



Akt nr:
25 - P03 / 70

AU\$25-P03/70

Upprättade år 2003	Ärendenummer BD03561
Ärende Detaljplan för del av kv Posthornet (Posthornet 5 och 6).	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

...1... band

..15.. numrerade sidor

..... inneliggande kartor

...1... andra kartor *ps*

25-P2003/70

Detaljplan för Del av kv. POSTHORNET (Posthornet 5 och 6) Kalix kommun, Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planens handlingar består av :

- o Plankarta med bestämmelser
- o Illustrationskarta
- o Denna planbeskrivning
- o Genomförandebeskrivning
- o Fastighetsförteckning
- o Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Statliga Sveaskog:s huvudkontor är placerat i Kalix. Staten förvärvade genom Sveaskog Assi Domän AB år 2002. Koncernen har idag två koncernkontor, ett i Kalix och ett i Stockholm. En ny organisation har antagits av styrelsen för det nya bolaget Sveaskog AB.

Det pågår för närvarande en diskussionen var de olika funktionerna skall placeras. För Kalix del finns starka önskemål att koncernkontoret i Kalix skall kunna växa genom att fler tjänster lokaliseras till kommunen.

Koncernkontoret är placerat i gamla flottningsföreningens hus, en högt belägen tomt i centrala Kalix som är viktig ur kulturhistoriskt synpunkt och för stadsmiljön i Kalix. I gällande detaljplan är marken på fastigheten Posthornet 6, avsatt som kulturresevat och byggrätten är begränsad till befintlig byggnad. För att möjliggöra en utbyggnad av koncernkontoret i Kalix måste därför en ny detaljplan upprättas över området. Planens huvudsyfte är därför att pröva om byggrätt kan medges för en tillbyggnad av Sveaskogs lokaler.

PLANDATA

Planområdet berör fastigheterna Posthornet 5, 6 och del av Posthornet 9, belägna på södra och östra delen av kvarteret Posthornet. Planområdet omfattar 0,05 ha.

Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

En fördjupad översiktsplan antagen den 15 maj 1997 anger att den aktuella byggnaden som idag hyser Sveaskogs koncernkontor är bevarandevärd.

Detaljplaner

För området gäller ”Detaljplan för Kalix centrum” vilken vann laga kraft 1989-06-29. I gällande detaljplan är marken på fastigheten Posthornet 6 avsatt som kulturresevat medan markanvändningen på fastigheten Posthornet 5 är avsett för bostäder. På fastigheten Posthornet 5 finns en byggrätt utlagd med rätt att uppföra ett bostadshus i tre våningar med långsidan orienterad mot Postgatan. Denna byggrätt har inte utnyttjats och planens genomförandetid har gått ut. Byggrätten berör även en mindre del av fastigheten Posthornet 9.

Kommunala beslut och kommunal handläggning

Plan och Miljönämnden beslöt 2002-09-10 att påbörja en detaljplaneprocess med syfte att pröva om en ny detaljplanen kan upprättas över det aktuella området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Sveaskog:s koncernkontor i Kalix ligger på en högt belägen tomt, som utgör en grön oas i Kalix centrum. Kvartersområdet bildar en stark kontrast till den angränsande asfaltbelagda marken söderut med dess storskaliga varuhusbebyggelse. Den södra delen av tomten är gräsbevuxen med ett flertal lövträd och buskar. En björkrad kantar infarten från väster. Tidigare har dubbla trädrader bildat en allé men träden är idag ålderstigna och många har försvunnit. Området är viktigt för hela centrummiljön och träd och buskar bör därför i största mån behållas. Endast träd som av åldersskäl måste ersättas bör få avverkas. I planbestämmelsema har därför angivits att marklov krävs för trädfällning

Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Sveaskog har sitt kontor inhyst i gamla Flottningsföreningshuset som sedermera blev den s.k ”Jägarvillan”. Byggnaden med dess solitära placering på en högt belägen och lummig tomt har en stor betydelse för miljön i Kalix. Den klassisk inspirerande träarkitekturen med locklistpanel, symetriskt placerade sexdelade fönster, markerade invikta takfotslistor på gavlarna, mm representerar ett värdefullt inslag i bebyggelsemiljön i Kalix. Det faktum att byggnaden ursprungligen hyste flottningsföreningens förvaltning ger den dessutom ett industrihistorisk betydelse med rötter och samband till flottarmiljön på Vassholmen.

Arbetsplatser

Sveaskogs nuvarande lokaler inklusive den planerade tillbyggnaden innehåller 29 st kontorsarbetsplatser. Den nya byggrätten på fastigheten Posthornet 6 kan inrymma ca 14 st kontorsarbetsplatser. Totalt kan området inrymma ca $29+14 = 43$ arbetsplatser. Våningsytan för befintlig och planerad tillbyggnad uppgår till ca 820 kvm. Byggrätten på fastigheten Posthomet 6 ger en våningsyta på ca 460 kvm.

Bostäder

Planen medger att bostäder får inrättas i området. I första hand är dock marken avsedd för kontor.

Friytor

Om bostäder byggs i området måste friytor för lek och utevistelse kunna ordnas på gården. På södra delen av området finns en tillräckligt stor friyta där en lekplats kan ordnas.

Plank

Innergården på fastigheterna Posthornet 3, 8 och 9 i norr utnyttjas till sin helhet till parkering. Parkeringsplatser föreslås även inom planområdets innergård. Det vore därför lämpligt ur stadsbilda- och miljösynpunkt att uppföra ett tätt plank till 1,5 meters höjd i gräns mellan fastigheterna. Detta skulle rama in och avgränsa innergården. Den stora sammanhängande p-yta som skapas skulle då visuellt delas upp i två enheter.

Gatunät, infarter

Nuvarande infarter sker från väster via Torggatan och från öster via Postgatan. Bägge gatorna utgör lokalgator i Kalix centrum. Infarterna avses att behållas och nya infarter får inte tas upp.

Parkeringar

Kommunen har antagit riktlinjer för beräkning av parkeringsplatsbehovet i Kalix. Enligt kommunens p-norm gäller följande :

Antalet bilplatser per 1000m² våningsyta uppdelade på boende/ och besökare

Bostäder	8+2	=10 p-platser
Kontor	18+4	=22 p-platser

Den totala våningsytan för området uppskattas till ca 1380 m² vilket ger ett parkeringsbehov av 30 p-platser. Totalt inrymmer området 23 parkeringsplatser och 5 st i garage. Det ger ett underskott på 2 parkeringsplatser om all mark utnyttjas till kontor.

Om markområdet även utnyttjas för bostadsändamål behövs ett mindre antal p-platser och ett visst samnyttjande kan ske mellan kontor/bostäder.

På angränsande fastigheten Posthornet 2 i norr ligger ett garage som har sin infart över fastigheten Posthornet 6. Posthornet 2, 5, och 6 ligger i en ägares hand. Ett visst samutnyttjande kan ske vid behov mellan dessa tre fastigheter. Posthornet 2 utgör en bostads och handelsfastighet. I garaget finns 11 st biluppställningsplatser.

Tekniska anläggningar

Va, el och fjärrvärmeledningar finns i angränsande gator. Anslutning till dessa nät kan ske för ny bebyggelse. Sophus kan ordnas i garagedelen på den bostadsbyggnad som ligger på den norra delen av fastigheten Posthornet 6.

En transformatorstation är belägen på fastigheten Posthornet 6.

Administrativa frågor

Marklov krävs för trädfällning i planområdet. Marklovet bör dock vara kostnadsfritt för sökanden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats under ledning av Plan- och miljönämnden där tf Plan- och miljöchef Elisabet Sandin har det övergripande samordningsansvaret. För detaljplanens handläggning ansvarar Tekniska förvaltningen där Teknisk chef Kent Gullberg har det övergripande ansvaret. Planingenjör David Lanthén ansvarar för detaljplanens administrativa handläggning och det interna samrådet inom kommunen

Fastighetsbildningsmyndigheten i Kalix genom Lars Suo och Anders Ökvist har utarbetat grundkartan och fastighetsförteckningen.

MAF ARKITEKTKONTOR AB, LULEÅ

UPPRÄTTAD 2002-10-21
PLANFÖRFATTARE



Per Persson
Arkitekt SAR



Mats Sandqvist
Planingenjör

**Detaljplan för
Del av kv. POSTHORNET (Posthornet 5 och 6)
Kalix kommun, Norrbottens län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Planen handläggs med normalt planförfarande Samråd med kommunala förvaltningar och myndigheter och sakägare beräknas pågå fram till mitten av oktober månad. Planen kan ställas ut i november och antas av Plan och Miljönämnden den 10 december. Plan och Miljönämnden i Kalix har delegationsrätt att anta detaljplaner som inte innebär några kommunala investeringar.

Om inga överklagningar inkommer mot planen vinner den laga kraft en månad efter antagandet .Vid eventuella överklaganden så förskjuts givetvis tidsplanen.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 10 år efter det datum planen har vunnit laga kraft. Den medellånga genomförandetiden motiveras med att det råder en viss osäkerhet när byggrätten på fastigheten Posthornet 5 avses att tas i anspråk. Samtidigt ligger planområdet i Kalix centrum där förutsättningarna för markanvändning och byggande snabbt kan förändras. Planens genomförandetid bör därför inte vara alltför kort men heller inte för lång om förutsättningarna snabbt förändras.

HUVUDMANNASKAP, ANSVARFÖRDELNING

Planen berör endast privatägd kvartersmark. Kommunen har dock ansvaret för driften av omgivande gatunät, parker o.d. Kommunen är även huvudman för vatten och avloppsnätet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet berör fastigheten Posthornet 5, 6 och 9. Posthornet 5 och 6 ligger i en ägares hand. Dessa fastigheter avses även att samverka. Det vore därför värdefullt ur administrativ synpunkt att sammanlägga markområdet till en fastighet.

På sydvästra delen av fastigheten Posthornet 6 ligger en transformatorstation. Planen medger att en ny fastighet får bildas för denna anläggning.

Angränsande fastighet i norr Posthornet 2 har ett garage vars infart är riktad söderut. Det innebär att infarten måste ske över angränsande fastighet i söder, Posthornet 6. Fastigheterna ligger idag i en ägares hand. Planen medger dock möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning där drift och skötsel av infartsvägen sköts och bekostas

gemensamt av de båda fastigheternas ägare. Det är idag dock inte aktuellt att bilda en sådan gemensamhetsanläggning. Frågan aktualiseras endast om fastigheterna hamnar i olika händer.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren tar alla kostnader som uppstår vid upprättande och genomförande av planen. Någon kostnadskalkyl för plangenomförandet finns inte upprättad.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats under ledning av Plan- och miljönämnden där tf Plan- och miljöchef Elisabet Sandin har det övergripande samordningsansvaret. För detaljplanens handläggning ansvarar Tekniska förvaltningen där Teknisk chef Kent Gullberg har det övergripande ansvaret. Planingenjör David Lanthén ansvarar för detaljplanens administrativa handläggning och det interna samrådet inom kommunen

Fastighetsbildningsmyndigheten i Kalix genom Lars Suo och Anders Ökvist har utarbetat grundkartan och fastighetsförteckningen.

MAF ARKITEKTKONTOR AB, LULEÅ

UPPRÄTTAD 2002-10-21
PLANFÖRFATTARE



Per Persson
Arkitekt SAR



Mats Sandqvist
Planingenjör