



Akt nr:

25 - P01/231

AU\$25-P01/231

Norrbottnens län

Upprättade år 2000	Dnr. BD 011588
Ärende Detaljplan för del av kv. Hundlen - Länsmän och Geten	
Kommun Kalix	
Län Norrbottnen	

Aktas
noga!

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

..... 1 band
 17 numrerade sidor
 - inneliggande karta
 1 annan karta *ps*

Detaljplan för Del KV. HUNDEN –LÄNSMAN OCH GETEN Kalix kommun, Norrbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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, intresseorganisationer samt berörda grannar kommer att ske under november 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 i december år 2000.

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

HUVUDMANNASKAP, ANSVARFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i planområdet. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är skyldig att ansvara för drift och underhåll av lokalgatorna. Kommunen ansvarar även för va-nätet.

Huvudmannaskapet ger också kommunen rättigheter och i vissa fall förpliktelser beträffande markförvärv/markinlösen av mark som i planen redovisas som allmän platsmark.

Fastighetsbildningsfrågorna handläggs av Lantmäterimyndigheten i Kalix.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år. Den korta genomförandetiden motiveras med att fastighetsbildningen i kvarteren är angelägna och bör genomföras omgående.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget förutsätter att fastighetsindelningen i kvarteret Länsman -Hunden och Hunden-Geten ändras.

Plangenomförandet förutsätter att följande marköverföringar genomförs:

Till Hunden 5 överförs

- ett område om ca 300 kvm av Kalix 4:11
- ett område om ca 20 kvm av Kalix 3:15
- ett område om ca 90 kvm av Länsman 1

Till Länsman 7 överförs

- ett område om ca 140 kvm av Länsman 1
- ett område om ca 50 kvm av Kalix 3:15
- ett område om ca 80 kvm av Kalix 4:11

Till Länsman 10 överförs

- ett område om ca 90 kvm av Kalix 4:11
- två områden om ca 340 kvm av Länsman 1

Till Hunden 4 överförs

- hela Länsman 14 om 170 kvm

Till kommunens gatumarksfastighet Kalix 4:11 överförs

- hela Kalix 3:13 om 320 kvm
 - ett område om ca 75 kvm av Hunden 4
 - ett område om ca 120 kvm av Hunden 3
 - ett område om ca 70 kvm av Geten 2
 - ett område om ca 50 kvm av Geten 3
 - ett område om ca 50 kvm av Geten 4
 - ett område om ca 90 kvm av Geten 5

I kvarteret Hunden-Länsmans nordvästra del kan en ny tomtplats bildas. Detta kan ske genom att ett område avstyckas från antingen Hunden 4 eller Hunden 5 varefter del av Hunden 5 resp. Hunden 4 överförs till den styckningslott som bildats. Härigenom kan en bostadsfastighet erhållas med en areal om ca 900 kvm. Bildandet av en sådan ny tomt sker helt på initiativ på ägarna till Hunden 4 och 5 om berörda fastighetsägare önskar det.

Fastighetsbildningsförrättningar söks hos Lantmäterimyndigheten i Kalix av fastighetsägare som berörs av plangenomförandet. I detta fall har förrättningar redan påbörjats och kommer att fullbordas när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder betalas vanligen av eller fördelas mellan fastighetsägare vars fastigheter förbättras (i allmänhet utökas) genom åtgärderna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar planläggningen. I kv Hundén och Länsman får de berörda fastigsägarna bekosta lantmäteriförrättningen. Markinlösen av gatumark är en kommunal angelägenhet där kommunen får stå för lantmäterikostnaderna.

REVIDERING

Denna plan har bedrivits med enkelt planförfarande med samrådsutskick till alla fastighetsägarna inom planområdet. De remissvar som har inkommit har gett upphov till vissa smärre justeringar av handlingarna. På plankartan har gällande plans linjebeteckningar utgått för att förtydliga planens läsbarhet. Genomförandebeskrivningen har också ändrats avseende de fastighetsrättsliga och ekonomiska frågorna. Detta berör marköverföringar och lantmäterikostnadernas fördelning.

MAF ARKITEKTKONTOR AB, LULEÅ

UPPRÄTTAD 2000-10
PLANFÖRFATTARE

REVIDERAD 2000-11-22



Per Persson
Arkitekt SAR



Mats Sandqvist
Planingenjör

**Detaljplan för
Del KV. HUNDEN –LÄNSMAN OCH GETEN
Kalix kommun, Norrbottens län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planens handlingar består av :

- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE

Planen berör del av kv. Geten, Hunden och Länsman. Vitvattenvägen gick tidigare igenom nuvarande kvartersområde Hunden - Länsman. Sammanläggning av de båda kvarteren har skapat en fastighetsindelning som är orationell. Planens huvudsyfte är att planmässigt reglera markanvändningen i området och skapa en rationell fastighetsindelning i kvarteret som kan accepteras av nuvarande fastighetsägare.

Kvarteret Geten föreslås utvidgas mot öster genom att Vitvattenvägens gatuområde föreslås krympas. Fastighetsägarna får då tillgång till en smal markremsa mellan hus och gata.

PLANDATA

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Kalix centrum och berör norra delen av kv. Geten, Länsman och Hunden samt del av Vitvattenvägen och Lejongatan.

Detaljplanen omfattar en areal av 1,0 hektar som i sin helhet tidigare har varit planlagd mark.

Huvuddelen av marken är privatägd. I kvarteret ligger även f.d. gatemark, ägd av kommunen, som förhindrar en rationell fastighetsindelning. Kommunens markinnehav i kvarteret skall överföras till omkringliggande bostadsfastigheter genom fastighetsreglering.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

En fördjupad översiktsplan över Kalix centralort antogs 1997. I planen anges att byggnaderna på fastigheterna Hunden 5 och Länsman 7 är bevarandevärda. Samtidigt finns en ambition att förtäta Kalix centrum. I norra delen kv. Hunden- Länsman föreslås trevåningsbyggnader lika med gällande detaljplan.

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner :

- ” Detaljplan för Del av kv. Hunden och Länsman ” vilken vann laga kraft 1995-07-11.
- ” Förslag till ändring av stadsplan för Kv Världhuset ” fastställd 1979-01-05
- ” Ändring av stadsplan för kv. Geten, Hunden och Länsman i Kalix ” fastställd 1953-09-22

Tidigare gick Vitvattenvägen genom området och kv. Hunden och kv. Länsman var då uppdelad i två kvarter. I en plan upprättad 1953 slopades Vitvattenvägens sträckning genom nuvarande kvarter, och del av kv. Hundens fastigheter hamnade då i kv. Länsman. Tidigare gatumark ligger dock kvar oreglerad och förhindrar en rationell markanvändning i nuvarande kvarter.

Den senaste planläggningen från 1995 kom till stånd för att ordna upp fastighetsindelningen i kvarteret. Planen redovisade byggrätter för två stycken flerfamiljshus i norra delen av kvarteret samt en gemensam parkeringslösning för planerade och befintliga hyreshus på fastigheten Länsman 10 och Hunden 4. Ägaren till fastigheten Hunden 4 har istället rustat upp och byggt till det befintliga bostadshuset.

Det är idag och inom överskådlig tid inte aktuellt att bygga några nya flerfamiljshus och ägarna är ej villiga att bilda någon gemensamhetsanläggning i kvarteret. En ny planöversyn har därför aktualiserats som syftar till att redovisa en markanvändning som kan accepteras av nuvarande markägare i kvarteret.

Kommunala beslut och kommunal handläggning

Gällande detaljplan över kvarteret Länsman - Hunden har varit svår att genomföra och berörda fastighetsägare har kontaktat kommunen för att lösa de akuta fastighetsbildningsfrågorna i kvarteret. Kommunen har beslutat om en översyn av detaljplanen i området. Eftersom fastighetsbildningen är en central fråga har lantmäteriet engagerats. Planarbetet har inletts med ett lantmäterisammanträde där berörda fastighetsägare i kv. Hunden - Länsman har fått delge sina synpunkter på markanvändningen och fastighetsindelningen i kvarteret.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Marken är plan och fortfarande påverkad av gamla Vitvattenvägens gamla sträckning genom kvarteret. Det gamla vägområdet utgörs av en kal asfalterad köryta, ett "ingenmansland" som ingen känner ansvar för, eftersom det varken utgör gatumark eller används som bostadsmark. Fastigheterna Länsman 2 är lummig medan övriga fastigheter i kvarteret är relativt kala.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planområdet berör förutom gatumark, del av kv Hunden- Länsman samt del av kv. Geten. Kvartersmönstret tillskapades genom Per Hallmans första byggnadsplan över Kalix 1906, men marken var redan då bebyggd. Området utgjorde tidigare en knutpunkt i samhället, genom dess läge, mitt i korsningen Vitvatten - Morjärsvägen, två betydelsefulla vägar vid sekelskiftet.

Den befintliga bostadsbebyggelsen i kv Hunden - Länsman kan beskrivas på följande sätt :

Fastigheten Länsman 7 är bebyggd med ett blått butiks och bostadshus, i två våningar uppfört 1923. Byggnaden har ett dörrarrangemang som i Norrbotten brukar kallas "Pitehorn", d.v.s butiksentrén ligger i ett avskuret hörn som kröns av ett halvt valv. Numera är dessa butikshörn sällsynta. Tyvärr har husets ursprungliga karaktär förvanskas genom de stora skyltfönster som anordnats mot gatan i gatuplanet. Skyltfönstren ger intrycket av en lätt karaktär i bottenvåningen medan övre delen känns tung eftersom husets proportioner har förändrats genom denna ombyggnad. Byggnaden bildar en intakt gårdsgrupp tillsammans med de uthus som finns på tomten, och har därför fortfarande ett bevarandevärde.

På Hunden 5 ligger "gröna huset", ett äldre bostadshus uppfört omkring 1890, i senklassisk stil. Byggnaden har en bred kubisk byggnadskropp i grön träfasad, liggande panel, med vackert dekorerat våningsband, lågt valmat tak och dekorerade fönsteromfattningar i övre planet. Numera är denna byggnadstyp ganska sällsynt varför den är viktigt att bevara.

Den nordvästra delen av kvarteret mot gatan, är obebyggd.

På fastigheten Hunden 4 i nordöstra delen, ligger ett äldre enfamiljshus som på senare tid har byggts ut.

Den mest dominant byggnaden i planområdet utgörs av bostadshuset i två våningar på fastigheten Hundén 10.

”Gröna Huset” på fastigheten Hundén 5 anses ha höga kulturmiljövärden. Även bebyggelsen på fastigheten Länsman 7 är bevarandevärda trots att huvudbyggnadens ursprungliga karaktär har förändrats. I gällande detaljplan redovisas skyddsbestämmelser på dessa bostadsfastigheter som innebär att området inte får förvanskas. Befintliga byggnaders träfasader med detaljer skall bevaras. Området omfattas av PBL 3 kap. 12§. På Hundén 5 redovisas en ny byggrätt för garage / gårdsbyggnad. På fastigheten Länsman 7 redovisas en smärre byggrätt för utbyggnad av restaurangdelen lika med gällande plan.

I norra delen av kvarteret avsätts marken för bostadsändamål, fristående enfamiljshus. Kvarteret utökas mot nordost för att införliva befintligt bostadshus i kvartersområdet.

I västra delen av detta område kan eventuellt en ny bostadstomt tillskapas. Marken ägs idag gemensamt av fastighetsägarna till Hundén 4 och Hundén 5.

Byggrätten på fastigheten Länsman 10 anpassas till befintligt bostadshus.

I kvarteret Geten sker en utökning av kvartersområdets östra del genom avsmalning av Vitvattenvägens gatuområde. Härvid tillförs en smal tomtmarksremsa / förgårdsmark mellan hus och gata.

Solbelysta friytor/lekplatser kan anordnas på alla tomtplatserna.

Gator, Trafik och Parkering

Vitvattenvägens gatubredd minskas, omgivande kvartersmark i kv Hundén och Geten ökas i motsvarande grad. Infarterna till bostadstomterna sker från omgivande gator utan regleringar. Bilparkering förutsätts ske på egen tomtmark. Två större parkering redovisas på fastigheterna Hundén 10 och Länsman 7. På den sistnämnda fastigheten bedrivs näringsverksamhet i form av restaurang och handel och en kundparkering behövs.

Tekniska anläggningar

El, tele och va-nätet är fullt utbyggt inom området. Ledningsnäten är förlagda i omgivande gatumark och påverkar inte kvartersmarken i planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under ledning av Plan och Miljönämnden där Kent Gullberg haft det övergripande samordningsansvaret.

Tekniska kontoret, genom tekniska chefen Karl-Axel Bergström och Trafikingenjör Stefan Johansson och utrett gatufrågorna i området. Fastighetsbildningsmyndigheten i Kalix genom Lars Suo och Anders Ökvist har utarbetat grundkartan och fastighetsförteckningen.

REVIDERING

Denna plan har bedrivits med enkelt planförfarande med samrådsutskick till alla fastighetsägarna inom planområdet. De remissvar som har inkommit har gett upphov till vissa smärre justeringar av handlingarna. På plankartan har gällande plans linjebeteckningar utgått för att förtydliga planens läsbarhet. Genomförandebeskrivningen har också ändrats avseende de fastighetsrättsliga och ekonomiska frågorna. Detta berör marköverföringar och lantmäterikostnadernas fördelning.

MAF ARKITEKTKONTOR AB, LULEÅ

UPPRÄTTAD 2000-10

REVIDERAD 2000-11-22

PLANFÖRFATTARE



Per Persson
Arkitekt SAR



Mats Sandqvist
Planingenjör