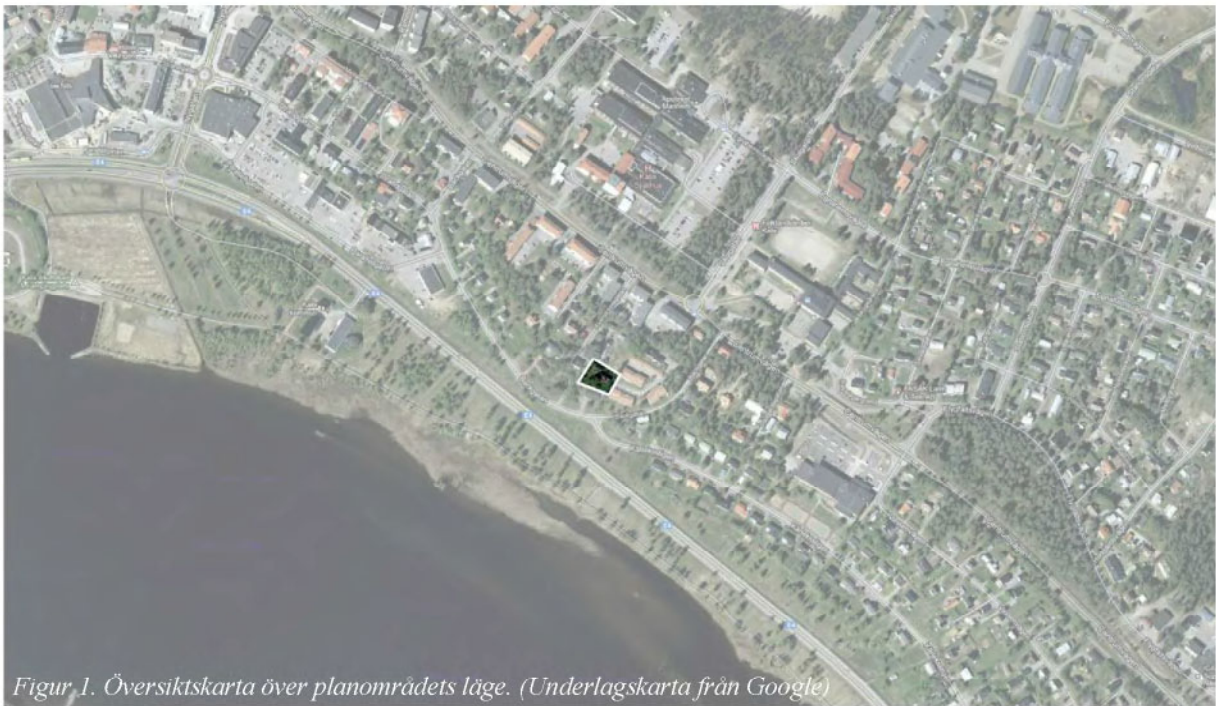


Detaljplan för fastigheten  
**Manhem 47**

Kalix kommun  
Norrbottens län

## PLANBESKRIVNING

---



*Figur 1. Översiktskarta över planområdets läge. (Underlagskarta från Google)*

## HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser.  
Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande

Följande handlingar antas:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Särskilt utlåtande

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet omfattar fastigheten Manhem 47 i Kalix (se figur 1 och 2). Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus och tre uthus. Syftet med upprättandet av en ny detaljplan för fastigheten Manhem 47 i centrala Kalix är att pröva de planmässiga förutsättningarna för att utöka byggrätten på fastigheten. Detta eftersom exploateringen idag överstiger tillåten bebyggelsearea.

Planområdet ligger i ett bostadsområde med fristående enfamiljshus samt flerbostadshus i två till tre våningar. Utöver huvudbyggnaden har två uthus och en friggebod uppförts på fastigheten Manhem 47, varav två ligger nära fastighetsgränsen.

Fastigheten Manhem 47 är 1109 m<sup>2</sup> och får enligt gällande detaljplan endast ha en huvudbyggnad. Arealen på befintlig huvudbyggnad är 136 m<sup>2</sup> och de två gårdshusen är 44 respektive 35 m<sup>2</sup>. Friggeboden är 9 m<sup>2</sup>, vilket får byggas utöver angivna planbestämmelser.

Bygglov med mindre avvikelse från gällande detaljplan har tidigare meddelats för förrådsbyggnaden med carport genom delegationsbeslut som överklagades av ägare till grannfastigheten Manhem 23. Beslutet upphävdes 24 januari 2011 av länsstyrelsen som återförvisade ärendet till nämnden, då kommunikering inte skett med den klagande före beslut.

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade 2011-03-08 §32 åter bygglov för en gårdsbyggnad på 35 m<sup>2</sup> i strid mot gällande plan. Nämnden ansåg att 15m<sup>2</sup> och en extra gårdsbyggnad utöver vad detaljplanen medger är att betrakta som en mindre avvikelse från gällande detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut har åter överklagats och länsstyrelsen har senare upphävt beslutet. Byggnaden är emellertid tidigare uppförd enligt beviljat bygglov. Samhällsbyggnadsnämnden anser att befintlig byggnation bör legaliseras eftersom det är att betrakta som en mindre avvikelse som endast överstiger tillåten byggnadsarea med 7,5%. Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beviljat bygglov med mindre avvikelse där total byggnadsarea maximalt uppgår till 10% utöver tillåten byggnadsarea enligt gällande detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden har därför beslutat att en ny detaljplan ska utarbetas som legaliserar uppförd bebyggelse men samtidigt reglerar att ingen mer bebyggelse får uppföras på aktuell tomtplats.

## ENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom Kalix tätort och är i den fördjupade översiktsplanen markerat som område med befintlig bostadsbebyggelse. Kommunen avser att fortsätta utveckla Kalix centrum med bl.a. mer kontor. Att tillåta en utökad exploatering av fastigheten Manhem 47 motverkar inte översiktsplanen eller den fördjupade översiktsplanen.

Nedanför planområdet gäller geografiska bestämmelser enligt Miljöbalken 4 kap. 2§. Dessa geografiska bestämmelser gäller hela Norrbottens skärgård och värnar om kustturismen och friluftslivet. Kalixälven och kustområdet är även av riksintresse för friluftsliv enligt Miljöbalken 3 kap. 6§. Detaljplanens genomförande bedöms dock inte skada riksintressena eftersom planområdet ligger utanför område markerat för riksintressena, samtidigt som marken redan är bebyggd och ligger inom Kalix tätort.

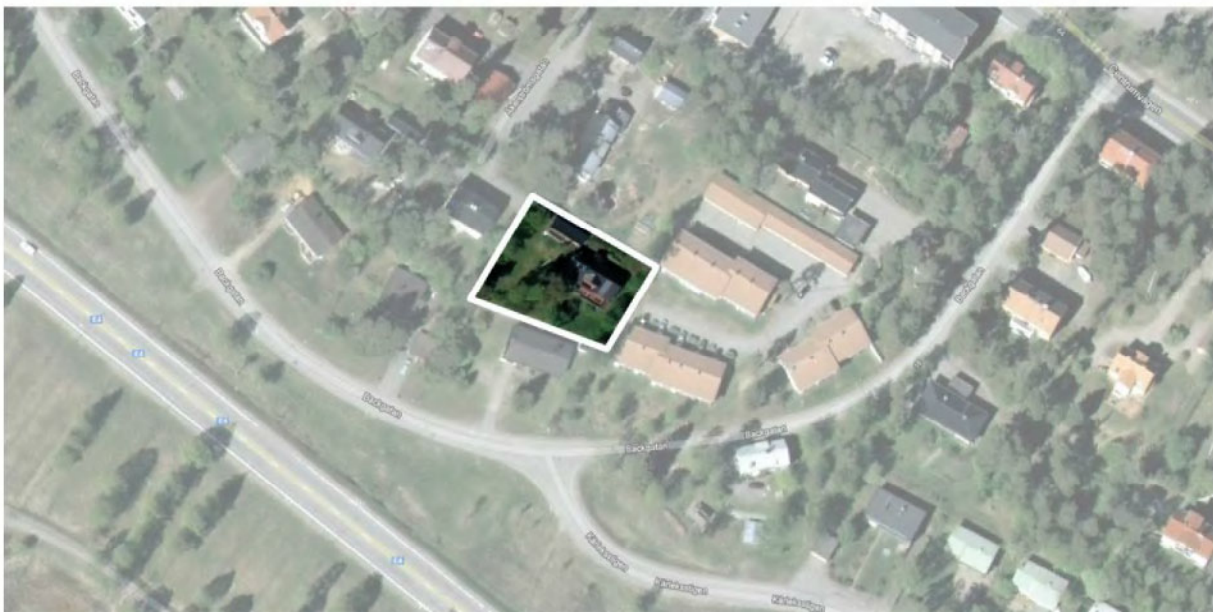
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns reglerade för ett flertal ämnen, t.ex. kväveoxider, kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar och ozon. Den markanvändning som föreslås i detaljplanen medför inte att miljökvalitetsnormer enligt MB 5 kap 2§ överskrids.

Föreliggande detaljplan bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

Planområdet omfattar fastigheten Manhem 47, ca 800 meter sydost om Kalix centrum (se figur 1, 2 och 3).



Figur 2. Planområdet, fastigheten Manhem 47. (Underlagskarta från Google)





Figur 3. Översiktskarta över planområdets läge, markerat med rött. (Underlagskarta från hitta.se)

#### Areal

Planområdet omfattar drygt 0,11 ha mark.

#### Markägoförhållanden

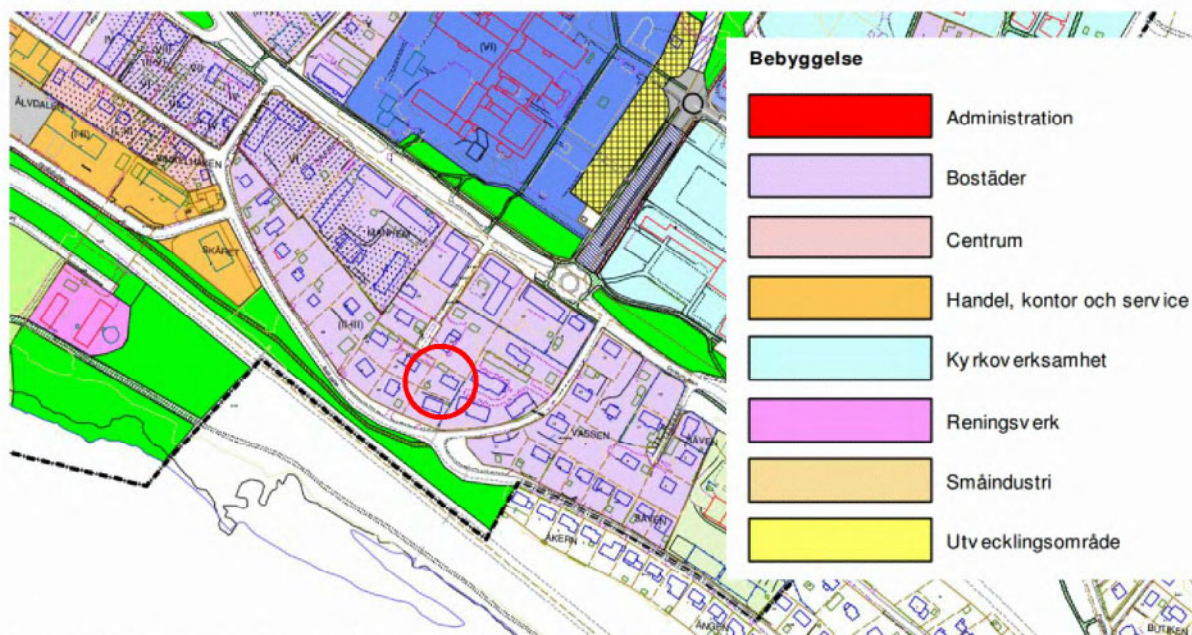
Fastigheten Manhem 47 är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplan

Kalix kommun ska vara restriktiv mot att bevilja bygglov för bostäder där risk för konflikter mellan boende och näringslivsverksamhet kan uppstå, vilket omnämns i gällande översiktsplan (*Kalix översiktsplan*, laga kraft 2009-11-17). Samtidigt avser kommunen att fortsätta utveckla Kalix centrum med mer kontor, handel och arbetsplatser. Översiktsplanen påtalar även att man bör överväga fördjupade studier av översvämningsrisk när ny bebyggelse lokaliseras nära älven.

## Fördjupad översiktsplan



Figur 4. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Kalix tätort. Det aktuella planområdet är inringat med rött.

I den fördjupade översiktsplanen är det aktuella planområdet markerat som *Bostäder* (Fördjupning av översiktsplan – centrala Kalix, laga kraft 2012-10-18, se figur 4).

Rekommendationerna för Manhem i den fördjupade översiktsplanen är att högre bebyggelse i områdets norra delar kan bidra till förtätning av Kalix. Aktuellt planområde ligger däremot längre söderut och berörs inte av denna rekommendation.

I den fördjupade översiktsplanen nämns att byggrätten inom detaljplanelagd mark bör anpassas till tomtens storlek.

## Detaljplan



Figur 5. Utdrag ur gällande detaljplan som vann laga kraft 1959-04-16. Aktuellt planområde inringat med rött.

För planområdet gäller ”Förslag till ändring av detaljplanen för Manhemsområdet inom Kalix municipalsamhälle”, laga kraft 1959-04-16. I gällande detaljplan är det aktuella planområdet markerat som område för bostadsändamål med fristående byggnadssätt i två våningar (BF II). Det nordligaste hörnet av dagens fastighet Manhem 47 (se rödmarkeringen, figur 4) berörs av prickmark och får därför inte bebyggas enligt gällande plan.

Är tomten mindre än 2000 m<sup>2</sup> tillåts endast en huvudbyggnad, enligt gällande detaljplan. Tillåten area uppgår till högst 160 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och högst 40 m<sup>2</sup> för gårdsbyggnad. I planbeskrivningen till gällande detaljplan fastställs även att minst tre fjärdedelar av tomtens areal ska lämnas obebyggda. Högsta antal våningar är två, som nämndes tidigare, med en högsta höjd på 7,6 meter.

### **Behovsbedömning**

När detaljplaner upprättas ska kommunen ta ställning till om en miljöbedömning behöver genomföras. Prövningen sker i en så kallad behovsbedömning. Om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Med miljöpåverkan avses bl.a. risker för människors hälsa eller för miljön, överskridna miljökvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur.

En behovsbedömning har upprättats april 2013-04. Kalix kommun anser inte att planens genomförande leder till betydande miljöpåverkan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Planområdet sluttar något åt sydväst. Fastigheten är en bostadstomt med gräsmatta och träd.

### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns idag ett bostadshus, ett tidigare garage som idag är inrett till kontor och en ny gårdsbyggnad med carport. Utöver det finns även en friggebod uppförd på fastigheten.

Den nya detaljplanen medger användningen BK (bostäder och kontor). Byggrätterna anpassas till befintliga byggnader. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar vilket helt följer gällande detaljplan. Uthusen får högst vara en våning.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några allvarliga negativa konsekvenser för omgivningen. Kommunen anser att föreslagen exploateringsgrad i planförslaget är rimligt med hänsyn till att området ligger i den centrala delen av Kalix. Kommunen beviljar idag byggrätter i detaljplaner med motsvarande exploateringstal när nya planer utarbetas. Många människor önskar idag få lite större byggnadsyta för att få plats med två bilar och annan utrustning samt att kunna bedriva viss verksamhet på tomten under förutsättning att omgivningen inte påverkas negativt.



## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden sträcker sig 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft. Under planens genomförandetid har fastighetsägaren rätt att utnyttja byggrätter enligt detaljplan. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen upprätta en ny detaljplan över området utan hänsyn till tidigare redovisade men icke utnyttjade byggrätter.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan och handläggning av planen**

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för s.k. enkelt planförfarande. Samråd med kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, boende, intresseorganisationer samt berörda grannar kommer att ske under planprocessen. De som har invändningar mot planen kan komma med skriftliga synpunkter under samrådstiden och/eller granskningstiden. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft ca en månad efter antagandebeslutet. Överklagas planen fördröjs givetvis handläggningstiden.

Preliminär tidplan:	Samråd	maj 2013
	Granskning	augusti 2013
	Antagande	oktober 2013
	Laga kraft	november 2013

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Detaljplanen inrymmer ingen mark avsedd för allmänna platser (gatu- och parkmark). Kalix kommun ansvarar för drift och underhåll av gator och parkmark inom tätortsområdet.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Detaljplanens genomförande föranleder ingen ny fastighetsbildning.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren för Manhem 47.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anders Ökvist, Kalix kommun, är planhandläggare.

Upprättad av MAF Arkitektkontor AB, Luleå  
April 2013



Mats Sandqvist  
Planarkitekt  
MAF Arkitektkontor AB



Petra Widetun  
Samhällsplanerare  
MAF Arkitektkontor AB