



# Detaljplan för Kalix 9:107 m.fl. (Näsbyängarna) Del 1

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande
- Geoteknisk undersökning, Tyréns AB 2021-12-22
- Trafikutredning, Tyréns AB 2022-05-06
- Naturvärdesinventering, Skogsstyrelsen 2022-06-27
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

### PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 juni 2021 § 113 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Kalix 9:107 m.fl. för handelsområdet Näsbyängarna.

#### **Planförfarande**

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900 SFS 2017:985) 5:e kapitel eftersom den är av principiell betydelse för kommunens framtida handel. 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





## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla området för handel- och centrumverksamhet samt ett område för kolonilotter alternativt idrottsplats (fotbollsplan). Syftet är även att se över nuvarande markanvändning för att uppdatera detaljplanen efter dagens förutsättningar. Detaljplanen ersätter gällande detaljplaner till stora delar.

## BAKGRUND

Kommunstyrelsen har gett samhällsbyggnadsnämnden uppdrag att i en detaljplaneprocess utreda och pröva planmässiga förutsättningar för att utveckla området för handel och logistik, kontor, service, restaurang samt idrottsutövande om inte idrottsutövande försvårar planprocessen, samt viss produktion som kan kopplas till verksamheten i området. Gällande detaljplaners genomförandetid har löpt ut. Fråga har även förts om att avsätta del av området för kolonilotter.

## PLANDATA

### Läge och areal

Området är beläget i Kalix mellan Centrumvägen och E4:an, väster om Björkforsvägen. Avståndet till Kalix centrum är ca 2,5 km. Planområdet omfattar en sammanlagd yta av ca 17 hektar, varav ca 3 hektar avsätts för handelsändamål.



Figur 1. Översiktsskarta, området inringat i rött.

### Markägoförhållanden

Inom planområdet finns kommunala, privata samt samfälliga fastigheter.

Kommunala fastigheter:

- Kalix 4:11
- Kalix 6:36
- Kalix 9:43



## KALIX KOMMUN

Dnr 2021-539-PDP

- Kalix 9:102
- Kalix 9:107
- Kalix 9:127 (kommunala bolaget Stiftelsen Kalixbostäder)

### Privata fastigheter:

- Kalix 9:128, ägare Nederkalix Församlings skoldistrikt
- Kalix 6:92, ägare Fastighets Aktiebolaget NIVI.

### Samfällda fastigheter:

- Kalix s:9
- Kalix s:10
- Kalix s:19
- Kalix s:25
- Kalix s:38

## TIDIGARE BESLUT

Kommunstyrelsen beslutade 11 juni 2021, § 141 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att i en detaljplaneprocess pröva planmässiga förutsättningar för utveckling av området.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 juni 2021 att starta en ny detaljplaneprocess för Näsbyängarna, Kalix 9:107 m.fl. samt att kommunstyrelsen bekostar planen.

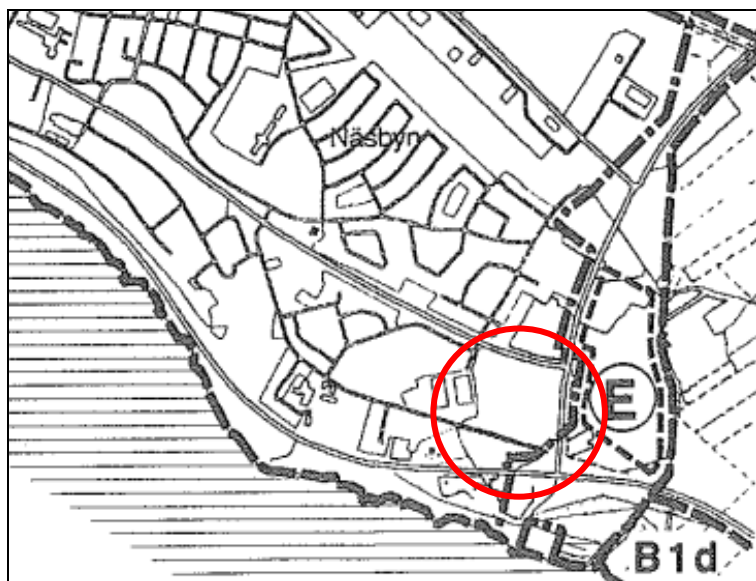
## Översiktliga planer och program

### 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 dessa områden ska bland annat hänsyn tas till landskapsbild och de kultur- och naturvärden som finns i området.

I gällande fördjupad översiktsplan för Kalix centralortsområde från 1997 är området öster om Björkforsvägen utmarkerat som E (se fig. 2 nedan) och är beskrivet som ett område med gynnsamma grundläggningsförhållanden. Det föreslås att marken bör reserveras för ändamål som har samband med fjärrtrafiken längs E4:an men som inte kan inverka negativt på tillgången på service i Kalix centrum.

Planförslaget bedöms till största delen vara förenligt med översiktsplanens intentioner för det aktuella området.



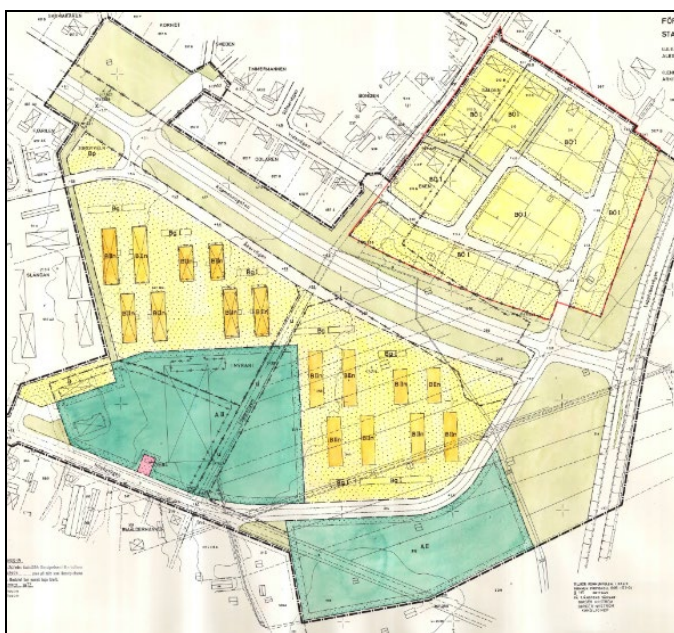
Figur 2. Urklipp ur gällande FÖP för Kalix centralortsområde från 1997. Aktuellt område inringat i rött.



## Detaljplaner och områdesbestämmelser

Föreslaget planområde omfattas av fem gällande detaljplaner:

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kalix, Yttre Näsbyn m.m., akt 25-P77/11, laga kraft 24 mars 1977. Planen reglerar större delen av de områden som ingår i blivande planområde till bostäder (**B**) med flerbostadshus som syfte i högst två våningar (**II**), parkmark samt område för allmänt ändamål (**A**) i högst två våningar. Tillåten byggnadsarea regleras genom bestämmelse att byggnad inte får uppföras (**prickmark**).*



Figur 3. Urklipp ur SPL 25-P77/11.

- *YTTRE NÄSBY (St.äg 310 m.fl.) förslag till ändring och utvidgning av stadsplan, akt 25-P81/16, laga kraft 1 april 1981. Planen reglerar en mindre del av det område som ingår i blivande planområde till parkmark samt gatumark.*

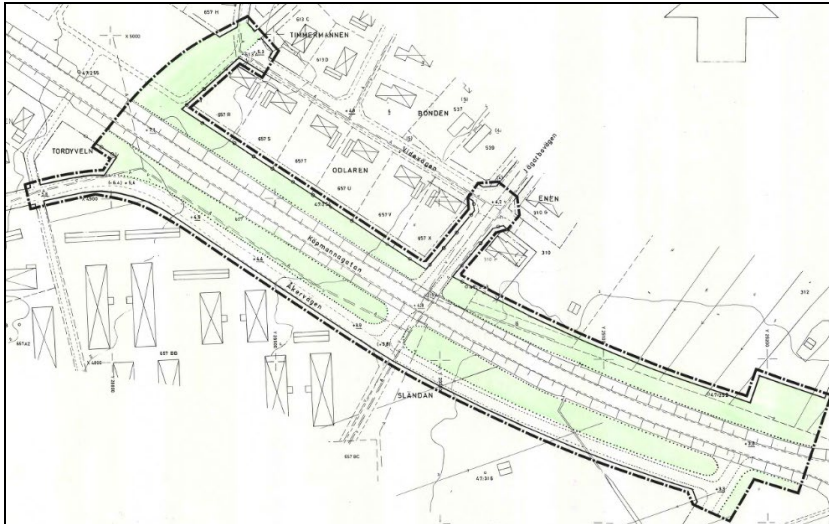


Figur 4. Urklipp ur SPL 25-P81/16



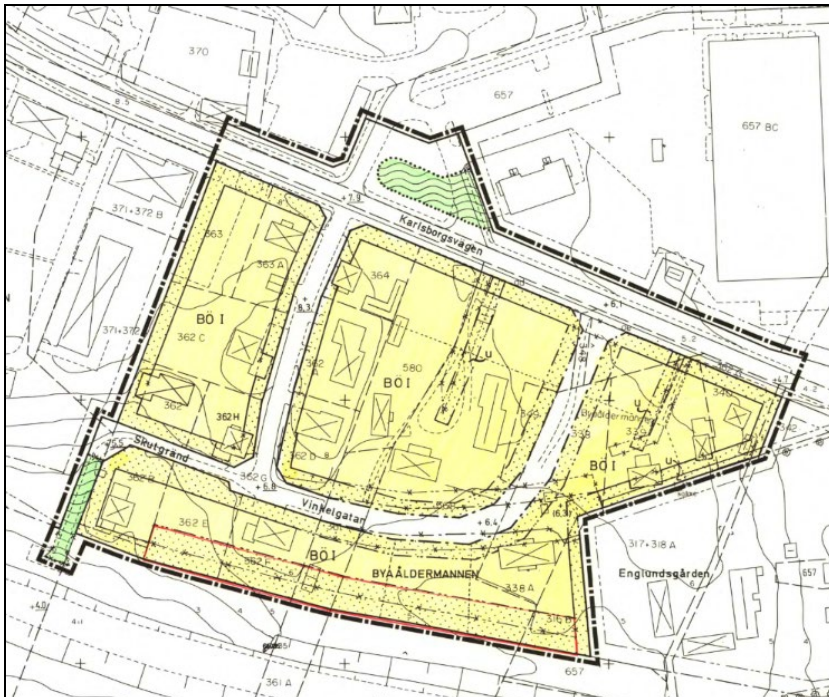


- *YTTRE NÄSBY* förslag till ändring av *stadsplan*, akt 25-P82/16, laga kraft 16 april 1982. Planen reglerar en del av det område som ingår i blivande planområde till parkmark samt innebär en annan vägdragnings med anslutningar till omkringliggande områden.



Figur 5. Urklipp ur SPL 25-P82/16.

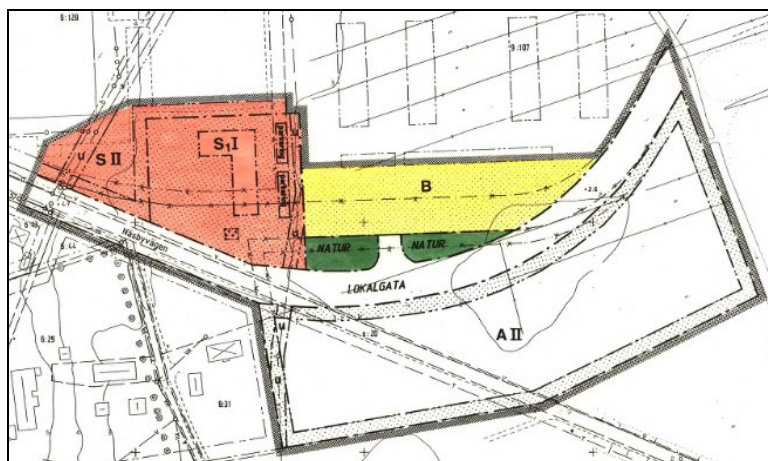
- *Detaljplan kv. BYÅLDERMANNEN* och del av kv. *SLÄNDAN*, akt 25-P88/44, laga kraft 12 april 1988. Planen reglerar en mindre del av de områden som ingår i blivande planområde gatemark och parkmark samt fristående bostäder i en våning (**B0I**). Tillåten byggnadsarea regleras genom bestämmelse att byggnad inte får uppföras (**prickmark**).



Figur 6. Urklipp ur SPL 25-P88/44.



- *Detaljplan för del av kv. SLÄNDAN, akt 25-P90/248, laga kraft 24 juli 1990. Planen reglerar större delen av de områden som ingår i blivande planområde till barnstuga (**S<sub>1</sub>**) i en våning (**I**), skola (**S**) i högst två våningar (**II**), bostäder (**B**) samt allmänt ändamål (**A**) i högst två våningar (**II**). Tillåten byggnadsarea regleras genom bestämmelse att byggnad inte får uppföras (**prickmark**).*



Figur 7. Urklipp ur DP 25-P90/248.

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 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 riksintressanta områdena för lågflygning eftersom det bland annat kännetecknas av att vara mycket glesbefolkat. Lågflygningsområdena kan skadas av uppförande av höga objekt.

Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget då området ligger inom Kalix centralort samt att byggnadshöjden begränsas. På en mindre yta tillåts en byggnadshöjd på 17 meter.

### Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

### 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).

För planområdet intilliggande område i sydväst, Englundsgården, innehåller byggnadsminnesobjekt. Huvudbyggnaden är även angiven som med motiveringen *plats med tradition*. Planförslaget bedöms inte påverka detta område då ingen ny bebyggelse tillåts nära området och genom att ett grönområde avsätts närmast Englundsgården och intilliggande Kamlungegården för att bevara karaktären av öppet odlingslandskap.



## Naturskydd

### Naturvärden

Området berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden. Ett antal hotade arter har observerats inom samt i direkt anslutning till planområdet (se fig. 6) och rapporterats in i artportalen (2012-2021). Den starkt hotade arten storspov, de nära hotade arterna talltita, fjällvråk, björktrast, rödvingetrast, fiskmå, kråka och sävsparv samt de sårbara arterna tofsvipa, brushane och stare har rapporterats in.



Figur 8. Urklipp från avgränsning i artportalen.

Kalix kommun gav våren 2022 Skogsstyrelsen i uppdrag att genomföra en naturvärdes- och artinventering i området. Sammanfattningsvis anges i Skogsstyrelsens rapport (2022-06-27) att inventeringsområdet till största del utgörs av öppen mark, ej utnyttjade fotbollsplaner och tidigare jordbruksmark som hålls öppen genom slåtter. Skogsmarken utgör en mindre del av området, kant zon mot Näsbybäcken i öster, ett lövbestånd mot E4:an och löv/blandbestånd mot Björkforsvägen.

Naturvärdena är i huvudsak är måttliga och mest påtagliga mot Näsbybäcken med mycket löv, björk, sälg, hägg, och trädbildande rönn. Fältskiktet består mest av bred och smalbladigt gräs och en del örter. Äldre förfallen byggnad återfinns strax öster om Björkforsvägen. Vid en eventuell exploatering bör de befintliga bestånden kunna behållas och utvecklas för att gynna den biologiska mångfalden och de sociala värdena. Samtidigt ger de ett visst skydd mot E4an och Björkforsvägen.

I samband med inventeringen noterades några olika fågelarter; Storspov, Björktrast, Kråka, Fiskmå, Tofsvipa, ladusvala och Rödbena. Kalix kommun har upprättat en artskyddsutredning utifrån Skogsstyrelsens observationer. Kalix kommun bedömer att den del av Näsbyängarna som ligger inom föreslaget planområde inte är ett viktigt område för förekommande fågelarter och deras kontinuerliga ekologiska funktioner. Majoriteten av de förekommande fåglarna har påträffats i anslutning till jordbruksmarken på östra sidan om Björkforsvägen, vilket bedöms vara en viktigare biotop för häckning, födosök och vila för fågelarterna. Kommunen bedömer att risk för förbud enligt 4 § artskyddsförordningen inte föreligger.

Ett grönområde i planområdets sydligaste del, söder om koloni-/idrotts- och handelsområdet, sparas som öppen ängsmark vilket bland annat möjliggör för födosök samt vilo- och häckningsplats för eventuella fåglar i området. Befintliga träd bör sparas så långt det är möjligt då det tar lång tid för nyplanterade träd att växa upp. 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.





### *Jordbruksmark*

Delar av området utgörs av f.d. jordbruksmark. Grundregeln är att brukningsvärd jordbruksmark inte ska exploateras. Med brukningsvärd jordbruksmark menas sådan mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion.

Kommunen gör bedömningen att aktuellt område inte kan anses vara brukningsvärd jordbruksmark eftersom det oexploaterade området, fotbollsplanerna, avgränsas av tre större vägar och bebyggelse. Skiftet angränsar alltså inte till annan jordbruksmark och ingår inte i ett sammanhängande jordbrukslandskap. Kommunen anser att marken inte längre kan anses vara jordbruksmark överhuvudtaget då området sedan länge är planlagt för bostäder och har i flera decennier använts som fotbollsplaner.

### **Mellankommunala intressen**

Mellankommunala intressen kan komma att påverkas av planen. Detta då planförslaget innebär större handelsområde vilket kan bidra till ökad konkurrens mellan kommunerna. Detta är dock beroende på vilka företag som skulle välja att etablera sig i området. Etablering kan även bidra till ökad rörelse mellan kommunerna samt tillkommande arbetskraft till Kalix.

### **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, 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 undersökningsområdet med fördel samordnas med avgränsningsområdet.

### **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 att de delar kommunens bedömning att planen inte torde innebära risk för betydande miljöpåverkan och att det således inte krävs att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Länsstyrelsen meddelar i sitt granskningsyttrande att de delar kommunens bedömning att planen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vatten**

Marken består till största delar av gammal odlingsmark. Geoteknisk undersökning har gjorts tidigare för delar av området i samband med att delar av området planlagts för bostäder. Vid planläggningen bedömdes grundläggningsförhållandena som normala.

Tyréns AB har under hösten/vintern 2021 på uppdrag av Kalix kommun genomfört en geoteknisk undersökning för det område som avsatts för handel- och centrumverksamhet, odlingslotter samt viss park- och gatumark.

Enligt undersökningen består jordprofilen inom undersökningsområdet ytligast av matjord som underlagras av sandig silt eller siltig sand som sammantaget varierar i mäktighet mellan ca 0,2 – 0,8 m under befintlig markyta. Under jordprofilens ytligaste lager vilar sedan sedimentära jordarter i form av främst silt- och sandjordar. De sedimentära jordarterna vilar sedan på naturligt fast lagrad morän som återfinns mellan ca 0,9 – 3,0 m under befintlig markyta. De sedimentära jordarna är huvudsakligen mycket lösa. Grundvattennivån uppmättes som högst 1,0

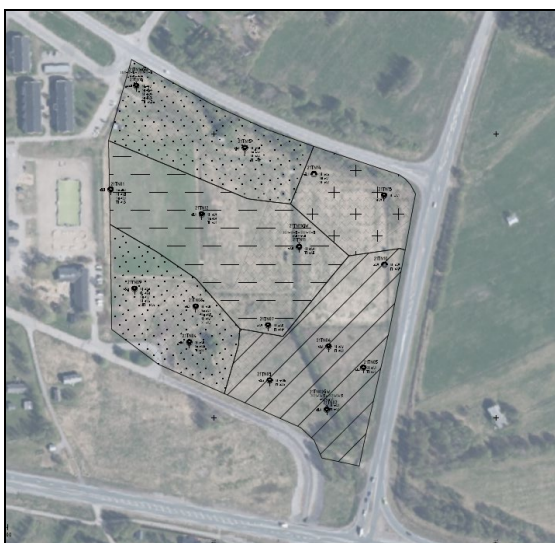




meter under befintlig markyta. Grundvattensänkning bör inte ske på grund av jordars försurande egenskaper vid anaeroba förhållanden och på grund av sättningsrisker.

Av rapporten framgår att grundläggning av byggnader inom området kan utföras på betongplatta efter utskiftning till fast lagrad morän, alternativt med betongplintar på fast lagrad morän. Utskiftningsdjup varierar översiktligt mellan 0,5 – 3,0 m under befintlig markyta. Även plattgrundläggning på förekommande sediment bedöms möjlig efter att förbelastning med överlast utförts för att ta ut sättningar på förhand innan grundläggning påbörjas.

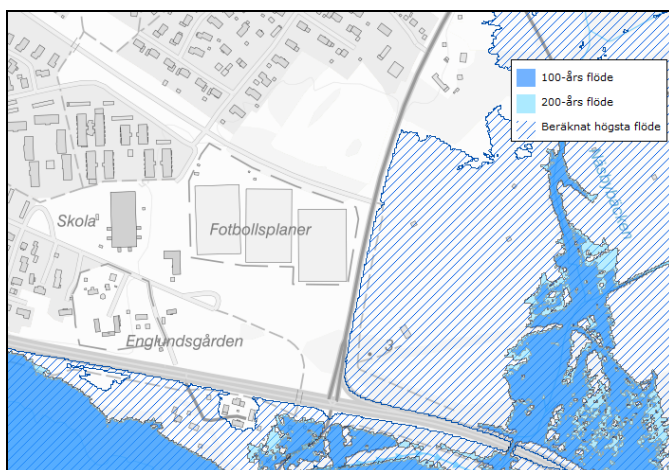
Området bedöms ha tillfredsställda geotekniska förutsättningar för föreslagen markanvändning med hjälp av grundförstärkande åtgärder, t.ex. pålning. Aktuell undersökning som genomförts inför planläggningen är av översiktlig karaktär. Kompletterande geotekniska undersökningar inför dimensionering är nödvändiga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



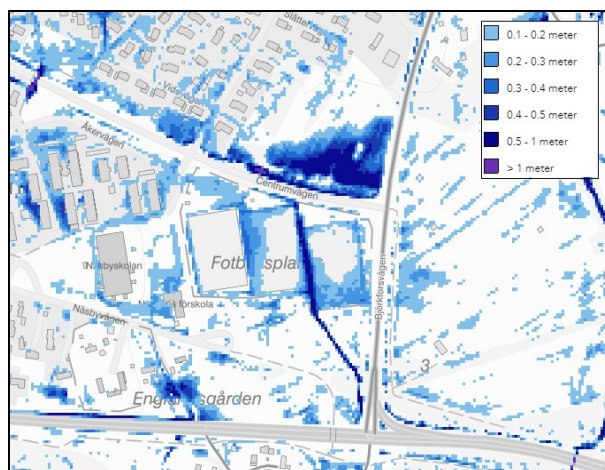
Figur 9. Urklipp ur provpunktskarta, PM Geoteknik, Tyréns AB.

Planområdet ingår i avrinningsområde till Kalixälven samt Näsbybäcken.

Terrängen inom området är relativt plan med vissa mer låglänta områden. Detta gör att området till viss del kan vara känsligt för kraftiga skyfall samt höjning av vattenståndet i Näsbybäcken (se figur 8 och 9).



Figur 10. Beräkningar från MSB som visar översvämningsrisken längs vattendrag.



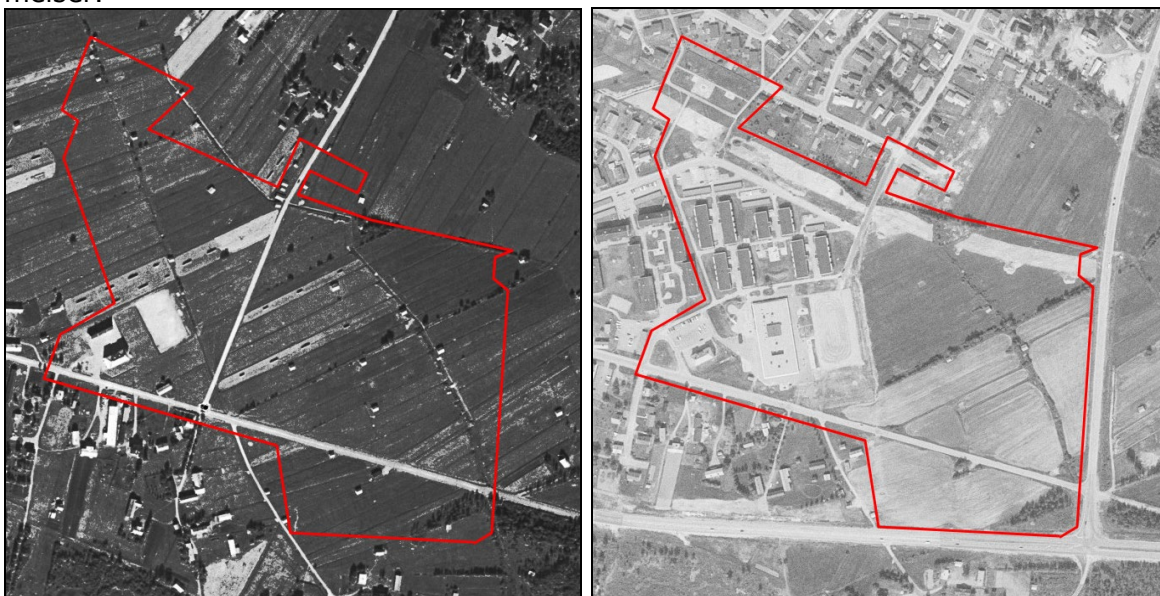
Figur 11. Urklipp från Länskartan Norrbotten, lager "Kalix framtida klimat 100 års regn".



### Miljötekniska markförhållanden

Inom planområdet bedrivs ingen förorenande verksamhet. Historiskt sett har marken varit jordbruksmark. Under 1970-talet byggdes ny skola och området exploaterades för bostäder. Största delen av området som är planlagt för bostäder, men inte bebyggda, har under lång tid varit anlagda fotbollsplaner.

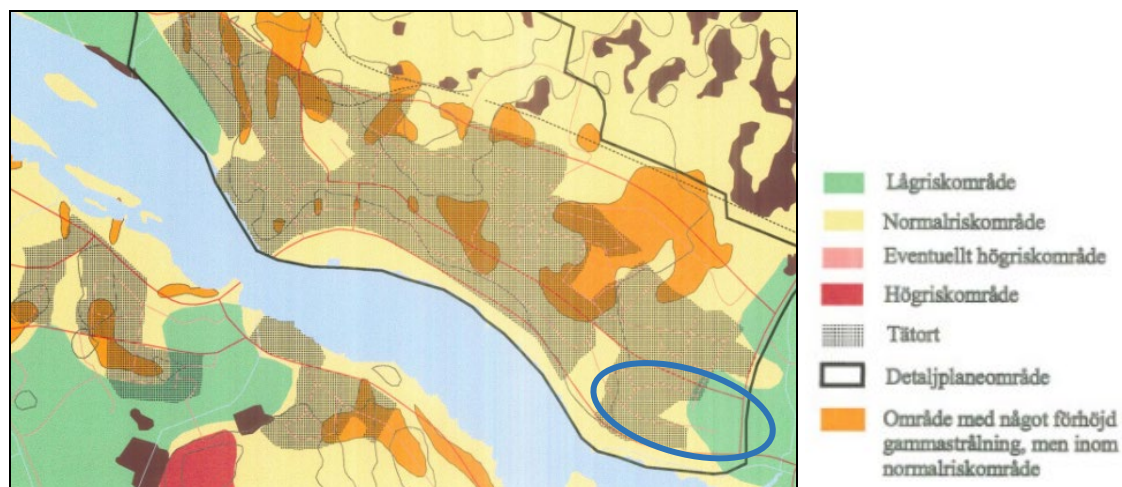
Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Området finns inte utpekad i Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden, EBT-stödet. Ingen miljöteknisk markundersökning bedöms behöva genomföras under planprocessen. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.



Figur 12 och 13. Ortofoto referensår 1960 respektive 1975. Planområdet ungefärligt rödmarkerat.

### 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 14. Urklipp ur radonriskkartering för Kalix från 1997, planområdet markerat med 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**

Störning i form av ökad trafik kan bli aktuellt vid exploatering av nytt område för handels- och centrumverksamhetsändamål. Störningarna kan antas komma från tung trafik i form av lastning och lossning av varor samt personbilstrafik på grund av besökare i området. Beroende på vilka verksamheter som etableras i området kan även viss störning förekomma från verksamheterna i sig. Handelsområdet ligger inte i direkt anslutning till bostadsområden i närheten och kommunen bedömer därför att mängden störning från området inte bör orsaka olägenhet för boende i närområdet.

Både omkringliggande områden samt bostadsområden inom planområdet kan eventuellt få en ökad störningsgrad av ljus då skyltning från området kan verka störande. Även anläggande av nya vägar samt parkeringar innebär ökade mängder ljus från området.

Störning i form av vibrationer bör inte förekomma i någon stor utsträckning, dock kan ökad mängd tung trafik i området öka mängden vibrationer då stora delar av planområdet är förlagd på lerjordar.

### **Trafik**

#### *Fordon*

Större delen av planområdet angörs främst från kommunala Centrumvägen. Planen medger olika in- och utfartslösningar från Centrumvägen beroende på om och när exploatering av befintligt handelsområde strax norr om Centrumvägen och nya handelsområdet kommer i gång.

Om handelsområdet norr om Centrumvägen kommer i gång säkerställer planen att en rondell kan anläggas mellan befintligt handelsområde och nya handelsområdet samtidigt som Åkervägen förlängs fram nya rondellen.

Om verksamheten inom handelsområdet strax norr om Centrumvägen inte blir av men exploatering av nya handelsområdet kommer i gång anläggs en enkel in- och utfart från Centrumvägen fram till nya handelsområdet samtidigt som Åkervägen förlängs fram till den.

Planen möjliggör även att befintlig fyrvägs korsning (Åkervägen- Centrumvägen-Jägarbovägen) kan bli kvar eller förbättras trafiksäkerhetsmässigt genom exempelvis anläggande av rondell ifall inget av handelsområdena exploateras.

Området nås även från Näsbyvägen för att närboende ska kunna angöra området.

Längs Centrumvägen och Åkervägen finns anslutande kollektivtrafik. Parkering 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.

Tyréns AB har under våren 2022 på uppdrag av Kalix kommun gjort en trafikutredning inför planläggningen. Trafikutredningen utgår från det mest trafikintensiva alternativet för planen, vad det innebär i trafiktillskott på vägnätet runt planområdet och korsningen med E4. Hänsyn har även tagits till om även östra sidan av Björkforsvägen exploateras för handelsändamål samt de övriga planer som är antagna/föreslagna i närområdet, bland annat planlagda handelsområdet direkt norr om aktuellt planområde samt industriområdet Myrskatan.

Av trafikutredningen framgår att planen tillsammans med eventuell framtida plan öster om Björkforsvägen genererar i fullt utbyggt läge 1 750 fordon/dygn i årsmedeldygnstrafik (ÅDT). I kombination med övriga planer ökar trafiken på Björkforsvägen ner mot E4 från dagens 3 500 fordon/dygn till 5 600 fordon/dygn. Trafikökningen innebär att "gränsen" för när det är motiverat med övergångsställen för oskyddade trafikanter passeras, och en cirkulationsplats mellan de två delområdena föreslås. Förstärkning av gång- och cykelvägar i planområdet och dess närhet föreslås.





Planens trafiktillskott innebär inte att bullernivåer överskrids, byggnationer förväntas ske på säkert skyddsavstånd till befintliga vägar och riksintresset för E4 bedöms inte påverkas negativt.

#### *Gång- och cykel*

*I planen har utrymmen avsatts för nya gång- och cykelvägar (GC) samtidigt som befintliga gång- och cykelvägs stråk i området tydliggjorts samt reglerats så att kommunen är huvudman för dessa.*

*Ett område för GC har avsatts strax norr om Centrumvägen från Jägarbovägen fram till infarten till befintligt handelsområde och ett område strax söder om Centrumvägen fram till korsningen vid Björkforsvägen har även avsatts för GC för att kunna nå handelsområdet som det planeras för på östra sidan om Björkforsvägen.*

*Nytt område för GC har avsatts som möjliggör att området för handel- och centrumverksamhet samt kolonilottsområdet kan nås från befintlig GC väg som är belägen mellan skolområdet och området för bostäder och vård (se plankartan).*

#### **Räddningstjänstens behov**

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

#### **Teknisk försörjning**

##### *Elnät*

Området är anslutet till elnätet. Grundregeln är att eventuell flytt/förändringar av befintliga ledningar behöver godkännas och flyttas av ledningsägaren, men bekostas av exploatören.

##### *Bredband/fiber*

Finns i området.

##### *Vatten- och avlopp*

Planområdet är i nuläget inte beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten (VA). Verksamhetsområdet kommer att utökas så att hela detaljplanen ingår i verksamhetsområdet. För etablering i området krävs anslutning till det kommunala nätet. Särskild utredning (projektering) kommer att genomföras för att säkerställa vattenförsörjning, spillvatten och dagvatten inom planområdet.

##### *Uppvärmning*

Uppvärmning förutsätts ske med förnybara energikällor.

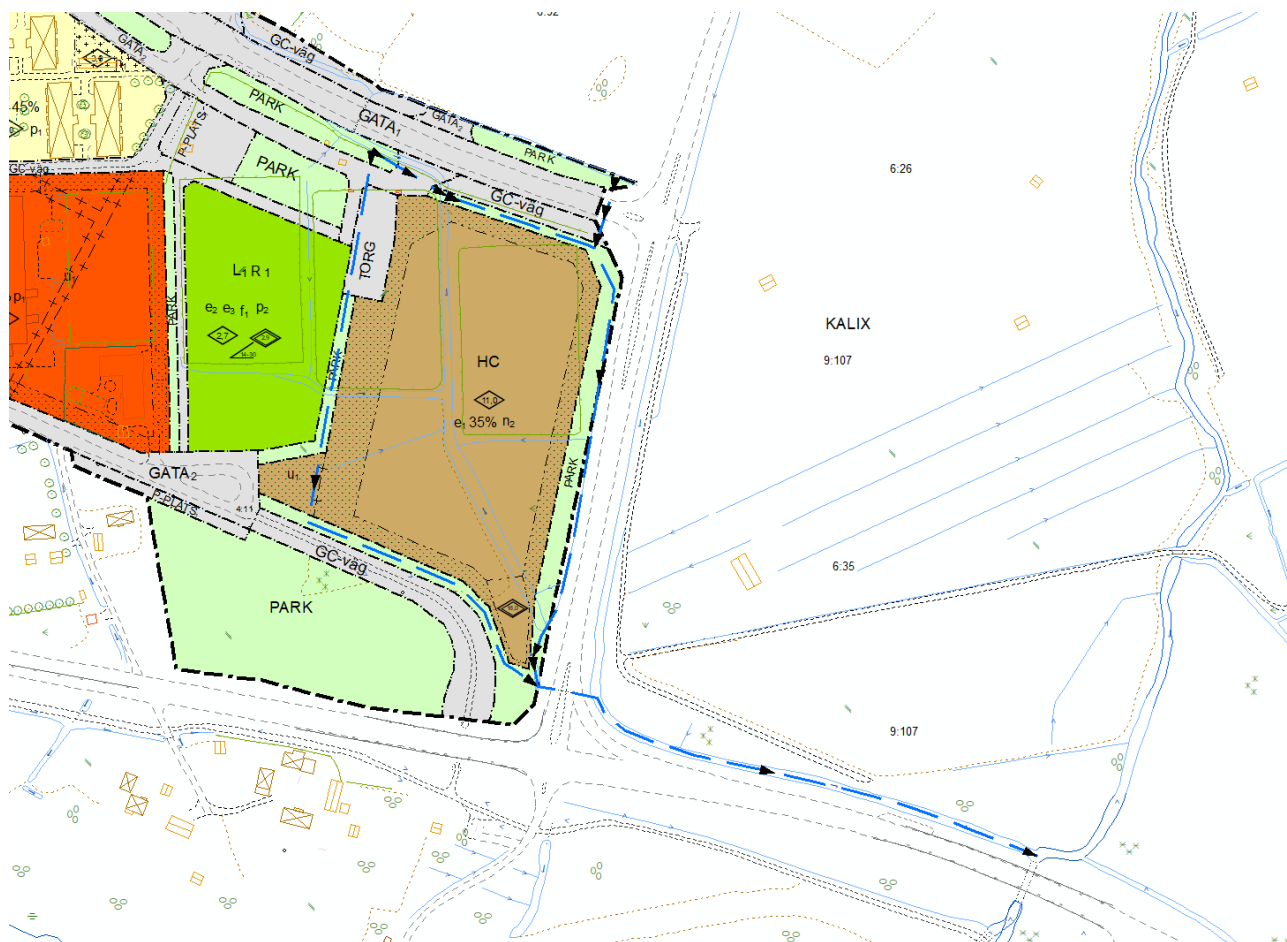
##### *Avfall*

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

##### *Dagvatten*

För att planen ska kunna genomföras måste ett dike som löper genom föreslagna handels- och centrumområdet flyttas. Nya diken för avledning av dagvatten bör lokaliseras i anslutning till mark som i planförslaget avsatts som PARK, enligt figur 15, fram till befintlig vägtrumma under Björkforsvägen för vidare transport fram till Näsbybäcken. Vägtrumman bedöms vara dimensionerad för att klara de dagvattenflöden som planen föranleder. Dagvatten kan även fördröjas i vegetationen eller genom andra fördröjande åtgärder. Grundvattensänkning, genom t.ex. markavvattning bör inte ske för att minimera sättningsrisken. Diken för markavvattning är tillståndspliktiga enligt 11 kap miljöbalken, MB.





Figur 15. Principskiss för nya diken och avrinningsvägar för dagvatten fram till Näsbybäcken (blå linje).

Ökad andel ytor med tak och hårdgjorda ytor innebär ökade dagvattenflöden. Dagvattnet ska inom nyexploaterade 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. Markanvändningen kan komma att ge upphov till föroreningar i form av bl.a. metaller, partiklar och olja från trafikerade ytor. I planförslaget föreslås därför lokal dagvattenhantering i så stor utsträckning som möjligt, bland annat genom diken och dagvattendammar samt planteringar.

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 sedimenterar 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.

Kalix kommun känner inte till några diken som anlagts genom markavvattningsföretag i området. De befintliga diken inom planområdet bedöms inte omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap MB, eftersom de är anlagda i samband med fotbollsplanernas tillkomst och inte under tiden marken utgjorde jordbruksmark. Området är i gällande detaljplaner avsatt för bostäder, allmän plats m.m. Kommunen gör därmed bedömningen att området inte kan anses vara jordbruksmark även om detaljplanerna inte genomförts fullt ut.



## BEBYGGELSE

### Befintliga förhållanden

Inom planområdet består den befintliga bebyggelsen av flerbostadshus och vårdboenden i två våningar samt skola och förskola i en våning. Färgerna går i jordnära kulörer med gult, rött och brunt med inslag av vitt och grått. Tegel och trä är de mest förekommande fasadmaterialet. Befintliga bostadsplaner enligt gällande detaljplan har inte genomförts i de av planområdet lokaliserade mittre delarna. Detta område är lågutnyttjat i dagsläget men har tidigare nyttjats som fotbollsplaner. Fråga har även förts om att avsätta del av området för kolonilotter.

Omkringliggande område består till stor del av friliggande villabebyggelse. Mot älven består bebyggelsen främst av trähus med inslag av kulturellt värdefulla byggnader i röd kulör. Intill planområdet finns även ett område med flerfamiljshus i gult tegel. Kommunen har i ny detaljplan för avsatt området strax nordost om Centrumvägen för handelsändamål.



Figur 16, 17, 18. Bilder från planområdet. Till vänster bostadsbebyggelse i två plan, mitten förskola i ett plan, till höger öppen gräsmark samt fotbollsplan väster om Björkforsvägen.

### Planförslag

Planförslaget innefattar olika användningsområden. Ny detaljplan reglerar område för bostäder (**B**), vård (**D**), handel (**H**), centrumverksamhet (**C**), skola (**S**) odlingslotter (**L**) samt idrottsändamål, fotbollsplan (**R<sub>1</sub>**).

Planförslaget ersätter gällande detaljplaner inom planområdet.

Detaljplanen medger att bebyggelsen uppförs med ett varierat arkitektoniskt formspråk. Reglering av fasadmateriell, höjd och byggrätt innebär att bebyggelsen får ett sammanhållet intryck och harmonierar med den omgivande bebyggelsen.

#### Bostäder

Inom område för bostäder (**B**) regleras högsta tillåtna byggnadshöjd till 7,0 meter för huvudbyggnad samt 3,0 meter för komplementbyggnad. Nya byggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. I delar av kvartersmarken får endast komplementbyggnader uppföras (**korsmark**) och parkering ska finnas. Byggrätten begränsas även till att största byggnadsarea får vara maximalt 35 % av fastighetsarean. Fasad ska utföras i tegel, trä eller puts. Utöver det får detaljer utföras i avvikande material.

#### Bostäder och vård

Inom område för bostäder och vård (**BD**) regleras högsta tillåtna byggnadshöjd till 7,0 meter för huvudbyggnad samt 3,0 meter för komplementbyggnad. Nya byggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. I delar av kvartersmarken får endast komplementbyggnader uppföras (**korsmark**) och parkering ska finnas. Byggrätten begränsas även till att största byggnadsarea får vara maximalt 45 % av fastighetsarean. Fasad ska utföras i tegel, trä eller puts. Utöver det får detaljer utföras i avvikande material.



#### *Handel och centrumverksamhet*

Inom område för handel och centrumverksamhet (**H**) och (**C**) regleras högsta tillåtna byggnadshöjd till 11,0 meter. Inom ett mindre område regleras högsta byggnadshöjd till 18,0 meter för att möjliggöra för reklampelare eller dylikt mot E4:an. Byggrätten begränsas genom att mark inte får bebyggas (**prickmark**) samt en begränsning till maximalt 35 % av fastighetsarean.

#### *Skola*

Inom område för skola (**S**) regleras högsta tillåtna byggnadshöjd till 5,0 meter för huvudbyggnad samt 3,0 meter för komplementbyggnad. Nya byggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Byggrätten begränsas även till att största byggnadsarea får vara maximalt 30 % av fastighetsarean.

#### *Odlingslotter*

Inom område för odlingslotter (**L<sub>1</sub>**) regleras högsta tillåtna byggnadshöjd till 2,7 meter för kolonistugor och föreningslokaler. Redskapsbodar och växthus får ha en totalhöjd på 2,7 respektive 2,9 meter. Detta för att hålla ner byggnadshöjderna i området. Växthus kan ha en högre höjd då de vanligtvis inte uppfattas lika barriärskapande i landskapet. Odlingslotter mindre än 150 kvadratmeter får bebyggas med en kolonistuga på högst 15 kvadratmeter samt en redskapsbod eller växthus på högst 7 kvadratmeter. Odlingslotter större än 150 kvadratmeter får utöver kolonistuga på 15 kvadratmeter bebyggas med redskapsbod på 7 kvadratmeter samt växthus på 11 kvadratmeter. Föreningslokal får uppta maximalt 50 kvadratmeter. Kolonistugor, föreningslokal samt redskapsbodar ska ha fasader i trä.

Inom kvartersmarken för odlingslotter gäller minskad lovplikt. Då planbestämmelserna är restriktivt utformade för att ge förutsättningar för ett sammanhållet och strukturerat kolonilottsområde bedöms inte bygglov behövas i varje enskilt fall. Lämpligheten för områdets exploatering prövas i stället i detaljplaneskedet. Bygglov krävs därför inte för att uppföra kolonistugor, redskapsbodar och växthus under förutsättning att de i detaljplanen redovisade villkoren följs. Åtgärderna kräver dock anmälan till bygg- och miljöavdelningen. I övrigt gäller generell bygglovsplikt enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL).

#### *Fotbollsplan*

Om kolonilottsverksamheten inte kommer i gång kan området användas som fotbollsplan (**R<sub>1</sub>**) eller liknande idrottsutövning vilket motsvarar gällande markanvändning (fotbollsplan). Användningen möjliggör att området kan användas för idrottsändamål vid etappvis utbyggnad av kolonilottsområdet.

#### **Stads- och landskapsbild**

I plan- och bygglagen (PBL) 2 kap, 6 § står att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Stad- och landskapsbilden kommer kunna påverkas av exploatering inom ramarna för detaljplaneförslaget då stora delar av planområdet idag är oexploaterad. Handels- och centrumverksamhetsområdena påverkar landskapsbilden avsevärt och påverkar även Kalix stadsbild till stor del då området bildar en ny entré till Kalix från E4:an norrifrån. Därför är det av stor betydelse att området planeras på ett för Kalix inbjudande sätt.

#### **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 skapa en känsla av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

### **Service**

Inom planområdet finns låg- och mellanstadieskola samt förskola. Högstadieskola finns på ett avstånd av ca 2 km. Livsmedelsbutik och vård finns ca 1 km respektive 2 km från planområdet.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Tidplan**

Planförslaget bedöms kunna antas av kommunfullmäktige omkring årsskiftet 2022/2023.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är satt till 5 år från den dag planen vinner 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.

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Planförslaget kommer att omfatta allmän platsmark. Kommunen är huvudman för GATA, PARK, GC-väg och TORG.

Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark.

Området för odlingslotter kan förvaltas på olika sätt, exempelvis via en gemensam förvaltning genom en förening. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller grönområden. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäteriet.

### **Ändrad lovplikt**

Bygglov krävs inte inom kolonilottsområde (L) i plankartan för att uppföra kolonistugor, redskapsbodar, växthus och föreningslokaler under förutsättning att villkoren i detaljplanen följs.

### **Markreservat**

Inom kvartersmark för skola som berörs av allmännyttiga underjordiska ledningar (vatten- och avlopp, el) har markreservat (u<sub>1</sub>-område) införts i plankartan.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning som möjliggörs av planen**

Området som avsatts för handel och centrumverksamhet i detaljplanen utgör cirka 3 hektar (ha) och området som avsatts för odlingslotter utgör ca 1,2 hektar (ha). Områdena kan avstyckas som en egen fastighet eller delas upp i mindre fastigheter. Området för vårdboende har redan en ändamålsenlig fastighet.

Planen möjliggör även att marken för befintlig gång- och cykelväg överförs från del av Kalix 9:127 och 9:128 till kommunens fastighet Kalix 9:107 samt att skolans fastighet, Kalix 9:128, utökas med ett område av Kalix 9:107 och att marken för bilparkering belägen på Kalix 9:107 överförs till Kalixbos fastighet 9:126, se karta nedan.

Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäteriet. Kommunen initierar ansökan och står i första hand för uppkomna förrättningskostnader. Kommunen har dock rätt att ta ut dessa av exploatör eller köpare i samband med markanvisning eller försäljning.



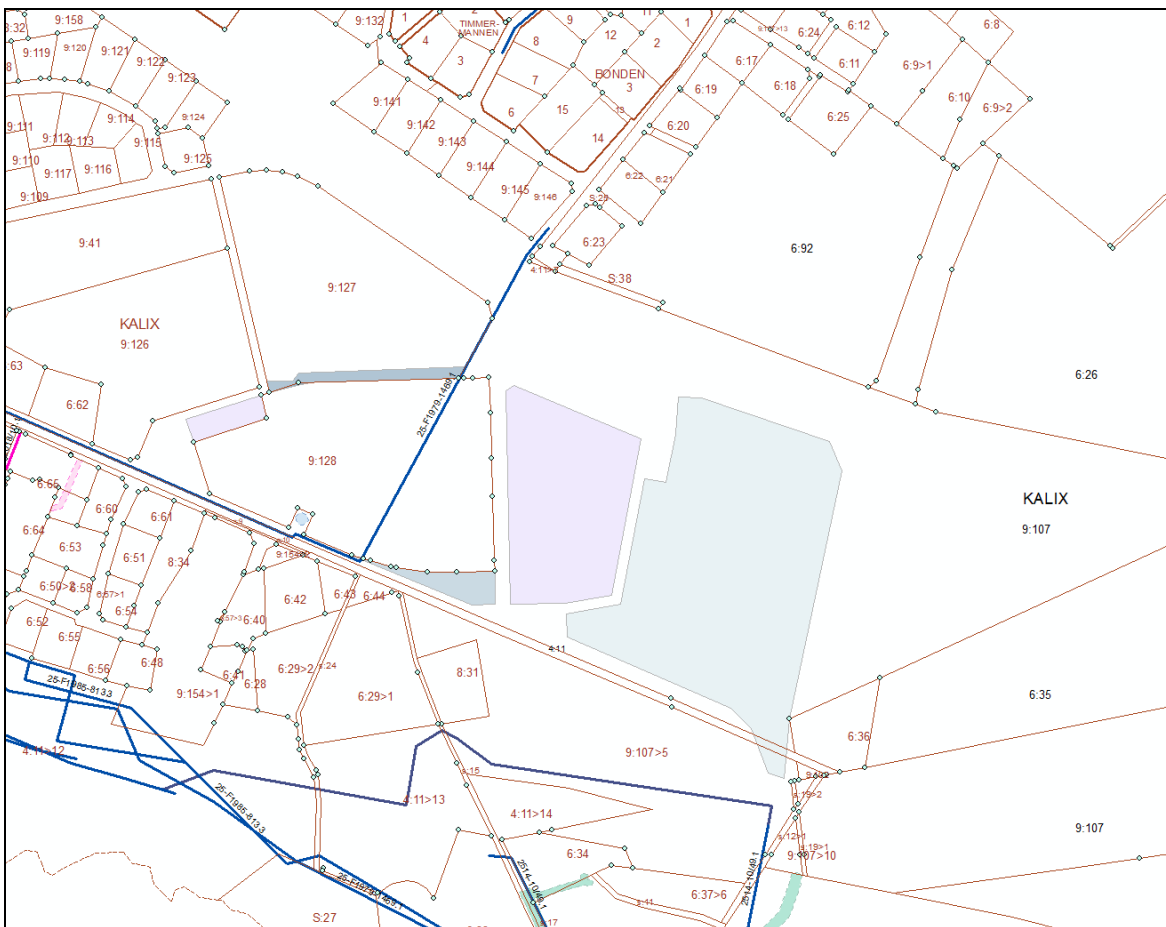


## Rättigheter

KALIX 9:128 – inskriven ledningsrätt för starkström (25-F1979-1469.1, se karta på nästa sida). Rättigheten innebär att ledningsägaren har rätt att dra samt ha högspänningsledning och transformatorstation i området. U-område för rättigheten har avsatts inom fastigheten Kalix 9:128 i detaljplanen.

KALIX 9:107 – inskriven ledningsrätt för starkström, samma som ovan. Bedöms inte påverkas av planen.

KALIX 9:107 – inskriven ledningsrätt för avloppsledning (2514-10/49, se karta på nästa sida). Bedöms inte påverkas av planen.



Figur 19. Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser

## 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 bruksavgifter kontaktas respektive ledningsägare.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kommunstyrelsen bekostar detaljplanarbetet.

**Kostnad kvarterersmark**

Inom kvarterersmarken 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**

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden har börjat har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

**SAMRÅD/GRANSKNING**

Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställs 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 planingenjör Anders Öqvist och samhällsplanerare Aron Karlsson Roos på Kalix kommun i samråd med sakägare, samhällsbyggnadsnämnden samt länsstyrelsen och lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2022-04-08, REVIDERAD 2022-09-08

Planförfattare,

Anders Öqvist  
Planingenjör, Kalix kommun

Aron Karlsson Roos  
Samhällsplanerare, Kalix kommun

**Antagen av KF: 2022-11-28**

**Vunnit laga kraft: 2023-01-04**