



**Akt nr:**  
**2514 - P07 / 11**

\*AU\$2514-P07/11\*

Upprättade år 2007	Ärendenummer BD071063
Ärende Detaljplan för del av kv Manhem (Manhem 8 och Manhem 9).	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

.../... band

..15... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

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

**2514-P07/11**

# DETALJPLAN FÖR DEL AV KV MANHEM

(Manhem 8 och Manhem 9)

Kalix kommun  
Norrbottens län

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

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

### Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Manhem 8 och 9 är bebyggt med två äldre bostadshus och en kontorsbyggnad. Området ligger centralt i Kalix. Planens huvudsyfte är att pröva möjligheterna att förtäta området genom att medge ökade byggrätter för att möjliggöra uppförande av radhus i området.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Planområdet berör inga riksintressen enligt miljöbalken. Planens genomförande innebär inte att miljökvalitetsnormer överskrids. Området ligger i ett tätbebyggt område och inga områden med naturvärden eller naturintressen kommer att beröras.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i den östra delen av kvarteret Manhem, ca 700 meter öster om Kalix centrum. I norr ligger Centrumvägen som är huvudgatan genom Kalix. Norr om Centrumvägen ligger sjukhuset och Manhemskolan.

### Areal

Planområdet omfattar ca 0,37 hektar mark.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna AB Nivi äger fastigheterna Manhem 8 och 9. Fastighetsbolaget ägs av Byggmästare SA Englund.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

### Översiktlig plan

En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kalix tätort antogs 1997. Inom tätortsområdet prioriteras generellt tillkomsten av ny bebyggelse. För östra delen av kv Manhem finns inga särskilda rekommendationer angående förändrad markanvändning. En-/ tvåfamiljshus och flerbostadshus redovisas som nuvarande markanvändning.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan för Manhem 9 och 10 vann laga kraft 1991-12-09.

Detaljplan för Manhem 8 vann laga kraft 1961-08-10.

### Miljöbedömning

Kalix kommun bedömer att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet. De främsta argumenten för detta är följande: Byggprojektet förväntas inte påverka miljön i negativ riktning. Inga riksintressen eller natur- och kulturmiljöintressen berörs. Miljömålen kommer inte att påverkas negativt. Projektet bedöms inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Länsstyrelsens anser inte att genomförandet av planförslaget innebär betydande miljöpåverkan.

### Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden har beslutat medge att ny detaljplan för del av Kv Manhem (Manhem 8, del av 9) får upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur, geoteknik

Centrumvägen i norr kännetecknas av en större genomfartsled kantad med stora husvolym, medan Backgatan i öster är mer som en mindre trädgårdsgata med egnahemsbebyggelse. I norra delen vid fastigheten Manhem 8 har gatan en grön och lummig karaktär omgiven av stora björkar och vitmålad staket som avgränsar gaturummet. Fastigheten Manhem 9 är mer avskalad på vegetation mot gatan. Från Centrumvägen går Backgatan i en svag båge söderut runt det ovalformade kvarteret. Gaturummet känns väl slutet, vilket uppmanar till låga hastigheter för bilarna som trafikerar gatan. Vid nyexploatering bör stor hänsyn tas till björkarna närmast Backgatan. Även övriga träd bör skyddas för att i möjligaste mån bibehålla den gröna och lummiga karaktären i området.

Marken inom området består av moränmark som sluttar svagt söderut. Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda och påverkar inte placeringen av nyttillkommande bebyggelse.



## **Bebyggelseområden**

### **Bostäder**

Fastigheterna Manhem 8 och 9 är bebyggda med 1 ½ plans villor uppförda på 1940-talet. På Manhem 9 finns även en kontorsbyggnad på den inre delen av tomten. Byggnaderna förefaller vara i gott skick.

Söder om planområdet uppfördes nya bostadshus i början av 1990-talet. Bostäderna består av en- och tvåvånings radhus med träfasader. Entréerna är riktade in mot gården.

Englunds avser att uppföra nya radhus på östra delen av fastigheten Manhem 8 och 9. En förtätning av befintlig bebyggelse är motiverad med hänsyn till det centrala läget i Kalix. Tre nya radhus med sammanlagt nio bostadslägenheter kan byggas inom området. Samtliga nya byggnader kan få tillgång till en egen mindre uteplats i solbelyst läge.

Radhusen placeras närmast Backgatan i öster. Byggnaderna får uppföras till två våningars höjd med en begränsning av taklutningen till högst 30 procent. Angränsande bostäder söderut på fastigheten Manhem 10 har motsvarande skala och utformning. Den nytillkommande bebyggelsen bör stå i samklang med angränsande bostadsbebyggelse på fastigheten Manhem 10, söder om planområdet. Området närmast gatan ska lämnas fritt från bebyggelse för att bibehålla trädgårdsstadens karaktär i området mot gatan.

Planen utformas som en flexibel plan som inte låser fast placeringen av bebyggelsen i området. Vid nybyggnad ska dock byggnaden längst norrut placeras med långsidan mot Centrumvägen, enligt planillustrationen. I planbestämmelserna redovisas högsta tillåtna byggnadsarea inom respektive område, vilket medför att tre bostadshus kan uppföras inom den östra delen av planområdet. Inom den västra delen begränsas högsta tillåtna byggnadsarea till 500 m<sup>2</sup>. Detta ger möjligheter till mindre tillbyggnader utöver befintlig bebyggelse, tex carport.

### **Offentlig och kommersiell service**

Eftersom området ligger centralt i Kalix är servicen i form av skolor, förskolor, livsmedelsbutiker mm, väl tillgodosett inom närområdet. En sim- och sporthall ligger endast 300 meter öster om planområdet.

### **Friytor**

Planen utformas som en flexibel plan med möjlighet att bygga tre radhus på redovisad bostadsmark inom Manhem 8 och 9. Om byggrätten utnyttjas till fullo blir tillgången till friytor begränsad inom bostadsområdet.

### **Trafik, parkering**

Infarten till området sker från Backgatan i öster. All parkering ska ske inom kvartersmark. Enligt kommunens parkeringsnorm (FÖP 1997) gäller följande riktlinjer.

Antal bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta:

Bostäder: 8+2 (boende + besökare)

Kontor: 18+4 (kunder + anställda)

Syftet med den utökade byggrätten på den västra delen av planområdet, betecknad Kontor och Bostäder (KB) är att möjliggöra byggande av carport eller garage gemensamt för hela bostadsområdet. Detta skulle innebära bättre tillgång till friytor för utevistelse på den östra

delen av planområdet. Det vore också fördelaktigt om infarten till Manhem 10 kan anslutas till Manhem 9 norrut, öster om befintligt garage, för att få en bättre trafiklösning inne i det nya bostadsområdet. Planen går dock att genomföra med in- och utfart från Manhem 8.

### Störningar

Planområdet gränsar till Centrumvägen, som är en genomfartsled med mycket trafik. Biltrafiken orsakar buller och luftföroreningar. Kalix kommun bedömer att fordonsmängden på Centrumvägen uppgår till ca 8000 fordon per dag. Detta motsvarar ca 88 dBA beräknat i maximal bullernivå.

Ljudnivåerna kan variera mycket under dygnet, beroende på trafikfrekvensen. Den viktigaste faktorn är avståndet mellan gatan och bostadshuset. Beslutade riktvärden för trafikbuller mot nybyggnation bostäder redovisas nedan:

Högsta bullernivå dBA

	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45
Utomhus vid uteplats	55	70

För att säkerställa att riktvärdena för inomhusbuller underskrids införs planbestämmelser som anger att fasader som vetter mot Centrumvägen ska dämpa minst 43 dB(A) maximalnivå vid nybyggnation. Riktvärdet 45 dB(A) maximalnivå inomhus kan då upprätthållas.

### Teknisk försörjning

Kommunalt vatten, avlopp och fjärrvärme ligger i angränsande gatumark. Uppvärmning sker lämpligen genom anslutning till fjärrvärmenätet.

### 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.

### REVIDERING

Planen har handlagt med enkelt planförfarande. Efter avslutad remissomgång har planen reviderats. Den högsta tillåtna byggnadsarean inom planområdets östra del har minskats från 750 till 500 kvadratmeter vilket är en anpassning till förändringar i planredovisningen och i linje med planens syfte. På den västra delen har våningstalet sänks från två till en våningar. Minskningen av våningstal och högsta tillåtna byggnadsarean innebär ingen förändring av möjligheten att bygga enligt planerade intentioner.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad oktober 2006

Reviderad 2006-11-27

Planförfattare: Mats Sandqvist  
Fysisk planerare

Annika Ohls  
Samhällsplanerare

# DETALJPLAN FÖR DEL AV KV MANHEM

(Manhem 8 och Manhem 9)

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

#### Planprocessen, Tidplan

Detaljplanen avses att handläggas enligt reglerna för s.k enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28§. Det enkla planförfarandet innebär att samrådet sker direkt via brevutskick till sakägarkretsen, myndigheter och övriga som har ett väsentligt intresse av planförslaget.

Plan och Miljönämnden i Kalix har delegationsrätt att anta planer som handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd med kommunala organ, statliga myndigheter, intressorganisationer samt berörda grannar kommer att ske under januari månad. Remisstiden vid enkelt förfarande är normalt två veckor.

De som är tveksamma eller har invändningar mot planen, skall därför inkomma med skriftliga synpunkter inom två veckor från det datum detaljplanehandlingarna delges vederbörande. Om inga erinringar inkommer mot planen kan den antas av Plan och Miljönämnden den 12 december 2006.

Planen vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs givetvis handläggningstiden.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det datum som planen har vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning Huvudman

Fastighetsägaren SA Englunds ansvar för all nybyggnation inom området. Planen innehåller inga allmänna platser, men kommunen är huvudman för angränsande gator samt vatten och avloppsnätet.



## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Planen innehåller två fastigheter Manhem 8 och Manhem 9 som ligger i en ägares hand. Planen medger att dessa fastigheter kan sammanläggas till en fastighet eller att en ombildning av fastighetsindelningen kan ske genom fastighetsreglering, så att en västlig och en östlig fastighet bildas motsvarande KB-området respektive B-området på plankartan. Om en sådan fastighetsreglering sker krävs servitut för att lösa infarten till det inre KB-området. Ett y-område redovisas i planen som anger att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Detta y-område kan säkerställas genom bildande av servitut i lantmäteriförrättning.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Fastighetsägaren SA Englund bekostar upprättande av detaljplanen och alla övriga kostnader som uppstår vid byggnationen.

## **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.

## **REVIDERING**

Planen har handlagt med enkelt planförfarande. Efter avslutad remissomgång har planen reviderats. Den högsta tillåtna byggnadsarean inom planområdets östra del har minskats från 750 till 500 kvadratmeter vilket är en anpassning till förändringar i planredovisningen och i linje med planens syfte. På den västra delen har våningstalet sänkts från två till en våningar. Minskningen av våningstal och högsta tillåtna byggnadsarea innebär ingen förändring av möjligheten att bygga enligt planerade intentioner.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad oktober 2006

Reviderad 2006-11-27

Planförfattare:

Mats Sandqvist  
Fysisk planerare

Annika Ohls  
Samhällsplanerare