



**Akt nr:**  
**2514 - P07 / 2**

\*AU\$2514-P07/2\*

Upprättade år 2007	Ärendenummer BD0753
Ärende Detaljplan för Tor 1, Oden 14 m fl.	
Kommun Kalix	
Lön Norrbotten	

Till akten hör

...../.... band

...17... numrerade sidor

.....<sup>—</sup>..... inneliggande kartor

...../..... andra kartor *pm*

**2514-P07/2**



KALIX KOMMUN

## **Detaljplan för fastigheterna Tor 1, Oden 14 m.fl. Kalix kommun, Norrbottens län**

### **PLANBESKRIVNING**

#### **HANDLINGAR**

Planförslaget redovisas på följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Plankartan med bestämmelser blir juridiskt bindande efter antagande.

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Fastigheterna Tor 1 och Oden 14 är bebyggda med flerbostadshus. Fastigheterna ägs av en bostadsrättsförening.

I anslutning till fastigheterna finns parkeringsplatser anlagda. Planförslaget syftar till att medge byggrätt för carportar över dessa parkeringsplatser. Befintliga parkeringsplatser är till viss del anlagda på allmän plats (Rammelbergstorg). Detta område föreslås övergå till kvartersmark så att marken kan överföras till föreningens ägo.

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

Planområdet berör inga riksintressen.

#### **PLANDATA**

Planområdet är beläget inom Kalix tätort, ca 500 meter nordost om Kalix centrum.

Planområdet omfattar fastigheterna Tor 1 och Oden 14 som är i bostadsrättsföreningen Odens ägo samt del av fastigheterna Kalix 3:25, Kalix 3:47 och Kalix 4:11 som ägs av Kalix kommun. Planområdets areal uppgår till ca 1,5 ha.

#### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

För området gäller detaljplan (stadsplan) för Kalix, delen Furuhed, fastställd 1964-08-20. Fastigheterna Tor 1 och Oden 14 är bebyggda i enlighet med detaljplanen.

Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för Kalix tätortsområde. Översiktsplanen redovisar Flerbostadshus samt gata/ torg för den del av Rammelbergstorg som föreslås övergå till kvartersmark.



**KALIX KOMMUN**

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

**Natur**

Inom planområdet uppfördes tre flerbostadshus under 1950-talet. På Tor 1 finns en gård som begränsas av de vinkelställda bostadshusen, Rammelbergsvägen och Valhallavägen. Gården är gräsbevuxen med inslag av tallar. Gården är viktig för boendemiljön och får därför inte nyttjas för parkering. I planområdets norra del föreslås ett område som i gällande plan är gata eller torg övergå till naturområde .

**Bebyggelseområde**

Området är bebyggt med flerbostadshus i tre våningar i enlighet med gällande plan. Planförslaget medger endast nya byggrätter för uthus och garage/carportar.

**Gator och trafik**

Bostadsfastigheterna angränsar till Rammelbergsvägen och Valhallavägen. Flera utfarter finns mot dessa gator. Då området redan är bebyggt föreslås inga regleringar av befintliga utfarterna.

**Parkeringsplatser**

Befintliga parkeringsplatser finns i anslutning till respektive hus. På fastigheten Oden 14 finns en mindre garagelänga för 6 bilar. Efter genomförda åtgärder kommer föreningen att förfoga över 68 parkeringsplatser, varav 38 under tak.

Byggrätten för uthus och garage/carportar är i planförslaget något mer omfattande än vad föreningen avser att bebygga i dagsläget. Detta för att föreningen skall ha en möjlighet att utöka antalet garage/carportar om ett sådant behov skulle uppstå, utan att en ny detaljplan behöver upprättas.

Parkeringsnormen för Kalix anger att det för bostäder behövs 10 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta. Total våningsyta uppgår till ca 6000 m<sup>2</sup> vilket innebär att 60 parkeringsplatser behövs för området. I behovet ingår både boende och besökare. Behovet är därmed uppfyllt.

**Teknisk försörjning**

Kommunens vatten och avloppsledningar är nedlagda i Valhallavägen. Fastigheterna är anslutna med servisedningar.

**Avfall**

Ett källsorteringshus finns på gården på Tor 1. Huset betjänar både Tor 1 och Oden 14.

**Administrativa frågor**

I planförslaget föreslås användningen av ett område av Kalix 4:11 förändras från allmän platsmark till kvartersmark. För planens ändamålsenliga genomförande bör detta område överföras till Oden 14. Till Tor 1 bör del av fastigheterna Kalix 3:25 och 3:47 överföras.



KALIX KOMMUN

### Miljökonsekvenser

Genomförandet av detaljplanen får inte sådana konsekvenser för miljön att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Behovsbedömningen finns tillgänglig på Kalix kommun.

### Konsekvenser av avvikelsen från den fördjupade översiktsplanen

Planförslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen antagen 1997 som redovisar gata/torg för den del av Rammelbergstorg som föreslås överföras till kvartersmark. Översiktsplanen är inte ett bindande, utan redovisar kommunens intentioner beträffande användningen av den aktuella marken.

Det aktuella markområdet har sedan flerbostadshusen byggdes nyttjats för parkering. Konsekvensen av planförslaget blir därmed att översiktsplanens intentioner inte kommer att genomföras för detta avgränsade område. I stället blir nuvarande användning legaliserad. Vid en samlad bedömning skulle ett genomförande av översiktsplanen få negativa konsekvenser då det skulle vara svårt att klara parkeringsbehovet inom den egna fastigheten Oden 14.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH MYNDIGHETER

Planförslaget har upprättats i samverkan med plan- och miljönämnden.

Lantmäterimyndigheten i Kalix har utarbetat grundkarta och fastighetsförteckning.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN  
UPPRÄTTAD 2006-03-30

PLANFÖRFATTARE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David Lanthén'.

David Lanthén  
Planeringschef



KALIX KOMMUN

## **Detaljplan för fastigheterna Tor 1, Oden 14 m.fl. Kalix kommun, Norrbottens län**

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Handläggning**

Planförslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen beträffande Rammelbergstorg som föreslås övergå till kvartersmark. De tillkommande byggrätternä för uthus och garage/carport måste anses vara av begränsad betydelse.

Planförslaget kan inte heller anses vara av intresse för allmänheten.

Att tillämpa enkelt planförfarande för att legalisera en 50-årig användning måste anses vara proportionerligt i förhållande konsekvenserna av planförslaget.

Kommunen avser därför tillämpa enkelt planförfarande även om formell grund saknas för det enligt PBL 5 kap. 28§.

##### **Tidplan**

Samråd beräknas pågå under mars/ april. Planen kan tidigast antas av plan- och miljönämnden 9 maj 2006. Om inga överklagningar inkommer vinner planen laga kraft cirka en månad efter antagandet.

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden förutsätts att detaljplanen inte ändras eller upphävs. Om detta ändå sker har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada man kan komma att åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla med den skillnaden att skadeståndsanspråk inte kan resas mot kommunen om planen då skulle ändras eller upphävas.

##### **Huvudmannaskap**

Huvudmannaskapet för kvartersmark är enskilt. Bostadsrättsföreningen bekostar byggande av carportar och garage.

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet.

Huvudmannaskapet innebär att kommunen är skyldig att ansvara för anläggande, drift och underhåll av vatten och avlopp, lokalgator och naturmark.



**KALIX KOMMUN**

**FASTIGHETSRRÄTSLIG FRÅGOR**

I planförslaget föreslås användningen av ett område av Kalix 4:11 förändras från allmän platsmark till kvartersmark. För planens ändamålsenliga genomförande bör detta område överföras till Oden 14. Till Tor 1 bör del av fastigheterna Kalix 3:25 och 3:47 överföras.

Fastighetsreglering söks hos lantmäterimyndigheten i Norrbottens län.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Del av fastigheterna Kalix 4:11, 3:25 och 3:47 som är i kommunens ägo kommer att försäljas till brf. Oden. Köparen svarar för fastighetsbildnings och lagfartskostnader. Kostnad för upprättande av planförslaget kommer att uttagas i enlighet med kommunfullmäktiges antagna taxa.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH MYNDIGHETER**

Planförslaget har upprättats i samverkan med plan- och miljönämnden.

Lantmäterimyndigheten i Kalix har utarbetat grundkarta och fastighetsförteckning.

**TEKNISKA FÖRVALTNINGEN**  
UPPRÄTTAD 2006-03-30

**PLANFÖRFATTARE**

David Lanthén  
Planeringschef