



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för särskilt boende för äldre

Grelsbyn 3:68,

i Överkalix, Överkalix kommun

ANTAGANDEHANDLING 2025-03-19

Postadress

956 81 ÖVERKALIX

Internet: www.overkalix.se

Besöksadress

Storgatan 17

Telefon

0926-740 00

E-post: kommun@overkalix.se

Telefax

0926-77920

Bankgiro

757-9311



PLANBESKRIVNING

PLANBESKRIVNING	1
PLANPROCESSEN	3
SAMMANFATTNING	5
INLEDNING	6
PLANFÖRSLAG	9
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER	11
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	14
PLANERINGSUNDERLAG	18
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	19
MEDVERKANDE	45



PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

I syfte att bestämma vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten får användas kan en kommun upprätta en detaljplan. Genom detaljplanen kan kommunen se till att ett område används på det sätt som området är mest lämpat för. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad samt vilka egenskaper användningsområdena får ha.

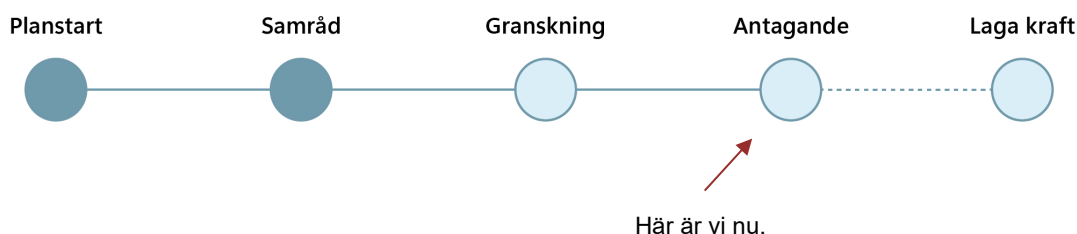
En detaljplan består av en juridiskt bindande plankarta samt en icke bindande planbeskrivning. Planbeskrivningen syftar till att öka förståelsen för att beskriva plankartans innebörd.

DETALJPLANEPROCESSEN – SÅ FUNGERAR DEN

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Beroende på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande ingår olika delar i processen. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. I fall där en eller flera av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas.

I detaljplaneprocessen genomförs utredningar och analyser för att säkerställa lämplig utveckling och att projektet uppfyller lagar och riktlinjer. Under processen ges tillfälle att samråda med allmänheten och andra intressenter för att ta hänsyn till synpunkter och idéer. Efter samrådet kan förslaget ändras och därefter skickas det ut på granskning. Allmänheten och andra intressenter kan då återigen komma med synpunkter. Efter detta följer en beslutsprocess där planen antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

Efter tre veckor efter antagandet, och om ingen överklagan har kommit in, vinner detaljplanen laga kraft, det vill säga att handlingen börjar gälla. Detaljplanen blir då juridiskt bindande och styr framtida markanvändning av området.





UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tidigt i en detaljplaneprocess ska kommunen undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 § miljöbalken (MB)). Undersökningen ska innebära att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och samråder i frågan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet. Särskilda föreskrifter om de omständigheter som avses har meddelats (6 kap. 6 § MB) i miljöbedömningsförordningen. Kommunen ska efter undersökningens identifiering av omständigheter och samråd i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och redovisa de omständigheter som talar för eller emot det. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten (6 kap. 7 § MB). Beslutet får inte överklagas (6 kap. 8 § MB).

Om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning utföras (6 kap. 3 § MB).



SAMMANFATTNING

Överkalix kommun har identifierat behov av att kunna erbjuda fler platser på boende med särskild service. En ny detaljplan tas fram i syfte att möjliggöra bostäder, vård och teknisk anläggning, vilket bland annat möjliggör för att uppföra ett särskilt boende. Kommunen vill med detaljplanen medge en flexibel användning för att möta framtidens behov. Den nya detaljplanen kommer ersätta delar av två befintliga detaljplaner med utgången genomförandetid.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen medger användning i form av bostäder, vård och teknisk anläggning. Bostäder i kombination med vård möjliggör både för ett särskilt boende och en flexibilitet för framtida behov av bostäder och vård inom fastigheten. I den sydöstra delen av planområdet möjliggörs teknisk anläggning, i detta fall en transformatorstation.

Området omfattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövård för Överkalix tätort (K70). Planområdet angränsar till Bränna kyrkby, en kulturmiljö utpekad i Norrbottens kulturmiljöprogram (2010). Detaljplanen innefattar ett antal egenskapsbestämmelser vilka reglerar tillkommande byggnaders volym och utbredning för att säkerställa att bebyggelsen tar hänsyn till sin omgivning. Ett genomförande av planförslaget bedöms innebära en mindre påverkan på kulturmiljön men inte så betydande att riksintresset riskerar att påtagligt skadas. Övriga riksintressen som planområdet omfattas av bedöms inte påverkas.

För att säkerställa markens genomsläpplighet och vegetation inom planområdet regleras planområdet genom två egenskapsbestämmelser, minst 40% av marken ska vara genomsläpplig samt att anläggningar i form av växter, träd och buskar ska prioriteras, liksom permeabel markbeläggning för omhändertagande av tillfälligt höga dagvattenmängder.



INLEDNING

DETALJPLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

I Överkalix kommun finns ett behov av att kunna erbjuda boende för personer i behov av särskilt boende (SÄBO). Med en åldrande befolkning är det för kommunen prioriterat att utöka antalet platser. Fastighet Grelshbyn 3:68 har identifierats som en lämplig plats för exploatering. Fastigheten är sedan tidigare planlagd för kontor, äldreboende, bussterminal samt allmänt ändamål genom två olika detaljplaner. För att kunna möjliggöra ett särskilt boende inom fastigheten behöver därför en ny detaljplan tas fram. Kommunen vill med detaljplanen medge en flexibel användning avseende bostäder och vård om förutsättningarna i framtiden ändras.

Denna detaljplan syftar till att skapa förutsättningar för byggandet av bostäder och vård i centrala Överkalix samt att säkerställa en teknisk anläggning.

Areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i centrala delen av Överkalix tätort. Planområdet omfattar fastigheterna Grelshbyn 3:68 samt del av Bränna 16:1. Området är cirka 8494 kvm och består av en gräsbeklädd yta. Båda fastigheterna ägs av Överkalix kommun.



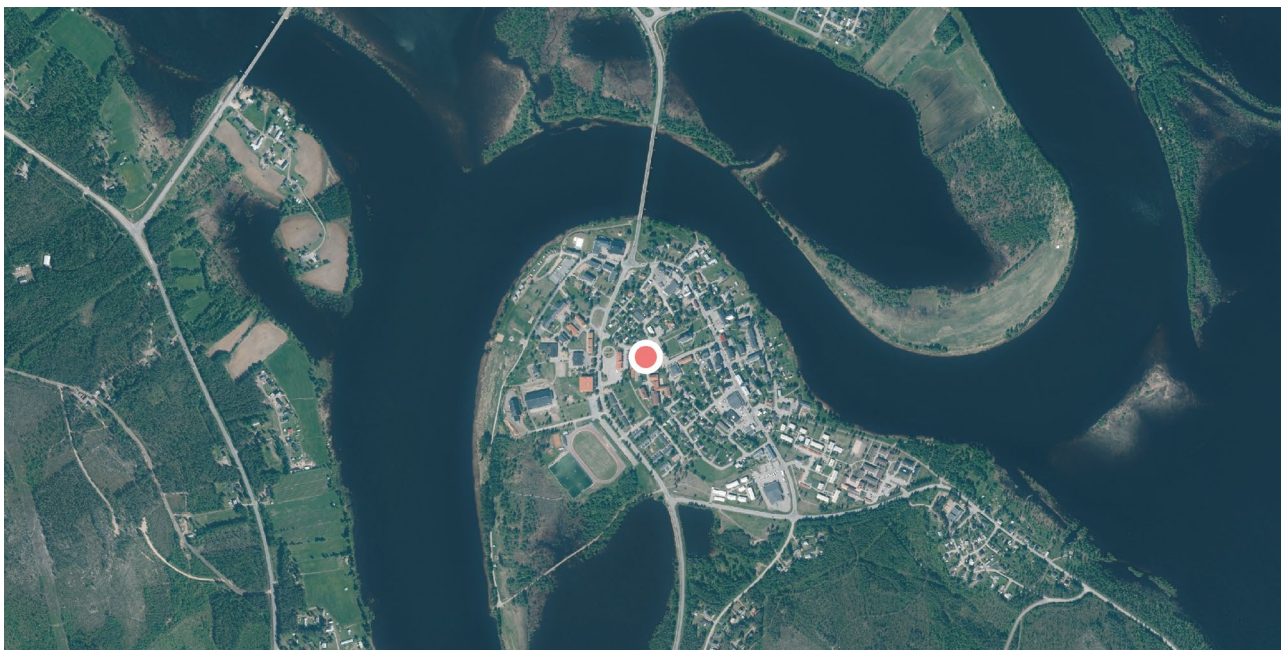
Ortofoto. Planområdet (samma bild som på försättsbladet). Källa: Lantmäteriet Min karta.



LOKALISERING

Det aktuella området ligger i centrala Överkalix öster om busstationen och kontorsbyggnad för Länstrafiken samt väster om kyrkan. I norr avgränsas området av Norra kyrkogatan med bostadsområden ovanför lokalgatan och i söder av befintligt äldreboende "Brännagården" samt radhus i sydost.

Inom en radie av ungefär 300 meter finns service såsom butiker för daglig- och sällanköpsvaror, restauranger, caféer, skola- och förskola, trygghetsboende, kommunhus, bibliotek, sportfält, park och ortens busstation.



Ortofoto. Planområdets lokalisering i tätorten. Källa: Lantmäteriet Min karta.

ÄRENDEINFORMATION

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	fjärde kvartalet 2024
Granskning	första kvartalet 2025
Antagande	andra kvartalet 2025
Laga kraft	andra kvartalet 2025

Genomförande av planen beräknas påbörjas andra kvartalet 2025.



Planhandlingar

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, vilka dessa är hittar du under avsnittet "Planeringsunderlag". Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

Planförfarande

Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900).

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2024.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Planområdet består enbart av kvartersmark vilken planeras byggas ut inom fem år.



PLANFÖRSLAG

Planförslaget innehåller en byggrätt som tillåter bostäder och vård samt en transformatorstation i planområdets sydöstra del. Planområdet omfattas inte av allmän platsmark.

Planområdet får byggas ut med 3200 kvadratmeter, i det ingår komplementbyggnader (dock inte bygglovsbefriade åtgärder). Nockhöjden regleras till en högsta höjd om + 60,5 meter över nollplanet. Byggnaden ska ha ett sadeltak med minst 15 graders lutning. Planförslaget reglerar även att inga byggnader får uppföras på mark närmast Nygatan och Norra Kyrkogatan och fyra meter in. Mot Länstrafiken i väster och det befintliga äldreboendet i söder får enbart komplementbyggnader uppföras inom fyra meter från fastighetsgräns. Andel genomsläpplig mark och grönska säkras genom egenskapsbestämmelser för utförande.

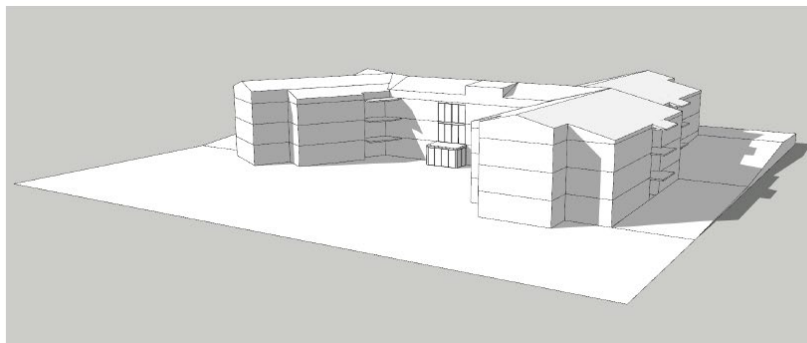
FÖRSLAG SÄBO

Kommunen planerar att i första hand bygga ett SÄBO i en suterränglösning med tre våningar sett från väster och två våningar från öster. Planens reglering medger en utbyggnad med 3 våningar och cirka 90 lägenheter. Angöring sker från Nygatan där en entréyta anordnas med tillgänglighetsanpassad parkering, korttidsparkering, vändplats och cykelparkering. Ytterligare bilparkeringar planeras inte anordnas inom kvartersmarken. Istället ska parkeringsytor samnyttjas inom tätorten och i första hand de som finns belägna 150–200 meter sydöst om planområdet. Inlastningszon till huvudbyggnaden föreslås ske från väster med angöring från den befintliga parkeringen vid Länstrafiken. Intill inlastningszonen placeras en reservkraftsanläggning för el.

För att säkerställa elförsörjning anläggs en transformatorstation i planområdets sydöstra del.



Skiss. Förslag på byggnad för SÄBO och transformatorstation som möjliggörs med planens reglering. Källa: Studio Land + a och d arkitektkontor.



3D-volym. Förslag på byggnad som möjliggörs med tre våningar och sadeltak. Källa: Studio Land + a och d arkitektkontor.

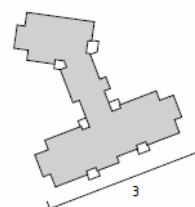


FASAD MOT NORDÖST



FASAD MOT SYDVÄST

Fasader. Genom materialval och utformning planeras bebyggelsen anpassas för att harmonisera med sin omgivning. Källa: Studio Land + a och d arkitektkontor.



Elevation. Förslag på möjlig fasadgestaltning i suterräng. Källa: Studio Land + a och d arkitektkontor.



MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

Kvartersmark

B Bostäder

Användningen regleras för att möjliggöra anläggandet av bostäder. Syftet är att detaljplanen ska vara tillräckligt flexibel att möta den efterfrågan som finns på centralt belägna fastigheter inom tätorten i enlighet med 2 kap 3 § 5 p PBL och 2 kap 6 § 8p. I första hand planeras ett SÄBO.

D Vård

Användningen regleras för att möjliggöra anläggandet av vårdanläggning. Syftet är att detaljplanen ska vara flexibel nog att möta den efterfrågan som finns på centralt belägna fastigheter inom tätorten i enlighet med 2 kap 7 § 5 p PBL och 2 kap 6 § 8p. I första hand planeras ett SÄBO.

E₁ Transformatorstation

Användningen regleras för att möjliggöra anläggandet av en transformatorstation i den sydöstra delen av planområdet. Syftet är att kunna medge transformatorstation som ska kunna försörja planområdet med el i enlighet med 2 kap 5 § 3 p PBL. I första hand planeras ett SÄBO.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ Marken får inte förses med byggnad

Reglering om att byggnad inte får uppföras görs för att den tillkommande bebyggelsen ska placeras indragen från gatan på samma sätt som befintlig bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att säkerställa siktlinjer mot utpekad kulturmiljö och för att bevara befintlig gatustruktur inom tätorten. Detta stämmer med syftet att ta hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.



ö₂ Marken får endast förses med komplementbyggnad

Reglering om att endast komplementbyggnad får uppföras görs för att förslaget ska anpassas till stadsbilden. Detta stämmer med syftet att ta hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Hösta nockhöjd är 60,5 meter över angivet nollplan

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att möta behovet av byggrätt men med hänsyn till påverkan på kulturmiljön och omgivande bebyggelse. Byggnadens volym i höjd i kombination med takvinkel begränsas därför för att minska påverkan på siktlinjer och för att efterlikna omgivande bebyggelses utformning. Regleringen har sitt stöd i 2 kap 6 § 1 p PBL.

Takvinkel

o₁ Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 15 grader

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att taket får en utformning som efterliknar den takutformning som är dominant inom kulturmiljöområdet och i planområdets närområde. Bestämmelsen regleras i enlighet med 2 kap 6 § 1 p PBL genom att anpassa bebyggelsen efter rådande stads- och landskapsbild.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 3200 m²

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens utbredning för att kunna tillgodose bland annat parkering och dagvattenlösningar inom fastigheten, samt att med hänsyn till angränsande kulturmiljö begränsa byggrätt och volym. Bestämmelsen regleras i enlighet med 2 kap 6 § 1 p PBL genom att anpassa bebyggelsen efter rådande stads- och landskapsbild.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utförande

Minst 40% av marken ska vara genomsläpplig

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att delar av marken inom planområdet inte hårdgörs med hänsyn till klimat och dagvattenshantering. Bestämmelsen regleras i enlighet med 2 kap 6 § 1 p PBL genom att säkerställa lämplig andel genomsläpplig mark för att värna om en helhetsverkan i förhållande till omgivning.

Anläggningar i form av växter, träd och buskar ska prioriteras, liksom permeabel markbeläggning för omhändertagande av tillfälligt höga dagvattenmängder

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att marken inom planområdet delvis utgörs av vegetation och anläggningar med möjlighet till genomsläpplighet med hänsyn till klimat och dagvattenshantering. Bestämmelsen regleras i enlighet med 2 kap 6 § 1 p PBL genom att säkerställa lämplig andel genomsläpplig mark för att värna om en helhetsverkan i förhållande till sin omgivning.



GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den redovisar vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

I denna detaljplan finns inte några fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Parallellt med detaljplanarbetet har kommunen ansökt om fastighetsreglering och fastighetsbildning hos Lantmäteriet i syfte att skapa en lämplig fastighet som stämmer överens med detaljplanen. Bränna 16:1 erhåller från Grelsbyn 3:68, 153 kvm och avstår till Grelsbyn 3:68, 1330 kvm. Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen är för fastigheten Bränna 16:1 är 8583 kvm och för fastigheten Grelsbyn 3:68 totalt 8494 kvm. För information om fastighetsrättsliga konsekvenser se Tabell 1 i kapitlet Konsekvenser.



Rättigheter

Inom planområdet finns inga befintliga rättigheter såsom ledningsrätter.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska åtgärder

El-, bredband- och teleförsörjning

Fastigheten är försörjd med el-, bredband- och teleledningar. Reservkraftverk kommer att byggas för att skapa redundans i händelse av elavbrott. Ledningar i marken kommer behövas flyttas och eller anpassas för att möjliggöra förslaget. Eventuell förflyttning av fiberkabel bekostas exploatören. Markkabel för el finns i västra delen av planområdet inom området för ö2. Denna kan behöva flyttas i framtiden i samband med förändrad markanvändning väster om planområdet. Vid byggnation av komplementbyggnad inom detta område ska kabelutsättning göras via Ledningskollen för exakt placering av kabeln.

Användningsområde för transformatorstation placeras i planområdets sydöstra del för att möjliggöra anläggning som ska försörja bebyggelsen inom planområdet med el.

Värme

Planområdet kopplas till fjärrvärmenätet. De ledningar som finns för fjärrvärme inom planområdet kommer i samband med genomförande av detaljplanen att flyttas.

Avfall

Inom kvartersmark möjliggörs för hämtning av avfall. Avfall kommer kunna hanteras vid inlastningen. På platsen utformas tillräcklig yta för att kunna vända utan backningsmanövreringar och hämtning inom 25 meter.

Vatten och spillvatten

Planområde ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Nya serviser planeras att anslutas till allmänna ledningar.

Brandvatten

Inom planområdet finns det två befintliga brandposter. Brandpost belägen i planområdets västra del kommer kvarstå och brandpost i områdets östra del kommer att flyttas inom planområdet.



Brandposterna syftar till att tillgodose behovet av vatten till eventuellt sprinklersystem samt utryckningsfordon i händelse av brand.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. En koppling till dagvattennätet planeras att anslutas till allmänna ledningar i det sydvästra hörnet.

Utbyggnad allmän plats

Någon utbyggnad av allmän plats är inte aktuellt i denna detaljplan.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det finns utbyggt vatten och avlopp i området. Nya serviser planeras att anslutas till allmänna ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Kommunen står för samtliga kostnader som hör till själva detaljplaneprocessen som utförs av egen personal och externa konsulter.

Boendet ska byggas av en kooperativ hyresgästförening som ägs av kommunen tillsammans med Riksbyggen. Den kooperativa hyresgästföreningen ska köpa marken av kommunen till ett belopp som fastställs genom beslut i kommunfullmäktige.

Planavgift

Något uttag av planavgift är inte aktuellt i denna detaljplan.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom detaljplaneområdet.



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal är inte aktuellt för genomförande av denna detaljplan.

Tidplan

När detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft kan eventuella lantmäteriförrättningar för att genomföra nödvändiga fastighetsregleringar ske. Kommunen kommer att ansöka om dessa i god tid. Om möjligt, med hänsyn till pågående lantmäteriförrättning, startar kommunen och fastighetsbolaget sina respektive byggnationer av ett SÄBO så snart som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft och så fort bygg-och/eller marklov erhållits.



PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Gällande detaljplaner

- Ändring och utvidgning av stadsplan samt upphävande av byggnadsplan för Överkalix kyrkoby, laga kraft 1986-12-01
- Detaljplan för Del av Grelsbyn 3:46, 3:24, laga kraft 1997-11-21

Grundkarta

- Grundkarta 2025-02-11

Översiktsplan

- Översiktsplan Överkalix 2007

Miljöbedömning

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplan för Grelsbyn 3:68, Överkalix, 2024-09-12
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan avseende detaljplan för Grelsbyn 3:68, Överkalix kommun, 2024-10-23

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

Regionplan

- Norrbottens kulturmiljöprogram, Länsstyrelsen Norrbotten, 2010

Övriga kommunala styrdokument

- Vattentjänstplan 2024–2028, 2024-04-04



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

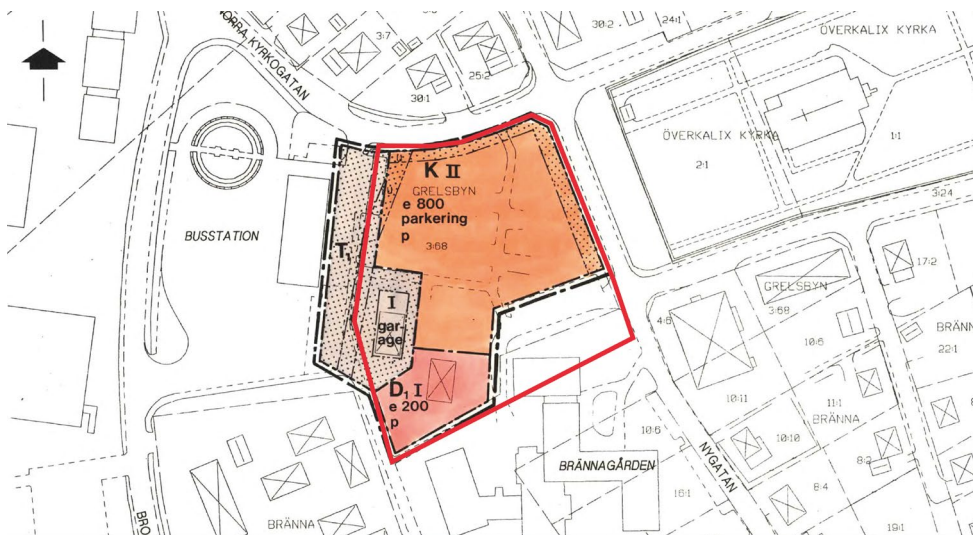
KOMMUNALA

Detaljplan

Planområdet omfattas av två detaljplaner; *Ändring och utvidgning av stadsplan samt upphävande av byggnadsplan för Överkalix kyrkoby från 1986 och Detaljplan för del av Grelsbyn 3:46, 3:24 från 1997.* Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

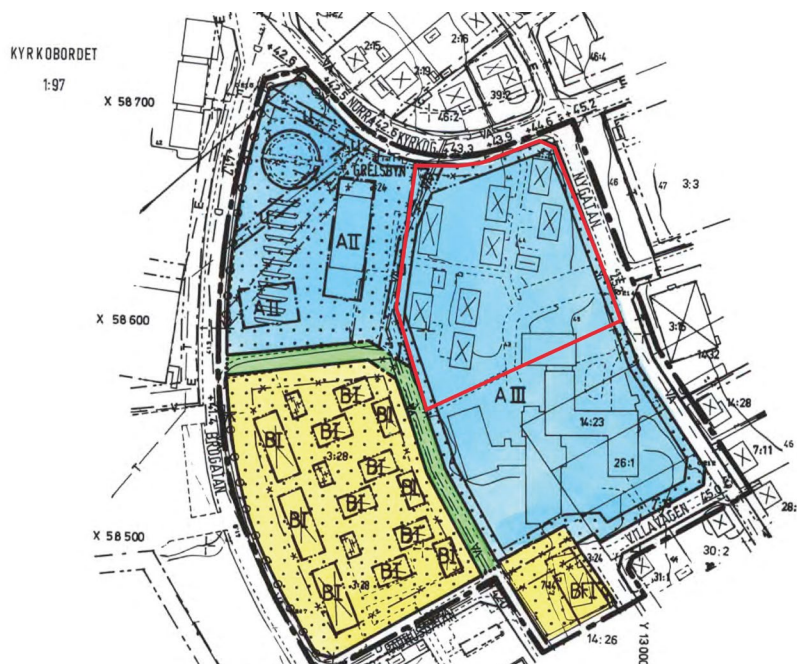
Planområdet omfattas till stora delar av detaljplanen för del av Grelsbyn 3:46, 3:24. Planen reglerar främst kontor inom planområdet och till viss del bussterminal i planområdets västra del samt äldrevård i den södra delen. Bebyggelse inom användning kontor får uppgå till två våningar och ha en största byggnadsarea på 800 kvm. Byggnader ska placeras minst 2 meter från tomtgräns. Parkering ska finnas inom användningsområdet. Garagebyggnaden i planförslagets västra del regleras som garage med personalutrymme som får uppföras i en våning. För användningsområde reglerad som äldrevård får bebyggelse i en våning och med största byggnadsarea på 200 kvm uppföras. Inom användningsområdet ska byggnader placeras minst 2 meter från tomtgräns.

På flera platser inom planområdet finns egenskapsbestämmelser som begränsar markens utnyttjande för att reglera vilka ytor inom planområdet som får förses med byggnader och komplementbyggnader.



Plankarta. Detaljplan för del av Grelsbyn 3:46, 3:24. Planområdets ungefärliga placering markeras med röd linje.

Ändring och utvidgning av stadsplan samt upphävande av byggnadsplan för Överkalix kyrkoby reglerar i dagsläget planområdets sydöstra del där detaljplan för del av Grelsbyn 3:46, 3:24 inte täcker. Marken regleras som allmänt ändamål. Bebyggelse får uppföras i maximalt tre våningar.



Plankarta. Ändring och utvidgning av stadsplan samt upphävande av byggnadsplan för Överkalix kyrkoby. Planområdets ungefärliga placering markeras med röd linje.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan är antagen år 2008 och tydliggör bland annat kommunala mål och visioner. Ett angivet mål är att utvecklingen av en attraktiv livsmiljö ska ske genom en fortsatt utveckling av service och fritidsaktiviteter för boende och besökare.

Avseende boende tydliggörs det i översiktsplanen att bostadsbyggandet på orten varit begränsat. Behov bedöms finnas för ett mångsidigt boendebud för att kunna attrahera alla åldersgrupper såsom ungdomar, familjer med och utan barn samt äldre.

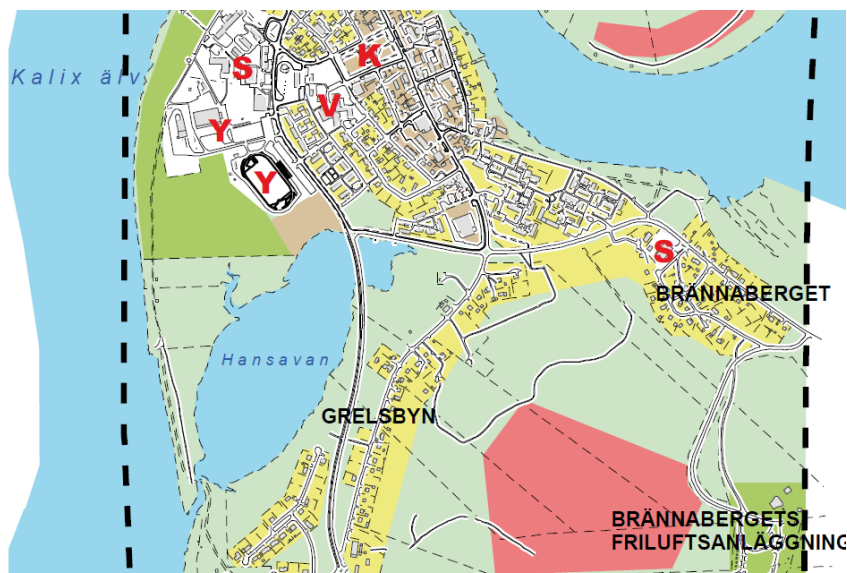
I översiktsplanen görs ställningstagandet att utvecklingen i Överkalix tätort ska ske genom att gällande detaljplaner ses över och att eventuellt inaktuella detaljplaner bör arbetas om eller upphävas.



Olika boendeformer bör främjas och en blandning av verksamheter och boende eftersträvas för att skapa ett attraktivt och livfullt centrum.

Teckenförklaring

- Bostäder
- Centrumverksamhet
- Friluftsområde
- Fritidsbostäder
- Industrimark
- Jordbruksmark
- Övrig mark
- Vattenområde
- Vård
- Kyrka
- Skola
- Idrottsanläggning
- Plangräns



Karta. Markanvändning i Överkalix tätort. Området vid planområdet utpekad för vård. Källa: Översiktsplan 2007.

REGIONALA

Norrbottens kulturmiljöprogram 2010-ff

Planområdet angränsar kyrkbyn Bränna som varit kyrkby och sockencentrum sedan 1600-talets mitt. Kyrkbyn beskrivs i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram från år 2010. I programmet anges att centrum består av en blandning mellan nytt och gammalt. Kyrkbyn Bränna är en del av centralorten som genom åren expanderat genom att ha vuxit samman med närliggande byar. Merparten av nybyggda hus har en småstadsmässig karaktär med sin låga skala och träfasader i ljusa färger.



Karta. Område för kyrkbyn Bränna. Bild: Länsstyrelsen.



RIKSINTRESSEN

Yrkesfiske

Närliggande Kalixälven omfattas av riksintresse för yrkesfiske. Älven utgör lek- och rekryteringsområde samt vandringsväg för lax.

Friluftsliv

Området omfattas i sin helhet av riksintresse för friluftsliv gällande Kalix-Kaitum älvdal (FBD 08) vilken kopplas till skyddsvärda fiskebestånd. Här finns framstående exempel på orörd fjällälv med sårbara arter. I kommunens översiktsplan presenteras ställningstaganden vilka bland annat innebär att riksintresset ska skyddas mot exploatering som kan skada intresset.

Naturvård

Området omfattas av i sin helhet av riksintresse Naturvård gällande Kalixälven (BD 12) med värden i form av vattendrag, geovetenskap, naturskog, fauna, sjö, odlingslandskap, äng, flora, naturbetesmark, våtmark och sötvattensstrandäng. I kommunens översiktsplan presenteras ställningstaganden vilka bland annat innebär att riksintresset ska skyddas mot exploatering som kan skada intresset.

Kulturmiljövård

Området omfattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövård för Överkalix tätort (K70). Överkalix är en centralbygd med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet kring sammanflödet av Kalixälven och Ängesån samt ett välbevarat odlingslandskap med många bevarade drag. I kommunens översiktsplan presenteras ställningstaganden vilka bland annat innebär att riksintresset ska skyddas mot exploatering som kan skada intresset. Värdefulla områden för kulturarvet är utmärkta i översiktsplanen. Det är viktigt med en ständig utvärdering av avsatta områden.

Totalförsvar

Området omfattas i sin helhet av riksintresse för totalförsvar – Lågflygningsområde och hinderfrihet i Norrbotten (TM0353). Inom området som omfattas av riksintresset finns reglering för hur hög bebyggelse som får byggas. I kommunens översiktsplan presenteras ställningstaganden vilka bland annat innebär att områden som är riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar skall skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.



HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet bedöms inte omfattas av någon av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant intresse beläget utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Enligt en rapport för kartering av luftkvalitet i Överkalix kommun från år 2015 utförd av SMHI visar att luftkvaliteten är mycket god i kommunen.

Vatten

Kalixälven rinner igenom Överkalix kommun och vidare tills den når ut i Bottenviken. Vid Överkalix tätort rinner den samman med Ängesån. Kalixälven uppnår i dagsläget ej god kemisk status utifrån uppmätta värden. VISS har inte publicerat motivering till klassningen. Den ekologiska statusen bedöms vara måttlig. Älven har klassificerats med kvalitetsstatus God ekologisk status 2027.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Planområdet bedöms inte ha någon betydelse för mellankommunala intressen i dagsläget.

NATUR

Planområdet utgörs av en gräsyta som kontinuerligt sköts och på vilken det idag finns ett upptrampat promenadstråk som sommartid används för att kunna gena över gräsytan. I den nordvästra delen av planområdet finns en björk. Liknande gräsytor finns i närområdet. Inga fyndplatser inom planområdet har registrerats i SLUs artportal.

MILJÖ

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.



Dagvatten och skyfall

Inom planområdet föreligger idag ingen dagvattenproblematik. Marken utgörs av jordarter (sand och morän) som generellt sätt har medelhög till hög genomsläpplighet. Inom tätorten finns dagvattenledningar.

Avseende skyfall har analyser med avseende påverkan på kommunens VA-anläggningar i händelse av skyfall (motsvarar 100-årsregn med klimatkoefficient 1,25 och sex timmars varaktighet) gjorts. Analyserna visar att ingen av VA-anläggningarna har en hög risk att påverkas negativt vid skyfall.

Föroreningar i mark och vatten

Inom eller i direkt anslutning till planområdet föreligger ingen föroreningsproblematik.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

I närområdet finns ingen källa för omgivningsbuller som bedöms påverka planområdet i den grad att riktvärdens överskrids. Cirka 80 meter från planområdet löper Skolgatan i nordsydlig riktning. Vägen har en uppmätt årsdygnsmedeltrafik på cirka 1200 fordon per körbana. Hastighetsgränsen är reglerad till 50 km/h och till 30 km/h förbi skolområdet.

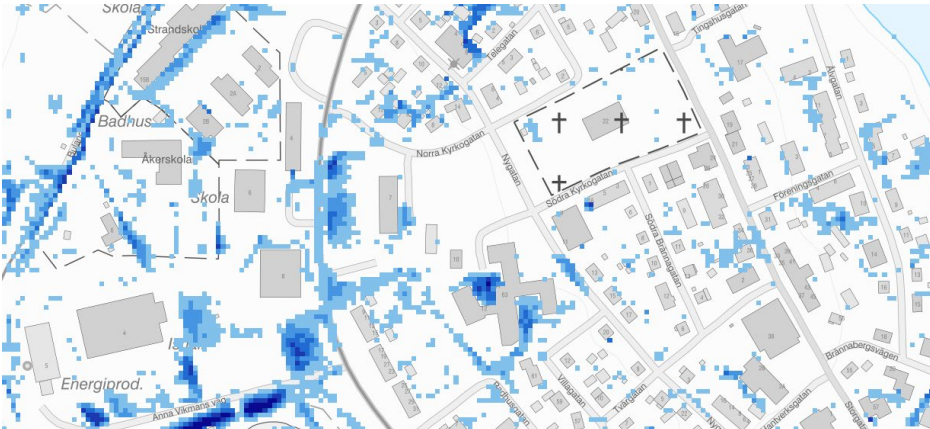
Väster om planområdet inom fastighet Grelsbyn 3:24 har Länstrafiken kontor samt uppställningsplats för bussar. Inom ytan finns plats för cirka 8 bussar samt ett hållplatsläge för buss. Kollektivtrafiken genom tätorten samt bussarnas uppställningsplatser bedöms inte vara av den omfattning att de genererar trafikbuller över godkända bullernivåer.

Risk för olyckor

Det bedöms inte föreligga någon risk för olyckor kopplade till farligt gods eller riskfyllda verksamheter inom eller i närheten av planområdet.

Risk för översvämning

Inom planområdet finns inga utpekade ytor som i dagsläget eller i framtiden bedöms besitta någon översvämningsproblematik till följd av skyfall. I närområdet finns flera lågpunkter, främst väster och söder om planområdet.



Karta. Kartan visar ytor med befintliga och framtida översvämningsproblematik vid ett 100-årsregn. Karta: Länsstyrelsen.

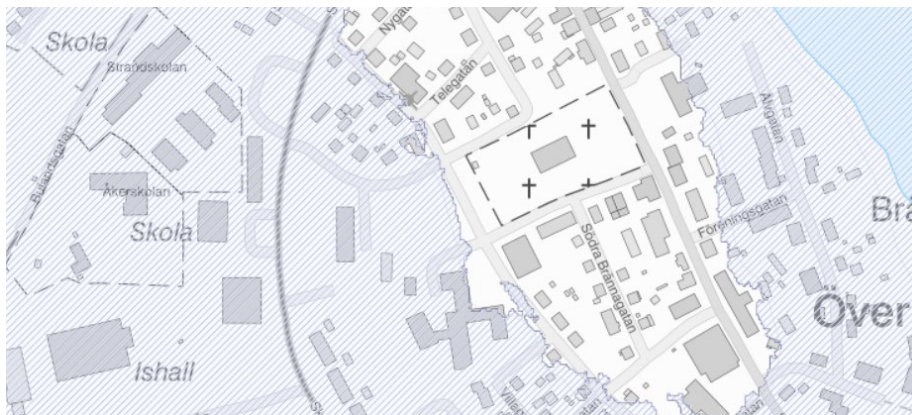
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har gjort en översvämningskartering över Kalixälven, vilken visar att ett 100 årsflöde från Kalixälven inte direkt påverkar planområdet.



Karta. Kartan visar blå ytor vilka påverkas vid 100 årsflöde. Karta: MSB.



I händelse av beräknat högsta flöde skulle marken inom planområdet läggas under vatten.



Karta. Beräknat högsta flöde inom Överkalix tätort. Karta: MSB.

Risk för ras, skred och erosion

Det bedöms inte föreligga någon risk för ras och skred inom planområdet.

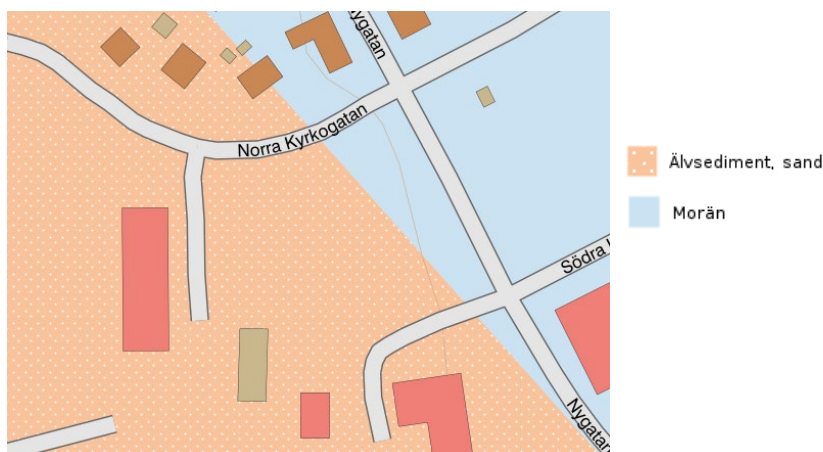
Risk för radon

Inom planområdet återfinns relativt låga halter av gammastrålning från uran. I kommunen har förhöjda radonhalter påträffats i bergborrade dricksvattenbrunnar samt i inomhusluften i vissa bostadshus. Risken för förhöjda radonhalter bör tas med som en aspekt att beakta vid fortsatt planering.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken utgörs av älvsediment i form av sand med inslag av morän i den östra delen av planområdet.



Bilden visar jordarter inom planområdet. Karta: SGU.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger inom avrinningsområde för ytvatten till närliggande Kalixälven.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar identifierade inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Kulturmiljö och det kyrkliga kulturarvet

Planområdet angränsar till Bränna kyrkby som är utpekad i Norrbottens kulturmiljöprogram. Bränna har varit kyrkby och sockencentrum sedan 1600-talets mitt. Centrum består av en blandning mellan nytt och gammalt då kyrkbyn med tiden vuxit samman med närliggande byar. Merparten av nyttillkommen bebyggelse har en småstadsmässig karaktär med sin låga skala och träfasader i ljusa färger.

Planområdet ligger intill Överkalix kyrka från år 1943. Den ersatte en tidigare nedbrunnen 1800-talskyrka. Det är en långhuskyrka med smalare kor och kraftigt torn över vapenhuset i östlig riktning mot Storgatan, bort från planområdet. Tegelväggarna är putsade i vitt utvändigt och hela kyrkan består av koppartak. Långhusets tak har två takfall.



Kyrkan är synlig från flera olika platser i tätorten. Kyrkan och dess tillhörande kyrkogård som breder ut sig i alla väderstreck är skyddade enligt kulturmiljölagen.



Foto. Överkalix kyrka sedd från Storgatan. Bild: Google Maps.

FYSISK MILJÖ

Befintlig bebyggelse

Planområdet är till stora delar obebyggt, men innefattade vid påbörjat planarbete två byggnader i sin helhet, samt delar av en tredje byggnad. Två av dessa byggnader håller vid tiden för granskning på att rivas.

Längst i väst står ett parkeringsgarage med plats för fyra fordon och är byggt i en våning med sadeltak. Garaget går att nås både från parkeringen som ansluter till Norra kyrkogatan och från den delen av Södra kyrkogatan som ligger inom planområdet.



Bild. Garage i planområdets sydvästra del. Bild: Google Maps.



Strax öster om garaget står en samlingslokal i en våning. Byggnaden håller för nuvarande på att rivas.



Befintlig samlingslokal innan påbörjad rivning. Bild: Google Maps.

I söder angränsar planområdet till ett äldreboende vars verksamhet planeras flyttas till fastigheten inom planområdet. Norra delen av byggnad för befintligt äldreboende ligger inom planområde och håller för nuvarande på att rivas.



Bild. Byggnad för befintligt äldreboendes norra del innan påbörjad rivning. Bild: Google Maps.



Stadsbild

Planområdet ligger i Bränna, centralt i Överkalix tätort. Bebyggelsen runt planområdet är generellt sett låg i en till tre våningar och ligger inom ett relativt flackt område vilket gör att det finns många siktstråk inom tätorten.

Öster om planområdet ligger Överkalix kyrka med tillhörande kyrkogård. Kyrkans huvudentré är vänd österut mot Storgatan. Söder om kyrkan ligger den tillhörande församlingslokalen. Cirka 180 meter österut från planområdet löper Storgatan i nordsydlig riktning. Gatan är tätortens mest handels- och centrumtäta med både kommersiell och offentlig service. Bebyggelsen längs gatan utgörs främst av solitära byggnader i två till tre våningar. Norr om planområdet ligger ett bostadsområde i form av friliggande villor i en till två våningar. Inom villaområdet finns visst inslag av centrum och flerbostadshus. Direkt väster om planområdet ligger Länstrafikens Norrbottens kontor i två våningar invid uppställningsplats och hållplatsläge för bussar. På andra sidan Skolgatan cirka 100 meter från planområdet ligger samlingslokaler, skola och förskola. Söder om dessa finns idrottsplaner och grönområden. Direkt söder om planområdet ligger befintligt äldreboende i tre våningar. Bortom dessa breder sig ett villa- och radhusområde ut.

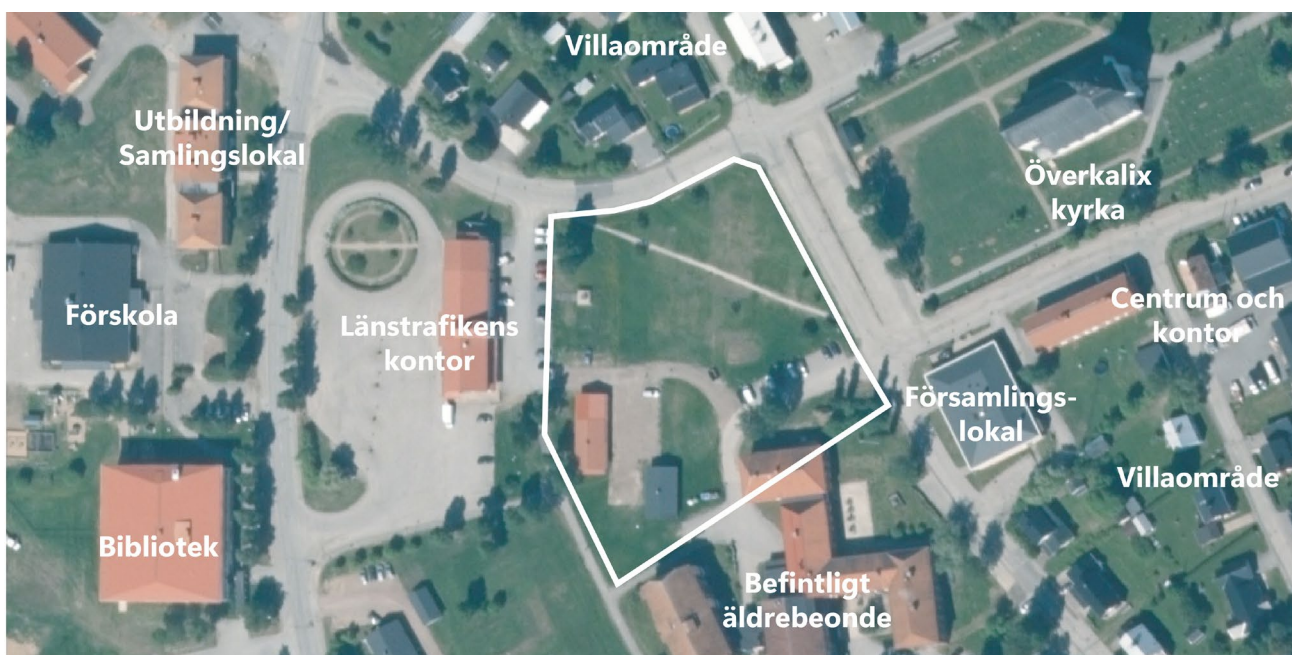


Foto. Planområdet med omgivande tätort. Ortofoto taget innan påbörjad rivning av byggnader inom planområdet. Karta: Lantmäteriet Min karta.



Sol- och skuggförhållanden

Solljusförhållandena är goda inom planområdet.

Grönstruktur

Planområdet utgörs av en gräsyta. Inom fastigheten står ett antal träd. Trädbeståndet utgörs av björk och pelarasp/poppel. Växtligheten underhålls kontinuerligt och bedöms inte inrymma några betydande miljövärden. Tätortens privata och allmänna grönytor utgörs av gräsmattor av liknande karaktär.

Topografi

Planområdets höjd varierat mellan 43 meter över havet i väster till 46 meter över havet i öster vilket blir en skillnad på cirka 3 meter.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Barnperspektiv

Gräsytan inom planområdet utgör en plats för barn och ungdomar att röra sig fritt från bilvägar. Det finns öppna ytor för lek och rörelse. Dock är gräsytan idag inom planlagd kvartersmark och utgörs inte av allmän platsmark. Närmsta likartade område som är allmänt tillgänglig ligger i anslutning till förskola och skola cirka 120 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet bedöms i dagsläget vara god. Det löper en upptrampad gångväg tvärs genom planområdet från nordväst till sydöst. Längsmed planområdets norra och östra sida mot Norra kyrkogatan respektive Nygatan finns trottoarer anlagda. Dessa trottoarer är i behov av upprustning utifrån en tillgänglighetssynpunkt.

Trygghet

Planområdet ligger i centrala Överkalix i närheten till förskola och skola, bostäder och andra verksamheter som skapar liv och rörelse i omgivningen. Planområdet är öppet och synligt för omgivningen och tryggheten bedöms som tillfredsställande.

Mötesplatser

Planområdet används idag som en passage till andra platser i närområdet men kan även användas som en informell mötesplats. Gräsytan kan användas för lek och rekreation.



Rekreation

Planområdet utgörs idag av en gräsyta som kan användas för lek och rekreation.

SERVICE

Planområdet ligger centralt i tätorten med närhet till både offentlig och kommersiell service. Förskola och skola ligger på cirka 120 meters avstånd. Storgatan med livsmedelsbutiker och annan handel ligger cirka 160 meter från planområdet.

TRAFIK

Gatunät och biltrafik

Planområdet angränsar till två lokala gator: Norra kyrkogatan samt Nygatan. Inom planområdet löper en del av Södra kyrkogatan som leder in till entré och varuintag för befintligt äldreboende.

Gång-, cykel och mopedtrafik

Planområdet går att nå genom trottoarer i det kommunala gång- och cykelvägnätet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger inom 100 meter från planområdet i västlig riktning längsmed Skolgatan. Hållplatsen trafikeras med flera lokala och regionala busslinjer.

TEKNIK

Vatten och avlopp

Inom tätorten finns ledningsnät för vatten och avlopp.

Brandvatten

Inom planområdet finns det två brandposter.



El

El finns i dagsläget dragen till garage och samlingslokal. Elledningar för tätorten finns dragna under vägar i anslutning till planområdet. Markkabel för el finns i västra delen av planområdet inom området för ö₂. Denna kan behöva flyttas i framtiden i samband med förändrad markanvändning väster om planområdet. Vid byggnation av komplementbyggnad ska kabelutsättning göras via Ledningskollen för exakt placering av kabeln.

Värme

Fjärrvärmeledningar för tätorten finns dragna under vägar i anslutning till planområdet. De ledningar som finns för fjärrvärme inom planområdet kommer i samband med genomförande av detaljplanen flyttas.

Fiber

I dagsläget finns fiber nedgrävd inom planområdets centrala delar och längsmed planområdets södra och östra del.



KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

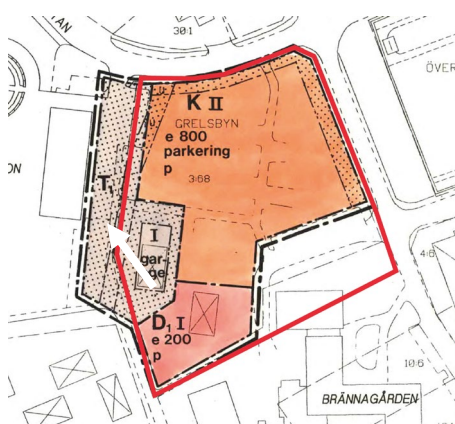
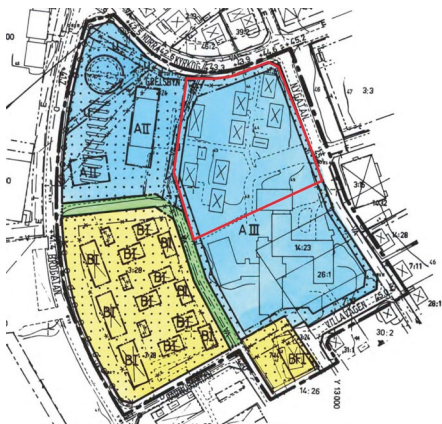
FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSÄTTIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Bränna 16:1	Frånträder 1330 kvm kvartersmark "BV" till Grelsbyn 36:8	Förrättningskostnad betalas av kommunen	Ingen ersättning utgår
Grelsbyn 36:8	Frånträder 153 kvm kvartersmark "BV" till Bränna 16:1	Förrättningskostnad betalas av kommunen	Ingen ersättning utgår

Tabell 1 Konsekvenser för fastigheter och rättigheter.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Vid lagakraftvunnen detaljplan upphör befintliga detaljplaner att gälla inom de delar som omfattas av planområdet för den nya detaljplanen (se rödmarkerade områden i plankartorna nedan). Den del av gällande detaljplan som inte omfattas är fortsatt gällande, se vita pilens riktning. Avseende detaljplan för Del av Grelsbyn 3:46, 3:24 är enbart mark planlagd som bussterminal väster om planområdet kvar. Denna del planeras att i framtiden innefattas i detaljplanarbete kring utveckling väster om planområdet.

För stadsplanen har gällande detaljplan för del av Grelsbyn 3:46, 3:24 redan ersatt delar av den vid laga kraft. I planområdet sydöstra hörn ersätter planförslaget gällande stadsplan.



Plankartor. Ändring och utvidgning av stadsplan samt upphävande av byggnadsplan för Överkalix kyrkoby samt Detaljplan för del av Grelsbyn 3:46, 3:24. Planrådets ungefärliga placering i förhållande till befintliga detaljplaner markeras med röd linje.



RIKSINTRESSEN

Yrkesfiske

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för yrkesfiske och dess kärnvärden då den ligger inom nuvarande tätort och lokaliserat på ett säkert avstånd från älvfåran.

Naturvård

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för naturvård och dess kärnvärden då den ligger inom nuvarande tätort.

Friluftsliv

Då planförslaget ligger inom Överkalix tätort bedöms riksintresset för friluftsliv Kalix-Kaitum älvdal och dess kärnvärden inte påverkas.

Kulturmiljövård

Ett genomförande av planförslaget bedöms innebära en mindre påverkan på kulturmiljön men inte så betydande att riksintresset riskerar att påtagligt skadas. I gällande detaljplan tillåts bebyggelse i två våningar men byggnaders höjd preciseras inte. Ett genomförande enligt planförslaget kan antas innebära en högre byggnad än vad som vanligtvis byggs vid två våningar. Tillåten bebyggelse enligt planförslaget innebär generellt en högre byggnadshöjd i jämförelse med stora delar av tätorten. Dock förekommer relativt hög bebyggelse på vissa platser. Markförhållandena lämpar sig väl för att skapa en suterränglösning eftersom det finns höjdskillnader att ha i beaktning under projektering och byggnation.

Detta har en direkt inverkan på den upplevda byggnadshöjden samtidigt som ytan kan nyttjas maximalt för att uppnå detaljplanens syfte. Övriga bestämmelser kopplade till byggrätt såsom takvinkel och begränsnings av markens nyttjande har anpassats för att Överkalix centralbygds kulturmiljövärden fortsatt ska kunna utläsas och värnas om vid ett genomförande.

Totalförsvar

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då det ligger inom nuvarande tätort och begränsas i höjd.



HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet bedöms inte omfattas av någon av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant intresse beläget utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Vid ett genomförande av detaljplanen tillåts vård och bostäder inom planområdet. Den närliggande uppställningsplatsen för bussar planeras för nuvarande om så att bussarna som använder ytan koncentreras till ett område längre norrut inom berörd fastighet. Mellan denna yta och planområdet ligger Länstrafikens kontorsbyggnad vars volym skapar ett skydd tillika buffertzon mellan körytorna och föreslagen bebyggelse.

Inom planområdet planeras i första hand ett SÄBO. Det genererar ett annat typ av trafikflöde till planområdet än vad ett genomförande av kontor enligt gällande detaljplan gör. Enligt föreslagen ritning kommer en varutransportmottagning anläggas i planområdets nordöstra del.

Handikapparkeringar kommer finnas i samband med entrén till SÄBO. Personalparkering anläggs cirka 100 meter sydväst om planområdet. Den totala fordonspåverkan på luftkvaliteten bedöms som begränsad.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området till den grad att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Vatten

Marken utgörs av jordarter (sand och morän) som generellt sätt har medelhög till hög genomsläpplighet. Inom tätorten finns dagvattenledningar. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka vattnet i området till den grad att miljökvalitetsnormerna överskrids.

NATUR

Ett genomförande av planförslaget innebär att den gräsyta som finns inom planområdet tas i anspråk. Då gräsytan inte bedömts innefatta värdefull natur eller att grönytan är en del av en större grönstruktur bedöms påverkan på naturen som liten. Träd i sydöst och nordväst kommer med stor sannolikt inte bevaras vid ett genomförande av planen. Vid ett genomförande enligt planerat SÄBO föreslås nya träd planteras på fastigheten.



MILJÖ

Miljöbedömning

I undersökning av betydande miljöpåverkan har den samlade bedömningen gjorts att det inte finns någon omfattande problematik gällande platsens förutsättningar eller vid en framtida exploatering.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Exploateringen kan bedömas som lik den som i gällande detaljplaner tillåts. Marken bedöms utifrån sitt nuvarande skick inte ha ett betydande värde utifrån någon av de utvärderingsgrunderna som miljöbedömningen undersöker.

Länsstyrelsen har i ett undersökningssamråd från den 23 oktober 2024 angett att de instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Dagvatten

Vid ett genomförande av planen ämnar dagvatten inom planområdet kunna infiltreras inom kvartersmark och ledas vidare till det kommunala dagvattensystemet. I genomförandet ska tomtanläggningar i form av växter, träd och buskar prioriteras, liksom permeabel markbeläggning för omhändertagande av tillfälligt höga dagvattenmängder. Detta säkerställs genom egenskapsbestämmelser för utförande som reglerar att minst 40% av marken ska vara genomsläpplig respektive ovan nämnda anläggningar.

Föroreningar i mark och vatten

Inga indikationer på att marken är förorenad finns inom planområdet. Föreslagen användning innefattar inte känslig användning som riskerar att förorena marken.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

Vid ett genomförande av detaljplanen tillåts vård samt bostad. Cirka 50 meter väster om planområdet ligger Länsstrafikens kontor med tillförande busshållplats samt uppställningsplats för bussar. Kontorsbyggnaden är uppförd i två våningar och agerar bullerskyddande från uppställningsplatsen som planeras anläggas om med infart till området längre norrut.

Det planerade SÄBOt genererar ett annat typ av trafikflöde till planområdet än vad kontor som medges i gällande detaljplan gör. Enligt föreslagen ritning kommer en varutransportmottagning anläggas i planområdets nordöstra del. Handikapparkeringar kommer finnas i samband med entrén



till SÄBO. Personalparkering anläggs cirka 100 meter sydväst om planområdet. Den totala fordonspåverkan på luftkvaliteten bedöms som begränsad.

Föreslagen användning inom planområdet bedöms inte påverkas av omgivningsbuller som överskrider tillåtna riktvärden. Vid genomförande av detaljplanen kan uteplatser och gemensamma samlingsytor med fördel förläggas riktade bort från både Länstrafikens fastighet och SÄBOs planerade lastzon i nordväst.

Olyckor

Det bedöms inte föreligga någon risk för olyckor kopplade till farligt gods eller riskfyllda verksamheter inom eller i närheten av planområdet vid ett genomförande av planen.

Översvämning

Skyfall

Inom planområdet kommer delar av de ytor som idag är gräsbevuxna hårdgöras. Möjligheten för infiltration kommer därmed minska och flödet kan öka till närliggande områden.

Markförutsättningarna med sandiga marker gör att möjligheterna till infiltration är goda. Det kommer även finnas kvar gröna ytor som kan hjälpa till att hantera skyfallet inom fastigheten.

Kalixälven

Planområdet riskerar inte att översvämmas vid ett 200-årsflöde, men vid ett beräknat högsta flöde (10 000-årsflöde) enligt MSB:s översvämningskartering. Sannolikheten för att ett beräknat högsta flöde kommer ske är liten. Då planerat SÄBO utgör en samhällsviktig service bör fastigheten kunna hantera ett beräknat högsta flöde utan att verksamheten störs. I genomförandet ska tomtanläggningar i form av växter, träd och buskar prioriteras, liksom permeabel markbeläggning för omhändertagande av tillfälligt höga dagvattenmängder. Detta säkerställs genom egenskapsbestämmelser för utförande som reglerar att minst 40% av marken ska vara genomsläpplig respektive ovan nämnda anläggningar.

Inom fastigheten planeras en reservkraftstation för att kunna hålla i gång verksamheten vid störningar. Överkalix kommun har även gjort åtgärder i VA-nätet och planerar att göra ytterligare åtgärder för att VA-nätet ska kunna hantera översvämningar. I byggnaden ska ett storkök finnas. Omlokaliseringen av storköket från dess nuvarande läge innebär att storkökets direkta påverkan av eventuell påtaglig översvämning minskar. Höjdsättning för byggnader och anslutningen till området bör utföras så att det inte skadar byggnaderna eller påverkar framkomligheten till fastigheten.



Risk för ras, skred och erosion

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka risken för ras och skred inom planområdet.

Utrymning

Vid händelse av brand ställer BBR normalt krav på att bostäder och lokaler ska utformas med två utrymningsvägar. Detta kan t.ex. ske via två trapphus. I vissa fall kan ett trapphus tillåtas men då med extra utrymningsvägar med räddningstjänstens stegutrustning alternativt att trapphuset är uppfört med särskilt brandskydd (klass Tr1 eller Tr2).

Räddningstjänstens stegutrustning har kapacitet till utrymning upp till tre våningar eller en högsta fönsterhöjd på 11 meter. Eftersom detaljplanen tillåter vård och i första hand ett SÄBO bör brandskyddet följa angivna krav. Utrymning via räddningstjänstens stegar kan medföra stora svårigheter för äldre och funktionsnedsatta personer.

Byggnationen planeras uppföras med sprinklersystem och byggnaden bör uppföras med Tr1-/Tr2-trapphus om två trapphus inte uppförs.

Byggrätten går att nå från tre väderstäck genom befintligt vägnät.

Av de två brandposter som finns inom planområdet kommer en kvarstå och en få ny placering.

KULTURMILJÖ

Kulturmiljö och det kyrkliga kulturarvet

Vid ett genomförande av planförslaget kommer fastigheten bebyggas med en cirka 18 meter hög byggnad upp tillnock. Huvudbyggnaden inom planområdet kommer delvis skymma sikten mot kyrkan västerifrån längs Skolgatan och siktlinjer västerifrån kommer därför påverkas.

Egenskapsbestämmelse som begränsar hur nära bebyggelse får anläggas från vägar norr och öster om planområdet till 4 meter bidrar till säkerställandet av en rymlig gatustruktur med siktlinjer mot kyrkan. Tåtorten är flackt belägen sett till omkringliggande topografi i älvdalen och det kommer fortsatt finnas många siktlinjer mot kyrkan. Kyrktornet uppskattas fortsatt kunna användas för att navigera inom centralorten. Övrig bebyggelse som kopplas till Bränna kyrkbys kulturmiljö bedöms inte påverkas. Sammantaget bedöms ett genomförande av planförslaget innebära en mindre påverkan på kulturmiljön men inte så betydande att kulturmiljön riskerar att påtagligt skadas.



FYSISK MILJÖ

Befintlig bebyggelse

Vid ett genomförande av planen kommer befintligt garage rivas och byggas på närliggande fastighet utanför planområdet där byggrätt finns säkerställd. Samlingslokal och den delen av det befintliga äldreboendet som ligger inom planområdet är för nuvarande under rivning.

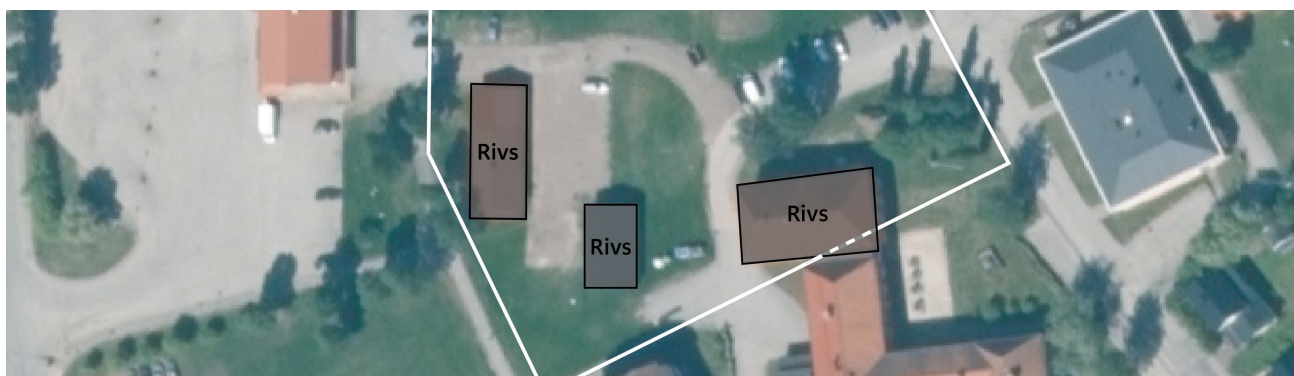


Bild. Befintlig bebyggelse som rivs. Bild: Lantmäteriet Min karta.



Bild. Befintligt äldreboende med del som rivs markerad. Bild: Google Maps.

Stadsbild

Planförslaget innebär att en byggnad med en byggnadskropp som kan täcka cirka 38% av fastighetsarean. Högsta nockhöjd tillåts uppgå till 60,5 meter över angivet nollplan. Marknivån varierar mellan cirka 43–46 meter över angivet nollplan vilket motsvarar en nockhöjd på mellan cirka 14,5–17,5 meter. Minsta takvinkel regleras till 15 grader vilket innebär att ett sluttande tak måste uppföras och att byggrätten inte kan nyttjas likadant på alla våningar upp till nock. Sadeltak eller valmat tak är vanligast förekommande i närområdet. Ett sluttande tak innebär även att



byggnadsvolymen upplevs mindre än vid ett platt tak. Möjligheten att se bakom byggnaden mot kyrkan ökar vid sluttande tak.

Planförslaget har anpassats till kringliggande bebyggelse i tätorten. Bestämmelser kopplade till begränsning av markens utnyttjande innebär att huvudbyggnad inte kan byggas ihop med byggnader på kringliggande fastigheter. Även egenskapsbestämmelsen vilken säkerställer andel genomsläpplig mark reglerar möjligheten att bebygga fastigheten. Området kring planområdet upplevs luftigt med bebyggelse indragen från lokalgatorna. Ovan nämnda bestämmelser innebär att området vid ett genomförande av detaljplanen fortsatt kan upplevas luftigt från de allmänna gatorna.

Planområdet tillåter en nockhöjd som möjliggör cirka en våning högre än de högsta byggnaderna i det direkta närområdet uppnår vilket påverkar stadsbilden. Överkalix kyrka är fortsatt synlig från delar av Skolgatan men sikten begränsas söder om Länstrafikens fastighet.

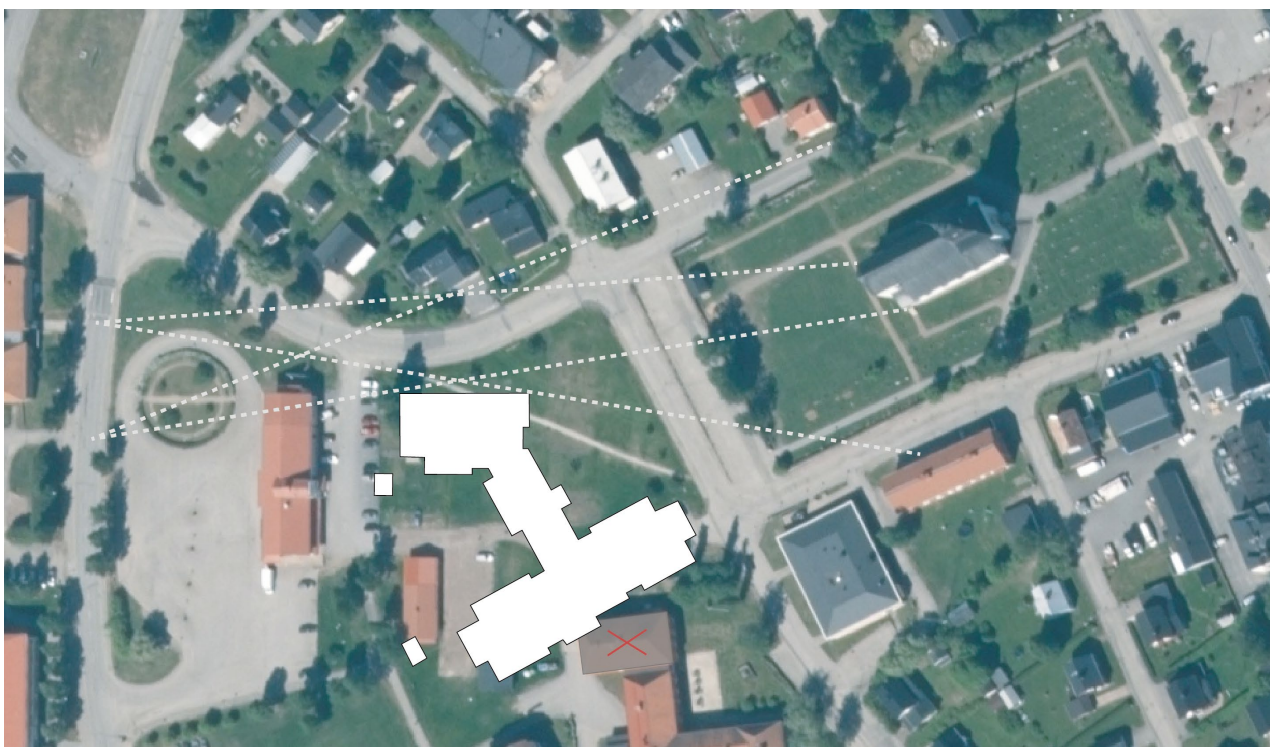


Bild. Siktlinjer från Skolgatan mot Överkalix kyrka vid genomförande av planerat SÄBO. Bild: Lantmäteriet Min karta.



Kyrktornet som bidrar till stadsbilden och orienterbarheten inom tätorten förblir fortsatt synlig från Skolgatan även vid ett genomförande enligt detaljplanen även om kyrkbyggnadens lägre delar skymms av tillkommande bebyggelse.



VY 1



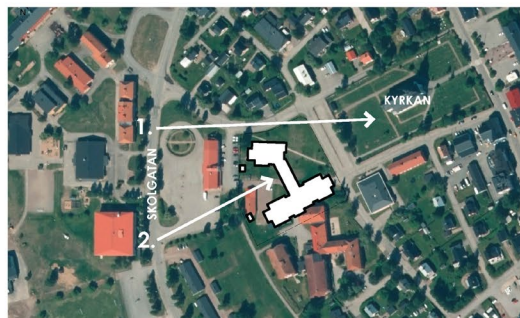
VY 2



VY 1 NULÄGE



VY 2 NULÄGE



SATTFIITKARTA

Bild. Vyer mot planområdet vid ett genomförande av planerat SÄBO. Bild: a och d arkitektkontor.

Etablerad gatustruktur kommer inte påverkas av planförslaget som enbart omfattas av redan planlagd kvartersmark. Den västra delen av Södra Kyrkogatan, en lokalgata som leder till befintligt äldreboendes entré, ses inte som en del av den allmänna gatustrukturen.

Sol- och skuggförhållanden

Tillkommande bebyggelse enligt planförslaget bedöms inte påverka sol- och skuggförhållanden för kringliggande bebyggelse till den grad att den utgör en olägenhet för grannar.



SOCIALA KONSEKVENSER

Barnperspektiv

Planförslaget tillåter bostäder och vård inom planområdet. Det innebär att fler bostäder kan byggas inom tätorten vilket innebär att fler familjer kan flytta till tätorten. Närheten till förskola och skola väster om planområdet gör att fler barn och ungdomar kan röra sig i området mellan eventuell bostad och skola.

Området är planlagd som kvartersmark och den grönyta som idag finns och kan nyttjas av allmänhet kan försvinna eller få en annan karaktär som inte blir tillgängligt på samma vis för barn och ungdomar i området. GC-väg som ligger utanför planområdet invid planområdets västra gräns kommer fortsatt finnas tillgänglig. En ny GC-väg planeras byggas söder om planområdet vilken erbjuder en tidseffektiv gång- och cykelväg mellan centrum och resecentrum.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet bedöms vid ett genomförande av planförslaget fortsatt vara god. Vid ett genomförande av planen kan befintliga trottoarer längsmed Norra Kyrkogatan och Nygatan med fördel rustas upp för ökad tillgänglighet för fler.

Trygghet

Planområdet ligger i centrala Överkalix i närheten till förskola och skola, bostäder och andra verksamheter som skapar liv och rörelse i omgivningen. Ett genomförande av planen innebär att fler nyttjar platsen och rör sig i området.

Mötesplatser

Den grönska som kan användas för lek och rekreation och som en informell mötesplats kommer vid ett genomförande av planen försvinna. Fler mötesplatser bedöms finnas i närheten av planområdet, både i öster där tätortens centrala delar med kommersiell och offentlig service ligger samt i väster där bland annat skola och förskola ligger. Ett i tätorten centralt beläget SÄBO innebär att fler äldre får tillgång till mötesplatser inom promenadavstånd. Beroende på vilken användning som tillämpas kan mötesplatser av mer eller mindre formell karaktär uppkomma inom planområdet.

Rekreation

Planförslaget innebär att en fastighet som idag utgörs av en grönska som allmänheten har tillgång till att använda tas i anspråk. Tillgången till liknande grönskor anses vara god i tätorten. Liknande ytor finns exempelvis runt skolområdet cirka 150 meter bort.



TRAFIK

Motortrafik

Planen förväntas bidra med en mindre ökning av trafik i området. Konsekvenserna på trafikmiljön bedöms vara liten, då tillkommande trafik främst utgörs av godstrafik i form av leveranser till för SÄBOt planerad lastzon i nordväst och trafikrörelser från kommunens egna fordon. Biltrafik som genereras av förslaget kommer delvis spridas till resten av tätorten då parkeringsbehoven täcks av redan existerande parkeringsplatser runt om i tätorten. Personalparkering till planerat SÄBO hänvisas i första hand till befintlig parkeringsyta sydväst om planområdet.

Trygghetsboende lokaliserat söder om planområdet i samma byggnad som befintligt äldreboende planeras finnas kvar. Den kommer kunna nås från tillkommande väg som kommer löpa utanför planområdet längsmed planområdets södra gräns.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik förväntas inte påverkas av förslaget. Det kommer byggas en gång och cykelväg utanför planområdet i söder.

Parkering

Vid ett genomförande av planförslaget planeras kringliggande parkeringsytor kunna användas för boende, arbetande och besökare inom planområdet. Det innebär att befintliga parkeringsplatser kommer få ett högre tryck. Utifrån dagens användning av befintliga parkeringsplatser bedöms behovet av parkeringsplatser kunna täckas av befintliga parkeringar. Tillgänglighets- och handikappanpassad parkering kan anordnas inom fastigheten.

Cykelparkering kan anläggas inom planområdet.



MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av framtidsenhetens samhällsplanerare i samarbete med Tekniska enheten samt representanter från andra enheter och förvaltningar hos Överkalix kommun. Tengbom AB genom Anton Agnefeldt, Joanna Hagstedt och Emmy Linder har bistått kommunen i framtagandet av handlingarna.

FRAMTIDSENHETEN

Jessica Wennberg
Framtidschef

Martina Tamrell
Samhällsplanerare

TEKNISKA ENHETEN

Bo-Göran Sahlström
Teknisk chef