



KALIX KOMMUN

Antagandehandling

Datum

2025-11-18

Diarienummer

2022-1167-PDP

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Töre 3:84 och 3:203 m.fl.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att möjliggöra etablering av flerfamiljshus på den plats där f.d. OK varit lokaliserat i Töre.

Sammanfattning

Förslaget gällande ny detaljplan för Töre 3:84 och 3:203 m.fl. har varit tillgängligt för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 9 oktober till och med 26 oktober 2025.

Planförslaget har tidigare i planprocessen varit tillgängligt för samråd enligt 5 kap 11 § PBL under tiden 2 april till och med 21 april 2025.

Under samråd respektive granskning har myndigheter, berörda sakägare och allmänhet fått möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Planförslaget och tillhörande planeringsunderlag har under respektive remissomgång funnits tillgängliga för påseende i kommunens reception samt publicerade på kommunens hemsida.

Tidigare ställningstaganden

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 14 februari 2023 § 23 att starta processen med att pröva planmässiga förutsättningar för att utveckla området för flerfamiljshus. Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna för området i den fördjupade översiktsplanen för Töre. Planförslaget antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, bedöms inte behöva upprättas. Handläggning sker genom standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Granskningsyttranden

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

Om ett yttrande har sammanfattats noteras det i rubriken. Samtliga yttranden finns för påseende i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen i kommunens förvaltningsbyggnad.

Yttranden från statliga myndigheter/organisationer

Länsstyrelsen, 2025-10-13

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 5937-2025, daterat den 2025-04-16.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att möjliggöra för etablering av flerbostadshus.

Detaljplanen överensstämme med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

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.

Kommentar: Noteras.

Lantmäteriet, 2025-10-10

Delar av planen som bör förbättras

Rapportera in inmätningar och förbättringar av gränsers lägesosäkerhet

Lantmäteriet konstaterar att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet, men de aktuella gränspunkterna är inte uppdaterade i den



digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringar och kompletteringar av geometrier även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske.

Se till så att alla inmätningar av gränspunkters lägesosäkerhet rapporteras in till Lantmäteriet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Lantmäteriet kommer därefter att lägga in uppgifter om inmätningarna så att det framgår av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan vilka gränspunkter som mätts in och vilka som beräknats samt dessa gränspunkters gränskvalitet.

Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidorna 5-6 en redovisning av att *Detaljplan för Töre centrum (OK bensinstation)*, akt 25-P95/2 finns inom planområdet. Töre 3:83 berörs även av *Byggnadsplan för Töre centrum*, akt 25-P83/12. Detta framgår inte av planbeskrivningen.

För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med *Byggnadsplan för Töre centrum* som berörs av planarbetet. Det kan skrivas på samma sätt som det gjorts för *Detaljplan för Töre centrum (OK bensinstation)*, akt 25-P95/2.

Illustration över planområde

På planbeskrivningens framsida samt i planbeskrivningen har planområdet redovisats på bl.a. flygbilder och äldre plankartor. Planområdets utbredning i dessa bilder stämmer inte med utbredningen i plankartan.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att del av området även berörs av *Byggnadsplan för Töre centrum*, akt 25-P83/12, samt hur denna berörs av planarbetet. Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller planområdets avgränsning på flygfoto samt på äldre plankartor för att stämma överens med planområdets utbredning i plankartan.

Trafikverket, 2025-10-09

Trafikverket har inga synpunkter eftersom det inte direkt berör statlig infrastruktur.

Kommentar: Noteras.

Vattenfall Eldistribution AB, 2025-10-16

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i område för rubricerat ärende och inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Yttranden från kommunala avdelningar

Kommunstyrelsen, 2025-10-08

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Räddningstjänsten, 2025-10-14

Räddningstjänsten har inga synpunkter i ärendet.

Kommentar: Noteras.

Yttranden från företag/organisationer

Inga yttranden har inkommit från företag eller organisationer under granskningen.

Yttranden från sakägare

Fastighetsägarna till och boende på Töre 3:68, 2025-10-26 (Yttrandet har sammanfattats något)

Synpunkter

Synpunkter på "Underrättelsen" som inkom med post. ..flerfamiljshus på tomten där fd OK varit... Det är inte på den tomten det planerade huset är ritat. Flerfamiljshuset är rita på tomten intill, Töre 3:84 kallad "Tant Emmas potatisland". Den enda gröna ytan i Töre centrum.

Vi som bor och äger tomt som gränsar till Töre 3:84, 3:203 m fl "borde fått hela 'Förslag till detaljplan' utskrivet och medskickat. Vilka menas med "m fl"?

Synpunkter på detaljplanen och påpekande av oriktigheter

Detaljplan för Töre 3:203 och 3:84 m.fl.

Sid 5

...Av planen rekommenderas det att vid förtätning av Töre centrum är det viktigt att säkerställa att det finns attraktiva grönytor att vistas på i centrum.



...I kommande planläggningar ska markområden i högre grad avsättas för grönytor för att förstärka Töre centrums gröna struktur. Vid en förtätning är det också viktigt att bebyggelse anpassas till omgivande äldre och bevarandevärd bebyggelse.

... attraktiva grönytor att vistas på i centrum. Ja, det behövs! Det efterfrågas ständigt. Nu är hela kommunens mark i centrum under asfalt. Och att kommunen vill bebygga den enda gröna fläck som finns centralt, dvs Töre 3:84 "Tant Emmas potatisland", talar mot texten på sid 5. Kommande planläggning – då är det liksom kört om det redan nu beviljas att "stänga för" med olika huskomplex, likt ett fort.

I kommande planläggning ska markområden i högre grad avsättas för grönytor för att förstärka Töre centrums gröna ytor, läser jag. Vad i centrum finns då kvar för allmänna grönytor?

Hänsyn tas absolut inte till bevarande värd kulturbebyggelse. Inte heller ser jag någon "anpassning". Jag anser att detta inte uppnås! Ni motsätter er själva i hela andra stycket på sid 5.

Sid 7

...Planförslaget förhåller sig även till omgivande kulturlandskap vad gäller volym, proportioner och placering vilket bedöms bidra till att förstärka centrumkärnan genom en tydligare bebyggelsestruktur som samspelar med den historiska miljön. Idag består endast planområdet av grusade och asfalterade ytor samt grönytor vilket inte anses bidra till att förstärka kulturlandskapet. Den föreslagna utvecklingen anses inte konkurrera med kulturmiljöns karaktär utan snarare förstärker den.

Kan inte hålla med om detta: Hur förstärks kulturmiljön? Det låter bra formulerat i text men vad menas i verkligheten? Hela formuleringen är floskler - jag ser inte sanningen i detta då jag går igenom alla sidorna i detta förslag

Sid 8

...Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan tidigare varit bebyggt.

Detta är ett sakfel. Marken Töre 3:84 har inte varit bebyggd utan varit område för upptagande av dagvatten.

Jag kommer aldrig att godkänna en plan där ett flerfamiljshus är beläget längs med tomen Töre 3:68, min mest älskade plats i hela världen. Ett bostadshus med insyn över min fastighet. Ett bostadshus med gaveln mot Köpmanvägen, vilket en representant från kommunen, som sett området i verkligheten uttryckt är fel placering. Representanten från kommunen föreslog en annan placering på tomten. Det inritade garaget/förråd längs med Köpmanvägen upplevs som ett plank vilket stänger insyn mot eventuellt grönområde.

Sid 12

Figur 9. Tre bilder över området, vyer från Köpmanvägen mot planområdet. Foto: Anders Ökvist

Absolut icke representativa bilder på området!!! Endast fd OK-tomten är med på fotona. Drönarfoto saknas. Bild tagen från öster saknas också. Foto bör tas under september till juni, tiden på året då det framgår hur omkringliggande bebyggelse skulle påverkas i högsta grad! Påverkan genom insyn.

Det finns många fina förslag för dessa två tomter i vårt älskade Töre: Den asfalterade gamla OK tomten stör; grus, asfalt och skräp. Den går lätt och snabbt att riva upp och plantera träd och gräs. Ingen nämnvärd kostnad. Även kolonilotter skulle passa där. Det skulle bli till en glädje för hela samhället. Töreborna skulle glädjas åt en park! Den åtgärden kan ju ske redan i höst och det gör att det blir vackert i centrum till sommaren. Den gröna ytan bredvid asfalttomten, Tant Emmas potatisland, är redan det grönaste i Töre!

Detta exempel på plan STÄNGER mot det öppna centrum ni förespråkar. Det blir inte en plats för allmänheten.

Vi vill verkligen att det ska byggas bostäder i Töre! Vi vill att vår by ska vara vackert blomstrande.

Det finns fina centrala tomter för 2-vångshus hyreshus i Töre där det redan är färdigställt vatten och avlopp mm. Till exempel Töre 3:90, 3:89, 4:22 med en yta över 6000 kvm. Även tomten Töre 42:1 med 4783 kvm borde vara lämplig.

Förtäta, ja, men till vilket pris. Det bör vara estetiskt och varför inte begära en second opinion av ytterligare arkitektbyrå. Ett samhälles utformning bör verkligen ses ur alla aspekter: Fortid, nutid och framtid.

Min förhoppning är ett gott samarbete med kommunen.

Om Töre centrums tillblivelse går att läsa i 2024 års dokumentation ISAKSSONS I TÖRE som bl a finns på Läns museet Luleå. Exemplar går att beställa av undertecknad.

Kommentar: I den gällande detaljplanen är båda fastigheterna, 3:84 och 3:203, avsatt för användningen bilservice (G). Ytan har inte varit avsatt som allmän plats (park, grönområde) varken i gällande eller tidigare plan utan är så kallad kvartersmark, dvs mark för enskilt byggande.

Underrättelse om samråd respektive granskning har skickats ut till berörda med information om att det går att ta del av det fullständiga planförslaget med tillhörande handlingar på kommunens hemsida.



Med m.fl. menas att planområdet omfattar ytterligare del av fastigheten Töre 3:83. De fastigheter som ingår i planområdet redovisas i planbeskrivningen på sidan 4 under rubriken "Markägförhållanden".

För området gäller fördjupad översiktsplan för Töre från 2021, utvecklingsplan för Töre. Det aktuella området pekas ut som ett utvecklingsområde i planen. I planen anges att fler attraktiva bostäder behövs i Töre och att det finns goda möjligheter till förtätning i Töre centrum, främst på de tomter som står tomma på grund av rivning. Kalix kommun bedömer att rubricerad detaljplan är förenlig med intentionerna i kommunens översiktsplaner, en uppfattning som delas av länsstyrelsen.

Anpassning av ny bebyggelse till omgivande bebyggelse sker genom att planen har utformats med hänsyn till volymer, höjder, samt takvinklar på omgivande bebyggelse. Planen har även kompletterats med bestämmelse om att byggnaders fasader ska utföras i ljusa kulörer för att samspela med den övriga bebyggelsens utförande i ljusa färger.

Avseende inritad komplementbyggnad längs köpmanvägen är denna placering till för att skapa en skyddad innergårdsmiljö för boende utifrån bulleraspekter från Köpmanvägen.

Utifrån geotekniskt perspektiv bedöms marken översiktligt vara byggbar dels eftersom marken enligt SGU:s jordartskarta i huvudsak utgörs av morän, dels eftersom området i stort är och har varit bebyggt. Direkt västerut finns det så kallade Centrumhuset, inom planområdet har tidigare bensinstationen varit och i omgivningen är det sedan lång tid bebyggt med villabebyggelse.

Fotona på sidan 13 i planbeskrivningen utgår och ersätt med ett aktuellt ortofoto över området samt bild från gatuvy.

Detaljplanen reglerar endast byggrättsområdet omfattning på ett övergripande sätt (längd, bredd, höjd och färgsättning). Tillkommande bebyggelses detaljutformning behandlas vid bygglovsprövning.

Kommunen ser positivt på att bebyggelsemiljöer dokumenteras för framtiden.

Fortsatt arbete

Planförslaget revideras enligt följande med anledning av inkomna synpunkter:

- Planbeskrivning kompletteras med information om att del av området berörs av ytterligare en gällande plan, samt hur denna berörs av planarbetet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller planområdets avgränsning på flygfoto samt på äldre plankartor för att överensstämja med planområdets utbredning.

Övriga yttranden på granskningshandlingarna föranleder inga revideringar av planförslaget. Antagandehandlingar upprättas och förs till samhällsbyggnadsnämnden för antagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kalix kommun

Anders Öqvist
Planingenjör

Frida Fors
Samhällsplanerare

November 2025