



Detaljplan för kvarteret Tallen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

Förslaget gällande ny detaljplan för kvarteret Tallen har varit tillgängligt för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 12 september t.o.m. 5 oktober 2025. Handläggning sker genom utökat förfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen eftersom planen till vissa delar strider mot gällande fördjupad översiktsplan. Den allmänna riktningen i planförslaget bedöms dock ha ett tydligt stöd i fördjupande översiktsplanen.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar att förtäta bostadsområdet kvarteret Tallen. Utöver ytterligare bostäder möjliggörs även ytterligare parkeringsanläggningar i form av markparkeringar, parkeringshus, garage och carportar i erforderlig omfattning. Planområdet omfattar ca 5 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

Kommunen har tagit ställning till att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, bedöms därmed inte behöva upprättas.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedan redovisas yttranden som inkommit under samrådstiden med kommentarer på de synpunkter som lämnats. Slutligen sammanfattas remissomgången med förslag på bearbetningar av planen samt förslag på det fortsatta arbetet.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER/ORGANISATIONER

Länsstyrelsen, 2025-10-10

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen i väsentlig del överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsen bedömer liksom kommunen att planen till viss del inte bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen för centrala Kalix eftersom bebyggelsen i en del av planen tillåts bli en våning högre än FÖP:ens rekommendationer.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.



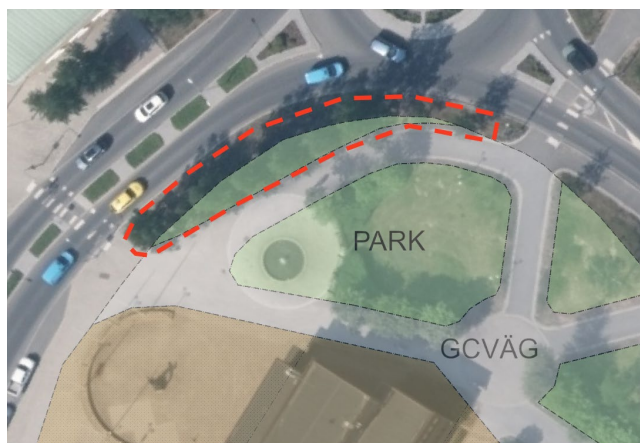
Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap PBL

Naturmiljövärden

Det framgår av planhandlingarna att det idag finns ett större antal grova tallar inom planområdet. Figur 14 och 15 i planbeskrivningen avser visa tallar i området före och efter genomförande. Länsstyrelsen instämmer i kommunens ambitioner att spara så många tallar som möjligt inom planområdet, bland annat för att stora träd uppfyller flera viktiga ekosystemtjänster i stadsmiljö.

Om alléer finns inom planområdet som uppfyller definitionen av en biotopskyddad allé får träd inte fällas utan dispens från biotopskyddet. Om planen genomförande medför att kommunen behöver ansöka om dispens från biotopskydd behöver detta framgå av planbeskrivningen.

Kommentar: Inom planområdet finns ett område med björkar som eventuellt kan uppfylla definitionen av biotopskyddad allé. I nordvästra delen av planområdet finns en björkrad som delvis ligger inom planområdet. Björkarna berörs inte vid ett genomförande av planen och behov av dispens blir därmed inte aktuellt. Området där de eventuella alléerna är lokaliserade ägs av kommunen och marken är i planförslaget avsatt som allmän plats (PARK) med kommunalt huvudmannaskap. Planbeskrivningen förtydligas avseende detta.

*Kulturmiljövärden*

Länsstyrelsen noterar att medskicket från undersökningssamrådet avseende kulturmiljövärden med avseende på villabebyggelsen inte har beaktats i planen. I kommunens bevarandeplan beskrivs hur de kvarvarande villorna med sin stildräkt och naturtomter med gammal tallskog berättar om sekelskiftet när Kalix första stadsplan upprättades. En tolkning skulle kunna vara att det blir särskilt viktigt att bevara och bruka just dessa villor, då de är de enda som fortfarande finns kvar och kan berätta om kvarterets historia före 1960-talet.

Om befintliga flerbostadshus från 1960-talet ska byggas på och byggas till med en byggnadskropp i sydväst, behöver kommunen överväga om och i så fall hur det är förenligt med varsamhetskravet i PBL.

Kommentar: Planförslaget innebär att de flesta stora tallarna sparas i området för att bevara skogstomtskaraktären i området, vilket får tolkas vara det mest eftersträvarsvärda i bevarandeplanen. Kommunen har därmed beaktat den delen av medskicket från länsstyrelsen. Redan före bevarandeplanen



upprättades har avsikten varit att området exploateras för flerbostadshus, och varje planläggning därefter har medfört att den kvarvarande villabebyggelsen blivit planstridig eftersom det allmänna intresset att förtäta området varit större än att bevara de kvarvarande villorna. Villorna är även förfallna. Synpunkten kommer därmed inte kunna tillgodoses i det avseendet.

Varsamhetskravet enligt 8 kap 17 § PBL gäller vid ändring av byggnad oaktat om ändringen är bygglovspliktig eller inte, och förenligheten provas således inte i en detaljplaneprocess. En ny detaljplan kan visserligen precisera innebörden av varsamhetskravet genom att införa särskilda planbestämmelser. Kraven gäller dock även om någon sådan precisering inte har skett. Förenligheten provas således i framtida bygglovsprocess om ändringen är av sådan karaktär att bygglov krävs.

Gestaltad livsmiljö

Planområdet utgör ett av de mest centrala kvarteren i Kalix som enligt den fördjupade översiktsplanen med fördel kan förtätas. Kommunen bedömer att planförslaget förstärker centrumkaraktären genom en tydligare bebyggelsestruktur och att planförslaget därmed medför en positiv påverkan på stads- och landskapsbilden.

Länsstyrelsen framhåller att planbeskrivningen behöver nyanseras och utvecklas i avsnittet om stadsbild och gestaltning. Planens genomförande innebär att grönt och lummigt område i staden med delvis småskalig karaktär till viss del försvinner och får en mer byggd och storskalig karaktär.

Det kan få negativa konsekvenser att överskrida de maximala våningsantalen enligt den fördjupade översiktsplanen. Kommunen bör överväga om en avvikande hög byggnad i det läget är lämpligt med hänsyn till kulturvärdena och stads- och landskapsbilden på platsen och intresset av en god helhetsverkan i centrala Kalix.

Den planerade bebyggelsen har potential att bidra på ett positivt sätt till stadsbilden men det förutsätter en medveten gestaltning. Det finns inte några riktlinjer i planen för gestaltning, exempelvis materialbehandling, färgsättning, taklandskapets utformning eller hur mötet mellan byggnader och gata ska gestaltas. De gestaltungs-mässiga intentionerna kan med fördel beskrivas i planen på ett tydligare sätt.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om utformning i avsnittet stads- och landskapsbild.

Social hållbarhet

Planen medger parkering i byggnadernas markplan, vilket kan skapa en sluten och potentiellt otrygg gatumiljö. Här behöver kommunen studera konsekvenserna av detta. Bostäder i bottenvåningarna riskerar också att skapa en sluten och tillbommad karaktär längs gaturummet om inte insynsproblem kan undvikas.

Kommentar: Planbeskrivningen utvecklas i avsnittet "Tillgänglighet och trygghet" med beskrivning hur man kan arbeta med att skapa miljöer i markplan som upplevs trygga.

Klimatanpassning

Kommunen har tagit fram dagvattenutredning till planen som även inkluderar en klimatfaktor i sina beräkningar. Länsstyrelsen anser att det är positivt att utredningen till stor del är inarbetad i planen.

Det framkommer dock inte tydligt i planbeskrivningen att klimatrelaterade risker och dess konsekvenser har beaktats. Detta inkluderar risker som värmeböljor,

**KALIX KOMMUN**

översvämning (särskilt skyfallshanteringen) och hur ett framtida klimat kan komma att förändra riskerna i planområdet. Kommunen skriver att planområdet inte ligger inom riskområdena för översvämning, samtidigt som de beskriver översvämningsrisker till följd av kraftigt regn och skyfall under kapitlet om dagvatten. Kommunen behöver förtydliga de problempunkter som dagvattenutredningen har identifierat i denna del av planbeskrivningen och hur problematiken kan avhjälpas.

Kommentar: I planförslaget är det infört utökad marklovsplikt för fällning av tallar med mer än 30cm brösthöjddiameter. I planbeskrivningen framgår att befintliga träd är viktiga även som solskydd. Planbeskrivningen förtydligas att träd även bör bevaras utifrån ett klimatrelaterat perspektiv och avseende dagvattenrelaterade problempunkter samt skiljer tydligare på översvämningsrisk kopplat till höga flöden i Kalix älven respektive skyfall.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram som underlag i arbetet med detaljplanen. Beräknade ljudnivåer från vägtrafik överskrider inte riktvärden vid fasad. Som högst är beräknad ekvivalent ljudnivå 60 dBA och beräknad maximal ljudnivå 84 dBA vid nya bostäder.

Riktvärden 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå för uteplats överskrids däremot vid flertalet fasader och kommer att beröra många boende. Det blir då särskilt viktigt att trivsamma, gemensamma uteplatser anläggs på gårdarna som uppfyller riktvärdena.

Kommentar: Kommunen bedömer att planförslaget ger goda förutsättningar att anordna olika typer av gemensamma uteplatser inom kvarteretsmarken som tillgodoser behovet. Det finns även vissa befintliga gemensamma uteplatser inom området.

Plankartan

Bestämmelsen n_1 i plankartan reglerar Parkering men syftet med regleringen är otydligt. Det är enligt planbeskrivningen tillåtet att anordna parkering på prickmark och korsmark. Om syftet med regleringen n_1 är att styra parkering till eller förhindra parkering på vissa ytor behöver detta regleras på ett annat sätt. Det framgår inte på vilket sätt parkering är tänkt att anordnas i byggnader, om det är i källarplan eller på markplan.

Kommentar: I planbeskrivningens avsnitt "planförslag" framgår syftet: "Syftet med bestämmelsen är att reglera områden där parkering ska finnas. 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."

Bestämmelsen innebär således att parkering ska finnas och därmed ska inte bygglov ges ifall en byggnad vid en bygglovsansökan inte inrymmer någon form av invändig parkeringslösning. Kommunen anser att det inte är av stor vikt att reglera om parkeringar ska anordnas i mark-, källar- eller annat plan. Det beror på hur byggnaderna i övrigt utformas. Eftersom markens topografi lutar något finns möjlighet till souterränglösningar. Planbeskrivningen förtydligas något avseende syftet med bestämmelsen n_1 som även framledes formuleras "Parkering ska finnas".



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Noteras.

Lantmäteriet, 2025-10-02

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

BESTÄMMELSE SOM "BEGRÄNSAS AV ANVÄNDNINGSGRÄNS" GÖR ATT DET ÄR FLERA HÖJDER SOM SKA GÄLLA INOM ANVÄNDNINGSMRÅDET

Lantmäteriet konstaterar att planbestämmelsen "Markens höjd över angivet nollplan" med beteckningar av typen "+0.0" ska "Begränsas av användningsgräns". Denna typ av avgränsning skulle i och för sig kunna fungera, men endast om det ska vara samma höjd inom hela användningsområdet. I planen finns mer än en höjd utsatt inom samma användningsområde. Därmed är det omöjligt att veta vilken av dessa höjder som ska gälla inom användningsområdet.

Vad gäller "Markens höjd över angivet nollplan" anger Boverket i sina allmänna råd BFS 2020:6 under avsnitt "7.2 Utformning av allmän plats" att "Bestämmelser om marknivåer kan även betecknas +0,0 där plustecknet anger den punkt där marknivån regleras." Lantmäteriet bedömer att det vore en rimlig lösning att tillämpa det allmänna rådet i detta fall.

Kommentar: Kalix kommun förstår inte vilken planbestämmelse Lantmäteriet syftar på. Planförslaget reglerar inte markens höjd över angivet nollplan, inte heller att något annat än tillåten markanvändning begränsas av användningsgräns. Kommunen har försökt kontakta Lantmäteriet för att reda ut detta men inte fått svar. Synpunkten föranleder därmed ingen revidering av planförslaget eftersom kommunen uppfattar att det rör sig om en felskrivning.

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser." Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten " (begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

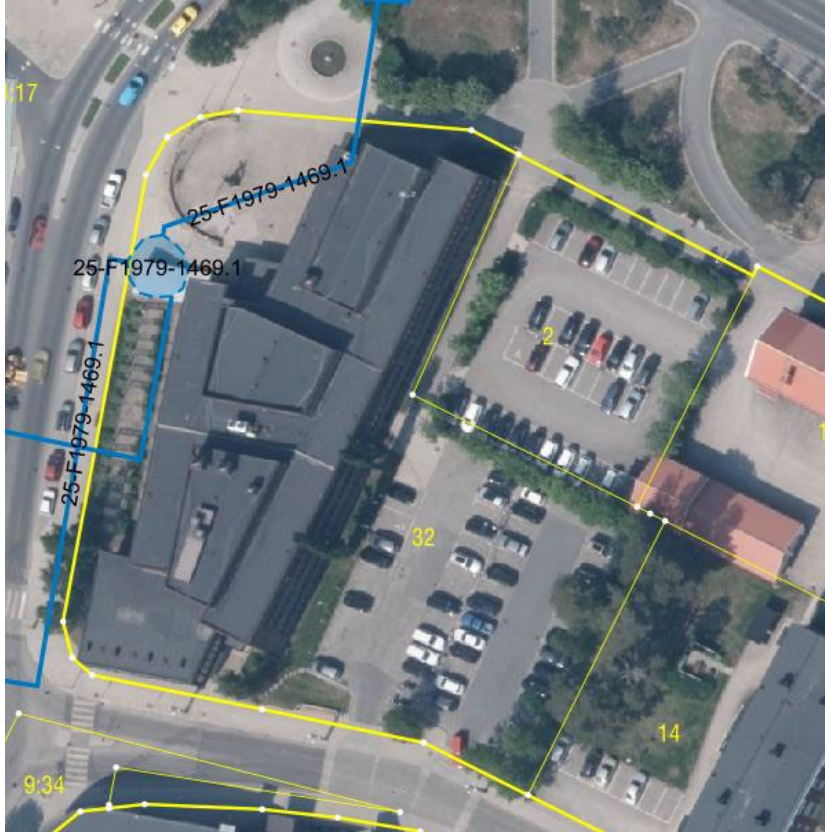
Kommentar: Plankartan förtydligas gällande vilka egenskapsbestämmelser som begränsas av sekundär egenskapsgräns.



Delar av planen som bör förbättras

U-OMRÅDEN BRA FÖR ATT BEKRÄFTA BEFINTLIGA LEDNINGAR

Om befintliga ledningar ska ligga kvar i nuvarande läge inom kvartersmark kan u-område med fördel läggas ut i detaljplanen. På detta sätt blir det tydligt att området ska vara tillgängligt för ledningar både vid lovgivning och vid annan användning av detaljplanen.



U-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Kommentar: Under genomförandeavsnittet, fastighetsrättsliga frågor, finns befintliga ledningsrätter, b.la. de som Lantmäteriet hänvisar till i kartbilden i yttrandet, redan beskrivna med karta och konsekvensen av ett genomförande av planförslaget. Lantmäteriet skriver själva i sitt yttrande att u-område i sig inte säkerställer ledningar, utan att det behövs normalt ledningsrätt eller servitut, vilket redan finns för de ledningar som Lantmäteriet hänvisar till. Dessa ledningar är dessutom förlagda på kommunal mark invid kommunens förvaltningsbyggnad och kommunen har full rådgighet över området.



Skanova, 2025-09-12

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se.

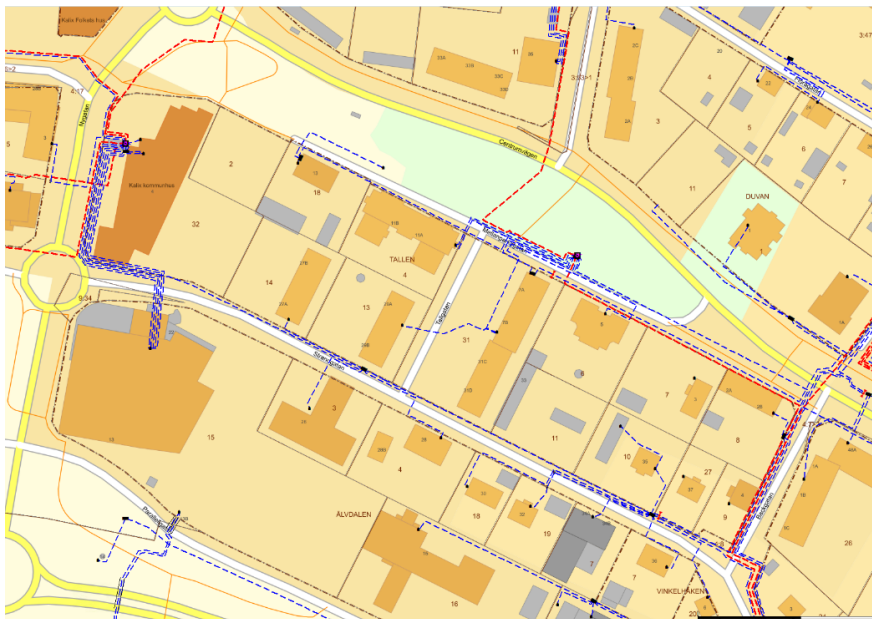
Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se.

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com.

Kommentar: Noteras. I planbeskrivningens avsnitt om förutsättningar avseende teknisk försörjning samt i genomförandeavsnittet beskrivs att exploatören bekostar ev. flytt av befintliga ledningar.

Vattenfall Eldistribution AB, 2025-10-03

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 11 kV markkabel, röd streckad linje i kartan nedan och 0,4 kV markkabel, blå streckad linje. Transformatorstationer visas som svart och röd fyrkant.



Befintlig nätstation i planområdet kan komma att bytas mot en dubbeltrafostation om samtliga bostäder som medges i detaljplanen kommer att byggas.



Vattenfall Eldistribution AB:s riktlinjer anger:

Ny detaljplan markkabel

Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå (röd streckad linje) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras. Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Ny detaljplan nätstation

Vattenfall Eldistribution AB yrkar på ett E-område om storlek 10 x 10 meter, för befintliga och tillkommande nätstationer. Inom E-området vill Vattenfall Eldistribution ha minst 2 meter till annan teknisk anläggning. Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter.

Ny byggnad invid markkabel

Vid upprättande av ny detaljplan bör avstånd till byggrätt och närmaste markkabelns närmaste fas vara minst 2 meter (gäller mellanspänning, röd streckad linje). Byggnation invid lågspänning (blå streckad linje) ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv. Dvs, ingen byggnad får placeras ovan markkabel.

Kommentar: E-området intill Mellanparksgatan utökas för att tillgodose Vattenfalls yrkande då det bedöms vara nödvändigt inför att genomföra planen fullt ut. I planbeskrivningens avsnitt om förutsättningar avseende teknisk försörjning samt i genomförandeavsnittet beskrivs att exploatören bekostar ev. flytt av befintliga ledningar om det krävs.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA ENHETER/AVDELNINGAR

Kommunstyrelsen, 2025-10-02

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Räddningstjänsten, 2025-10-02

Räddningstjänsten vill informera att om utrymning förutsätter medverkan av räddningstjänsten och dess höjdfordon där körbara ytor eller allmänna vägar inte kan nyttjas för uppställning av höjdfordonet, måste en särskild räddningsväg och uppställningsplats anläggas. Vid en byggnadshöjd högre än boverkets regler för utrymning med hjälp av räddningstjänst, måste annan utrymningsstrategi väljas.

Räddningstjänsten har inga övriga synpunkter i ärendet.

Kommentar: Noteras. Utformning av räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningsfordon, utrymningsvägar m.m. hanteras vid framtida bygglov där slutlig utformning av ny bebyggelse fastställs. Planbeskrivningen kompletteras med information.



YTTRANDEN FRÅN FÖRETAG/ORGANISATIONER

Inga synpunkter har inkommit från företag eller organisationer under samrådet.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE, BOENDE M.FL.

Inga synpunkter har inkommit från sakägare eller boende under samrådet.

FORTSATT ARBETE

Med anledning av inkomna yttranden under samrådet bedöms planhandlingarna behöva revideras något.

Plankartan revideras enligt nedan:

- Bestämmelsen n₁ omformuleras från "Parkering" till "Parkering ska finnas".
- Förtydligas gällande vilka egenskapsbestämmelser som begränsas av sekundär egenskapsgräns.
- E-området intill Mellanparksgatan utökas.

Planbeskrivningen revideras enligt nedan:

- Avsnittet om naturskydd kompletteras med information om alléer
- Avsnittet om översvämningsrisk förtydligas
- Avsnittet om dagvatten förtydligas avseende problempunkter
- Avsnittet om påverkan på stads- och landskapsbild förtydligas
- Syftet med bestämmelsen n₁ förtydligas
- Avsnittet avseende räddningstjänstens behov kompletteras med information om uppställningsplatser och räddningsvägar.

Planförslaget kan efter ändringarna ställas ut för granskning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kalix kommun

Anders Öqvist
Planingenjör

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare

17 november 2025