



Akt nr:
25 - P92 / 24

AU\$25-P92/24

Upprättade år 1992	Dnr 2023-2599-92
Ärende Detaljplan för GRYTNAS SÖDRA	
Registerområde Kalix	
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 dyligt.

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

..... 33 numrerade sidor

..... — inneliggande karta

..... / annan karta *ps*



LÄNSSTYRELSEN
I NORRBOTTENS LÄN

- 3 -
P1992/24
LAGAKRAFTBEVIS

1992-02-26

2023-2599-92

Kommunfullmäktige i Kalix kommun
952 81 KALIX

Kommunfullmäktige har 1991-12-18 antagit detaljplan för
GRYTNÄS SÖDRA.

Beslutet har vunnit laga kraft 1992-02-21.

Eva Olsson
Eva Olsson

Registrering

Datum

1992-08-19

Införing i fastighetsregistret har verk-
ställt

för fastighetsregistermyndigheten

Christine Westman

Kopia till:

Fastighetsbildn mynd, Floragatan 14, 952 33 KALIX
Fastighetsregistermyndigheten, LULEÅ
Byggnadsnämnden, 952 81 KALIX
Planenheten
Akten

Länsstyrelsen	Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
Plan- och kulturmiljöenheten	951 86 Luleå	Stationsgatan 5	0920-960 00	0920-284 11	3 51 95-7

Detaljplan för
GRYTNÄS SÖDRA
Kalix kommun, Norrbottens län
Alexis Arkitektkontor AB, Luleå 1991-04

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Planens fullständiga handlingar omfattar:

- o Grundkarta
- o Plankarta med bestämmelser
- o Denna planbeskrivning.
- o Genomförandebeskrivning.
- o Fastighetsförteckning.
- o Samrådsredogörelse.

2. PLANENS SYFTE

Planens syfte är att frigöra ny bostadsmark för fristående villabebyggelse och grupphusbebyggelse i parhus, radhus eller fristående småhus. Planen redovisar 15 st nya villatomter för fristående småhus i väster och kvartersmark för grupphusbebyggelse i östra delen av planområdet.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger mellan Grytnäs bostadsområde i norr och den nyanlagda golfbanan i söder. I öster angränsar planområdet till Johannisbergs Yrkesskola. Planområdets läge och omfattning framgår av plankartans översikt.

Planområdet ansluter i norr, öster och söder mot gällande detaljplaneområden.

3.2 Areal

Planområdets areal uppgår till 8,5 hektar. Huvuddelen av marken har ej tidigare varit detaljplanlagd. Endast ett mindre område i norr omfattas av detaljplan.

3.3 Markägoförhållanden

Förutom det samfällda diket äger kommunen all råmark i området. Kommunen har genom ett markbytesavtal överlåtit den östra delen av området till en privat exploator.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Översiktliga planer

I Kalix översiktplan ingår marken i centralortens bebyggelseområde. Det berörda markområdet redovisas som ett framtida expansionsområde för småhusbebyggelse.

4.2 Detaljplaner

Huvuddelen av marken är ej tidigare detaljplanelagd. I norr berörs dock två små markområden av följande detaljplaner:

- Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för GRYTNÄS (Rolfs 4:8 m fl) fastställd 1976-02-13.
- Detaljplan för del av GRYTNÄS vilken vann laga kraft 1988-10-16.

5. NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Mark och vegetation

I östra delen av planområdet ligger en barrskogsbevuxen moränås med ett mindre höjdparti i söder. Åsbildningen begränsar bostadsområdets utbredning i sidled. I väster planar marken ut. Centralt genom området löper ett stort dike som avvattnar den f d åkermarken i söder.

Söder och öster ligger den nyanlagda golfbanan på f d åkermark och skogsmark. För att åstadkomma en visuell avskärmning mellan bostadsbebyggelsen och golfbanan föreslås att befintlig skog skall behållas mot öster.

5.2 Geotekniska förhållanden

Provborrhningar har utförts i området. Resultatet visar att grundläggning kan ske på normalt sätt på moränåsen och i den västra och norra delen av planområdet. Vid diket och i söder ökar dock avståndet ner till fast botten varför dessa områden har undantagits från bebyggelse.

5.3 Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända inom området.

6. PLANENS INNEHÅLL - FÖRÄNDRINGAR

6.1 Bebyggelseområde

Planen redovisar två stycken bostadsgrupper på ömse sidor om ett stort samfällt dike som löper i nord-sydlig riktning genom området.

I västra delen redovisas en bostadsslinga med 15 st bostadstomter avsedda för fristående egnahemsbebyggelser. Tomtstorleken uppgår till ca 900 m², varav 180 m² maximalt får bebyggas.

Detta område ligger i kommunens ägo och tomterna kommer att fördelas till dem som står i tomtkön.

Den östra delen har förvärvats av Kalix Elektronik AB / Sangis Hus AB och skall bebyggas med småhus från husfabriken.

Det är idag ej fastlagt vilka hustyper som kommer att användas i området. Detta styrs helt av rådande marknadssituation.

Planen medger därför ett öppet byggnadssätt vilket innebär att kvartersmarken får bebyggas med såväl friliggande småhus, parhus eller radhus.

Området kommer att exploateras i privat regi och bostäderna kommer preliminärt att upplåtas med bostadsrätt.

I planbestämmelserna begränsas byggnadsarean till 25 respektive 30% av fastighetsarean. Byggnadshöjden begränsas till två våningar för att möjliggöra radhusbebyggelse. Största tillåtna bruttoarea per tomtplats begränsas till 200 kvadratmeter.

6.2 Offentlig service

Låg, mellan och högstadieskola finns i Innanbäcken ca 2 km nordväst om planområdet.

En ny barnstuga med tre avdelningar är planerad omedelbart norr om planområdet.

En nyuppförd vårdcentral är belägen i Grytnäs ca 1 km nordväst om planområdet.

6.3 Komersiell service

En livsmedelsbutik är under uppförande i Rolf - Grytnäs ca 1 km nordväst om bostadsområdet. En bensinstation med ett begränsat livsmedelssortiment finns även i Rolf - Grytnäs.

6.4 Friytor

6.4.1 Lek och rekreation

Två stycken lekplatser föreslås i området, placerade centralt i respektive bostadsgrupp.

Närmaste bollplan är belägen inom Johannisbergsområdet ca 400 meter öster om planområdet. Golfbanan ligger omedelbart söder om bostadsområdet.

6.4.2 Naturmiljö

En odlingsväg går från Johannisbergs yrkesskola i sydöstlig riktning genom golfbaneområdet. De boende kan nå orörda skogsområden i sydväst via denna väg. Golfbanan är även allemansrättslig tillgänglig vintertid.

6.5 Gator och trafik

6.5.1 Gatunät

En ny matarled planeras att anläggas runt det befintliga bostadsområdet i Grytnäs och anslutas mot Pålängenvägen vid vårdcentralen. I planförslaget redovisas första etappen av denna matarled fram till det nya bostadsområdet. Huvudgatan avslutas med en vändplats som samtidigt kan fungera som busshållplats för skolbussarna.

Denna gata kommer även framledes att trafikmata ett kommande bostadsområde väster om nuvarande område. I syfte att upprätthålla en god trafikstandard kommer därför inga direktutfarter från enskilda fastigheter att tillåtas mot vägen.

I planen redovisas del av denna väg som en huvudgata, med en dimensionerad hastighet av 50 km/tim.

De båda lokalgatorna (bostadsgatorna) ansluts mot vägen. Den västra gatan utformas som en gatuslinga, medan den östra vägen förgrenar sig och avslutas med vändplatser vid respektive gata.

6.5.2 Gång- och cykelnät

De båda bostadsgrupperna förbinds med en gång- och cykelväg. GC-vägar förbinder även de nya bostadsområdet med gamla Grytnäs.

Mellan den planerade barnstugan i norr och det nya bostadsområdet, redovisas även två gångförbindelser.

Från lokalgatans vändplats i södra delen av planområdet, föreslås en gång- och cykelväg ner till odlingsvägen inom golfbaneområdet.

6.5.3 Parkering

All parkering avses ske inom kvartersmarken.

6.6 Teknisk försörjning

6.6.1 Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsnetet kommer att byggas ut inom området och anslutas till det kommunala va-ledningsnetet. Avloppet kan avledas via självfall och anslutas till en avloppsbrunn belägen vid Bäckvägen i Grytnäs, norr om planområdet.

6.6.2 Värme

Inga gemensamma uppvärmningsanordningar planeras. Varje fastighetsägare får själv välja uppvärmningssystem.

6.6.3 El

En transformatorstation skall uppföras centralt i bostadsområdet. Mark reserveras för denna anläggning.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Planeringsingenjör Börje Isaksson, Kalix kommun har bistått med de tekniska utredningar som ligger till grund för planutformningen.

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

Distriktlantmätare Lars Suo, Kalix Lantmäteridistrikt ansvarar för grundkartan, fastighetsförteckningen och den fastighetsrättsliga utredningen i genomförandebeskrivningen.

PLANFÖRFATTARE

Lennart Alexis
Arkitekt SAR

Mats Sandqvist
Planingenjör

Detaljplan för
GRYTNÄS SÖDRA
Kalix kommun, Norrbottens län
Alexis Arkitektkontor AB, Luleå 1991-04

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

1.1.1 Planprocessen

Planen avses att handläggas med normalt förfarande. Samråd med kommunala förvaltningar, statliga organ och allmänheten beräknas pågå under perioden april/maj. Planen kan därefter ställas ut under tre veckor och antas av fullmäktige i oktober. Om inga överklagningar inkommer mot planen kan den vinna laga kraft i november 1991.

1.1.2 Markförvärv

Den västra delen av planområdet ägs av kommunen och den östra delen har genom ett bytesavtal överlåtits till en privat exploatör. Inga markförvärv erfordras för planens genomförande.

1.1.3 Vägar, va, teknisk försörjning

Utbyggnader av vägar och va till det privatägda området skall regleras via ett exploateringsavtal se pkt 1.3.

Utbyggnaden av vägar och va till detta området kan påbörjas hösten 1991.

Det är idag osäkert när den kommunala marken i väster avses att exploateras. Efterfrågan på tomtmark styr tidpunkten för byggstarten här. El, tele, va och gatubelysningen samordnas med gatuutbyggnaden.

1.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år, efter det datum planen har vunnit laga kraft. Den medellånga genomförandetiden motiveras med att exploateringen inom det kommunala bostadsområdet ej är omedelbart förestående.

1.3 Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen. Det åligger då normalt kommunen att anlägga vägar, va samt ställa iordning natur och lekplatser i området. I denna plan skall emellertid ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och den privata exploatören, berörande den östra delen av planområdet.

I avtalet skall kostnader och ansvarsfördelning regleras mellan parterna beträffande utbyggnaden av lokal-gator, va och övriga allmänna platser, jämte tidpunkter för ett kommunalt övertagande av marken och anläggningarna. Detta avtal måste upprättas innan planen antas av fullmäktige.

De kommunala bostadstomterna kommer att överlåtas med full äganderätt. Kalix Elektronik AB avser däremot att uppföra småhus med bostadsrättsupplåtelse.

Huvudgatans utförande är en kommunal angelägenhet. Kommunen har för tillfället ej behov av att bygga ut gatan.

Gatan behövs däremot för trafikförsörjningen till det privatägda bostadsområdet. Om den privata exploatören önskar exploatera området innan vägen är framdragen, får vägutbyggnaden ske i privat regi. Ansvars- och kostnadsfördelning i en sådan situation finns reglerat i ett markbytesavtal mellan parterna. Kalix Elektronik skall enligt avtalet för kommunens räkning, bygga ut huvudgatan i form av en enkel grusväg fram till det privatägda området. När kommunen bygger resterande del av leden skall bolaget ersättas med de nedlagda kostnaderna för vägutbyggnaden, jämte index.

Kalix Elverk AB ansvarar för eldistributionen, medan Televerket ansvarar för utbyggnaden av telenätet till området.

Fastighetsbildningsfrågorna i kommunen handläggs av Kalix Lantmäteridistrikt.

Kommunens tekniska kontor ansvarar för utbyggnaden av va och gator i den västra delen av planområdet medan den privata exploatören ansvarar för den östra delen.

Statliga bostadslån förmedlas via kommunens låneorgan.

Bygglov söks hos byggnadsnämnden i Kalix.

2. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Det fastighetsrättsliga genomförandet av planen innebär att berörd samfällid mark, som utgörs av dike, överförs till kommunens innehav genom fastighetsreglering. Det område som skall exploateras privat skall avskiljas genom avstyckning från Grytnäs 2:1 alternativt överförs genom fastighetsreglering till exploatörens fastighetsinnehav.

I övrigt genomförs planen genom avstyckning av tomtplatser för fristående hus. I den mån den östra delen skall upplåtas i form av bostadsrätter kan styckningslotterna omfatta hela kvarter.

Lekplatserna i respektive bostadsgrupp skall utlåtas som gemensamhetsanläggning för de boende i området. Till gemensamhetsanläggningen knyts varje fastighet som har nytta av anläggningen. Fastighetsägarna får själva utrusta och ställa i ordning lekplatserna för avsett ändamål.

Fastighetsregleringen för överföringen av den samfällda marken till kommunens innehav bör aktualiseras före planens antagande.

3. **EKONOMISKA FRÅGOR**

En preliminär kostnadskalkyl ger följande exploateringskostnader.

Område A (Västra delen)
Kommunen

Gator inkl belysning	650 000,-
Vatten och Avlopps- anläggningar	600 000,-
	<hr/>
	1 250 000 kr

Matarled, Huvudgata inkl belysning	1 200 000 kr
	<hr/>
	2 450 000 kr

Område B (Östra delen)
Kalix Elektronik/Sangis Hus AB

Gator inkl belysning	750 000,-
Vatten och Avlopps- anläggningar	700 000,-
	<hr/>
	1 450 000 kr

TOTALT	3 900 000 kr
--------	--------------

4. **TEKNISKA FRÅGOR**

Nybyggnadskarta erfordras vid bygglovansökan.

5. **MEEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Lars Suo, Kalix Lantmäteri distrikt har utrett fastighetsbildningsfrågorna.

Börje Isaksson, Kalix kommun har upprättat planens ekonomiska utredning.

PLANFÖRFATTARE

Lennart Alexis
Arkitekt SAR

Mats Sandqvist
Planingenjör