

Detaljplan för del av Grytnäs 1:178, Vallen 7:54 och Filipsborg 1:9 (Kalix Golfbana) Kalix kommun, Norrbottens län

Samrådshandling



2025-10-10

INNEHÅLL

DETALJPLANENS SYFTE	3
SYFTE	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	3
ÄRENDEINFORMATION.....	3
PLANENS HUVUDDRAG	3
GENOMFÖRANDETID.....	3
KVARTERSMARK	4
ALLMÄN PLATS	4
VATTENOMRÅDE	4
BEFINTLIGT.....	4
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
MOTIV TILL REGLERING	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
KOMMUNALA	12
RIKSINTRESSEN	15
MILJÖKVALITETSNORMER	17
MILJÖ	17
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	19
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	20
KULTURMILJÖ.....	21
FYSISK MILJÖ.....	25
TEKNIK	25
SERVICE	25
TRAFIK	25
KONSEKVENSER.....	26
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	26
NATUR	28
MILJÖ	28
MILJÖKVALITETSNORMER	30
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	30
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	31
KULTURMILJÖ.....	32
SOCIALA.....	36
RIKSINTRESSE	36
TRAFIK	37
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	38
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	38
TEKNISKA FRÅGOR.....	40
EKONOMISKA FRÅGOR.....	40
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	41
PLANERINGSUNDERLAG.....	42
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	42
UTREDNINGAR	42

PLANINFORMATION

Planlagstiftning

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen följer:

- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

Information om plankartan

Plankartan är ritad i Arc Map 10.8.2 med BFS 2020:5.

Planförfarande

Planprocessen handläggs enligt standardförfarande då planförslaget bedöms förenlig med kommunens översiktsplan, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd: Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och 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. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning: Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under minst två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen måste en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande: Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande: Detaljplanen antas av kommunen.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov, marklov med mera kan därefter medges.



DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för verksamheter som gynnar besöksnäring och turism i närheten av befintlig golfbana med tillhörande klubbhus. Därutöver skapas förutsättningar för tillfällig vistelse genom till exempel stugor, hotell och glamping. En utveckling av hamn och park stärker platsens attraktivitet och upplevelsevärden. Detaljplanen syftar även till, med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden, möjliggöra för utveckling av Filipsborg genom att medge ändamålsenliga komplement till verksamheten.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Ärendeinformation

Kalix kommun, *Detaljplan för del av Grytnäs 1:178, Vallen 7:54 och Filipsborg 1:9 (Kalix Golfbana)*, dnr: 2021-538-PDP.

Planens huvuddrag

Kalix kommun har lyft fram besöksnäringen som en av de viktiga, växande näringarna med stor utvecklingspotential och med anledning av efterfrågan finns det ett behov av att upprätta en ny detaljplan enligt ovanstående syfte. Detaljplanen möjliggör för flexibilitet bland annat avseende användningen centrum som preciseras till verksamhet som gynnar besöksnäring och turism [C₁]. Användningen centrum [C₁] kompletteras med tillfällig vistelse [O] som möjliggör för hotell och uthyrning av stugor. I nordvästra delen av planområdet säkerställs funktionen av befintlig golfbana [R₁] och på udden mot Kalix älv säkerställs funktionen av hamn [V] i syfte att öka områdets attraktivitet. Längs strandlinjen säkerställer detaljplanen park [PARK] i syfte att bevara strandlinje och stråk längs med stranden samt för att möjliggöra för omhändertagande av dagvatten.

Vid Filipsborg herrgård säkerställer detaljplanen verksamheter som kan kopplas till Filipsborg [C₂]. Markanvändningen är försedd med [kryssmark], vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad, och syftar till att möjliggöra för bland annat flisförråd, glamping eller dylikt och som kan kopplas till verksamheten vid Filipsborg. Infarten till området säkerställs med hjälp av användningarna infartsväg [Väg₁] samt gång- och cykelväg [GCVÄG].

Vidare reglerar detaljplanen vattenområde [W] samt bryggor [W₁] i syfte att säkerställa öppet vatten samt tillgängliggöra Kalix älv för besökare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om detaljplanen behöver ersättas med en ny, ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar markanvändningen verksamheter som gynnar besöksnäring och turism [C₁], tillfällig vistelse [O], golfbana [R₁], hamn [V] och verksamhet som kan kopplas till Filipsborg [C₂].

Allmän plats

Detaljplanen reglerar markanvändningen park [PARK] gång- och cykelväg [GCVÄG] och infartsväg [VÄG₁].

Vattenområde

Detaljplanen reglerar markanvändningen vattenområde [W] och bryggor [W₁].

Befintligt

Planområdet är cirka 15 hektar och består av fastigheterna Vallen 7:54, Grytnäs 1:178, Grytnäs 1:6 som är i kommunal ägo. Även del av Filipsborg 1:9 som är i privat ägo ingår i planområdet.

Merparten av planområdet består i dagsläget av befintlig golfbana med tillhörande klubbhus, som drivs av Kalix golfklubb. Söder om golfbanan består marken av stora öppna ytor av gräs. Planområdet angränsar i väst mot befintlig väg och grusade parkeringsytor. Planområdet angränsar till Kalix älv i öst och Filipsborg herrgård i söder. Norr om planområdet finns glesare bebyggelse i mindre skala. Kalix kommun äger majoriteten av fastigheterna inom aktuellt planområde. Filipsborg 1:9 är i privat ägo.



Figur 1. Bild över aktuellt planområde. Planområdet markeras ungefärligt i rött. Karta: Lantmäteriet 2025-05-14.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser allmän plats

PARK - Park

Detaljplanen reglerar parkmark i syfte att tillgängliggöra stranden mot Kalix älv för besökare. Användningen regleras även i syfte att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Användningen Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde.

VÄG₁ – Infartsväg

Detaljplanen säkerställer angöring till kvartersmarken genom bestämmelse om infartsväg. Det finns i dagsläget en in- och utfart inom användningen som således bekräftas genom stöd i detaljplan.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Detaljplanen säkerställer angöring till kvartersmarken genom bestämmelse om gång- och cykelväg. Det finns i dagsläget en gång- och cykelväg inom användningen som således bekräftas genom stöd i detaljplan.

Användningsbestämmelser vattenområde

W – Vattenområde

Detaljplanen reglerar vattenområde i syfte att upprätthålla ett öppet vattenområde för Kalix älv.

Användningen Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar.

W₁ – Bryggor

Detaljplanen reglerar bryggor och syftar till att öka attraktionskraften för turism. Bryggor tillgängliggör Kalix älv för besökare.

Om det behövs kan användningsbestämmelser för vattenområde preciseras. Plan- och bygglagen, PBL, ger möjlighet att reglera byggande i vatten.

Användningsbestämmelser kvartersmark**R₁ – Golfbana**

Detaljplanen reglerar golfbana [R₁] och bekräftar således den befintliga användningen med stöd i detaljplan. Användningen är preciserad vilket innebär att det endast är användningen golfbana som medges. Komplement till användningen medges också, till exempel klubbhus och utrymme för teknik som krävs för drift och underhåll av golfbana.

O – Tillfällig vistelse

Detaljplanen reglerar tillfällig vistelse [O] i syfte att möjliggöra för hotell och uthyrning av stugor.

Tillfällig vistelse kan användas för områden för tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

C₁ – Verksamhet som gynnar besöksnäring och turism

Detaljplanen reglerar centrum inom samma markanvändningsområde som för tillfällig vistelse [O] och golfbana [R₁]. Centrumändamålet syftar till att möjliggöra för verksamheter som ökar attraktionskraften för turism och som inte ryms inom användningen tillfällig vistelse.

Användningen är preciserad vilket ger att det endast är angiven användning som medges.

Det kan exempelvis röra sig om småskalig produktion och hantverk exempelvis bryggeri.

Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen.

C₂ – Verksamhet som kan kopplas till Filipborg

Markanvändningen är försedd med [kryssmark], marken får endast förses med komplementbyggnad, och syftar till att möjliggöra för bland annat flisförråd, glamping eller dylikt och som kan kopplas till verksamheten Filipborg. Användningen är preciserad vilket ger att det endast är angiven användning som medges.

V – Hamn

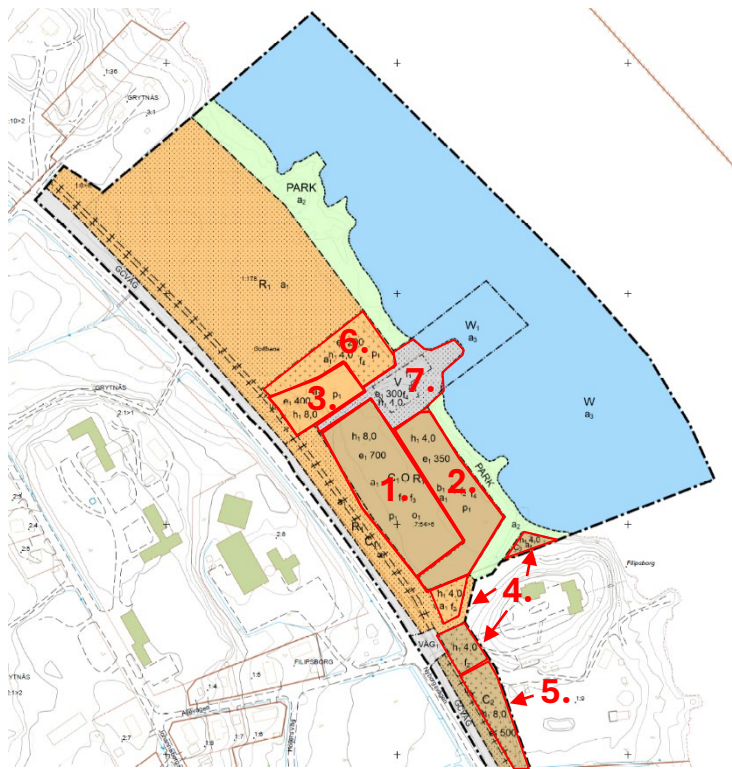
Detaljplanen möjliggör för utveckling av befintlig hamn [V] i syfte att stärka platsens attraktivitet och upplevelsevärden.

Användningen hamn används för områden för hamnverksamhet och sjötrafik med kompletterande handel och service. Även komplement till verksamheten hamn ingår i användningen.

Egenskapsbestämmelser

e₁ – Största byggnadsarea

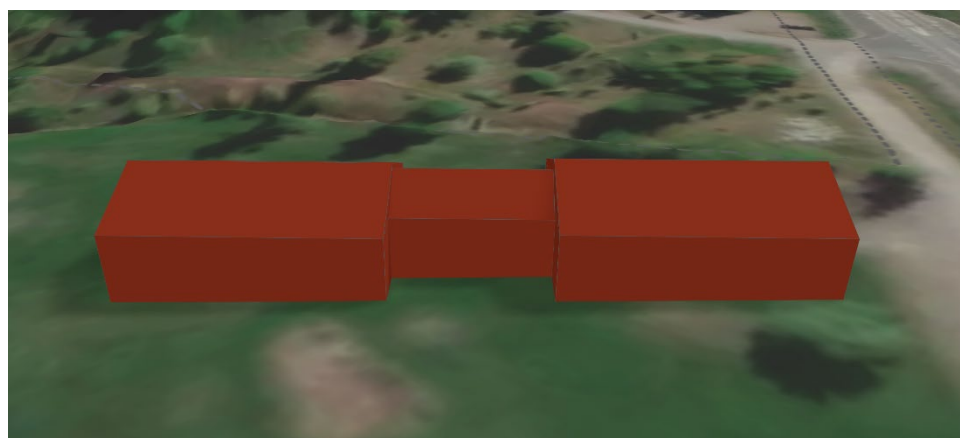
Markanvändningsområdet centrum och tillfällig vistelse [C₁OR₁] är fördelat i två egenskapsområden, det ena vetter mot parkering och väg (se nr 1 i figur nedan) och det andra vetter mot parkstråk och Kalix älv (se nr 2 i figur nedan).



Figur 2. Karta som visar utvalda egenskapsområden inom detaljplanen.

Egenskapsområde 1

För egenskapsområde 1 (se figur 2) medges 700 kvadratmeter byggnadsarea. Syftet med en högre exploateringsgrad är att möjliggöra för en front/entré mot parkering och väg. Exploateringsgraden kompletteras med bestämmelse [f₃] som reglerar att enheter á högst 350 kvadratmeter byggnadsarea får sammanbyggas med "sluss" i syfte att ge byggnaden ett nättare intryck som inte konkurrerar med Filipborg.



Figur 3. Exempel på hur en byggnad sammanbyggd med "sluss" kan se ut.

Egenskapsområde 2

För egenskapsområde 2 (se figur 2) medges 350 kvadratmeter byggnadsarea. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse [f₂] och [f₄] som reglerar att det endast är friliggande byggnader av enklare karaktär som avses samt att varje enhet som mest får ha 35 kvadratmeter byggnadsarea. Syftet är att möjliggöra mindre stugor för uthyrning, byggnader med sjöbodskaraktär samt paviljonger eller dylikt i en miljö nära natur och vatten. Storleken på respektive byggnadsenhet och den totala byggnadsarean inom området har begränsats i syfte att underordna sig Filipborg.

Egenskapsområde 3

Inom egenskapsområdet för befintligt klubbhus tillhörande golfbanan medges en byggnadsarea på 400 kvadratmeter (se nr 3 i figur 2 ovan). Befintligt klubbhus har cirka 290 kvadratmeter byggnadsarea och utöver detta förrådsbyggnader om cirka 20 kvadratmeter.

Egenskapsområde 4

Inom egenskapsområde 4 (se nr 4 i figur 2 ovan) invid Filipborg herrgård får endast komplementbyggnader uppföras [korsmark] i en högsta nockhöjd á 4 meter [h₁]. Bebyggelsens höjd samt att det enbart är komplementbyggnader som tillåts regleras i syfte att harmoniera med omgivande bebyggelse, som underordnar sig Filipborg herrgård.

Egenskapsområde 5

Inom egenskapsområde 5 (se nr 5 i figur 2 ovan) invid Filipborg herrgård får endast komplementbyggnader uppföras [korsmark] i en högsta nockhöjd á 8 meter [h₁]. Nockhöjden är något högre än för egenskapsområde 4 då verksamheten är i behov av ett flisförråd där traktor kan köra in. Bebyggelsens höjd samt att det enbart är komplementbyggnader som tillåts regleras i syfte att harmoniera med omgivande bebyggelse, som underordnar sig Filipborg herrgård.

Egenskapsområde 6

Inom del av användningsområde för golfbana [R₁] (se nr 6 i figur 2 ovan) tillåts komplementbyggnader [korsmark] med en största byggnadsarea på 200 kvadratmeter [e₁]. Bestämmelserna kompletteras med bestämmelse [f₄] som reglerar att det endast är friliggande byggnader av enklare karaktär som avses. Syftet är att möjliggöra för uppförande av bland annat skärmtak över utslagsplatserna på drivingrangen.

Egenskapsområde 7

För användningsområde hamn [V] tillåts en största byggnadsarea på 300 kvadratmeter [e₁]. Inom egenskapsområdet regleras hur bebyggelsen ska utformas sett till färg och fasad [f₁], samt att det endast är friliggande byggnader av enklare karaktär som får uppföras [f₄].

h_1 – Högsta nockhöjd

För egenskapsområde 1 (se figur 2) medges en högsta nockhöjd över marknivån på 8,0 meter.

För egenskapsområde 2 (se figur 2) medges en högsta nockhöjd över marknivån på 4,0 meter.

Bestämmelserna syftar till att möjliggöra för bebyggelse i skala som harmonierar med omgivande bebyggelse och Filipsborg herrgård. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att ny bebyggelse underordnar sig Filipsborg herrgård. Höjderna motiveras precis som för exploateringsgraden med att större byggrätt medges i egenskapsområde som vetter mot parkering och väg i syfte att utgöra entré och en synlig front mot vägen. Den lägre höjden som tillämpas på område avsett för uthyrning av stugor m.m. lämpar sig i en miljö som ska upplevas i en mindre skala nära natur och vatten.

För den byggrätt som bekräftar befintligt klubbhus inom markanvändningen golfbanan regleras en högsta nockhöjd över marknivån till 8,0 meter (se nr 3 i figur 2).

För egenskapsområde 4 (se figur 2) tillåts en högsta nockhöjd á 4 meter [h_1]. Bebyggelsens höjd samt att det enbart är komplementbyggnader som tillåts regleras i syfte att harmoniera med omgivande bebyggelse, som underordnar sig Filipsborg herrgård.

Inom egenskapsområde 5 (se nr 5 i figur 2 ovan) invid Filipsborg herrgård får endast komplementbyggnader uppföras i en högsta nockhöjd á 8 meter [h_1]. Nockhöjden är något högre än för egenskapsområde 4 då verksamheten är i behov av ett flisförråd där traktor kan köra in. Bebyggelsens höjd regleras i syfte att harmoniera med omgivande bebyggelse, som underordnar sig Filipsborg herrgård.

Inom del av användningsområde för golfbana [R_1] (se nr 6 i figur 2 ovan) tillåts bebyggelse med en nockhöjd á 4 meter [h_1]. Höjden är begränsad då det endast är byggnader av enklare karaktär såsom skärmtak som avses.

För användningsområde hamn [V] (se nr 7 i figur 2) är högsta nockhöjd 4,0 meter över marknivån. Höjden lämpar sig väl för den bebyggelse den avser, exempelvis ett café eller lokal för besöksnäring.

 o_1 - Takvinkel få variera mellan 20 och 40 grader

I syfte att möjliggöra för en blandad bebyggelse och flexibilitet avseende byggnaders form och taklandskap inom området möjliggörs för en takvinkel i spannet 20-40 grader. 20 grader är att betrakta som ett relativt platt tak och 40 grader är ett brant tak. Samtidigt förhindras att kubistiska och spetsiga byggnader uppförs.

 p_1 - Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att säkerställa avstånd mellan byggnader samt skötsel av den egna fastigheten.

f₁ - Utformning

Nya byggnader ska ha träfasader som ska vara målade med slamfärg i mörka kulörer alternativt obehandlat. Fasader får förses med större glaspartier. Butiks- och informationsskyltar ska vara diskreta.

Bestämmelsen syftar till att skapa ett område som trots variationer i storlek (exploatering och höjd, takutformning) ger ett enhetligt uttryck avseende val av kulör. Kulören bedöms harmoniera väl med omgivande bebyggelse då föreslagen färgsättning historiskt sett har använts på byggnader av enklare karaktär inom Kalix kommun. De stora glaspartierna som medges utgör en intressant kontrast till mörkare kulör och ger en modernitet till bebyggelsen.

Sett ur kulturmiljösynpunkt och hänsyn till Filipsborg bedöms färgen fungera (Norrbottnens museum 2024).

f₂ - Max 35 kvm per byggnadsenhet får uppföras

Se beskrivning under största byggnadsarea [e₁].

f₃ - Högst 350 kvm per byggnadsenhet som får sammanbyggas

Se beskrivning under största byggnadsarea [e₁].

f₄ - Endast byggnader av enklare karaktär

Se beskrivning under största byggnadsarea [e₁].

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Befintligt markområde för golfbana [R₁] är försett med prickmark – marken får ej förses med byggnad. Regleringen syftar till att bibehålla befintlig användning då den bedöms vara viktig för utvecklingen av resterande markområden inom detaljplanen. Detaljplanen reglerar även prickmark i de delar där bebyggelse är uppenbart olämpligt på grund av planerad angöringstrafik, parkering samt markreservat för ledningar.

Kryssmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad

Delar av markanvändningen [C₂] [R₁] är försedd med [kryssmark], vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Egenskapsbestämmelsen möjliggör bland annat för flisförråd, glamping eller dylikt.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Där ledningar passerar över kvartermark säkerställer detaljplanen ett område med markreservat för underjordiska ledningar [u₁]. En bestämmelse om markreservat innebär att åtgärder som hindrar utnyttjandet av markreservatet inte får genomföras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintliga ledningar och skötsel av dessa.

b₁ – källare får inte finnas

I syfte att undvika påverkan vid en eventuell översvämning reglerar detaljplanen att källare inte får finnas [b₁].

a₁– Strandskyddet 100 meter från strandlinjen är upphävt inom kvartersmarken

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Enligt miljöbalken (MB) 7 kap. 18 § krävs särskilda skäl för att upphäva strandskydd. Strandskyddet för Kalixälv föreslås upphävas inom planområdet. Det bedöms finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet med hänsyn till punkterna 1 och 3 i 7 kap. 18 c § MB. Påverkan på de intressen som strandskyddet syftar till att bevara bedöms inte äventyras. Läs mer under *Konsekvenser, Strandskydd*.

a₂– Strandskyddet 100 meter från strandlinjen är upphävt inom parkmarken

Strandskyddet upphävs inom parkmarken. Enligt miljöbalken (MB) 7 kap. 18 § krävs särskilda skäl för att upphäva strandskydd. Strandskyddet för Kalixälv föreslås upphävas inom planområdet. Det bedöms finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet med hänsyn till punkterna 1 och 3 i 7 kap. 18 c § MB. Påverkan på de intressen som strandskyddet syftar till att bevara bedöms inte äventyras. Läs mer under *Konsekvenser, Strandskydd*.

a₃– Strandskyddet 100 meter från strandlinjen är upphävt inom vattenområdet

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Enligt miljöbalken (MB) 7 kap. 18 § krävs särskilda skäl för att upphäva strandskydd. Strandskyddet för Kalixälv föreslås upphävas inom planområdet. Det bedöms finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet med hänsyn till punkterna 1 och 3 i 7 kap. 18 c § MB. Påverkan på de intressen som strandskyddet syftar till att bevara bedöms inte äventyras. Läs mer under *Konsekvenser, Strandskydd*.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade den 24 maj 2021 § 105 att ansöka om att upprätta en ny detaljplan för del av Kalix golfbana, fastigheterna Vallen 7:54 och Grytnäs 1:178. Detta för att kunna bedriva camping (stugor, hotell, tillfälligt boende), arrangemang, samt viss produktion som kan kopplas till verksamheten inom området. Förfrågningar har aktualiserats från intressenter som vill etablera olika typer av verksamheter vilket nuvarande gällande detaljplan inte medger. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2021 § 112 att starta planprocessen.

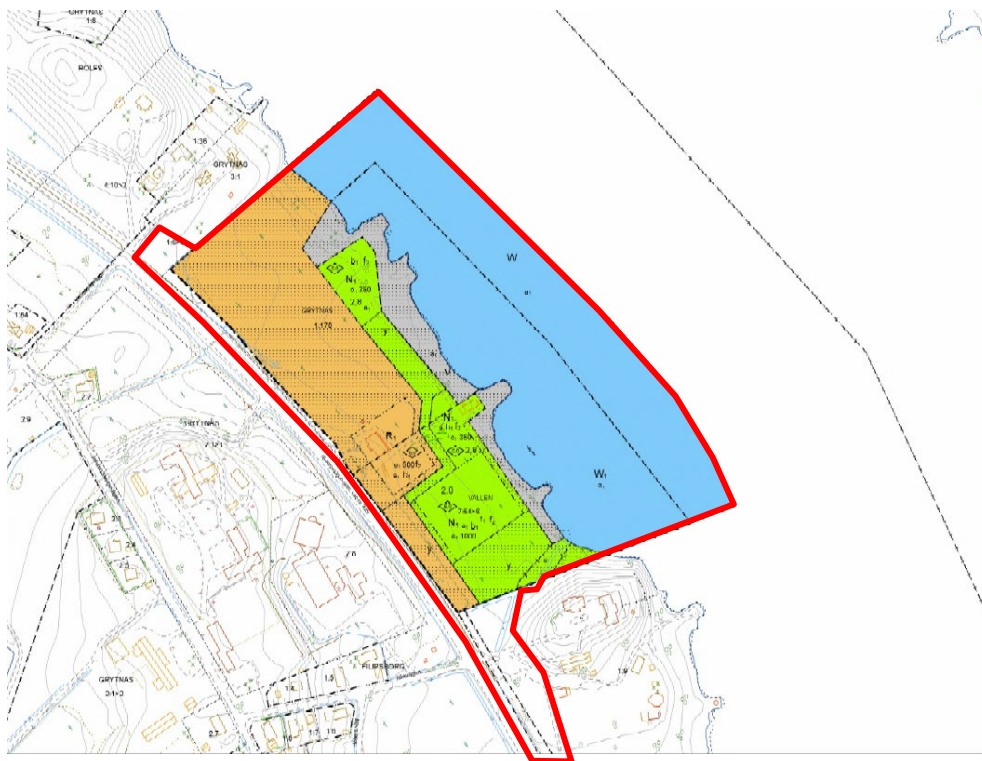
Detaljplan

Inom det aktuella planområdet gäller två detaljplaner.

Detaljplan för Grytnäs 1:178 och del av Vallen 7:54

En av de detaljplaner som gäller inom området idag är *Detaljplan för Grytnäs 1:178 och del av Vallen 7:54*, som vann laga kraft den 29:e november 2016 (akt nr: 2514-P16/9). För det aktuella området reglerar detaljplanen golfbana [R₁], friluftsområde (camping och hotell) [N₁], hamn [V], öppet vatten [W] med mera. Högsta byggnadshöjd har reglerats till 6,0 meter inom samtliga användningsområden som möjliggör för bebyggelse, den totala byggnadsarean varierar dock mellan 350, 500 och 1000 kvadratmeter. Inom planområdet tillåts endast källarlösa hus och utformningen är preciserad såvida att nya byggnader ska ha träfasader som målas med slamfärg i mörka kulörer. Vidare reglerar befintlig detaljplan bland annat mark som ska vara tillgänglig för utfart för angränsande fastigheter, mark för allmännyttiga underjordiska ledningar med mera. Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet [a₁].

Detaljplanen har genomförandetid kvar, denna går ut 2031. Detaljplanen avses upphävas i sin helhet och ersätts av aktuell detaljplan när denna antagits.



Figur 4. Detaljplan för Grytnäs 1:178 och del av Vallen 7:54. Aktuellt planområdet är markerat ungefärligt i rött.

Detaljplan för del av Filipborgsområdet

En annan detaljplan som gäller inom aktuellt planområde är *Detaljplan för del av Filipborgsområdet*, som vann laga kraft den 8:e november 2013 (akt nr: 2514-P13/8). Denna är delvis ersatt av *Detaljplan för Grytnäs 1:178 och del av Vallen 7:54* (se ovan). För det aktuella området reglerar detaljplanen naturområde, genomfartstrafik, gång, cykel- och mopedväg [GCM-väg], lokaltrafik, infartsväg, golfbana [Y₁] samt hotell, restaurang, bostäder, kontor och kulturverksamhet [BK₁] med mera. Högsta antal våningar har inom användningsområde golfbana [Y₁] reglerats till en våning, respektive två våningar för användningsområde för hotell, restaurang, bostäder, kontor, kulturreservat [BK₁]. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark betecknad BK₁ II och Y₁ I samt inom vattenområdena betecknade WB₁.

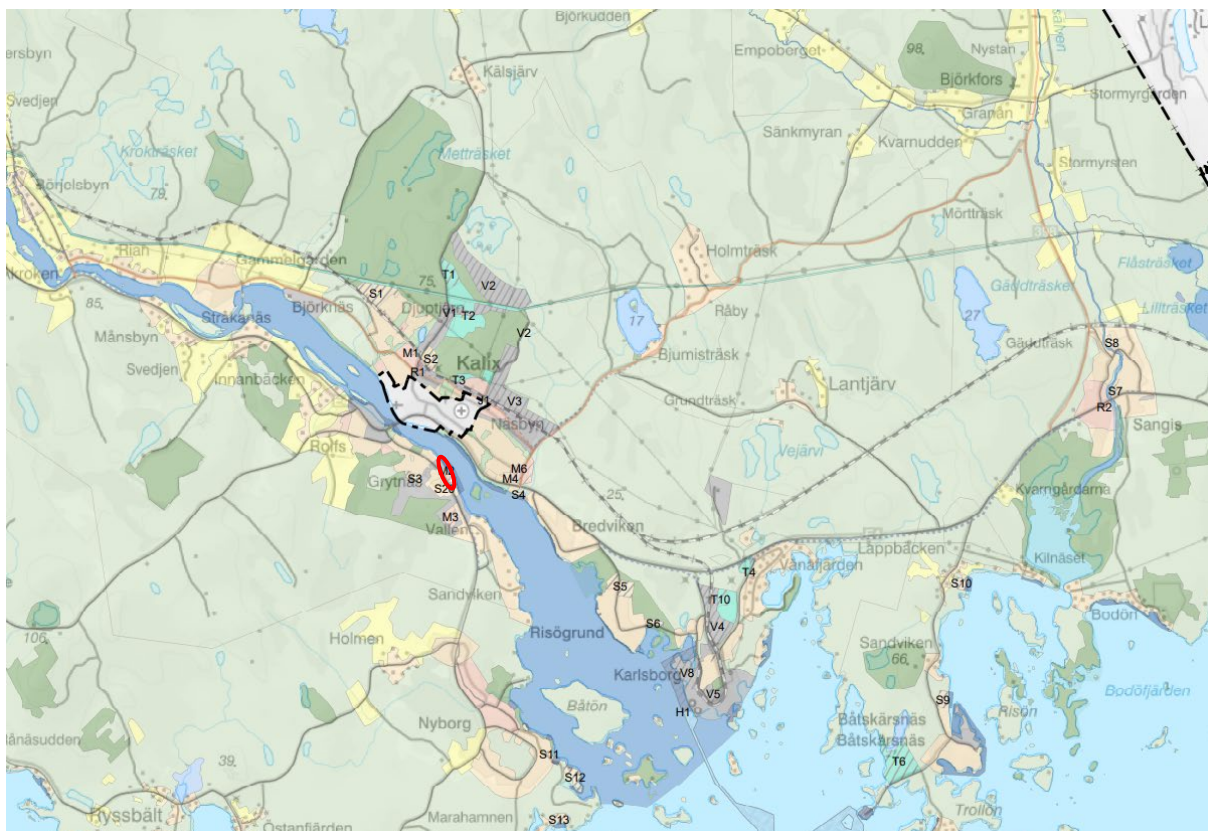
Detaljplanen har genomförandetid kvar, denna går ut 2028. Detaljplanen avses delvis ersättas av aktuell detaljplan när denna antagits. Resterande delar av befintlig detaljplan kommer fortsatt att gälla.



Figur 5. Detaljplan för del av Filipborgsområdet. Aktuellt planområde är markerat ungefärligt i rött.

Översiktsplan

I den nya kommuntäckande översiktsplanen, Kalix översiktsplan 2040 (laga kraft i juli 2025), är området utpekat för mångfunktionell bebyggelse. Kommunen anger följande beskrivning för golfbanan samt intilliggande Filipsborg herrgård: Detaljplanelagt område i anslutning till Kalix golfbanan och Filipsborg herrgård som är en besöksanläggning. Filipsborg tillhör det värdefulla kulturarvet. Området i anslutning till Filipsborg har avsatts som utvecklingsområde för olika typer av verksamheter som kan kopplas till den kulturhistoriska herrgårdsmiljön som kan bidra till att förvalta och utveckla den kulturhistoriskt unika byggnaden och dess omgivning. Planförslaget bedöms vara i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan.

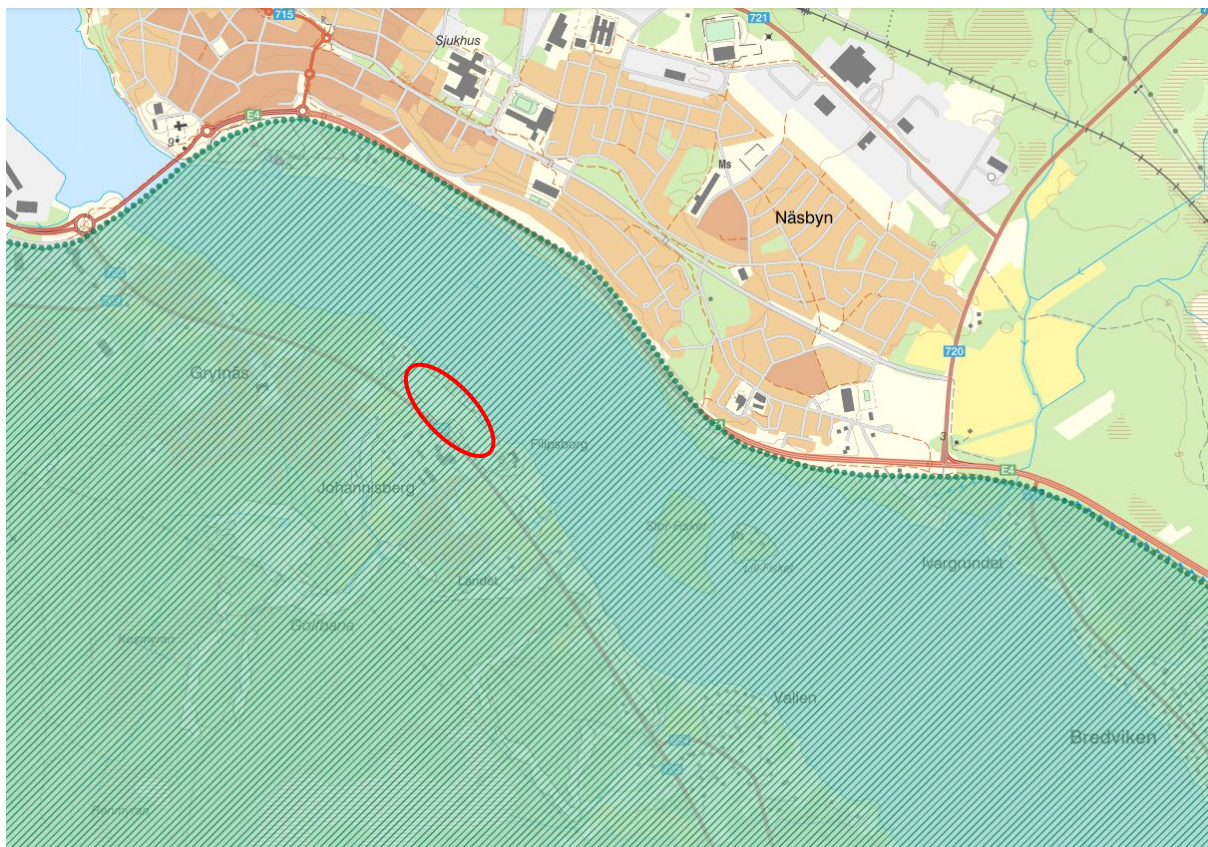


Figur 6. Mark- och vattenanvändningskarta i kommuntäckande översiktsplanen. Aktuellt planområde är markerat ungefärligt med rött.

Riksintressen

Kustturism och friluftsliv (4 kap 2§ MB)

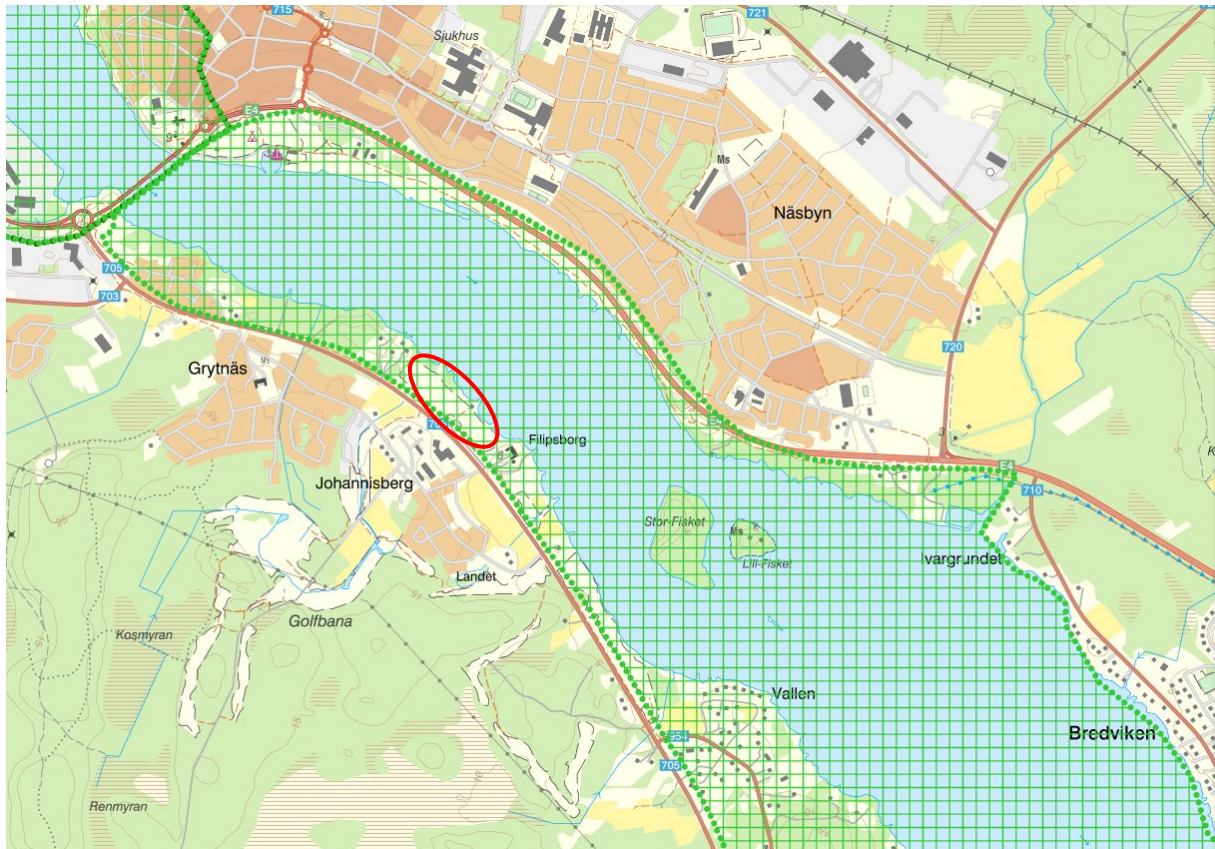
Riksintresseområden för rörligt friluftsliv är natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv. Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv, Norrbottens skärgård enligt 4 kap. 1, 2 §§ miljöbalken.



Figur 7. Karta över riksintresse rörligt friluftsliv. Karta: Länsstyrelsen Norrbotten 2025-05-12. Planområdet är inringat i rött.

Friluftsliv (3 kap 6§ MB)

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv, Norrbottens kust och skärgård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.



Figur 8. Karta över riksintresse friluftsliv. Karta: Länsstyrelsen Norrbotten 2025-05-12. Planområdet är inringat i rött.

Riksintresseområdet för Norrbottens kust och skärgård är vidsträckt och omfattar Haparanda, Kalix, Luleå och Piteå kommun med en areal om cirka 512 300 hektar. Huvudkriterier för området är enligt länsstyrelsen i Norrbottens värdebeskrivning (Dnr: 408-7530-16):

- Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och eller kulturmiljöer.
- Område med särskilt goda förutsättningar för friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Försvarsmakten, område med särskilt behov av hinderfrihet (3 kap 9§ MB)

Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (Försvarsmakten).

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap miljöbalken och syftar till att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för luftkvalitet, vattenkvalitet och omgivningsbuller.

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Undantag finns för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/ kväveoxider, svaveldioxid, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, bens(a)pyren, kadmium och nickel. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas medan några är så kallade målsättningsnormer som istället ska eftersträvas. För NO₂ och PM10 anges flera mått såsom årsmedelvärde och dygns- respektive timvärden. Dygns- och timmesvärdena anges som percentilmått och det innebär att värdet tillåts överskrida normvärdet ett maximalt antal gånger per år.

Frisk luft är ett av de 16 nationella miljökvalitetsmålen, vars definition lyder ”Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas”. Miljökvalitetsmålet ”Frisk luft” innehar preciseringar för kvävedioxider, partiklar (PM10/PM2,5) och marknära ozon med lägre nivåer än MKN.

Vatten

Fastställda miljökvalitetsnormer finns för parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660). Närmsta recipient med satta MKN är Kalixälven.

Buller

Miljökvalitetsnormer finns för omgivningsbuller (SFS 2004:675). Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare och Kalix kommun berörs därför inte.

Miljö

Strandskydd

Enligt 7 kap 13–18 § miljöbalken gäller generellt strandskydd inom 100 meter från vatten. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Kalixälven norr om planområdet omfattas av 100 meter strandskydd, vilken till stora delar sträcker sig in i planområdet.

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. Marken inom planområdet är till stor del oexploaterat vilket innebär att det i dagsläget finns stora ytor för naturlig infiltration och dagvattenhantering.

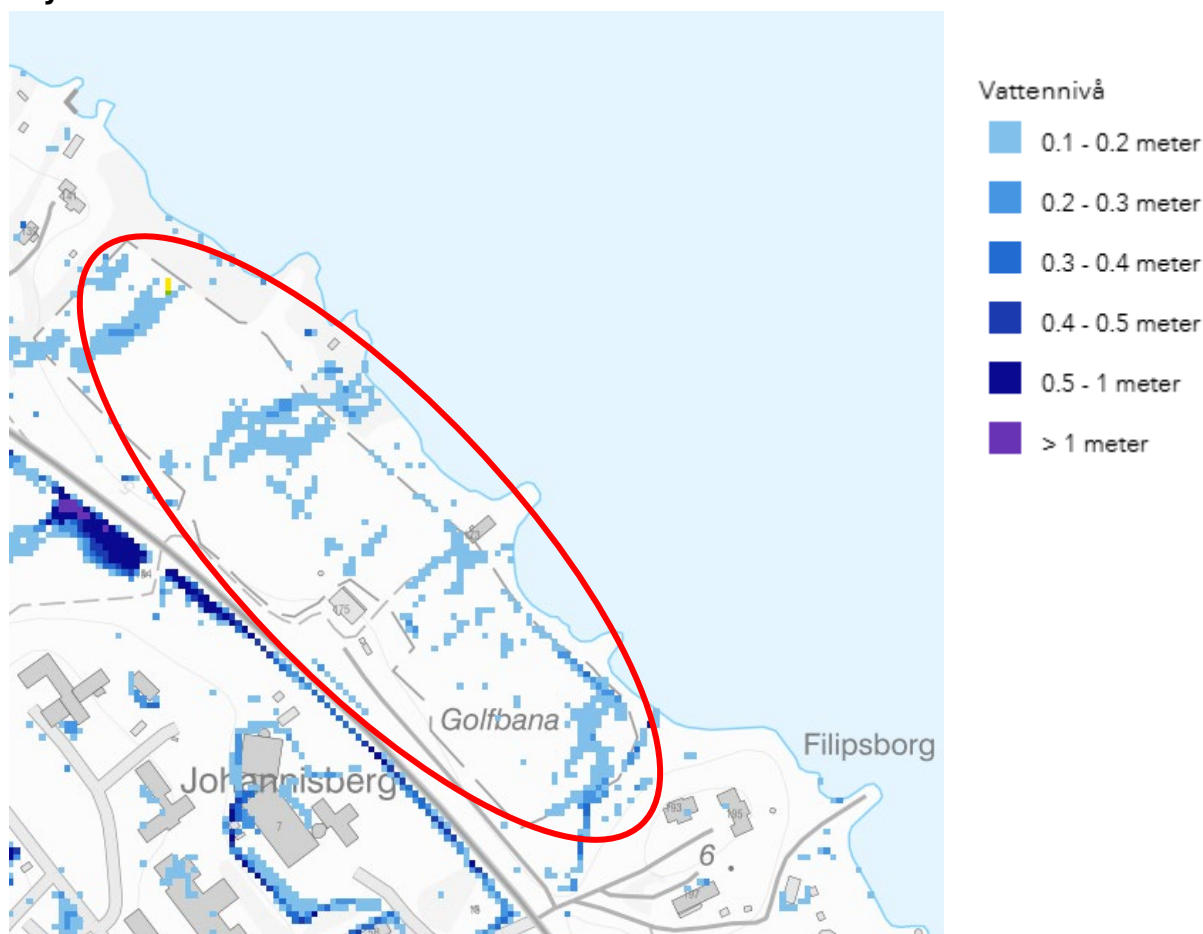
Planområdet avrinner till Kalixälv.

Förorenade områden

Inga potentiella förorenade områden är identifierade inom planområdet enligt länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden.

Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som medfört skada eller olägenhet för miljö ansvarar för att avhjälpa denna skada enligt 2 kap 8 § miljöbalken.

Skyfall



Figur 9. Områdets påverkan vid ett framtida klimatanpassat 100-årsregn. Källa: Länsstyrelsen Norrbotten, 2025-05-13.

Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för stående vatten vid skyfall. Byggnaders placering och markens höjd ska anpassas så att bebyggelse inte tar skada vid skyfall.

Skyddade arter

Inga artskyddade eller rödlistade arter verkar ha påträffats inom planområdet. I angränsande område, fyndplats Filipsborg, har skogshare (nära hotad) påträffats och rapporterats till artportalen under perioden 2020-2023.

I övrigt berörs inte planområdet av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Hälsa och säkerhet

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenhet för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Erosion, skred och ras

Ingen risk för erosion, skred eller ras föreligger inom planområdet. Läs mer under *Geotekniska förhållanden*.

Översvämning

Stora delar av planområdet riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde, se figur 10 nedan. Befintlig slänt mot Kalixälven är att betrakta som stabil.

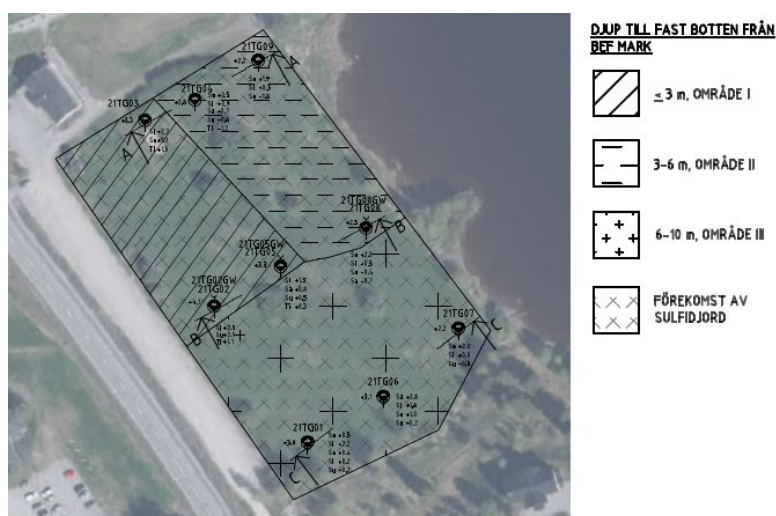


Figur 10. Översvämmat område vid ett klimatanpassat 100-årsflöde. Källa: MSB, översvänningsportalen, 2025-05-13.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram inför upprättandet av detaljplanen. Undersökningen är genomförd av Tyréns Sverige AB 2022-12-09.

Jordprofilen inom undersökningsområdet (användningsområde för tillfällig vistelse och centrumändamål) utgörs ytligast av ett lager matjord som underlagras av sandig silt eller siltig sand som sammantaget varierar i mäktighet mellan 0,2-0,4 meter under befintlig markyta. Fast botten i form av naturligt lagrad morän har påträffats vid djup 1,6-9,6 meter under befintlig markyta (se PM Geoteknik, 2022 för karta över provtagningspunkter). Utbredning av sulfidjord och djup till fast botten är interpolerat mellan undersökningspunkter där övergång till sulfidjord samt morän kan behöva bekräftas i ett projekteringskede. Sulfidjord har påträffats i samtliga utförda undersökningspunkter inom planområdet.



Figur 11. Utklipp ur ritning G-12-1-01 (Tyréns).

Området sluttar huvudsakligen svagt i riktning mot Kalixälven och inmätta nivåer för utförda undersökningspunkter varierar mellan +2,2 och +4,1 enligt RH2000. I samband med att den geotekniska undersökningen upprättades gjordes stabilitetsberäkningar för befintliga förhållanden inom planområdet. Sektion D i figur 12 nedan har den brantaste lutningen mot Kalixälven, beräkningarna visar att slänten är att betrakta som stabil då den erhöll säkerhetsfaktor $F_{EN} > 1,0$. Förekommande naturligt lagrade jordar inom planområdet är erosionskänsliga och flytbenägna vid vattenmättat tillstånd.



Figur 12. Inmätta sektioner inom planområdet (Tyréns).

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet omfattas inte av några (kända) fornlämningar, områden eller objekt.

Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Bebyggelse

Inför upprättandet av detaljplanen har Norrbottens museum tagit fram *Kulturmiljöutredning – en utredning för området Kalix golfbana på fastigheterna Grytnäs 1:178 och Vallen 7:54 (2024)* med anledning av planområdets närhet till Filipsborg herrgård. Kulturmiljöutredningen syftade till att utreda vilka förändringar och tillägg som den närbelägna herrgården Filipsborg tål samt bidra med rekommendationer för tillkommande byggnaders utformning. Nedan delar ur kulturmiljöutredningen;

Filipsborg herrgård

Filipsborg är en av tre herrgårdar som lyfts fram i Norrbottens kulturmiljöprogram som representativa för den byggnadstyp som blev vanlig bland industrimän under 1800-talet. Herrgården symboliserar den blomstring som bygden upplevde under sågverksepoken vid 1800-talets slut, vilket ger den ett högt kulturhistoriskt värde. Filipsborg är dock inte utpekad som ett riksintresseområde.

Filipsborg herrgård är belägen på områdets högsta punkt. Herrgården har en framträdande position i landskapet, särskilt från älvens motsatta sida, och dess arkitektur präglas av gulmålade fasader med rik dekorationsglädje. Herrgården, som ursprungligen uppfördes under 1600-talet och fick sin nuvarande utformning på 1800-talet, används idag som hotell- och konferensanläggning. Herrgårdsområdet har en parkliknande prägel med höga träd, i huvudsak lövträd som björk, asp och rönn, men även mindre förekomst av gran. Därutöver karaktäriseras området av grönytor och grusvägar som bildar rörelsestråk genom herrgårdsområdets bebyggelse. Även bilparkeringarna är grusbeklädda. Herrgårdsmiljön avskiljs från sin närliggande omgivning i norr och söder av mindre glesa skogspartier vilka bildar små parkliknande områden. I dessa parker finns flera träbroar som anlagts över diken och bäckar och som bidrar till att förstärka känslan av parkområde.



Figur 13. Inringat planområde, sett från andra sidan älven. Foto: Kristin Lång © Norrbottens museum.



Figur 14. Filipsborg herrgård inkl. flygelbyggnad sett från gårdsplanen. Foto: Kristin Lång © Norrbottens museum 2024.

Planområdet

Planområdet, som bland annat inkluderar Kalix Golfklubbs klubbhus och angränsande byggnader, har en parkliknande karaktär med grönområden, höga träd och grusade gångvägar. Klubbhuset är ett suterränghus med rödmålad träpanel, med undantag från fasaden mot Nyborgsvägen som är vitmålad. På udden mot älven står en byggnad som tidigare har använts som klubbstuga. Växtligheten består huvudsakligen av lövträd och buskar.



Figur 15. Kalix Golfklubbs klubbhus. Foto: Kristin Lång © Norrbottens museum



Figur 16. F.d. klubbstugan vid älven. Foto: Kristin Lång © Norrbottens museum

Siktlinjer

Siktlinjerna till och från Filipsborg herrgård påverkas av höga träd på planområdet, vilket gör att sikten varierar med årstiderna. Under vintertid, när lövträden tappat sina blad, är sikten tydligare än under sommaren. Nedan specificeras de siktlinjer som i utredningen har angetts som utmärkande ur kulturmiljösynpunkt;

- Gul siktlinje mot herrgården från grusparkeringen och Nyborgsvägen i sydväst.
- Blå siktlinje mot herrgården från nordvästra hörnet av planområdet.
- Grön siktlinje från motsatt sida av älven (östra sidan) i riktning mot herrgården.
- Röd siktlinje mot herrgården från udden – i synnerhet från byggnaden samt längst ut på landtungan.
- Svart siktlinje mot herrgården från området vid uthyrningsstugornas tidigare placering.



Figur 17. Siktlinjerna på och till planområdet. Bild från Kulturmiljöutredning, Norrbottens museum (2024).

Fysisk miljö

Planområdet är cirka 15 hektar stort och består i dagsläget av befintlig golfbana med tillhörande klubbhus. Söder om golfbanan består marken av stora öppna ytor av gräs. Planområdet angränsar i väst mot befintlig väg och grusade parkeringsytor. Planområdet angränsar till Kalix älv i öst och Filipborg i söder. Norr om planområdet finns glesare bebyggelse i mindre skala.

Sociala

Planområdet nyttjas som golfbana samt samlingsplats och utgör en plats för rekreation och friluftsliv.

Teknik

Elledningar, fiber samt vatten och avlopp finns indraget i området.

Service

Det finns ingen service inom aktuellt planområde. Cirka 1 kilometer norr om planområdet (fågelvägen) finns bland annat matvarubutiker, galleria samt annan samhälls- och kommersiell service. Cirka 1 kilometer nordost om planområdet finns bland annat Kalix sjukhus samt hälsocentral.

Trafik

Motortrafik

Väster om planområdet går Nyborgsvägen (väg 705). Nyborgsvägen har ett körfält i vardera riktning, en hastighetsgräns på 60 km/h samt en årsmedeldygntrafik (ÅDT) på 2 527 enligt mätning år 2024. Planområdet angörs från en korsning mellan Nyborgsvägen, Allévägen och planområdets in- och utfart. Anslutande vägar till Nyborgsvägen har väjningsplikt. Trafikverket är väghållare för Nyborgsvägen. Övriga vägar i planområdets direkta närhet har enskilt eller kommunalt huvudmannaskap.

Gång- och cykeltrafik

Längs Nyborgsvägen går en belyst gång- och cykelväg som ägs och förvaltas av Trafikverket. Enligt data från Trafikverket har gång- och cykelvägen en god säkerhetsklass.

KONSEKVENSER

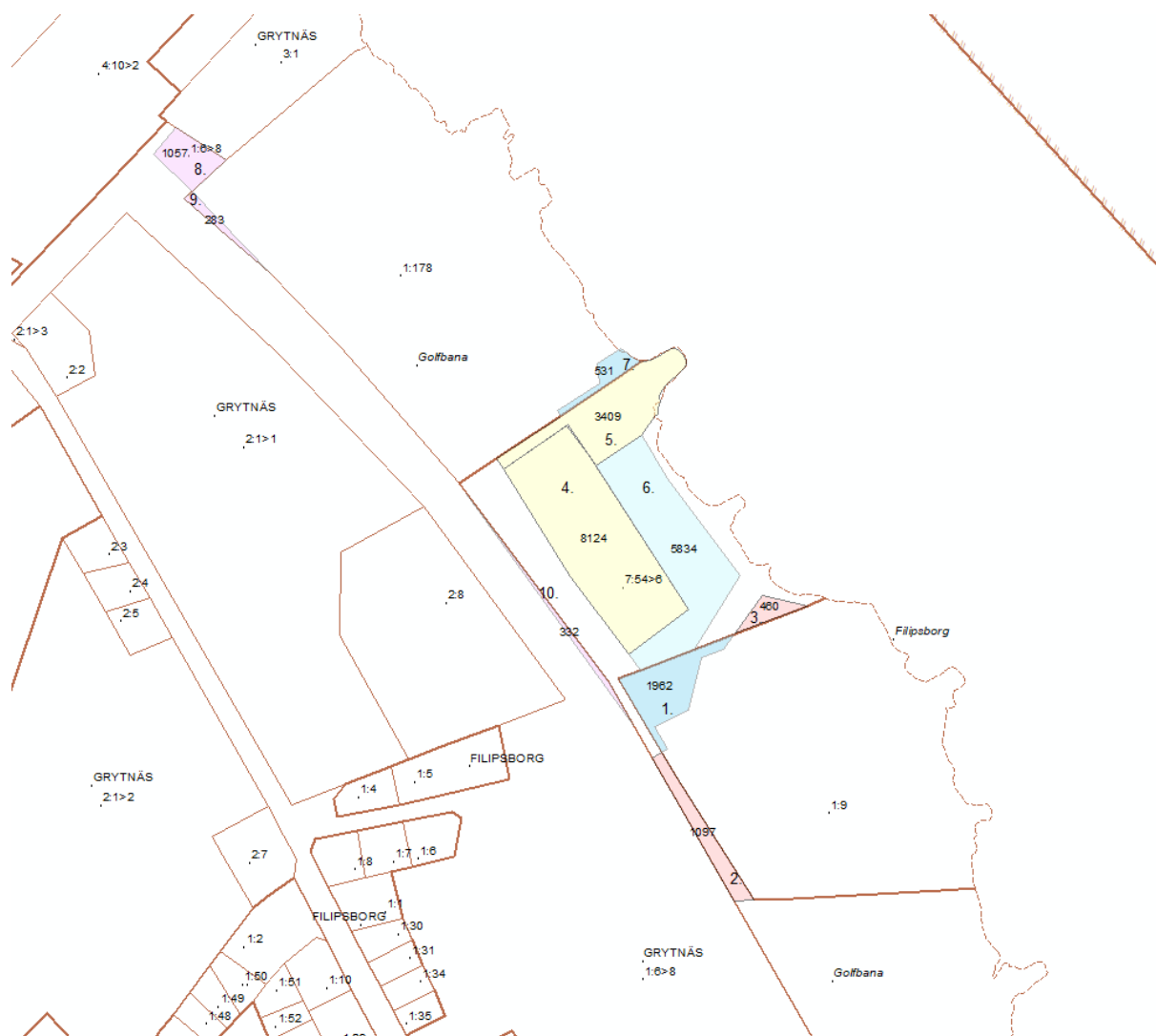
Fastigheter och rättigheter

Fastighetsbildning

Den föreslagna fastighetsombildningen inom planområdet enligt nedanstående tabell (se även figur 18), och eventuellt andra fastighetsregleringar, sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighet	Ägare	Förändringar (se figur 18)
Filipsborg 1:9	Privat	Filipsborg 1:9 avstår ett område, sammanlagt cirka 1962 m ² till kommunens fastighet Vallen 7:54. <i>Yta nr 1.</i>
Vallen 7:54	Kalix kommun	Vallen 7:54 avstår två områden, sammanlagt cirka 1557 m ² Filipsborg 1:9. <i>Yta nr 2 och 3.</i> En ny fastighet på cirka 8124 m ² kan avstyckas från Vallen 7:54. <i>Yta nr 4.</i> En ny fastighet på cirka 3409 m ² kan avstyckas från Vallen 7:54. <i>Yta nr 5.</i> Ett område om cirka 5834 m ² av Vallen 7:54 kan upplåtas genom arrende. <i>Yta nr 6.</i>
Grytnäs 1:178	Kalix kommun	Grytnäs 1:178 avstår cirka 531 m ² till styckningslotten (nr 5). <i>Yta nr 7.</i> Grytnäs 1:178 avstår cirka 283 m ² till Grytnäs 1:6. <i>Yta nr 9.</i>
Grytnäs 1:6	Kalix kommun	Grytnäs 1:6 avstår cirka 1057 m ² till Grytnäs 1:178. <i>Yta nr 8.</i> Grytnäs 1:6 avstår cirka 332 m ² till Grytnäs 1:178. <i>Yta nr 10.</i>

Tabell 1. Föreslagen fastighetsombildning.



Figur 18. Karta över aktuella förändringar i fastigheterna.

Natur

Utveckling i enlighet med planförslaget innebär att delar av planområdet kommer att hårdgöras för att ge plats åt byggnader samt eventuella körytor och parkering. Detaljplanens påverkan på naturmarken bedöms som begränsad eftersom exploateringsgraden är relativt låg.

Landskapsbild

Landskapsbilden kan komma att förändras till följd av planförslaget då planområdet idag enbart är delvis exploaterat.

Planförslaget medför en begränsad påverkan, då höjden bland annat reglerats för att harmoniera med omgivningen (1-2 våningar). Vidare säkerställer regleringen av utnyttjandegraden att exploateringen, likt omgivande bebyggelse, omges av grönska.

Miljö

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

Kalix kommun upprättade 2023-03-31 *Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan – Ny detaljplan för del av Grytnäs 1:178 och Vallen 7:54, Kalix Golfbana (2021-538-PDP)*.

Kalix kommun beslutar att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11, 12 §§ miljöbalken, MB, bedöms därför inte behöva genomföras. De påverkansfaktorer som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen.

Motivering: Checklista och övriga påverkansfaktorer utgör bedömningsgrunder för motiv till beslut. Det finns inte anledning att anta att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har samråtts med Länsstyrelsen som 2023-04-28 yttrar: Länsstyrelsen kan inte utesluta att risk för betydande miljöpåverkan med hänsyn till kulturmiljö föreligger enligt de kriterier som listas i 5 § miljöbedömningsförordningen.

Kommunen har beaktat Länsstyrelsens synpunkter vid framtagande av plankarta och planbeskrivning.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan men återinträder när en ny detaljplan upprättas.

I miljöbalkens sjunde kapitel återfinns de skäl som kan föranleda upphävande av strandskydd.

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Delar av planområdet ligger inom område för generellt strandskydd. De särskilda skäl som åberopas för upphävandet av strandskyddet är att marken i enlighet med punkt 1. Är kraftigt påverkat av tidigare exploateringsföretag och naturmiljön är därmed kraftigt påverkad av mänsklig aktivitet. Även punkt 3 åberopas eftersom hamnen måste ligga invid vattnet.

Planområdet består bland annat av anlagd golfbana vilken har påverkat det ursprungliga djur- och växtlivet i området. Vattenområdet är påverkat av befintliga anlagda pirar samt tidigare muddring i anslutning till dessa.

Området är sedan tidigare detaljplanerat. Befintlig detaljplan vann laga kraft 2016-11-29 (akt nr: 2514-P16/9) och meder att en golfbana samt två hamnar får anläggas. Innan dess fanns en detaljplan som vann laga kraft 1994-11-10. När en detaljplan upprättas så sker en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Planerade åtgärder med påföljande förändringar av naturmiljön bedömdes då ur allmän synpunkt ha företräde framför att behålla området som intakt. Lagstiftningen har förändrats sedan första detaljplanen för området antogs, men syftet med strandskyddslagstiftningen det vill säga trygga rätten till stränder för allmänheten och bevara växt- och djurlivet är densamma som tidigare. Kommunen bedömer att föreliggande detaljplan innebär en likvärdig påverkan på strandskyddet i förhållande till vad gällande detaljplan medför.

Hela planområdet omfattas av åtgärder som inte är förenliga inom ett strandskyddat område. Golfbanan är sedan tidigare anlagd samt i full drift och marken kommer delvis att bebyggas. I planen redovisas markanvändningen hamn närmast strandlinjen vid udden. Strandskyddet bör därför upphävas inom hela planområdet.

Området i anslutning till hamnen och vattnet är av öppen karaktär, där allmänheten får fullt tillträde. För att säkerställa fri passage närmast stranden har planbestämmelse införts om att marken inte får förses med byggnader, så kallad punktprickad mark på kvartersmark. Den allmänna platsmarken längs med strandlinjen är planlagd som park vilket innebär att grönområdet bibehålls och tillgängliggör stranden för besökare.

Dagvatten

Planområdet behöver höjdsättas så att översvämningar vid regn med återkomsttid på upp till 100 år med klimatfaktor undviks. Vidare behöver säkra rinnvägar från planområdet till recipient säkerställas. Höjdsättning och dagvattenhantering för planområdet behöver utformas så att skador på anläggningar och byggnader nedströms planområdet undviks.

Dagvattenhanteringen ska i möjligaste mån utformas som öppna lösningar för ökad robusthet. Vidare behöver tillräcklig rening åstadkommas så att detaljplanens genomförande inte påverkar möjligheterna att uppnå MKN i recipienten. Det bedöms möjligt att anlägga dagvattenlösningar så att möjligheterna att uppnå MKN inte påverkas.

Aktuellt planområde består idag till största delen av golfbana och naturmark. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ytor kommer att hårdgöras för byggnader, vägar och eventuella parkeringar. En stor del av planområdet kommer även vid ett genomförande av detaljplanen fortsatt bestå av naturmark/grönytor.

Skyddade arter

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära risk för betydande inverkan på artskyddade och rödlistade arter.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen kommer att medföra en trafikökning på cirka 130 fordonsrörelser per vardagsdygn. Den ökning av trafik som tillkommer till följd av exploateringen bedöms som begränsad. Detaljplanen bedöms inte medföra någon försämring av miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Det bedöms möjligt att anlägga dagvattenlösningar så att möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna inte påverkas. Läs mer under rubriken *Dagvatten* i avsnittet *Konsekvenser*.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Väg 705, Nyborgsvägen, genererar visst trafikbuller. Planförslaget kan komma att medföra ökade varutransporter till och från området, men andelen tillkommande trafik bedöms som begränsad. Planförslaget tillåter ingen känslig markanvändning och reglerar mark som inte får förses med byggnad närmast väg 705, varför bullerpåverkan från omgivningen inte bedöms medföra något betydande påverkan på planområdet.

Översvämning

Planområdet behöver höjdsättas så att översvämningar vid regn med återkomsttid på upp till 100 år med klimatfaktor undviks. Vidare behöver säkra rinnvägar från planområdet ner till recipient säkerställas. Höjdsättning och dagvattenhantering för planområdet behöver utformas så att skador på anläggningar och byggnader nedströms planområdet undviks. Detaljplanen reglerar att källare inte får finnas [b₁] där risk för översvämning föreligger.

Dagvattenhanteringen ska i möjligaste mån utformas som öppna lösningar för ökad robusthet.

Risk för olyckor

Ingen väg utpekad som rekommenderad led för farligt gods finns i planområdets närhet, det är därför inte aktuellt med några åtgärder.

Erosion, ras och skred

Den geotekniska undersökningen som genomfördes under 2022 visar att särskild beaktning bör tas till hur eventuella framtida påförda laster påverkar stabiliteten inom planområdet. Om muddring utförs i närhet av planområdet måste först en kompletterande stabilitetsutredning utföras för att utreda hur detta påverkar planområdets stabilitet.

Radon

Enligt kommunens radonriskkartering så ligger planområdet inom normalriskområde för markradon. Grundläggning ska utföras radonsäkert.

Geotekniska förhållanden

Risken för sättningar måste beaktas vid projektering av bebyggelse. Rekommenderad grundläggningsmetod varierar med markens egenskaper inom planområdet (PM Geoteknik, 2022). Uppfyllning av befintlig marknivå ska inte utföras utan att beakta att det kan medföra sättningar eller orsaka ras och skred. Jordens försurande egenskaper behöver beaktas vid markarbeten.

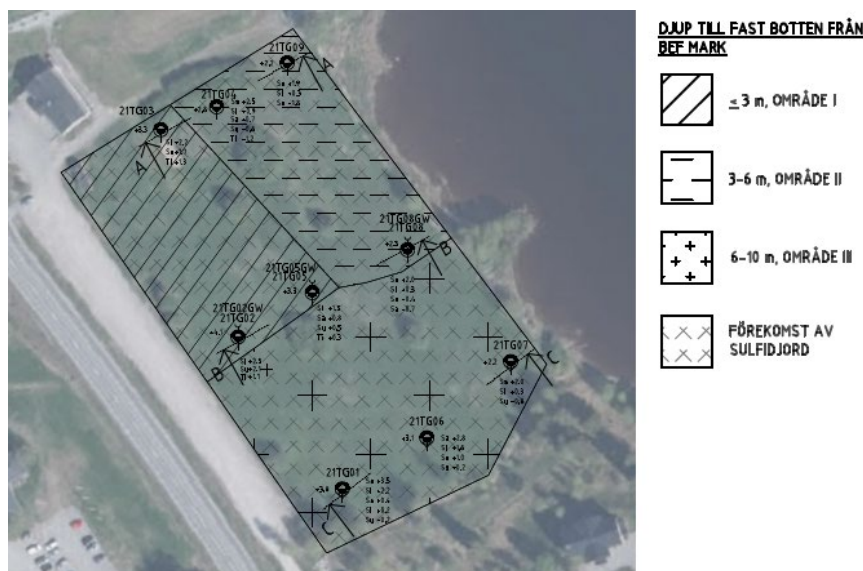
Sulfidjorden innehåller extremt låg till mycket låg skjuvhållfasthet och är flytbenägen. Slänkrön ska hållas fria från belastning från exempelvis fordon eller upplagsmassor. Förekommande sulfidsilt kan innehålla försurande egenskaper vid aeroba förhållanden, dvs då materialet ej är vattenmättat under grundvattenytan. Vid schakt i sulfidjord krävs att schaktmassorna tas om hand på korrekt sätt.

Uppfyllning av befintlig marknivå skall inte utföras utan att beakta att det kan medföra sättningar eller orsaka ras eller skred.

För område I, med maximalt 3 m till fast botten bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark efter utskiftning av sedimentära jordar, alternativt med betongplintar på fast botten. Utskiftningsdjupet bedöms uppgå maximalt till ca 3 m. Även plattgrundläggning på förekommande sediment bedöms möjlig efter att förbelastning med överlast utförts för att ta ut sättningar på förhand innan grundläggning påbörjas. Även kompensationsgrundläggning kan vara ett alternativ till överlast för att minska sättningarnas omfattning.

För område II och III där djupet till fast botten överstiger 3 m rekommenderas grundläggning med spetsburna pålar. Berg har ej påträffats inom aktuella undersökningsdjup, men uppskattas enligt SGU's jorddjupskartor befinna sig ca 20-30 m under befintlig markyta.

Känsliga konstruktioner rekommenderas att isoleras för att undvika ojämna tjällyftningar. VA-ledningar rekommenderas att grundläggas frostfritt, alternativt med fullgod isolering.



Figur 19. Urklipp ur ritning G-12-1-01 (Tyréns).

Kulturmiljö

Bebyggelse

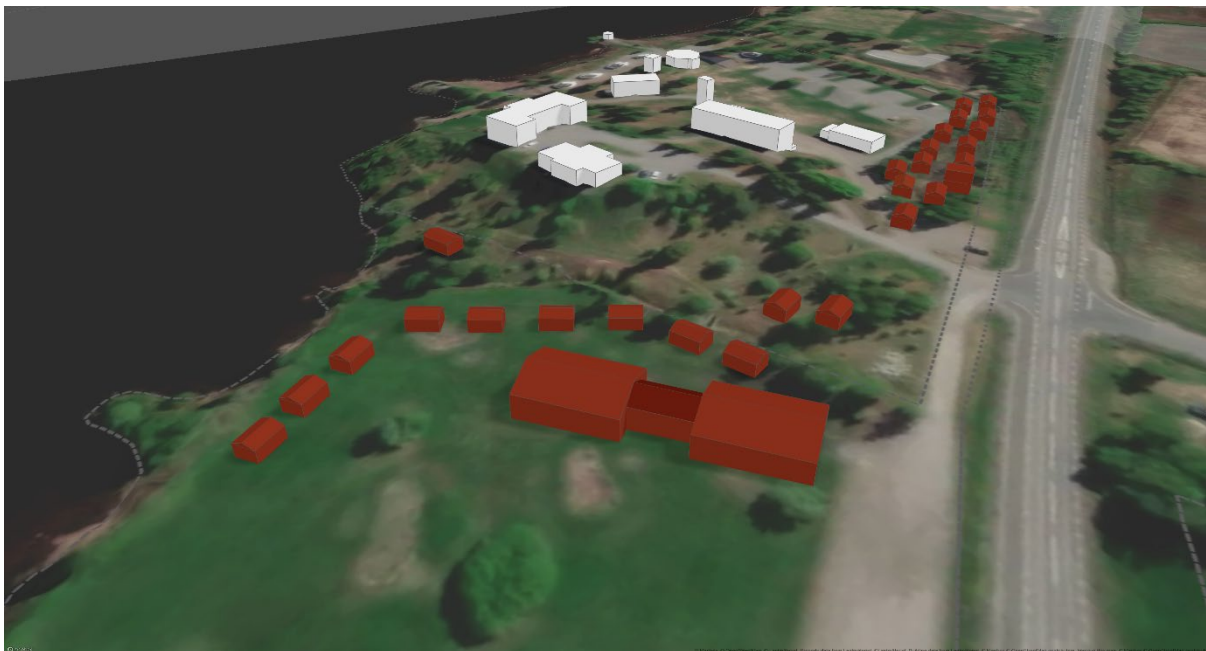
Norrbottnens museum (2024) gav ett antal rekommendationer inför den kommande planeringen av området, råden innefattade bland annat bebyggelsehöjd, antal byggnadskroppar, exploateringsgrad samt siktlinjer. Genom att differentiera höjden i planförslaget [$h_18,0$, $h_14,0$] vill kommunen möjliggöra för bebyggelse i olika skalor som harmonierar med omgivande bebyggelse. Höjderna motiveras precis som exploateringsgraden med att större byggrätt medges mot befintlig parkering och väg i syfte att skapa en entré och en synlig front mot vägen [$h_18,0$]. Den lägre höjden som tillämpas på området avsett för uthyrning av stugor lämpar sig i en miljö som ska upplevas i en mindre skala nära natur och vatten [$h_14,0$]. Därutöver reglerar planförslaget att: "Nya byggnader ska ha träfasader som ska vara målade med slamfärg i mörka kulörer alternativt obehandlat. Fasader får förses med större glaspartier. Butiks- och informationsskyltar ska vara diskreta." [f_1] i syfte att passa in landskapskaraktären och för att fasaderna ska vara enkla och underordnade Filipsborg herrgård.

I den kulturmiljöutredning som upprättades av Norrbottens museum (2024) inför planarbetet belystes ett antal utmärkande siktlinjer, se figur 20 nedan.



Figur 20. Siktlinjerna på och till planområdet. Bild från Kulturmiljöutredning, Norrbottens museum (2024).

I syfte att redovisa planförslagets konsekvenser har kommunen tagit fram ett antal bilder som redovisar hur siktlinjerna i figur 20 förändras vid ett så kallat "värsta scenario". Först presenteras två översiktsbilder som visar föreslagen exploatering, i ett fågelperspektiv för överblick.



Figur 21. Fågelperspektiv gentemot Filippsborg herrgård. Nya byggnader i falurött.



Figur 22. Fågelperspektiv från Kalix älv över hela planområdet. Filippsborg herrgård till vänster, golfbanan sett till höger i bild. Nya byggnader i falurött.



Figur 23. Vy sett från motsatt sida älven, motsvarande grön siktlinje. Den tänkbara bebyggelsen utgör ett "värsta-scenario". Nya byggnader i falurött.



Figur 24. Vy sett från golfbanan, motsvarande ljusblå siktlinje. Den tänkbara bebyggelsen utgör ett "värsta-scenario". Nya byggnader i falurött.



Figur 25. Vy sett från den fd. klubbstugan, motsvarande röd siktlinje. Den tänkbara bebyggelsen utgör ett "värsta-scenario". Nya byggnader i falurött.



Figur 26. Svart siktlinje. Den tänkbara bebyggelsen utgör ett "värsta-scenario". Nya byggnader i falurött.



Figur 27. Vy sett från grusparkeringen, motsvarande gul siktlinje. Den tänkbara bebyggelsen utgör ett "värsta-scenario". Nya byggnader i falurött.

Sociala

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att området där golfbanans korthållsbana är belägen kan exploateras för verksamheter som gynnar besöksnäring och turism och tillfällig vistelse. Verksamhetsutövaren för golfen, Kalix golfklubb, har planer på att utveckla korthållsbanan eftersom antalet nya medlemmar ökat de senaste åren.

Befintlig golfverksamhet kommer vara planenlig och därmed fortsättningsvis kunna bedrivas även när planen fått laga kraft. I gällande plan är största delen av området där korthållsbanan är belägen avsatt för friluftsområde, camping och golfhotell [N₁]. Därmed strider befintlig golfverksamhet delvis mot gällande plan, vilket innebär att en ny detaljplan enligt förslaget bättre tillåter pågående verksamhet och markanvändning.

Om området vid korthållsbanan exploateras för annan verksamhet ska Kalix kommun och verksamhetsutövaren tillsammans verka för att hitta en annan lämplig plats för korthållsbanan. Planförslaget bedöms därmed inte medföra negativa konsekvenser för befintlig golfverksamhet.

Riksintresse

Kustturism och friluftsliv (4 kap 2§ MB)

Riksintresset för kustturism och friluftsliv bedöms inte påverkas till följd av detaljplanen då planförslaget utgör en vidareutveckling av ett sedan tidigare exploaterat område.

Friluftsliv (3 kap 6§ MB)

Riksintresset för friluftsliv bedöms inte påverkas till följd av detaljplanen då planförslaget utgör en vidareutveckling av ett sedan tidigare exploaterat område.

Försvarmakten, område med särskilt behov av hinderfrihet (3 kap 9§ MB)

Riksintresset för försvarmakten, område med särskilt behov av hinderfrihet bedöms inte påverkas till följd av planförslaget då tillåtna höjder är begränsade.

Trafik

Angöring till planområdet sker via befintliga in- och utfarter från Nyborgsvägen. Om behov av att ändra befintlig anslutning till Nyborgsvägen uppstår, ska särskild ansökan om förändrad väganslutning lämnas till och behandlas av Trafikverket enligt väglagen 39 §. Även breddning och andra åtgärder inom vägområdet kräver tillstånd enligt § 43 Väglagen.

Ett genomförande av detaljplanen förväntas öka antalet trafikrörelser till och från planområdet. Givet en flexibel markanvändning där flera utföranden är möjliga har den trafikutredning som tagits fram beräknat den trafik som genereras utifrån ett "värsta läge" – det vill säga ett maximalt scenario avseende genererade trafikrörelser.

Trafikalstringen har gjorts utifrån användningarna golfbana, camping och restaurangverksamhet. Tillsammans förväntas användningarna vid ett genomförande av detaljplanen, under beräknad maxtimme, generera 216 trafikrörelser till och från planområdet (Trafikutredning, Tyréns, 2024).

Därutöver har en bedömning gjorts över huruvida befintligt korsning (väg 705, in- och utfart planområdet och Allévägen), se figur 28, har kapacitet för den tillkommande beräknade trafiken. Trafiken från planområdet förväntas fördelas på väg 705 enligt följande antagande: 60 % av fordonen svänger höger (mot centrum) och 40 % svänger vänster. Samma antagande görs för trafiken som ska angöra planområdet under den studerade maxtimmen: 60 % anländer från centrum och 40 % anländer österifrån. Kapacitetsberäkningen visar att korsningen har en betydande kapacitetsreserv och att genomförande av detaljplanen inte får några negativa konsekvenser på intilliggande vägnät och trafikflöde. Ett genomförande av detaljplanen föranleder inga behov av kapacitetshöjande åtgärder. Det gäller även för gång- och cykelbanor (Trafikutredning, Tyréns, 2024).



Figur 28. Korsning väg 705, in- och utfart planområdet och Allévägen. Planområdets tidigare gräns markeras ungefärligt i rött.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

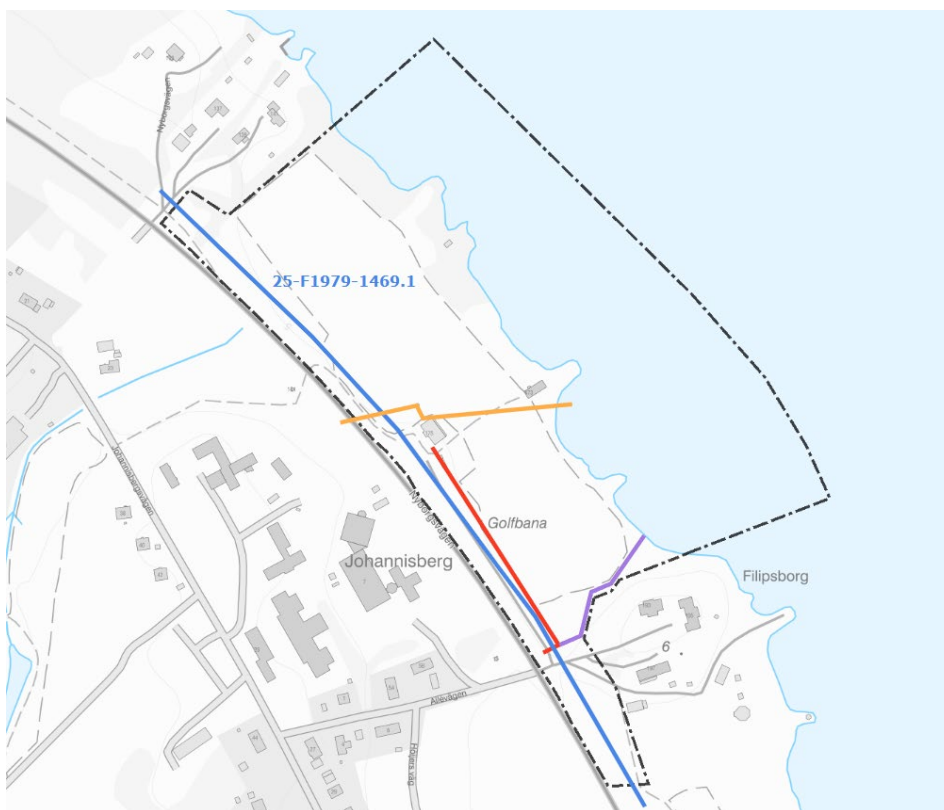
Fastighetsbildning innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastigheter, regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988).

Exploatör ansvarar för och bekostar eventuell fastighetsbildning. Detta görs hos Lantmäteriet som handlägger och beslutar om detsamma.

Rättigheter

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt. Planförslaget möjliggör även att två ytterligare ledningsrätter bildas enligt tabell 2.

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, bl.a. vatten- och avloppsledningar och data-/telekommunikationsledningar. I normala fall ger ledningsrätten rätt att både anlägga, bibehålla, underhålla och förnya ledningen. Ledningsrätt prövas genom en lantmäteriförrättning och en beslutad ledningsrätt skrivs in i fastighetsregistret.



Figur 29. Bild över befintliga och tillkommande ledningsrätter inom planområdet.

Tabell 2. Redovisning av befintliga och föreslagna ledningsrätter.

Befintliga rättigheter:	Aktbeteckning	Till förmån för:	Belastar:
Ledningsrätt för starkströmsledning. Ledningsrätten ger ledningshavaren rätt att dra fram och bibehålla högspänningsledning inom upplåtet område. Redovisas ungefärligt med blå linje i figur 29. I plankartan har ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u ₁] avsatts på kvartersmark längs sträckningen. Ledningsrätten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	25-F1979-1469.1	Vattenfall (tidigare Kalix Elverk AB)	Filipsborg 1:9 Grytnäs 1:178 Vallen 7:54 m.fl.
Föreslagna åtgärder:	Syfte	Till förmån för:	Belastar:
I området löper vatten- och avloppsledningar som ingår i allmän vatten- och avloppsanläggning. Redovisas ungefärligt med röd linje i figur 29. I plankartan har ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u ₁] avsatts på kvartersmark längs sträckningen. Markreservatet ger Lantmäteriet planmässigt stöd att skapa ledningsrätt för ledningarna. Alternativt kan rådigheten säkerställas genom servitut.	Ge huvudmannen, Kalix kommun, möjlighet till drift och underhåll av ledningarna.	Kalix kommun	Filipsborg 1:9 Vallen 7:54
I området löper en avloppsledning (bräddavlopp) som ingår i allmän och avloppsanläggning. Redovisas ungefärligt med lila linje i figur 29. I plankartan har ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u ₁] avsatts på kvartersmark längs sträckningen. Markreservatet ger Lantmäteriet planmässigt stöd att skapa ledningsrätt för ledningen. Alternativt kan rådigheten säkerställas genom servitut.	Ge huvudmannen, Kalix kommun, möjlighet till drift och underhåll av ledningen.	Kalix kommun	Filipsborg 1:9

I området löper ytterligare en kommunal avloppsledning (bräddavlopp) genom kvartersmark för golfbana [R₁] och hamn [V]. Redovisas ungefärligt med orange linje i figur 29. Ledningen innebär försvårande av ett genomförande av planförslaget eftersom den skär mitt genom två byggrättsområden. Ledningen föreslås därför flyttas vid ett genomförande av planen. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁] avsatts därför inte i plankartan för avloppsledningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Exploatören ansvarar för utbyggnad av tekniska åtgärder, exempelvis planering av tomten, VA-ledningar, vägar, elledningar, fiber, parkeringsytor och dagvattenanläggningar, som krävs för att säkerställa markens lämplighet vid ett genomförande av detaljplanen.

Skydd av ledningar

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda elnätsföretag (i god tid innan planerade grävningsarbeten) kontaktas för begäran om kabelanvisning. Eventuella förändringar av befintliga ledningar behöver godkännas av ledningsägaren, bekostas av exploatören.

Ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Avfall

Verksamheter ansvarar för omhändertagande av avfall från den egna verksamheten. Avfall ska lämnas till godkänd mottagare. Avfallskärl ska placeras där framkomligheten för hämtningsfordon är god.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöröjningen inom planområdet. Snö får inte olovligen läggas på annans fastighet.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med markprojektering och bygglov, samt behovet av brandposter och släckvatten.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det finns VA-ledningar i anslutning till aktuellt planområde. Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-systemet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen omfattar både kvartersmark och allmän plats. Ett genomförande av detaljplanen bekostas av exploatören. Detaljplanen bidrar till att öka attraktiviteten i området och möjliggör för ökad turism. Ett genomförande av detaljplanen bedöms ge positiva samhällsekonomiska konsekvenser.

Planavgift

Inte aktuellt.

Drift, vatten och avlopp

Vid ett genomförande av detaljplanen kan ny bebyggelse anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Gatukostnader

Exploatören ansvarar för eventuella utbyggnader av parkering och gator som behövs inom kvartersmarken.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen kan antas under första kvartalet 2026.

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter justerat protokoll, förutsatt att ingen överklagar detaljplanen.

Markanvisningsavtal

Kommunen kan komma att upprätta markanvisningsavtal.

Ett markanvisningsavtal skrivs när kommunen avser att överlåta eller upplåta mark till en byggherre där marken samtidigt ska planläggas för att tillåta exploatering. Avtalsparter i ett markanvisningsavtal är således kommunen i egenskap av säljare och innehavare av planmonopolet och byggherren i egenskap av köpare. I ett markanvisningsavtal anges förutsättningarna för att avtalet ska gälla samt vilka kostnader exploatören åtar sig att betala. Avtalet ska reglera detaljer såsom vem som ansvarar för anläggande och bekostnad av utbyggnad av kvartersmark, anläggande och bekostnad av allmän platsmark, framtida driftskostnader samt andra till projektet kommande kostnader, till exempel lantmäterikostnader.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan

Kalix kommun. 2025. *Översiktsplan 2040 Kalix kommun.*

Befintlig detaljplan

Kalix kommun. 2013. *Detaljplan för del av Filipborgsområdet.*

Kalix kommun. 2016. *Detaljplan för Grytnäs 1:178 och del av Vallen 7:54.*

Grundkarta

Kalix kommun. 2024. *Grundkarta.*

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Kalix kommun. 2023-03-31. *Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan – Ny detaljplan för del av Grytnäs 1:178 och Vallen 7:54, Kalix golfbana.*

Utredningar

Geoteknisk utredning

Tyréns Sverige AB. 2022-12-09. *PM Geoteknik.*

Tyréns Sverige AB. 2022-12-09. *MUR (Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik).*

Kulturmiljöutredning

Norrbottnens museum. 2024. *Kulturmiljöutredning – en utredning för området Kalix golfbana på fastigheterna Grytnäs 1:178 och Vallen 7:54.*

Trafikutredning

Tyréns Sverige AB. 2024. *Trafikutredning för fastigheterna Grytnäs 1:178 och Vallen 7:54 (Kalix golfbana).*

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Tyréns Sverige AB i samråd med Kalix kommun.

Anders Öqvist
Planingenjör
Kalix kommun

Aron Karlsson Roos
Samhällsplanerare
Kalix kommun

Maria Falkö Palm
Uppdragsansvarig planarkitekt
Tyréns Sverige AB

Evelina Israelsson
Planarkitekt
Tyréns Sverige AB

2025-10-10