



KALIX KOMMUN

Detaljplan för Karlsborgs f.d. reningsverk (del av Karlsborg 3:1)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Plankartan med bestämmelser blir juridiskt bindande efter antagande.

PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna bilda en ny fastighet för verksamhetsändamål, för f.d. reningsverket i Karlsborg och därefter sälja denna. Gällande detaljplan medger inte detta eftersom området är avsatt som allmän platsmark, naturområde etc. Marken ägs av Billerudkorsnäs AB och den aktuella byggnaden, som är belägen på ofri grund, ägs av kommunen.

BAKGRUND

Kalix kommun har 19 augusti 2014 genom samhällsbyggnadschefen Mårten Öhman ansökt om att upprätta ny detaljplan för området där f.d. reningsverket är beläget.

F.d. reningsverket i Karlsborg anlades i mitten av 1970-talet och togs ur drift år 2014. Idag pumpas avloppsvattnet via tryckledningar till reningsverket i Kalix.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget ca 1 km norr om pappersmassaindustrin i byn Karlsborg.



Oversiktskarta (Eniro)



KALIX KOMMUN

Areal

Planområdet omfattar ca 1650 m² tidigare planlagd mark.

Markägarförhållanden

Billerud Korsnäs AB äger fastigheten Karlsborg 3:1 som utgör stamfastighet inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalix har 2014-09-16 § 77 beslutat att upprättade av ny detaljplan för det aktuella området får prövas i en planprocess med normalt planförfarande.

Översiktliga planer

För det aktuella området gäller den fördjupade översiktsplanen för Kalix centralortsområde (FÖP), antagen år 1997. Inga särskilda rekommendationer anges för det aktuella området.

Detaljplaner

För området gäller en byggnadsplan för Karlsborg, akt 25-NKX-4598, som fastställts 1971-09-28. Området är avsatt som allmän platsmark, naturområde etc.



Urklipp från fastighetskartan, området inringat med röd färg



Gällande detaljplan, 25-NKX-4598



KALIX KOMMUN

Miljökvalitetsnormer och miljömål

Planen bedöms inte ha negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer eller miljömål.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § miljöbalken (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. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt inlämnat yttrande under samrådstiden, daterat 2015-03-17.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområden för:

- Friluftsliv enligt MB 3:6
- Kust- turism och friluftsliv enligt MB 3:6

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är stenbunden kraftigt sluttande moränmark, bevuxen med blandskog.

Inga kända fornlämningar ligger inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts under planprocessen. Marken bedöms generellt ha goda grundläggningsförhållanden.



Vy över planområdet mot norr från Kalixvägen (urklipp från Google Maps)



KALIX KOMMUN

Miljötekniska förhållanden

Marken finns registrerad i länsstyrelsernas databas för potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, eftersom byggnaden varit avloppsreningsverk. Ingen miljöteknisk markundersökning bedöms behöva genomföras under planprocessen. En sådan undersökning blir aktuell vid framtida schaktnings-, grävnings- eller rivningsåtgärder eller i samband med försäljning av fastigheten som avses bildas.

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 ska kommunikation ske med tillsynsmyndigheten (samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och 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. F.d. reningsverkets ungefärliga placering rödmarkerad. Ingen verksamhet på platsen.

Kommunen har inga uppgifter om att det ska ha bedrivits någon verksamhet på platsen före reningsverket anlades i mitten av 70-talet. Enligt ortofoto med referensår 1960 var platsen obebyggd där f.d. reningsverket står idag. Verksamhet från Karlsborgs bruk fanns vid Kalixälven.

Planförslagets omgivningspåverkan

Inom planområdet finns Karlsborgs f.d. reningsverk. Byggnaden är ca 420m² med en totalhöjd på ca 10 meter. Byggnadens framsida vetter mot Kalixvägen och övriga sidor omges av igenvuxen blandskog.

Enligt planförslaget får marken inom planområdet bebyggas med en största byggnadsarea på 500m² och en högsta totalhöjd på 10 meter. Föreslagen byggrätt motsvarar därmed i stora drag den befintliga byggnadens yta med möjlighet till viss tillbyggnad. Kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar landskapsbilden i området negativt.

Föreslagen användning av kvartersmarken är verksamheter (Z), vilket möjliggör att den tänkta fastigheten kan användas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Efter att planförslaget vunnit laga kraft får marken inom planområdet inte användas till aktiviteter som genererar buller, lukt eller annan omgivningspåverkan i mer än begränsad omfattning.



KALIX KOMMUN

Trafik

In- och utfart sker mot Kalixvägen.

Teknisk försörjning

Befintlig byggnad inom området är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet samt till el- och telenätet.

Uppvärmning av byggnaden sker för nuvarande genom direktverkande el.

Ägaren av elnätet, Vattenfall, har elanläggningar inom planområdet. Grundregeln är att eventuell flytt/ändring av befintlig elanläggning utförs av Vattenfall på bekostnad av den som begär arbetet, om ej annan överenskommelse finns.

Strandskydd

Det generella strandskyddet från år 1975 gäller inte inom gällande detaljplans avgränsning (fastställd år 1971). Genom lagändring i miljöbalken (1 januari 2010) återinträder dock strandskyddet i samband med att gamla detaljplaner ändras eller upphävs och ersätts med ny detaljplan varför denna fråga på nytt behandlas inom denna detaljplans område.

Kommunen upphäver det generella strandskyddet om 100 meter från stranden inom planområdet.

Upphävandet har utformats som en administrativ bestämmelse enligt 4 kap 17 § PBL. I antagandebeslutet kommer det även att framgå att kommunen upphäver strandskyddet inom ovanstående områden. Strandskyddet upphävs inom planområdet samma dag som detaljplanen vinner laga kraft.

Motivering

I Miljöbalken (MB) 18 § c punkterna 1-6 anges särskilda skäl som utgör förutsättning för om upphävandet av strandskyddet skall övervägas.

- Enligt punkt 1 har planområdet tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Enligt punkt 2 har planområdet tagits i anspråk genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Planförslaget bedöms inte stå i konflikt med strandskyddets syften enligt MB 7 kap 13 §.

- Livsvillkoren för djur- och växtlivet kommer väsentligen inte att förändras.
- Platsens karaktär och funktion kommer inte att förändras eller påverkas av föreslagna åtgärder.



KALIX KOMMUN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneprocessen handläggs med normalt förfarande. Det innebär att planförslaget efter samrådsremissen ska ställas ut för allmän granskning och kungöras i lokala tidningar innan antagande.

Planförslaget har varit utställt för allmän granskning 13 april – 13 maj 2015. Planprocessen har därefter varit pausad under en tid och förslaget har reviderats något för att anpassas till nya planbestämmelser.

Planförslaget ställs ut för ny granskning under minst tre veckor i februari/mars 2020. Eftersom planförslaget kungjorts tidigare i processen behöver inte en ny kungörelse ske i samband med en ny granskningsomgång om planförslaget inte förändrats väsentligt.

Planförslaget beräknas kunna antas av jävsnämnden under våren/försommaren 2020. Detaljplanen vinner normalt laga kraft ca en månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas förlängs handläggningstiden.

Huvudmannaskap

Kalix kommun är formellt sett inte huvudman för den allmänna platsmarken som angränsar planområdet. Kommunen ansvarar dock sedan lång tid tillbaka för vägunderhållet i Karlsborg.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 10 år från dag som detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen medger att en ny fastighet med användningen verksamheter (**Z**) kan bildas.

Rättighetsområden i planen

Inom planområdet har ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, *U1*, införts vilket ger Lantmäteriet planmässigt stöd för att skapa ledningsrätter för kommunala VA-ledningar. Syftet med markreservatet är att ge huvudmannen för ledningarna, Kalix kommun, möjlighet till drift och underhåll.

Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det bildas en rättighet på området för markreservatet. Planbestämmelsen begränsar därmed till viss del framtida fastighetsägarens möjlighet att använda området som avses. En bestämmelse om markreservat begränsar möjligheten att använda marken även om någon rättighet inte bildats. För att denna begränsning ska försvinna krävs att planbestämmelsen tas bort genom att detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts.

Rätten till underhåll av ledningar kommer tryggas genom servitut i samband med försäljning av den blivande fastigheten. Planförslaget påverkar därmed inte driften och underhållet av dessa ledningar.



KALIX KOMMUN

Ekonomiska frågor

Kommunen står för kostnaderna för planarbetet och kommer upprätta ett köpeavtal med Billerud där det bl.a. kommer framgå att kommunen bekostar förrättningskostnaderna.

Kommunen avser köpa fastigheten av markägaren efter genomförd avstyckning för att därefter kunna sälja den till ny verksamhetsutövare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av samhällsplanerare Aron Karlsson Roos, planingenjör Anders Ökvist, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun i samråd med sakägare, jävsnämnden, Länsstyrelsen samt Lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2015-01-12, REVIDERAD 2020-05-04
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun

Planförfattare

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

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare

Antagen av JN: 2020-06-11

Vunnit laga kraft: 2020-07-03