

Akt nr:
2514 - P10 / 10

AU\$2514-P10/10

Upprättade år 2010	Ärendenummer BD101798
Ärende Detaljplan för kv Hedgård	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

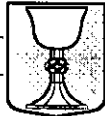
Till akten hör

...1... band

...20... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

...1... andra kartor *RS***2514-P10/10**



KALIX KOMMUN

Lantmäteriet

Ink. 2010 -12- 2 0

Dnr: 30.10.1798

2574-P10/10

3

1

Detaljplan för kv. Hedgård Kalix kommun, Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Plankartan med bestämmelser blir juridiskt bindande efter antagande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande stadsplan, vars intentioner aldrig förverkligats, är helt inaktuell och utgör ett bygglovsmässigt hinder för berörda fastigheter inom kvarteret. Den nya detaljplanen syftar till att anpassa de planmässiga förhållandena till gällande markanvändning för byggnader samt GCM-väg inom det aktuella kvarteret.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget inom Nystadsområdet ca 1,3 kilometer öster om Kalix centrum. Planområdets läge och omfattning framgår av vidstående översiktskarta.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 1,8 ha.

Markägarförhållanden

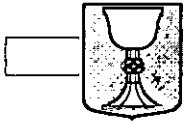
Antalet direkt berörda fastigheter uppgår till 18 varav två, Kalix 4:11 och 9:3 ägs av Kalix kommun. Hedgård 13 ägs av Stiftelsen Kalixbostäder och övriga fastigheter ägs av enskilda personer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för Kalix tätortsområde. Översiktsplanen redovisar bostadsområde.

För området gäller stadsplan (fastställd 1971-01-26) och detaljplan för fastigheten Hedgård 13 (laga kraft 1990-07-20).

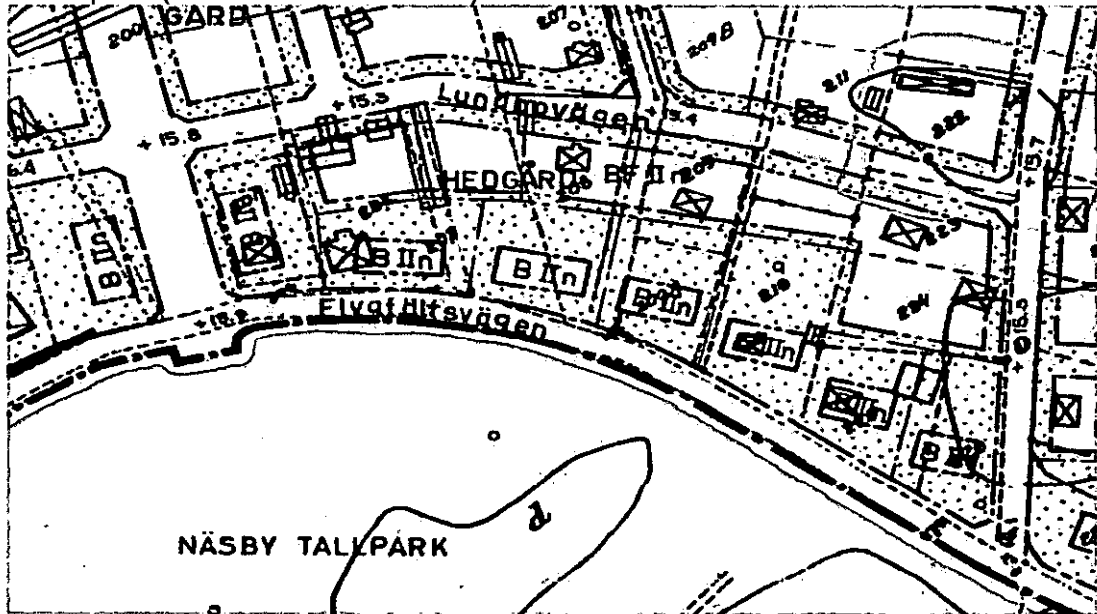
För kv Hedgård anger stadsplanen att bebyggelsen längs Flygfältsvägen skall bestå av ett antal större flerfamiljshus (med fast placering) i två plan samt att fristående bebyggelse i två plan skall medges i kvarterets norra del. Stadspla-



nen anger även att Lundmovägen skall vara en lokalgata. På flera ekonomibyggnaders placering (närmast den planerade Lundmovägen) har endast en GCM-väg kunnat byggas.

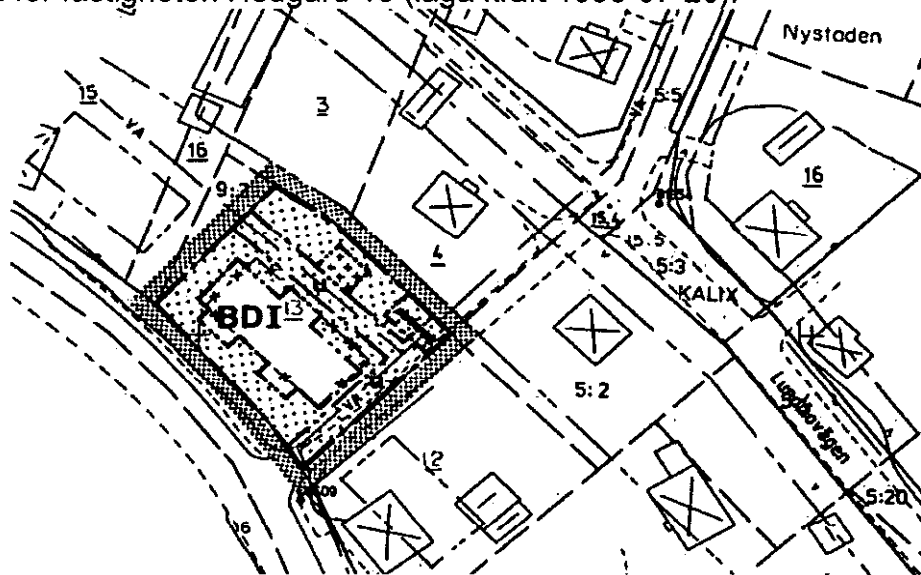
Den maximala byggnadsarean per tomt anges i stadsplanen till 170 m² (140+30 m²).

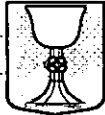
Stadsplan (fastställd 1971-01-26)



För fastigheten Hedgård 13 har (år 1990) upprättats en sk. frimärksplan för att möjliggöra uppförande av en byggnad för gruppboende i ett plan med fixerat läge på fastigheten.

Detaljplan för fastigheten Hedgård 13 (laga kraft 1990-07-20)





KALIX KOMMUN

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Plan- och miljönämnden har 2007-05-10 beslutat godkänna att processen med ny detaljplan startas. Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande.

Mark

Marken består av bebyggd moränmark, med tall som det dominerande trädslaget.

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt med bostadshus och ekonomibyggnader av varierande storlek och form.

Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är reglerad till 20% av fastighetsarean samt att gårdsbyggnad inte får uppta större area än 50 kvadratmeter.

Högsta antal våningar är begränsat till två (II), vilket motsvarar 7,6 meters byggnadshöjd. Gårdsbyggnad får inte utan särskilda skäl uppföras till större byggnadshöjd än 3,0 meter.

För fastigheten Hedgård 13 är byggrätten anpassad till den befintliga byggnaden för gruppboende, dock med en något utökad byggrätt mot nordväst. Den utökade byggrätten gränsar mot ett VA-ledningsområde vilket kommer att föranleda extraordinära byggnadsåtgärder vid en utbyggnad av gruppboendebyggnaden fram emot VA-ledningarna. Högsta antal våningar är begränsat till en (I) vilket motsvarar 4,4 meters byggnadshöjd.

Gator och trafik

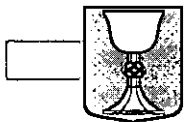
Utfarter sker mot befintliga angränsande vägar till kvarteret. För att ordna in- och utfarten för fastigheten Hedgård 3 utritas ett servitutsområde med anslutning, via GCM-vägen, mot Lillgränd i plankartan.

Inom området som avsats för gruppboende finns 4 anlagda p-platser, utbyggnadsmöjligheter finns.

Teknisk försörjning

Kommunens vatten- och avloppsledningar passerar kvarter på några ställen. I syfte att skydda va- ledningarna läggs ledningsområden (u-område) ut i planen.

För fastigheten Hedgård 7 har inget u-område lagts ut för de va- ledningar som passerar fastigheten eftersom kommunen bedömer att detta skulle bli ett besvärande hinder för den aktuella fastigheten samt att nya serviceledningar för VA bedöms kunna dras från huvudledningen på Lundmovägen till fastigheterna Hedgård 6 och 7.



KALIX KOMMUN

Miljöbedömning

Planändringen avses att handläggas med enkelt planförfarande. Förslaget strider inte mot gällande fördjupad översiktsplan, saknar intresse för allmänheten och är av begränsad betydelse. Planförslag som kan innebära betydande miljöpåverkan kan inte handläggas med enkelt planförfarande.

Kalix kommun har upprättat en sk. behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalkens MKB-förordning där kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållning med mark och vatten.

Med detta som underlag är det kommunens bedömning att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Behovsbedömningen har skickats till Länsstyrelsen för samråd som delar kommunens uppfattning.

Administrativa frågor

Planens genomförandetiden slutar 15 år från dag som planen vunnit laga kraft.

Foton



Gruppboende på Hedgård 13



Gammalt hus på Hedgård 21



GCM-vägen sett från Lundmovägen



Kv. Hedgård sett fr. korsn. Stationsg- Flygfältsv.

**KALIX KOMMUN**

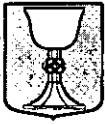
Kv. Hedgård sett fr korsn. Hedgårdsv- Flygf.v Fastigheten Hedgård 15 sett fr. Flygf.v.

Revidering 2009-11

Magnus Wiklund, avdelningschef på tekniska förvaltningen, Kalix kommun har under samrådtiden inkommit med synpunkter om att den kommunägda fastigheten Hedgård 3:s in- och utfart bör ändras att anslutas mot Flygfältsvägen i stället (samrådsförslaget anger att in- och utfart till fastigheten skall ske via GCM-vägen och vidare ut mot Lillgrändsvägen).

Planförfattaren ändrar planhandlingarna enligt ovanstående önskemål vilket innebär att servitutsområdet för utfartsväg flyttas i plankartan. Servitutsområdet kommer i stället belasta del av den kommunägda fastigheten Kalix 9:3 samt ett mindre område om ca 120 m² av de privatägda fastigheterna Hedgård 15 och 16.

Byggrätten för Hedgård 13 utökas i enlighet med Kalixbos muntliga önskemål.



KALIX KOMMUN

Revidering 2010-05

Planförslaget antogs 2009-12-08 av Samhällsbyggnadsnämnden. Antagandebeslutet överklagades av de nyblivna ägarna till fastigheterna Hedgård 15 och 16 som inte vill att deras fastigheter belastas av utfartsservitut. Samhällsbyggnadsnämnden vidhöll antagandebeslutet och överlämnade ärendet till Länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

För att möjliggöra att få en snabbare lagakraftvunnen detaljplan har Samhällsbyggnadsnämnden 2010-05-11 beslutat att tillmötesgå klagandes synpunkter och ändra planförslaget så att fastigheterna Hedgård 15 och 16 inte belastas av utfartsservitutet som i stället kommer att belasta del av GCM-vägen (del av Kalix 9:3) till förmån för fastigheterna Hedgård 3, 15 och 16 som därmed kommer att ha sina utfarter mot Lillgränd.

Planprocessen övergår till normalt planförfarande och reviderade planhandlingar ställs ut för allmän granskning.

UPPRÄTTAD 2009-09 REVIDERAD 2009-11 och 2010-05

Kalix kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planförfattare

Anders Ökvist
Planingenjör

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden, Kalix kommun 2010-09-14

Beslutet har vunnit laga kraft 2010-10-22



KALIX KOMMUN

Detaljplan för kv. Hedgård Kalix kommun, Norrbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen har tidigare handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har genomförts under tiden fr.o.m 2009-10-12 t.o.m. 2009-11-09. Planförslaget antogs 2009-12-08 av Samhällsbyggnadsnämnden. Antagandebeslutet överklagades av de nyblivna ägarna till fastigheterna Hedgård 15 och 16. Samhällsbyggnadsnämnden vidhöll antagandebeslutet och överlämnade ärendet till Länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

För att möjliggöra att få en snabbare lagakraftvunnen detaljplan har Samhällsbyggnadsnämnden 2010-05-11 beslutat att tillmötesgå klagandes synpunkter och ändra planförslaget så att fastigheterna Hedgård 15 och 16 inte belastas av vägservitut. Klaganden har samtidigt återkallat sin överklagan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade även 2010-05-11 att planprocessen övergår till normalt planförfarande samt godkänner att de reviderade planhandlingarna kan ställas ut för allmän granskning.

Utställning beräknas pågå i juli-augusti 2010.

Det reviderade planförslaget kan tidigast antas i september- oktober 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft. Efter denna tid finns ingen garanterad rätt till bygglov.

Huvudmannaskap

Kommun är huvudman för allmänna platser i Kalix. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är skyldig att ansvara för drift av gator, va och allmänna platser. I föreliggande planförslag ingår GCM- vägen i allmänplatsmark. Kommunen är därmed huvudman för GCM- vägen. För kvartersmarken är dock huvudmannaskapet enskilt.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Genomförandet av den nya planen innebär att en fastighetsreglering genomförs som innebär att:

- Ett område om ca 150 m² överförs från fastigheten Kalix 9:3 till Hedgård 13
- Ett område om ca 60 m² överförs från fastigheten Kalix 9:3 till Hedgård 15 och 16



KALIX KOMMUN

- Ett område om ca 90 m² överförs från fastigheten Kalix 9:3 till Hedgård 3
- Ett område om ca 37 m² överförs från fastigheten Hedgård 4 till Kalix 9:11
- Ett område om ca 30 m² överförs från fastigheten Kalix 9:47 till Hedgård 12
- Ett område om ca 10 m² överförs från fastigheten Hedgård 18 till Kalix 9:47
- Ett vägservitut skapas till förmån för Hedgård 3, 15 och 16 och belastar del av Kalix 9:3 (del av GCM-vägen mellan Lillgränd och Lundmovägen).

Erforderlig förrättning söks hos lantmäterimyndigheten i Norrbottens län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plan- och miljönämnden har beslutat att kommunen skall bekosta planarbetet och i efterhand ta ut en planavgift i samband med varje enskilt bygglov för att täcka kostnaderna för planarbetet.

Planavgiften tas ut enligt en taxa som är konstruerad enligt rekommendationer från Kommunförbundet och antagen av kommunfullmäktige i Kalix.

Någon exploateringskostnad uppstår inte vid planens genomförande. Planförslaget medför dock Lantmäterikostnader när de fastighetsrättsliga åtgärderna genomförs. Kostnaden fördelas mellan kommunen och berörda fastigheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH MYNDIGHETER

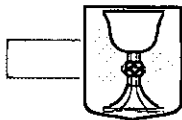
Planen har upprättats av Anders Ökvist, Plan- och miljöförvaltningen, Kalix kommun i samråd med markägare, Plan- och miljönämnden, Lantmäteriet och Tekniska kontoret.

Revidering 2009-11

Magnus Wiklund, avdelningschef på tekniska förvaltningen, Kalix kommun har under samrådstiden inkommit med synpunkter om att den kommunägda fastigheten Hedgård 3:s in- och utfart bör ändras att anslutas mot Flygfältsvägen i stället (samrådsförslaget anger att in- och utfart till fastigheten skall ske via GCM-vägen och vidare ut mot Lillgrändsvägen).

Planförfattaren ändrar planhandlingarna enligt ovanstående önskemål vilket innebär att servitutsområdet för utfartsväg flyttas i plankartan. Servitutsområdet kommer i stället belasta del av den kommunägda fastigheten Kalix 9:3 samt ett mindre område om ca 120 m² av de privatägda fastigheterna Hedgård 15 och 16.

Byggrätten för Hedgård 13 utökas i enlighet med Kalixbos muntliga önskemål.

**KALIX KOMMUN****Revidering 2010-05**

Planförslaget antogs 2009-12-08 av Samhällsbyggnadsnämnden. Antagandebeslutet överklagades av de nyblivna ägarna till fastigheterna Hedgård 15 och 16 som inte vill att deras fastigheter belastas av utfartsservitut. Samhällsbyggnadsnämnden vidhöll antagandebeslutet och överlämnade ärendet till Länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

För att möjliggöra att få en snabbare lagakraftvunnen detaljplan har Samhällsbyggnadsnämnden 2010-05-11 beslutat att tillmötesgå klagandes synpunkter och ändra planförslaget så att fastigheterna Hedgård 15 och 16 inte belastas av utfartsservitutet som i stället kommer att belasta del av GCM-vägen (del av Kalix 9:3) till förmån för fastigheterna Hedgård 3, 15 och 16 som därmed kommer att ha sina utfarter mot Lillgränd.

Planprocessen övergår till normalt planförfarande och reviderade planhandlingar ställs ut för allmän granskning.

UPPRÄTTAD 2009-09 REVIDERAD 2009-11 och 2010-05

Kalix kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planförfattare

Anders Ökvist
Planingenjör

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden, Kalix kommun 2010-09-14

Beslutet har vunnit laga kraft 2010-10-22