



Detaljplan för Töre 4:33 m.fl. (Töre djurklinik)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör:

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

PLANPROCESSEN

Planförfarande

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900). 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 granskningsskedet.

Granskning

Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Inkommer inga synpunkter emot planförslaget kan begränsat förfarande användas vilket innebär att granskningsskedet utgår.

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.





KALIX KOMMUN

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar att utöka fastigheten Töre 4:33, Töre djurklinik, med mark från fastigheten Töre 4:21 samt ändra tillåten användning för att möjliggöra att området kan användas som smådjursklinik.

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Töre 4:33, Töre djurklinik, ansöker om upprättande av ny detaljplan för området för att kunna förvärva mark från fastigheten Töre 4:21. Töre djurklinik står inför en betydande expansion och är i stort behov av utökningsområdet. Gällande detaljplaner medger inte detta då utökningsområdet i planerna är avsatt för bostadsändamål.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget på Backvägen/Hemvägen i centrala Töre. Planområdet uppgår till knappt 4000 m².



Figur 1. Översiktsskarta, planområdet inringat i blått



Figur 2. Flygfoto, planområdet ungefärligt rödmarkerat



KALIX KOMMUN

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Töre 4:33 och 5:50 som ägs av sökande, Töre 3:87 och Töre 6:28 som ägs av Kalix kommun samt Töre 4:21 och Töre 5:50 som ägs av kommunala bolaget Stiftelsen Kalixbostäder.

TIDIGARE BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 8 november 2022 § 147 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Töre 4:33 med flera, Töre djurklinik. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade också att planprocessen ska ske med standardförfarande samt att sökande bekostar planarbetet.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

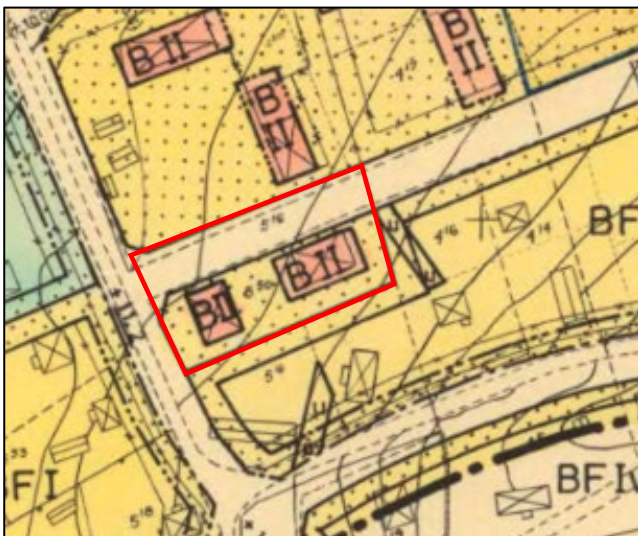
För området gäller en fördjupad översiktsplan för Töre, *Töre utvecklingsplan 2030*. Området ligger inom tätortsområde. Av planen rekommenderas det att vid förtätning av Töre centrum är det viktigt att säkerställa att det finns attraktiva grönytor att vistas på i centrum. Grönytorna bör även ha en klimatanpassande 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 centrums gröna struktur.

Planen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

I gällande detaljplan *Byggnadsplan för del av Töre*, akt 25-TÖR-1583, fastställd 6 oktober 1965, är aktuella området avsatt för bostäder (**B**) i två våningar (**II**). Tillåten byggnadsarea regleras genom område där marken inte får bebyggas (**prickmark**).

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



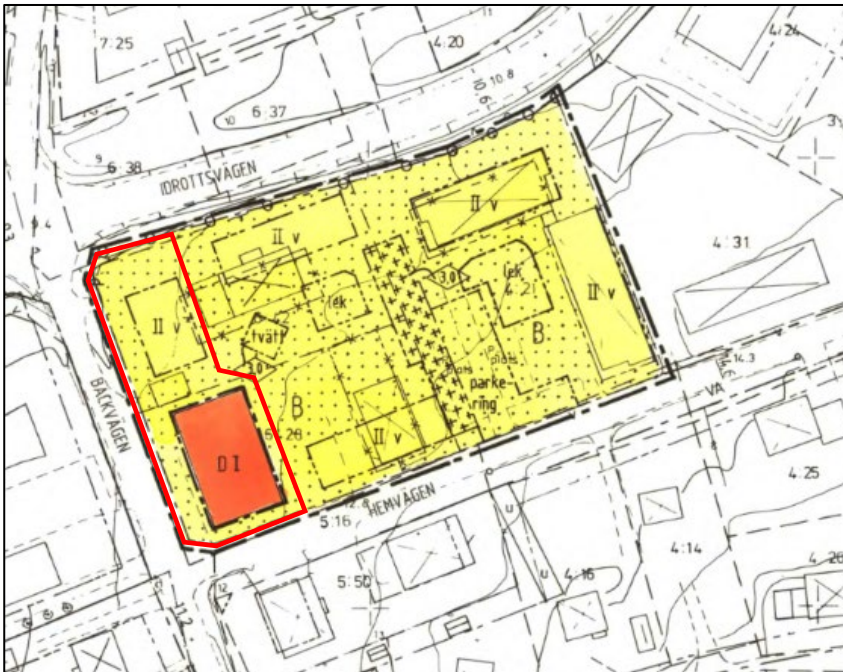
Figur 3. Urklipp ur DP 25-TÖR-1583

I gällande detaljplan *Del av TÖRE (Fastigheten 6:28)*, akt 25-P88/50, laga kraft 1988-05-24, är aktuella området avsatt för distriktsvård (**S₁**) i en våning (**I**) samt bostäder (**B**) i två våningar (**II**) där vind inte får inredas (**v**). Tillåten byggnadsarea regleras genom område där byggnad inte får uppföras (**prickmark**).



KALIX KOMMUN

Planens genomförandetid är 5 år sedan planen vunnit laga kraft vilket innebär att den gått ut 1993-05-24.



Figur 4. Urklipp ur DP 25-P88/50

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

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.

Kulturskydd

Inga kända objekt finns inom planområdet. Om en ny/okänd lämning påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölag (SFS 1988:950).



KALIX KOMMUN

Naturskydd

Området berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Inga fynd har rapporterats in i Artportalen (2020–2022). Planområdet ligger inom tärtortsbebyggelse och inte i närhet till något större naturområde. 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 gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan. 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 ombeds att yttra sig i frågan under samrådstiden. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

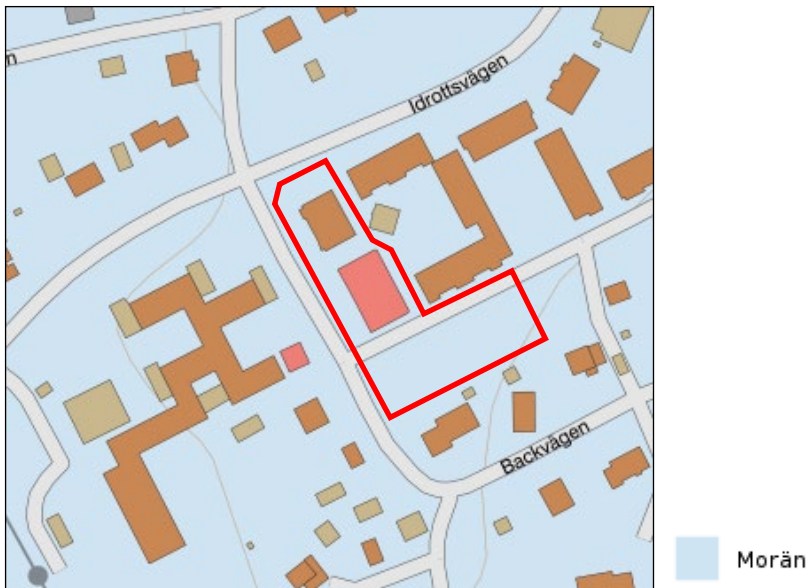
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs grundlagret av morän. Det berörda markområdet är relativt plant. Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan tidigare är bebyggt och inga större byggrätter tillåts.



KALIX KOMMUN



Figur 5. Urklipp ur SGU:s jordartskarta. Planområdet ungefärligt rödmarkerat.

Miljötekniska markförhållanden

Marken på angränsande fastigheten Töre 6:46 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. Töre 6:46 finns registrerad eftersom en förbränningsanläggning finns på platsen. Området är ännu inte inventerat och har inte tilldelats någon riskklass. Det finns i dagsläget ingen misstanke om att markföroreningar förekommer inom fastigheten Töre 4:33, Töre djurklinik.

Ingen miljöteknisk markundersökning bedöms behöva genomföras under planprocessen. En sådan undersökning blir aktuell vid framtida schaktnings-, grävning- eller rivningsåtgärder. Om påträffande av misstänkt förorening sker vid någon form av markarbete ska arbetet stoppas och omedelbart anmälas till tillsynsmyndigheten.

Innan eventuella schaktnings-, grävning-, eller rivningsarbeten påbörjas ska 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

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

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.



KALIX KOMMUN

Störningar

Veterinärverksamheten medför ett visst trafikflöde till och från området dagtid under öppettiderna. Eventuella störningar i form av ökad trafik i och med planens genomförande bedöms vara av mindre art och bedöms därmed inte skapa olägenhet för omgivningen.

Trafik

Fordonstrafik till området sker från Köpmanvägen via lokalgatorna Backvägen, Hemvägen eller Idrottsvägen. 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 200 m från planområdet.

Teknisk försörjning

Elnät

Fastigheterna Töre 4:33 samt Töre 4:21 är anslutna till elnätet. 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).

I regel ska en fastighet ha en (1) förbindelsepunkt för kommunalt vatten respektive spillvatten. Ändring av fastighetsindelningen kan innebära att förbindelsepunkter och ledningar behöver flyttas. Kommunen ansvarar för anläggningarna fram till förbindelsepunkt och därefter övergår ansvaret till fastighetsägaren. För att kunna genomföra planen krävs flytt av förbindelsepunkter, mätarplats, ledningar m.m. och åtgärder kan därmed krävas på kommunens, köparens och säljarens anläggningar. Åtgärderna som krävs för detta bekostas av sökande.

Information saknas om exakta VA-ledningsdragningen i området och inom privata fastigheter saknar kommunen rådighet och i regel information om faktisk ledningsdragnings. Huvudmannen för kommunala VA-ledningar, avd. teknisk försörjning vid Kalix kommun, kommer utreda frågan under barmarkssäsongen och därefter hålla möte tillsammans med köpare och säljare.

Dagvatten

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.

Uppvärmning

Uppvärmning förutsätts ske genom förnybar energikälla.

Avfall

Kommunal sophämtning finns i området. Avfall från verksamheten ska lämnas till godkänd mottagare.



KALIX KOMMUN

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av Töre djurklinik, f.d. Töre vårdcentral, samt ett flerbostadshus i två våningar. Planen medger en högsta nockhöjd på 9 meter och takvinkel som minst 10 grader och som störst 35 grader (**o₁** respektive **o₂**). Område som inte får byggas enligt tidigare detaljplan, prickmark, utgår och ersätts av bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 2 meter från användningsgräns (**p₁**). Den högsta byggnadsarean och höjden på bebyggelsen som tillåts enligt planförslaget motsvarar i stora drag befintlig bebyggelse.

Förslaget innebär också att användningen ändras från tidigare användning distriktsvård till centrum (**C**) och föreslås tillåtas inom all kvartersmark i planområdet. Användningen bostäder (**B**) föreslås också tillåtas inom all kvartersmark i planområdet.

Enligt Boverket kan smådjursklinik ingå i användningarna centrum (**C**) och verksamheter (**Z**). Med hänsyn till Töre djurklinikens storlek och omgivningspåverkan bedömer Kalix kommun att djurklinikens verksamhet kan rymmas inom användningen centrum för att skapa en mer flexibel detaljplan.

I planområdets södra del föreslås att fastigheten Töre 4:33 enbart får förses med komplementbyggnader, betecknad korsmark i plankartan, med största tillåtna byggnadsarea på 50 kvm och högsta tillåtna nockhöjd på 3,5 meter. Parkering ska finnas (**n₁**). Fastigheten Töre 5:50 föreslås regleras på samma sätt som norra delen av planområdet, men byggrätten begränsas till 35% av fastighetsarean (**e₂**).

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.

Service

Livsmedelsbutik finns ca 100 m från planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planförslaget bedöms kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under vintern 2023/2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år (60 månader) från den dag planen fått laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

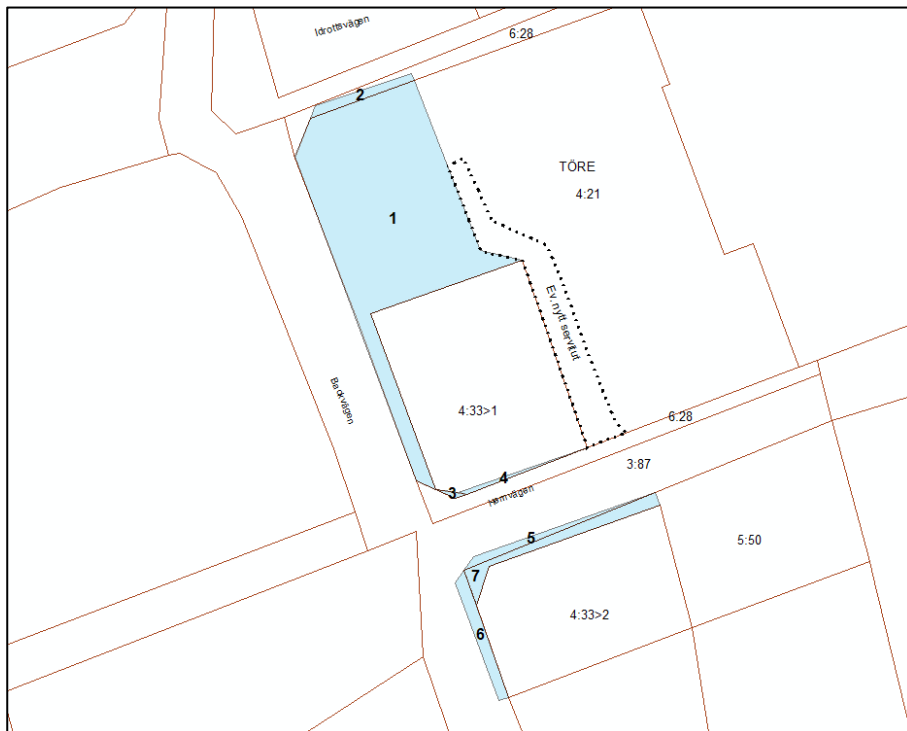
Planförslaget kommer att omfatta allmän platsmark. Kommunen är huvudman för GATA.



KALIX KOMMUN

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning som möjliggörs av planen



Figur 6. Karta över möjlig fastighetsbildning.

Fastighet	Ägare	Förändringar
Töre 4:33 skifte 1	Töre djurklinik AB	Fastigheten utökas med ca 840 m ² (yta 1, figur 6) med mark från Kalixbos fastighet Töre 4:21. Fastigheten utökas med ca 30 m ² (yta 2, figur 6) med mark från Kommunens fastighet Töre 6:28.
Töre 4:33 skifte 2	Töre djurklinik AB	Fastigheten utökas med totalt ca 65 m ² (yta 5 och 6, figur 6) med mark från kommunens fastighet Töre 3:87. Fastigheten utökas med ca 65 m ² (yta 7, figur 6) med mark från Kalixbos fastighet Töre 5:50.
Töre 6:28	Kalix kommun	Fastigheten utökas med ca 3 m ² (yta 3, figur 6) med mark från Kalixbos fastighet Töre 4:21 samt ca 7 m ² (yta 4, figur 6) från Töre djurkliniks fastighet Töre 4:33>1

Fastighetsbildning ansöks hos Lantmäteriet, vilken initieras och bekostas av köparen. Ansökan om lantmäteriförrättning sker lämpligast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Rättigheter

Inga inskrivna rättigheter berör området. Eventuellt kan ett nytt servitut för utfart behöva bildas, ungefär enligt kartan i figur 6.

EKONOMISKA FRÅGOR

För att planen ska kunna genomföras behöver bland annat VA-ledningar och elledningar flyttas. Kostnader som uppstår vid planens genomförande bekostas av köparen/sökande. Köparen förväntas ha gjort en affärsmässig bedömning att projektet är genomförbart.

Planarbetet bekostas av sökande.



KALIX KOMMUN

SAMRÅD/GRANSKNING

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

Planfrågor har löpande diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

UPPRÄTTAD 2023-01-19

REVIDERAD 2023-02-28

Planförfattare,

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare, Kalix kommun

Antagen: 2023-05-11 (SBN)

Vunnit laga kraft: 2023-06-03