



KALIX KOMMUN

Datum
2025-11-03

Diarienummer
2022-1167-PDP

Planbeskrivning



Detaljplan för
Del av Töre 3:84 och 3:203 m.fl.
I centrala Töre, Kalix kommun, Norrbottens län

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Handlingar.....	3
Planprocessen	3
Planens syfte	4
Bakgrund	4
Plandata	4
Tidigare beslut	4
Översiktliga planer och program	5
Detaljplaner och områdesbestämmelser	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Riksentressen	6
Strandskydd	7
Kulturskydd	7
Naturskydd	7
Mellankommunala intressen	7
Miljökvalitetsnormer och miljömål.....	7
Bedömning av betydande miljöpåverkan	8
Mark och vatten	8
Trafik	9
Störningar	9
Räddningstjänstens behov	11
Teknisk försörjning	11
Service.....	12
Bebyggelse.....	13
Historiska och befintliga förhållanden	13
Planförslag.....	14
Stads- och landskapsbild	15
Tillgänglighet och trygghet	18
Planens genomförande.....	18
Organisatoriska frågor.....	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor.....	20
Samråd/granskning	20
Medverkande tjänstepersoner	21

Inledning

Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen har handlagts 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.

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.



Figur 1. Planprocessens olika steg

Planens syfte

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

Bakgrund

Kalixbo ansökte 12 december 2022 om att upprätta en ny detaljplan för rubricerade fastigheter. Marken inom planområdet är i dagsläget obebyggd.

I gällande detaljplan är området avsatt för ändamålet bilservice i envånings byggnadshöjd. En ny detaljplan som möjliggör en utveckling av bostäder är därför nödvändig.

Plandata

Läge och areal

Området är beläget i centrala Töre. Planområdet omfattar cirka 2450 kvm.



Figur 2. Översiktskarta, planområdet inringat i blått. Karta från Lantmäteriet

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Töre 3:84 och Töre 3:203 och Töre 3:83. Fastigheterna Töre 3:84 och Töre 3:203 inom planområdet ägs av Kalixbo och fastigheten Töre 3:83 ägs av Vita Zebran AB.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 14 februari 2023 § 23 att starta processen med att pröva planmässiga förutsättningar för att utveckla området för flerfamiljshus.

Översiktliga planer och program

Kommuntäckande översiktsplan

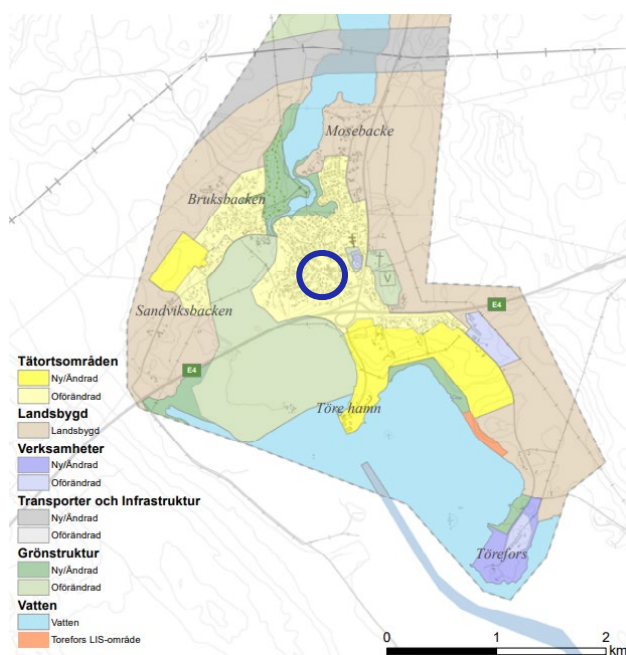
Kalix nya kommuntäckande översiktsplan (ÖP), Kalix översiktsplan 2040, hanterar inte området eftersom det ingår i fördjupade översiktsplanen för Töre från 2021. Det finns inte heller några generella rekommendationer för centrala Töre i nya ÖP:n. Rekommendationer för området redovisas i efterföljande avsnitt *Fördjupad översiktsplan*.

Fördjupad översiktsplan

För området gäller fördjupad översiktsplan för Töre, *Töre utvecklingsplan 2030*. Området ligger inom tätortsområde. Av planen rekommenderas det att vid förtätning av Töre centrum är 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 centrum gröna struktur. Vid en förtätning är det också viktigt att bebyggelse anpassas till omgivande äldre och bevarandevärd bebyggelse. I planen beskrivs också att centrala Töre saknar upplevelsen av ett centrum. En vanlig logik i stadsbyggnad är att ju närmre centrum desto tätare bebyggelse. I Töre finns stora gaturum och bebyggelsen glesnar mot centrum och det är svårt att förstå vad som finns i kvarteren.

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.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner för området.



Figur 3. Urklipp ur fördjupad översiktsplan för Töre 2021. Planområdet inringat i blått.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller *Detaljplan för Töre centrum (OK bensinstation)*, akt 25-P95/2, fastställd 24 november 1994, vilken reglerar området för bilservice (**G**) i en våning (**I**). Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft. Del av planområdet berörs även av Byggnadsplan för Töre centrum, akt 25-P83/12, fastställd 23 februari 1983. Denna reglerar användningen för området till bostäder (**B**), samt prickad mark som innebär att marken inte får bebyggas. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare gällande detaljplaner att gälla inom planområdet.



Figur 4. Till vänster: urklipp ur DP 25-P83/12, planområdet ungefärligt rödmarkerat. Till höger: urklipp ur DP 25-P95/2, planområdet ungefärligt rödmarkerat

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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 med påverkansområde 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

Planområdet ingår delvis i Norrbottens kulturmiljöprogram 2010–2020 som innefattar Törefors bruksmiljö med dess lämningar och välbevarade byggnader. Törefors bruk är ett av de bruk som grundades för att förädla Gällivaremalmen. Idag finns bland annat smedsbostaden, herrgården, kvarnen, magasinet och kontoret kvar.

En utveckling enligt detaljplanen anses inte negativt påverka denna bruksmiljö eftersom planområdet inte är i direkt anslutning till de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna som ingår i bruksmiljön. Planen 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.

Det finns inga kända objekt 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.

Detaljplanen bedöms inte påverka växt- och djurlivet negativt.

I anslutning till planområdet finns fem mindre björkar planterade i en rät linje längs Köpmanvägen. Björkarna är planterade någon gång mellan 2014–2019 och mäter cirka 12–15 cm i diameter i brösthöjd. Björkarna är belägna inom kommunal gatumark, utanför planområdets gräns. Inom planområdet har ett 4,5 meter brett punkt prickat område avsatts närmast gatuområdet i plankartan som innebär att marken inte får förses med byggnad, vilket kan ses som en skyddszon för träden.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

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 ombeds att yttra sig i frågan under samrådstiden.

Mark och vatten

Geotekniska förhållanden

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 5. Urklipp ur SGU:s jordartskarta, planområdet ungefärligt blåmarkerat

Miljötekniska markförhållanden

Inom området har tidigare OK Norrbotten Ekonomiska förening haft en bensinstation men området har sanerats från den tidigare verksamheten. Fastigheten Töre 3:203 är sanerad till MKM under 2017 och under 2019 sanerades området ytterligare till KM - "åtgärder utförda för en känslig markanvändning." Därmed bedöms att ingen miljöteknisk markundersökning kommer behöva genomföras under planprocessen.

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.

Trafik

Köpmanvägen angränsar området och förvaltas av Kalix kommun. Köpmanvägen ansluter till Kirunavägen vilken sedan ansluter till 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.

Det finns goda förutsättningar för kollektivt resande i nära anslutning till planområdet, bussförbindelse finns vid Töre busstation som ligger cirka 50 meter från planområdet.

Störningar

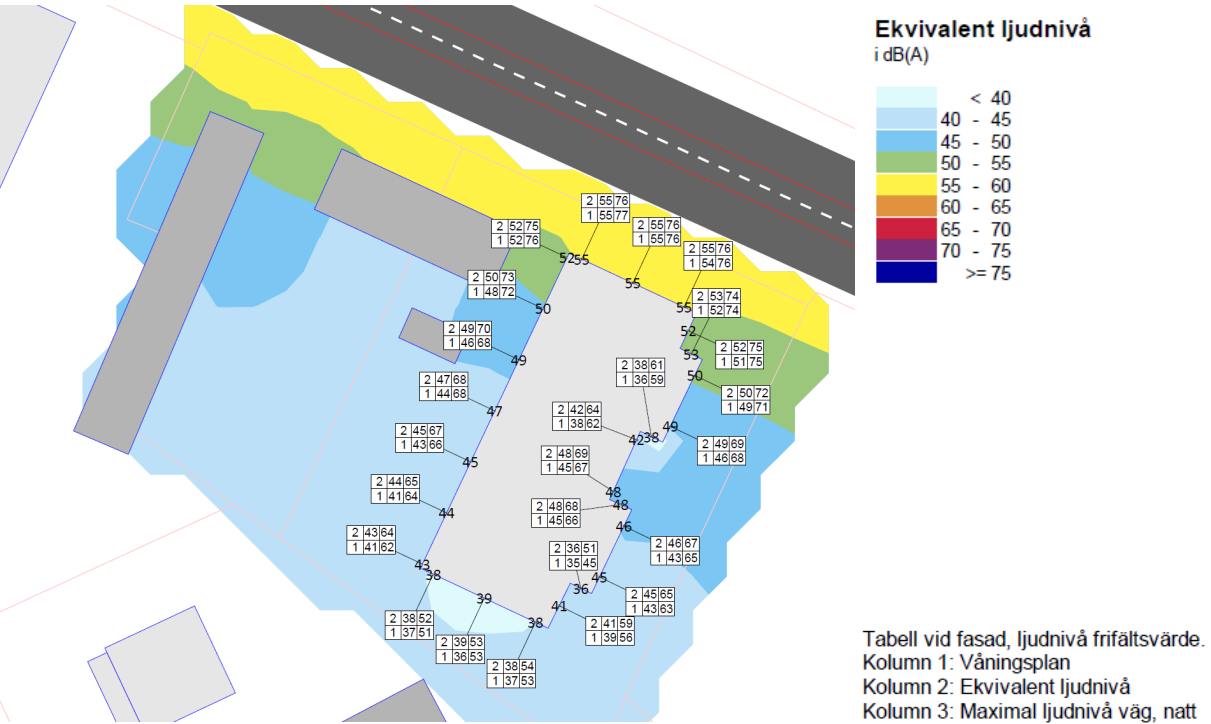
Planområdet angränsar till Köpmanvägen som är högt trafikerad och därmed har en trafikbullerutredning tagits fram som del i arbetet med detaljplanen. I planarbetet utreds möjligheten att bygga bostadshus i upp till två plan på fastigheterna. Köpmanvägen passerar nära fastigheterna och på lite längre avstånd finns vägarna E10 och E4. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden vid bostäder, *se tabell nedan*.

Tabell 1. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och tågtrafik vid nya bostadsbyggnader

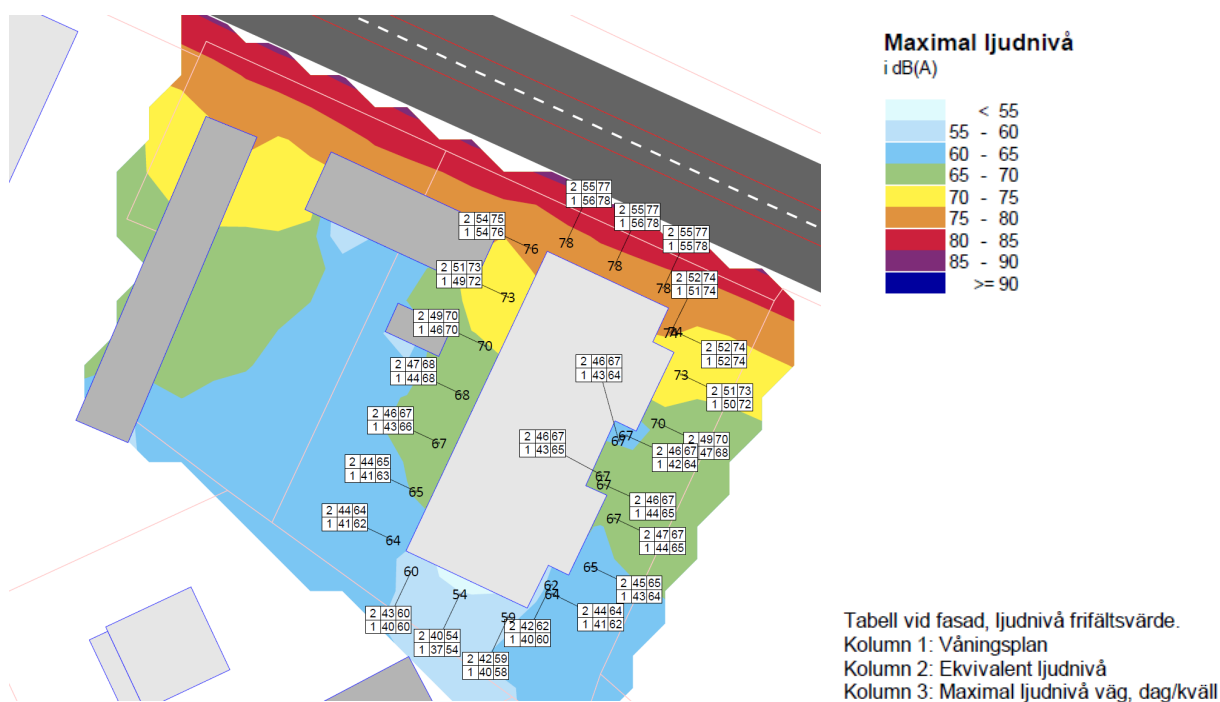
Ljudnivå utomhus, frifältsvärde [dBA]	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{eq}	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{max}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35\text{ m}^2$	65 ¹⁾	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Om ljuddämpad sida krävs, se ¹⁾ , gäller att ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan får vara högst	55	70 (kl. 22-06)

¹⁾ Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen har minst en fasad mot ljuddämpad sida.
²⁾ Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Enligt Tyréns trafikbullerberäkningar (daterad 2024-12-10) överskrider de beräknade ljudnivåer från vägtrafik inte riktvärden vid fasad, därmed kan fri planlösning tillämpas. Som högst är beräknad ekvivalent ljudnivå 55 dBA (se figur 6) och beräknad maximal ljudnivå 77 dBA (se figur 7). Riktvärden för uteplats överskrids på kortsidor mot Köpmanvägen och en bit in längs långsidorna. Om man inte har tillgång till en privat uteplats som uppfyller riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå finns det goda möjligheter att anordna en gemensam uteplats som uppfyller riktvärden på markplan.



Figur 6. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad.



Figur 7. Beräknad maximal ljudnivå vid fasad

I och med att detaljplanen medger att flerfamiljshus tillåts etableras på platsen kan ett genomförande av planen generera ett något ökat trafikflöde. Eventuella störningar i form av ökad trafik 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.

Räddningstjänstens behov

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

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).

Uppvärmning

Uppvärmning förutsätts ske med förnybar energikälla.

Avfall

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

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.

Marken inom planområdet är relativt plan där jorden, enligt figur 5 utgörs av morän som översiktligt bedöms ha goda infiltrationsegenskaper. Marklutning inom planområdet och angränsande områden innefattar en marginell lutning med högpunkt i sydost och lågpunkt i väst. Omhändertagande och fördröjning av dagvatten bedöms kunna ske inom planområdet i samband med anläggande av grönytor. Längs Köpmanvägen finns det allmänna dagvattennätet med gallerbrunnar i gatan som avleder dagvatten.

Markanvändningen förväntas inte ge upphov till betydande mängder föroreningar men vissa föroreningar i form av bland annat metaller och olja kan förväntas från hårdgjorda trafikerade ytor, exempelvis parkeringar.

Service

Skola finns ca 450 meter från planområdet. Livsmedelsbutik finns ca 50 meter från planområdet på andra sidan Torgvägen.

Bebyggelse

Historiska och befintliga förhållanden

I dagsläget är fastigheterna Töre 3:84 och Töre 3:203 obebyggda. Området har tidigare varit bebyggt med en bensinstation som har rivits. Bebyggelsen i omgivningen består främst av ett flerbostadshus i tre våningar, villabebyggelse i två våningar samt centrumbebyggelse som utgörs av bland annat ICA-butiken och före detta Konsum.



Figur 8. Flygbild från cirka 1975. Planområdet ungefärligt rödmarkerat. Karta från Lantmäteriet.



Figur 9. Aktuell flygbild över området. Planområdet ungefärligt rödmarkerat. Karta från Lantmäteriet.



Figur 10. Gatuvy mot öster. Så kallade Centrumhuset på fastigheten Töre 3:83 till höger i bild. Urklipp från Google Maps, 2025.

Planförslag

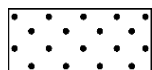
Motiv till planbestämmelser

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

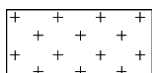
- B** Bostäder. Bestämmelsen möjliggör för flerbostadshus. Byggnadsarean är reglerad genom att delar av planområdet består av prickmark och korsmark vilket möjliggör för bebyggelse med kortsida mot Köpmanvägen. Måtten för byggnadsarean har utgått från omgivande bebyggelse för att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga. Placeringen av bebyggelsen har reglerats med hänsyn till att Köpmanvägen utgör trafikbuller, därmed är det viktigt att skapa utomhus- och inomhusmiljöer som klarar gällande riktvärden. Bebyggelsen är reglerad för att möjliggöra tillräcklig yta för uteplats, parkering och grönytor. Placeringen av bebyggelsen är även reglerad för att linjera med omgivande befintlig bebyggelse. Totala byggnadsvolymen som tillåts enligt detaljplanen motsvarar i stort befintlig omgivande bebyggelse.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Begränsning av markens utnyttjande, marken får inte förses med byggnad. Prickmarken längs Köpmanvägen möjliggör att den nya bebyggelsen linjerar med omgivande bebyggelse längs Köpmanvägen för att på så sätt skapa en tydligare stadsbild. Prickmark längs Köpmanvägen säkerställer även att gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls. Resterande prickmark skapar avstånd till omgivande bebyggelse samt fastighetsgränsen och möjliggör även för gemensam uteplats med grönytor som kan omhänderta dagvatten. Prickmark i sydvästra delen av planområdet möjliggör för förbindelse mot Torgvägen.



Begränsning av markens utnyttjande, marken får endast förses med komplementbyggnad. Korsmarken möjliggör för parkering och komplementbyggnad. Korsmarken möjliggör även yta för gemensam uteplats med möjlighet för uppförande av komplementbyggnad och grönytor som kan omhänderta dagvatten.

Höjd på byggnadsverk

- h₁** Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet i meter. Planen medger en högsta nockhöjd på 10,5 meter och i kombination med planbestämmelsen (**o₁**) finns det möjlighet att uppföra byggnader upp till två våningar. Höjden reglerar så att ny bebyggelse ska harmoniera med omgivande bebyggelse som är mellan 1–3 våningar.
- h₂** Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet i meter. Inom korsmarken medger planen en högsta nockhöjd för komplementbyggnader på 4,5 meter. I kombination med planbestämmelsen (**o₁**) finns det möjlighet att uppföra komplementbyggnader upp till en våning vilket innebär att komplementbyggnaderna inte dominerar huvudbyggnaderna.

Takvinkel

- o₁** Takvinkeln är reglerad till minst 20 grader och högst 40 grader för att harmoniera med omgivande bebyggelse.

Utnyttjandegrad

- e₁ 0,0** Största byggnadsarea är angivet värde i m². Byggnadsarean är reglerad till 400 m² för komplementbyggnader inom korsmark. Bestämmelsen syftar till att reglera den maximala byggrätten inom användningsområdet.

Utförande

- b₁** Byggnaders fasader ska utföras i ljusa kulörer för att bebyggelsen ska samspela med omgivande bebyggelse.
- b₂** Markens genomsläpplighet är reglerad till minst 30%. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att delar av marken inte hårdgörs med hänsyn till dagvatten- och skyfallshantering. Bestämmelsen gäller för korsmark.

Stads- och landskapsbild

Planen har utformats med hänsyn till de volymer, höjder och takvinklar som finns i omgivande bebyggelse. Anläggning av ny bebyggelse enligt detaljplanen möjliggör för en tydligare stads- och landskapsbild och kan därmed medföra en positiv påverkan.

Nedanstående bilder (figur 11 och 12) visar exempel på möjlig utformning av bebyggelsen och omgivningen. Illustrationen visar förslag där huvudbyggnadens kortsida är vänd mot Köpmanvägen, möjlig parkering västerut samt komplementbyggnad parallellt med Köpmanvägen som gemensamt möjliggör för gemensam uteplats i de centrala delarna av planområdet.



Figur 11. Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse med användning bostäder. Bilden visar ett exempel på utformning. Vy från nordost. Illustration Tengbom Arkitektkontor

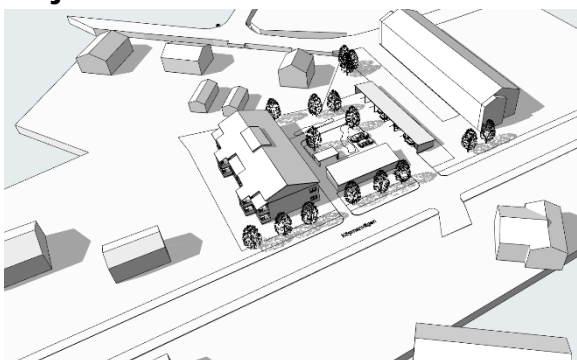


Figur 12. Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse med användning bostäder. Bilden visar ett exempel på utformning. Vy från nordväst. Illustration Tengbom Arkitektkontor

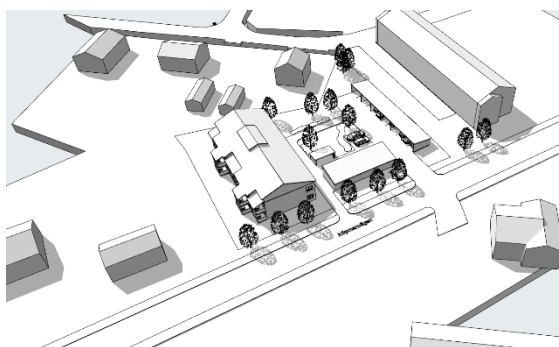
Solstudie

Detaljplanen har studerats utifrån skuggpåverkan inom planområdet och omgivningen, se solstudie nedan. Detaljplanen medger max 2 våningar som medför en viss skuggpåverkan, dock främst inom planområdet och på norrliggande gata. Enligt solstudien kommer gemensam uteplats innefatta både skuggning och solljus. Bedömningen av detaljplanens skuggpåverkan är att den inte antas medföra en konsekvens för närliggande fastigheter eller offentliga miljöer.

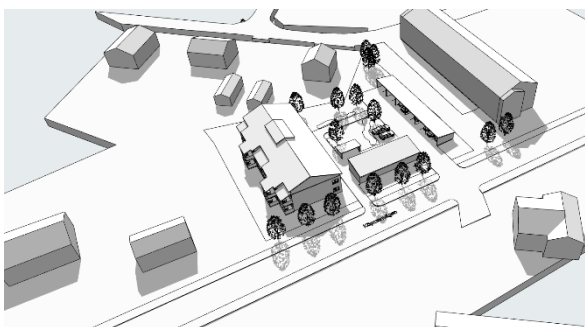
20 juni



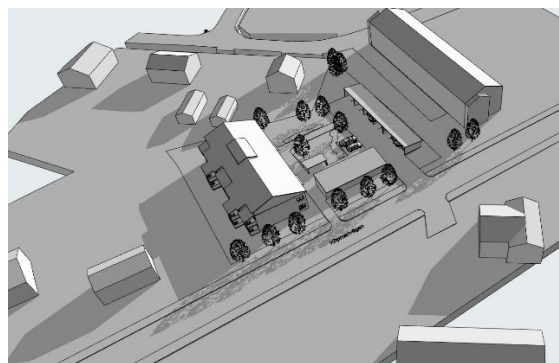
KI 9



KI 12

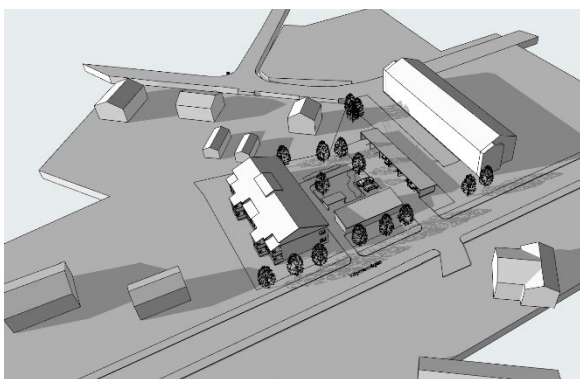


KI 15

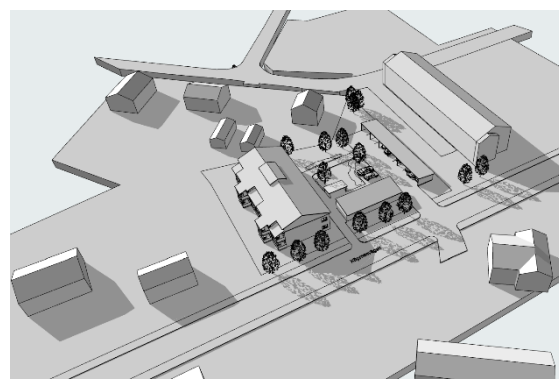


KI 18

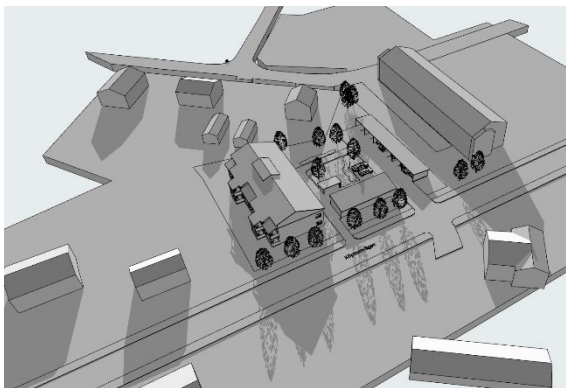
20 mars



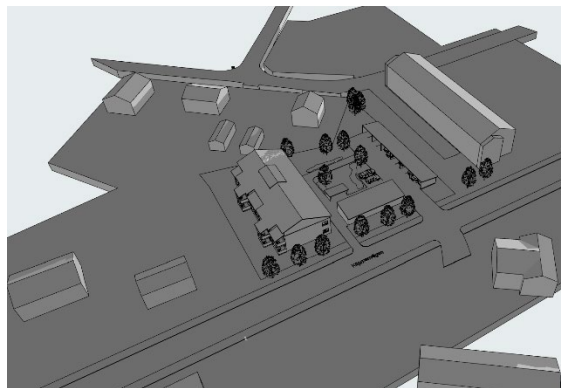
KI 9



KI 12



KI 15



KI 18

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsvariationer 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.

Planens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedöms kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden hösten 2025.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga 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

Detaljplanen omfattar inte allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning som möjliggörs av planen

Inom användningsytan för bostäder (**B**) avser Kalix kommun att fastigheterna Töre 3:84 och Töre 3:203 och delvis Töre 3:83 sammanläggs till en fastighet. Exempelvis att Töre 3:84, genom fastighetsreglering, utökas med del av Töre 3:83 samt hela Töre 3:203. Förrättning ansöks hos Lantmäteriet och initieras av exploatören. Ansökan om lantmateriförrättning sker lämpligast när detaljplanen fått laga kraft.



Figur 13. Området markerat i ljusblått bör tillföras till någon av fastigheterna inom planområdet

Rättigheter

Inga inskrivna rättigheter finns inom planområdet.

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 brukningsavgifter kontaktas respektive ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören Kalixbo.

Kostnad kvartersmark

Inom kvartersmarken 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 rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

Samråd/granskning

Efter samråd respektive granskning har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har reviderats om det bedömts vara relevant.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

Medverkande tjänstepersoner

Planen upprättas av planingenjör Anders Öqvist och samhällsplanerare Frida Fors på Kalix kommun i samråd med sakägare, samhällsbyggnadsnämnden samt Länsstyrelsen i Norrbottens län och Lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2025-08-29

Planförfattare,

Anders Öqvist
Planingenjör, Kalix kommun

Frida Fors
Samhällsplanerare, Kalix kommun

Antagen av SBN: 2025-12-09

Laga kraft: 2026-01-07