



**Akt nr:**  
**25 - P05 / 158**

\*AU\$25-P05/158\*

Upprättade år 2005	Ärendenummer BD051167
Ärende Detaljplan för Kalix nya centrum.	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

.../..... band

...29..... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

.../..... andra kartor *Ps*

**25-P2005/158**

# DETALJPLAN FÖR KALIX NYA CENTRUM

Kalix kommun  
Norrbottens län

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

- Planprogram
- Plankarta med bestämmelser. Denna handling blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

#### Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra att Kalix nya centrum utvecklas till en attraktiv handels- och mötesplats. Kalix centrum har under den senaste 10-årsperioden haft en svag utveckling inom handeln, främst när det gäller sällanköpsvaror. Målsättningen är att skapa en ny mötesplats, i ett mer koncentrerat centrum. Kalix nya centrum skall bli mer attraktivt för både kunder och affärsinnehavare.

Nuvarande Chalis kompletteras med mindre butikslokaler, restauranger, café och lokaler för Apotek samt Systembolaget. Butikerna grupperar sig vid ett utomhustorg som tillskapas på nuvarande Chalisparkeringen. Ett inbyggt torg/inomhusstråk skapas centralt mellan butikerna. Parkeringsplatser planeras anläggas på flera platser i anslutning till Chalis och i källarplan under nuvarande Chalis.

Strandängarna är en viktig resurs för centrum. Strandängarna kan utnyttjas för olika evenemang som stöd till centrumhandeln. Idag finns en gångtunnel under E4 söder om ICA.

Möjligheterna att tas ner till Strandängarna kommer att förbättras i framtiden genom en ny nerfart och eventuellt en ny gångbro anordnas över E4. Dessa projekt tas inte med i denna planläggning utan det för anstå till dess att projektet aktualiseras.

## **FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN**

Planområdet påverkar riksväg E4 som utgör riksintresse enligt 3 kapitlet miljöbalken. I planförslaget redovisas parkeringsplatser och körytor som inkräktar på nuvarande E4:s vägområde enligt gällande plan. Vägverket har i en förstudie redovisat en lösning som innebär vägbredden på nuvarande E4 föreslås minskas mellan korsningarna E4-Köpmannagatan och E4- Nygatan. En avsmalning av E4 frigör utrymme mellan nuvarande Parallellgatan och E4. Det ger möjlighet att nyttja en mindre del av det frigjorda markområdet till parkering/körytor för det nya köpcentrals behov. En grönremsa avgränsar E4 från busstorget och de kommunala parkeringsplatserna.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet omfattar handelsområdet omedelbart norr om E4 vid infarten till Kalix centrum. I området ingår livsmedelshallen Chalis City med parkeringar. Planområdet ligger mellan kv Örnen och kv Posthornet i norr och E4 i söder. I väster angränsar planområdet till befintlig livsmedelsbutik och i öster ligger Odd Fellows fastighet Utsikten 4. Busstationen ligger sydost om den planerade centrumbyggnaden.

### **Areal**

Planområdet består av ca 2,5 hektar mark.

### **Markägförhållanden**

Ett kommanditbolag ( Kalix Nya centrum KB) har bildats med Kalix kommun, Stiftelsen Kalixbostäder, Nils Lundholm med bolag samt Rolf Sandlund med bolag som ägare. Kommanditbolaget har förvärvat fastigheten Slaktaren 1, med Chalis köpcentrum. Kalix kommun äger omgivande gatumark och busstationsområdet. Fastigheten Örnen 11 som också ingår i planområdet utgör privatägd mark.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Riksintressen**

Riksväg E 4 ingår i det nationella vägnätet och är av riksintresse ur kommunikationssynpunkt. Kalixälven är riksintresse för friluftsliv och fritidsfiske. Älven utgör också ett natur 2000 område och utgör ett geografiskt riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

### **Översiktliga planer**

En fördjupad översiktsplan är antagen över Kalix centralort. De idéer som nu presenteras för utveckling av Kalix centrum finns inte redovisad i översiktsplanen. Den fördjupade översiktplanen redovisar en rondell vid E4/Nygatan, men den är idag inte aktuell att byggas.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För huvuddelen av markområdet gäller följande detaljplaner :

- ” Förslag till ändring av stadsplan för Kalix Centrum, södra delen, laga kraft 1968-04-19.
- ” Detaljplan för kv Utsikten”, laga kraft 1989-06-26
- ” Kalix centrum, strandområdet, laga kraft 1992-11-09

Planområdet angränsar till följande detaljplaner :

- ” Detaljplan för Kalix Centrum”, laga kraft 1989-06-29
- ” Del av kv Sörå kern, laga kraft 1994-11-24
- ” Del av Kv Posthornet (Posthornet 5 och 6) laga kraft 2003-01-08

### **Program för planområdet**

Ett planprogram har upprättats som en inledande fas i denna planprocess. Planprogrammet har baserat sig på de skisser som tagits fram av Tirsén och Aili Arkitekter. Under arbetets gång har projektet bearbetats. Bland annat har det skisserade bostadstornet utgått. Centrumbyggnaden med parkering, torg, varumottagning, mm har genomgått förändringar men huvudkonceptet med en ombyggnad av Chalis, ett nytt torg vid Strandgatan samt mer affärslokaler runt torget kvarstår oförändrat.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas eftersom projektet inte längre omfattar bostäder.

### **Kommunala beslut**

99-09-21 Kommunstyrelsen beslutar ge plan- och miljönämnden i uppdrag att bilda en arbetsgrupp, dels för att utarbeta ny detaljplan för Kalix centrum och strandängarna, dels för att ta fram avgränsningsområden.

01-04-23 Kommunstyrelsen beslutar enligt arbetsgruppens förslag om första etappen av centrum innebärande förändringar av Nygatan och Strandgatan samt omläggning av vatten/avlopp i strandgatan. Plan- och miljönämnden och tekniska nämnden får samtidigt i uppdrag att i en andra etapp: Fortsätta förändringsarbetet i centrum i enlighet med rådslagsresultatet och inleda de detaljplaneprocesser som behövs. Speciellt skall området runt kvarteret Utsikten prioriteras. Fortsätta omformningen av markområdet på strandängarna och ta fram detaljförslag på utvecklingsmöjligheter. Speciellt skall tänkbara anslutningar till E4:an studeras.

02-04-19 ordnade kommunen ett seminarium om centrumutveckling. Vid mötet tillsattes en provisorisk samverkans grupp. Den fick i uppdrag att ta fram en vision för Kalix Centrum. Visionen redovisades 02-12-12.

03-02-17 kommunstyrelsen beslutar att inrätta en centrumorganisation för att driva det gemensamma arbetet och uppnå visionens övergripande mål.

2004-03-06 Plan- och miljönämnden beslutar att ett detaljplaneprogram skall upprättas med de av Kommanditbolaget Kalix nya Centrum upprättade principskisserna som grund.

2004-12-07 Plan- och miljönämnden godkänner planprogrammet med de principiellt viktiga förändringar som anges i samrådsredogörelsen och beslutar att detaljplaneprocessen kan inledas.

2004-12-23 Kommunfullmäktige beslutar avsätta 20 miljoner i 2005 års investeringsram och 20 miljoner i plan för 2006 för genomförande av etapp 2 av centrumförändringen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur, geoteknik**

Markområdet består idag till största delen av kala asfalterade parkeringsytor. Mindre gräsplanterade restytor finns utspridda över området. Enstaka träd finns i området men de är så få att de knappast bidrar till att förbättra miljön.

Tidigare markundersökningar har visat på besvärliga grundläggningsförhållanden i södra och sydöstra delen av området, särskilt vid busstationen. Vid Nygatans anslutning mot E4 har vägen sjunkit 0,8 meter sedan E4 byggdes. Marken består av lera och svartmocka med relativt stort djup ner till fast botten. Vid nybyggnation i området krävs omfattande grundundersökningar och geotekniska utredningar för att fastställa rätt grundläggningsmetod. Längre norrut närmare Strandgatan är marken stabilare.

### **Risk för höga vattenstånd**

I planprogrammet redovisas Räddningsverkets flödeskartor över sk 100-årsflöden. Enligt detta underlag finns risk att den södra delen av planområdet kan översvämmas vid extrema vattenflöden. E4 har sjunkit 0,8 meter vid Nygatan vilket medför ökad risk. Landhöjningen bidrar samtidigt att riskerna på lång sikt minskar. Översvämningskarteringen är en första översiktlig analys. För att få fram bättre underlag krävs bättre och mer detaljerade beräkningar av vattenstånd och bättre höjddata. Eftersom inga bostäder längre ingår i projektet kan detta anstå till vidare.

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

### **Bebyggelseområden**

Området domineras idag helt av Chalis köpcentrum som uppfördes på 1960-talet som ett varuhus för dåvarande Tempo. Tidigare passerade fjärrtrafiken genom Kalix via nuvarande Köpmannagatan, men när dåvarande riksväg 13, numera E4 byggdes uppstod ett starkt handelstryck mot den nya riksvägen. Under denna tidperiod etablerade Konsum och Tempo varuhus över hela landet. Det forna varuhuset dominerar helt området med sin volym och de stora parkeringsytor i anslutning till byggnaden.

Chalis är idag ett köpcentrum som inrymmer livsmedelshandel, detaljhandel och Systembolaget. Längs Strandgatan finns detaljhandel, banker, restauranger mm. Gatan är väl solbelyst vilken gör att den är attraktiv för restauranger, caféer o. dyl.

Byggnaden skall behållas, men byggas om. I den norra delen av byggnaden föreslås lokaler för mindre butiker. Ett mindre inomhustorg tillskapas öster om byggnaden på nuvarande parkeringsplats. En inomhusgata löper genom byggnaden fram till inomhustorget. Nya butiker kan då etableras längs det kommunikationsstråk som skapas i byggnaden. I öster mot angränsande fastighet ägd av Odd Fellow, föreslås att en ny byggnad uppförs. Denna byggnad avses inrymma butiker och restauranger.

På nuvarande Strandgatan och del av nuvarande kvartersmark föreslås att ett nytt utomhustorg tillskapas. De nya butikslokalerna exponeras både från utomhustorget och från inomhusgata /inomhustorg. Butikerna bör därför bli attraktiva för affärsinnehavare som önskar etablera sig i området.

Planering och byggnadsprogramskedet bedrivs parallellt. Under arbetets gång under planens samrådsskede har projektet bearbetats. Den totala byggnadsytan föreslås krympas för att erhålla bättre ekonomi i projektet. Reduceringen av byggnadsytan föreslås främst ske på inomhustorgets bekostnad eftersom det är en kommunikationsyta som inte är uthyrningsbar och därför ej ger några hyresintäkter. Den stora öppna ljusgården som inomhustorget planerades bli, utgår därför för att få ner köpcentrats investerings- och driftskostnader.

Totalt kommer det nya köpcentrumet preliminärt att innehålla följande lokalytor i befintliga och nybyggda lokaler :

Livsmedelsbutik	2700 kvm
Systembolag	460 kvm
Apotek	250 kvm
<u>Butiker/Caféer</u>	<u>1600 kvm</u>
<b>Summa handel</b>	<b>5010 kvm</b>

Kinarestaurang	240 kvm
Restaurang	220 kvm
<u>Summa restaurang</u>	<u>460 kvm</u>

Övriga ytor  
(bowling mm) 1800 kvm

Det nya köpcentrumet är exponerad från alla håll vilket kräver att de nya fasaderna utformas med stor omsorg.

Norr om torget i korsningen Strandgatan-Postgatan ligger en fastighet som avses att byggas till mot korsningen. Denna utbyggnad blir viktig ur stadsbildssynpunkt och utformningen bör därför ske med största möjliga omsorg.

### Arbetsplatser

Flertalet handelsanställda kommer att arbeta inom området. Det finns idag inga beräkningar över hur många anställda som kommer att arbeta här.

### Friytor

#### Gatunät och trafik

Strandgatan får även fortsättningsvis nyttjas för fordonstrafik. En viktig målsättning med projektet är att skapa goda gåendemiljöer i centrum. I planen redovisas gatan som en GÅRD SGATA vilket innebär att biltrafiken skall ske på fotgängarnas villkor. Gatan plattbeläggs och den utgör därmed en del av torgmiljön

Parallellgatan stängs av för allmän körtrafik väster om Chalis. Parkeringsplatsen och infartsvägen till varumottaget ingår i centrumområdets kvartersmark. Marken nås via infart över angränsande busstorg i öster. Kommunen äger marken och området redovisas som allmänplatsmark i detaljplanen.

En ny GÅRDSGATA planeras mellan Strandgatan och busstationen. Gatan är till för att betjäna varutransporter och att angöra parkeringsplatser. Gatan är inte tänkt som en gata för genomfartstrafik. Endast varutransporter får ha utfart mot busstation. Utfartsförbudet får regleras i lokala trafikföreskrifter.

### Trafikmängder

Kalix kommun har låtit utföra en trafikanalys över centrum med anledning av den förändring av centrum funktionerna som nu utreds.

Enligt den trafikprognos kommer trafiken att öka kraftigt runt kv Posthornet. Kv Posthornet omges av följande gator :

Köpmannagatan, sträckan Torggatan-Postgatan	9000 fordon/dygn ÅDT
Postgatan, sträckan Köpmannag.-Strandgatan	5100 fordon/dygn ÅDT
Strandgatan, sträckan-Postgatan-Torggatan	5500 fordon/dygn ÅDT
Torggatan, sträckan Köpmannagatan-Strandgatan	4000 fordon/dygn ÅDT

Störst trafikökning förväntas ske på Postgatan och Strandgatan vid parkeringen till Kalix Nya Centrum.

### Torg

Ett nytt torg föreslås anläggas vid Strandgatan. Projektet har omarbetats kraftigt under planens samrådsskede vilket har inneburit en mindre torgyta. Torgytan enligt de ursprungliga planerna har främst reducerats genom att den östra delen av planerad byggnad har förskjutit västerut. Det har inneburit att torgets utsträckning i öst-västlig riktning idag är väsentligt mindre än vad som redovisades i planens samrådshandlingar.

### Parkering

I kommunens fördjupade översiktsplan anges parkeringsbehovet per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta per funktion uppdelade på boende/arbetande och besökare enligt följande :

Handel Dagligvaror	6+40=46
Restaurang	13+67=80

Projektet innehåller totalt ca 5000 kvm för handel, exklusive innetorg och kommunikationsytor. Enligt kommunens parkeringsnorm krävs 46 p-platser på 1000 kvm butiksyta. Behovet för handel uppgår då till  $46/1000 * 5000 = 230$  parkeringsplatser lokalarea och för restauranger uppgår parkeringsbehovet till  $80/1000 * 460 = 37$  parkeringsplatser. Det totala behovet av parkeringsplatser för handel och restauranger uppgår då till 267 parkeringsplatser. Det tillkommer då ett behov av parkeringar för bowlingverksamheten. Eftersom bowlingen bedrivs som intensivast kvällstid då butikerna är stängda kan ett samnyttjande av parkeringar ske mellan handel och bowling.

På området mellan nuvarande Chalis och Sveaskogs lokaler ges byggrätt för ett parkeringsdäck. P-däcket beräknas inrymma ca 104 parkeringsplatser i två plan. Om P-däcket byggs föreslås nerschaktning så att bottenvåningen ligger under omgivande mark. Om parkeringar istället ordnas i markplanet kan 56 p-platser inrymmas.

På Strandgatan i den del som i planen redovisas som GÅRDSGATA inryms 18 p-platser. Den västra parkeringen inrymmer ca 36 st nya p-platser exklusive ICA-parkeringen. Söder om Chalis inryms totalt på kvartermark och busstationen ca 33 parkeringsplatser. En del av dessa parkeringsplatser närmast busstationen utgör Vägverkets resandeparkering och för busstationens övriga behov.

I garage i nuvarande Chalis källarplan inryms 62 parkeringsplatser. Österut vid GÅRDSGATAN som sammanlänkar Strandgatan med busstorget föreslås anläggas ca 15-p-platser. Dessa parkeringsplatser kan lämpligen utgöra parkeringar för de anställda i köpcentrumet. Totalt inryms i området ca 268 parkeringsplatser, att jämföra med ett parkeringsbehov på 267 parkeringsplatser enligt den kommunala parkeringsnormen. Kalix Nya centrum förväntas därmed klara sitt eget parkeringsbehov. Vid veckoslut kan emellertid bristsituationer uppstå,

I planen redovisas utökade byggrätter för kv Örnen 11, som innebär att fastigheten inte klarar sitt eget parkeringsbehov. Fastighetsägaren kan lämpligen teckna avtal med centrumbolaget så att parkeringsplatser för fastighetens behov kan säkerställas på det p-däck som föreslås anläggas i angränsande kvarter. Avtalet måste vara tecknat före bygglovprövningen.

### **Varumottagning**

I programskedet redovisades varumottagningen mot Chalis norra fasad. Alla sidor på byggnaden är väl exponerade. Det finns ingen naturlig baksida till byggnaden som skulle vara särskilt lämplig för angöring av stora lastbilar. Det förefaller dock vara bäst att placera varumottagningen mot byggnadens västra fasad. Ett inbyggt varumottag med genomkörning föreslås.

För Systembolagets vidkommande föreslås att varumottagningen placeras i östra delen av planerad centrumbyggnad. Det förekommer även diskussioner om att placera Systembolagets butik i nuvarande Charlis. Fördelen är att Systembolaget då kan nyttja huvudvarumottaget i väster.

### **Gångtrafik**

Det finns ett flertal viktiga målpunkter i området som entréerna till Kalix Nya Centrum, busstationen och strandängarna som nås via gångtunnel under E4 söder om ICA. För att säkerställa gångtrafiken i området anläggs ett gångstråk i nordsydlig riktning mellan Strandgatan och gångtunneln. Detta gångstråk löper längs köpcentrums västra sida mellan parkeringsplatsen och varuintaget. Gångstråket säkerställs i planen genom att ett x-område, vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Söder om centrumbyggnaden längs fasaden löper också ett gångstråk bort mot busstation. Gångstråket ansluter till den GÅRDSGATA som förbinder Strandgatan med busstationen i nord-sydlig riktning.

### **Tillgänglighet**

Marken och byggnaderna anpassas för rörelsehindrade. Byggnaden förses med hiss. Handikapparkeringar anordnas nära entréerna. Vid kommande detaljprojektering av mark och byggnader presenteras detaljlösningar för hur tillgänglighetsanpassningen skall utföras.

### **Busstorg**

Busstationsbyggnaden med tillhörande fastighet ägs av Wallstensfastigheter och omgivande mark som utgör själva busstationen ägs av kommunen. Busstationen nyttjas av Bussgods, Länstrafiken, kommunens lokaltrafik. Till byggnaden hör också en grillkiosk som idag ligger på kommunens mark och är uppförd på dispens från gällande plan. Busstationen är redovisad som ett trafikområde T-område i planen. Detta område föreslås utvidgas österut så att grillkiosken kan införlivas i området. Planen förutsätter då att en fastighetsreglering sker som innebär att mark tillförs busstationsfastigheten.

### **Störningar**

Biltrafiken kommer att öka i området. Området kommer att bli mer livligt frekventerat både dag och kvällstid. Hastigheten förväntas bli låg eftersom gatunätet inte inbjuder till högre hastigheter i området. Med hänsyn till gatunätets utformning så torde medelhastigheten bli ca 30 km/tim på gatunätet vid centrum. Kalix kommun har utfört en preliminär beräkning av bullret på Postgatan. Den ökning som förväntas ske medför en bullerökning på 2 dBA. Bullernivåerna kan då uppgå till 68 dBA vid skyltad hastighet 50 km/tim. Vid 30 km/tim kommer bullernivåerna att bli lägre. Riktvärdet för buller i befintliga gator mot bostäder är 65 dBA. Inga sovrum är riktade mot Postgatan.

Parkeringsdäcket med sina ramper och biltrafik i lutande plan kan också ge upphov till buller i området. Under byggtiden kommer också störningar att uppkomma.

### **Teknisk försörjning**

Området är anslutet till kommunalt VA-nät. Vatten och avloppsledningsnätet är i huvudsak placerad i omgivande gator. En va-ledning passerar genom kvarteret i nordsydlig riktning mellan Strandgatan och söderut till strandområdet. I planen redovisas marken som ett u-område ledningsområde som inte får bebyggas. Nuvarande ledning tangerar dock byggnadsområdet för köpcentrat och kan måste läggas om närmast Strandgatan. Ledningen bör dock tryggas genom ledningsrätt när marken övergår i privat ägo.

Avfallshantering sker via det planerade inbyggda varuintaget längs Chalis västra fasad. Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet.

### **Miljöbedömning**

Detaljplanens genomförande innebär en förbättring av centrummiljön främst ur gestaltningssynpunkt. Mer träd kommer att kunna planeras i området vilket bidrar till en trivsammare miljö. Projektet kommer också att gynna gångtrafikanterna. Biltrafiken längs Strandgatan får ske på gångtrafikanternas villkor.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planen har utarbetats under ledning av Plan och Miljönämnden där plan och miljöchef David Lanthén haft det övergripande samordningsansvaret. Från kommunens tekniska förvaltning har Kent Gullberg, teknisk chef och Magnus Wiklund, trafikfrågor, medverkat.

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Kalix kommun.

## **REVIDERING**

Efter utställningen har planen reviderats. Revideringen berör huvudsakligen plankartan. Planområdet har förskjutits norrut så att det inte inkräktar på E4. Parkerings och körytorna vid busstationen har fått en minskad bredd. Ett x-område norr om befintlig byggnad har markerats med ett x-område. Smärre gränsjusteringar har införts på plankartan och planens illustration.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå  
Upprättad mars 2005

Reviderad 2005-04-27

*Mats Sandqvist*

Planförfattare:

Mats Sandqvist  
fysisk planerare

*Annelie Vesterlund*

Annelie Vesterlund  
samhällsplanerare

# DETALJPLAN FÖR KALIX NYA CENTRUM

Kalix kommun  
Norrbottens län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### INLEDNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är inte juridisk bindande.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### **Tidplan**

##### Planprocessen

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidplan.

Samråd februari 2005

Godkännande utställning 2005-03-18 Plan och Miljönämnden

Utställning mars-april 2005

Godkännande för antagande 2005-05-03 Plan och Miljönämnden

Antagande 2005-06-13 Kommunfullmäktige

Laga kraft 2005-07-13

Om överklagningar inkommer mot planen förskjuts givetvis tidplanen.

#### Byggande

Byggnadsprojektering bedrivs parallellt med planprocessen. Mark och anläggningsarbeten för gator, torg, va, dagvatten, fjärrvärme, tele-data mm beräknas påbörjas sommaren 2005. Byggproduktionen avses också komma igång sommaren 2005 om planen då har vunnit laga kraft. Byggnationen av centrumbyggnaden kommer troligtvis att etappindelas. Om allt går enligt planerna kommer hela anläggningen att färdigställas i slutet av år 2007.

#### **Genomförandetid**

Enligt Plan och Bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem och längst femton år. Föreliggande detaljplans genomförandetid föreslås bli 10 år. Den medellånga genomförandetiden motiveras med att projektet innehåller en hel del nya butikslokaler som måste hyras ut innan byggnationen kan påbörjas. Tidplanen kan därför inte helt fastställas. Detaljplanen fortsätter dock att gälla även efter genomförandetidens utgång men den kan då lättare ändras av kommunen om ett sådant behov uppkommer.

**Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap**

Ägaren kommanditbolaget Kalix Nya centrum, där Kalix kommun ingår som ägare ansvarar för uppförande av den nya centrumbyggnaden. Kommanditbolaget har ansvar för exploateringen inom det område som i detaljplanen redovisas som kvartersmark medan kommunen ansvarar för detaljplanens allmänna platsmark.

Ägaren till fastigheten Örnen 11 ansvarar för tillbyggnaden inom fastigheten.

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är skyldig att ansvara för anläggande, drift och underhåll av va, lokalgator, torg, parkmark och allmänna parkeringsplatser mm

Huvudmannaskapet ger också kommunen rättigheter och i vissa fall förpliktelser beträffande markförvärv/markinlösen. Kommunen har i egenskap av huvudman för planområdet rätt att förvärva/lösa in mark som är avsedd till allmän plats. (PBL 6 kap 17 §)

Fastighetsägare vars mark redovisas som allmän plats i planen, kan begära kommunal inlösen. (PBL 14 kap 1 §).

**Genomförandeavtal**

Ett genomförandeavtal bör upprättas mellan exploatören, Kalix Nya Centrum och kommunen. I avtalet kan frågor om marköverlåtelse, kostnadsfördelning, utbyggnadsordning mm regleras. Upprättat genomförandeavtal bör föreläggas kommunfullmäktige för godkännande samtidigt som detaljplanen förs fram till antagande.

**Parkeringsavtal**

Planen medger utökade byggrätter för fastigheten Örnen 11. Fastigheten klarar inte att täcka det parkeringsbehov som uppkommer på egen fastighet. För att klara parkeringsbehovet skall ett avtal upprättas mellan Kalix Nya Centrum AB och fastigheten Örnen 11 som ger tillgång till kundparkeringar på det parkeringsdäck som avses att uppföras.

**Ansvariga myndigheter**

Gator och övriga allmänna platser byggs ut av kommunens tekniska förvaltning på uppdrag av kommunstyrelsen. Bygglov söks hos Plan och Miljönämnden, Kalix kommun. Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättningar mm söks hos Lantmäterimyndigheten i Kalix.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR****Fastighetsbildning**

Planområdet berör följande fastigheter :

- Kalix 4:11 och Kalix 4:12, gatemarksfastigheter, ägare Kalix kommun
- Triangeln 3 och Utsikten 4, ägare Odd Fellows Byggnadsförening Chalis Ek
- Slaktaren 1, centrumfastigheten, ägare Kalix Nya Centrum KB
- Posthornet 6, ägare Fastighets AB Nivi

I planförslaget avsätts mark bl.a. för allmänna platser som lokalgator, gårdsgata, torg, buss-torg mm. Enligt Plan och Bygglagens (PBL) regelverk är huvudmannen, Kalix kommun, skyldighet att lösa in mark som i planen är avsedd för allmän plats.

Detaljplanen redovisar utvidgning av kvartersmark där del av nuvarande gatumark skall övergå till enskilt ägande.

Det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen sker genom lantmäteriförrättningar.

I detta fall skall marköverföringar ske genom fastighetsregleringar där markbyten sker mellan kommunens fastighetsinnehav och privatägd mark. Marköverföringar sker också mellan olika privata fastighetsägare.

Planen föranleder följande marköverföringar mellan olika fastigheter :

- Till Posthornet 6 (Sveaskogs kontor) överförs
  - ett område om ca 245 m<sup>2</sup>, och
  - ett område om ca 50 m<sup>2</sup>
  - från Kalix 4:11.
- Till Slaktaren 1, avsedd som kvartersmark för centrumändamål, överförs
  - ett område om ca 1500 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:11
  - ett område om ca 300 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:12
  - ett område om ca 835 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:13
  - ett område om ca 290 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:12
  - ett område om ca 280 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:11
  - ett område om ca 116 m<sup>2</sup> av Kalix 4:12
- Till Kalix 4:11, Gårdsgata, överförs
  - ett område om ca 250 m<sup>2</sup>, från Slaktaren 1
  - ett område om ca 150 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:12
  - ett område om ca 55 m<sup>2</sup>, från Utsikten 4
- Till Kalix 4:11, busstation, överförs
  - ett område om ca 160 m<sup>2</sup>, från Utsikten 4
  - ett område om ca 2275 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:11
  - ett område om ca 920 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:13
  - ett område om ca 35 m<sup>2</sup>, från Slaktaren 1
  -
- Till Kalix 4:11, Torget, överförs
  - ett område om ca 1350 m<sup>2</sup>, från Slaktaren 1
  - ett område om ca 6 m<sup>2</sup> från Kalix 4:12
- Till Kalix 4:11, parkeringsyta nära E4, överförs
  - ett område om ca 1200 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:13
  - ett område om ca 110 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:12
- Till Utsikten 4, Odd Fellow, överförs
  - ett område om ca 105 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:12
- Till Kalix 4:14 överförs
  - ett område om ca 35 m<sup>2</sup>, från Kalix 4:12

Planen förutsätter också att allmänheten får passera över centrumfastigheten Slaktaren 1, hela dygnet. I detaljplanen redovisas två områden där marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik, s k x-områden. Denna mark kan säkerställas för allmänt nyttjande genom att servitut bildas till förmån för kommunägd gatumarksfastighet.

#### Tredimensionell fastighet.

I det underjordiska planet föreslås en bowlinghall inrättas som föreslås ägas av Kalix kommun. För att detta skall vara möjligt erfordras att en tredimensionell fastighet bildas i ett plan under markplanet som ingår i fastigheten Slaktaren 1. Möjlighet att bilda tredimensionella fastigheter finns sedan fastighetsbildningslagen ändrades 2004-01-01. En tredimensionell fastighet avgränsas i detta fall i sidled av bowlinghallens avgränsning samt i höjddled av markplanet och bowlinghallens grundplatta alternativt basplanet för pålar om sådana kommer att användas.

#### **Ledningsrätt**

En va-ledning passerar från Strandgatan söderut mot Strandområdet väster om Chalis. Ledningsrätt inrättas för ledningen.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **Planekonomi**

Kommunen bekostar framtagande av detaljplanen.

#### **Exploateringskostnader**

Projektet innebär exploateringskostnader för uppförande av byggnader och övriga anläggningar, torg, gator ledningsnät, markförvärv, fastighetsbildningar mm. Först när byggnaderna och marken är projekterad kan exploateringskostnaderna bedömas.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

Omfattande grundundersökningar krävs för att fastställa rätt grundläggningsmetod. Trafikutredningar genomförs för hela centrum med anledning av detta projekt.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planen har utarbetats under ledning av Plan och Miljönämnden där plan och miljöchef David Lanthén haft det övergripande samordningsansvaret. Från kommunens tekniska förvaltning har Kent Gullberg, teknisk chef och Magnus Wiklund, trafikfrågor, medverkat.

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Kalix kommun.

### **REVIDERING**

Efter utställningen har planen reviderats. Revideringen berör huvudsakligen plankartan. Planområdet har förskjutits norrut så att det inte inkräktar på E4. Parkerings och körytorna vid

busstationen har fått en minskad bredd. Ett x-område norr om befintlig byggnad har markerats med ett x-område. Smärre gränsjusteringar har införts på plankartan och planens illustration.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå  
Upprättad mars 2005

Reviderad 2005-04-27

*Mats Sandqvist*

Planförfattare:

Mats Sandqvist  
fysisk planerare

*Annelie Vesterlund*

Annelie Vesterlund  
samhällsplanerare