



KALIX KOMMUN

Antagandehandling

Datum

2025-11-12

Diarienummer

2021-690-PDP

Planbeskrivning



Detaljplan för
Kalix 4:58 m.fl. (Torggården)
I centrala Kalix, Kalix kommun, Norrbottens län

Innehåll

Inledning.....	3
Handlingar.....	3
Planprocessen	3
Planförfarande	3
Planens syfte	4
Bakgrund	4
Plandata.....	4
Läge och areal	4
Tidigare beslut	5
Översiktliga planer och program.....	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Riksintressen	7
Strandskydd	8
Kulturskydd	8
Naturskydd	8
Mellankommunala intressen.....	11
Miljökvalitetsnormer och miljömål.....	11
Bedömning av betydande miljöpåverkan	11
Mark och vatten	11
Trafik 13	
Störningar	14
Räddningstjänstens behov	14
Teknisk försörjning	14
Bebyggelse	16
Genomförandefrågor	17
Organisatoriska frågor.....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor.....	22
Samråd/granskning	22
Medverkande tjänstepersoner	22

Inledning

Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, med beslut
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900 SFS 2017:985) 5:e kapitel eftersom planen till vissa delar strider mot gällande fördjupad översiktsplan. Den allmänna riktningen i förtätningsförslaget bedöms dock ha ett tydligt stöd i fördjupande översiktsplanen. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Kungörelse. *Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i ortstidning och på kommunens anslagstavla.*

Samråd. *Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.*

Samrådsredogörelse. *Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

Underrättelse och granskning. *Innan planen antas ska kommunen låta planförslaget granskas under minst 3 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet. Den som vill lämna synpunkter ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planen. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.*

Granskningsutlåtande. *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till eventuella revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

Antagande. *Detaljplanen antas av kommunen.*

Laga kraft. *Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter ges.*



Figur 1. planprocessens olika steg vid utökat förfarande

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna utöka Kalix 4:58 med mark från Kalix 4:11 samt skapa en ändamålsenlig användning av området genom att bland annat möjliggöra parkeringsplatser för verksamheters behov.

Bakgrund

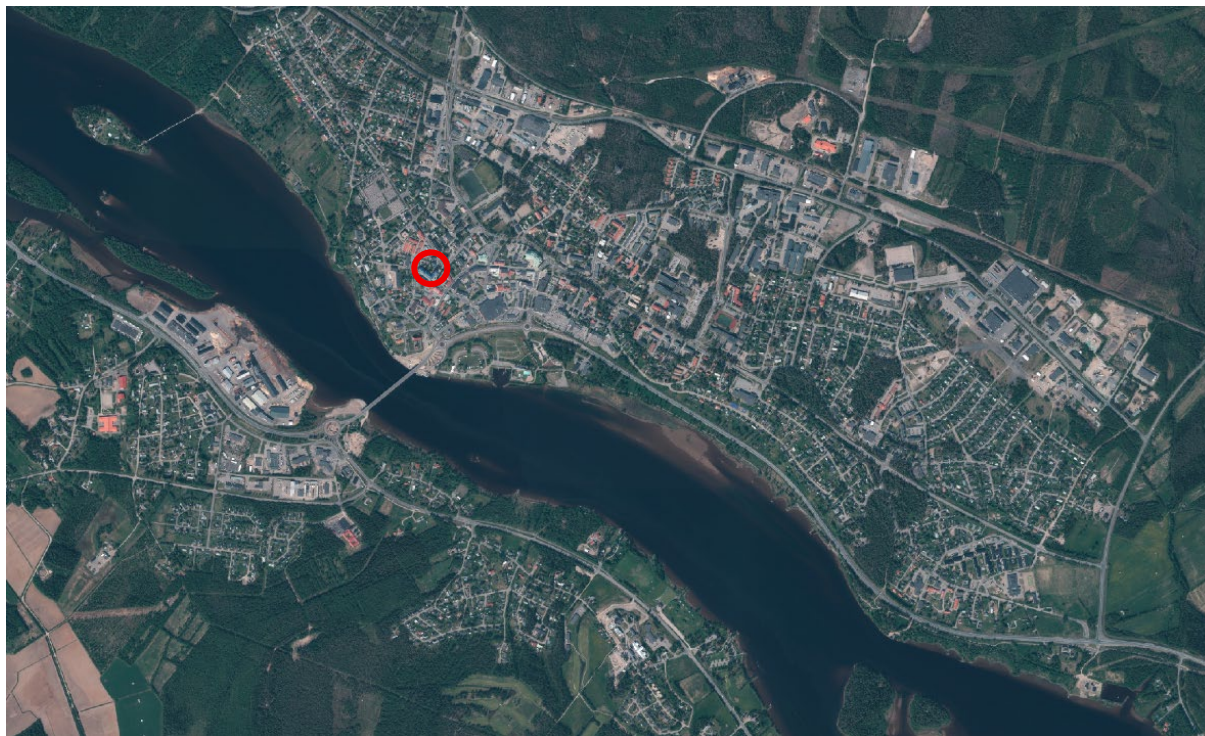
Samhällsbyggnadschefen ansökte 24 augusti 2021 om att upprätta en ny detaljplan för Kalix 4:11 och 4:58 m.fl.

Jävsnämnden beslutade 9 september 2021 § 28 att starta processen med att pröva planmässiga förutsättningar för att kunna utöka Kalix 4:58 med mark från Kalix 4:11 samt skapa en ändamålsenlig användning av området. Gällande detaljplan för området medger inte detta.

Plandata

Läge och areal

Området är beläget i centrala Kalix. Planområdet omfattar cirka 7 400 kvm.



Figur 2. Översiktskarta, planområdet inringat i rött. Karta från Lantmäteriet

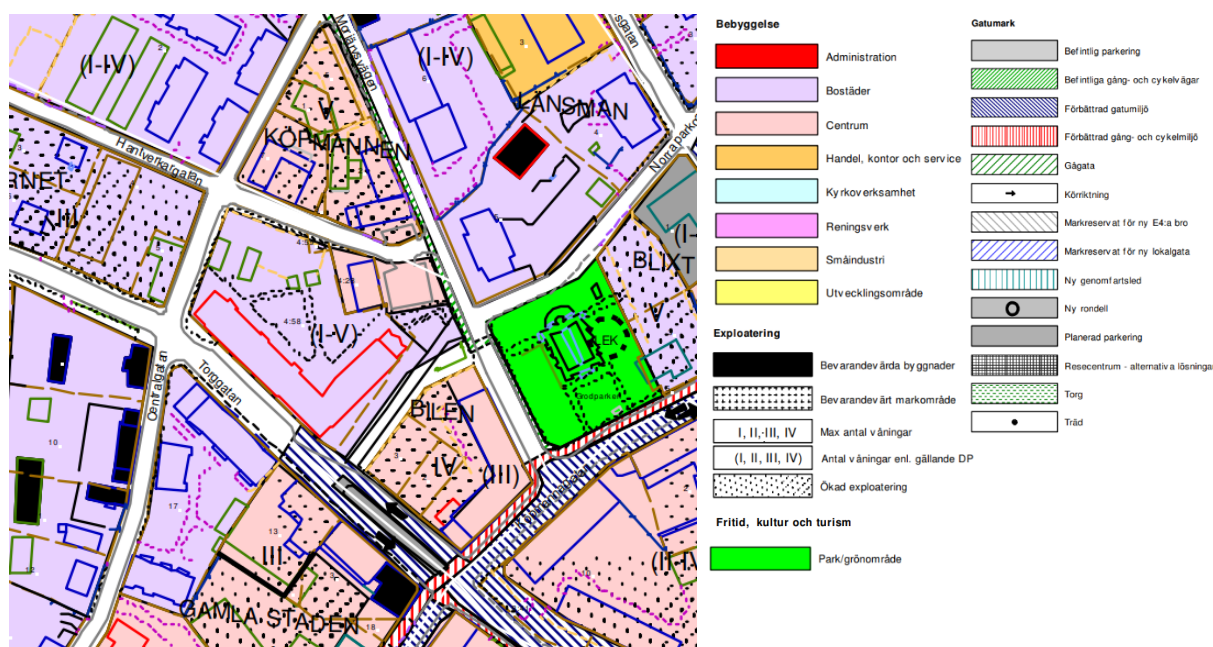
Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Kalix 4:58, Kalix 4:28, Kalix 4:59 och delvis Kalix 4:11 samt Köpmannen 2. Fastigheten Kalix 4:58 ägs av Kalixbo, fastighet Kalix 4:28 ägs av HSB Norr ek. för. och fastighet Köpmannen 2 ägs av Häst och hundliv HB. Fastigheterna Kalix 4:59 och Kalix 4:11 ägs av Kalix kommun.

Tidigare beslut

Översiktliga planer och program

Fördjupad översiktsplan



Figur 3. Urklipp från fördjupad översiktsplan centrala Kalix från 2012

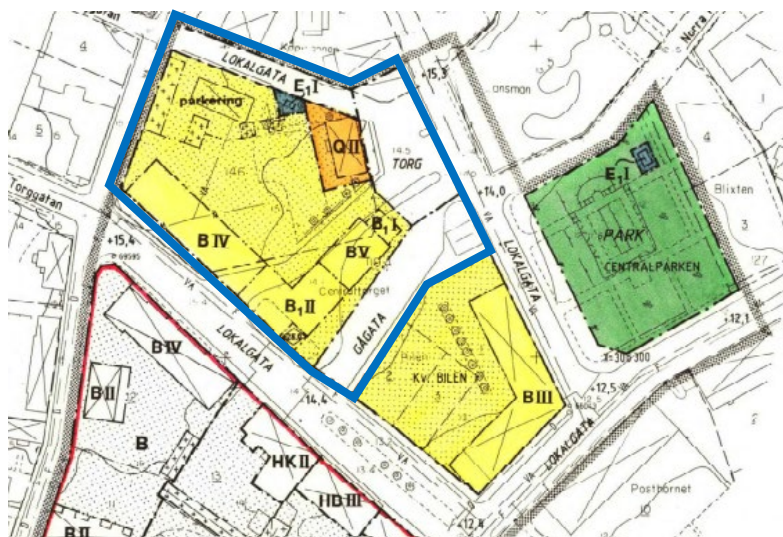
Enligt gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) från 2012 ligger aktuellt planområde inom bebyggelseområde för bostäder och centrum med föreslagna våningar mellan 1–5 våningar. Inom området är gaturummets karaktär viktig och nätta volymer bör vara placerade längs med gatan. I de kvarter där fyra våningar tillåts, är den fjärde våningen tänkt att vara indragen från gatan. Angränsande kvarteret Bilen ingår i rekommenderade områden för ny bebyggelse/förtätning av kvarter med blandad verksamhet. Delar av Torggatan som angränsar planområdet är utpekade som område för förbättrad gatumiljö och Norra Parkgatan är delvis utpekade som gatumark.

Planförslaget är till stor del förenligt med den fördjupade översiktsplanens intentioner för området. Planförslaget strider dock delvis mot fördjupade översiktsplanen eftersom förslaget om utökad kvartersmark längs delar av Norra Parkgatan avviker från den utpekade markanvändningen i FÖPen. Samtidigt medger den fördjupade översiktsplanen

en viss utökning av kvartersmark mot Norra Parkgatan, och planförslaget säkerställer även allmän plats (**Park**) inom delar av den gatumark som pekats ut i FÖPen. Kommunen bedömer att planförslagets allmänna inriktning har ett tydligt stöd i gällande översiktsplaner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller *Detaljplan för Kalix centrum (KV. Västra skolan, Gamla staden)*, akt 25-P89/130, fastställd 29 mars 1989, vilken reglerar området för bostäder (**B**) i en till fem våning-ar (**I - V**), servicecentrum (**B₁**), kulturresevat (**Q**) samt transformatorstation (**E₁**). Vidare regleras allmänna platser genom (**LOKALGATA**), (**GÅGATA**) samt (**TORG**). Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft.



Figur 4. Urklipp ur DP 25-P89/130, planområdet ungefärligt blåmarkerat

För området gäller även *Detaljplan för del av Centraltorget*, akt 2514-P09/5, fastställd 24 juli 2008, vilken reglerar området för bostäder (**B**), handel (**H**) samt kontor (**K**) i en respektive två våningar (**I - II**). Planen reglerar även (**LOKALGATA**) samt (**parkering**) och (**ej parkering**). Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft.



Figur 5. Urklipp ur DP 2514-P09/5, Delar av planområdet ungefärligt blåmarkerat
Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare gällande detaljplan att gälla inom planområdet. Detaljplan 25-P89/130 fortsätter dock att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Riksjäntressen

Riksjäntressen regleras i miljöbalken (MB). Att ett område klassas som riksjäntresse innebär att området har särskilt högt värde och därför är av särskild betydelse. Särskild hänsyn ska tas till klassade riksjäntressen i den fysiska planeringen och riksjäntressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas värden.

Planområdet ligger inom riksjäntresse för Försvarsmakten, lågflygningsområde med påverkansområde enligt 3 kap 9 § MB. Försvarsmaktens lågflygningsområden utgör områden av betydelse för totalförsvaret. Norrbotten anges vara ett av de riksjäntressanta områdena för lågflygning eftersom det bland annat kännetecknas av att vara mycket glesbefolkat. Lågflygningsområdena kan skadas av uppförande av höga objekt. Högsta tillåtna höjd är anpassad till både befintlig bebyggelse inom planområdet och omgivande bebyggelse. Kommunen bedömer således att planen inte kommer skada riksjäntressets värden.

Planområdet ligger delvis inom riksjäntresse för naturvård samt friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB. Riksjäntressena utgörs av Kalixälvens höga naturvärden samt älvens lättillgänglighet och landskapsbild. Planen begränsar markens utnyttjande och anser att den fortsatta möjligheten att utöva friluftsliv inte begränsas. Planen anses inte heller skada naturvärdena för Kalixälven.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddsområde.

Kulturskydd

Det finns inga kända objekt inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölag (*SFS 1988:950*).

Inom planområdet finns en allé som omfattas av generellt biotopskydd. En allé ska bestå av minst fem lövträd som är planterade i en enkel eller dubbel rad för att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska vara vuxna. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås).

En allé utgör en från estetisk och kulturhistorisk synpunkt värdefull del av landskapsbilden, och har ofta höga värden för kulturmiljövården genom att de visar hur landskapet har påverkats av landskapsarkitektur. Området som utgörs av allén sydost om Norra Parkgatan bevaras som (**PARK**) i planförslaget eftersom den anses utgöra ett högt kulturellt värde. Trädraden nordväst om Norra Parkgatan anses inte utgöra en betydande värdefull del av landskapsbilden, främst eftersom björkarna angränsar till befintlig bebyggelse. Vid ett genomförande av detaljplanen kan dessa björkar komma att påverkas. Beroende på framtida placering av parkering kan det bli aktuellt att avverka några träd för att möjliggöra för parkeringsyta. Befintliga träd bör dock sparas så långt det är möjligt.

Naturskydd

Alléer erbjuder viktiga livsmiljöer för ett stort antal arter som är beroende av gamla lövträd, skydd, ljus, solexponering och värme. Alléer har stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter.

Inom planområdet finns 10 björkar planterade i en rät linje längs Norra Parkgatans sydöstra del. Mittemot, nordväst om Norra Parkgatan, finns 5 björkar planterade i en rät linje, dock är det inte ett regelbundet avstånd. Mellan två av träden är det ett avstånd om cirka 15 meter medan resterande avstånd är cirka 5 meter. Detta innebär att det endast är fyra av träden som angränsar varandra, se figur 8.

Ovannämnda björkar utgörs av relativt vuxna träd som planterats för drygt 30 år sedan. De tio björkar som finns i den sydöstra delen mäter alla över 20 cm i diameter i brösthöjd, se figur 8. Denna del av planområdet är avsatt som (**PARK**) i planförslaget eftersom björkarna anses utgöra värdefull livsmiljö för växt- och djurliv samt betydelse som spridningskorridor mot Grodparken öster om planområdet, se figur 6. I gällande plan är området utpekad som (**GÅGATA**) vilket innebär att allén får ett starkare skydd med användningen (**PARK**) i planförslaget.

De fem björkarna, nordväst om Norra Parkgatan, mäter övervägande under 20 cm i diameter i brösthöjd, se figur 8. Träden anses vara belägna i omedelbar anslutning till befintlig bebyggelse, cirka 7–8 meter, vilket är kortare än trädens höjd. Vid ett genomförande av detaljplanen kan dessa björkar komma att påverkas. Beroende på framtida placering av parkering kan det bli aktuellt att avverka några träd för att möjliggöra för parkeringsyta. Det finns goda möjligheter att ersätta träd i närliggande områden och den funktion som träden har finns i stor utsträckning i omkringliggande områden, inte minst i s.k. Grodparken på andra sidan Morjärvsvägen. Kommunen bedömer att trädraden i anslutning till bebyggelsen inte omfattas av generell biotopskydd, främst på grund av omedelbar anslutning till och därmed krävs inte dispens. Befintliga träd bör dock sparas så långt det är möjligt.



Figur 6. Flygfoto (2019) från sydväst mot planområdet, allén rödmarkerad och Grodparken blåmarkerad.



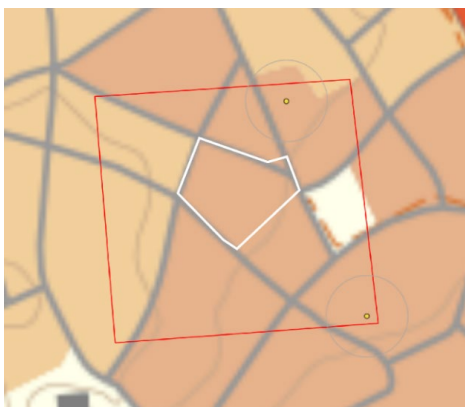
Figur 7. Vy från söder och nordost, blickar in mot planområdets allé. Foto: Google Maps 2023



Figur 8. Trädinventering, siffrorna visar trädens ungefärliga diameter i brösthöjd (cm)

Planområdet berörs i övrigt inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt, någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats inom planområdet. Utanför planområdet har två igelkottar observerats som är rödlistad som nära hotad, se figur 9.

Igelkott lever främst i anslutning till bebyggelse, ofta i parker och trädgårdar och längs buskridåer. Den är huvudsakligen nattaktiv och livnär sig främst av diverse olika ryggradslösa djur, bl.a. dagmaskar, sniglar och insekter. Igelkott uppehåller sig gärna i trädgårdar och springer ofta längs husväggar när den söker föda (Artfakta). Planförslaget kan innebära ett ökat trafikflöde vilket potentiellt kan öka dödligheten. Biltrafik kan dock antas öka under dagen eftersom parkeringsyta möjliggörs i anslutning till befintliga kontor och därmed bedöms igelkotten inte påverkas i så stor utsträckning eftersom de inte är lika aktiva under dagen. Vidare antas igelkotten fortfarande ha möjlighet att röra sig längs husväggar och stora delar av de befintliga grönyterna kommer fortsatt möjliggöras inom planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka förekomsten av igelkottar i området.



Figur 9. Rödmarkering avser avgränsning i Artportalen (avgränsning 2020–2025). Röd linje avser avgränsning, gul punkt redovisar inrapporterade fynd och planområdet inringat i vitt

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer och miljömål

Planen bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer eller miljömål.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § MB ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § MB. Om betydande miljöpåverkan antas och en strategisk miljöbedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsningssamrådet.

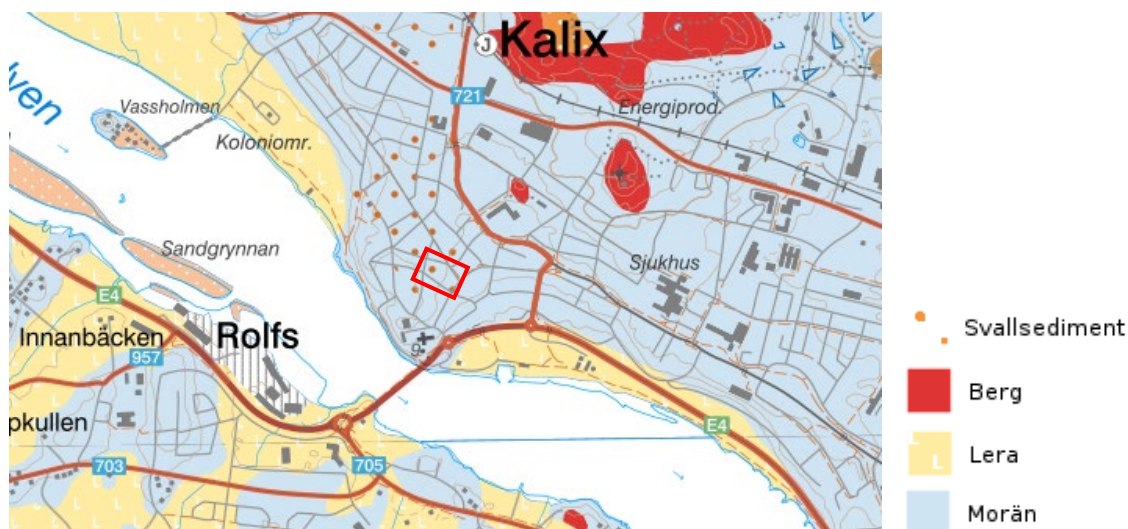
Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Kommunen avser, i samband med samrådet, även samråda med länsstyrelsen om undersökningen och länsstyrelsen ombeds att yttra sig i frågan under samrådstiden.

Mark och vatten

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande. Området består av relativt plan tomtmark. Enligt SGU:s jordartskarta skala 1:25 000–1:100 000 är jordarten inom planområdet morän. Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan tidigare varit bebyggt.

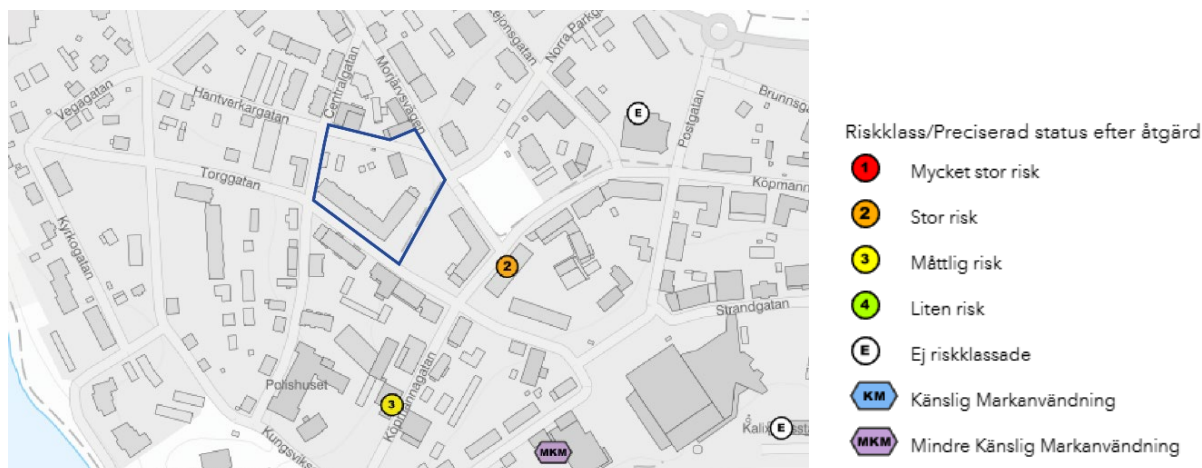


Figur 10. Urklipp ur SGU:s jordartskarta, planområdet ungefärligt rödmarkerat

Miljötekniska markförhållanden

Utanför planområdet, på fastigheten Kalix 4:11 har det bedrivits en gammal kemtvätt mellan år 1940–1965, Kalix kemiska tvättaffär (Eriksson och Morin). Inom området har det genomförts en MIFO 1 och den är placerad i riskklass 2, se figur 11. På fastigheten har man använt varnolen som bedöms ha hög farlighet för människors hälsa och miljön. Kommunen gör bedömningen att någon miljöteknisk markundersökning inte behöver upprättas under planprocessen då markanvändningen i stort sett kommer vara oförändrad och föroreningen anses vara på ett relativt långt avstånd från planområdet.

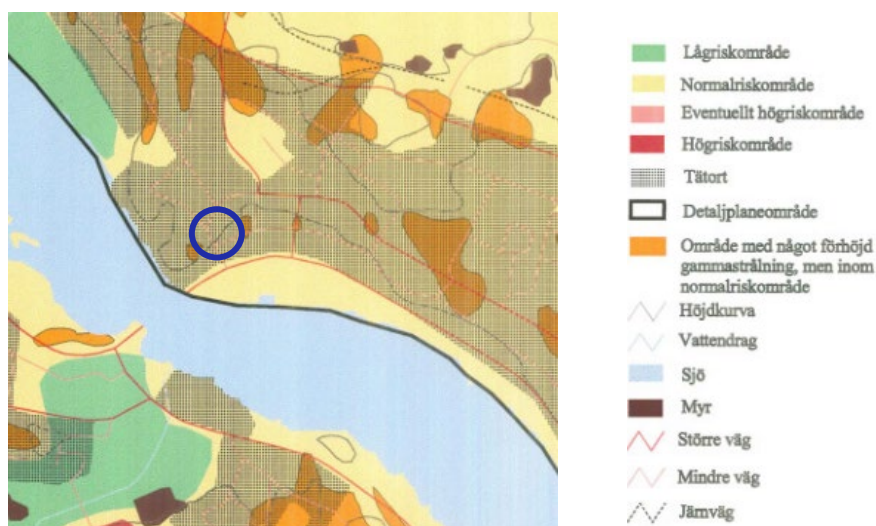
Om sanering blir aktuellt är det den som förorsakat föroreningen (verksamhetsutövaren) som i första hand är ansvarig för saneringen enligt 10 kap miljöbalken (MB). Om det inte finns någon verksamhetsutövare som kan ställas till ansvar för föroreningen kan fastighetsägaren anses ansvarig om denne kände till eller borde kunnat upptäcka föroreningen vid förvärv. Innan eventuella schaktnings-, grävnings-, eller rivningsarbeten påbörjas ska kommunikering ske med tillsynsmyndigheten (samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen). Det kan krävas en miljöteknisk utredning som kartlägger eventuella föroreningar, och som fastslår vilka försiktighets- eller saneringsåtgärder som krävs för att undvika exponering. Om påträffande av misstänkt förorening sker vid någon form av markarbete ska arbetet stoppas och omedelbart anmälas till tillsynsmyndigheten.



Figur 11. Urklipp ur EBH-karta. Planområdet inringat i blått. Aktuell förorening markerad med riskklass 2

Radon

Enligt den kommuntäckande radonriskkarteringen för Kalix kommun från 1997 så ligger planområdet inte inom högriskområde för radon. Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av planhandlingarna. Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.



Figur 12. Översiktlig riskkartering för markradon, 1997. Planområdet inringat i blått

Trafik

Torggatan, Centralgatan, Hantverkargatan och Morjärvsvägen angränsar området och förvaltas av kommunen. Hastighetsbegränsningen i området är 50 km/h (nvdb.webb).

Inom planområdet anses det inte finnas tillräckliga ytor för parkering, främst i de sydöstra delarna. I Kalix kommun gäller kravet att varje byggherre i första hand ska tillgodose parkeringsbehovet för bostäder och verksamheter inom den egna fastigheten.

I dagsläget är Norra Parkgatan avsatt för allmän plats gånggata (**GÅGATA**) men används delvis för parkering. Gatan är idag enkelriktad med utfart mot Morjärvsvägen. Norra Parkgatan har i planförslaget avsatts för parkering inom kvartersmark och reglerar inte in- och utfart till och från Morjärvsvägen och Torggatan. Infart via Torggatan och utfart mot Morjärvsvägen anses dock fortsatt vara det lämpligaste alternativet. Detta alternativ kan, med ökad mängd trafik, innebära en förändrad trafiksituation på ovan nämnda vägar. Kommunen bedömer dock att trafiksituationen med anledning av planens genomförande inte kan antas förändras på ett betydande sätt då den ökade mängden parkeringar är begränsad.

Norra Parkgatan inom planområdet anses inte ingå i huvudstråk för gång och cykel och används idag inte i så stor utsträckning. Det finns alternativa vägar för oskyddade trafikanter längs Köpmannagatan samt Centralgatan.

Det finns goda förutsättningar för kollektivt resande i nära anslutning till planområdet. Bussförbindelse för lokaltrafiken finns vid Torggatan/Centralgatan i direkt anslutning till planområdet och bussförbindelse för regionaltrafiken finns vid Kalix busstation som ligger cirka 400 meter från planområdet. Tågstation finns inom 1 kilometer från planområdet.

Störningar

Planområdet angränsar till fyra gator. I och med att planförslaget medger att befintlig bebyggelse tillåts på platsen kommer ett genomförande av planen inte generera ett betydande trafikflöde, dock möjliggörs parkering i större utsträckning. Ett ökat trafikflöde kan generera ökade bullernivåer, damning och luftföroreningar. Eventuella störningar i form av ökad trafik i och med planens genomförande bedöms dock vara av mindre art och bedöms därmed inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Räddningstjänstens behov

Vid händelse av brand eller olycka inom planområdet har räddningstjänsten goda förutsättningar att nå området via Köpmanvägen.

Teknisk försörjning

Elnät

Elledningar finns i området.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (spillvatten).

Uppvärmning

Uppvärmning förutsätts ske med förnybar energikälla.

Avfall

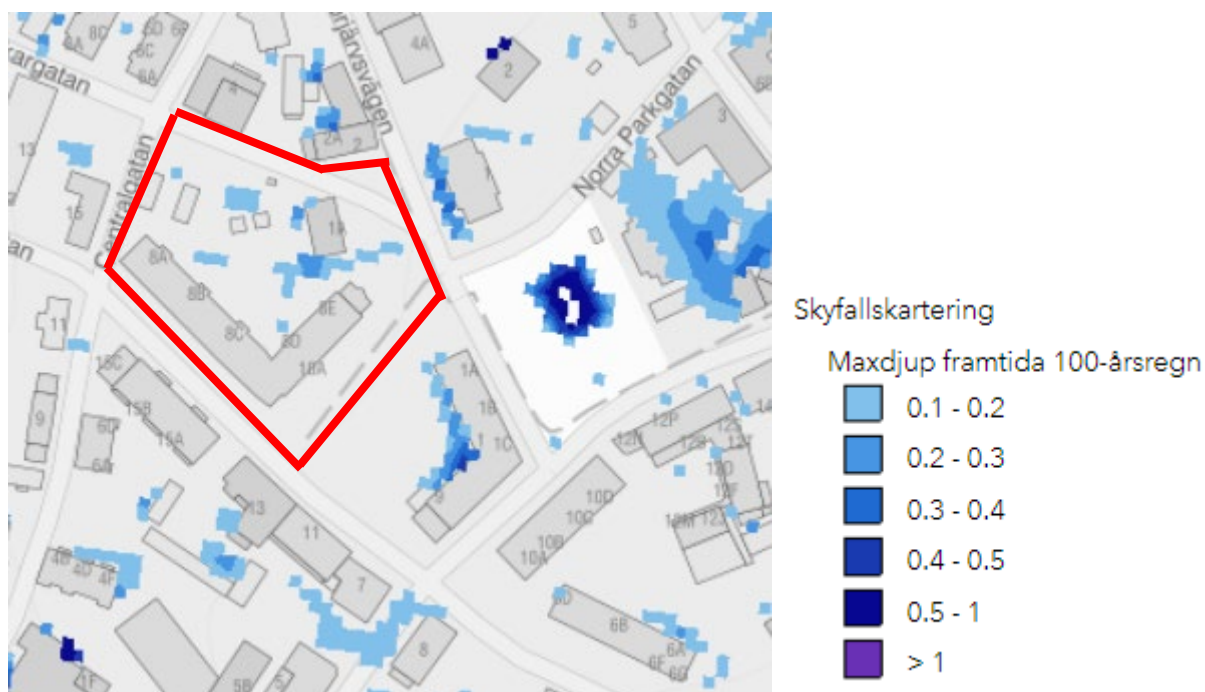
Kommunal sophämtning finns inom området. Verksamhetsavfall lämnas till godkänd mottagare.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand omhändertas inom kvartersmarken, dvs lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. I andra hand ska det fördröjas inom kvartersmarken innan det avleds till öppna diken utanför planområdet. Flöden från fastigheten kan minskas genom att till exempel vatten från tak avleds till gräsytor eller rabatter som utrustas med kupolbrunn med förhöjd kant. Detta för att ha en beredskap för ökade flöden i och med ett förändrat klimat med ökad nederbörd.

Planförslaget innebär att delar av befintlig grönstruktur kan påverkas. Genom att fördröja dagvattenflöden inom grönytor fungerar vegetationen som ett biologiskt filter. Näringsämnen och föroreningar tas upp i biomassan och partiklar absorberas och sedimenterar i högre grad innan det når recipienten i stället för att transporteras via dagvattenledningar direkt ut till havet där de kan bidra till bland annat övergödning och försurning. Inom planområdet finns två befintliga dagvattenbrunnar längs Norra Parkgatan som tillsammans med befintliga grönytor inom planområdet bedöms kunna omhänderta dagvatten tillfälligt. I och med att Norra Parkgatan redan består av hårdgjord yta, samt att bestämmelse införs om andel genomsläpplig mark inom delar av planen, bedöms planförslaget inte medföra någon betydande förändring vad gäller mängden dagvatten och dess flöde.

Markanvändningen enligt planen förväntas inte ge upphov till betydande mängder föroreningar jämfört med gällande plan, men vissa föroreningar i form av bland annat metaller och olja kan förväntas från hårdgjorda trafikerade ytor, exempelvis parkeringar med ökad trafik.



Figur 13. Urklipp ur länsstyrelsens skyfallskartering, planområdet rödmärkat

Bebyggelse

Historiska och befintliga förhållanden

Stora delar av planområdet kallas gamla torget och har tidigare bland annat utgjort ett torg och busstation och har varit en central mötesplats i centrala Kalix. Stora delar av den befintliga bebyggelsen uppfördes under början av 1990-talet.

Planområdet består idag till stor del av befintlig bebyggelse i form av Torggården som dels består av seniorboende, dels kontor. Byggnaden i norra delen av planområdet används idag som kontor.



Figur 14. Historiska kartor och nuläge, åren 1975, 1999 och 2023. Planområdet ungefärligt markerat röd

Planbestämmelser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Bestämmelsen säkerställer för befintlig gata längs Hantverkargatan.

PARK Bestämmelsen säkerställer för parkområde inom befintlig allé.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BHK Bostäder, detaljhandel, kontor. Bestämmelsen säkerställer för befintliga bostäder och kontor samt möjliggör för etablering av detaljhandel. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en blandad bebyggelsemiljö.

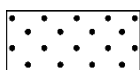
BK Bostäder, kontor. Bestämmelsen säkerställer för befintliga kontor, samt möjliggör för etablering av bostäder. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en blandad bebyggelsemiljö.

BH Bostäder, detaljhandel. Bestämmelsen i kombination med prickmark möjliggör för en fortsatt användning inom detaljhandel alternativt bostäder. I kombination med egenskapsbestämmelsen **n1** möjliggörs en fortsatt yta för befintlig parkering.

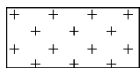
E1 Transformatorstation. Bestämmelsen säkerställer att befintlig transformatorstation fortsättningsvis möjliggörs inom området.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Begränsning av markens utnyttjande, marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen säkerställer att ingen byggnad uppförs inom prickad mark men möjliggör för parkering, grönområde eller passage.



Begränsning av markens utnyttjande, marken får endast förses med komplementbyggnad. Bestämmelsen möjliggör för att komplementbyggnader kan uppföras i kombination med en högsta nockhöjd på 3,5 meter.

Höjd på byggnadsverk

h1 0,0 Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet i meter. Planen medger flera olika högsta nockhöjder 18, 10 samt 3,5 meter för att begränsa byggnaders höjd. De angivna nockhöjderna är reglerade till den befintliga bebyggelsen inom området.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** Parkering. Planen möjliggör för dels bostäder, kontor och detaljhandel och därmed bör möjlighet till parkering finnas inom fastigheten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Regleringen anger begränsning av markens användande för att säkerställa att åtgärder som försvårar tillgängligheten till ledningarna inte genomförs.

Utförande

- b₁** Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att delar av marken inte hårdgörs med hänsyn till dagvatten- och skyfallshantering. Bestämmelsen gäller för korsmark.

Utnyttjandegrad

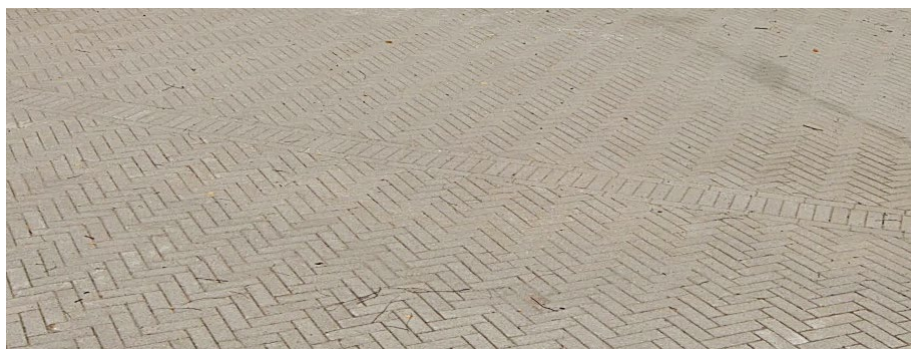
- e₁ 500,0** Största byggnadsarea är angivet värde i m². Största tillåtna byggnadsarea är reglerad till 500 m² för komplementbyggnader inom korsmark. Bestämmelsen syftar till att reglera den maximala byggrätten inom egenskapsområdet och möjliggör uppförande av garage, carport, miljöhus, med mera.

Stads- och landskapsbild

Planen har utformats med hänsyn till de volymer, höjder och takvinklar som finns i området. Planförslaget möjliggör i stort befintlig bebyggelses utformning. Kommunen gör därmed bedömningen att planförslaget inte påverkar stads- och landskapsbilden negativt.

Markbeläggning

Stora delar av planområdet, främst längs Norra Parkgatan omfattas av markbeläggning i fiskbensmönster. Denna beläggning anses utgöra höga arkitektoniska värden och bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt.



Figur 15. Markbeläggning i fiskbensmönster längs Norra Parkgatan. Foto: Google maps 2023

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsvariationer och i alla åldrar kan vara fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka en känsla av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Planförslaget innebär att delar av Norra Parkgatan övergår från allmän platsmark (**GÅGATA**) till kvartersmark som möjliggör för (**parker**ing). Detta kan komma att påverka tillgängligheten inom området eftersom allmän plats övergår till kvartersmark vilket innebär att området kan stängas av för allmänheten. Norra Parkgatan används till stor del som parkeringsyta i dagsläget i och med fastighetens behov. Gatan anses inte heller utgöra en del i ett sammanhängande gång- och cykelstråk och upplevs inte nyttjas i så stor utsträckning av allmänheten. Det finns alternativa vägar längs Köpmannagatan samt Centralgatan. För att skapa tillgänglighet i området bör det dock möjliggöras för att kunna passera längs Norra Parkgatan.

Service

Skolor och förskolor finns i centrala Kalix. Livsmedelsbutik finns inom ca 200 meter och sjukhus finns inom cirka 1 kilometer från planområdet.

Planens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedöms preliminärt kunna antas av jävsnämnden sommaren/hösten 2025.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget omfattar allmän platsmark och kommunen är huvudman för GATA och PARK.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning som möjliggörs av planen

Den föreslagna fastighetsombildningen inom planområdet enligt nedanstående tabell, och eventuellt andra fastighetsregleringar, sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tabell 1. Tabell 1. Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder

Fastighet	Ägare	Förändringar
Kalix 4:58	KALIXBO	Kalix 4:58 avstår cirka 59 m ² till kommunens exploateringsfastighet Kalix 4:11. Kalix 4:58 avstår cirka 65 m ² till Kalix 4:28. Kalix 4:58 erhåller 1056 m ² från Kalix 4:11
Kalix 4:59	Kalix kommun	Kalix 4:59 avstår 12 m ² till Kalix 4:11.
Kalix 4:28	HSB Norr ek. för.	Kalix 4:28 erhåller cirka 65 m ² från Kalix 4:58 och cirka 37 m ² från Kalix 4:11. Kalix 4:28 avstår cirka 16 m ² till Kalix 4:11.



Figur 16. Bilden visar vilka förändringar som möjliggörs för respektive fastighet.

Planen reglerar inte minsta eller största tillåtna fastighetsarea.

Förrättning ansöks hos Lantmäteriet och initieras av Kalix kommun. Ansökan om lantmåteriförrättning sker lämpligast när detaljplanen fått laga kraft och innan kommunen avyttrar fastigheten för bostadsändamål.

Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska kommunala dagvattenledningar finns utlagt inom kvartersmarken (u-område). Regleringen anger begränsning av markens användande för att säkerställa att åtgärder som försvårar tillgängligheten till ledningarna inte genomförs. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver även ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Tabell 2. Inskrivna rättigheter (till förmån för fastigheter) som berör planområdet

Lagfarna ägare	Berörd fastighet	Aktbeteckning	Rättighet, syfte	Förändring vid ett genomförande av detaljplanen
Vattenfall	Kalix 4:58, Kalix 4:59 och Köpmannen 2	25-F1993-422.1	Ledningsrätt för starkströmsledning.	Ingen förändring

Tekniska frågor

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa. Samförläggning bör ske om möjligt. För uppgift om anslutning- och brukningsavgifter kontaktas respektive ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnad kvartersmark

Teknisk försörjning

Exploatören tar vid behov kontakt med respektive ledningsägare för uppgift om kostnad och anslutningar. Grundregeln är att tillstånd krävs av ledningsägaren vid flytt av ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av exploatören.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden har börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

Samråd/granskning

Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

Medverkande tjänstepersoner

Planen upprättas av planingenjör Anders Öqvist och samhällsplanerare Frida Fors på Kalix kommun i samråd med sakägare, samhällsbyggnadsnämnden samt Länsstyrelsen i Norrbottens län och Lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2025-11-12

Planförfattare,

Anders Öqvist
Planingenjör, Kalix kommun

Frida Fors
Samhällsplanerare, Kalix kommun

Antagen av SBN: xxxx-xx-xx

Vunnit laga kraft: xxxx-xx-xx