



KALIX KOMMUN

PLANBESKRIVNING

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

GRANSKNINGSHANDLING

2026-04-29



Planområdet, röd markering

INNEHÅLL

DETALJPLANENS SYFTE	3
SYFTE	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	3
ÄRENDEINFORMATION.....	3
PLANENS HUVUDDRAG	3
GENOMFÖRANDETID.....	3
HUVUDMANNASKAP.....	4
KVARTERSMARK	4
ALLMÄN PLATS	4
BEFINTLIG ANVÄNDNING	4
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
MOTIV TILL REGLERING	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
KOMMUNALA	12
RIKSINTRESSEN	16
MILJÖKVALITETSNORMER	18
MILJÖ	18
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	20
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	21
KULTURMILJÖ.....	22
FYSISK MILJÖ.....	26
TEKNIK	26
SERVICE	26
TRAFIK	26
KONSEKVENSER.....	27
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	27
NATUR	29
MILJÖ	29
MILJÖKVALITETSNORMER	31
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	31
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	32
KULTURMILJÖ.....	33
SOCIALA.....	38
RIKSINTRESSE	38
TRAFIK	39
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	40
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	40
TEKNISKA FRÅGOR.....	42
EKONOMISKA FRÅGOR.....	42
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	43
PLANERINGSUNDERLAG.....	44
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	44
UTREDNINGAR	44

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.

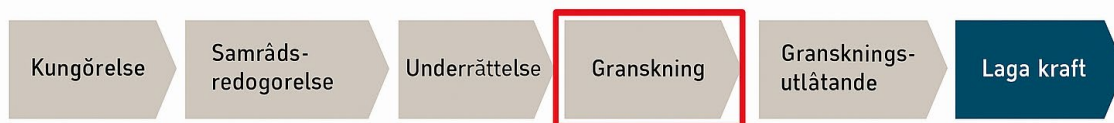
Samrådsredogörelse: Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

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.



Planprocessens olika steg.

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

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

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Ärendeinformation

Kalix kommun, *Detaljplan för del av Grytnäs 1:178, Vallen 7:54 och Filipborg 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 regleras strandområdet till samma användning som övriga områden i syfte att låta detta ingå i planen. Strandområdet regleras utan möjligt att förse marken med byggnader och ges även en bestämmelse om att området ska vara tillgängligt för gångtrafik. Denna del av kvartersmarken ingår också i hur områdets dagvatten ska tas om hand.

Vid Filipborgs herrgård möjliggör detaljplanen bygg rätt för komplement till den befintliga verksamheten. Området föreslås begränsas till att marken endast får förse med komplementbyggnader, och syftar till att möjliggöra för bland annat flisförråd, glamping eller dylikt och som kan kopplas till pågående användning. Infarten till området säkerställs genom användningarna infartsväg [Väg₁] samt gång- och cykelväg [GCVÄG].

Del av området i norr regleras till natur [NATUR], vilket bekräftar pågående användning av området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt 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 bygg rätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna.

Kommunalt huvudmannaskap gäller inom planområdet.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar markanvändningen verksamheter som gynnar besöksnäring och turism [C₁], tillfällig vistelse [O] och golfbana [R₁] och [E₁] transformatorstation.

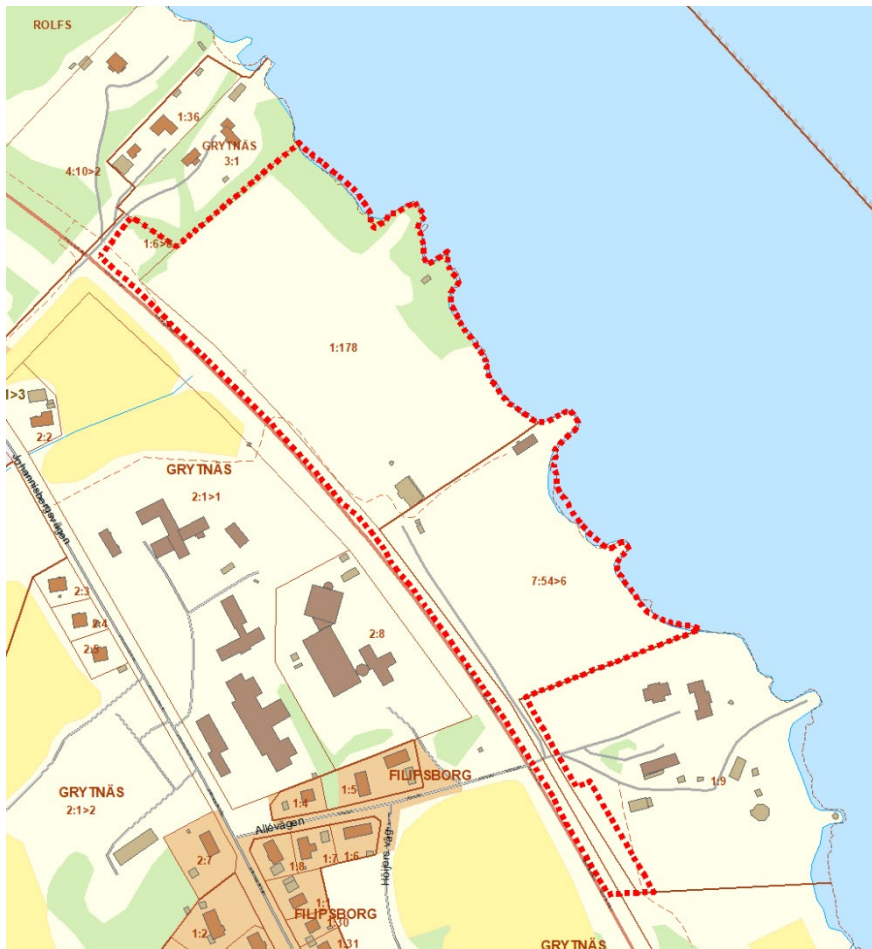
Allmän plats

Detaljplanen reglerar markanvändningen natur [NATUR] gång- och cykelväg [GCVÄG] och infartsväg [VÄG₁].

Befintlig användning

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 genom gång- och cykelvägen utmed Nyborgsvägen. 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 2026-03-13

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser allmän plats

NATUR

Detaljplanen reglerar naturmark i syfte bekräfta pågående markanvändning, där området utgör en avgränsning mellan golfbana och närliggande bebyggelse.

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 ger planstöd till den gång- och cykelväg som finns inom användningen, men som i tidigare detaljplaner delvis haft en annan geografisk utbredning.

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 ger fortsatt stöd till tillfällig vistelse [O] genom att tidigare detaljplans möjligheter till hotell och uthyrning av stugor bevaras.

Tillfällig vistelse kan användas för områden för tillfällig övernattnig på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggingsboenden, 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 C₁ verksamhet som gynnar besöksnäring och turism kombinerat med 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. Delar av användningsområdena är reglerade som kryssmark, där marken får förses med komplementbyggnad. Detta syftar till att möjliggöra för bland annat förvaring, glamping eller dylikt som kan kopplas till pågående verksamhet.

E₁ – Transformatorstation

Användningen Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. I nu aktuell plan preciseras bestämmelsen till transformatorstation. Motivet till bestämmelsen är främst att säkerställa elförsörjningen till den nya bebyggelsen.

Egenskapsbestämmelser



Figur 2. Karta som visar utvalda egenskapsområden inom detaljplanen.

Egenskapsområde 1

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

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 omfattar 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 högst två byggnader om 200 kvm uppföras i en högsta nockhöjd á 7,6 meter [h₁]. Nockhöjden inom egenskapsområdet utgår från de behov som verksamheten har framfört inom ramen för planarbetet. Inom egenskapsområdet regleras hur bebyggelsen ska utformas sett till färg och fasad [f₁]. Bebyggelsens höjd samt utformning 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 egenskapsområdet (se figur 2, föreslås en byggrätt med största byggnadsarea på 350 kvadratmeter [e₁]. Inom egenskapsområdet regleras hur bebyggelsen ska utformas sett till färg och fasad [f₁], samt att det endast är byggnader av enklare karaktär som får uppföras [f₄].

e₁ – Största byggnadsarea

Byggrätterna inom markanvändning centrum och tillfällig vistelse [C₁OR₁] är fördelat på flera möjligheter till byggnation. Område 1 på kartan ovan ligger närmast väg och parkering, område 7 ligger närmare älven, området 2 mellan i tre egenskapsområden, det ena vetter mot parkering och väg (se nr 1 i figur ovan) och det andra vetter mot parkstråk och Kalix älv (se nr 2 i figur nedan). Det tredje egenskapsområdet är nr 7 i figuren ovan.

I anslutning till Filipsborgs herrgård föreslås utvecklade möjligheter till bebyggelse, där önskemålet är att kunna komplettera verksamheten med bland annat förvaringsmöjligheter. Egenskapsområde 5 möjliggör 400 kvm byggnadsarea fördelat på två byggnader.

h₁ – 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 [h₁]. 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 [h₁]. 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 [R₁] (se nr 6 i figur 2 ovan) tillåts bebyggelse med en nockhöjd á 4 meter [h₁]. Höjden är begränsad då det endast är byggnader av enklare karaktär såsom skärmtak som avses.

För egenskapsområde (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.

o₁ - Takvinkel få variera mellan 20 och 40 grader

För egenskapsområde (se nr 1 i figur 2) möjliggörs för en takvinkel i spannet 20-40 grader. Syftet med bestämmelsen är att reglera kommande bebyggelsens form och taklandskap för att skapa en välkomnande entré till området. 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.

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. Ytterligare bakgrund till bestämmelsen och val av kulör finns i underlaget från Norrbottens museum.

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]. Motivet till bestämmelsen att byggnader endast får vara av enklare karaktär kommer av att området kan befaras påverkas av högt vattenstånd i älven. Därför bör inte området omfattas av stadigvarande bebyggelse och övernattningsmöjligheter ska endast användas till tillfällig vistelse. Planen medger en viss flexibilitet i vad byggnaderna kan nyttas till, där syftet är att karaktären av besöksnäring ska bibehållas. Med bestämmelsen menas byggnader av enklare karaktär som i större utsträckning tål översvämning eller på grund av sitt värde inte innebär en betydande ekonomisk skada för ägaren vid översvämning. Exempel på sådana byggnader är kiosk, byggnader för enklare försäljning, sjöbodsliknande byggnader, mindre uthyrningsstugor och paviljong.

f₅ - Högst 200 kvm per byggnadsenhet.

Motivet till bestämmelsen är att dela upp byggnaderna inom byggrätten i delar, för att undvika att byggrätten leder till en enda avlång byggnadsvolym. Avsikten är att byggrätten ska möjliggöra byggnad för bland annat förråd.

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 byggnad för förvaring, glamping eller dylikt.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Där ledningar passerar över kvartersmark 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.

z₁ - Markreservat för allmännyttig körtrafik

Motivet till bestämmelsen är att ge planstöd för fortsatt angöring. Om kvartersmarken inom området delas till flera fastigheter, ska detta stråk utgöra väganslutning till infartsvägen.

x₁ – Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

Motivet till bestämmelsen är att marken ska regleras med möjlighet till att allmänheten fortsättningsvis ska ha möjlighet till strandpromenad. Ingen bebyggelse får finnas inom detta område, vilket förtydligats genom bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.

n₁ - Parkering ska finnas

Motivet till bestämmelsen är att området nyttjas som parkering och infart till kvartersmarksområdena. Denna lösning är fortsatt att föredra varför området endast ska nyttjas för parkering.

b₁ – Källare får inte finnas

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

b₂ – Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen införs för att säkerställa att fördröjning av dagvatten kan hanteras inom fastigheten. Dagvatten behöver genomsläpplig yta för lokalt omhändertagande av dagvatten. Därmed rekommenderas att minst 50% av egenskapsytan bevaras som genomsläpplig. Inom det icke hårdgjorda området rekommenderas fastighetsdagvatten att hanteras.

a₁– Strandskyddet 100 meter från strandlinjen är upphävt inom kvartersmarken

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt inom kvartersmark och återinträder inte eftersom markanvändningen bibehålls. Läs mer under *Konsekvenser, Strandskydd*.

a₂ – Marklov krävs även för förändring av markens genomsläpplighet

Motivet till bestämmelsen om att marken ska vara genomsläpplig och den därpå följande ändrade marklovpunkten, införs för att tydliggöra att markområdet inom kvartersmarken inte ska ianspråkta och bebyggas på ett sådant sätt att stora mängder dagvatten uppstår.

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

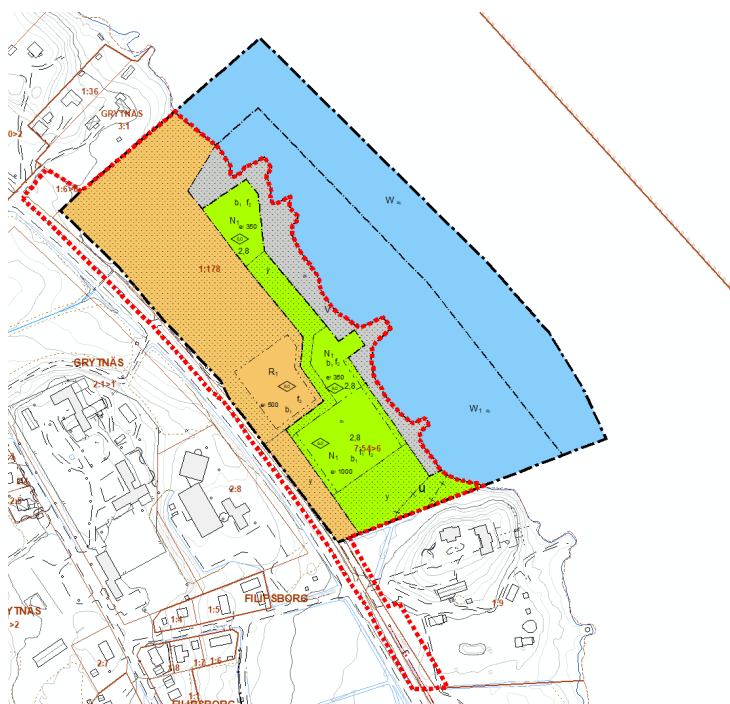
Inom det aktuella planområdet gäller två detaljplaner.

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 upphäva i berörda delar och ersätts av aktuell detaljplan när denna antagits.

Sedan gällande detaljplan upprättades, har Kalix kommun förvärvat marken. De byggrätter som finns inom gällande detaljplan utgår från utvecklingsprojekt som hör samman med tidigare markägare. Nu är avsikten att detaljplaner utifrån kommunens intentioner med område. Att byggrätter förändras inom området berör därmed enbart kommunen, vilket underlättar möjligheten till ny planläggning under pågående genomförandetid. Under den nu aktuella planprocessen har angränsande markägare inte framfört några synpunkter på att den gällande detaljplanen ersätts.

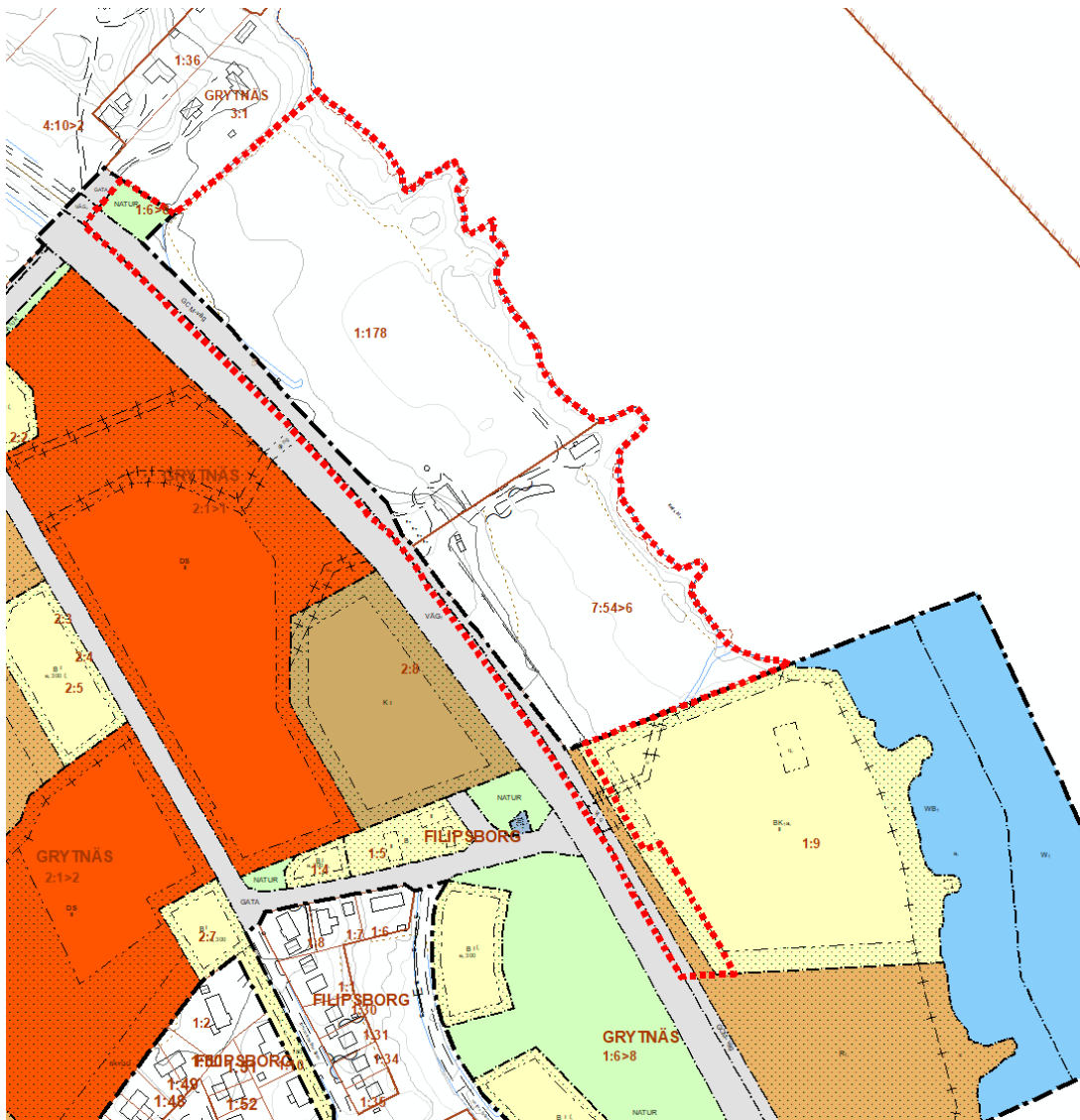


Figur 3. Detaljplan för Grytnäs 1:178 och del av Vallen 7:54. Nya planområdet som berör detaljplanen är markerat i rött.

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.

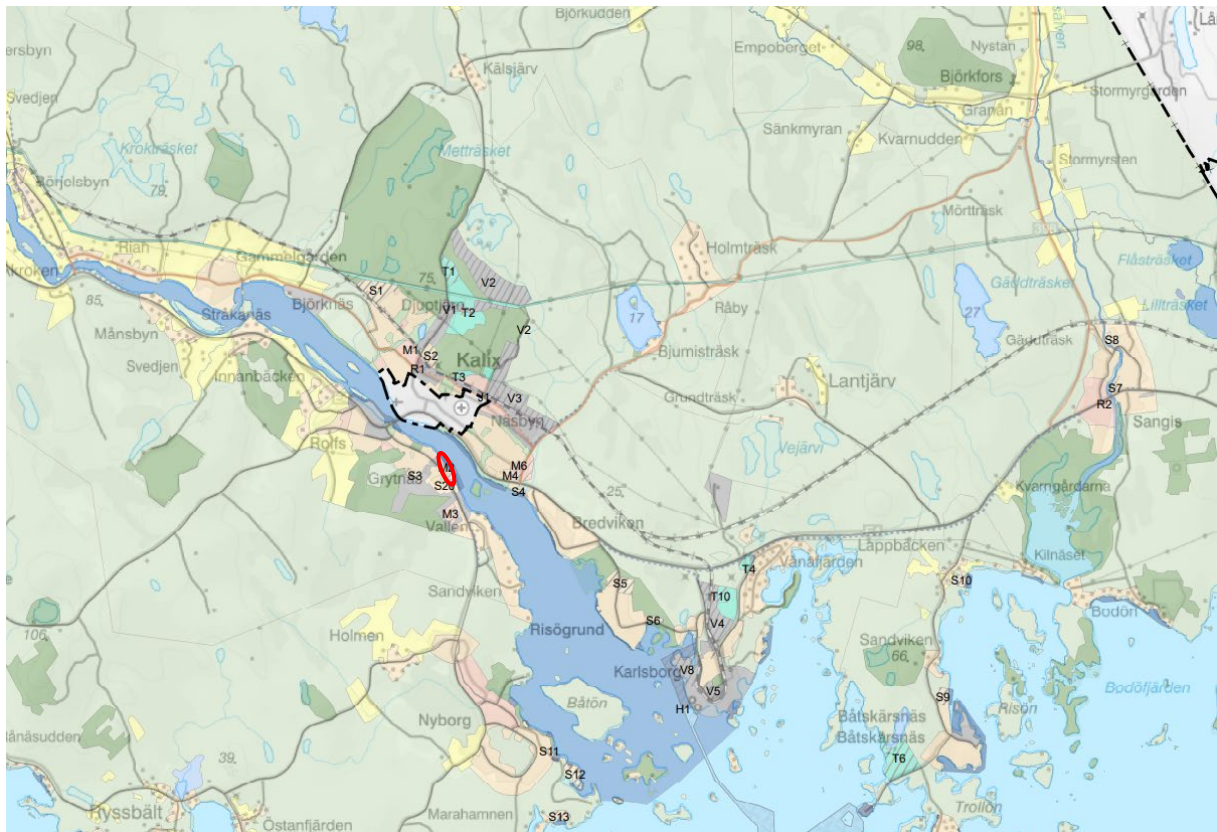
Detaljplanen har genomförandetid kvar, denna går ut 2028. Detaljplanen avses delvis ersättas av aktuell detaljplan när denna antagits. Resterande delar av befintlig detaljplan kommer fortsatt att gälla.



Figur 4. Detaljplan för del av Filipborgsområdet. Nya planområdet som berör detaljplanen är markerat i rött.

Översiktsplan

I den nya kommuntäckande översiktsplanen, Kalix översiktsplan 2040 (laga kraft i juli 2025), är området utpekad för mångfunktionell bebyggelse. Kommunen anger följande beskrivning för golfbanan samt intilliggande Filipborg herrgård: Detaljplanelagt område i anslutning till Kalix golfbanan och Filipborg herrgård som är en besöksanläggning. Filipborg tillhör det värdefulla kulturarvet. Området i anslutning till Filipborg 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.

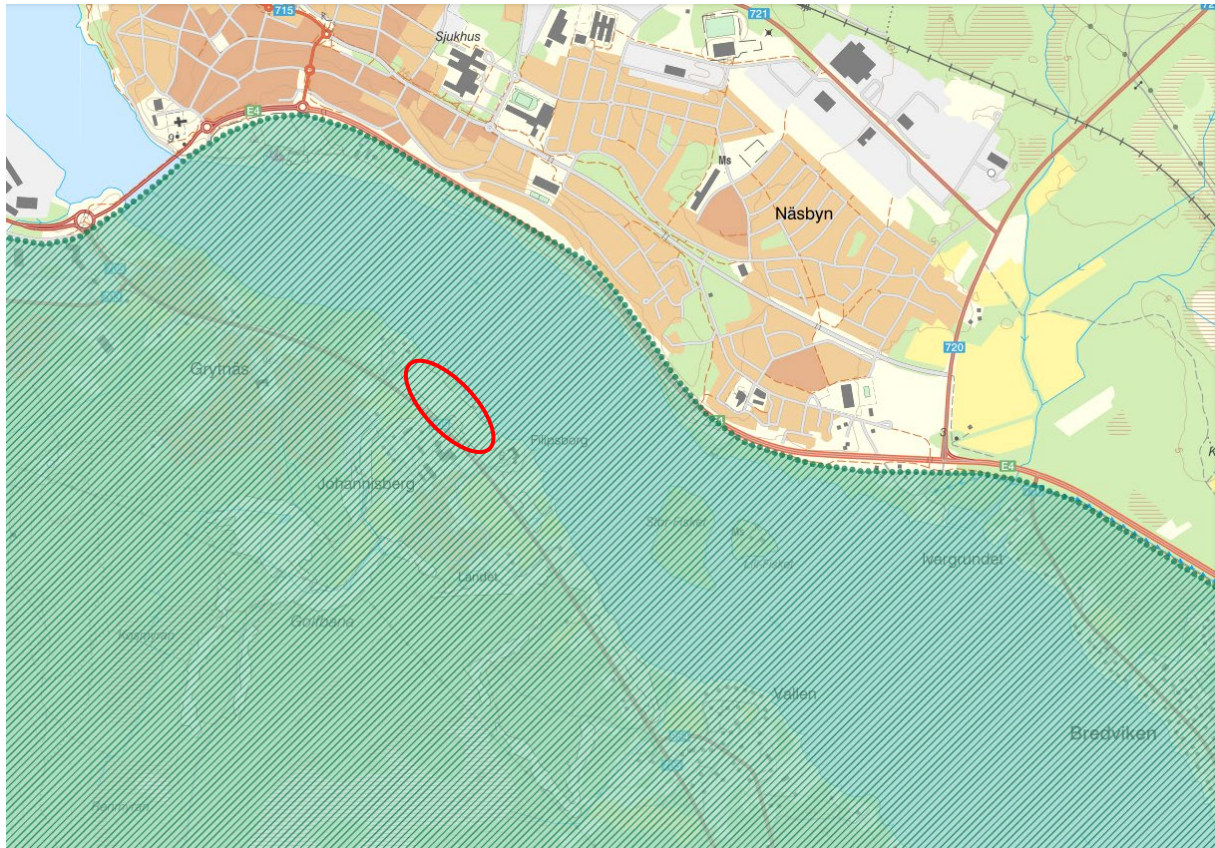


Figur 5. Mark- och vattenanvändningskarta i kommuntäckande översiktsplanen. Aktuell planområde är markerat ungefärligt med rött.

Riksintressen

Kustturism och friluftsliv (4 kap 2§ MB)

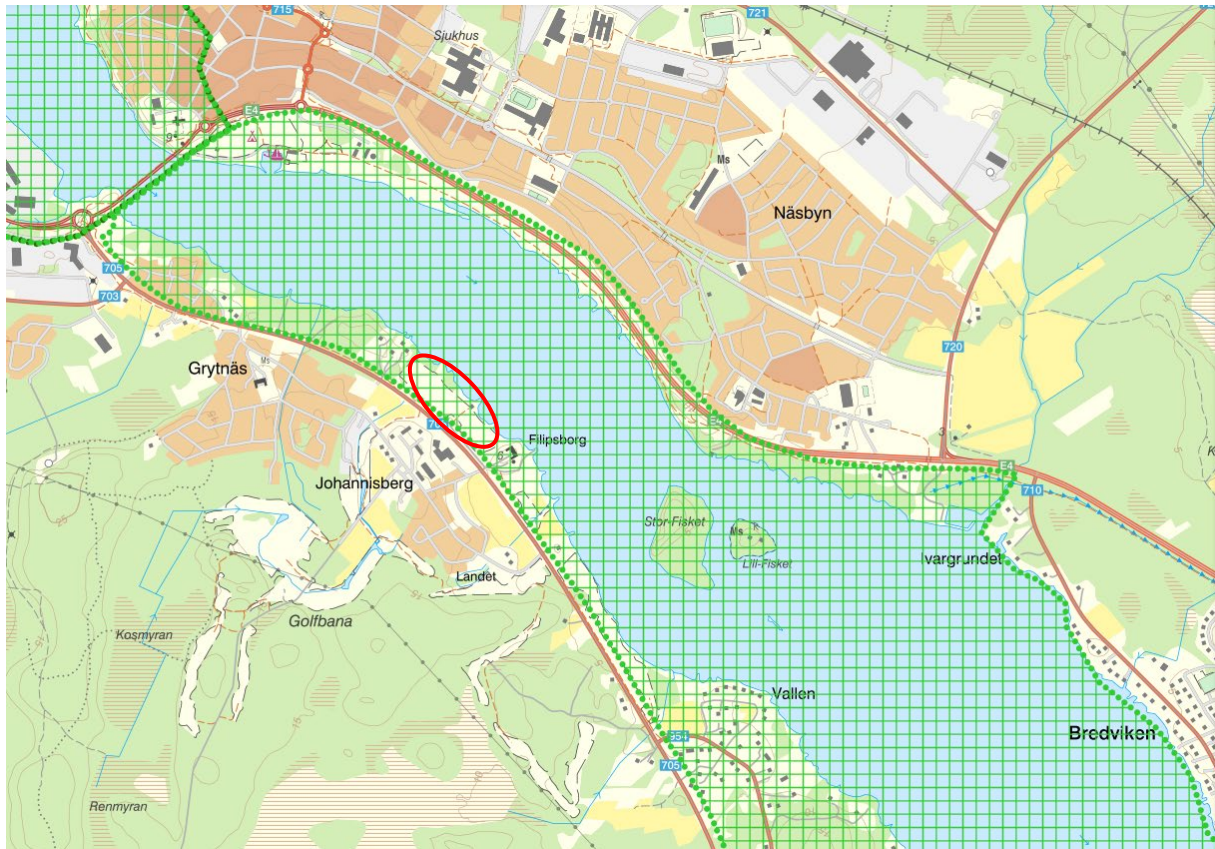
Riksintresseområden för rörligt friluftsliv är natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv. Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv, Norrbottens skärgård enligt 4 kap. 1, 2 §§ miljöbalken.



Figur 6. 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 7. 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 friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter 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.

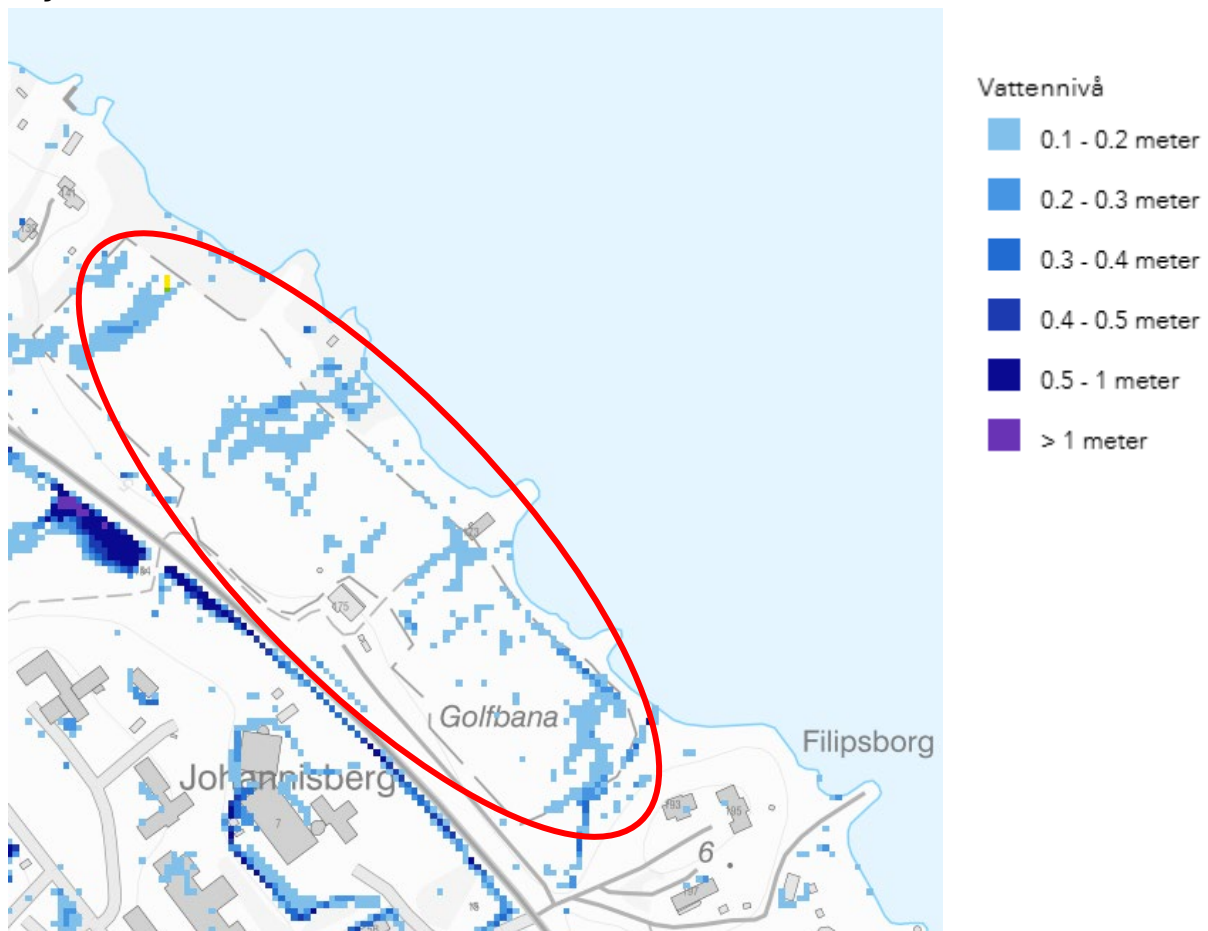
Planområdet avrinner till Kalixälv.

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 8. 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 Filipborg, 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.

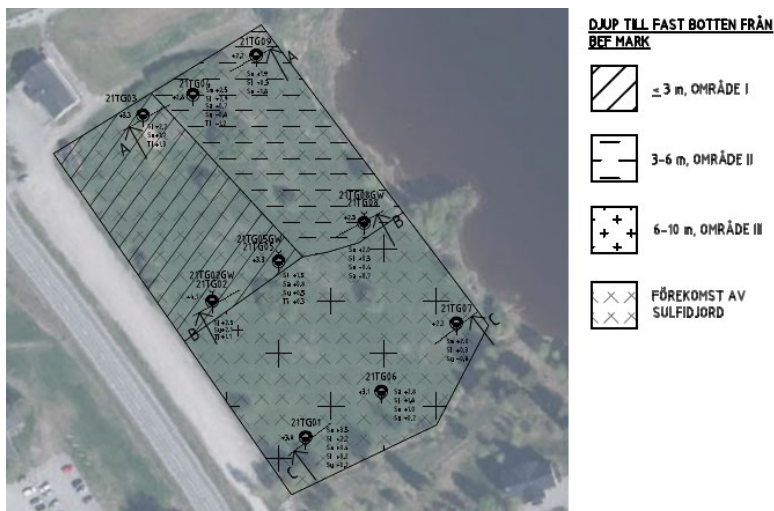


Figur 9. Översvämmat område vid ett klimatanpassat 100-årsflöde. Källa: MSB, översvämningportalen, 2025-05-13.

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 10. Utrklipp 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 11. 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 planrådets 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 12. Inringat planområde, sett från andra sidan älven. Foto: Kristin Lång © Norrbottens museum.



Figur 13. 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 14. Kalix Golfklubbs klubbhus. Foto: Kristin Lång © Norrbottens museum



Figur 15. 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 16. 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 årsmedeldygnstrafik (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 275 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 1600 m ² Filipsborg 1:9. <i>Yta nr 2 och 3.</i> En ny fastighet på cirka 4400 m ² kan avstyckas från Vallen 7:54. <i>Yta nr 4.</i> En ny fastighet på cirka 2000 m ² kan avstyckas från Vallen 7:54. <i>Yta nr 5.</i> En ny fastighet på cirka 5000 m ² kan avstyckas från Vallen 7:54. <i>Yta nr 6.</i> En ny fastighet på cirka 100 m ² kan avstyckas från Vallen 7:54. <i>Yta nr 10.</i>
Grytnäs 1:178	Kalix kommun	Grytnäs 1:178 avstår cirka 170 m ² till styckningslotten (yta nr 5). <i>Yta nr 7.</i> Grytnäs 1:178 avstår cirka 280 m ² till Grytnäs 1:6. <i>Yta nr 8.</i>
Grytnäs 1:6	Kalix kommun	Grytnäs 1:6 avstår cirka 270 m ² till Grytnäs 1:178. <i>Yta nr 9.</i>

Tabell 1. Föreslagen fastighetsombildning.

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. Planområdet består idag av huvudsakligen utgörs av kortklippt gräsmatta och vegetationen närmast vattnet utgörs av trivial växtlighet i form av björk, asp, sälg och rönn. Detaljplanens påverkan på naturmarken bedöms som begränsad eftersom exploateringsgraden är relativt låg och att marken närmast stranden inte får förses med byggnader.

Det är positivt att ha en mix av äldre och yngre träd med avseende på flora och fauna. Stora träd fungerar även som vind- och solskydd och är bra att behålla ur ett dagvattenperspektiv. Detta gäller generellt och inte enbart för användningen natur. Befintliga träd bör sparas så långt det är möjligt då det tar lång tid för nyplanterade träd att växa upp.

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, MBF.

Kommunen har beaktat Länsstyrelsens synpunkter vid framtagande av plankarta och planbeskrivning. Hänsyn till utformning och placering av tillkommande bebyggelse är inarbetad i plankartan och utgör grunden för omfattningen av planförslagets föreslagna nya bebyggelse. Därmed har kulturmiljöhänsynen inarbetats i planen och frågan bedöms inte vara av så omfattande karaktär att den samlade bedömningen av att planen inte innebär betydande miljöpåverkan förändras.

Länsstyrelsen har anfört i sitt yttrande under plansamrådet, daterat 2025-11-17, att kommunen behöver ta ställning om detaljplanen skulle kunna beröras av någon av de projekt som listas i 4 kap. 34 § PBL. Om kommunens ställningstagande blir att det rör sig om ett s k MKB-projekt ska en undersökning om betydande miljöpåverkan även göras enligt 10–13 §§ MBF.

Kommunen bedömer att planen inte kräver någon komplettering av undersökning av miljöeffekter, eftersom frågeställningarna är hanterade i processen och att planen i första hand ger stöd till befintlig markanvändning. Planen bedöms inte beröra ett s.k. ”annat stadsbyggnadsprojekt”, så som sjukhus, universitet, idrottsarena m.fl. Planens syfte är inte heller att möjliggöra ett hotellkomplex eller en stugby utanför sammanhållen bebyggelse och primära användningen som föreslås är inte campingplats. Planen bedöms således inte beröra något av de s.k. MKB-projekt som listas i 4 kap 34 § PBL.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. Eftersom den nya detaljplanen väsentligen medger samma markanvändning som tidigare detaljplan återinträder strandskyddet inte enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken. Den tidigare markanvändningen hamn utgår, eftersom kommunen intentioner enbart var att skapa möjlighet till strandkontakt och inte att anlägga småbåtshamn. Istället har samma användning som för övriga området valt, med samma möjlighet till tillträde och samma restriktioner i hur marken får tas i anspråk som tidigare. Bedömningen att området främst är del av en friluftsmiljö och att enstaka båtar kan angöra, snarare än att en fullvärdig hamnanläggning skulle prövas i området.

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. Strandskyddet fortsatt vara upphävt inom hela planområdet där exploatering och utveckling möjliggörs.

I planen redovisas markanvändningen verksamhet som gynnar besöksnäring och turism närmast strandlinjen vid udden. Området i närmast älvstranden är av öppen karaktär, där allmänheten får tillträde genom bestämmelse om att området ska vara tillgängligt för gångtrafik. För att säkerställa fri passage närmast stranden har planbestämmelse införts om att marken inte får förses med byggnader, så kallad punktprickad mark på kvartersmark.

Dagvatten

När planområdet utvecklas så utgår de olika delområdena för nya byggrätter från platsens förutsättningar. Därmed finns möjlighet inom planen att höjdsätta 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.

Miljö kvalitetsnormer

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 miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Det bedöms möjligt att anlägga dagvattenlösningar så att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna 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

När området detaljprojekteras bedöms det att planområdet rymmer ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten. 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). Höjning 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.

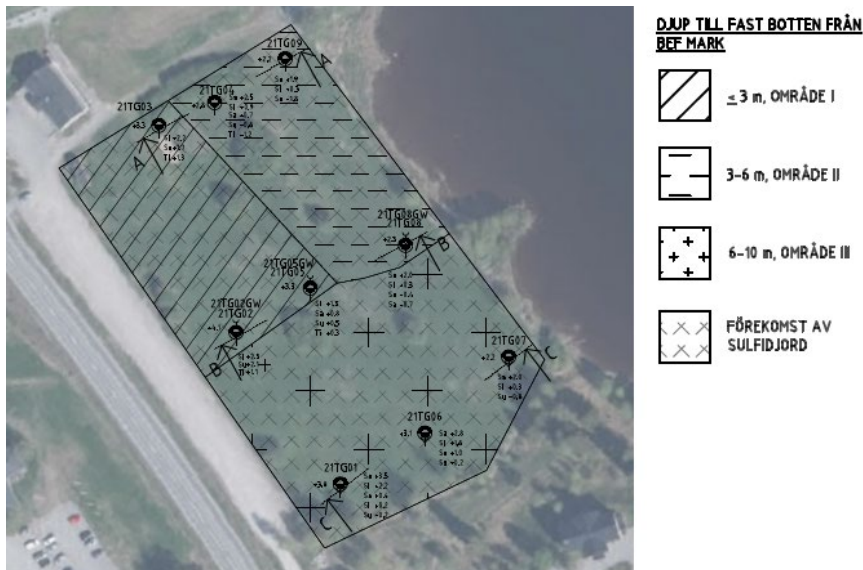
Sulfidjorden innehåller extremt låg till mycket låg skjuvhållfasthet och är flytbenägen. Slänkrön ska hållas fria från belastning från exempelvis fordon eller upplagsmassor. Förekommande sulfidsilt kan innehålla försurande egenskaper vid aeroba förhållanden, dvs då materialet ej är vattenmättat under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

Uppfyllning av befintlig marknivå ska 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 jorrdjupskartor 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 18. 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.

I granskningsförslaget till planen har avståndet mellan byggrätt och Filipsborgs herrgård ökat, vilket gör att risken för negativ påverkan minskat. Detta innebär att rekommendationerna inarbetats på ett övergripande sätt, utöver nedan följande preciseringar.

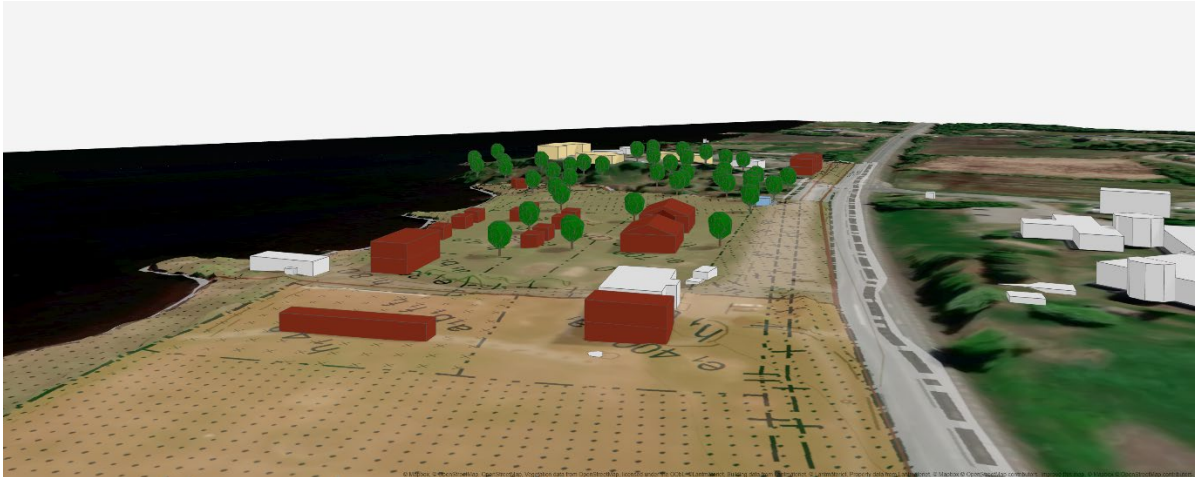
Genom att differentiera höjden i planförslaget [$h_1 8,0$, $h_1 4,0$] vill kommunen möjliggöra för bebyggelse i olika skalor som harmonierar med omgivande bebyggelse. Höjderna motiveras precis som exploateringsgraden med att större byggrätt medges mot befintlig parkering och väg i syfte att skapa en entré och en synlig front mot vägen [$h_1 8,0$]. 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 [$h_1 4,0$]. 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 19. Siktlinjerna på och till planområdet. Bild från Kulturmiljöutredning, Norrbottens museum (2024).

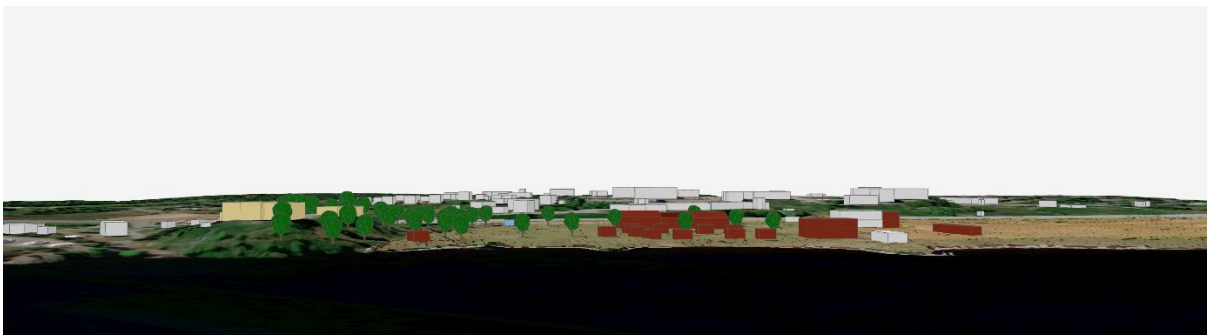
I syfte att redovisa planförslagets konsekvenser har kommunen tagit fram ett antal bilder som redovisar hur siktlinjerna i figur 20 förändras vid ett så kallat "värsta scenario". Först presenteras två översiktsbilder som visar föreslagen exploatering, i ett fågelperspektiv för överblick.



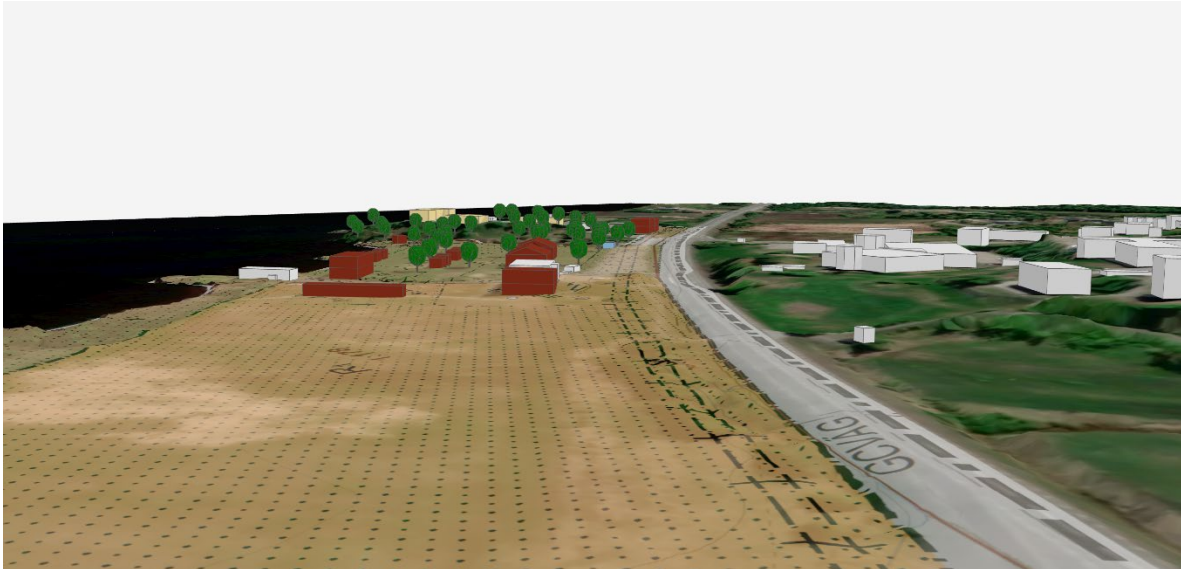
Figur 20. Fågelperspektiv gentemot Filipborg herrgård i gult. Nya byggnader i falurött.



Figur 21. Fågelperspektiv från Kalix älv över hela planområdet. Filipborg herrgård i gult till vänster, golfbanan sett till höger i bild. Nya byggnader i falurött.



Figur 22. Vy sett från motsatt sida älven, motsvarande grön siktlinje. Nya byggnader i falurött.



Figur 23. Vy sett från golfbanan, motsvarande ljusblå siktlinje. Nya byggnader i falurött.



Figur 24. Vy sett från den fd. klubbstugan, motsvarande röd siktlinje. Nya byggnader i falurött.



Figur 25. Svart siktlinje. Nya byggnader i falurött.



Figur 26. Vy sett från grusparkeringen, motsvarande gul siktlinje. 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 väganlutning 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).

Utredningen bedömde även om befintlig korsning, se figur 28 nedan, har kapacitet att hantera den tillkommande 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 27. Korsning väg 705, in- och utfart planområdet och Allévägen. Planområdets tidigare gräns markeras ungefärligt i rött.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

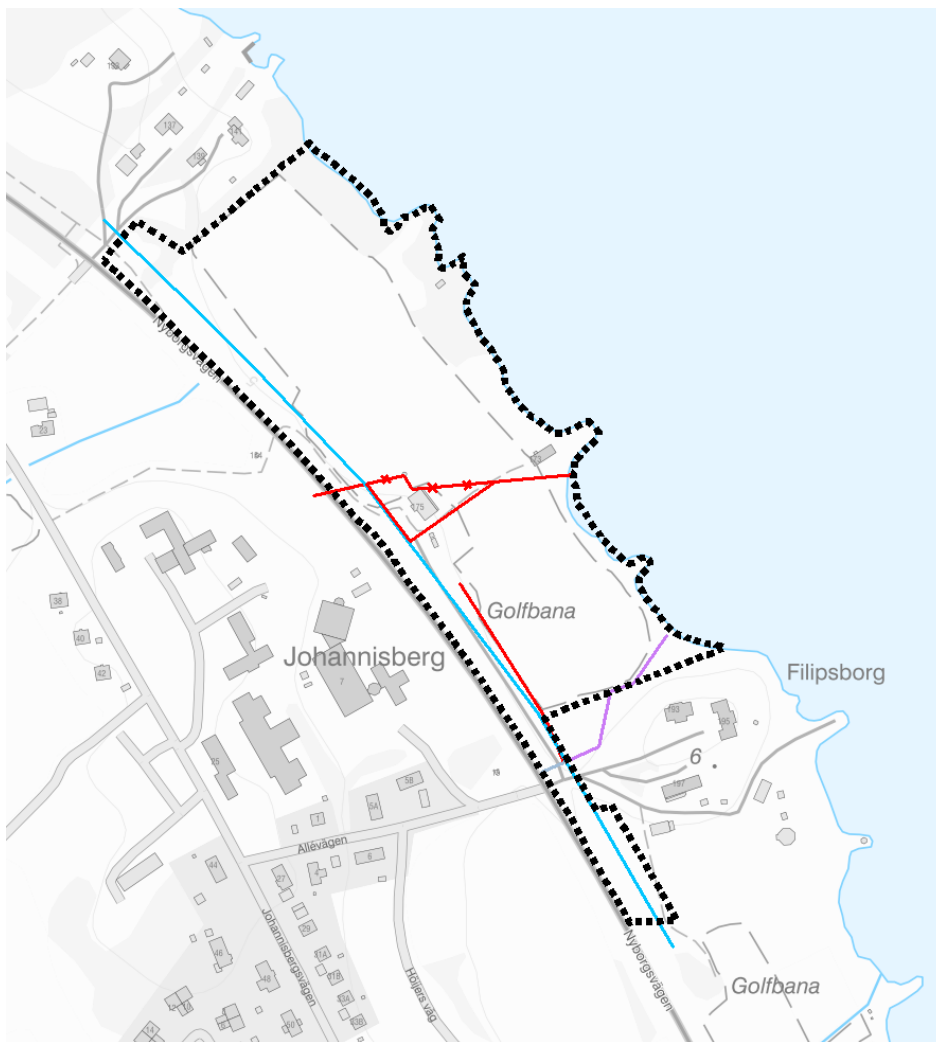
Fastighetsbildning innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastigheter, regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988).

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 28. 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 röd 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 (kryssmarkerad linje i figur 29). Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁] avsätts i plankartan, strax söder om klubbstugan, för den del av avloppsledningen som bör flyttas.

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

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

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 2026.

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

Markanvisningsavtal

Kommunen avser upprätta markanvisningsavtal efter att planen fått laga kraft.

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger en byggherre ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Ett markanvisningsavtal skrivs när kommunen avser att överlåta eller upplåta mark till en byggherre. 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.”

Kommunfullmäktige i Kalix har den 10 februari 2025 § 45 antagit Riktlinjer för markanvisning och markanvisningsavtal. Av riktlinjerna framgår bland annat att en markanvisning gäller högst två år från beslutsdagen från behörigt organ i kommunen. Senast på den dag som markanvisningen upphör ska avtal om köp eller arrende tecknas. Om avtal inte kan tecknas inom denna tid avbryts markanvisningen och det står kommunen fritt att göra en ny markanvisning. Kommunen har även rätt att återta en markanvisning om byggherren inte har ekonomiska förutsättningar eller intentioner att genomföra det överenskomna projektet. Vardera parter ska då stå för sina egna nedlagda kostnader och någon kompensation i form av ersättning eller ny markanvisning ska inte utgå. En markanvisningsavgift om 2,5 % av förväntat försäljningspris tas ut vid tecknande av markanvisningsavtal, dock minst 25 000 kronor. Markanvisningsavgiften tas ut för varje påbörjat år innan markanvisningen fullföljts av ett förvärv eller ett arrende. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen vid fullföljande av marköverlåtelse.

För att erhålla markanvisningsavtal ska byggherren kunna uppvisa uppgifter som företagets affärsidé, projektidé, tidsplan, ekonomiska status och organisation med firmatecknare. Byggherren ska, på begäran från kommunen, kunna uppvisa referenser från tidigare genomförda projekt.

De villkor för markanvisningar från kommunens riktlinjer som redovisas i planbeskrivningen är vägledande, vilket innebär att de inte är bindande, varken för kommunen själv eller för de byggherrar och exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Det innebär även att genomförandet kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen

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

Malin Iwarsson
Uppdragsansvarig planarkitekt
Tyréns Sverige AB

Hanna Krämmer
Planarkitekt
Tyréns Sverige AB

2026-04-29