



KALIX KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kalix 6:86 m.fl.
Vassenområdet, Kalix kommun, Norrbottens län

Dnr 2022-953-PDP



Samrådshandling
2026-04-21

Innehåll

INLEDNING.....	3
Handlingar	3
Planprocessen	3
Planens syfte	3
Bakgrund.....	4
Plandata	4
TIDIGARE BESLUT	5
Översiktliga planer och program	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
Riksintressen.....	8
Strandskydd	9
Kulturskydd	10
Naturskydd	10
Mellankommunala intressen	11
Miljö kvalitetsnormer och miljömål	11
Bedömning av betydande miljöpåverkan	11
Mark och vatten.....	11
Trafik.....	12
Störningar	12
Räddningstjänstens behov.....	14
Teknisk försörjning	14
Bebyggelse	15
Planförslag	17
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	23
Ekonomiska frågor.....	23
Samråd/granskning.....	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	24

INLEDNING

Handlingar

Till planen hör:

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

Tillhörande planeringsunderlag:

- Trafikbullerutredning, Tyréns Sverige AB, 2025-12-19

Planprocessen

Planförfarande

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd

Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda 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 i en samrådsredogörelse och handlingarna revideras då det bedöms vara relevant (detta skede ingår formellt inte i processen men det förenklar och förtydligar inför granskningskedet).

Underrättelse och granskning

Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Inkommer inga synpunkter emot planförslaget kan begränsat förfarande användas vilket innebär att granskningskedet utgår.

Granskningsutlåtande

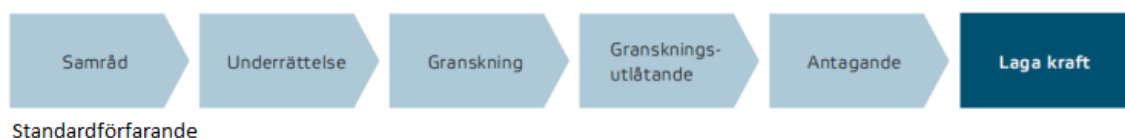
Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant

Antagande

Detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft.



Planens syfte

Syftet med detaljplanen är skapa planmässiga förutsättningar att utöka fastigheterna Bryggaren 6 samt Kalix 6:85 och 6:86 med kvartersmark för bostäder samt anpassa gällande planer till befintliga förhållanden.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Kalix 6:86, Kalix 6:87 samt Bryggaren 6 ansökte 3 oktober 2022 om upprättande av ny detaljplan för området för att kunna utöka kvartersmarken med mark från kommunala fastigheten Kalix 4:11 samt fastigheterna Kalix 6:84, Kalix 6:85 och Kalix 6:87, vilka även de ägs av sökande. Gällande detaljplaner medger inte detta då utökningsområdet i planerna är avsatt som allmän plats (park eller plantering).

Inom det aktuella området gäller tre detaljplaner. När detaljplanerna upprättades var tanken att gatumarken inom Vassenområdet skulle byggas om och vissa äldre gårdar skulle rivas och ersättas med ny bebyggelse. Det har i flera delar av området inte genomförts, utan delar av planerna är helt inaktuella vilket medför stora begränsningar i pågående markanvändning. Syftet med planen är således också att se över byggrätterna för att skapa en mer ändamålsenlig detaljplan.

Plandata

Läge och areal

Området är beläget på Vassenområdet strax öster om Kalix centrum. Avståndet till Kalix centrum är ca 2 km. Planområdet uppgår till ca 3,2 hektar.



Figur 1. Översiktsskarta över planområdets läge i förhållande till centrala Kalix. Planområdet illustreras med röd markering.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Bryggaren 6 samt Kalix 6:84, 6:85, 6:86 och 6:87 som ägs av sökande, samt Kalix 4:11 som ägs av Kalix kommun.

TIDIGARE BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 8 november 2022 § 148 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Kalix 6:86 med flera. Nämnden beslutade även att planen ska handläggas med standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen, PBL, och att sökanden bekostar planarbetet.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Enligt gällande kommuntäckande översiktsplan från 2025 ingår aktuellt planområde inom område för pågående sammanhängande bostadsbebyggelse. Vid utveckling ska befintlig användning prioriteras. Vid utveckling bör också placering och utformning av ny bebyggelse förhålla sig till den befintliga bebyggelsens karaktär och ta fasta på dess stil, formspråk eller volym. Det aktuella planområdet ingår även inom användningen grönområde, vilket beskrivs som offentligt tillgängliga, vegetationsklädda ytor i eller i nära anslutning till tätorten med visst behov av skötsel. Översiktsplanen anger att befintliga grönområden bör bevaras så långt som möjligt bland annat i syfte att verka för tätortsnära grönområden tillgängliga för alla. Befintliga grönområden bör också länkas samman för att människor ska kunna röra sig fritt. Vid utveckling ska befintlig användning prioriteras. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner för området.

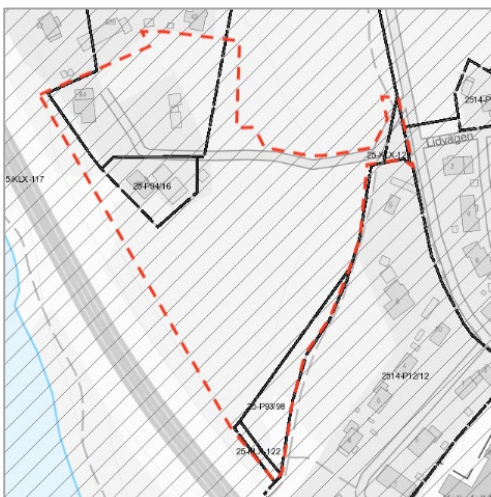
Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planförslaget berör gällande planer enligt nedan:

Tabell 1. Gällande planer inom aktuella planområdet.

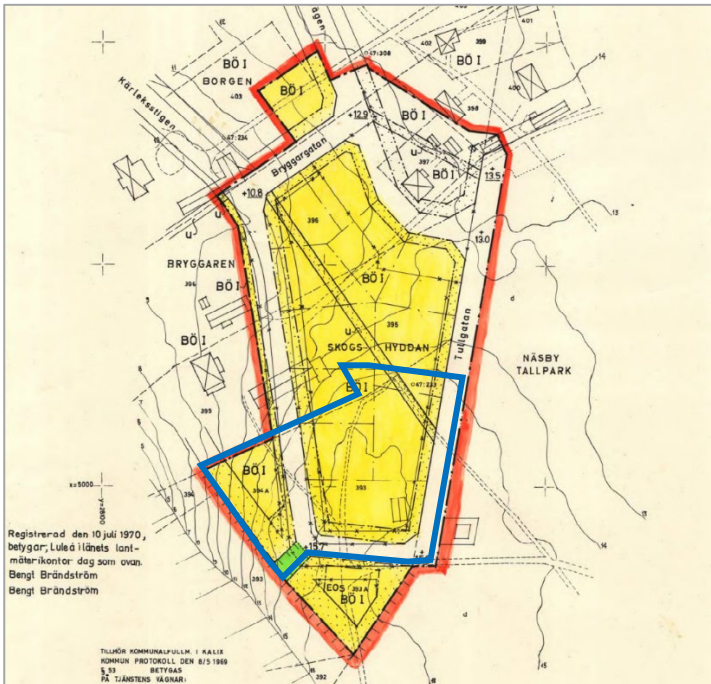
Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
25-KLX-117	Förslag till utvidgning av stadsplan för Kalix, delen Vassen	1964
25-KLX-122	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kalix, Näsbyn del II	1969
25-KLX-160	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kalix, inom delen Vassen	1970
25-P93/98	Detaljplan för del av Näsby tallpark	1993
25-P94/16	Detaljplan för del av Näsbyn (Vasenomr. Kalix 6:86 m.fl.)	1993

Äldre planer som stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner gäller idag som detaljplaner. Dessa äldre planer har inte längre någon genomförandetid.



Figur 2. Karta med plangränser för gällande detaljplaner, planområdet ungefärligt rödmarkerat

I stadsplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kalix, inom delen Vassen" (25-KLX-117, laga kraft 1970) är området som berörs av planförslaget reglerat med samma markanvändning och planbestämmelser som stadsplanen 25-KLX-117 från 1964. Planen innebar vissa justeringar av Vassenvägens och Kärleksstogens sträckningar samt att tre områden nu ingick i planen som tidigare undantagits i Länsstyrelsens fastställelsebeslut.



Figur 5. Urklipp ur SPL 25-KLX-160, området som berörs i gällande plan ungefärligt blåmarkerat

I detaljplan "Detaljplan för del av Näsby tallpark" (P25-93/98, laga kraft 1993), är området som berörs av planförslaget avsatt som allmän plats natur (**NATUR**). Genomförandetiden är satt till 5 år efter det datum planen fått laga kraft och har således löpt ut.



Figur 6. Urklipp ur DP 25-P93/98, området som berörs i gällande plan ungefärligt blåmarkerat

I detaljplan "Detaljplan för del av Näsbyn (Vassenomr, Kalix 6:86 m.fl.)", (25-P94/16, laga kraft 1993) är området planlagt för bostäder (**B**) i en våning (**I**) samt med en total byggnadsarea på 350 kvadratmeter ovan mark (**e₁**). Planen innebär en utvidgning av fastigheten Kalix 6:86 mot öster. Genomförandetiden är satt till 5 år efter det datum planen fått laga kraft och har således löpt ut.



Figur 7. Urklipp ur DP 25-P94/16, hela området berörs

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare gällande detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Riksintressen

Riksintressen regleras i miljöbalken, MB. Att ett område klassas som riksintresse innebär att området har särskilt högt värde och därför är av särskild betydelse. Särskild hänsyn ska tas till klassade riksintressen i den fysiska planeringen och riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas värden. Planområdet ligger i följande utpekade riksintresseområden:

Riksintresse för Försvarsmakten

Område med särskilt behov av hinderfrihet enligt 3 kap 9 § MB. Försvarsmaktens lågflygningsområden utgör områden av betydelse för totalförsvaret. Uppförande av höga objekt inom lågflygningsområde kan skada möjligheten för Försvarsmakten att nyttja området på ändamålsenligt sätt och därmed motverka totalförsvarets intressen. Högsta tillåtna byggnadshöjd som planförslaget medger är anpassad till omgivande bebyggelse, och bedöms således inte innebära risk att skada riksintressets värden.

Riksintresse för friluftsliv

Riksintresse enligt 3 kap 6 § MB. Norrbottens kust och skärgård. Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer. Området är mycket stort och omfattar fyra kommuner i Bottenviken.

Användningen enligt planförslaget motsvarar i stort sett den användning som tillåts enligt gällande detaljplan med viss översyn av byggrätterna och viss utökning av kvartersmark. Området som berörs av riksintresset ligger på andra sidan E4 i vägslänten. Kommunen bedömer således att riksintressen inte påverkas negativt av planförslaget.

Riksintresse för kustturism och friluftsliv

Riksintresse enligt 4 kap 2 § MB. Norrbottens skärgård. Natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv.

Kommunen bedömer riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget enligt samma bedömningsgrund som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB.

Strandskydd

En begränsad del av planområdet ligger inom generellt strandskydd om 100 meter. Strandskyddet regleras i kapitel 7 MB och syftet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur och växtliv på land och i vatten. Kommunen kan upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl till det samt om intresset av detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syften.

Området omfattas inte av generellt strandskydd i dagsläget eftersom gällande detaljplan för området vunnit laga kraft före det att nu gällande strandskyddslagstiftning inträdde 1975. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet vilket innebär att frågan om strandskyddsdispens aktualiseras.

Nya lättnader i strandskyddsreglerna trädde i kraft i juli 2025 som bland annat innebär att kommunen, enligt 4 kap 17 a § PBL, i den nya detaljplanen får bestämma att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt under vissa förhållanden. Det krävs att den nya detaljplanen har samma användning som den som ersätts. Planerna behöver inte vara identiska men användningsbestämmelserna och egenskapsbestämmelserna ska väsentligen vara desamma i den nya detaljplanen som i planen som ersätts.

Kalix kommun anser att delar av kvartersmarken inom strandskyddsområdet har samma användningsbestämmelser, och således återinträder inte strandskyddet för berört område.

Den del av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen som i gällande detaljplan är allmän plats (park och plantering) vilken enligt planförslaget avsätts som kvartersmark för bostäder avskiljs genom väg E4 som är en större väg. Kommunen bedömer därmed att 7 kap 18 e § punkt 2 är tillämplig:

2. *Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen*

Området som berörs av strandskydd ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms utgöra en mindre utökning av kvartersmarken. Med hänsyn till områdets närhet till E4 bedöms området inte vara av betydande intresse för allmänheten och det rörliga friluftslivet. Det strandskyddade området utgörs av jämn mark där vegetationen består av gräs och lite lingonris som är bevuxen med ett antal tallar. Området bedöms inte vara betydande för växt och djurlivet i området.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen därmed att planförslaget tillgodoser strandskyddets båda syften och att strandskyddet kan upphävas samt ska fortsatt vara upphävt inom utpekad område (a₁) i plankartan.

Kulturskydd

Inga kända skyddade objekt finns inom planområdet. Om en ny/okänd lämning påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölag (*SFS 1988:950*).

Naturskydd

Markvegetationen i planområdet utgörs till största del av iordningställd tomtmark i form av gräsmattetytor m.m. men även till viss del av blåbärsljung och lingonris. En del av området är skogbevuxet och trädskiktet utgörs i huvudsak av tall och björk. Träden är till största del relativt unga, särskilt i utökningsområdet för kvartersmark.

I planområdet har en större yta avsatts för allmän plats natur (**NATUR**), den så kallade Näsby tallpark, som är ett grönstråk i östra delen av centrala Kalix. Naturområdet som avsatts är relativt stort med syfte att ersätta ett antal mindre rester av tidigare detaljplaner i området för att få en bättre helhet. Tallparken kommer således fortsatt vara tillgänglig för allmänheten och användningen natur säkerställer även att området fortsatt utgör ett friväxande grönområde som inte kräver någon omfattande skötsel.

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. Strax utanför planområdet har en igelkott observerats vilken enligt svenska rödlistan är bedömd som sårbar (VU), se figur 8.

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. daggmaskar, sniglar och insekter. Igelkott uppehåller sig gärna i trädgårdar och springer ofta längs husväggar när den söker föda (Artfakta). Planförslaget kan innebära ett något ökat trafikflöde vilket potentiellt kan öka dödligheten. Biltrafik kan dock antas öka under dagen och därmed bedöms igelkotten inte påverkas i så stor utsträckning eftersom de inte är lika aktiva under dagen. Planförslaget tillskapar inte heller några nya byggrätter än gällande detaljplan utan är mer en översyn över befintliga så risken bedöms inte öka i och med planförslaget. Vidare antas igelkotten fortfarande ha möjlighet att röra sig längs husväggar och stora delar av de befintliga grönytorerna kommer fortsatt möjliggöras inom planområdet. Planförslaget bedöms därmed inte påverka förekomsten av igelkottar i området.



Figur 8. Urklipp ur Artportalens fyndlista. Röd linje avser avgränsning, gul punkt redovisar inrapporterat fynd.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer och miljömål

Planen bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer eller miljömål.

Bedömning av betydande miljö påverkan

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

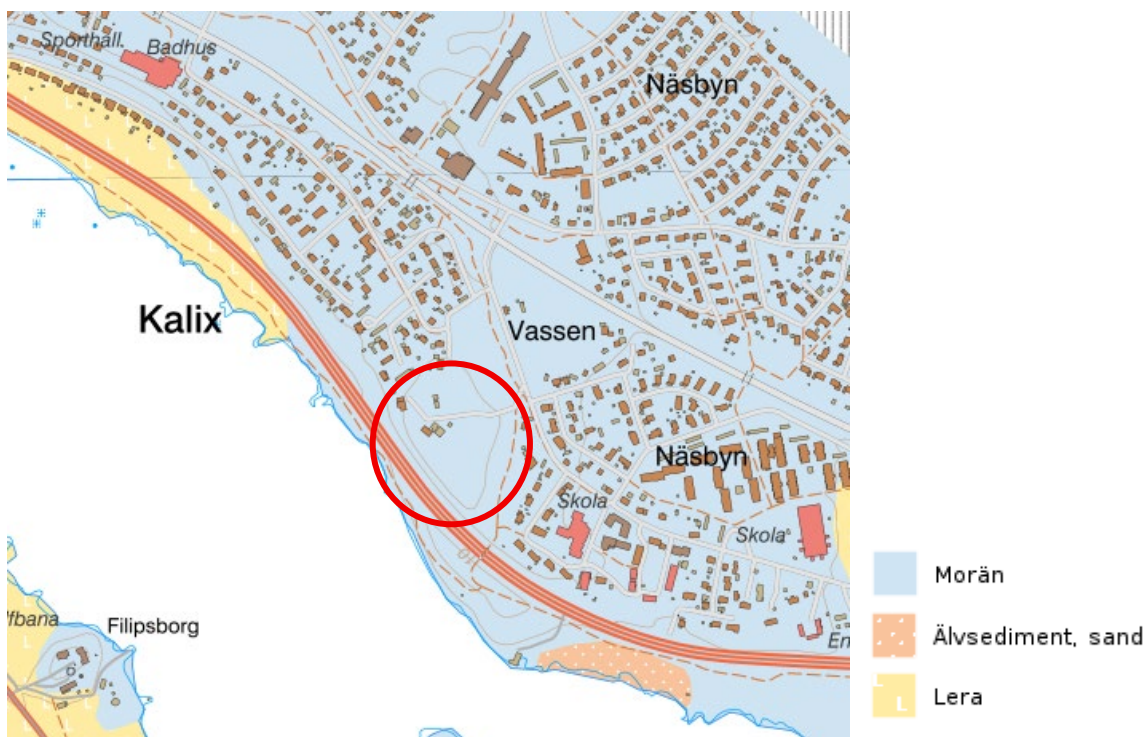
Kommunens bedömning

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljö påverkan. Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljö påverkan. En strategisk miljö bedömning har därför inte upprättats. Kommunen har hållit samråd enligt 6 kap 6 § MB med länsstyrelsen om den undersökning kommunen gjort. Länsstyrelsen meddelar i sitt yttrande från undersökningssamrådet, daterat 2022-12-15 med ärendebeteckning 402-14987-2022, att de delar kommunens bedömning.

Mark och vatten

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs grundlaget av morän. Det berörda området släntar mot E4. Marken bedöms översiktligt ha mycket goda grundläggningsförhållanden. Området sedan tidigare är bebyggt och inga större byggrätter tillåts.



Figur 9. Urklipp ur SGU:s jordartskarta. Planområdets lokalisering inringat i rött.

Miljötekniska markförhållanden

Kalix kommun känner inte till någon verksamhet inom eller i anslutning till planområdet, varken nu eller historiskt, som misstänks kunnat förorsaka någon förorening. Området är inte heller utpekad i Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden, EBH-stödet. Någon miljöteknisk undersökning har därmed inte bedömts vara aktuell inom ramen för planarbetet.

Radon

Markstrålning ska beaktas vid grundläggning. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Enligt den kommuntäckande radonriskkarteringen för Kalix kommun från 1997 så ligger planområdet inte inom högriskområde för radon.

Trafik

Biltrafik

Tillfartsvägar för området är Kärleksstigen via Näsbyvägen och norrifrån via Vassenvägen. Hastighetsbegränsningen i området är 50 km/h (nvdb.webb).

Andelen trafik bedöms bli oförändrad vid genomförande av planförslaget då inga fler byggrätter tillkommer jämfört med gällande detaljplaner.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom nära gångavstånd till busshållplatserna vid Näsbyvägen/Vassenvägen och Kalix folkhögskola som trafikeras av lokaltrafiken. Busshållplats för regionaltrafiken ligger också inom gångavstånd.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar finns i direkt anslutning till planområdet.

Parkering

Tillräckliga ytor för parkering finns inom planområdet. I Kalix kommun gäller kravet att varje byggherre i första hand ska tillgodose parkeringsbehovet för bostäder inom den egna fastigheten.

Störningar

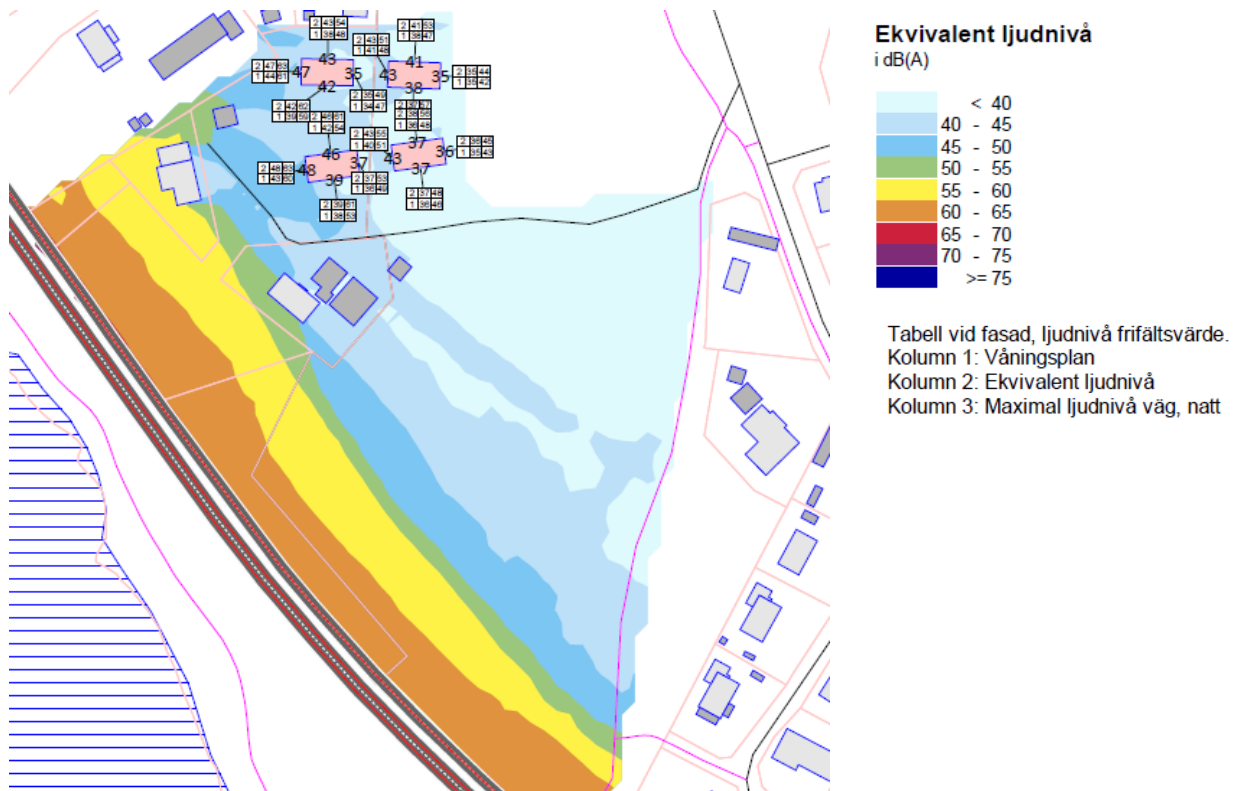
Buller

Planområdet angränsar till väg E4 som är högt trafikerad och därmed har en trafikbullerutredning tagits fram inför planläggningen (Tyréns, 2025). I planarbetet utreds möjligheten att bygga bostadshus i upp till två plan i området, där två redan är befintliga. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller riktvärden vid bostäder enligt tabell 1. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Utredningen har tagit hänsyn till buller från vägtrafik enligt prognos 2045.

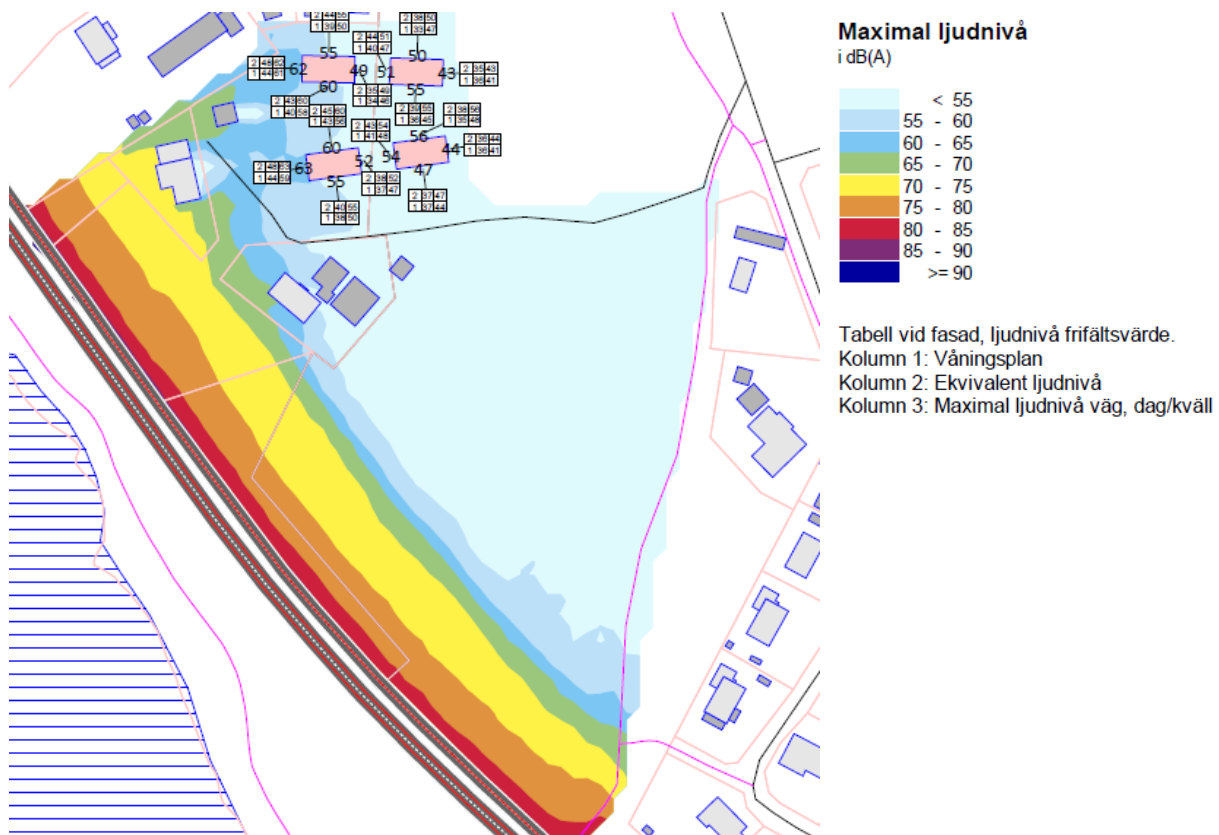
Tabell 2. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och tågtrafik vid nya bostadsbyggnader

Ljudnivå utomhus, frifältsvärde [dBA]	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{eq}	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{max}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	65 ¹⁾	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Om ljuddämpad sida krävs, se ¹⁾ , gäller att ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan får vara högst	55	70 (kl. 22-06)
¹⁾ Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen har minst en fasad mot ljuddämpad sida.		
²⁾ Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Enligt trafikbullerutredningen ligger beräknade ljudnivåer med god marginal under de riktvärden som anges i tabell 2 och innebär således att fri planlösning och placering av uteplats kan tillämpas. Som högst är beräknad ekvivalent ljudnivå 48 dBA (se figur X) och beräknad maximal ljudnivå 63 dBA (se figur Y).



Figur 10. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad.



Figur 11. Beräknad maximal ljudnivå vid fasad

Eventuella störningar i form av ökad trafik i och med planens genomförande bedöms vara av mindre art och bedöms därmed inte medföra betydande olägenhet för omgivningen eftersom området redan ligger i tätbebyggt område i centrala Kalix och gällande planer möjliggör i stora drag samma byggrätt.

Räddningstjänstens behov

Vid händelse av brand eller olycka inom planområdet har räddningstjänsten goda förutsättningar att nå området via Näsbyvägen alternativt om infart ordnas även via Vassenvägen.

Teknisk försörjning

Elnät

Fastigheterna är anslutna till elnätet. Grundregeln är att tillstånd krävs av ledningsägaren vid flytt av ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av fastighetsägaren.

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (spillvatten). Grundregeln är att tillstånd krävs av ledningsägaren vid flytt av ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av fastighetsägaren.

Uppvärmning

Uppvärmning förutsätts ske genom förnybar energikälla.

Avfall

Kommunal sophämtning finns i området.

Dagvatten

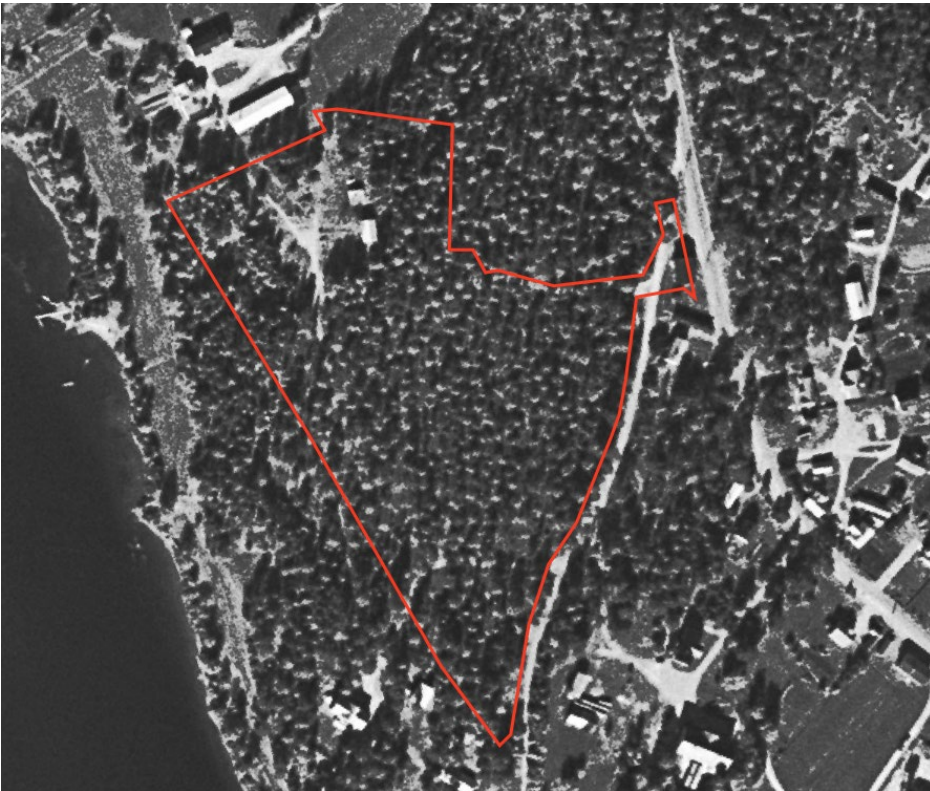
Dagvattnet ska i första hand omhändertas på egna fastigheten, så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). I andra hand ska det fördröjas på egna fastigheten innan det avleds till allmän plats eller öppna diken utanför planområdet. Flöden från fastigheten kan minskas genom att till exempel vatten från tak avleds till gräsytor eller rabatter och att minimera andel hårdgjord mark. Detta för att ha en beredskap för ökade flöden i och med ett förändrat klimat med ökad nederbörd.

Markanvändningen förväntas inte ge upphov till betydande mängder föroreningar som riskerar spridas med dagvatten.

Bebyggelse

Historiska och befintliga förhållanden

Större delen av planområdet har historiskt sett bestått av skog, Näsby tallpark. Den del som idag är bebyggd har tidigare varit en gårdstomt där en gårdsbyggnad, en stolpbod, finns kvar vilken avses flyttas till annan plats inom kvartersmarken vid ett genomförande av planen. Resterande delar av befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av två enbostadshus från mitten av 1970-talet med tillhörande komplementbyggnader. Komplementbyggnader har tillkommit från 70-talet till och med nutid.



Figur 12. Ortofoto referensår 1960. Röd linje illustrerar planområdet. Två gårdsbyggnader finns inom planområdet.



Figur 13. Ortofoto referensår 1975. Röd linje illustrerar planområdet. Befintliga enbostadshus uppförda.



Figur 14. Flygfoto, 2018. Röd linje illustrerar ungefärlig plangräns.

Planförslag

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA - Gata

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta den befintliga användningen i området enligt befintlig sträckning.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta den befintliga användningen i området enligt befintlig sträckning.

PARK - Park

Detaljplanen reglerar naturmark med syfte att bevara Tallparken. Bestämmelsen säkerställer grönområde för rekreation och till förmån för djur- och växtliv.

Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Ofta används Natur för att avskilja eller skydda kvartersmark från något. Det kan handla om gröna stråk mellan bebyggelse som leder ut i större naturområden eller grönområden som utgör skydd mot störningar från buller eller ljus. Natur kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - Bostäder

Detaljplanen reglerar bostäder med syfte att möjliggöra uppförande av en- och tvåbostadshus vilket bekräftar den befintliga användningen i området samt möjliggör viss utveckling av bebyggelsen.

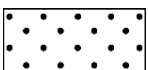
Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

E₁ – Transformatorstation

Bestämmelsen säkerställer uppförande transformatorstation. Användningen är preciserad vilket innebär att det endast är användningen transformatorstation som medges.

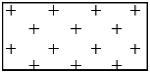
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



- **Marken får inte förses med byggnad ("Prickmark")**

Bestämmelsen reglerar byggnaders placering. Syftet är att säkerställa tillräckliga avstånd mellan nya byggnader och angränsande bebyggelse genom att bygglovspliktiga byggnader inte får uppföras inom egenskapsområdet. Prickmark får förses med t.ex. altaner, planteringar, plank, staket, parkeringar m.m. såvida de inte räknas som byggnad.



- **Marken får endast förses med komplementbyggnad ("Korsmark")**

Bestämmelsen syftar till att reglera huvudbyggnaders placering genom att mark som avsatts som korsmark endast får förses med komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är också att möjliggöra för byggnader, som inte är huvudbyggnader, som kan fungera bullerdämpande mot E4.

Med komplementbyggnad avses fristående uthus, garage, carport, gästhus och andra mindre byggnader som hör till en huvudbyggnad. Korsmark får liksom prickmark även förses med t.ex. altaner, planteringar, plank, staket, parkeringar m.m.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är angivet värde i meter.

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd i harmoni med omgivningen. Inom mellersta egenskapsområdet, rosa yta i figur 15, är nockhöjden för huvudbyggnader reglerad till 8,0 meter. Inom norra egenskapsområdet, blå yta i figur 15, är nockhöjden för huvudbyggnader reglerad till 10,0 meter för att effektivisera nya bebyggelsens markavtryck och samtidigt möjliggöra viss utsikt över befintliga byggnader.

h₂ - Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är angivet värde i meter.

Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnaders höjd motsvarande befintliga komplementbyggnader. Inom mellersta egenskapsområdet, rosa yta i figur 15, är nockhöjden för komplementbyggnader reglerad till 7,5 meter. Inom norra egenskapsområdet, blå yta i figur 15, är nockhöjden för komplementbyggnader reglerad till 6,0 meter. För södra egenskapsområdet med korsmark, gulgrön yta i figur 15, och är nockhöjden reglerad till 4,0 meter västerut mot E4 samt 6,0 meter österut mot Tallparken.

h₃ - Högsta nockhöjd för byggnad är angivet värde i meter.

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden för transformatorstation. Bestämmelsen tillämpas inom kvartermark för transformatorstation (**E₁**) och är reglerad till högst 3,0 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Syftet med bestämmelsen är att reservera område för befintliga allmännyttiga underjordiska VA-ledningar.

Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Markreservatet i sig ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål men möjliggör att en rättighet, till exempel servitut, kan bildas på den avsedda platsen vilken prövas genom en lantmäteriförrättning.

z₁ – Markreservat för allmännyttig körtrafik.

Syftet med bestämmelsen är säkerställa allmän passage inom området och skapa flexibla tillfartsmöjligheter beroende på framtida fastighetsindelning.

Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Markreservatet i sig ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål men möjliggör att en rättighet, till exempel ledningsrätt, kan bildas på den avsedda platsen vilken prövas genom en lantmäteriförrättning.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Syftet med bestämmelsen är att reglera den maximala byggrätten inom egenskapsområdet i harmoni med omgivande bebyggelse. Inom mellersta egenskapsområdet, rosa yta i figurerna 15, är byggrätten reglerad till högst 40% av ytan vilket motsvarar totalt cirka 1800 m² byggnadsarea, befintliga byggnader inräknade. Inom norra egenskapsområdet, blå yta i figur 15, är byggrätten reglerad till högst 35 % av ytan vilket motsvarar totalt cirka 1400 m² byggnadsarea, befintliga byggnader inräknade.

e₂ – Största sammanlagda byggnadsarea är 200 kvm inom området för komplementbyggnader

Syftet med bestämmelsen är att reglera den maximala byggrätten för komplementbyggnader inom område där byggnader kan utgöra ett bullerskydd mot E4. Bestämmelsen tillämpas i södra egenskapsområdet med korsmark, gulgrön yta i figurerna 14 och 15, och är reglerad till högst 200 m².

Placering

p₁ – Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa avstånd mellan byggnader på olika fastigheter och möjliggöra skötsel av den egna fastigheten med tillhörande byggnader.

Upphävande av strandskydd

a₁ – Strandskyddet är upphävt

Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom de delar av kvartersmarken som ligger inom 100 meter från strandlinjen. Begränsas i plankartan genom sekundär egenskapsgräns.



Figur 15. Illustration över byggrättsområden med fastighetskarta respektive plankarta.

Stads- och landskapsbild

Planen har utformats med hänsyn till de volymer och höjder som finns i omgivande bebyggelse. Kommunen gör därmed bedömningen att planförslaget inte påverkar stads- och landskapsbildens negativt.

Tillgänglighet och trygghet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla människor så långt det är möjligt. Kraven för tillgänglighet finns i plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen, PBF, i form av tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav och är en del av framtida bygglovsprövning.

Större delen av planområdet består av relativt flack mark vilket minskar behovet för att det kan behövas åtgärder kopplade till tillgänglighet.

Service

Offentlig service så som skola samt kommersiell service så som livsmedelsbutik finns på gångavstånd från planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planförslaget bedöms kunna antas av kommunstyrelsen under hösten 2026.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år från den dag planen fått laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget kommer att omfatta allmän platsmark. Kommunen är huvudman för GATA, GC-väg och NATUR.

Fastighetsrättsliga frågor

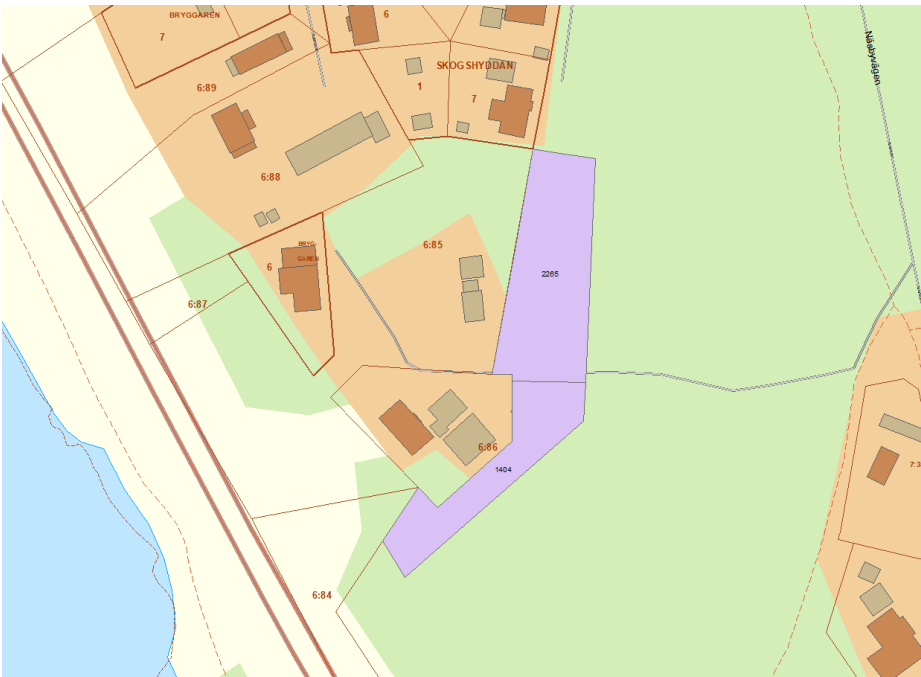
Fastighetsbildning som möjliggörs av planen

Tabell 2. Möjliga fastighetsbildningsåtgärder

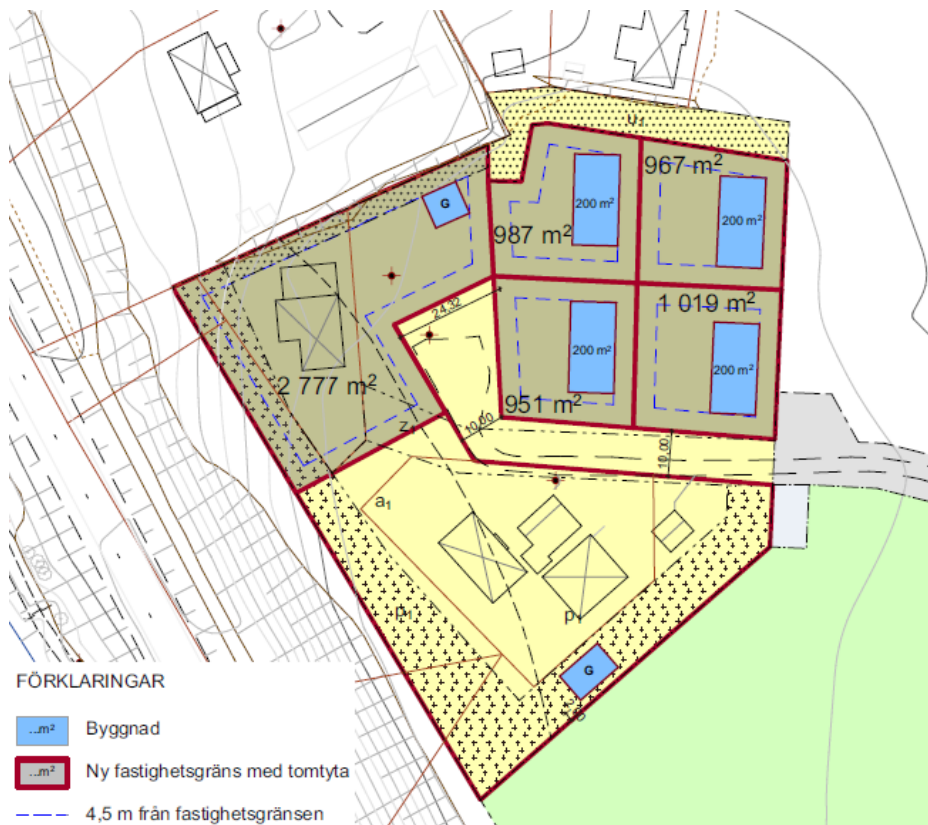
Fastighet	Ägare	Förändringar
Kalix 6:85	Privat	Fastigheten utökas med ca 2200 m ² med mark från Kalix kommuns fastighet Kalix 4:11, enligt lila yta i figur 16.
Kalix 6:86	Privat	Fastigheten utökas med ca 1400 m ² med mark från Kalix kommuns fastighet Kalix 4:11, enligt lila yta i figur 16.
Kalix 4:11	Kalix kommun	En fastighet kan bildas för användningen transformatorstation (E₁) på ca 110 m ² .

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelingsbestämmelser vilket innebär att kvartersmarken för bostäder kan indelas på olika sätt beroende på hur planen genomförs och vilken upplåtelseform som blir aktuell. Figur 17 visar exempel på fastighetsindelning.

Fastighetsbildning ansöks hos Lantmäteriet, vilken initieras och bekostas av köparen. Ansökan om lantmäteriförrättning sker lämpligast när detaljplanen vunnit laga kraft.



Figur 16. Illustration över utökningsområde



Figur 17. Illustration över möjlig fastighetsbildning, med möjlig bebyggelse.

Rättigheter

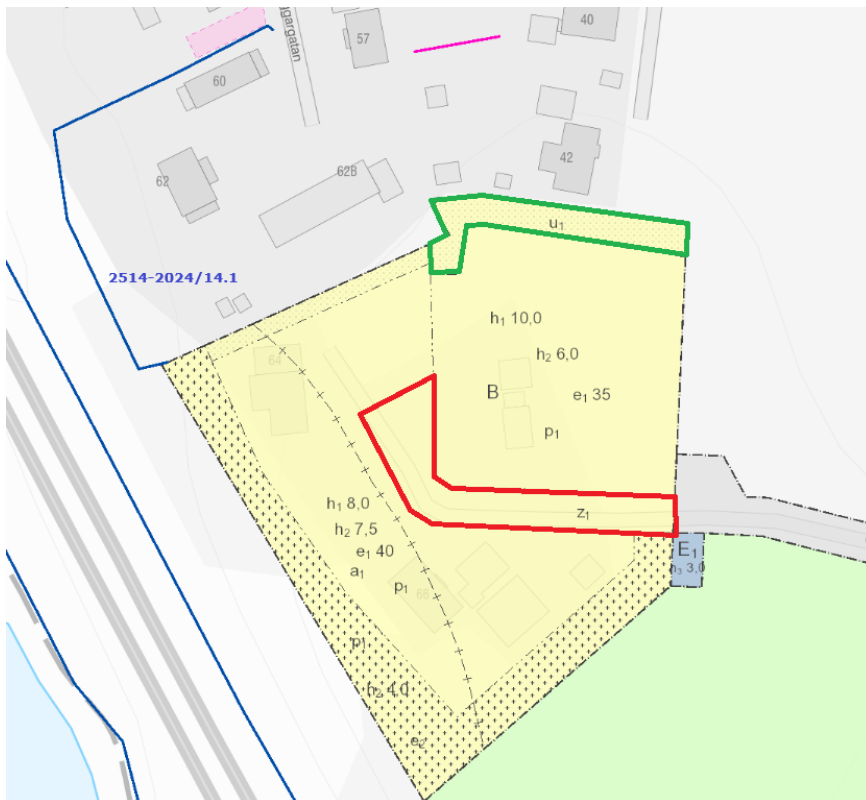
Inom planområdet finns två avtalservitut för kraftledningar. En ledningsrätt för starkströmsledning tangerar precis utanför planområdet. Planförslaget möjliggör att två ytterligare rättigheter, i form av ledningsrätt eller servitut, kan bildas enligt tabell 3.

Avtalsservitut är en skriftlig överenskommelse mellan två fastighetsägare där en fastighet (tjänande) upplåter rätt till en annan (härskande) att nyttja något specifikt på den ena fastigheten. Ett servitut är knutet till en viss fastighet, inte till en viss person. Servitutet gäller alltså oavsett vem som äger fastigheten. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort.

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, bl.a. vatten- och avloppsledningar och data-/telekommunikationsledningar. I normala fall ger ledningsrätten rätt att både anlägga, bibehålla, underhålla och förnya ledningen. Ledningsrätt prövas genom en lantmäteriförrättning och en beslutad ledningsrätt skrivs in i fastighetsregistret.

Tabell 3. Redovisning av befintliga och föreslagna ledningsrätter.

Befintliga rättigheter:	Aktbeteckning	Till förmån för:	Belastar:
Ledningsrätt för starkströmsledning. Ledningsrätten ger ledningshavaren rätt att dra fram och bibehålla högspänningsledning inom upplåtet område. Redovisas med blå linje i figur 18. Ledningsrätten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	2514-2024/14.1	Vattenfall	Kalix 6:88 m.fl.
Avtalsservitut för kraftledning. Servitutet bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	25-IM2-42/319.1	Vattenfall. Oklart vilken fastighet som är härskande.	Bryggaren 6 Kalix 6:84 Kalix 6:87
Avtalsservitut för kraftledning. Servitutet bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	25-IM2-53/959.1	Vattenfall. Kalix 4:15	Bryggaren 6 Kalix 6:84 Kalix 6:87
Föreslagna åtgärder:	Syfte	Till förmån för:	Belastar:
I området löper en vattenledning som ingår i allmän vatten- och avloppsanläggning. För att genomföra planen måste ledningen flyttas, och således har ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁) avsatts på kvartersmark längs alternativ sträckning i plankartan, inom röd linje i figur 18. Markreservatet ger Lantmäteriet planmässigt stöd att skapa ledningsrätt för ledningen. Alternativt kan rådigheten säkerställas genom servitut.	Ge huvudmannen, Kalix kommun, möjlighet till drift och underhåll av ledningen.	Kalix kommun	Kalix 6:85
I plankartan har ett markreservat för allmän körtrafik (z₁) avsatts på kvartersmark längs befintlig väg inom kvartersmarken, inom röd linje i figur 18. Markreservatet ger Lantmäteriet planmässigt stöd att bilda servitut. Vägens skötsel och underhåll åligger därmed på fastighetsägarna i området.	Säkerställa in- och utfart	Bryggaren 6 Kalix 6:85 Kalix 6:86	Kalix 4:11 Kalix 6:85 Kalix 6:86



Figur 18. Karta med befintliga och föreslagna rättigheter

Tekniska frågor

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under byggnation, om- och tillbyggnad. I god tid inför markarbeten, exempelvis planerade grävarbeten, kontaktas berörda ledningsägare för begäran om kabelanvisning.

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

Sökanden bekostar framtagandet av detaljplanen, det vill säga utredningskostnader, handläggningskostnader samt kostnader för upprättande av planhandlingar.

Kostnad för allmän plats

Kalix kommun bekostar iordningställandet av allmän plats enligt planen.

Kostnad kvartersmark

Inom kvartersmarken står respektive fastighetsägare för kostnader som uppstår inom egen fastighet.

Teknisk försörjning

Exploatören tar kontakt med respektive ledningsägare för uppgift om kostnad för anslutningar. För att planen ska kunna genomföras behöver bland annat en kommunal vattenledning flyttas vilket bekostas av exploatören.

Bygglovavgift

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

Samråd/granskning

Efter samråd respektive granskning sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras om det bedömts vara relevant.

Planfrågor har löpande diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planen har upprättats av planingenjör Anders Öqvist och samhällsplanerare Aron Karlsson Roos på Kalix kommun i samråd med sakägare, kommunstyrelsen vid Kalix kommun samt länsstyrelsen och lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2026-04-21

Planförfattare,

Anders Öqvist
Planingenjör

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare

Antagen: **xxxx-xx-xx**

Vunnit laga kraft: **xxxx-xx-xx**