



Ny detaljplan för del av Strandängarna, Kalix 4:13 m.fl.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk undersökning, Tyréns AB 2021-12-22 rev 2023-02-01
- Naturvärdesinventering, Skogsstyrelsen 2023-05-22
- Artutredning, Kalix kommun, 2023-05-24
- Trafikalstringsberäkning, Kalix kommun, 2023-09-15
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

PLANPROCESSEN

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900 SFS 2017:985) 5:e kapitel eftersom området med hänsyn till sitt läge och nyttjande bedöms vara av principiell betydelse för kommunen och eftersom planen till vissa delar strider mot gällande översiktsplan. 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 kommunfullmäktige.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglag/ändrad användning kan därefter medges.

Utökat förfarande





KALIX KOMMUN

PLANENS SYFTE

Syftet med den nya detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla del av strandängesområdet för besöksnäring genom att möjliggöra att del av området kan användas för centrumverksamhet. Planen syftar även till att anpassa delar av markanvändningen efter rådande förhållanden.

BAKGRUND

Kommunstyrelsen har 8 juni 2021, genom delegationsbeslut av tidigare ordförande Tommy Nilsson, gett samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av strandängesområdet.

Kalix kommun har med anledning av förfrågningar identifierat ett behov att utveckla besöksnäringen inom strandängesområdet i Kalix. Ny byggrätt som möjliggör etablering av centrumverksamhet efterfrågas inom området. Markanvisningsavtal har tecknats mellan Kalix kommun och en exploatör för aktuellt område.

Området är i gällande detaljplan avsatt som allmän platsmark, parkering, park (grönområde). Gällande plan är delvis inaktuell och behöver omarbetas för att passa med pågående användning eftersom parkeringen och parkmarken i verkligheten har bytt plats.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget på Strandängarna direkt söder om Kalix centrum på södra sidan om E4. Planområdet omfattar en sammanlagd yta av ca 17 hektar.



Figur 1. Översiktskarta, området inringat i blått.

Markägoförhållanden

Planområdet består av de kommunägda fastigheterna:

- Kalix 4:10
- Kalix 4:13
- Kalix 4:29
- Kalix 4:30



KALIX KOMMUN

TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunfullmäktige beslutade den 19 juni 2006 § 88 att anta gestaltningsprogram för Kalixstranden som en vision för älvstranden och strandängarnas utveckling. Gestaltningsprogrammet gäller för området från Bredviken till Björknäs.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 24 augusti 2021 § 126 att starta planprocessen med att ta fram en ny detaljplan för del av strandängarna för att skapa planmässiga förutsättningar att utveckla besöksnäringen inom området.

Den politiska ledningen vid Kalix kommun har meddelat våren 2023 att man vill frångå gestaltningsprogrammet för att främja utvecklingen av strandängarna med motiveringen att gestaltningsprogrammets intentioner anses vara gamla och inaktuella, samt för att tillmötesgå den markanvisade exploitörens önskemål. Avsikten är att se över gestaltningsprogrammet framöver.

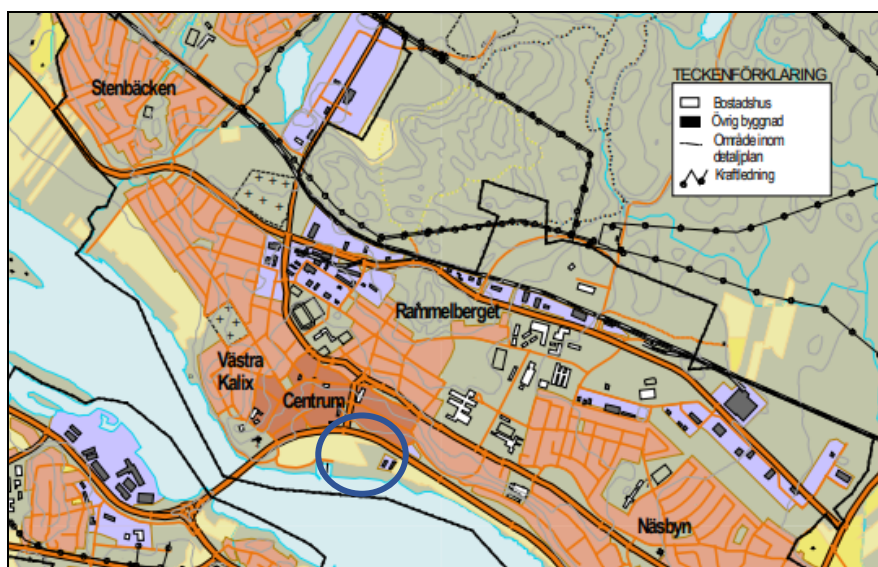
Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Gällande kommuntäckande översiktsplan för Kalix kommun är antagen 2009. Aktuellt planområde ligger inom bebyggelseområde i område *B1d - Kalix centralort*. Vid lokalisering av ny bebyggelse inom bebyggelseområden ska bland annat hänsyn tas till landskapsbild och de kultur- och naturvärden som finns i området. I övrigt ges inga rekommendationer för området, utan hänvisning sker till en fördjupad översiktsplan, FÖP, för Kalix centrum från 2012.

Området är i FÖP:en utpekad som friluftsområde och befintlig parkering. Enligt FÖP:ens rekommendationer för strandängsparken/badet bör det egentligen inte tillkomma någon bebyggelse alls inom området med undantag för enkla byggnader som inte bedöms ta alltför stor skada vid en eventuell översvämning. Man bör vara medveten om dessa risker och utforma byggnader så att eventuella skador minimeras. Nya byggnader bör uppföras på så vis att dessa inte skymmer älvsutsikten från centrum. De etableringar som skapas ska vara i harmoni med befintligt utomhusbad.

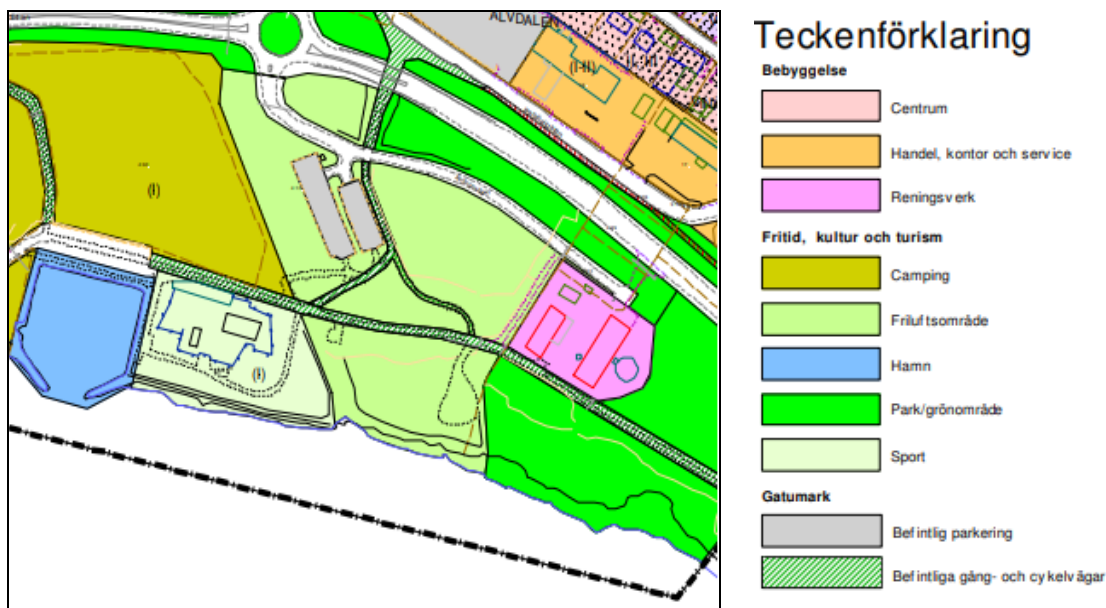
Kalix kommun bedömer att rubricerad detaljplan strider mot fördjupade översiktsplanen avseende lokalisering av stadigvarande bebyggelse och är inte helt förenlig med ställningstagandet att nya byggnader inte ska skymma älvsutsikten från Kalix centrum. Kommunen bedömer dock att detaljplanen är förenlig med intentionerna om att utveckla besöksnäringen i anslutning till rekreationsområdet på strandängarna.



Figur 2. Urklipp ur kommuntäckande översiktsplanen från 2009. Aktuellt område inringat i blått.



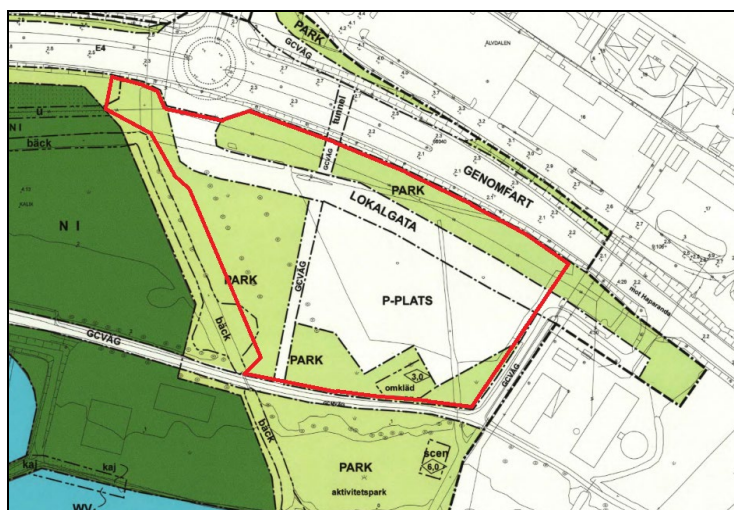
KALIX KOMMUN



Figur 3. Urklipp ur fördjupad översiktsplan för Kalix centrum, 2012

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller *Detaljplan för Strandängarna*, akt 2514-P08/9, laga kraft 10 juni 2008. Planen området som ingår i blivande planområde som anlagd park (**PARK**) och parkering (**P-PLATS**), gata (**LOKALGATA**) och gång- och cykelväg (**GC-väg**). På ett område avsatt för parkmark finns en mindre byggrätt för omklädningsrum med en högsta byggnadshöjd på **3,0** meter.



Figur 4. Urklipp ur DP 2514-P08/9.

Inför framtagandet av gällande detaljplan har det upprättats ett gestaltningsprogram, antaget av kommunfullmäktige 19 juni 2006, som en vision för älvstrandens och strandängarnas utveckling, från Björknäs i norr till Bredviken i söder. Huvuddragen i gestaltningsprogrammets vision är att bebyggelsen inom strandängesområdet ska utformas med sjöbodskaraktär i traditionell färgsättning med faluröd träfasad.

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



KALIX KOMMUN

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

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. Norrbotten anges vara ett av de mest riksintressanta områdena för lågflygning eftersom det bland annat kännetecknas av att vara mycket glesbefolkat. Lågflygningsområdena kan skadas av uppförande av höga objekt. Försvarsmakten ska remitteras för alla byggnadsverk med en totalhöjd över 45 meter.

Marknivån inom planområdet varierar mellan ca +2,2 – +2,8 meter över havet enligt RH2000. Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget då området ligger inom Kalix centralort samt att byggnadshöjden begränsas till 8,0 meter. På en mindre yta tillåts en högsta totalhöjd på 17,0 meter för t.ex. skyltpelare.

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.

Användningen enligt planförslaget motsvarar i stort sett den användning som tillåts enligt gällande detaljplan med undantag för en yta som avsätts för centrumverksamhet. Kommunen bedömer riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget eftersom nya byggrätten lokaliseras på befintlig parkeringsplats.

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.

Kommunen bedömer riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget enligt samma bedömningsgrund som riksintresse för kustturism och friluftsliv.

Planområdet ligger i anslutning till följande utpekade riksintresseområden:

Riksintresse för kommunikationer

Riksintresse enligt 3 kap 8 § MB. Väg E4 ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Väg E4 sträcker sig genom hela Sverige, från Helsingborg till Haparanda, och är en viktig väg för långväga transporter. Kopplingen mot Finland är även av särskild vikt.

Anslutningen till planområdet från E4 består idag av en väl tilltagen cirkulationsplats. För oskyddade trafikanter finns flera möjliga alternativ att angöra område, bl.a. genom en gångtunnel under E4 samt längs strandpromenaden. Nuvarande trafiklösning bedöms vara tillräcklig för detaljplanen och ingen ändring föreslås. Idag avvattnas E4 bl.a. via ett dike som löper genom allmän plats natur (**NATUR**). Dagvatten kommer inte ledas till detta dike utan infiltreras alternativt fördröjas i omkringliggande genomsläppliga ytor innan det når detta dike, vilket beskrivs närmare under avsnittet *Dagvatten*. Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget och att avvattningen av E4 inte heller kommer påverkas.



KALIX KOMMUN

Strandskydd

Del av planområdet ligger inom det generella strandskyddet om 100 meter. Strandskyddet regleras i kapitel 7 miljöbalken, 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.

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan, men återinträder när ny detaljplan upprättas. De delar av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen utgörs både i gällande detaljplan och enligt planförslaget av allmän plats (park, lekplats och GC-väg) med kommunalt huvudmannaskap.

Strandskyddet upphävs genom egenskapsbestämmelse för allmän plats (**a₁**) i detaljplanen för delar av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen och som avsatts som allmän plats för park (**PARK**), lek (**PARK₁**), cykelväg (**GCVÄG₁**) och parkering (**P-PLATS**). Inom allmän plats natur (**NATUR**), gäller fortsatt strandskyddet vilket innebär att det är förbjudet att vidta åtgärder som kan skada växt- och djurlivet eller hindrar allmänhetens tillträde till området. Det särskilda skäl som bedöms föreligga för upphävande av strandskyddet är enligt 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken, MB, att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den del av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen kommer vara oförändrad från hur det ser ut i idag. De områden där strandskyddet upphävs är som tidigare nämnts gång- och cykelväg, lekplats samt parkområde som används av allmänheten. Mellan planområdet och strandlinjen är strandpromenaden längs Kalixälven lokaliserad och området runt denna är i huvudsak naturmark. Hela området är fortsatt tillgängligt för allmänheten. Eftersom det inte sker någon förändring i denna del av området föreligger ingen risk för ytterligare påverkan på djur- och växtlivet. Kommunen bedömer därmed att planförslaget tillgodoser strandskyddets båda syften.

Kulturskydd

Inga kända objekt finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölag (SFS 1988:950).

Naturskydd

Området berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden. I området finns en större björkdunge som delas av genom Älvängsvägen mot Kalix reningsverk. I björkdungen finns en sagostig/cykelcrossbana och ligger i direkt anslutning till lekplatsen Kalix lilla Trästad. Till området hör också två kortare trädrader (alléer).

Rapporteringar i Artportalen

Ett antal rödlistade arter har observerats i omgivningen och rapporterats in i artportalen (2020–2023). 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.

Art	Fyndplats	Aktivitet	Rödlistan 2020	Inrapporterade fynd
Skrattmåss	Kalix camping	Födösökande, förbiflygande	NT	3
Tornseglare	Kalix camping	Födösökande	EN	3
Backsvala	Kalix camping	Födösökande	NT	1
Stare	Kalix camping	Födösökande, förbiflygande	NT	3
Fiskmåss	Kalix camping	Förbiflygande	NT	1
Strandskata	Kalix camping, strandängarna	Födösökande, rastande	VU	4
Rödvingetrast	Kalix camping	Födösökande, förbiflygande	EN	3

**KALIX KOMMUN**

Kricka	Kalix camping	Födösökande, rastande	VU	2
Lappspärv	Kalix camping	Födösökande	VU	1
Björktrast	Kalix camping	Födösökande	NT	2
Bläsand	Kalix camping	Rastande	VU	2
Storspöv	Kalix camping	Rastande	EN	1

Tabell 1. Inrapporterade fågelarter. Rödlisningskategorier: NT=nära hotad, VU=sårbar, EN=starkt hotad

Majoriteten av de inrapporterade fåglarna har uppgett "Kalix camping" som fyndplats, vilket ligger strax utanför planområdet och består av stora öppna gräsytor som under sommaren används för uppställning av husvagnar och husbilar. Delar av campingområdet skulle under tidig vår och sen höst, campingens lågsäsong, kunna vara platser som vissa fågelarter använder tillfälligt för vila och födosök. Kalix kommun bedömer dock att varken Kalix camping eller den del av strandängarna som ligger inom föreslaget planområde med en ny byggrätt, den grusade parkeringsytan, är ett viktigt område för förekommande fågelarter och deras kontinuerliga ekologiska funktioner. I omkringliggande områden finns stora naturområden med både friväxande gräsytor samt skogsmark som bedöms vara av högre värde för växt- och djurlivet. Området kommer i övrigt inte att förändras från befintliga förhållanden eller vad gällande plan medger. Kommunen bedömer att risk för förbud enligt 4 § artskyddsförordningen inte föreligger.



Figur 5. Urklipp från Artportalen, avgränsning rödmarkerat. Planområdet inringat i blått

Naturvärdesinventering

Kalix kommun gav Skogsstyrelsen i uppdrag våren 2023 att genomföra en naturvärdesinventering, NVI, i området. NVI:n är genomförd enligt svensk standard och sammanfattningsvis anges i Skogsstyrelsens rapport, daterad, 2023-05-22, att området har höga sociala värden och ett visst biotopvärde men obetydligt artvärde.

Trädskiktet inom området är övervägande naturligt uppkommen björk på 20 – 40 år med inslag av enstaka tallar och granar samt ett fåtal trädbildande rönnar. Området beskrivs som relativt gles och underröjt. En del björkar är rötskadade med påväxt av björkticka, sprängticka och häxkvast. Ett fåtal träd är döda eller döende. Ett tjugotal grova spärrgreniga björkar med grov skrovlig bark bedöms som naturvärdesträd. Buskskiktet består av rönn och en. Fältskiktet består av bredbladigt gräs samt ormbunkar med inslag av hallon, blåbär och lingon. Marken anges som frisk och fuktig med ett bottenskikt av mossa.



KALIX KOMMUN

I samband med inventeringen genomförde Skogsstyrelsen en inventering av artförekomster och. Ett antal olika fågelarter noterades; Björktrast, sädesärta, kråka, blåmes, lövsångare och sånglärka som höll på att bygga bo. De fåglar som kan tänkas häcka är mindre tättingar som är relativt okänsliga för störningar från människor. Kalix kommun har upprättat en artskyddsutredning utifrån Skogsstyrelsens observationer. Kalix kommun bedömer att planförslaget inte torde påverka förekommande fågelarter och deras kontinuerliga ekologiska funktioner negativt och inte mer än gällande plan. Kommunen bedömer att risk för förbud enligt 4 § artskyddsförordningen inte föreligger.

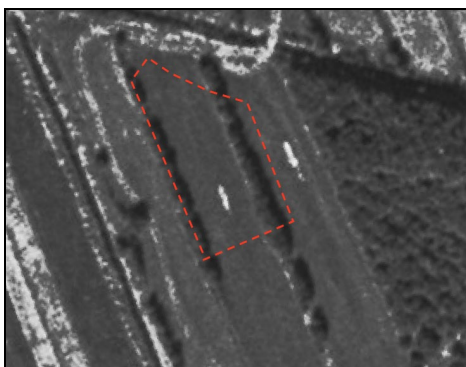
I rapporten föreslås att området bör underröjas med jämna mellanrum för att behålla de höga sociala värdena och det ljusöppna beståndet som gynnar fåglar och insekter.

Biotopskydd

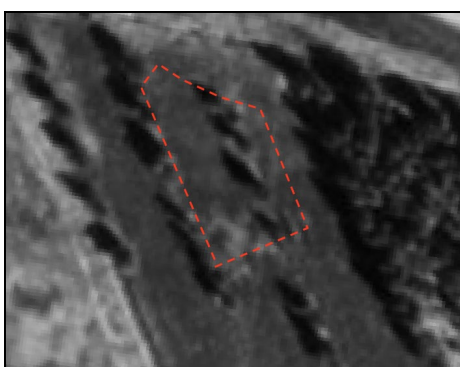
Trädraden väster om befintliga parkeringar samt trädraden mellan befintliga parkeringar är självvetablerade dikesbjörkar som tillkommit när tidigare jordbruksmark inte längre brukas. Figur 6-9 visar hur trädraderna sett ut över tiden. Den nya byggrätten inom användningsområdet för centrum (C) redovisas ungefärligt med röd streckad linje.

Björkarna har inte planterats med syfte att skapa en allé enligt definitionen i Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. bilaga 1. En spontant självvetablerad trädrad kan dock omfattas av generellt biotopskydd i form av allé om den sköts om som en allé, t.ex. gallras fram, beskärs eller underhålls på annat sätt. Vid anläggandet av parkeringsplatser har man låtit befintliga björkar stå kvar för trevnadens skull och varken avverkat eller planterat nya träd. Kommunen bedömer därmed att trädraderna i anslutning till befintliga parkeringar inte omfattas av generellt biotopskydd som gäller för en allé.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer 2-4 björkar mellan befintliga parkeringar kunna påverkas. Beroende på framtida byggnaders placering kan det bli aktuellt att avverka dessa träd för att möjliggöra exploateringen. Eftersom träden inte omfattas av generellt biotopskydd krävs inte dispens. Befintliga träd bör dock sparas så långt det är möjligt.



Figur 6. Ortofoto referensår 1960



Figur 7. Ortofoto från 1999



Figur 8. Ortofoto från 2009.



Figur 9. Ortofoto från 2021.



KALIX KOMMUN

Förändringar

En björkdunge i mitten av planområdet avsätts som allmän plats natur (**NATUR**) vilket bland annat möjliggör för födosök samt vilo- och häckningsplats för eventuella fåglar i området. Användningen natur i detaljplaner används för friväxande grönområden som underhålls genom ringa skötsel. Befintliga träd bör sparas så långt det är möjligt då det tar lång tid för nyplanterade träd att växa upp, men området bör enligt Skogsstyrelsen underröjas med jämna mellanrum. Det är positivt att ha en mix av äldre och yngre träd med avseende på flora och fauna. Stora träd fungerar även som vind- och solskydd och är bra att behålla ur ett dagvattenperspektiv. Detta gäller generellt och inte enbart för användningen natur. Ca 1500 kvadratmeter av befintlig björkdunge avsätts för allmän plats parkering (**P-PLATS**) och drygt 4200 kvadratmeter bibehålls som friväxande naturmark.

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av planen.

Miljö kvalitetsnormer och miljömål

Planen bedöms inte medföra att någon av miljö kvalitetsnormerna överskrids eller påverka något av miljömålen på ett negativt sätt.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen 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.

Mark och vatten

Geotekniska förhållanden

Marken består till största del av grusbelagda parkeringsytor med geonätsförstärkning samt anlagd parkmark. Historiskt sett har marken använts som jordbruksmark, ängsmark. Tyréns AB har under vintern 2021 på uppdrag av Kalix kommun genomfört en geoteknisk undersökning för området. Enligt undersökningen består jordprofilen ytligast av växtdelsskikt och matjord mellan 0,1 – 0,3 meter under befintlig markyta. På befintliga parkeringsplatser utgörs översta markskiktet av fyllnadsmaterial bestående av stenig grusig sand. Jordprofilens översta lager underlagras sedan av sedimentära jordar bestående främst av silt med varierande inslag av lera och sand där sedan sulfidjord påträffats vid ett djup varierande mellan 1,4–2,1 m under befintliga markytan. Naturligt lagrad morän har inte påträffats inom aktuellt provtagningsdjup, och de djupaste vikt- och CPT-sonderingar har som djupaste utförts till ett djup av maximalt ca 21 m under befintlig markyta utan att fast botten enligt metodstandarder har påträffats. Fast botten enligt metodstandard för utförda viktsonderingar har som ytligast påträffats vid ett djup av ca 20 m.

Berg har inte påträffats inom aktuella undersökningdjup inom avgränsat område. Enligt SGU:s jorrdjupskartor uppskattas djup till berg till 20–30 m under befintlig markyta. Grundvattennivån uppmättes som högst 2,4 meter under befintlig markyta. Grundvattensänkning bör inte ske på grund av sättningsrisker. De sedimentära jordarna är huvudsakligen mycket lösa och sättningsbenägna vid lastökning. Risken för sättningar måste beaktas vid projektering av blivande byggnader och eventuell uppfyllnad av befintlig marknivå.

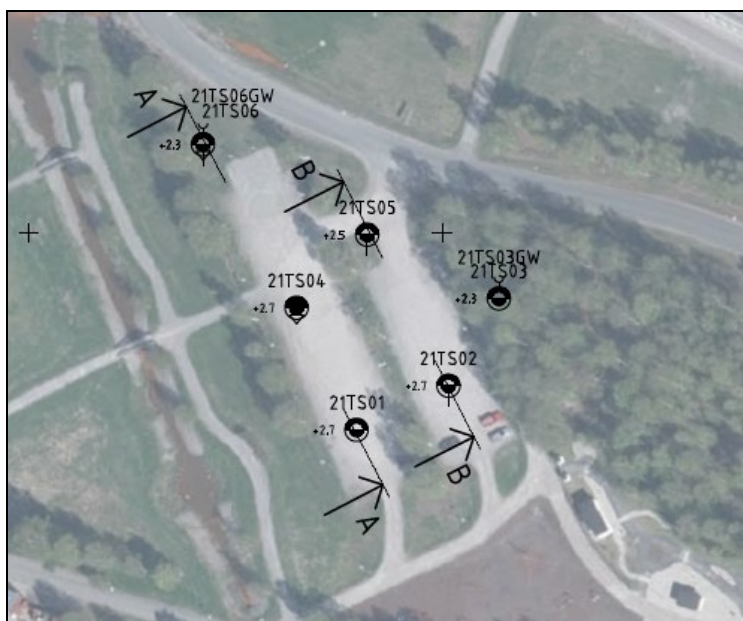


KALIX KOMMUN

I rapporten rekommenderas att byggnader inom området utförs med fribärande bjälklag och att grundläggning sker med spetsburna pålar för att undvika sättning. Vid val av påltyp bör jordens försurande egenskaper utredas för att bedöma jordens påverkan på pålens funktion och livslängd. För att konstatera troliga pållängder bör en detaljerad utredning utföras för att klargöra stoppnivåer för vald påltyp. För att marken som inte avses förses med byggnader, t.ex. parkeringsplatser, ska anses stabil krävs geonätsförstärkning i två lager.

Området bedöms ha tillfredsställda geotekniska förutsättningar för föreslagen markanvändning med hjälp av grundförstärkande åtgärder. Aktuell undersökning som genomförts inför planläggningen är av översiktlig karaktär. Kompletterande geotekniska undersökningar inför dimensionering är nödvändiga vid detaljprojektering av byggnader inom planområdet.

Planen reglerar lägsta tillåtna sockelhöjd på 3,6 meter över nollplanet i RH2000 för byggnader av stadigvarande karaktär eftersom området enligt MSB:s översvämningskartering riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde. Marknivån inom byggrättsområdet ligger på ca 2,7 meter över nollplanet. Läs mer under avsnitt "Översvämningsrisk" på sidan 11. Som det framgår av geotekniska undersökningen bör inte uppfyllnad av befintlig marknivå utföras utan att beakta risken för sättningar. För att kunna grundlägga med en sådan nivåskillnad, ca 0,9 meter, finns alternativ till uppfyllnad av marknivå. Bland annat skulle det kunna vara möjligt att anlägga platta på mark med förhöjda kantelement/L-balkar eller bygga ett fribärande bjälklag på pålarna som avslutas ovanför marknivå varvid utrymmet mellan marken och undersida bjälklag bekläs med någon form av täckningsmaterial, liknande kryp-/plintgrundläggning.



Figur 10. Urklipp ur provpunktskarta, MUR Geoteknik, Tyréns AB.

Sulfidjord

I och med att sulfidjord förekommer i marken finns risk för att massor som uppkommer vid grävningsarbeten kan innehålla sulfidjord. Sulfidjord oxiderar när den kommer i kontakt med syre, varvid jordens pH-värde kan sjunka drastiskt, till ca pH 2,5. Grundvattensänkning bör därför inte ske på grund av dess försurande egenskaper vid kontakt vid aeroba förhållanden. Vid urlakning av upplagda massor kan försurande effekter uppstå på nedströms liggande bäckar, åar, sjöar och havsvikar. Tungmetaller som finns naturligt i jorden kan också frigöras vid oxidering och vara skadlig för fisk och vattenlevande insekter. Sulfidhaltiga massor ska hanteras/behandlas separat som motsvarande miljöfarligt avfall. Dessa massor bör läggas syrefritt under grundvattennivån och även läggas så att man kan kontrollera avrinningen (lakvattnet) från området, alternativt omhändertas genom deponering hos godkänd mottagare. Hantering och behandling avgörs från fall till fall beroende på hur mycket sulfid jorden innehåller.



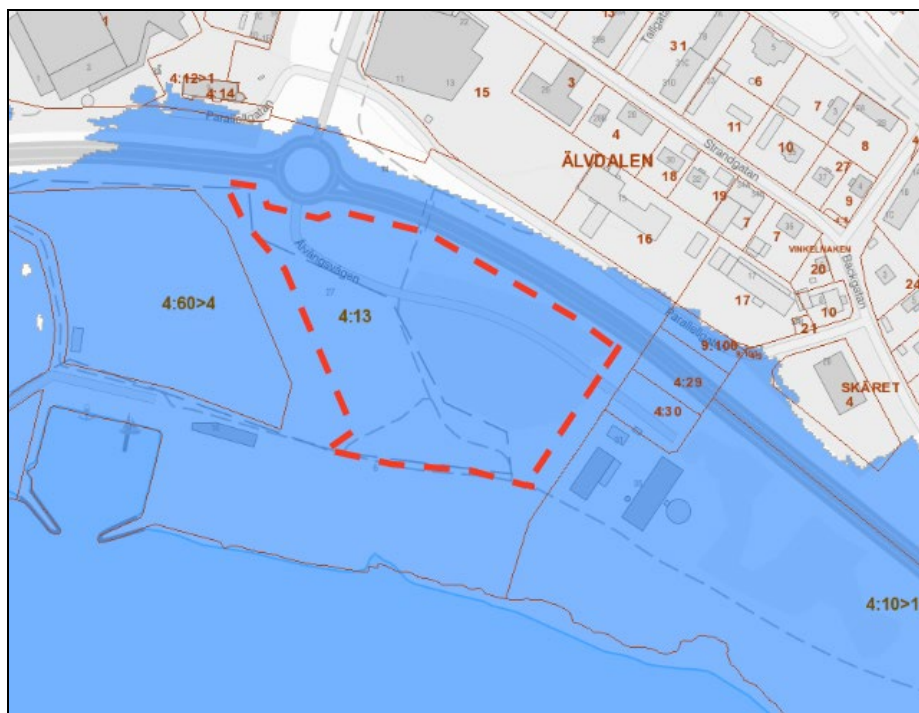
KALIX KOMMUN

Översvämningsrisk

Enligt 2 kap 5 § plan- och bygglagen, PBL, ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat översvämningsrisk. Det är risken för översvämning som ska bedömas för att avgöra om bebyggelsen blir olämplig. Översvämningsrisken utgörs av två komponenter, dels hur sannolik en översvämning kan förväntas vara, dels vilka negativa konsekvenser en översvämning kan förväntas innebära.

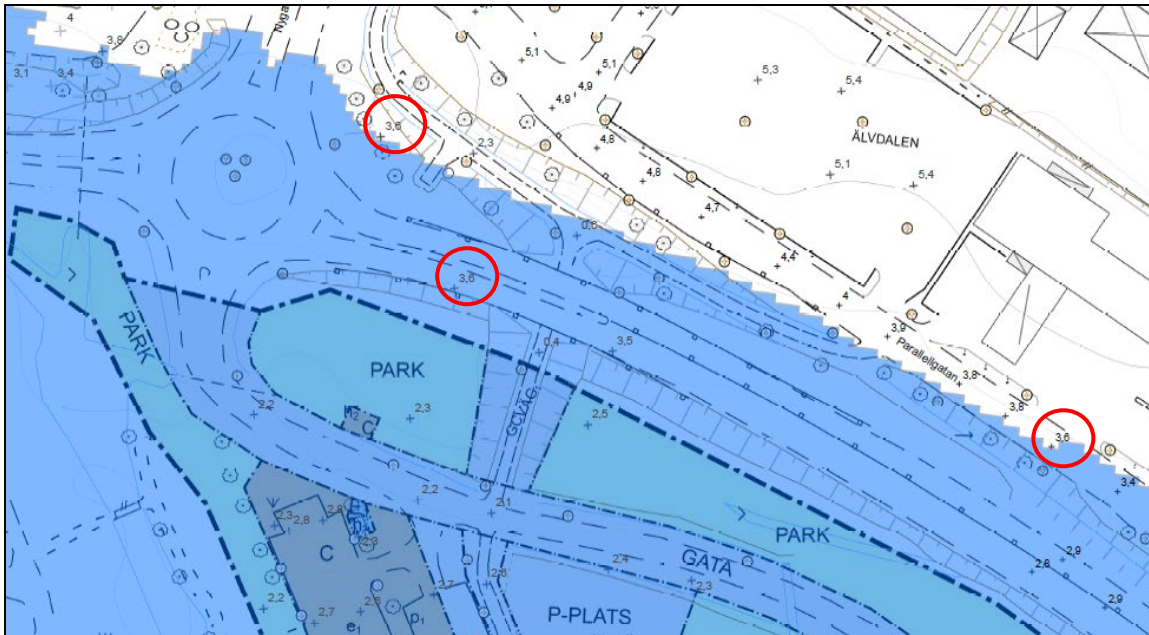
Området riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde för framtidens klimat enligt MSB:s översvämningskartering. Karteringen visar vilka områden som sätts under vatten vid en översvämning som statistiskt sett inträffar en gång på 100 år och har klimatanpassats för den flödessituation som förväntas gälla vid slutet av seklet. Kalixälven har genom sin jämna fallhöjd och relativt låga vattenföring ett relativt lugnt flöde. Vattennivån står generellt som högst vid islossningen på våren samt vid hårda höststormar i kombination med mycket nederbörd.

Kalixälven är oreglerad och har därmed inga vattenkraftsdammar som riskerar att brista. Om och när en översvämning på grund av ett 100-årsflöde inträffar i Kalixälven skulle det sannolikt ske succesivt och inte särskilt dramatiskt som t.ex. vid ett dammhaveri. Konsekvenser som kan uppstå med anledning av översvämning i området bedöms därmed främst vara av ekonomisk karaktär och inte utifrån människors liv och hälsa givet att byggnader uppförs enligt planens bestämmelser och rekommendationer.



Figur 11. Urklipp ur MSB:s översvämningskartering vid 100-årsflöde.

Marken inom planområdet är i det närmaste helt plan. Inom användningsområdet för centrumverksamhet ligger marknivån i huvudsak på ca +2,7 meter över nollplanet enligt RH2000. Kommunen har med stöd av MSB:s översvämningskartering och höjddata mot kommunens primärkarta gjort bedömningen att högsta vattennivån vid ett 100-årsflöde uppskattas nå en höjd på knappt 3,6 meter över nollplanet i RH2000 i området. En koordinat med höjden 3,6 meter ser ut att översvämmas på E4, vilket troligtvis beror på grov redovisning i kartan av översvämningsområdet. Planen reglerar att källare inte får finnas (**b₁**) och att lägsta tillåtna sockelhöjd för byggnader med stadigvarande karaktär är 3,6 meter över nollplanet i RH2000 (**b₂**). Ledningar för teknisk försörjning så som el- och VA-ledningar ska etableras på ett översvämningssäkert sätt inom centrumområdet.

**KALIX KOMMUN**

Figur 12. Kommunens primärkarta med MSB:s översvämningskartering. Koordinater med höjden 3,6 meter över nollplanet inringat i rött.

Enligt gällande översiktsplan rekommenderas inte området att bebyggas med stadigvarande bebyggelse med hänsyn till risk för översvämnning. Eftersom lägsta tillåten sockelhöjd regleras i planen och ingen samhällsviktig funktion eller bostäder tillåts etableras inom planområdet bedömer kommunen att området kan försees med viss centrumverksamhet till gagn för allmänheten. Om planförslaget medgett samhällsviktig verksamhet på platsen hade sannolikt lägsta tillåtna sockelhöjd reglerats till en högre nivå för större marginal.

Kalix kommun bedömer att lokaliseringen av föreslagen markanvändning i området är lämplig med hänsyn till översvämningsrisken i området under förutsättningar att vissa tekniska åtgärder vidtas. Den enskilde exploatören har stort ansvar för att skydda sin egendom och själv vidta åtgärder för att bebyggelse inte ska översvämmas. Byggnader av enklare karaktär som i större utsträckning tål översvämnning eller på grund av sitt värde inte innebär en betydande ekonomisk skada för fastighetsägaren vid översvämnning bör inte betraktas som stadigvarande enligt planbestämmelsen b₂ och bör därmed kunna grundläggas med lägre sockelhöjd än 3,6 meter över nollplanet. Exempel på sådana byggnader är kiosk, byggnader för enklare försäljning, sjöbodsliknande byggnader, förråd m.fl. Ett liknande resonemang bör kunna föras för en byggnad som bedöms vara av stadigvarande karaktär men som projekteras så att viktiga anläggningar, t.ex. elinstallationer och avloppsledningar, samt byggnadsdelar klarar att översvämmas till en viss nivå. I sådant fall bör en avvikelse i form av något lägre grundläggningsnivå kunna tillåtas eftersom konsekvensen av en eventuell översvämnning minskas utan att planens syfte motverkas. En bedömning sker i det enskilda fallet vid bygglovsprövning.

Miljötekniska förhållanden

Marken på angränsande fastigheten Kalix 4:10, Kalix avloppsreningsverk, finns registrerad i länsstyrelsernas databas för potentiellt förorenade områden, EBH-stödet. I EBH-stödet registreras områden som antingen är potentiellt eller konstaterat förorenat av nedlagd eller pågående verksamhet. Området är ännu inte inventerat och har inte tilldelats någon riskklass. Det finns i dagsläget ingen misstanke om att markföroreningar förekommer inom det aktuella planområdet.

Ingen miljöteknisk markundersökning bedöms behöva genomföras under planprocessen. En sådan undersökning blir aktuell vid framtida schaktnings-, grävning- eller rivningsåtgärder.



KALIX KOMMUN

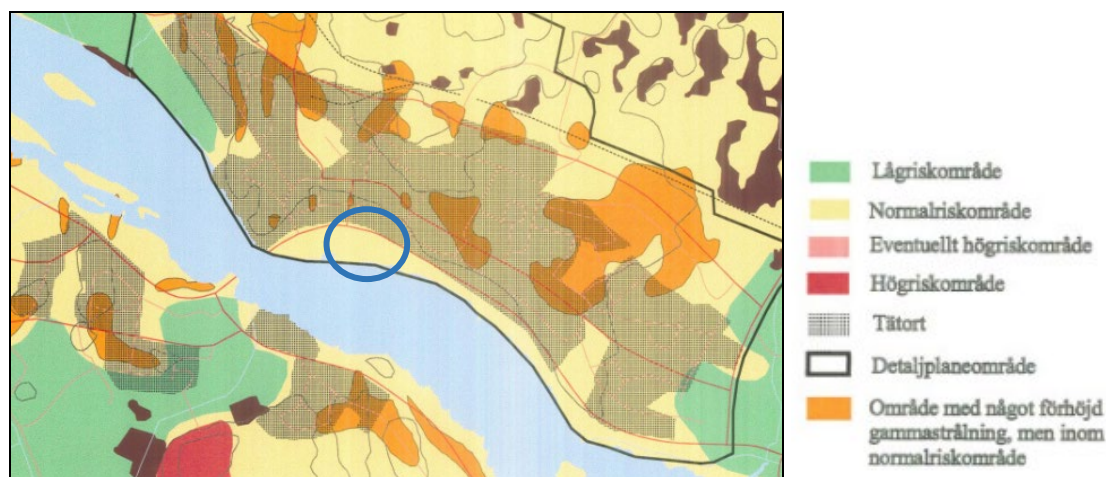
Om påträffande av misstänkt förorening sker vid någon form av markarbete ska arbetet stoppas och omedelbart anmälas till tillsynsmyndigheten.

Innan eventuella schaktnings-, grävnings-, eller rivningsarbeten påbörjas bör kommunikering ske med tillsynsmyndigheten (samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen). Det kan krävas en miljöteknisk utredning som kartlägger eventuella föroreningar, och som fastslår vilka försiktighets- eller saneringsåtgärder som krävs för att undvika exponering.

Det är den som förorsakat föroreningen, verksamhetsutövaren, som i första hand är ansvarig för saneringen enligt 10 kap MB. Om det inte finns någon verksamhetsutövare som kan ställas till ansvar för föroreningen kan fastighetsägaren anses ansvarig om denne kände till eller borde kunnat upptäcka föroreningen vid förvärv.

Radon

Enligt radonriskkartering för Kalix kommun 1997, så är planområdet inte lokaliserat inom högriskområde för radon. Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av planhandlingarna.



Figur 13. Urklipp ur radonriskkartering för Kalix från 1997, området inringat i blått

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

Störningar

En ny centrumverksamhet inom planområdet skulle sannolikt medföra ökad trafik till området. Den störning som kan antas uppstå är något ökat trafikbuller vid ökad trafikintensitet på grund av fler besökare till området. Beroende på vilka verksamheter som etableras i området kan även viss störning förekomma från verksamheterna i sig. Området ligger inte i direkt anslutning till något bostadsområde och med hänsyn till områdets närhet till Kalix centrum och E4 får man som besökare i området förvänta sig viss störning i området. Kommunen bedömer att eventuella störningar från planområdet med anledning av planens genomförande inte kan antas öka på ett betydande sätt.

Trafik

Trafikalstring

De resor som beräknas alstras vid det tänkta området antas vara till största del besökare till centrumverksamheten. Kalix kommun har med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg gjort en beräkning av antal resor per dygn samt färdmedelsfördelning till nya användningsområdet för centrumverksamhet. Beräkningen utgår från en fullt utbyggd byggrätt på 500m² med markanvändningen "Restaurang". Enligt trafikstringsverktyget är resultatet från beräkningen.



KALIX KOMMUN

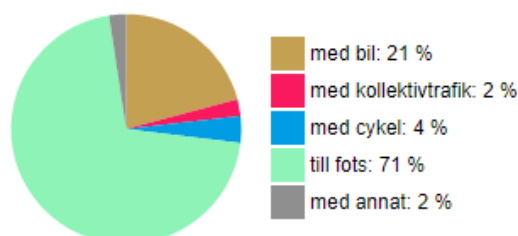
Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg är resultatet från beräkningen osäkert och eftersom planen inte reglerar exakt vilken typ av centrumverksamhet som kan etableras på platsen är det en osäkerhet i sig.

Vid ett scenario där hela byggrätten på 500m² används fullt ut för restaurangändamål uppskattar trafikstringsverktygets att området genererar totalt 8 anställda. Enligt trafikstringsverktyget uppskattas totala antal resor till 323 resor/dygn. Den tillkommande trafiknivån uppskattas till 67 bilresor vilket innebär en ÅDT om 50 bilar. Beräkningen exkluderar nyttotrafiken, vilket enligt trafikstringsverktyget motsvarar 5 % av den totala trafiknivån för markanvändning restaurang. Trafikstringsverktyget skattar antal resor per färdmedel enligt tabell 2 och färdmedelsfördelningen enligt figur 14.

Färdmedel	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor/dygn	67	8	12	229	8	323

Tabell 2. Resor per färdmedel

Skattad färdmedelsfördelning



Figur 14. Skattad färdmedelsfördelning, cirkeldiagram

Kommunen bedömer att skattade trafikstringen för området samt färdmedelsfördelningen enligt trafikstringsverktyget kan ses som rimlig i storleksordning med hänsyn till den osäkerhet som finns dels i beräkningsverktyget, dels med anledning av en flexibel detaljplan. Den tillkommande trafikstringen bedöms inte medföra att några ytterligare åtgärder krävs i vägnätet för att säkerställa trafiksäkerheten i området.

Fordon

Fordonstrafik angör planområdet via befintlig infart från E4an genom befintlig rondell. Kommunen bedömer att infarten är lämplig utifrån trafiksäkerhetsperspektiv och ingen ytterligare åtgärd behövs. I anslutning till infarten avsätts en yta för skyltpelare. Skyltar som riktar sig till bilister ska utformas så att trafiksäkerheten på platsen säkerställs. Exempel på skyltar som kan äventyra trafiksäkerheten på platsen är bildväxlande skyltar.

Den användning som avsatts enligt planförslaget medför en viss transport med varor. Varumottagning för framtida verksamhet ska ordnas inom egna fastigheten.

Gång- och cykel

I planen har utrymmen avsatts för befintliga stråk av gång- och cykelvägar (**GCVÄG₁**). GC-vägen ansluter till en befintlig gångtunnel under E4 mot Stora Coop vilket möjliggör säker transport för oskyddade trafikanter. Fotgängare och cyklister kan även angöra området via GC-vägen på strandpromenaden.

Kalix kommun prioriterar gång- och cykelvägar vid snöröjning, vilket innebär att de åtgärdas tidigare än vanliga bilvägar.

Kollektivtrafik

Bussförbindelse finns vid Kalix busstation som ligger ca 100 m från planområdet.



KALIX KOMMUN

Parkering

I planen har del av befintlig parkering avsatts för allmän plats parkering (**P-PLATS**). En del av parkeringsytan enligt gällande plan, del av björkdungen som inte iordningstälts, har även i planförslaget avsatts för allmän plats parkering. Med allmän plats menas ett område som är avsett för ett gemensamt behov och inte en enskild verksamhet. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartermark inte stängas av för allmänheten.

Parkering för enskilda verksamheters behov ska lösas inom den egna fastigheten. Frågan om lämpligt antal p-platser hanteras även i kommande bygglovsprövning med hänsyn till vilken typ av verksamhet som etableras i området i enlighet med gällande parkeringsnorm.



Figur 15. Möjliga tillfartsvägar för de olika trafikslagen

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

Service

Livsmedelsbutiker finns ca 100 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Elnät

Elledningar finns i området. Grundregeln är att eventuell flytt/förändringar av befintliga ledningar behöver godkännas och flyttas av ledningsägaren, men bekostas av exploitören.

Bredband/fiber

Fiber finns i direkt anslutning till området.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (spillvatten). Vid anslutning till kommunens allmänna VA-nät tas anslutningsavgift ut enligt gällande taxa.

Uppvärmning

Uppvärmning förutsätts ske med förnybara energikällor.



KALIX KOMMUN

Avfall

Verksamhetsavfall lämnas till godkänd mottagare.

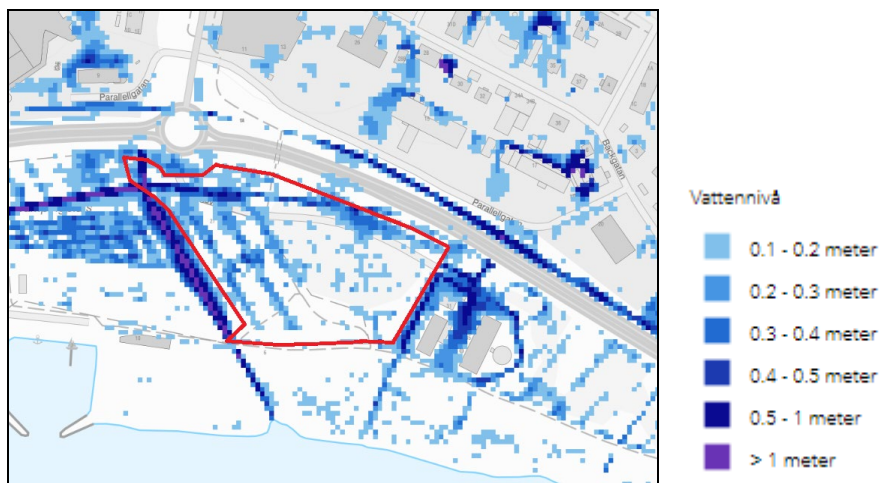
Dagvatten

Ökad andel ytor med tak och hårdgjorda ytor innebär ökade dagvattenflöden. Dagvattnet ska inom områden för kvartersmark i första hand hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, alternativt fördröjas inom kvartersmarken innan det avleds till det allmänna ledningsnätet eller diken. Flöden från fastigheten kan minskas genom att till exempel vatten från tak och parkeringar avleds till planteringar som utrustas med kupolbrunn och förhöjd kant. Andra exempel på fördröjningsåtgärder är exempelvis svackdiken, dammar, våtmarker, översvämningbara ytor, infiltrerbara ytor, grusade parkeringar, gröna tak m.m. Dagvatten från trafikerade ytor kan ge upphov till föroreningar i form av bl.a. metaller, partiklar och olja. Markanvändningen enligt planen förväntas inte ge upphov till betydande mängder föroreningar jämfört med gällande plan.

Genom att fördröja dagvattenflöden inom grönytor och längre diken fungerar vegetationen som ett biologiskt filter. Näringsämnen och föroreningar tas upp i biomassan och partiklar absorberas och sedimenteras i högre grad innan det når recipienten i stället för att transporteras via dagvattenledningar direkt ut till havet där de kan bidra till bl.a. övergödning och försurning.

I de områden som i plankartan avsatts för allmän plats parkering (**P-PLATS**) ska marken vara genomsläpplig (**genomsläpplig₁**) för att rena, fördröja och minska avrinningen av dagvatten.

Området kring strandängarna är låglänt och kan till viss del vara känsligt för kraftiga skyfall. Delar om området riskerar att översvämmas vid ett framtida 100-årsregn enligt länsstyrelsens skyfallskartering. Befintlig bäck och diken bedöms ha kapacitet för att ta undan de största vattenmängderna. Marken som i planen avsatts som natur bedöms kunna omhänderta relativt stora dagvattenmängder tillfälligt.



Figur 16. Urklipp ur länsstyrelsens skyfallskartering, planområdet rödmarkerat.

BEBYGGELSE

Befintliga förhållanden

På strandängsområdet väster om reningsverket består den befintliga bebyggelsen av Kalix lilla trästad, belägen inom planområdet, samt Strandängsbadet och byggnader kopplade till bl.a. Kalix camping vilka ligger strax utanför planområdet. Kalix lilla Trästad är ett lek- och rekreationsområde som iordningställdes 2018 med miniatyrexemplar av historiska byggnader från gamla Kalix. Bebyggelsen vid Strandängsbadet är låg träbebyggelse med faluröd fasad i enlighet med gällande gestaltungsprogram.



KALIX KOMMUN

På andra sidan E4 utgörs bebyggelsen av centrumbebyggelse i varierade utföranden. Direkt norr om E4 finns bl.a. Stora Coop och OKQ8.



Figur 17. Flygfoto över området 2017, planområdet ungefärligt rödmarkerat. Kalix lilla Trästad inte etablerad. Strandängsbadet i nedre delen av bilden.



Figur 18. Kalix lilla trästad

Planförslag

Planförslaget innefattar olika användningsområden. Planen reglerar användning av kvartersmark för centrum (**C**) samt användning av allmän plats för gata (**GATA**), cykelväg (**GCVÄG₁**), parkering (**P-PLATS**), natur (**NATUR**), park (**PARK**) samt lek (**PARK₁**).



KALIX KOMMUN

Inom användningsområdet centrum (**C**) regleras högsta tillåtna byggnadshöjd till 8,0 meter (**h₁**). Inom ett mindre område regleras högsta höjd på byggnadsverk till 17,0 meter (**h₂**) för att möjliggöra uppförande av skyltpelare eller dylikt mot E4:an. Byggrätten begränsas genom att reglera största tillåtna byggnadsarea på 500m² (**e₁**) inom användningsområdet samt att byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns (**p₁**). Parkering ska anordnas (**n₁**) inom användningsområdet. Ett område för transformatorstation (**E₁**) har avsatts med en högsta höjd på byggnadsverk på 3,0 meter (**h₃**). Detaljplanen är flexibel och medger att bebyggelsen uppförs med ett varierat arkitektoniskt formspråk.



Figur 19. Volymillustration. Hur en maximalt utnyttjad byggrätt, volymmässigt, kan upplevas enligt detaljplanen (gul volym). Takutformning regleras inte utan kan variera från platt tak till brant tak likt t.ex. Kalix kyrka.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är synligt från E4ans norrgående körfält från västra sidan av Kalixbron men relativt dolt från södergående körfält på grund av vegetation i form av skog. Planområdet är också tydligt synligt från Kalix centrum på andra sidan E4 samt från andra sidan Kalixälven. I efterkommande lovprövning ska gestaltningen av kommande byggnationer prövas. Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen, PBL, ska en byggnad ha god form-, färg- och materialverkan samt utifrån 2 kap 6 § PBL placeras och utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Stad- och landskapsbilden kommer kunna påverkas av den relativt storskaliga exploatering som planen möjliggör i jämförelse med övrig bebyggelse på strandängarna. En fullt utbyggd byggrätt inom användningen Centrum påverkar landskapsbilden och påverkar även Kalix stadsbild till stor del om byggnader inte utformas med ett medvetet förhållningssätt till när ny bebyggelse kan tillåtas sticka ut och när de i högre utsträckning behöver underordna sig sin omgivning. Genom att medvetet förhålla sig till platsen kan man även vid fullt utbyggd plan ta hänsyn till omgivningen och genom nytillskott skapa nya värden.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av rörelse- eller orienteringsförmågor 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 skapa en känsla av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.



KALIX KOMMUN

Tillgängliga och användbara entré- och kommunikationsutrymmen ska, där det är möjligt, utformas utan nivåskillnader. Där nivåskillnader inte kan undvikas ska skillnaderna utjämnas med ramp, hiss eller annan lyftanordning och trappa. Genom att på ett medvetet sätt utforma tekniska åtgärder för att skapa tillgängliga entré- och kommunikationsutrymmen kan dessa anläggningar bidra till områdets gestaltade miljö.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planförslaget bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under vintern/våren 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen får laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ersättas med en ny, 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.

Huvudmannaskap

Kalix kommun är huvudman för allmän plats så som gata (**GATA**), cykelväg (**GCVÄG₁**), parkering (**P-PLATS**), natur (**NATUR**), park (**PARK**) samt lek (**PARK₁**). Kommunen ansvarar således för iordningställande av de allmänna platserna enligt detaljplanens bestämmelser samt för drift och underhåll av dessa.

Markanvisningsavtal

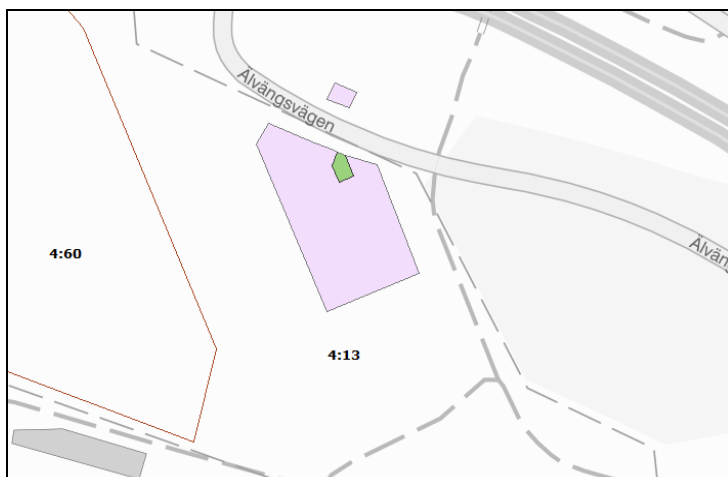
Kommunen har 17 februari 2022 tecknat markanvisningsavtal med en fastighetsutvecklare, nedan kallat exploatör. Det markanvisade området är den del av planen som avsatts för centrumändamål (**C**). Utgångspunkten i markanvisningsavtalet är att kommunen bekostar detaljplanen och står för utrednings- och undersökningskostnader avseende geoteknik i den omfattning som krävs för att detaljplanen ska kunna antas och att övriga utrednings- och planeringskostnader bekostas av exploatören. Exploatören bekostar de utrednings- och projekteringskostnader som erfordras för byggnationen och samtliga bygg- och anläggningskostnader inom det anvisade området. Exploatören bekostar också utbyggnad av all infrastruktur inom anvisat område så som gata med belysning, parkeringar samt utbyggnad av VA-ledningar till fastigheten m.m. samt eventuella kostnader för flytt av befintlig infrastruktur.

Som särskilt villkor för köp är att den utförare som ska bedriva verksamhet inom det anvisade området skriftligen ska godkännas av kommunen. Exploatören får inte överlåta markanvisningsavtalet utan kommunens skriftliga medgivande. Om exploatören drar sig ur eller om avtal om köp inte kan träffas har kommunen rätt att göra ny markanvisning med annan part.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning som möjliggörs av planen

Planen medger att en ny fastighet för centrumändamål (**C**) kan bildas på ca 1650 m² samt ca 40 m² för reklampelare enligt lila illustration i figur 20. Ytterligare en fastighet kan bildas för användningsområdet tekniska anläggningar (**E**) på ca 40 m² enligt grön illustration i figur 20. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäteriet, vilken initieras och bekostas av köparen/exploatören.

**KALIX KOMMUN**

Figur 20. Fastighetsbildning som möjliggörs av detaljplanen.

Rättigheter

Inga kända rättigheter finns inom planområdet. Utanför planområdet finns fem inskrivna rättigheter enligt tabell 3.

Rättighet:	Aktbeteckning	Till förmån för:	Belastar:
Inskreven ledningsrätt för starkströmsledning. Ledningsrätten ger ledningshavaren rätt att dra fram och bibehålla högspänningsledning på högst 10kV inom upplåtet område. Redovisas med grön linje i figur 21, sidan 21. Ledningsrätten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	25-F1979-1469.1	Vattenfall (tidigare Kalix Elverk AB)	Kalix 4:10 m.fl.
Inskreven ledningsrätt för avloppsledning från Karlsborgs f.d. reningsverk till Kalix reningsverk. Redovisas med blå linje i figur 21, sidan 21. Ledningsrätten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	2514-10/49.1	Kalix kommun	Kalix 4:10 m.fl.
Inskrivet servitut för dike. Servitutet medger en rätt att bibehålla och underhålla diket. Redovisas med rosa yta i figur 21, sidan 21. Servitutet bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	2514-10/7.A	Kalix 4:11	Kalix 4:60
Inskreven ledningsrätt för vatten- och avlopp. Ledningsrätten medger en rätt att utföra erforderliga arbeten som krävs för att se till, underhålla och reparera anläggningen inom upplåtet utrymme. Redovisas med blå yta i figur 21, sidan 21. Ledningsrätten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	2514-10/7.B	Kalix kommun	Kalix 4:10 Kalix 4:13 Kalix 4:60
Tomträttsinnehav. Kalix kommun, lagfaren fastighetsägare, har upplåtit delar av fastigheten Kalix 4:60 genom tomträtt till Frohm Fastigheter AB. Tomträtt är en rätt att använda och bebygga en fastighet på liknande villkor som ägande genom lagfart. Redovisas genom gul yta i figur 21, sidan 21. Tomträtten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	11/10351		

Tabell 3. Rättigheter i nära anslutning till men utanför planområdet

**KALIX KOMMUN**

Figur 21. Rättigheter i området, planområdet rödmarkerat.

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 som 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**

Kommunstyrelsen bekostar framtagandet av detaljplanen, det vill säga handläggningskostnader samt upprättande av planhandlingar.

Den geotekniska undersökningen som krävs för planens framtagande har tidigare bekostats av kommunen med stöd från Tillväxtverket. Övriga utrednings- och planeringskostnader bekostas av exploatören.

Kostnad för allmän plats

Kalix kommun bekostar iordningställandet av allmän plats enligt planen.

Kostnad för kvartersmark

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

Kostnad för teknisk försörjning

Exploatören tar kontakt med respektive ledningsägare för uppgift om kostnad för anslutningar.

SAMRÅD/GRANSKNING

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

Planfrågor har löpande diskuterats med berörda.

**KALIX KOMMUN****MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

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

UPPRÄTTAD 2023-05-25 REVIDERAD 2023-11-17

Planförfattare,

Anders Öqvist
Planingenjör, Kalix kommun

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare, Kalix kommun

Antagen av KF: xxxx-xx-xx

Vunnit laga kraft: xxxx-xx-xx