



KALIX KOMMUN

## Detaljplan för Töre 37:1

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

#### PLANPROCESSEN

Jävsnämnden beslutade 2018-06-07 § 28 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för Töre 37:1, f.d. busstationen.

#### **Planförfarande**

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (pbl) 5:e kapitel (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 men det förenklar och förtydligar inför granskningskedet).*

#### **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 jävsnämnden.*

#### **Laga kraft**

*Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.*



## KALIX KOMMUN

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar att använda fastigheten till bl.a. besöksanläggning, café, handel, kontor, restaurang och verksamhet. Gällande detaljplan medger inte detta då aktuellt område är avsatt som allmänt ändamål och byggnaden har använts som busstation.

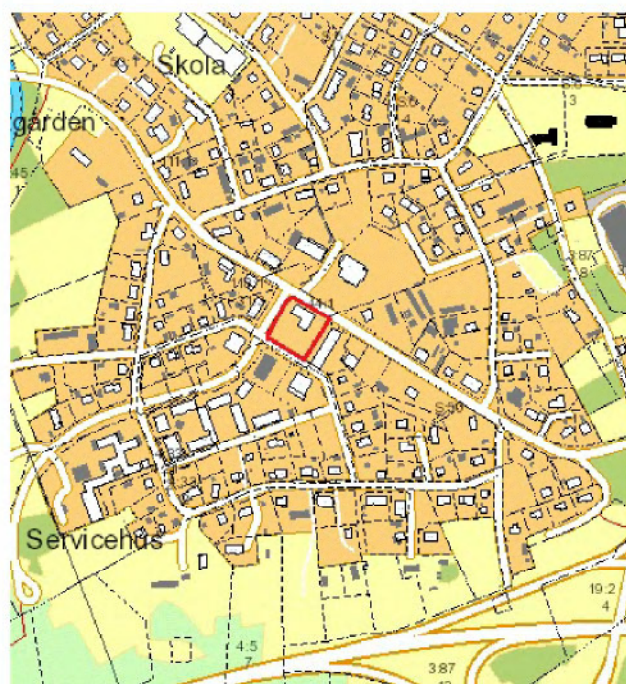
### BAKGRUND

Kalix kommun ansöker genom fastighetschefen, Camilla Sandin, om att upprätta en ny detaljplan för f.d. busstationen i Töre. Kommunen avser därefter avyttra fastigheten. En ny detaljplan möjliggör annan användning vilket är en förutsättning för att framtida köpare ska kunna bedriva annan verksamhet i lokalen.

### PLANDATA

#### Läge och areal

Planområdet är beläget i Töre centrum och omfattar hela fastigheten Töre 37:1 om 3497m<sup>2</sup>.



Översikt, planområdet rödmarkerat

#### Markägförhållanden

Fastigheten ägs av sökande, Kalix kommun.

**KALIX KOMMUN****TIDIGARE BESLUT****Riksintressen**

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

**Strandskydd**

Planområdet ligger utanför strandskyddsområde.

**Kulturskydd**

Planområdet innehåller inga kända objekt som berörs av kulturskydd.

**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.

**Ledningar**

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA och till elnätet.

**Dagvattenhantering**

Dagvatten på fastigheten leds till kommunala dagvattennätet.

**Mellankommunala intressen**

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

**PLANFÖRSLAGETS OMGIVNINGSPÅVERKAN****Buller och störningar**

Befintlig plan tillåter busstrafik som har daglig trafik till och från området. Planförslaget medger användning av centrumkaraktär såsom butiker, kontor, café m.m. vilka inte kan anses ha någon nämnbar störningspåverkan av omgivningen. Busstrafiken avses vara kvar tills vidare. Även om framtida verksamheter kan komma att kräva viss varutransport kan de enstaka tillfällena anses obetydliga i förhållande till den bussverksamhet som belastar området idag. Planförslagets omgivningspåverkan i form av buller och störningar bedöms bli likvärdiga.

**Bedömning av trafiksituationen**

Eftersom fastigheten har inrymt busstation har trafiken varit förhållandevis tät och av tyngre karaktär. Bussverksamheten avses delvis vara kvar för bl.a. av- och påstigning vilket inte ändrar trafikintensiteten nämnvärt.

En ändrad användning av ett område kan potentiellt medföra en ändring av trafikintensiteten. Detaljplaneförslaget medger ingen verksamhet med tyngre trafik utöver att det kan medföra eventuella enstaka varutransporter. En ändrad användning skulle kunna medföra en ökad gång- och cykeltrafik. Risken för oskyddade trafikanter bedöms inte påverkas negativt då Töre centrum har anvisade gång- och cykelvägar.

Parkering på området anvisas till befintliga parkeringsplatser vilka är placerade i angränsning till bl.a. ICA-butikens parkering. Detta separerar den tyngre kollektivtrafiken från persontrafiken och gång- och cykeltrafikanter och skapar samordning av parkeringsytor.

**Kommunens bedömning**

Kommunen har tagit ställning till att planen inte medför en ökad omgivningspåverkan eller innebär ökad risk för trafiksäkerheten.

**Miljö kvalitetsnormer och miljömål**

Planen bedöms inte ha negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer eller miljömål.





## KALIX KOMMUN

### **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 behovsbedömningen och länsstyrelsen ombeds att yttra sig i frågan under samrådstiden.

### **Geotekniska markförhållanden**

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande eftersom planförslaget huvudsakligen syftar till ändrad användning. Marken bedöms vara byggbar i och med att fastigheten redan är bebyggd.

### **Miljötekniska markförhållanden**

Aktuellt område har använts som busstation under lång tid, åtminstone sedan 50-talet, och är därför definierat som potentiellt förorenat område som inte är riskklassat. Bussverksamheten avses i viss mån vara kvar och eventuella föroreningsnivåer ligger sannolikt i nivå med resten av Töre centrum som trafikerats av motorfordon. Kommunen har inte någon information om att det ska ha bedrivits någon annan verksamhet med större risk för förorening, t.ex. tankstation. Planförslaget medger inte användning av känsligare art så som skola, förskola, bostäder m.m. Kommunen gör bedömningen att någon miljöteknisk markundersökning inte behöver upprättas under planprocessen. Sanering kan bli aktuellt om bussverksamheten eller annan potentiellt förorenande verksamhet upphör. Det är den som förorsakat föroreningen (verksamhetsutövaren) som i första hand är ansvarig för saneringen enligt 10 kap MB. Om det inte finns någon verksamhetsutövare som kan ställas till ansvar för föroreningen kan fastighetsägaren anses ansvarig om denne kände till eller borde kunnat upptäcka föroreningen vid förvärv. Innan eventuella schaktnings-, grävnings-, eller rivningsarbeten påbörjas bör kommunikation ske med Miljöavdelningen. Det kan krävas en miljöteknisk utredning som kartlägger eventuella föroreningar, och som fastslår vilka försiktighets- eller saneringsåtgärder som krävs för att undvika exponering. Om påträffande av misstänkt förorening sker vid någon form av markarbete ska arbetet stoppas och omedelbart anmälas till tillsynsmyndigheten.



Ortofoto referensår 1960. Visar tidigare stationsbyggnad samt slinga för kollektivtrafik.



## KALIX KOMMUN

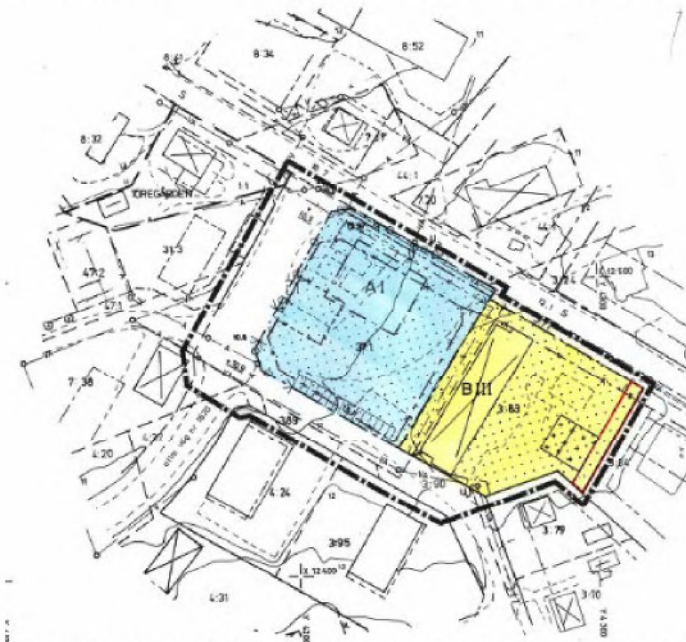
### ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

#### Översiktsplan

För området gäller en kommuntäckande översiktsplan för Kalix kommun från 2009. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan.

#### Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller en detaljplan (akt bet 25-P83/12) som fastställts 1983-02-23. Aktuellt område är avsatt som allmänt ändamål, busstation (A1). Fastigheten används inte längre som busstation annat än av- och påstigning för resenärer, samt nyttjande av en vänthall.



Aktuellt planområde i gällande detaljplan blåmarkerat, DP 25-P83/12, betecknat A1.

### BEBYGGELSE

#### Områdets karaktär

Bebyggelsen i Töre centrum är blandad med både nyare byggnader samt äldre byggnader med gedigen historia. Inom och i anslutning till rubricerat planområde består bebyggelsen i huvudsak av förhållandevis modernare karaktär, mellan 60- och 90-tal.

#### Planförslagets inverkan

Detaljplanen medger en något ökad byggrätt jämfört med befintlig byggnads storlek. Då området har karaktär av ett centrum med blandad bebyggelse i varierad storlek och utförande bedöms inte den något ökade byggrätten medföra några negativa konsekvenser i stadsbilden.

### GENOMFÖRANDEFRÅGOR

#### Tidplan

Planförslaget bedöms kunna vinna laga kraft under hösten 2019.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Planförslaget kommer inte att omfatta allmänplatsmark för gatuändamål.



**KALIX KOMMUN**

### **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

Detaljplanen leder inte till förändrad fastighetsindelning i området.

#### **Rättighetsområden i planen**

Inom fastigheten Töre 37:1 har ett servitutsområde skapats i planen vilket ger Lantmäteriet planmässigt stöd för att bilda servitut som gäller rätt till in- och utfart för kollektivtrafik till förmån för Töre 44:1 och som belastar Töre 37:1 (även tvångsvis). Enligt 4 kap 18 § 3st PBL ska kommunen göra en bedömning om att rättighetsområdet uppfyller grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL). Inom aktuellt servitutsområde bedömer kommunen att allmänna lämplighetsvillkor enligt 3 kap 1 § uppfylls samt att båtadvillkoret enligt 5 kap 4 § 1st FBL även uppfylls eftersom in- och utfarten inom Töre 37:1 kommer vara till nytta för bussresenärer. Nyttan med servitutet är därmed större än de olägenheter som det innebär för belastad fastighet.

Servitutsavtal kommer skrivas mellan säljaren, Kalix kommun, och köparen i samband med avyttrande av fastigheten gällande kollektivtrafik inom fastigheten.

#### **Fastighetsplan**

Det finns ingen fastighetsplan för de aktuellt område.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Kostnaden för planens genomförande bekostas av sökanden.

### **SAMRÅD/GRANSKNING**

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

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av kommunens handläggare

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Aron Karlsson Roos'.

Aron Karlsson Roos  
Samhällsplanerare, Kalix kommun  
2019-10-24

**Antagen av JN: 2019-11-07**

**Vunnit laga kraft: 2019-11-29**