



KALIX KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kvarteret Tallen

Dnr 2023-463-PDP



GRANSKNINGSHANDLING

2025-11-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Handlingar	3
Planprocessen.....	3
Planens syfte	4
Bakgrund	4
Plandata	4
TIDIGARE BESLUT OCH FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL DESSA	5
Planbesked.....	5
Översiktliga planer och program	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	9
Riksintressen	9
Strandskydd.....	9
Kulturskydd.....	9
Naturskydd	11
Mellankommunala intressen.....	14
Bedömning av betydande miljöpåverkan	14
Miljökvalitetsnormer och miljömål.....	15
Mark och vatten	15
Trafik.....	16
Störningar	18
Räddningstjänstens behov	19
Teknisk försörjning.....	20
Service.....	22
BEBYGGELSE.....	22
Historiska och befintliga förhållanden	22
Planförslag.....	23
Stads- och landskapsbild	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	30
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor	32
UPPLYSNINGAR.....	33
SAMRÅD/GRANSKNING	33
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	34

INLEDNING

Handlingar

Till planen hör:

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

Tillhörande planeringsunderlag:

- Miljöteknisk undersökning, Engdahl Miljöteknik AB, 2024-09-10
- Trafikutredning, Tyréns, 2024-10-22
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2024-10-22
- Trafikbullenutredning, Tyréns, 2024-10-22
- Solstudie, Kanozi Arkitekter, 2025-06-24

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 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglagen kan därefter ges.



Figur 1. Planprocessens olika steg

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar att förtäta bostadsområdet kv Tallen. Utöver ytterligare bostäder möjliggörs även ytterligare parkeringsanläggningar i form av markparkeringar, parkeringshus, garage och carportar i erforderlig omfattning.

Bakgrund

Hemåt Kalix AB, i resten av dokumentet kallat Hemåt, inkom våren 2023 med förfrågan om att upprätta ny detaljplanplan för samtliga fastigheter inom kv Tallen med angränsande gatuområden. Området är beläget mitt i centrala Kalix där kommunens förvaltningsbyggnad är lokaliserad. Hemåt äger majoriteten av fastigheterna i området och Kalix kommun äger resterande fastigheter.

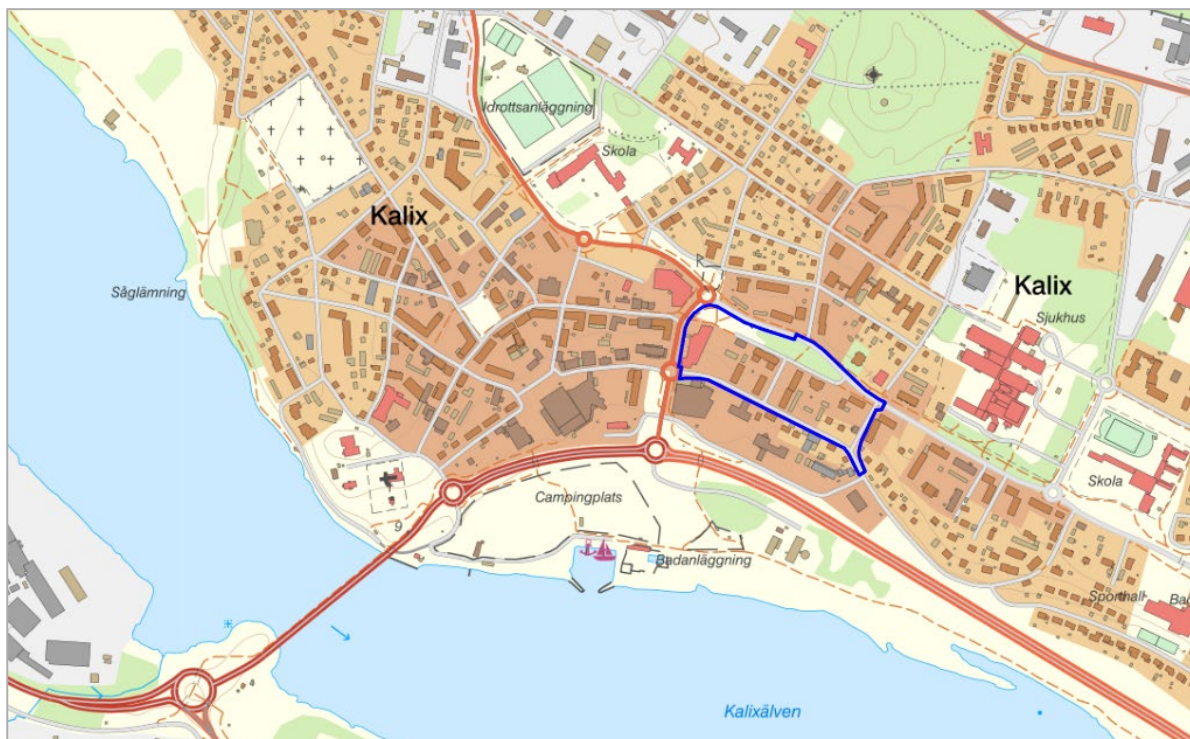
Befintlig bebyggelse inom fastigheten har varierande ålder och ett antal byggnader föreslås rivas då dessa är i förfallet skick. Detaljplanen möjliggör både till- och nybyggnad av flerbostadshus inom planområdet. Den föreslagna detaljplanen skulle möjliggöra upp till cirka 250 tillkommande bostäder och åstadkommer därmed en effektivare markanvändning av området.

Gällande detaljplaner, från 1989 samt 1992, medger inte detta. Båda detaljplanerna har mycket begränsade byggrätter som enbart omfattar den yta som befintliga byggnader upptar på markytan. Det är således i stort sett omöjligt att bygga något utanför befintliga husliv.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i centrala Kalix, där bland annat Kalix kommuns förvaltningsbyggnad är lokaliserad, och avgränsas genom de kommunala vägarna Nygatan, Centrumvägen, Backgatan och Strandgatan.



Figur 2. Översiktskarta, planområdet blåmarkerat. Karta från lantmäteriet.

Areal

Planområdets area är ungefär 5 hektar.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar följande fastigheter: Manhem 26, Tallen 4, Tallen 6, Tallen 7, Tallen 8, Tallen 9, Tallen 10, Tallen 11, Tallen 13, Tallen 14, Tallen 18, Tallen 27 och Tallen 31 som ägs av Hemåt.

Planen omfattar även fastigheterna Kalix 4:7, Kalix 4:8, Kalix 4:11, Kalix 9:34, Tallen 2 och Tallen 32 som ägs av Kalix kommun samt Manhem 24 som är privatägda.

TIDIGARE BESLUT OCH FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL DESSA

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 13 juni 2023 § 94 att starta processen för att upprätta en ny detaljplan för kvarteret Tallen.

Översiktliga planer och program

Kommuntäckande översiktsplan

Kalix nya kommuntäckande översiktsplan, Kalix översiktsplan 2040, hanterar inte området eftersom det ingår i fördjupade översiktsplanen för centrala Kalix från 2012. Det finns inte heller några generella rekommendationer för centrala Kalix. Rekommendationer för området redovisas enligt efterföljande avsnitt *Fördjupad översiktsplan*.

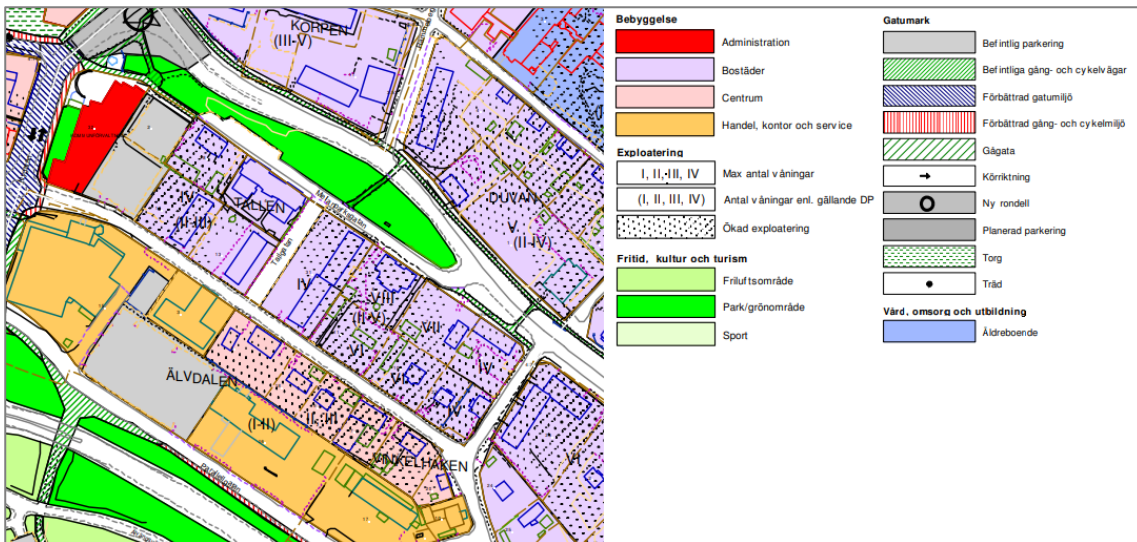
Fördjupad översiktsplan

För området gäller en fördjupad översiktsplan, FÖP, för centrala Kalix från 2012. Av FÖP:en framgår att kommunen ser positivt till en ökad exploatering av kvarteret Tallen. En maximal byggnadshöjd om max åtta våningar i kvarterets norra del och fyra våningar i kvarterets södra del föreslås. Vidare framgår att gällande detaljplan, som möjliggör uppförande av fyra punkthus (ett finns idag), måste ändras för att genomföra intentionerna i FÖP:en.

Planförslaget bedöms till begränsad del inte vara helt förenligt med FÖP:en eftersom bebyggelsen i en del av området tillåts bli nio våningar, det vill säga en våning högre än FÖP:ens rekommendationer. Den allmänna inriktningen om förtätning av området genom till- och nybyggnad bedöms dock ha ett tydligt stöd i FÖP:en och avvikelserna med en våning högre än rekommendationen i en begränsad del av området bedöms som liten.



Figur 3. Volymillustration i FÖP:en för centrala Kalix, 2012.



Figur 4. Urklipp från FÖP:en för centrala Kalix, 2012.

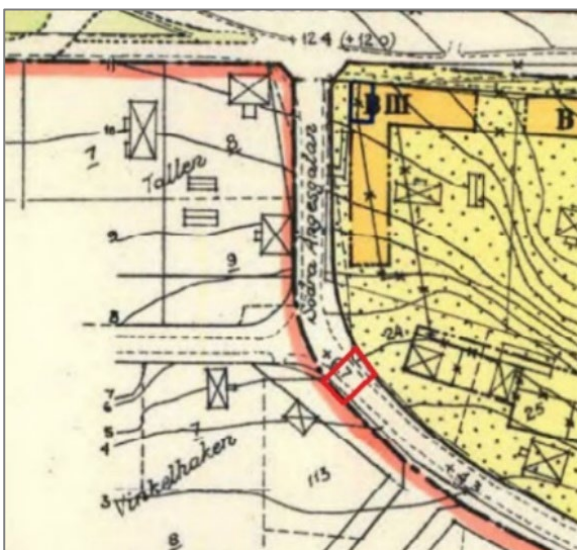
Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planen berör gällande planer enligt nedan:

Tabell 1. Gällande planer inom aktuella planområdet.

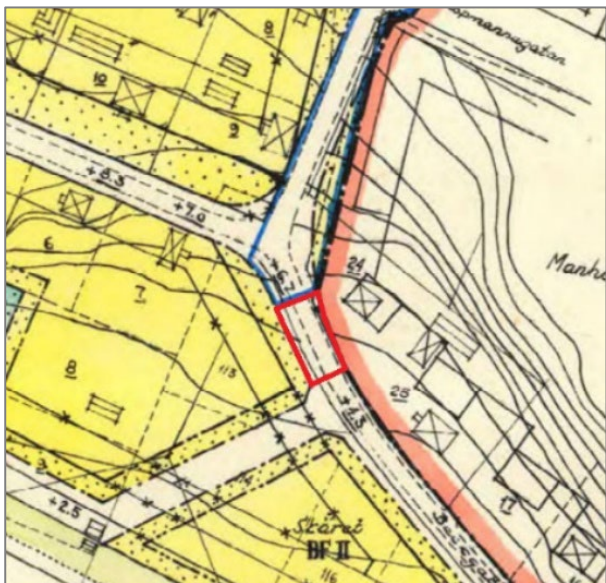
Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
25-KLX-31	Förslag till ändring av stadsplanen för Manhemsområdet inom Kalix municipalsamhälle	1959-03-09
25-KLX-36	Förslag till ändring av stadsplan för Nytorgsområdet inom Kalix municipalsamhälle	1960-01-29
25-P90/232	Detaljplan för Kalix centrum	1989-07-25
25-P92/129	Detaljplan för del av Kv Tallen	1992
25-P97/30	Detaljplan för del av Kalix centrum (Parkering i Mellanvägsparken)	1996-06-26

I detaljplan "Förslag till ändring av stadsplanen för Manhemsområdet inom Kalix municipalsamhälle" (25-KLX-31, laga kraft 1959), är berört område planlagt som allmän plats (gata eller torg).



Figur 5. Urklipp ur ÄSPL 25-KLX-31, området som berörs ungefärligt rödmarkerat

I detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för Nytorgsområdet inom Kalix municipalsamhälle" (25-KLX-36, laga kraft 1960), är berört område planlagt som allmän plats (gata eller torg).



Figur 6. Utklipp ur ÄSPL 25-KLX-36, området som berörs ungefärligt rödmarkerat

I detaljplan "Detaljplan för Kalix centrum" (P25-90/232, laga kraft 1989), är berört område planlagt som kvartersmark med användningen bostäder (**G**) i två till fem våningar (**II-V**) samt kontor med högsta byggnadshöjd på mellan +13,6 - +25,2 meter över nollplanet. I berört område finns två mindre områden planlagda för transformatorstationer (**E₁**) i en våning (**I**). Byggrätterna begränsas genom så kallad punktprickad mark. Planen reglerar även allmänna platser med användningen lokaltrafik (**LOKALGATA**), gång-, cykel- och mopedväg (**GCMVÄG**), parkering (**P-PLATS**) och anlagd park (**PARK**). Genomförandetiden är satt till 10 år efter det datum planen fått laga kraft och har således löpt ut.



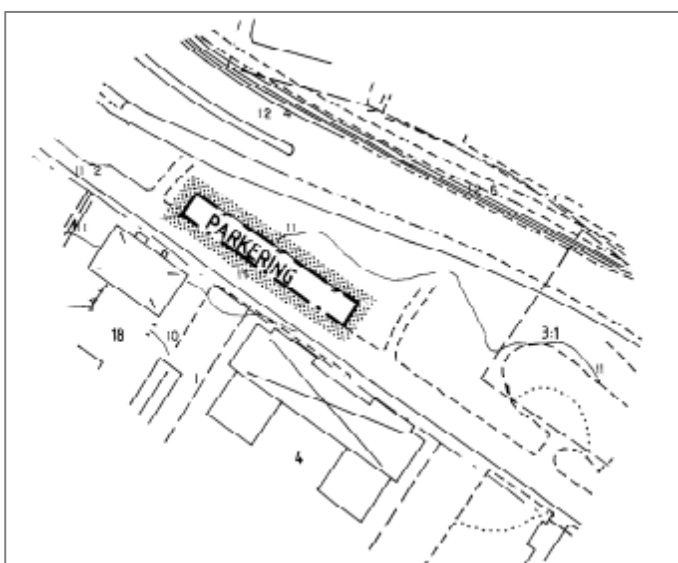
Figur 7. Utklipp ur DP 25-P90/232, föreslaget planområde ungefärligt rödmarkerat

I detaljplan "Detaljplan för del av Kv Tallen" (P25-92/129, laga kraft 1992), är berört område planlagt som kvartersmark med användningen bostäder (**B**) reglerat till högst tre våningar (**III**) i del av området och i övriga området reglerat till högsta totalhöjd över nollplanet på mellan +24,0 - +36,0 meter. Byggrätterna begränsas genom så kallad punktprickad mark samt genom så kallad korsmark som enbart får bebyggas med uthus och garage till 3,0 meter takfotshöjd. Planen reglerar även allmänna platser med användningen gata som ingår i lokalnätet (**L-GATA**), gång-, cykel- och mopedväg (**GCM-VÄG**) och parkområde (**PARK**). Genomförandetiden är satt till 5 år efter det datum planen fått laga kraft och har således löpt ut.



Figur 8. Urklipp ur DP 25-P92/129, hela området berörs

I detaljplan "Detaljplan för del av Kalix centrum (Parkering i Mellanvägsparken)" (25-P97/30, laga kraft 1996) är berört område planlagt som kvartersmark med användningen parkering (**PARKERING**). Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum planen fått laga kraft och har således löpt ut.



Figur 9. Urklipp ur DP 25-P97/30, 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 inom riksintresse för Försvarsmakten, lågflygningsområde med påverkansområde enligt 3 kap 9 § MB. Försvarsmaktens lågflygningsområden utgör områden av betydelse för totalförsvaret. Norrbotten anges vara ett av de riksintressanta 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 omgivande bebyggelse. Kommunen bedömer således att planen inte kommer skada riksintressets värden.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddsområde.

Kulturskydd

Lämningar

Det finns inga kända lämningar inom planområdet. Om misstänkta fornlämningar påträffas under bygg-, gräv-, och/eller schaktningsarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölag (*SFS 1988:950*).

Strax utanför planområdet, inom 100 meter, finns den s.k. Ryssgraven, vilket är en gravplats för svenska och ryska soldater från finska kriget 1808–1809. Ryssgraven bedöms inte påverkas av ett genomförande av planförslaget.

Kulturmiljö

Delar av planområdet är utpekade i *Bevarandeplan för Kalix Centrum* från 1984, framtagna av Norrbottens museum. Av bevarandeplanen kan det utläsas att det aktuella planområdet berör två områden som pekats ut som bevaringsmiljöer och tilldelats bevaringsklass 2, bevaringsområde 8 och 9. Vidare är ett antal enskilda byggnader tilldelats bevaringsklass 2 – kommunens förvaltningsbyggnad samt sex villor i planområdets sydöstra del. Av dessa villor finns endast två kvar idag, vilka är kallställda och i förfallet skick.

Området som är utpekat som bevaringsmiljö 8 är byggnaderna i korsningen Nygatan-Strandgatan, dvs kommunens förvaltningsbyggnad, Domus (nuvarande Stora Coop), hotell Valhall samt f.d. Odd Fellow-huset. Beskrivningen i bevarandeplanen avseende bevaringsmiljön handlar om möjligheten att skapa en naturlig centralpunkt exempelvis i form av ett nytt Folkets Hus och bibliotek i kvarteret Ripan, vilket genomfördes några år efter att bevarandeplanen togs fram.

I bevarandeplanen beskrivs att förvaltningsbyggnaden äger arkitektoniskt värde, vilket också gäller för hotell Valhall som beskrivs som ett glatt inslag i centrummiljön. Domus beskrivs som en representant för ett passerat och därmed ett arkitekturhistoriskt varuhusbyggande.

Kommunens förvaltningsbyggnad beskrivs som en nyckelbyggnad i centrummiljön och dess betydelse som centrumskapare samt hur den genom sin uppdelning i olika volymer och byggnadskroppar gör sig "mindre" i stadsbilden, men att den rätta storleken syns från

parkeringen. Den konsekventa arkitekturen beskrivs som mycket känsligt för tillbyggnader och framtida sådana bör "respektera allt som kan respekteras".

Beskrivningen av bevaringsmiljö 9 är att östra delen av kvarteret Tallen gör skäl för sitt namn genom att villorna har naturtomter med gammal tallskog precis på det sätt som man förordnade vid sekelskiftet när Kalix första stadsplan ritades. Ett par av villorna beskrivs också ha sin stildräkt från planens tillkomsttid.

Vidare framgår det i bevarandeplanen att hela den lågexploaterade delen av kvarteret Tallen lagts ut som exploateringsområde. Det beskrivs att "någonstans måste man ju få bygga i framtiden" och att kvarteret Tallen har attraktivt läge. Det beskrivs även att om de kulturhistoriskt värdefulla hus som utpekats rivs så skulle Kalix byggnadsmiljö bli fattigare. För att tillfredsställa både bevarings- och exploateringsintressena föreslås det för kvarteret Tallen att detaljplaner skulle kunna utformas så att någon eller några av de gamla villorna kan bevaras i den nya bebyggelsen. Det föreslås även att de stora träden i området bör skyddas för att därigenom behålla så mycket som möjligt av den befintliga skogstomtskaraktären.



Figur 10. Urklipp ur bevarandeplan, 1984. Redovisning avser bevaringsmiljöer.



Figur 11. Urklipp ur bevarandeplan, 1984. Redovisning avser bevarandeförslag över enskilda byggnader. Kvarvarande byggnader inringat i rött.



Figur 12. Villa på Tallen 9



Figur 13. Villa på Tallen 10

En utveckling enligt planförslaget innebär att kvarvarande villor som enligt bevarandeplanen bedöms hysa bevarandevärden kan komma att rivas och all tidigare villabebyggelse inom kvarteret Tallen kommer således på sikt avvecklas permanent. Avvecklingen har pågått under lång tid i takt med att flerbostadshus etablerats på området och området har sedan bevarandeplanen upprättats mer och mer fått en karaktär av flerbostadshusområde än villabebyggelse. Planförslagets påverkan på kulturmiljön med anledning av att de sista villorna avvecklas bedöms därmed inte vara betydande, eftersom den största påverkan redan skett i och med tidigare planläggningar och exploateringar. Planförslaget tar stor hänsyn till befintliga innergårdar som karaktäriseras av de stora tallarna, vilket är i linje med bevarandeplanen. Således bedöms planförslaget inte påverka kulturmiljön i området på ett betydande sätt.

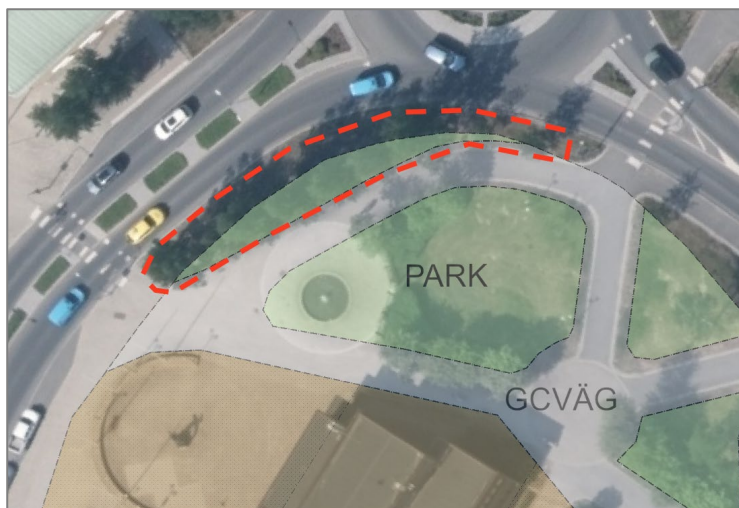
Planförslaget bedöms förhålla sig till omgivande centumbild vad gäller volym, proportioner och placering vilket bedöms bidra till att förstärka centrumkärnan genom en tydligare bebyggelsestruktur. I gällande planer tillåts kommunens förvaltningsbyggnad byggas ut i vinkel åt nordost, vilket begränsas i planförslaget. Planförslaget tillåter en ny byggnad på övre kommunparkeringen, men reglerar att den nedre parkeringen förblir obebyggd varpå man fortsatt kommer kunna skåda förvaltningsbyggnadens rätta storlek från parkeringen, som bevarandeplanen beskriver det.

Naturskydd

I nordvästra delen av planområdet finns en något svängd björkrad längs Nygatan bestående av nio björkar, vilka delvis ligger inom planområdet, som eventuellt kan bedömas vara en biotopskyddad allé. Sex av björkarna överstiger 20cm i diameter i brösthöjd. Ett par björkar har kompletterats genom nyplantering i närtid.

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).

Björkarna berörs inte vid ett genomförande av planen och behov av dispens blir därmed inte aktuellt. Området där björkarna är lokaliserade ägs av kommunen och marken är i planförslaget avsatt som allmän plats (**PARK**) med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att allén i sig får ett starkare skydd.



Figur 14. Ortofoto med plankarta. Björkallé inom röstreckad linje



Figur 15. Björkallé från gatuvy sett från nordväst (Google Maps).

Området berörs i övrigt inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Inrapporteringar i artportalen

Ett antal rödlistade arter har observerats i omgivningen och rapporterats in i Artportalen (2020–2025). De rödlistade arter som rapporterats in i artportalen inom eller i anslutning till planområdet presenteras i tabell 1 nedan. Observera att inrapporterade fynd inte är likställt med antal individer.

Tabell 2. Inrapporterade hotade och rödlistade arter. Rödlistningskategorier: NT=nära hotad, VU=sårbar, EN=starkt hotad.

Art	Fyndplats	Aktivitet	Rödlistan 2020	Inrapporterade fynd (antal)
Björktrast	Mellanparksgatan	Födosökande	NT	2
Havsörn	Mellanparksgatan	Förbiflygande	NT	1
Igelkott	Kalixälven	Gående/springande	NT	2
Rosenfink	Mellanparksgatan	Spel/sång	NT	1
Rödvingetrast	Mellanparksgatan	Spel/sång	NT	1
Tornseglare	Mellanparksgatan	Födosökande	EN	4 (2 i häckningstid)

Av de påträffade fåglarna i området som finns med i rödlistan 2020 är björktrast och tornseglare fågelarter som gärna nyttjar miljöer med mänsklig påverkan i närhet av bebyggelse (Artfakta). Även rosenfink och rödvingetrast är fåglar som verkar vara anpassade till mänskliga miljöer och förekommer inte sällan i parker, lundar och trädgårdar.

Förbiflygande havsörn har också observerats i/från området. Havsörnen bygger oftast sina bon i stora tallar. Stora tallar förekommer i stor omfattning inom planområdet, men eftersom havsörnen observerats som förbiflygande, helst häckar i anslutning till vatten och anses vara störningskänslig bedöms det centrala tätbebyggda området inte vara lämplig biotop för arten och därmed inte heller viktig för populationen.

Igelkott lever främst i anslutning till bebyggelse, ofta i parker och trädgårdar 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 grönyrtorna kommer fortsatt möjliggöras inom planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka förekomsten av igelkottar i området.

Planförslaget har tagit hänsyn till befintlig grönstruktur i området, bl.a. så har Mellanparken planlagts som allmän plats park (**PARK**) och byggrättsområdena inom kvartersmarken har tagit stor hänsyn till befintlig vegetation i området. Bevarande av grönområdet samt buskar och träd möjliggör även efter planens genomförande för födosök samt vilo- och häckningsplats för eventuella fåglar i området och som skyddsplats för andra djur, t.ex. igelkott. Markarbeten bör ske utanför fåglarnas mest intensiva häckningsperiod för att minimera störningsrisken. Perioden 1 maj – 31 juli är särskilt viktig.

Kommunen bedömer att förbud enligt 4 § artskyddsförordningen inte kan anses bli aktuellt vid ett genomförande av planen.

Vegetation

Förekommande träd inom planområdet utgörs framför allt av stora tallar med inslag av framför allt björk och rönn. Eftersom planområdet är tät centrumbebyggelse där det från början varit villabebyggelse finns en blandning av trädgårdsbuskar i området i form av häckar och solitärer. De delar av marken som inte är försedda med byggnader eller asfalterade är gräsytor.

Planen har utformats med hänsyn till att befintliga innergårdar och träd, fram för allt tallar, kan bevaras i största möjliga utsträckning. Mellanparken avsätts som allmän plats park (**PARK**) och påverkas inte av utbyggnaden med fler bostäder. Parken kommer även framöver att utgöra viktiga grönstråk.

Befintliga träd bör sparas så långt det är möjligt då det tar lång tid för nyplanterade träd att växa upp. Det är positivt att ha en mix av äldre och yngre träd med avseende på flora och fauna. Stora träd är även viktiga utifrån ett klimatrelaterat perspektiv och fungerar som vind- och solskydd, för avkylning och är bra att behålla ur ett dagvattenperspektiv. Kanozi Arkitekter AB har inventerat de tallar inom kvartersmarken som kan påverkas av ny- och tillbyggnad av bostadshus i området. 12 tallar ligger inom byggrättsområde för flerbostadshus och föreslås ersättas med nya träd i närområdet, enligt figurerna 15 och 16. För att kontrollera att bevarande av övriga träd utanför byggrättsområdena efterlevs har utökad lovplikt införts i planförslaget för att ta ner träd med större brösthöjdsdiameter än 30cm. När fällning kan vara tillåtet beskrivs i avsnittet *Planförslag, Motiv till planbestämmelser*.

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka naturmiljön eller biologiska mångfalden i området och inte heller möjligheten till rekreation och friluftsliv.



Figur 16. Berörda tallar i området. Gröna ringar avser tallar som förblir opåverkade. Gula ringar redovisar tallar som berörs och föreslås ersättas av nya träd på ny plats enligt röda pilar.



Figur 17. Tallar i området efter genomförande. Gröna ringar avser opåverkade tallar och gula ringar redovisar nyplanterade träd.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

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 kan antas innebära risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning 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 vid undersökningssamrådet att de delar kommunens bedömning.

Miljökvalitetsnormer och miljömål

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

Mark och vatten

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Inga särskilda geotekniska eller hydrologiska undersökningar har genomförts i samband med planens framtagande. Däremot har en miljöteknisk undersökning genomförts, vilken återges i nästa avsnitt, som beskriver jordlagerföljden i två provtagningspunkter i områdets sydöstra del. De översta decimetrarna av jordlagret består i huvudsak sandig mulljord (sagrMu) följt av siltig sandig lera (sisaLe)/sandig morän (saMn) som några decimeter- ca en halv meter under marknivån består av sandig morän (saMn) som underlagras av sandig stenig morän (sastMn). Avstånd till berg i respektive borrhälspunkt är 14,8 meter samt 12,6 meter. Grundvattennivån ligger på ca 8 meter under markytan.

Området har en marklutning på i genomsnitt 5% och är bebyggd med flera större byggnader. Enligt SGU:s jordartskarta skala 1:25 000–1:100 000 är jordarten inom planområdet morän, vilket bekräftas av del av resultatet från miljötekniska undersökningen. Marken bedöms ha mycket goda grundläggningsförhållanden och ingen ytterligare geoteknisk utredning bedöms krävas inom ramen för planarbetet.



Figur 18. Urklipp ur SGU:s jordartskarta, planområdets lokalisering inringat i blått

Miljötekniska markförhållanden

En fastighet inom planområdet, Tallen 8, är registrerad i länsstyrelsernas databas för potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, med primär bransch "Olyckor BKL 2". På 90-talet inträffade ett läckage med eldningsolja på platsen som sanerats enligt EBH-stödet. Kommunen bedömer att ingen ytterligare utredning krävs inom ramen för planarbetet vad beträffar det tidigare oljeläckaget eftersom sanering genomförts.

En annan fastighet i direkt anslutning till planområdet, Älvdalen 7 (f.d. Scotts tvätt, kemtvätt) är också registrerad i EBH-stödet, vilken har inventerats och tilldelats riskklass 2. I verksamheten har klorerade lösningsmedel använts.

En miljöteknisk undersökning har genomförts (Engdahl Miljöteknik AB, 2024) för att klargöra om det finns föroreningar kopplade till tidigare kemtvätsverksamheten utanför planområdet som kan påverka genomförandet av detaljplanen både ur ett miljömässigt och ett ekonomiskt perspektiv. Undersökningen har skett genom riktad miljöteknisk undersökning för att identifiera potentiella föroreningar i porluft och grundvatten.

Genomförd miljöteknisk undersökning av porluft och grundvatten visar att det inte spridits föroreningar av betydelse från den tidigare kemtvätsverksamheten och in på kvarteret Tallen via föroreningsspridning i mark och grundvatten och att det därmed inte finns något behov av särskild hänsyn till den närbelägna f.d. kemtvätsverksamheten i framtida exploatering av kvarteret.

Risk för översvämning, ras och erosion

Planområdet är högt beläget och ligger inte inom riskområden för översvämning, ras och erosion kopplat till höga flöden i Kalixälven. Planförslaget bedöms heller inte medföra någon ytterligare risk för ras och skred utifrån avstånd till Kalixälven, topografi samt geotekniska- och hydrologiska förhållanden. Översvämningsfrågor kopplat till dagvatten, se under rubriken "Dagvatten" på sidan 21.

Radon

Enligt den kommuntäckande radonriskkarteringen för Kalix kommun från 1997 ligger planområdet inom normalriskområde för gammastrålning.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Trafik

Resor till- och från planområdet

Det finns goda förutsättningar för kollektivt resande i nära anslutning till planområdet. Busshållplats för regional- och lokaltrafik finns direkt norr om planområdet och Kalix busstation är beläget cirka 100 meter från planområdet.

En trafikutredning har tagits fram (Tyréns, 2024) som planeringsunderlag med syfte att undersöka om planens tillkommande trafik påverkar på närliggande infrastruktur och trafiksäkerheten i området. Enligt trafikutredningen förväntas planförslaget generera ett trafiktillskott på 500 fordon/dygn i ÅDT som mest. Totalt skattas området generera som mest 630 resor med bil, 740 resor till fots, 75 resor med cykel och 50 resor med kollektivtrafik.



Figur 19. Skattad färdmedelsfördelning

Ett genomförande av planen förväntas inte skapa framkomlighetsproblem i den befintliga infrastrukturen följt av den tillkommande trafiken. Den befintliga infrastrukturen för biltrafik bedöms vara tillräckligt robust för att hantera den ökade trafikvolymen till följd av exploateringen, utan att det uppstår kapacitetsbrist i någon länk eller korsning, varken inom eller utanför planområdet. Områdets placering centralt i tätorten har goda förutsättningar för hållbart resande varför det blir viktigt att upprätthålla bra gång- och cykelförbindelser och platser för parkering av cyklar. Korsningspunkterna för gång- och cykeltrafik på Centrumvägen bör hastighetssäkras med avsmalning och eller farthinder.

Trafikutredningen har utgått från två scenarion - dels att in- och utfarten Centrumvägen-Mellanparksgatan stängs och ett stort antal markparkeringar anläggs längs Mellanparksgatan, dels att den fortsatt hålls öppen men med färre markparkeringar längs Mellanparksgatan. Av utredningen framgår att det är positivt att utfarten mot Centrumvägen tas bort i det fall markparkeringar anordnas längs Mellanparksgatan. Stängningen minskar externtrafik på Mellanparksgatan som i stället blir dedikerad bostadsgata för planområdet till stor del. Om utfarten hålls öppen kan färre antal parkeringar längs Mellanparksgatan anläggas. Utredningen rekommenderar också att parkeringar endast bör finnas på ena sidan av Tallgatan.

Anslutningen öster om rondellen på Centrumvägen bör göras tydligare, efter som det kan vara svårt att uppfatta vad som är bilväg, gångväg och cykelväg. Trafikutredningen lyfter att otydligheten kan lösas med skyltning och målning. För hela bostadsområdet rekommenderas att en hastighetsbegränsning om 30 km/h övervägs.

Kalix kommun bedömer att in- och utfarten mellan Centrumvägen-Mellanparksgatan fortsättningsvis ska hållas öppen och att nya parkeringar inte ska anläggas längs Mellanparken. Planförslaget innebär i stället att Tallgatan upphör som lokalgata och planläggs som kvartersmark, vilket möjliggör en flexibel parkeringsutformning eftersom allmän körtrafik inte blir aktuell längs sträckan. Tallgatan är en diffus lokalgata som lätt uppfattas som en parkeringsanläggning till flerbostadshusen. Hemåt äger marken/fastigheten som där Tallgatan är lokaliserad.

Parkeringar

Trafikutredningen (Tyréns, 2024) har utredd parkeringssituationen i området. I Kalix kommun gäller kravet att varje byggherre i första hand ska tillgodose parkeringsbehovet för bostäder och verksamheter inom den egna fastigheten. Inom avgränsningsområdet för FÖP:en för centrala Kalix från 2012 bör dock undantag kunna medges i enskilda fall under förutsättning att byggherren kan tillgodose parkeringsbehovet för en exploatering inom annan närliggande fastighet genom långsiktig markupplåtelse eller äganderätt.

Idag finns 130 parkeringar inom planområdet och 101 parkeringar på kommunens mark vid kommunhuset samt intill Mellanparksgatan. Antalet befintliga parkeringar är dimensionerade efter kommunen parkeringsnorm som säger att det ska finnas 8 boendeparkeringar och 2 besöksparkeringar per 1 000 kvm bostadsarea (BOA). Kommunens parkeringar är uppdelade i två ytor varav en nås från Strandgatan och en från Centrumvägen via en egen anslutning från Centrumvägen. En inventering via flygfoton/satellitbilder/Streetview visar att 60 % av parkeringarna nyttjas idag, varav de kommunala parkeringarna har högre nyttjandegrad. Viss osäkerhetsfaktor finns, men bilderna är tagna vid olika tidpunkter och olika årstider och exploatören har angivit uppgifter om att befintliga parkeringar inte är fullbelagda.

Inför framtagande av detaljplanen har en planillustration över tillkommande parkeringar vid ett genomförande av detaljplanen tagits fram av Kanozi Arkitekter AB. Illustrationerna visar parkeringslösning vid full utbyggnad enligt planförslaget. Vit färg avser befintliga parkeringar, ljusgul färg avser parkering i garage och orange färg avser parkering på mark. Planförslaget har utformats med hänsyn till grönstrukturen i området.

Planförslaget innebär 243 nya lägenheter. Med kommunens parkeringsnorm skulle antalet parkeringar som behövs vara 136 tillkommande. Detta antal kan enligt trafikutredningen sänkas något efter en djupare analys av behovet för tillkommande parkering i förhållande till befintliga platser. Tillräckliga ytor för parkering finns inom kvartersmarken. Inga parkeringar för allmänt ändamål påverkas av planförslaget. Slutliga antalet parkeringsplatser prövas i kommande bygglov utifrån hur området blir utbyggt. Innan parkeringarna byggs bör samordningsmöjligheter med de kommunala parkeringarna undersökas.



Figur 20. Planillustration. Kanozi Arkitekter AB.

Störningar

Vägrafikbullen

Planområdet är beläget i centralaste delarna av Kalix och är omgärdat av flera gator som fungerar som matarleder i centrum. Som ett underlag till detaljplanen har en vägrafikbullenutredning tagits fram (Tyréns, 2024).

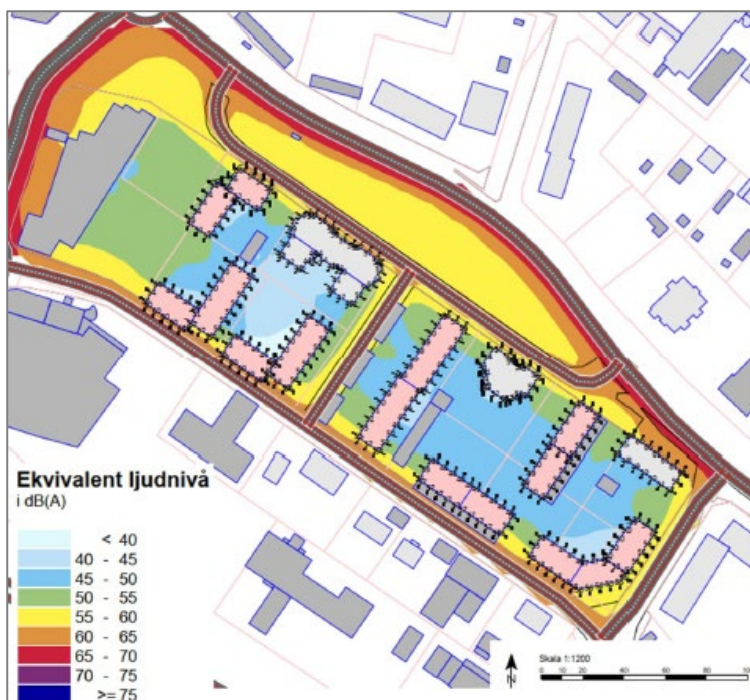
Enligt förordningen (2015:216) om trafikbullen vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden vid bostäder, se tabell nedanför.

Tabell 3. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och tågtrafik vid nya bostadsbyggnader.

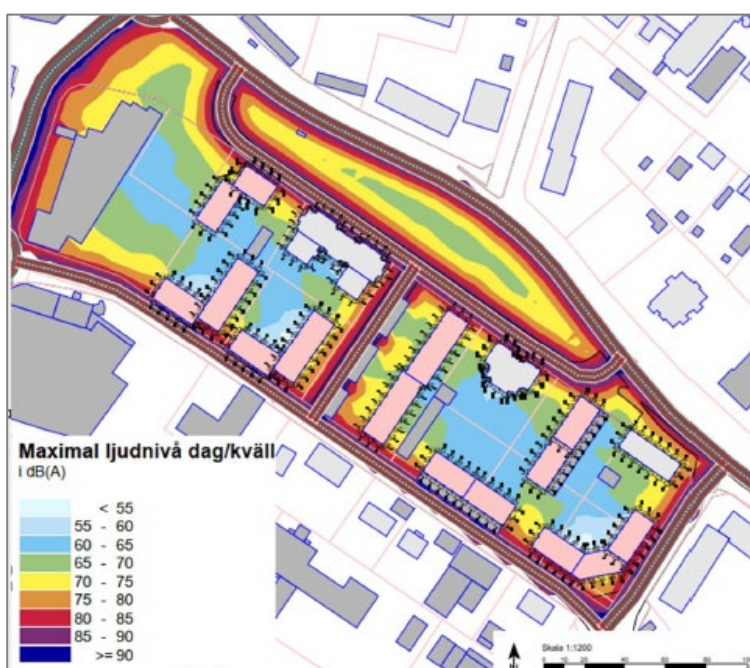
Ljudnivå utomhus, friältvärde [dBA]	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{eq}	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{max}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	65 ¹⁾	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning 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.		

Av vägrafikbullenutredningen framgår att beräknade ljudnivåer från vägrafik inte överskrider riktvärden vid fasad, därmed kan fri planlösning tillämpas. Som högst är beräknad ekvivalent ljudnivå 60 dBA och beräknad maximal ljudnivå 84 dBA.

Riktvärden för uteplats överskrider vid många fasader. Om man inte har tillgång till en privat uteplats som uppfyller riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå finns det goda möjligheter att anordna en gemensam uteplats som uppfyller riktvärden.



Figur 21. Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark.



Figur 22. Beräknad maximal ljudnivå 1,5 meter över mark.

Räddningstjänstens behov

Vid händelse av brand eller olycka inom planområdet har räddningstjänsten goda förutsättningar att nå området från flera allmänna anslutningsvägar.

Avståndet mellan en uppställningsplats för räddningsfordon till en byggnads angreppspunkter ska inte vara längre än 50 meter för att räddningspersonal ska kunna anses ha åtkomst till en byggnad på en tomt. En uppställningsplats är i de flesta fall på en väg eller en gata. Vid behov ska det anordnas en räddningsväg om avståndet inte går att uppnå inom gatunätet eller motsvarande. Projektering av uppställningsplatser och eventuella räddningsvägar i samband med framtida bygglov ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Elnät

Elledningar finns i området. Grundregeln är att tillstånd krävs av ledningsägaren vid flytt av ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av fastighetsägaren.

Fiber

Fiber finns i området. 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 kommunala VA-ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av fastighetsägaren.

Uppvärmning

Uppvärmning förutsätts ske med förnybar energikälla.

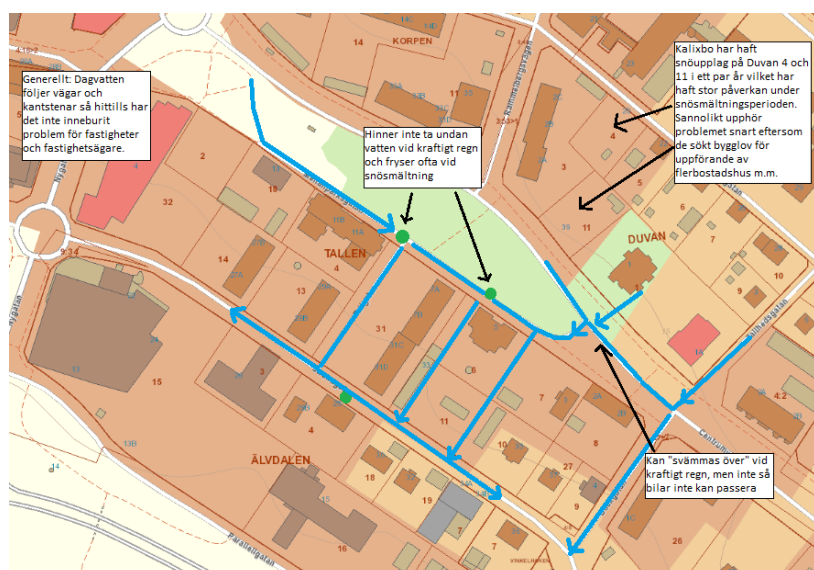
Avfall

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

Dagvatten

I området finns kommunala dagvattenledningar. I dagsläget avvattnas befintliga byggnader via stuprör i mark till befintliga dagvattenledningar eller via stuprör med utkastare. Parkeringsytor och andra hårdgjorda ytor avvattnas via dagvattenbrunnar. Grundregeln är att dagvatten i första hand omhändertas lokalt inom egna fastigheten, i andra hand fördröjs innan det leds till allmänna dagvattenanläggningar.

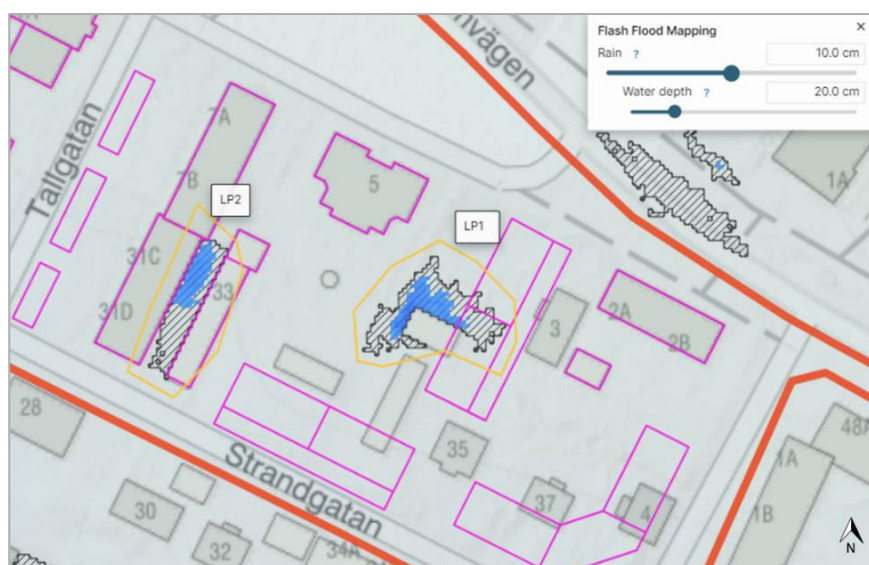
Vid skyfall avvattnas planområdet via ytlig avrinning i sydlig riktning längs Tallgatan, Backgatan och Strandgatan. I dagsläget finns ett antal problempunkter inom och i anslutning till planområdet. Det handlar om dagvattenbrunnarna längs Strandgatan och Mellanparksgatan som inte hinner ta undan vatten vid kraftiga regn och snösmältning. Mellanparken hinner inte fördröja det dagvatten som kommer från Rammelbergsvägen och Centrumvägen vid kraftiga regn vilket ytterligare belastar bl.a. Mellanparksgatan. Hittills har detta inte inneburit något problem för fastighetsägarna, utan enbart något översvämmade allmänna vägar och gator.



Figur 23. Översikt problemområden i nuläget, blå streck är flödesvägar och gröna punkter är dagvattenbrunnar i urval.

En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka dagvattensituation och hantering av dagvatten (Tyréns, 2024). Utredningen visar att inga större instängda områden eller överhängande risk för kraftigare översvämningar finns inom planområdet. Däremot finns två lågpunkter där vatten ansamlas vid skyfall. Kalixälven är mottagande recipient och genomförda föroreningsberäkningar visar att mängderna föroreningar beräknas öka till följd av förändrad markanvändning och ökad hårdgörandegrad, därför har reningsåtgärder framtagits för dagvattnet på planområdet. Beräkningarna har utförts för befintlig situation och framtida (med och utan åtgärder). Föreslagna lösningar har dimensionerats för att fördröja såväl ett 20-årsregn som ett 100-årsregn ner till dagens flöden.

Utredningen visar att inga större instängda områden eller överhängande risk för kraftigare översvämningar finns inom planområdet. Däremot finns två lågpunkter där vatten ansamlas vid skyfall.



Figur 24. Urklipp ur dagvattenutredning med lågpunkter. (Tyréns, 2024)

För nya byggnader rekommenderas en lösning med stuprör som leds till dagvattenkassetter för att fördröja och infiltrera dagvatten från dessa takytor. Den totala vattenvolymen vid 20 mm regn motsvarar den erforderliga fördröjningsvolymen vilket innebär att övriga fördröjande dagvattenhanteringssystem är positivt för nedströms liggande områden vid skyfall. Kommunen bedömer att det finns fler lösningar att tillämpa under förutsättning att dimensionering sker enligt dagvattenutredningens rekommendationer.

I dagvattenutredningen rekommenderas även att använda Mellanparken som översilningsyta och torrdamm för att fördröja och infiltrera mindre regnmängder och flödesutjämna större intensivare regnmängder från uppströms avrinningsområde. Då Mellanparken i dagsläget redan lutar från nord till syd kan en tillräcklig åtgärd vara ett avskärande system mot parkeringarna vid Mellanparksgatan. Vidare rekommenderas att vatten från hårdgjorda ytor leds till svackdiken/översilningsytor där det är möjligt, vilket innebär att dagvatten vid mindre regnmängder infiltrerar och viss flödesutjämning sker vid större regnmängder. Oavsett om planen genomförs eller ej bör Mellanparken användas för dagvattenhantering eftersom det finns viss problematik i dagsläget, vilket är att se som en driftsfråga av allmänna platser och anläggningar.

Genom föreslagna lösningar bedöms detaljplaneförslaget varken medföra risk för uppfyllande av miljö kvalitetsnormerna i recipienten eller ökad översvämningrisk. Vid projektering inför om-, ny- och tillbyggnad är det viktigt att beakta höjdsättningen vid kritiska punkter.

Service

Planområdet ligger inom gångavstånd till kommersiell och offentlig service så som butiker, skola F-6 samt högstadieskola, nöjen och liknande service.

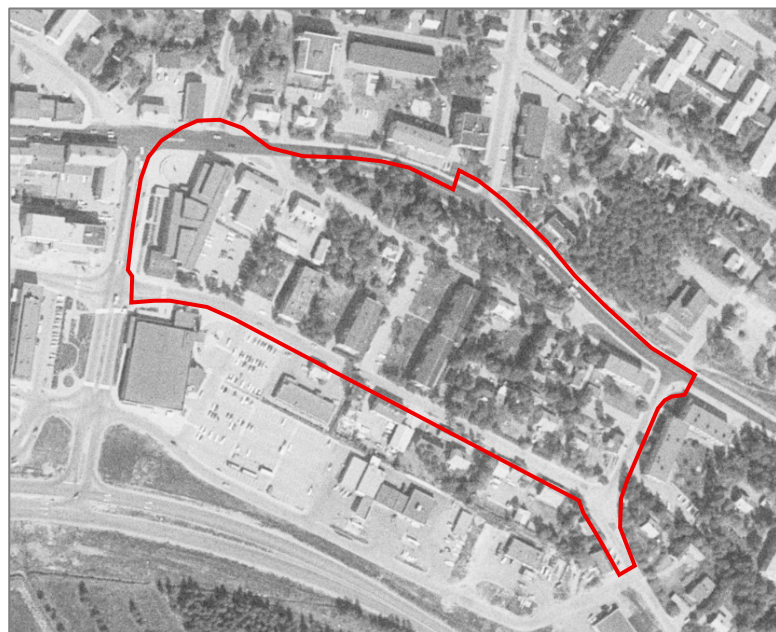
BEBYGGELSE

Historiska och befintliga förhållanden

Fram till början av 1960-talet bestod planområdet i huvudsak av friliggande villatomter. I västligaste delen av planområdet låg Nynäs bensinstation där idag Kalix kommuns förvaltningsbyggnad är belägen, vilken invigdes 1968, samt Föreningshuset, där nuvarande personalparkering till förvaltningsbyggnaden är belägen. Under senare delen av 1960-talet ersattes stora delar av villabebyggelsen med flertalet flerbostadshus i tegel. Från slutet av 1980-talet till början av 1990-talet ersattes ytterligare av den tidigare villabebyggelsen med större flerbostadshus i området. Bebyggelsen är nära på helt oförändrad från mitten av 1990-talet tills idag.

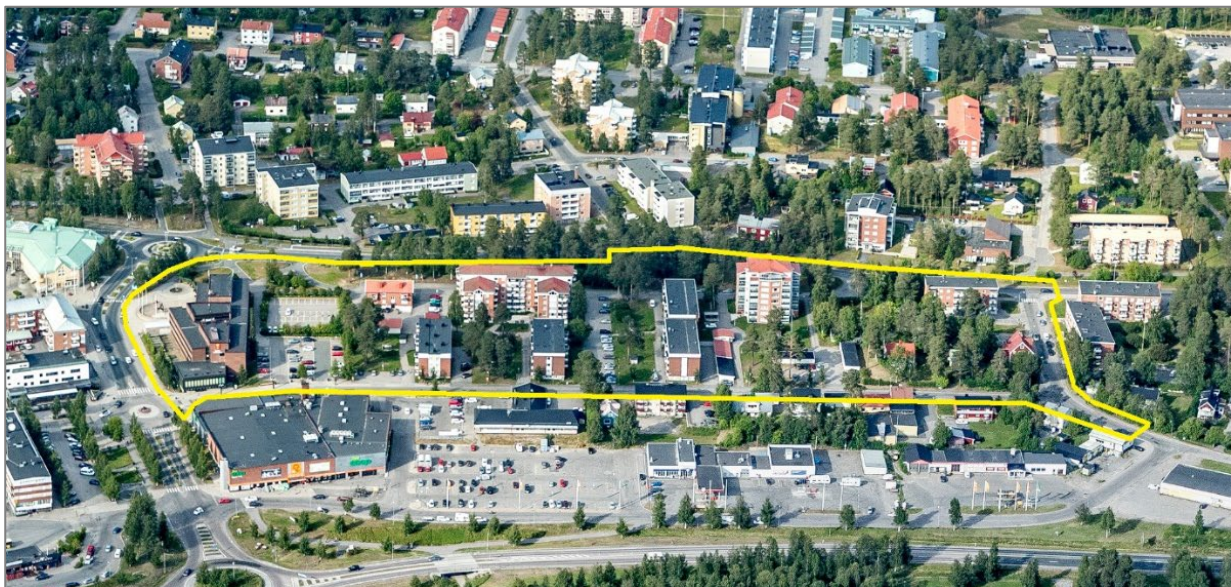


Figur 25. Ortofoto referensår 1960. Planområdet ungefärligt rödmarkerat. Karta: Lantmäteriet.



Figur 26. Ortofoto referensår 1975. Planområdet ungefärligt rödmarkerat. Karta: Lantmäteriet

I dagsläget präglas området av i huvudsakbebyggelse med centrumkaraktär. Området kan ses som det bostadsområde som är närmast den absoluta centrumkärnan sett till avstånd till livsmedelsbutiker, kollektivtrafik, nöjen och annan service. Området är inte helt utbyggt enligt 1990-talets planer på ytterligare förtätning med flerbostadshus.



Figur 27. Flygfoto över kv Tallen. Planområdet ungefärligt gulmarkerat.

Planförslag

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

PARK - Park

Detaljplanen reglerar parkmark i syfte att bevara Mellanparken. Bestämmelsen säkerställer även befintlig lekpark.

Användningen Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Detaljplanen säkerställer angoring till och från området genom bestämmelse om gång- och cykelväg för befintliga anläggningar. Bestämmelsen bekräftar således den befintliga användningen i området.

P-PLATS₁ - Bilparkering.

Detaljplanen säkerställer parkering för allmänt ändamål för befintlig anläggning där bl.a. besöksparkeringen till Kalix kommuns förvaltningsbyggnad är belägen. Bestämmelsen bekräftar således den befintliga användningen i området.

GATA₁ - Lokalgata.

Detaljplanen säkerställer lokalgator enligt Strandgatans och Mellanparksgatans befintliga sträckningar. Bestämmelsen bekräftar således den befintliga användningen i området.

GATA₂ - Huvudgata.

Detaljplanen säkerställer huvudgata enligt Centrumvägens befintliga sträckning. Bestämmelsen bekräftar således den befintliga användningen i området.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - Bostäder

Detaljplanen reglerar bostäder och möjliggör för flerbostadshus vilket bekräftar den befintliga användningen i området.

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Utöver vanliga bostäder ingår bland annat studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppbo-städer, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Även bostadskomplement ingår i användningen.

E₁ - Transformatorstation.

Detaljplanen reglerar område för befintliga transformatorstationer och bekräftar således den befintliga användningen. E-området intill Mellanparksgatan säkerställer framtida utbyggnad av transformatorstationen. Användningen är preciserad vilket innebär att det endast är användningen transformatorstation som medges.

K - Kontor

Detaljplanen reglerar kontor bekräftar den befintliga användningen för området där Kalix kommuns förvaltningsbyggnad är beläget.

Användningen kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen som till exempel konferenslokaler, personalutrymmen, parkeringar m.fl.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

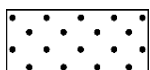
Utformning av allmän plats

Dagvatten₁ – område för dagvattenhantering

Detaljplanen reglerar område för dagvattenhantering inom allmän plats för parkändamål i enlighet med rekommendationerna i dagvattenutredningen.

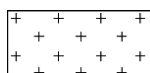
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



- **Marken får inte försees med byggmark ("Prickmark")**

Bestämmelsen reglerar byggnaders placering. Syftet är att säkerställa tillräckliga avstånd mellan ny bebyggelse och angränsande vägområden. Prickmark får försees med t.ex. parkeringar, gemensamma uteplatser utan byggnader t.ex. lägre altan eller plattsättning, planteringar m.m.



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

Bestämmelsen reglerar huvudbyggnaders placering genom att mark som avsatts som korsmark endast får försees med komplementbyggnader. Med komplementbyggnad avses fristående uthus, garage, carport, miljöhus och andra mindre byggnader som hör till en huvudbyggnad. Korsmark får således försees parkeringar med eller utan byggnad (carport, garage) och fristående gemensamma uteplatser med eller utan byggnad, t.ex. vindskydd, grillkåta m.m.

Höjd på byggnadsverk

h₁+0.0 – Högsta nockhöjd på byggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är kuperad och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara. Högsta tillåtna höjder är reglerade med hänsyn till att ny bebyggelse ska harmonisera med omgivande bebyggelse och samtidigt stärka centrumkaraktären i området.

h₂0.0 - Högsta nockhöjd angivet i meter.

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd. Bestämmelsen reglerar höjden inom användningen bostäder för komplementbyggnader samt inom användningen transformatorstation. Höjden utgår från medelmarknivå, vilket generellt är lättare att bilda sig en uppfattning om när det gäller mindre byggnader.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Parkering ska finnas.

Syftet med bestämmelsen är att reglera vissa områden där parkering ska finnas för att säkerställa att parkeringsbehovet uppfylls allt eftersom planområdet byggs ut. I de fall bestämmelsen finns angiven inom byggrättsområde för flerbostadshus syftar bestämmelsen till att parkeringar anordnas i byggnadskroppen, antingen i form av garage i del av byggnad eller parkeringshus, för att bygglov ska kunna ges. Bestämmelsen möjliggör även att markparkering anordnas med eller utan överbyggnad så som carport eller garage.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Syftet med bestämmelsen är att reservera områden för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Det kan till exempel röra sig om ledningar för vatten och avlopp, starkström, fjärrvärme eller bredband. 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 provas genom en lantmäteriförrättning.

Ändrad lovplikt

a₁ – Marklov krävs för fällning av tallar med mer än 30cm brösthöjdsdiameter.

Syftet med bestämmelsen är att skydda träd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön samt möjliggöra naturlig skuggning och avkylning. Träden får fällas om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fällas vid utbyggnad av allmänna underjordiska ledningar eller om trädet behöver fällas för att tillgodose ett annat gemensamt behov inom egenskapsområdet. Det kan till exempel vara för att möjliggöra en ändamålsenlig placering av gemensam tvättstuga, soprum m.m. Träd får även fällas för att kunna utnyttja byggrättsområden fullt ut t.ex. om rötter kan sträcka sig in på ett byggrättsområde och riskerar skadas vid en byggnation.

Placering

p₁ – Byggnad ska placeras minst en meter från användningsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig yta för föreslagen användning samt reglera erforderligt avstånd till angränsande allmän plats.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i den centralaste delen av Kalix tätort, i ett område som präglas av tydliga tidslager från i huvudsak 1960- till 1990-tal och kommunens förvaltningsbyggnad. I väster markerar förvaltningsbyggnaden med sin volym, sin raffinerade fasad och offentliga karaktär ett viktigt inslag i stadens profil mot älven och centrum. Österut övergår miljön i ett bostadsområde med röda tegelhus från 1960- till 1990-talen, uppförda i låg till medelhög skala och med tidstypisk gestaltning. Det aktuella planförslaget syftar till att komplettera den befintliga strukturen med nya bostadshus som knyter samman dessa två karaktärer – den offentliga bebyggelsen kring förvaltningsbyggnaden och den bostadspräglade miljön mot öster.

Nya byggnader och tillbyggnader bör utformas med en distinkt men lågmäld arkitektur som harmonierar med omgivningen genom volym, materialitet och proportioner, men som samtidigt tillför en samtida och hållbar gestaltning. Till exempel kan fasader på tillbyggnader av befintliga bostadshus i tegel utformas med ljust tegel eller puts i varm kulör som samspelar med det befintliga röda teglets ton men ger ett ljusare uttryck och markerar tillhörighet snarare än kontrast. Homogena skivmaterial bör undvikas att använda som enda material, utan i så fall kombineras med andra material.

Höga hus blir extra synliga i landskapet vilket kan öka orienterbarheten på håll och skapa visuella kopplingar mellan samhällets olika delar. Den högsta byggnaden inom området bör därför ägnas särskild omtanke för att fungera väl när volymen reser sig några våningar över omgivande bebyggelse. Utformningen av både närmiljöerna och upplevelsen på långt håll ska visas stor omsorg. Stora fasader med homogent utseende kan upplevas som kalla och hårda och bör undvikas. Fasadmaterial och färgsättning kan med fördel varieras genom att brytas upp i mindre enheter för att skapa en mer levande och varm upplevelse av byggnaden.

Planförslaget har utformats med hänsyn till topografi och omgivande centumbild vad gäller volym, proportioner och placering och bedöms bidra till att förstärka centrumkaraktären genom en tydligare bebyggelsestruktur. Planförslaget möjliggör endast en våning mer än vad fördjupade översiktsplanen samt ca en-två våningar mer än vad gällande detaljplan medger och bedöms inte påverka stads- och landskapsbilden på ett betydande sätt och inte mer än påverkan från gällande detaljplan. Planförslaget bedöms kunna bidra till en viss positiv påverkan stads- och landskapsbilden.

Illustrationer

Inför framtagande av detaljplanen har 3D-illustrationer av byggnadsvolymer tagits fram av Kanozi Arkitekter AB. Illustrationerna visar volymerna av huvudbyggnaderna vid full utbyggnad enligt planförslaget. Vit färg avser befintliga byggnader, gul färg avser påbyggnader, orange färg avser nybyggnation och orange-röd färg avser nybyggnation av ev serviceboende.



Figur 28. Volymillustration från sydväst. Kanozi Arkitekter AB



Figur 29. Volymillustration från sydost. Kanozi Arkitekter AB.

Solstudie

Planförslaget har studerats utifrån skuggpåverkan inom planområdet och omgivningen före och efter exploatering, genom solstudie framtagna av Kanozi Arkitekter AB. Planförslaget medför ingen betydande skuggpåverkan inom eller utanför planområdet vid en fullt utbyggd byggrätt. Bedömningen av planförslagets skuggpåverkan är att den inte antas medföra en betydande negativ konsekvens för närliggande fastigheter eller offentliga miljöer.

INNAN EXPLOATERING-NULÄGE



EFTER EXPLOATERING MED FULL UTBYGGNAD



Figur 30. Urklipp ur solstudie. Skuggbildning vid vår-/höstdagjämning i 3D-vy. Kanozi Arkitekter AB.

INNAN EXPLOATERING-NULÄGE



EFTER EXPLOATERING MED FULL UTBYGGNAD



Figur 31. Urklipp ur solstudie. Skuggbildning vid sommarsolstånd i 3D-vy. Kanozi Arkitekter AB.

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.

Vid projektering av nya byggnader nära gatumiljöer är det viktigt att beakta att människor rör sig och vistas både i och utanför byggnader. I urbana miljöer är bottenvåningars utformning mot gatumiljö mycket viktig eftersom människor rör sig nära den. Fasaden bör vara som mest bearbetad här med en hög detaljeringsgrad. Hänsyn bör särskilt tas till den skala som upplevs av barn och äldre och oskyddade trafikanter som rör sig i området. Upplevelsen av baksidor bör undvikas. Om bottenvåningen mot gatumiljö består av bostäder är det fördelaktigt att höja sockeln något för att minimera risk för insyn i boendemiljön. I de fall bottenvåningen mot gatumiljöer består av garagedel kan gatumiljön upplevas hård och otrygg om fasadmaterialet enbart består av betong. Genom att skapa variationer i fasaden, exempelvis variera fasadmaterial eller införa fönsterpartier, möjliggörs en mer ombonad upplevelse av gatumiljön.

Hur entréerna utformas är en av de enskilt viktigaste frågorna för att skapa det gaturum och den boendemiljö som eftersträvas i området. Entréer ska upplevas som inbjudande och trygga, och kan med fördel placeras från gatan för att skapa mer liv och rörelse vilket kan ge ökad känsla av trygghet i gaturummet. Alternativt kan entréerna nås från kvartersmarkens innergård. Entréerna ska vara tydligt markerade och läsbara. Stora glaspartier runt porten och en extra hög nivå på material och utförande är exempel på sådant som kan hjälpa till att skapa en inbjudande entré. På så sätt skapas både en tryggare gatumiljö och en gård som blir lättillgänglig för boende. Belysning är också ett viktigt inslag i det offentliga rummet för att främja allas mobilitet och trygghetskänsla alla tider på dygnet. Belysningen bör ha ett varmt ljus och inte upplevas som bländande.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedöms kunna antas under första kvartalet 2026. Tidplanen är preliminär och kan komma att revideras under planprocessens gång.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag planen får 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

Kalix kommun är huvudman för allmän plats så som lokalgata (**GATA₁**), huvudgata (**GATA₂**), gång- och cykelväg (**GCVÄG**) samt park (**PARK**). Kommunen ansvarar således för drift och underhåll av dessa.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Tabell 4. Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder

Fastighet	Ägare	Förändringar	Användning i planen
Kalix 4:8	Kalix kommun	Kalix 4:8 avstår cirka 39 m ² till Tallen 9. Återstående del av Kalix 4:8 (cirka 111 m ²) överförs till Kalix 4:11. Fastigheten utplånas.	Kvartersmark, bostäder (B) respektive Allmän plats, lokalgata (GATA₁)
Tallen 2	Kalix kommun	Tallen 2 avstår cirka 9 m ² till Kalix 4:11.	Allmän plats, gång- och cykelväg (GCVÄG)
Manhem 24	Privatperson	Manhem 24 avstår cirka 6 m ² till Kalix 4:11.	Allmän plats, lokalgata (GATA₁)
Manhem 26	Hemåt	Avstår cirka 38 m ² till Kalix 4:11.	Allmän plats, lokalgata (GATA₁)
Tallen 9	Hemåt	Avstår cirka 19 m ² till Kalix 4:11.	Allmän plats, lokalgata (GATA₁)
Tallen 18	Hemåt	Tallen 18 avstår cirka 134 m ² till Kalix 4:11.	Allmän plats, lokalgata (GATA₁)
Tallen 32	Kalix kommun	Tallen 32 avstår cirka 9 m ² till Kalix 4:11 samt 13 m ² till Tallen 14.	Allmän plats, lokalgata (GATA₁) respektive Kvartersmark, bostäder (B)

Mark som enligt detaljplanen regleras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren.

Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäteriet, vilken initieras och bekostas av köparen.



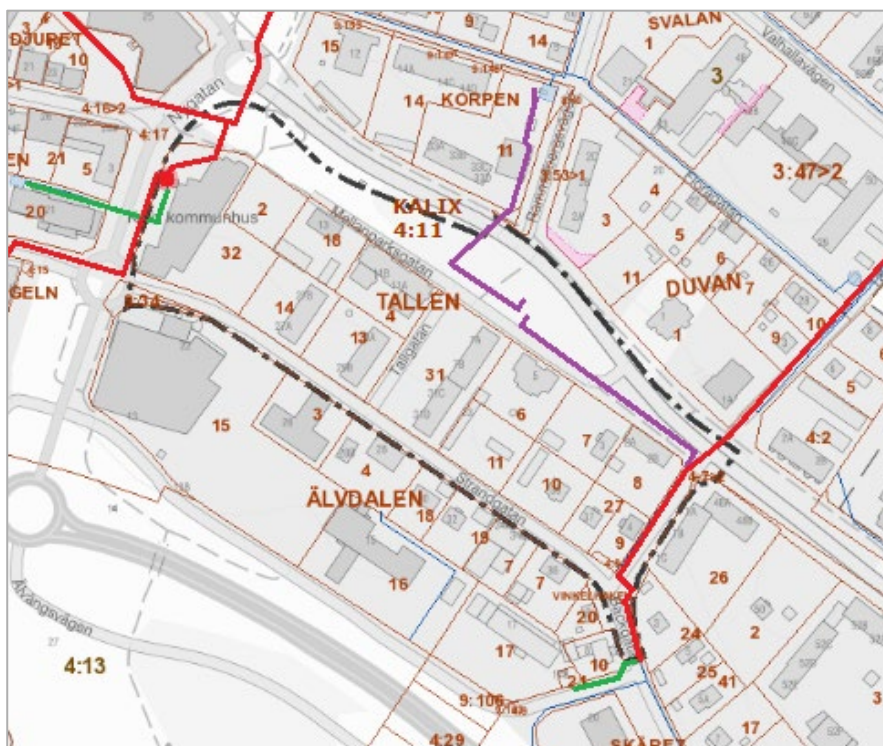
Figur 32. Karta över möjlig fastighetsbildning. Blå yta avser mark som planlagts som allmän plats, grön yta avser mark som planlagts som kvartersmark.

Rättigheter

Tabell och karta över inskrivna rättigheter (till förmån för fastigheter) som berör planområdet.

Tabell 5. Inskrivna rättigheter.

Lagfarna ägare	Berörd fastighet	Aktbeteckning	Redovisning i kartan (figur 29)	Rättighet, syfte	Förändring vid ett genomförande av detaljplanen
Vattenfall	Kalix 4:11	25-F1979-1469.1	Röd	Ledningsrätt för starkströmsledning.	Ingen förändring
Vattenfall	Kalix 4:11	25-F1983-589.1	Grön	Ledningsrätt för starkströmsledning.	Ingen förändring
Vattenfall	Kalix 4:11	25-F1993-422.1	Lila	Ledningsrätt för starkströmsledning.	Ingen förändring



Figur 33. Inskrivna rättigheter. Plangräns svartstreckad.

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 bruksavgifter kontaktas respektive ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren/exploatören, Hemåt, som även ansvarar för planens genomförande. På sikt bedöms planens genomförande bidra till ökade intäkter för fastighetsägaren samt även bidra till ökad inflyttning till kommunen.

Kostnad allmän plats

Planen medför inte att någon ytterligare allmän plats tillkommer än vad som regleras genom gällande planer och rådande markanvändning. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmänna platser. Dagvattenutredningen föreslår vissa åtgärder på allmänna platser, vilket är att karaktärisera som åtgärder kopplat till drift och underhåll och krävs sannolikt även om planen inte skulle genomföras. Dessa åtgärder bekostar kommunen.

Eventuell ombyggnation av allmänna platser som krävs för planens genomförande bekostas av exploatören.

Kostnad kvartersmark

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

Kostnad teknisk försörjning

Exploatören tar vid behov kontakt med respektive ledningsägare för uppgift om kostnad och anslutningar. Eventuell flytt av ledningar som krävs för planens genomförande bekostas av exploatören.

Dagvattenutredningen föreslår vissa åtgärder på allmänna dagvattennätet, vilket är att karaktärisera som åtgärder kopplat till drift och underhåll och krävs sannolikt även om planen inte skulle genomföras. Dessa åtgärder bekostar kommunen.

Bygglovavgift

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

UPPLYSNINGAR

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt PBL. Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd (BFS 2020:6).

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

SAMRÅD/GRANSKNING

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

Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planen har upprättats av planingenjör Anders Öqvist och samhällsplanerare Aron Karlsson Roos på Kalix kommun i samråd med sakägare, samhällsbyggnadsnämnden samt Länsstyrelsen i Norrbottens län och Lantmäteriet.

I arbetet med att ta fram planen har även Johan Casselbrant och Sara Panadero Antunez på Kanozi Arkitekter AB varit delaktiga tillsammans med sökande, Hemåt.

UPPRÄTTAD 2025-06-25

REVIDERAD 2025-11-27

Planförfattare,

Anders Öqvist
Planingenjör, Kalix kommun

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare, Kalix kommun

Antagen: **xxxx-xx-xx**

Laga kraft: **xxxx-xx-xx**



KALIX KOMMUN