömtåliga. Vid användningen  
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning, förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... / ..... band

..... 27 ..... numrerade sidor

..... — ..... inneliggande karta

..... / ..... annan karta *ps*



LÄNSSTYRELSEN  
I NORRBOTTENS LÄN

991-01  
LAGAKRAFTBEVIS

1990-06-11

div 47/91  
2023-8782-90

Byggnadsnämnden i Kalix kommun  
952 00 KALIX

Byggnadsnämnden har 1990-04-26 antagit detaljplan för  
FILIPSBORGSOMRÅDET (Filipsborg 1:3 m fl).

Beslutet har vunnit laga kraft 1990-05-31.

*Eva Olsson*

Eva Olsson

Registrering

Datum

*1991-06-12*

Införing i fastighetsregistret har verkställt

För fastighetsregistermyndigheten

*Kerstin Jellén*

Kopia till:

Fastighetsbildn mynd, Floragatan 14, 952 00 KALIX

Fastighetsregistermyndigheten, LULEÅ,

Planenheten

Akten

- 3 -

Detaljplan för  
 FILIPSBORGSOMRÅDET (Filipsborg 1:3)  
 Kalix kommun, Norrbottens län  
 Alexis Arkitektkontor AB, Luleå 1989-12

## 1. PLANBESKRIVNING

I detaljplanen ingår följande handlingar

- o Grundkarta i skala 1:2000.
- o Plankarta med bestämmelser i skala 1:2000.
- o Denna planbeskrivning.
- o Genomförandebeskrivning.
- o Fastighetsförteckning.

## 2. PLANENS SYFTE

Detaljplaneförslaget utgör en omarbetning av gällande plan p.g.a:

- naturmarksområdet flyttas
- nya hustyper föreslås
- ändring av hushöjder införs
- planbestämmelserna revideras.

## 3. PLANDATA

### 3.1 Lägesbestämning

Planen ligger sydväst om Filipsborg, omedelbart söder om Johannisbergs yrkesskola.

Planen täcker samma område som planlades 1986, med undantag av ett planerat industriområde, närmast Nyborgsvägen.

Planens läge och omfattning framgår av vidstående karta.

### 3.2 Areal

Detaljplanen omfattar totalt en areal om ca 8,4 hektar. All mark omfattas av gällande detaljplan.

### 3.3 Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

## 4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 4.1 Översiktliga planer

En områdesplan utarbetades 1981 över centralortsområdet. Planen är ej antagen. Området ingick ej som bebyggelseområde i områdesplanen.

#### 4.2 Detaljplaner

För området gäller detaljplanen "FILIPSBORGSOMRÅDET" fastställd 1989-06-28.

### 5. **NATURFÖRUTSÄTTNINGAR**

#### 5.1 Mark, terräng och vegetation

Området består av en skogsbeväxt sydöstsuttning som delvis är exploaterad. Vägarna är framdragna och vissa tomter är ianspråktagna. Större delen av markområdet är dock fortfarande oexploaterat. I planens sydöstra del ligger ett myrmarksområde.

#### 5.2 Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena är goda inom planområdet. Omedelbart öster om planområdet är dock grundläggningsförhållandena sämre.

En kompletterande geoteknisk undersökning kan därför erfordras för tomterna närmast åkermarken.

### 6. **PLANENS INNEHÅLL - FÖRÄNDRINGAR**

#### 6.1 Bebyggelseområden

Exploatören önskar få till stånd vissa förändringar i planområdet. Centralt i planområdet är marken avsatt för parkändamål. I området ingår ett transformatorstansområde. I nuvarande detaljplaneförslag föreslås att området flyttas ca 40 m söderut. Omgivande kvartersmark omdisponeras p.g.a åtgärden.

Exploatören önskar även få rätt att uppföra flerbo-stadshus, parhus samt eventuellt också radhus i två våningar. Marklutningarna är ganska stora inom vissa partier i planområdet. Med hänsyn till detta föreskrivs därför att endast sutteränghus får uppföras inom vissa delar av kvartersmarken.

Exploatören har även önskemål att utöka antalet tomtplatser i området. Byggnadsnämnden godtar att ytterligare en tomtplats tillåts på det sydvästra naturmarksområdet. Motivet är att marken är stenbunden och skogen har kalavverkats. Ur miljösynpunkt kan det därför placering godtas. Planområdet omges dessutom av orörd skogsmark, som kan användas för friluftssändamål.

I gällande plan fanns en gemensamhetsanläggning utlagd. Syftet med gemensamhetsanläggningen var att bilda en gemensam gård, ett "gårdstun" där omgivande hus föreslogs placeras runt gården.

I planförslaget utgår gemensamhetsanläggningen p.g.a liten efterfrågan för denna typ av bebyggelseutformning.

I nuvarande planförslag föreslås att parhus, radhus fristående hus och flerfamiljshus integreras. Området får därför en större variation i bebyggelseutformningen eftersom fler hustyper kommer att användas.

#### 6.2.2 Service

Närmaste barnstuga och lm-skola ligger i Rolfs - Grytnäs 2,5 resp 3,5 km från planområdet. Närmaste dagligvaruförsälning ligger i Kalix centrum, förutom en bensinstation i Rolfs, som säljer livsmedel i begränsad omfattning. Skolbussar ombesörjer transportererna för skolbarnen till och från skolan.

#### 6.2.3 Friytor

Två stycken naturmarksområden avsedda för lek redovisas i planen. Planen omgärdas av stora skogsmarksområden, tillgängliga för rekreation och friluftsliv.

#### 6.2.4 Vägar, trafik och parkering

Det befintliga vägnätet förändras ej, frånsett mindre justeringar, beroende på att nuvarande plan har anpassats till den fastighetsbildning som skett i området. För att reducera hastigheten i området, har farthinder i form av gupp, införts i planen.

All parkering avses ske på kvartersmarken.

### 6.3 Teknisk försörjning

#### 6.3.1 Vatten och avlopp

Va-ledningsnätet är framdraget till området. Längs gamla Johannisbergsvägen ligger en befintlig avloppsledning. Avloppledningen berör kvartersmarken nordöst om vägen. För att säkerställa ledningen redovisas i planen ett ledningsområde (u-område).

#### 6.3.2 Värme

Uppvärmningen av bostadshusen sker separat för varje fastighet.

#### 6.3.3 El

Ett transformatorstationsområde redovisas i naturmarken centralt i planområdet. P.g.a att naturmarksområdet omplaceras, måste även detta område flyttas i motsvarande grad.

### 6.4 Administrativa frågor

Kommenen skall inte vara huvudman för de allmänna platserna. (Se genomförandebeskrivning under pkt 1.3).

## 7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats på Alexis Arkitektkontor, Luleå av arkitekt SAR Lennart Alexis och planingenjör Mats Sandqvist.

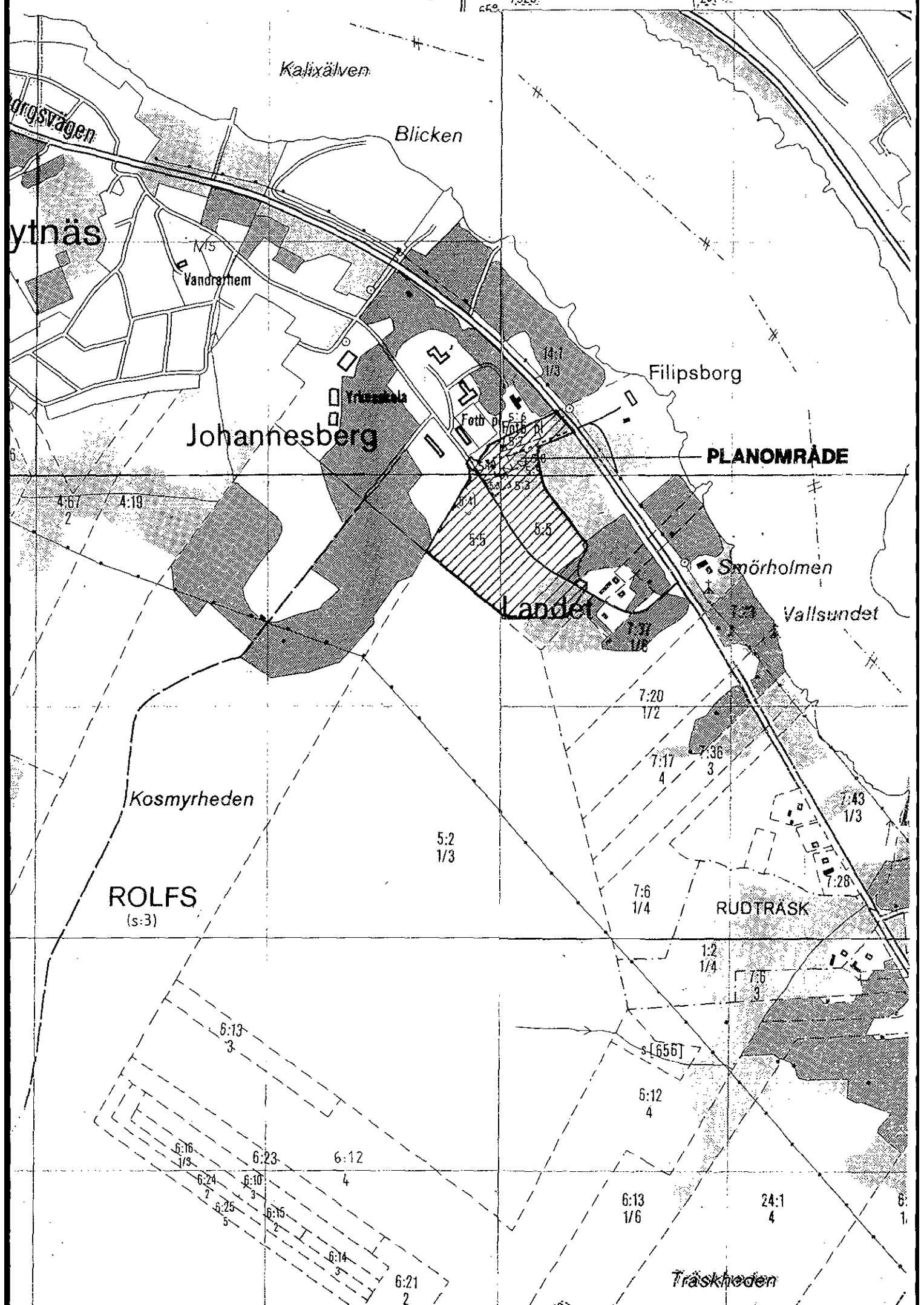
Kommunassistent Lars Johansson har hand om det administrativa handläggandet av planen.

Distriktslantmätare Lars Suo, Kalix Lantmäteridistrikt ansvarar för fastighetsförteckningen och de fastighetsrättsliga frågorna i genomförandebeskrivningen.

## PLANFÖRFATTARE

Lennart Alexis  
Arkitekt SAR

Mats Sandqvist  
Planingenjör



Kalixälven

Blicken

Örnsvägen  
Jyttnäs

Vandrarhem

Johannesberg

Filipborg

PLANOMRÅDE

4:67/2  
4:18

Fotb. p  
Fotb. II

Smörholmen

Lander

Vallsundet

Kosmyrheden

5:2/3

7:20/2

7:17/4

7:36/3

7:43/3

7:28

ROLFS  
(s:3)

RUDTRASK

1:2/4

7:5/3

6:13/3

6:12/4

6:13/6

24:1/4

6:16/3

6:23/3

6:12/4

6:24/2

6:10/3

6:15/2

6:14/3

6:21/2

14:1/2

Åkmyran

Träskheden



Detaljplan för  
FILIPSBORGSOMRÅDET (Filipsborg 1:3)  
Kalix kommun, Norrbottens län  
Alexis Arkitektkontor, Luleå 1989-12

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### 1.1 Tidplan

##### 1.1.1 Planprocessen

Detaljplanen avses handläggas med enkelt förfarande. Samråd med kommunala förvaltningar, statliga organ och allmänheten beräknas ske under december 1989.

Om samtliga godkänner planen kan den vinna laga kraft i början av 1990.

##### 1.1.2 Markförvärv

Exploateringsfastigheten är i privat ägo. Inga nya markförvärv erfordras för att planen skall kunna genomföras.

##### 1.1.3 Teknisk försörjning

El, va och tele är delvis framdraget i området. Tomtplatserna står till förfogande så snart va-nätet är utbyggt och förbindelsepunkt kan anvisas.

##### 1.1.4 Gator

Gatunätet byggs ut etappvis. Exploateringen styrs i första hand till Allévägen och Johannisbergsvägen som redan är färdigställda. Nästa etapp blir troligtvis området sydväst om Johannisbergsvägen.

#### 1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år d.v.s den slutar 2000-12-31. Den medellånga genomförandetiden motiveras med att exploateringsstakten är reglerad i exploateringsavtalet.

#### 1.3 Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för de allmänna platserna.

Huvudmannaskapet för detaljplanen åvilar istället företaget Kalix Elektronik AB. Bolaget äger huvuddelen av det exploateringsbara fastighetsinnehavet inom planen. De förbinder sig att bygga ut va och gatunätet i området.

Mellan bolaget och Kalix kommun har träffats ett exploateringsavtal som bl a innebär att kommunen övertar gatumark med gator och underhållet av dessa, sedan gator och vatten- och avloppssystem anlagts på avsett sätt.

Denna åtgärd torde dock kräva en framtida planändring eftersom kommunalt huvudmannaskap skall införas.

Kalix Elverk AB ansvarar för eldistributionen i området, och televerket ansvarar för teleförsörjningen.

Kalix Lantmäteridistrikt ansvarar för fastighetsbildningen i kommunen.

## 2. FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### 2.1 Fastighetsbildning

Planen berör 11 st registerfastigheter där Filipborg 1:3 utgör exploateringsfastigheten.

Inom kvartersmark i den befintliga planen har avstyckats ett antal bostadstomter av vilka flertalet numera har enskilda ägare. Inom kvarter avsedda för friliggande enfamiljshus återstår att nybilda ett tjugotal bostadstomter. I kvarter avsedda för parhusbebyggelse nybildas en eller flera tomter beroende på om enskilda fastigheter kommer att överlåtas eller om bostadsrättsupplåtelse kommer att ske.

Filipborg 1:10 utgör en fastighet som är delbar varför en tomt kan avstyckas från fastigheten.

Filipborg 1:2 skall anpassas till planen genom fastighetsreglering. Åtgärden innebär att fastigheten tillförs ett område från Filipborg 1:3 samt att ett mindre område överförs i motsatt riktning.

Genom planområdet löper en för Rolfs skifteslag samfällad väg som i samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder skall överföras till omgivande kvarters- och allmänplatsmark.

Med anledning av exploateringsavtalet skall all gatumark jämte naturområden och mark avsedd för transformatorstationer överföras genom fastighetsreglering till kommunens fastighetsinnehav från exploateringsfastigheten Filipborg 1:3, när området är färdigexploaterat.

### 2.2 Fastighetekonomiska frågor

Den av planläggningen berörda kvartersmarken antar i den mån marken ej redan tidigare utgör kvartersmark i nuvarande plan, gällande råtomtmarksvärde för området. Detta motsvarar prisnivån 40-50 kr/kvm. Till dessa kostnader kommer kostnaden för va-anslutning och fastighetsbildning.

Mark som avsatts för gator och naturområden torde enligt exploateringsavtal, avstås utan ersättning för marken.

Fastighetsbildningskostnaderna uppgår till i allmänhet drygt 9000 kr/avstyckad tomt. Fastighetsbildningskostnaden för överföring av allmänplatsmark till kommunalt innehav tidersättningsdebiteras. Kostnaden för anpassning av Filipborg 1:2 till planen blir ca 9000 kr. Därest åtgärderna görs i samma förrättning som överföringen av gatumark m m kan kostnaden bli lägre.

3. **EKONOMISKA FRÅGOR**

Exploateringskostnaderna täcks helt av exploitören. För kommunen uppstår kostnader i samband med övertagandet av huvudmannskapet i området. Kommunen får då stå för drift och underhållskostnader av gator och va-anläggningar. Någon exploateringskalkyl finns ej upprättad.

4. **TEKNISKA FRÅGOR**

Nybyggnadskarta erfordras vid bygglovansökan.

5. **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Distriktlantmätare Lars Suo har författat de fastighetsrättsliga frågorna i denna genomförandebeskrivning.

PLANFÖRFATTARE

Lennart Alexis  
Arkitekt SAR

Mats Sandqvist  
Planingenjör