

Akt nr:
2514 - P07 / 9

AU\$2514-P07/9

Upprättade år 2007	Ärendenummer BD071061
Ärende Detaljplan för del av kv Manhem (Manhem 3).	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

...1... band...15... numrerade sidor...—... inneliggande kartor...1... andra kartor *PS***2514-P07/9**

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV. MANHEM MANHEM 3

Kalix kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, illustration, gällande plan och översiktskarta. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning i kvarteret i form av ett nytt flerbostadshus. I de befintliga husen i kvarteret är det tillåtet med en viss andel handel samt kontor, och detaljplanen ändrades för bara 4 år sedan för att möjliggöra just detta. I det hus som nu planeras är det dock bara aktuellt med bostäder. Byggnaden kommer att förläggas längs kvarterets sydvästra gräns och delvis sluta kvarteret. Parkeringsytan inom kvarteret måste utökas samtidigt som antalet lägenheter blir fler, vilket innebär att innergården minskar i yta. Dessutom ges byggrätt för garage och uthus, dels beroende på efterfrågan, dels beroende på behov av utökade servicefunktioner – tvättstuga och soprum.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt miljöbalken. Området berörs inte heller av några naturreservat eller kulturresevat.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Kalix omedelbart söder om Kalix sjukhus. Området ligger ca 600 meter öster om Kalix centrum och omfattar hela fastigheten Manhem 3 i kvarteret Manhem.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,2 hektar tidigare planlagd mark.

Markägoförhållanden

Stiftelsen Kalixbostäder äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig plan

För Kalix kommun gäller en kommuntäckande översiktsplan antagen 1992, samt en fördjupad översiktsplan för Kalix centralortsområde från 1997. I den fördjupade översiktsplanen anges flerbostadshus som nuvarande markanvändning.

Ett förslag till ny kommuntäckande översiktsplan har tagits fram. I förslaget ingår kvarteret i områdeskategorin "bebyggelseområden", vilket innebär att ny bebyggelse, vägar, järnvägar, ledningar o.d. prioriteras.

Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 2003-01-03 och föreskriver att planområdet skall vara för bostadsändamål samt till viss del handel och kontor. Hela planområdet utgörs av kvartersmark, inga lokalgator eller allmänna platser finns inom område.

Miljöbedömning

Kalix kommun och länsstyrelsen bedömer att planens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Ingen miljökonsekvensbeskrivning måste därför upprättas. Planen möjliggör en förtätning av bostadsbebyggelse i Kalix tätort samt utökning av antalet parkeringsplatser. Inga skyddsvärda miljöer eller riksintressen påverkas, hela området är detaljplanelagt och bebyggt sedan tidigare, användningen ändras inte och förändringen av planen kan inte antas ha menliga effekter på människors hälsa. Snarare är bedömningen att planen bidrar till ett gott hushållande med mark och resurser.

Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden beslutade 2007-03-19 att en ny detaljplan för fastigheten Manhem 3 får upprättas.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Planområdet berör ett bostadsområde som uppfördes under 1940-50 talet. Bostadshusen grupperar sig runt en centralt belägen gård. Området är relativt plant med ett glest men kraftfullt bestånd av tallar på den gräsbevuxna innergården. Längs den södra delen ligger en trädrad med björkar. Vid planens förverkligande kommer en del av trädbeståndet att behöva fällas för att ge plats åt de nya byggnaderna.

Geoteknik

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts. Planområdet ligger inom moränmarksområde.

Bebyggelse

Fastigheten Manhem 3 i Kalix är bebyggt med fyra trevåningshus som används som bostäder, kontor, och för handel. Socialförvaltningen disponerar en hel byggnad, belägen i det nordvästra hörnet, där man har både kontor och en boendeenhet för personer med särskilda behov. En handelslokal hyrs av Kupan (Röda korset). Övriga befintliga byggnader används i huvudsak som bostäder.

Planen föreskriver att de befintliga byggnaderna får nyttjas som bostäder, kontor och handel. Endast 25 % av bruttoarean får användas till kontor och endast 10 % av byggnadsytan får användas till handel. Handel får endast bedrivas i bottenvåningarna i främst de byggnader som vetter mot Centrumvägen. Härvid skiljer sig inte planförslaget från nu gällande plan.

Dessa inskränkningar redovisas för att förhindra att området kontoriserats och ändrar karaktär. Handel och kontor kräver också mer parkeringsplatser än bostäder.

Den nya bostadsbebyggelsen förläggs till fastighetens sydvästra gräns, för att fullborda gårdsbildningen och samla bebyggelsen kring innergården. Eftersom byggnaden kommer att ligga mitt i kvarteret samt med tanke på områdets karaktär anses inte handel eller kontor vara en lämplig användning. För att ge planen en viss flexibilitet har en större byggrätt lagts ut, med möjlighet att bygga upp till fem våningar, men bruttoarean har begränsats till 2500 m².

Nya byggrätter för garage och gårdshus har förlagts till innergårdens norra del samt norr om det nya flerbostadshuset. På så sätt bidrar de inte till att ytterligare skugga innergården i någon större utsträckning.

Service

Planområdet är centralt beläget, med promenadavstånd till sjukhus, apotek, post, bank, livsmedelsvaruhus, bibliotek. liksom sim- och sporthall Även dagis och låg- mellanstadieskola samt högstadieskola finns inom promenadavstånd.

Tillgänglighet

Befintlig bostadsbebyggelse i området saknar hiss, med undantag av den nordöstra byggnaden som disponeras av socialförvaltningen. Ny bebyggelse ska naturligtvis uppfylla de lagkrav som ställs.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i bostadsområdet.

Friytor för lek och rekreation

Byggnaderna, både de befintliga och den planerade nybyggnationen, grupperar sig omkring en gård som fungerar som vistelseyta för de boende. Planen tar en del av friytan i anspråk för att tillgodose det ökade parkeringsbehovet, och naturligtvis tas även en del av friytan i anspråk av de nya byggrätterna. Det innebär att arealen av friyta minskar med ungefär hälften när planen förverkligas. Fortfarande kommer ungefär 1700 m² av innergården att finnas kvar.

När ytan minskar är det viktigt att istället höja kvaliteten på den yta som finns kvar. Här finns utrymme för att exempelvis anordna en lekplats eller att arbeta med andra kvalitetshöjande åtgärder som planteringar och parkbänkar.

Gatunät

Bostadsområdet ligger omedelbart söder om Centrumvägen, en huvudled som passerar genom hela Kalix centrala del. Bostadsområdet har idag flera utfarter mot Centrumvägen. Inga regleringar av utfarter föreslås p g a av att området redan är bebyggt och trafikstrukturen är svår att förändra i området.

Kollektivtrafik

Busstrafiken passerar förbi området med hållplatser på Centrumvägen omedelbart norr om planområdet.

Parkeringsplatser

I Kalix kommun ställs krav på att varje fastighetsägare skall tillgodose parkeringsbehovet inom den egna fastigheten.

De befintliga parkeringsplatserna är belägna vid respektive byggnad. Det finns idag ca 63 p-platser i området utspridda på ett flertal olika p-platser, samt 10 platser i garage, totalt ca 73 p-platser.

Parkeringsnormen för Kalix anger behovet av p-platser per 1000 m² våningsyta enligt följande:

Bostäder	$8+2 = 10$	Handel (dagligvaror)	$6+40 = 46$
Kontor	$18+4 = 22$	Service	$13+21 = 34$

Talen inkluderar boende + besökare respektive anställda + kunder

För de befintliga bostäderna anger planen att 25 procent av bruttoarean får användas till kontor och 10 procent av byggnadsarean får användas till handel. Resterande del av bruttoarean skall användas till bostäder.

Total bruttoarea uppgår till ca 6700 m²

Byggnadsarean uppgår till ca 2300 m²

Med dessa förutsättningar kan parkeringsbehovet beräknas till 50 p-platser för bostäder, 37 p-platser för kontor samt 8-10 p-platser för handel inom befintliga byggnader. Detta ger ett parkeringsbehov om ca 97 p-platser.

Planen tillskapar en byggrätt avsedd för bostäder, där bruttoarean är begränsad till 2500 m², vilket innebär ett behov av ytterligare 25 p-platser.

Det ger ett sammantaget behov om ca 122 parkeringsplatser.

Parkeringsytan utökas i detaljplanen, vilket medger att minst 94 p-platser kan anläggas, varav knappt 25 kan uppföras som garage. Därtill finns 10p-platser sedan tidigare i garage. Totalt finns möjlighet till minst 104 p-platser inom fastigheten.

Ett visst samnyttjande av parkeringar kan ske mellan kontor/bostäder och det verkliga behovet av antalet parkeringsplatser för handel bör vara mindre med hänsyn till att handel i området bedrivs i blygsam skala. Det beräknade underskottet på parkeringsplatser kan därför accepteras med hänsyn till ovanstående resonemang.

Teknisk försörjning

VA-nätet passerar längs den östra gränsen i nordsydlig riktning. Ett ledningsområde (u-område) redovisas i planen som förhindrar att ledningsnätet och dess kringområde överbyggs.

Området är kopplat till fjärrvärmenätet via en ledning i Centrumvägen. Även ny bebyggelse förväntas anslutas.

Sophus med sopsortering är placerat centralt på innergården. Planen medger också nya byggrätter för gårdshus, där två nya sophus kommer att uppföras, centralt på gården.

Administrativa frågor

Marklov krävs för trädfällning. I området finns ett värdefullt trädbestånd som kräver särskilda överväganden om förändringar aktualiseras.

Detaljplanens genomförandetid är satt till 5 år.

//

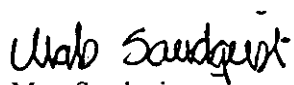
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av Plan och Miljönämnden där plan och miljöchef Stefan Sandström haft det övergripande samordningsansvaret. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Kalixbo.

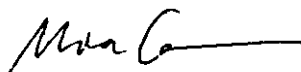
Fastighetsbildningsmyndigheten i Kalix genom Anders Ökvist och Airi Bomström har utarbetat grundkartan och fastighetsförteckningen.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå
Upprättad maj 2007

Planförfattare:



Mats Sandqvist
Fysisk planerare



Mia Johansson
Arkitekt

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV. MANHEM MANHEM 3

Kalix kommun
Norrbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningens syfte är 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 och handläggning av planen

Detaljplanen avses att handläggas enligt reglerna för enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28§.

Det innebär att detaljplaneförslaget skickas ut till en samrådsrets som har möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget under samrådstiden. De som är tveksamma eller har invändningar mot planen ska under samrådstiden inkomma med skriftliga synpunkter. Efter samrådstiden kan detaljplanen bearbetas och därefter, efter underrättelse till samrådsretsen, antas av plan- och miljönämnden.

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

Preliminär tidplan

Samråd: 2007-05-28 – 2007-06-11

Antagande: 2007-06-19

Laga kraft: i mitten av juli

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum som planen har vunnit laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras med att byggprojektet kommer att dra igång så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Stiftelsen Kalixbostäder ansvarar för att planen genomförs.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdets gräns sammanfaller med gränsen för fastigheten Manhem 3, som ägs av Stiftelsen Kalixbostäder.

Den östra delen av fastigheten nyttjas idag som utfart från angränsande fastigheter i öster och söder. Fastigheten Manhem 42 omedelbart söder om planområdet har rätt att färdas över fastigheten Manhem 3 genom ett utfartsservitut. Även angränsande fastigheter öster om planområdet nyttjar Manhem 3 för utfart.

Längs den östra gränsen ligger också det kommunala VA-nätet. Ledningen kan säkerställas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Stiftelsen Kalix bo står för alla kostnader som uppstår för planens genomförande.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN


Planen har utarbetats under ledning av Plan och Miljönämnden där plan och miljöchef Stefan Sandström haft det övergripande samordningsansvaret. Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Kalix bo.

Fastighetsbildningsmyndigheten i Kalix genom Anders Ökvist och Airi Bomström har utarbetat grundkartan och fastighetsförteckningen.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå
Upprättad maj 2007

Planförfattare:


Mats Sandqvist
Fysisk planerare


Mia Johansson
Arkitekt