



Detaljplan för del av Töre 3:89 m.fl.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

PLANPROCESSEN

Planförfarande

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen, PBL. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd

Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Detta skede ingår formellt inte i processen vid standardförfarande men det förenklar och förtydligar inför granskningskedet.

Granskning

Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskningsutlåtande

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

Antagande

Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Laga kraft

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



PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att möjliggöra flexiblare etablering av bostäder samt möjliggöra ytterligare användning för centrumändamål. Marken inom planområdet är i dagsläget obebyggd.



KALIX KOMMUN

BAKGRUND

Kommunstyrelsen har gett samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för rubricerade fastigheter för att skapa en mer flexibel användning genom att möjliggöra att planområdet kan användas för bostads-, centrum-, och vårdändamål.

I gällande detaljplan är området avsatt för fristående bostäder i två våningar. Områdets bebyggelseutveckling är därmed styrt till villabebyggelse. En ny detaljplan som möjliggör flexibla utveckling av bostäder samt annan användning är därför nödvändig.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget i centrala Töre, strax söder om ICA, och angränsar till Hemvägen och Torgvägen. Planområdets yta uppgår till ca 2 600 m².



Figur 1. Översiktskarta, planområdet inringat i blått



Figur 2. Flygfoto från 2017, planområdet rödmarkerat (plangräns förvrängs p.g.a. projektionen)

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Töre 3:89, Töre 3:90 och Töre 4:22. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Kalix kommun.

TIDIGARE BESLUT

Kommunstyrelsen beslutade 7 november 2022 § 191 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att i en detaljplaneprocess utreda och pröva planmässiga förutsättningar för att utveckla området för bostäder, centrumverksamhet och vård.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

För området gäller en fördjupad översiktsplan för Töre, *Töre utvecklingsplan 2030*. Området ligger inom tätortsområde. 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. Grönytor bör även ha en klimatanpassande funktion i form av ytor som kan hantera regnvatten samt träd som kan ge skugga åt bebyggelse och utemiljöer. I kommande planläggningar ska markområden i högre grad avsättas för grönytor för att förstärka Töre centrum's gröna struktur. Vid en förtätning är det också viktigt att bebyggelse anpassas till omgivande äldre och bevarandevärd bebyggelse.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner för området.

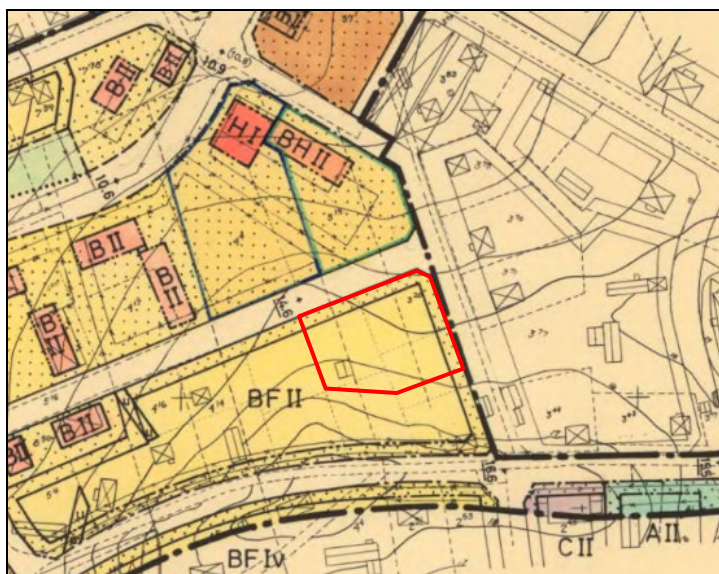


KALIX KOMMUN

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller *Byggnadsplan för del av Töre*, akt 25-TÖR-1583, fastställd 6 oktober 1965, vilken reglerar området för bostäder med fristående hus (**BF**) i två våningar (**II**). Endast en Huvudbyggnad får enligt planbestämmelseförteckningen inte uppta större yta än 140 m² och inte placeras närmare än 4,5 meter till grannfastighet. Komplementbyggnader (uthus, garage m.m.) får inte uppta större yta än 40 m² och inte placeras närmare än 3,0 meter till grannfastighet. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Högst en fjärdedel av tomtplatsen får bebyggas. En 6 meter bred remsa längs vägarna har avsatts som mark vilken inte får bebyggas (**prickmark**).

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



Figur 3. Urklipp ur DP 25-TÖR-1583, planområdet ungefärligt rödmarkerat

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

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 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.



KALIX KOMMUN

Kulturskydd

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

Naturskydd

Området berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats. Planförslaget bedöms inte påverka växt- och djurlivet.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer och miljömål

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

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.

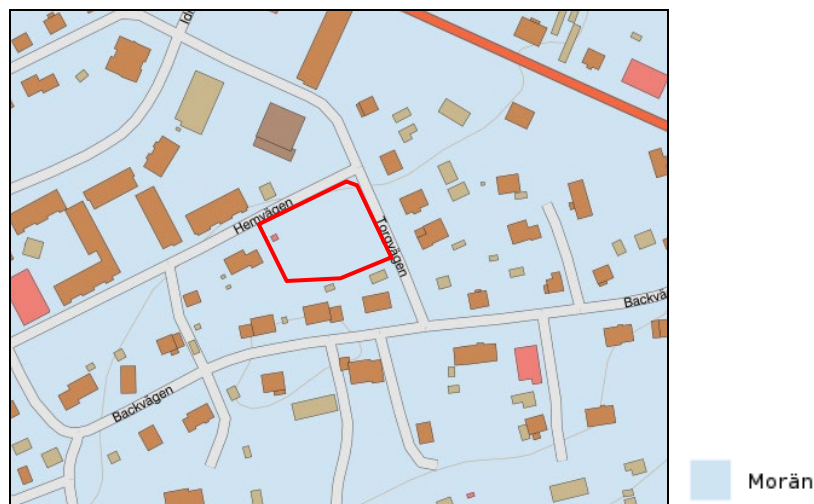
Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Kommunen ska även samråda med länsstyrelsen om undersökningen och länsstyrelsen har ombetts att yttra sig i frågan under samrådstiden, som meddelat i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vatten

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande. Området består av relativt plan tomtmark. Enligt SGU:s jordartskarta skala 1:25 000-1:100 000 är jordarten inom planområdet morän. Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan tidigare varit bebyggt.



Figur 4. Urklipp ur SGU:s jordartskarta, planområdet rödmärkat



KALIX KOMMUN

Miljötekniska markförhållanden

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom fastigheterna. Området finns inte rapporterat i Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden, EBH-stödet. Området har tidigare använts för bostadsändamål och kommunen känner inte till att det historiskt har funnits någon verksamhet på platsen som skulle kunna förorsaka markföroreningar.

Ingen miljöteknisk markundersökning bedöms behöva genomföras under planprocessen. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Enligt den kommuntäckande radonriskkarteringen för Kalix kommun från 1997 så ligger planområdet inte inom högriskområde för radon. Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av planhandlingarna.

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

Störningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Töre centrum och ICA-butiken samt en befintlig återvinningsgård som får antas vara de mest besökta platserna i centrala Töre med följderna att viss störning från fordonstrafik förekommer i omgivningen. Störningen i form av trafikbuller bedöms som ringa med hänsyn till Töre centrumets begränsade storlek, och de störningar som kan förekomma är sannolikt begränsade till t.ex. butikens öppettider. I övrigt finns ingen verksamhet i omgivningen som bedöms medföra någon störning i området.

I och med att planförslaget medger att centrumverksamheter tillåts etableras på platsen kan ett genomförande av planen generera ett något ökat trafikflöde till planområdet. Eventuella störningar i form av ökat trafikbuller i och med planens genomförande bedöms vara av mindre art och bedöms därmed inte medföra betydande olägenhet för omgivningen eftersom området redan ligger i de centrala delarna av Töre.

Trafik

Torgvägen och Hemvägen angränsar området och förvaltas av kommunen. Torgvägen och Hemvägen ansluter till Köpmanvägen vilken sedan ansluter till Kirunavägen och E4:an. Hastighetsbegränsningen i området är 50 km/h (nvdb.webb).

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

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

Räddningstjänstens behov

Vid händelse av brand eller olycka inom planområdet har räddningstjänsten goda förutsättningar att nå området via Torgvägen eller Hemvägen.

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.

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (spillvatten).

**KALIX KOMMUN***Uppvärmning*

Uppvärmning förutsätts ske med förnybar energikälla.

Avfall

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

Dagvatten

Marken inom planområdet är relativt plan där jorden enligt figur 4 sidan 4 utgörs av morän som översiktligt bedöms ha goda infiltrationsegenskaper. Området i det större perspektivet lutar betydligt mer med högpunkt på Backvägen. Höjden avtar ju längre norrut man kommer. Runt planområdet finns diken som bedöms kunna omhänderta och fördröja större mängder dagvatten. Norr om direkt angränsande Ica-butiken finns det allmänna dagvattennätet med gallerbrunnar i gatan som avleder dagvatten från bland annat vägnätet.

Dagvattnet ska i första hand omhändertas inom kvartersmarken, dvs lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. I andra hand ska det fördröjas inom kvartersmarken innan det avleds till öppna diken utanför planområdet. Flöden från fastigheten kan minskas genom att till exempel vatten från tak avleds till gräsytor eller rabatter som utrustas med kupolbrunn med förhöjd kant. Detta för att ha en beredskap för ökade flöden i och med ett förändrat klimat med ökad nederbörd.

Markanvändningen förväntas inte ge upphov till betydande mängder föroreningar men vissa föroreningar i form av bl.a. metaller och olja kan förväntas från hårdgjorda trafikerade ytor, t.ex. parkeringar. Området bedöms ha goda förutsättningar att omhänderta dagvatten lokalt och även avleda dagvatten till öppna diken utan att äventyra omkringliggande fastigheters dagvattenhantering.



Figur 5. Vy längs Torgvägen, med öppna diken, mot Backvägen. Sett ifrån återvinningsgården utanför ICA-butiken.



KALIX KOMMUN

BEBYGGELSE

Befintliga förhållanden

I dagsläget är fastigheterna Töre 3:89 och 3:90 obebyggda. Området har tidigare varit bebyggt med fyra pensionärsbostadshus uppförda 1971 och som rivits i slutet av 1990-talet. På fastigheten Töre 4:22 finns en transformatorstation. Bebyggelsen i omgivningen består av villor i en till två våningar, flerbostadshus i två våningar samt centrumbebyggelse som utgörs av bl.a. ICA-butiken och f.d. Konsum.



Figur 6. Ortofoto från 1996 med tidigare bebyggelse.

Planförslag

Planen medger en högsta nockhöjd på 9 meter (h_1) och takvinkel är reglerad till minst 20 grader och högst 45 grader (α_1 respektive α_2), vilket motsvarar en byggnad upp till två våningar. Högsta tillåtna byggnadsarea uppgår till 35% av fastighetsarean inom området. Totala volymen på bebyggelsen som tillåts enligt detaljplanen motsvarar i stort befintlig bebyggelse.

Planen tillåter till skillnad från gällande plan att byggnader för bostäder (**B**) inte behöver vara fristående hus. Bostadsbebyggelse kan därmed utgöras av t.ex. villor (småhus), parhus, radhus och mindre flerbostadshus. Planen möjliggör även att användningen centrum (**C**) tillåts, vilket möjliggör kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Exempel på centrumverksamheter enligt Boverket är butiker, restauranger, kontor, bibliotek, gym, frisör, smådjursklinik, samlingslokaler, lättare vård som vårdcentral m.m. Planuppdraget från kommunstyrelsen bestod också av att området ska kunna användas för vårdändamål. Eftersom bl.a. lättare form av vård ingår i användningen centrum bedöms planen möjliggöra intentionerna med planuppdraget.

En användningsyta för tekniska anläggningar (**E**) avsätts i planområdets nordvästra del med en högsta nockhöjd på 3 meter (h_2).

Stads- och landskapsbild

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

Planförslaget bidrar också att uppnå nationella miljömålet god bebyggd miljö. Kommunen bedömer att planförslaget snarare kan förbättra den goda bebyggda miljön jämfört med gällande detaljplan eftersom tillåten höjd är kraftigare reglerad än gällande plan, som i sig reglerat byggnadshöjd, men inte takvinkel och nockhöjd. Planförslaget harmoniserar därför mer med omgivande bebyggelse.



KALIX KOMMUN

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar 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.

Service

Skola finns ca 500 meter från planområdet. Livsmedelsbutik finns ca 100 meter från planområdet på andra sidan Hemvägen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planen bedöms kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden vintern 2023/2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år (60 månader) från den dag planen vinner laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad byggrätt 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

Planförslaget kommer inte att omfatta allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning som möjliggörs av planen

Planen reglerar inte minsta eller största tillåtna fastighetsarea. Inom användningsytan för bostäder (**B**) och centrum (**C**) avser Kalix kommun att fastigheterna Töre 3:89, Töre 3:90 samt Töre 4:22 sammanläggs till en fastighet. Område för tekniska anläggningar (**E**) kan styckas av till en egen fastighet.

Förrättning ansöks hos Lantmäteriet och initieras av Kalix kommun. Ansökan om lantmäteriförrättning sker lämpligast när detaljplanen fått laga kraft och innan kommunen avyttrar fastigheten för bostads- och centrumändamål.

I fastigheterna Töre 3:89, 3:90 och 4:42 ingår mark som är allmän plats (gata) i gällande detaljplan 25-TÖR-1583, ursprungligen antagen som byggnadsplan. Huvudmannaskapet för allmän plats i byggnadsplaner är enskilt. Kommunen äger gatuområdet och sköter drift samt underhåll för all gatumark i centrala Töre. Kommunen ska fortsättningsvis äga gatumarken men avyttra kvartermarken enligt planförslaget vilket medför att marken för gata måste skiljas från fastigheterna Töre 3:89, 3:90 och 4:42.

Rättigheter

Inga inskrivna rättigheter finns inom området.

**KALIX KOMMUN****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 bruksningsavgifter kontaktas respektive ledningsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Planarbetet bekostas av kommunen.

Kostnad kvartermark

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

Teknisk försörjning

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

Bygglovavgift

Avgift för ansökan om lov debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

SAMRÅD/GRANSKNING

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

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

UPPRÄTTAD 2023-05-02

REVIDERAD 2023-05-25

Planförfattare,

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare, Kalix kommun

Antagen av SBN: 2023-08-22

Vunnit laga kraft: 2023-09-15