



Akt nr:
25 - P89 / 128

AU\$25-P89/128

Upprättade år 1988	Dnr 2102-4530-89
Ärende Detaljplan för Karlsborg, Skoghemsområdet	
Registerområde Kalix	
Kommun Kalix	Län Norrbotten

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning, förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... 1 band

..... 28 nummerade sidor

..... - inneliggande karta

..... 1 annan karta **PS**



LÄNSSTYRELSEN
I NORRBOTTENS LÄN

-3- P 1989-128
LAGAKRAFTBEVIS

1989-04-13

2102-4530/89

Kommunfullmäktige i Kalix kommun
Nygatan 4
952 00 KALIX

Kommunfullmäktige har 1989-03-03 antagit detaljplan för
KARLSBORG, SKOGHEMSOMRÅDET.

Beslutet har vunnit laga kraft 1989-04-11.

Eva Olsson

Eva Olsson

Registrering

Datum

1989-12-11

Införing i fastighetsregistret har verk-
ställt

För fastighetsregistermyndigheten

Gert Ahlin

Kopia till:

Fastighetsbildn mynd, Floragatan 14, 952 00 KALIX

Fastighetsregistermyndigheten, LULEÅ

Byggnadsnämnden, Nygatan 4, 952 00 KALIX

Planenheten

Akten

KARTA

BECKNINGAR

- Gräns för planområdet. Gränsen ligger i caströts innerkant
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående användningsgräns
- Utgående eigenskapsgräns

FÖRHÅLLNINGAR

Om de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Betygning av allmän plats.

- Gata som ingår i huvudnätet
- Gata som ingår i lokalnätet
- Gång och cykelväg
- Naturområde
- Anlagd bollplats
- Område för förenämning

Betygning av kvartersmark

- Bostäder
- Transformatorstation

Betygning av allmän plats

- Föreskriven höjd över nollplanet
- Gällande höjd avsedd att utgå

Storleksgrad

Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet

Betygning av markens bebyggande

- Marken får inte byggas

Betygning, utformning, utförande

- Huvudporten ska placeras minst 4,5 meter och utlös minst 2,0 meter från to-tigrans
- Högsta antal våningar
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Endast friliggande hus

Stratigrafiska bestämmelser

Genomförandeliden stutar 15 år från den dag planen vunnit laga kraft

Övriga beteckningar

- Illustrationslinje
- Fast förenämning



7-

Detaljplan för
 KARLSBORG, Skoghemsområdet
 Kalix kommun, Norrbottens län
 Alexis Arkitektkontor Luleå 1988-03

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

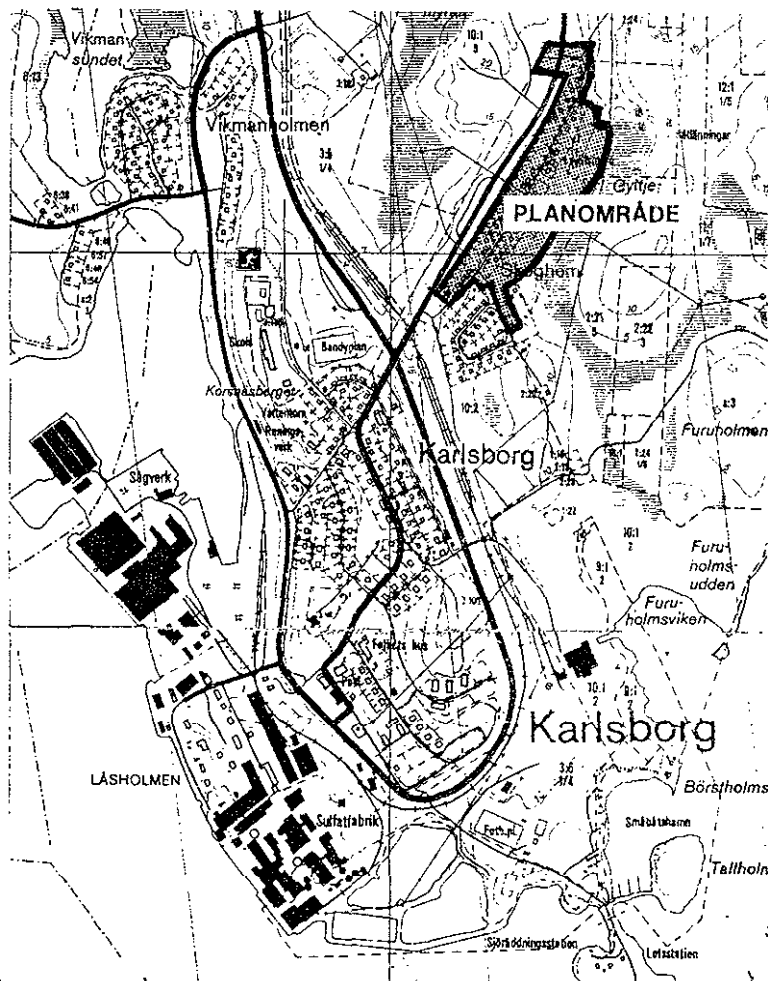
- o Grundkarta i skala 1:2000.
- o Plankarta med planbestämmelser i skala 1:2000.
- o Denna planbeskrivning.
- o Genomförandebeskrivning.
- o Fastighetsförteckning.
- o Samrådsredogörelse

2. PLANENS SYFTE I HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att tillskapa ytterligare tomplatser för enbostadshus i Karlsborg.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning



Planområdet, här markerat med raster är beläget ca 1,5 km norr om Karlsborgs centrum.

3.2 Areal

Detaljplanen omfattar totalt ett markområde om ca 10,4 hektar varav 6,7 hektar utgöres av tidigare detaljplanelagd mark.

3.3 Markägoförhållanden

Kommunen har förvärvat den mark som avses att exploateras i östra och södra delen av planområdet.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Översiktsplaner

I den 1981 upprättade men ej antagna områdesplanen för Kalix centralortsområde är planområdet upptaget som reservat för bostadsbebyggelse. Anledningen till att denna områdesplan inte omfattades av antagandebeslutet var att planenheten på Länsstyrelsen ansåg att planen hade för låg detaljeringsgrad. Det som områdesplanen avsåg var dock i överensstämmelse med kommunens avsikter.

4.2 Detalplaner

För del av området gäller en detaljplan benämnd "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Karlsborg (Skoghem) fastställd 1977-07-20.

4.3 Övriga planer

I samband med senaste planläggningen utarbetades en dispositionsplan som visade hur området kunde utvidgas. Nuvarande detaljplan följer i stort sett dispositionsplanen. Kommunen har idag förvärvat marken och behov föreligger för en utbyggnad av området.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1.1 Mark och vegetation

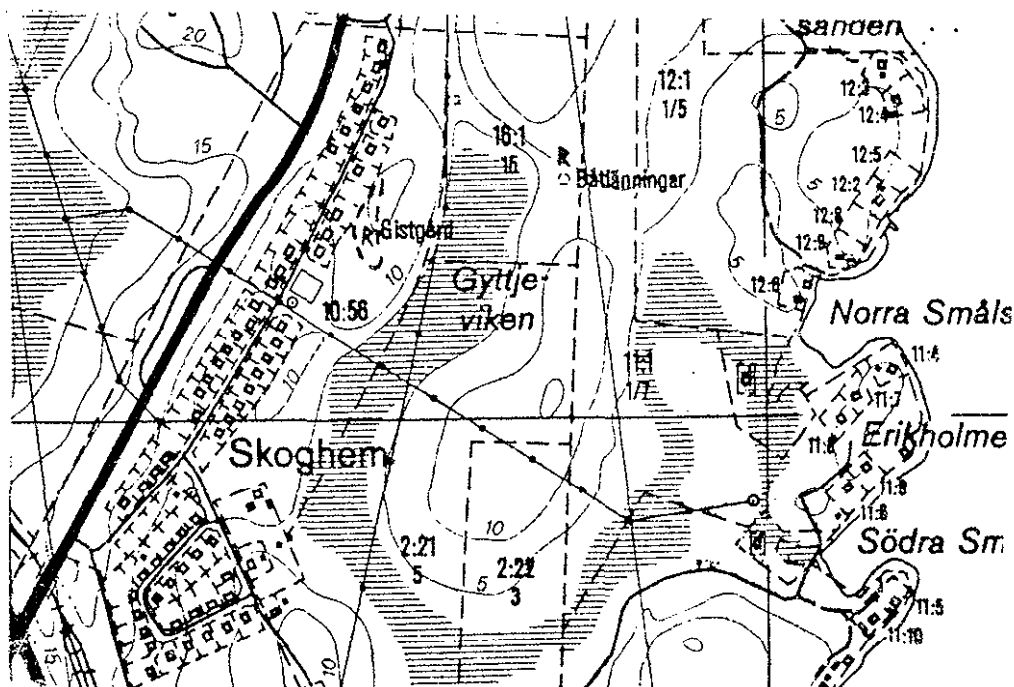
Marken består av tallbevuxen sandmark med ett vegetationstäckes av lavristyp. Terrängen sluttar ner mot myren som är belägen omedelbart öster om planområdet.

5.1.2 Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena är goda inom området.

5.1.3 Fornlämningar

I samband med ekonomiska kartans fornlämningsinventering 1984 upptäcktes en märklig fast fornlämning inom planområdet, en ålderdomlig gistgård.



Gistgården vid Gyttjeviken, en f d havsvik, numera myr.

På baksidan av gula kartan står följande att läsa om denna fornlämning.

"Gistgården, dvs platsen för ställningar på vilket man torkade fisknät är belägen omkring 15 meter över havet. Den är ovanligt stor, ca 150 meter lång och 40 meter bred med omkring 50 små gistgårdsrösen (0,3 - 1 meter i diameter och 0,1 - 0,2 meter höga) som varit stenfundament till trästolpar. I och med att man knappast släpade de våttunga näten särskilt långt från stranden torde denna gistgård vara medeltida (tiden 1050 - 1500 efter kr) eller ännu något äldre".

Fasta fornlämningar är skyddade enligt fornminneslagen.

Fornlämningen upptäcktes under planarbetets gång. Planförslaget har därefter anpassats till denna och ett fornlämningsområde har avsatts i planen som skydd för fornlämningen.

Vegetationstäcket är mycket slitagekänsligt. För att inte nötingen skall bli för stor över hela fornlämningsområdet bör särskilt anlagda stigar iordningställas.

5.2 Bebyggelseområden

5.2.1 Bostäder

Den västra delen är bebyggd i enlighet med gällande plan dvs friliggande enbostadshus. Föreliggande detaljplan tillskapar ytterligare 26 nya tomtplatser.

5.2.2 Offentlig service

En låg- och mellanstadieskola är belägen i samhället ca 1,2 km från planområdet. I Karlsborg finns även sedan några år tillbaka en förskoleavdelning.

5.2.3 Kommersiell service

I Karlsborgs centrum ca 1,6 km från planområdet ligger 2 st livsmedelsaffärer, post, apotek, bank och bensinstation.

5.4 Friytor

5.4.1 Lek och rekreation

En befintlig bollplan ligger i centrum av planområdet.

5.4.2 Naturmiljö

Planområdet är omgiven av naturmark för rekreation.

5.5 Gator och trafik

Området trafikmatas idag via en befintlig lokalgata som löper parallellt med den allmänna vägen 709. Lokalgatan är ansluten dels söder om planområdet, dels i norra delen av planområdet till denna väg.

Den ursprungliga utformningen gick ut på att två bostadsslingor skulle skapas med gång- och cykelvägar som förbindelseleder mellan områdena.

Efter upptäckten av fornlämningen fick planen omarbetas.

I det nuvarande förslaget har den ena gång- och cykelvägen ersatts med en genomgående lokalgata. Anledningen är att marken på detta vis bättre kan utnyttjas för bostadsändamål. Eftersom lokalgatan gör en kraftig böj, centralt i området vid bollplanen, är risken för onödig genomfartstrafik liten.

5.6 Störningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har vid ett sammanträde 1986-03-21 avrått byggnadsnämnden från vidare planläggning av ny bostadsbebyggelse i Skoghemsområdet i Karlsborg.

Nämnden hänvisar till SNV meddelande 4/1982

- Plats för arbete - omgivningspåverkan, utgiven av Socialstyrelsen, Statens Naturvårdsverk och Statens Planverk.

I meddelandet görs en klassificering av miljöstörande industrier och de skyddsavstånd som erfordras mellan industri - bostadsområden.

Cellulosaindustrier har klassificerats i Grupp 1 - Miljöstörande anläggningar med skyddsavstånd normalt större än 1 000 meter.

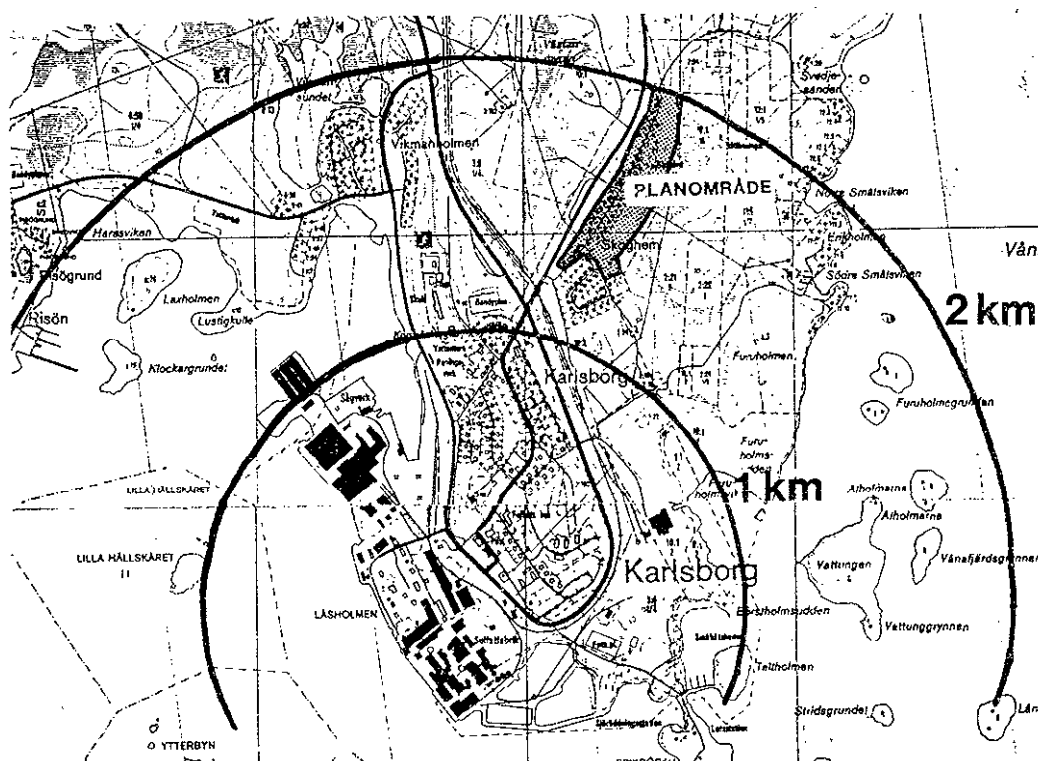
I meddelandet konstateras att bostadsområden ofta ligger för nära många fabriker och besvär av lukt och buller inte sällan förekommer. Tillfälliga utsläpp av höga halter svaveldioxid och klor förekommer ofta från cellulosaindustrier. Inriktningen vid nyplanering vid beaktande av dessa problem erfordrar skyddsavstånd på mellan 1 å 2 km vid nyplanering av bostäder. Vidare anser Miljö- och Hälsoskyddsnämnden att nedanstående faktorer talar för ett skyddsavstånd av 2 km i Karlsborg:

- Stor omfattning på verksamheten.
- Långa drifttider - kontinuerlig drift.
- Olämplig lokalisering i förhållande till förhärskande vindriktning.
- Dåliga meteorologiska spridningsförhållanden - Bebyggelsen är placerad i en gryta.

Den koncession som ASSI har på utsläpp av miljöfarliga ämnen, bygger på medelvärden. Maximivärden kan dock vida överstiga medelvärdet vid tillfälliga utsläppstoppar. MHN hänvisar till ASSI:s månadsrapport för augusti - september 1985 där kolmonoxiden från Sodapannan i augusti var 20 ggr medelvärdet och 5 ggr större för svaveldioxiden.

Vid nyplanering bör därför de tillfälliga utsläpp som kan befaras vara avgörande vid valet av skyddsavstånd, menar nämnden.

Det planerade bostadsområdet ligger på ett avstånd på mellan 1 - 2 km från industrin, se karta omstående sida.



Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser avslutningsvis att en högre ambitionsnivå bör råda vid nyplanering. Som exempel anges radon, buller där man i Sverige har ett högre gränsvärde vid nyplanering än vid befintliga bostäder. Nämnden föreslår därför att en skyddsområdesgräns på 2 km vid nyplanering av bostäder skall gälla för Karlsborg. Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Kalix har därför beslutat avråda från uppförande av ny bebyggelse i Skoghemsområdet.

En konsekvens av nämndens beslut blir alltså en avrådan från all ny bebyggelse innanför 2 km:s zonen, dvs inom hela Karlsborgs samhälle.

Den publikation Miljö- och hälsoskyddsnämnden hänvisar till - Plats för arbete - omgivningspåverkan anger föreslagen storlek på skyddsområden mellan industri - bostäder. Avståndet är dock bara tillämpligt vid lokalisering av nya industrier - bostäder. Eftersom Skoghemsområdet ej innebär någon nylokalisering, utan endast en smärre utbyggnad av ett befintligt bostadsområde kan det föreslagna skyddsavståndet ej vara tillämpligt i detta sammanhang.

I publikationen anges också att avstånden ger en uppfattning om vad man bör sträva efter i befintliga industri- och bostadsområden. Skoghemsområdet ligger dock på ett längre avstånd än de skyddsavstånd som föreslås för miljöstörande anläggningar enligt grupp I, mer än 1000 meter.

Stora investeringar är dessutom nedlagda i området i form av mark, gator, VA m m. ASSI har dessutom gjort omfattande miljöinvesteringar som förhoppningsvis i framtiden skall minska på utsläppen.

I nya Plan- och bygglagen antas detaljplanerna av kommunerna. Staten genom Länsstyrelsen har i vissa fall rätt att överpröva detaljplanerna och upphäva antagandebeslutet. Ett av skälen till överprövning kan vara:

- att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

Byggnadsnämnden har därför beslutat att detaljplanelägga området, för att eventuellt få saken prövad i en högre instans.

5.7 Teknisk försörjning

5.7.1 Vatten och avlopp

Befintligt VA-ledningsnät är utbyggt inom området. Ledningarna är förlagda i gatumark och anslutna till det kommunala reningsverket. En mindre utbyggnad av ledningsnätet krävs för utbyggnaden av Skoghemsområdet.

5.7.2 Värme

Några gemensamma uppvärmningssystem planeras ej.

5.7.3 El

Elnätet är utbyggt inom området. En befintlig transformatorstation är belägen centralt i området vid bollplanen.

6. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats på Alexis Arkitektkontor, Luleå av arkitekt SAR Lennart Alexis och ingenjör Mats Sandqvist.

Kalix kommuns tekniske chef Börje Andersson har haft det övergripande samordningsansvaret för planen.

Planeringsingenjör Börje Isaksson svarar för de gatutekniska utredningar som ligger till grund för planen.

Distriktslantmätare Börje Hansson ansvarar för grundkartan och de fastighetsrättsliga frågorna.

Kommunassistent Lars Johansson har hand om det administrativa handläggandet av planen.

Planförfattare:



Lennart Alexis
Arkitekt SAR



Mats Sandqvist
Ingenjör

Detaljplanen godkänd för:

- Samråd 1988-02-25
- Utställning 1988-09-15
- Antagande 1989-03-03

VUNNIT LAGA KRAFT 1989-04-11

Genomförandetiden slutar
2004-04-11

Detaljplan för
KARLSBORG, Skoghemsområdet
Kalix kommun, Norrbottens län

Alexis Arkitektkontor, Luleå 1988-03

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

1.1.1 Planprocessen

Samråd med kommunala organ samt information till allmänheten beräknas ske under maj 1988. Planen kan därefter ställas ut i juni. Om inga överklagningar inkommer mot planen kan den vinna laga kraft i september 1988.

1.1.2 Markförvärv

Kommunen äger all mark i östra delen av planområdet, d v s den del som är avsedd för nyexploatering. Ytterligare markförvärv som erfordras för planens genomförande - se under punkt 2 Fastighetsrättsliga frågor.

1.1.3 Teknisk försörjning

I västra delen av planområdet är gator och va-nät utbyggt. I östra delen sker en utbyggnad av va-nätet. Ledningar läggs i gatumark. Utbyggnaden av el- och telenätet samordnas med gatuarbetena. Arbetet kommer att sättas igång hösten 1988 eller under 1989.

1.1.4 Gator

De nya lokalgatorna byggs ut till sin hela sträckning utan etappindelning. Gatans bredd blir 6 meter med avvattning via öppna diken i gatumarksområdet.

1.1.5 Bebyggelse

Den bebyggelse som avses uppföras blir i huvudsak egnahem uppförda i privat regi.

1.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid skall vara 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har markägaren en garanterad bygg rätt, förutsatt att exploateringen ej strider mot planens intentioner. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra planen samt lösa in den mark som ej har bebyggts i enlighet med planen.

Den långa genomförandetiden motiveras med att exploateringstakten idag ej är känd för området.

1.3 Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna inom området. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är skyldig att svara för anläggande, underhåll och drift av gator, VA och allmänna platser inom området. Kommunen har också genom huvudmannaskapet rätt och om markägaren begär det skyldighet att lösa in den mark som är avsedd att användas till allmän plats. Huvudgatan inom planområdet är allmän väg. Vägförvaltningen som är väghållare till allmänna vägar är här skyldig att svara för underhåll och drift.

2. FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH FASTIGHETSEKONOMISKA FRÅGOR

2.1 Fastighetsbildning, markförvärv m m

Kalix kommun äger i stort sett all mark inom planområdet som avsätts för ny bostadsbebyggelse. På den privatägda fastigheten Vånafjärden 2:9 i planområdets södra del medges, liksom i gällande detaljplan, ytterligare en byggrätt. Del av Vånafjärden 10:1, som redovisas som allmän plats, kan komma att förvärfvas av kommunen, som är väghållare inom planområdet.

Huvudgatan i planområdets norra del utgörs av allmän väg för vilken upplåtits vägrätt enligt väglagen.

Kommunen svarar för iordningställande och skötsel av all allmän plats inom planområdet. Fornlämningsområdet, kringde rester av gästgårdar och båtlämningar som härrör från medeltiden, bedöms kunna skötas som övriga markområden och bör därför inte innebära några merkostnader för kommunen.

Den obebyggda tomtplatsen, Vånafjärden 10:70, vid fornlämningsområdet redovisas i detaljplaneförslaget som allmän plats. Fastigheten bör i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd överföras till kommunens exploateringsfastighet, Vånafjärden 10:56.

Befintliga och nytillkommande ledningar är i huvudsak lokaliserade till allmän plats. Behov av att trygga utrymme för ledningarna genom förrättning enligt ledningsrättslagen torde således ej föreligga.

Lantmäteriet i Kalix svarar för fastighetsbildningsfrågor inom planområdet.

2.2 Fastighetsekonomiska konsekvenser

I förhållande till gällande detaljplan innebär planförslaget att byggrätten på Vånafjärden 10:70 upphör. Fastigheten ägs av exploitören, Kalix kommun, varför någon ersättning för den förlorade byggrätten ej är aktuell.

Övriga fastigheter som kan bli föremål för ombildningar med anledning av planförslaget berör endast mark med låga värden.

3. EKONOMISKA FÄRGOR

Utbyggnaden av planområdet medför kostnader för kommunen, i form av utgifter för byggande av gator, vatten och avlopp, markförvärv m m. Dessa kostnader finansieras helt av kommunen. Kommunen får sedan in intäkter från försäljningen av tomtmarken samt uttag av avgifter för anslutningen till VA-nätet. Kostnaderna för anslutningen tas ut enligt gällande VA-taxa.

Exploateringskostanderna är beräknade till 1 miljon kronor. Pengarna finns upptagna i den kommunala budgeten.

För de enskilda fastighetsägarna finns möjlighet till statliga bostadslån. Dessa förmedlas via kommunens låneorgan.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Tekniska utredningar

Detaljprojekteringen av gator och VA-nät är utförd. Nybyggnads-karta erfordras vid bygglovansökan.

5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats på Alexis Arkitektkontor, Luleå av arkitekt SAR Lennart Alexis och ingenjör Mats Sandqvist.

Kalix kommuns tekniske chef Börje Andersson har haft det övergripande samordningsansvaret för planen.

Planeringsingenjör Börje Isaksson svarar för gatutekniska utredningar som ligger till grund för planen.

Distriktslantmätare Börje Hansson ansvarar för grundkartan, fastighetsförteckningen, samt de fastighetsrättsliga frågorna i denna genomförandebeskrivning.

Kommunassistent Lars Johansson har hand om det administrativa handläggandet av planen.

Planförfattare:

Lennart Alexis
Arkitekt SAR

Mats Sandqvist
Ingenjör

Detaljplanen godkänd för:

- Samråd 1988-02-25
- Utställning 1988-09-15
- Antagande 1989-03-03

VUNNIT LAGA KRAFT 1989-04-11

Genomförandetiden slutar
2004-04-11