



## Detaljplan för Grytnäs 1:178 m.fl., Kalix Golfbana

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### GRANSKNINGSHANDLING

Förslaget gällande ny detaljplan för Grytnäs 1:178 m.fl., Kalix Golfbana, har varit tillgängligt för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 23 oktober t.o.m. 9 november 2025. Handläggning sker genom standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter som gynnar besöksnäring och turism i närheten av befintlig golfbana och klubbhus. Planförslaget skapar även förutsättningar för komplettering av befintlig golfbaneverksamhet. Planområdet omfattar ca 15 hektar.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsen beslutade 24 maj 2021 § 105 att ansöka om att upprätta en ny detaljplan för Vallen 7:54 och Grytnäs 1:178, Kalix golfbana.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 juni 2021 § 12 att starta processen med att upprätta en ny detaljplan för området.

Kommunen har tagit ställning till att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, bedöms därmed inte behöva upprättas.

#### SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedan redovisas yttranden som inkommit under samrådstiden med kommentarer på de synpunkter som lämnats. Slutligen sammanfattas remissomgången med förslag på bearbetningar av planen samt förslag på det fortsatta arbetet.

## YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER/ORGANISATIONER

### *Länsstyrelsen, 2025-11-17 (förlängd svarstid)*

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-10-10. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

- ta till vara och samordna statens intressen
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
- verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

**KALIX KOMMUN**Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kalix kommun har beslutat att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och därför bedöms att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11, 12 §§ miljöbalken, MB, inte behöver genomföras.

I undersökningssamrådet gjorde Länsstyrelsen bedömningen att det inte går att utesluta att risk för betydande miljöpåverkan med hänsyn till kulturmiljön föreligger enligt de kriterier som listas i 5 § miljöbedömningsförordningen.

Genomförandet av det så kallade MKB-direktivet i svensk lagstiftning har förtydligats genom ändringar i plan- och bygglagstiftningen. I plan- och bygglagstiftningen har det bland annat införts en lista med projekt, så kallade MKB-projekt. Lagändringar om genomförande av MKB-direktivet trädde i kraft den 2 augusti 2021 och ska tillämpas även för ärenden om detaljplaner som har påbörjats före ikraftträdande.

Kommunen behöver ta ställning om detaljplanen skulle kunna beröras av någon av de typer av 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.

**Kommentar:** Kommunen bedömer att planen inte berör något av de s.k. MKB-projekten som listas i 4 kap 34 § PBL och att undersökningen om BMP därmed inte behöver göras enligt 10-13 11 MBF. Planbeskrivningen har förtydligats och kommunens ställningstagande står fast att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I tidig dialog med Länsstyrelsen där både planhandläggare och antikvarie deltog, efter genomfört undersökningssamråd, uppfattade kommunen att länsstyrelsen delade kommunens bedömning och fortsatte planarbetet utifrån detta.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd och bebyggelsens lämplighet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Kommunen får i detaljplanen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresse att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet bör aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen.

I plankartan omfattas ytor PARK och W, W1 (vattenområden) av bestämmelser för upphävande av strandskydd. Enligt planbeskrivningen omfattas hela planområdet av åtgärder som inte är förenliga med strandskyddets syften, dvs att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

**KALIX KOMMUN**

Kommunen åberopar särskilt skäl 1; området är redan ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften, med motivationen att "området är kraftigt påverkat av tidigare exploateringsföretag och naturmiljön är därmed kraftigt påverkad av mänsklig aktivitet". Även punkt 3 åberopas, dvs upphävande behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, eftersom hamnen måste ligga invid vattnet.

Nya lättnader i strandskyddsreglerna trädde i kraft i juli 2025 som bland annat innebär att kommunen, enligt 4 kap 17 a § PBL, i den nya detaljplanen får bestämma att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt under vissa förhållanden. Det krävs att den nya detaljplanen har samma användning som den som ersätts. Planerna behöver inte vara identiska men användningsbestämmelserna och egenskapsbestämmelserna ska väsentligen vara desamma i den nya detaljplanen som i planen som ersätts. Enligt Länsstyrelsens bedömning är de nya bestämmelserna enligt 17 a § PBL inte tillämpliga i det här fallet.

Länsstyrelsen gör en sammantagen bedömning att strandskyddet inom W och PARK- ytor i plankartan inte behöver upphävas då dessa ytor inte kan anses sakna betydelse för strandskyddets syften. Kommunen måste motivera varför strandskyddet inom dessa ytor behöver upphävas.

***Kommentar: Strandskydd för kvartersmark***

*Gällande detaljplan för berört strandområde är reglerat till användningen Hamn närmast vattnet. Området innanför hamnområdet, från stranden räknat, är reglerat till N friluftsområde, camping och golfhotell.*

*I gällande detaljplans planbeskrivning står att Hamnområdet inte får förses med byggnader och att markområde för friluftssändamål N får bebyggas med camping, golfhotell, övernattningsstugor och raststugor.*

*Med Boverkets nuvarande bestämmelser kring hur markanvändning ska regleras, motsvarar det nu aktuella planförslagets markanvändning C Centrum preciserad till verksamhet som gynnar besöksnäring, O tillfällig vistelse och R Golfbana samma markanvändning som tidigare.*

*Området närmast stranden har hittills reglerats som V hamn. Denna reglering har kombinerats med att allmänheten ska ha fullt tillträde och att marken inte får förses med byggnader. Syftet har dock inte varit att anlägga hamn varken i vattenområdet eller på land.*

*I det nu aktuella granskningsförslaget föreslås området planläggas som kvartersmark för besöksanläggning R och att marken fortsatt inte får bebyggas. Därmed stämmer syftet med markanvändningsbestämmelsen bättre överens med kommunens intentioner som tänktes i gällande plan, där hamn som etablering aldrig varit aktuellt. Således ändras markanvändningen från V till C<sub>1</sub>OR<sub>1</sub>.*

*Sammanfattningsvis menar därmed Kalix kommun att markanvändningsregleringen är väsentligen oförändrad med anseende på hur området fortsatt kommer att nyttjas. Och därmed kvarstår behovet av att strandskyddet är upphävt och inte återinträder.*



### Vattenområde

*Kalix kommun gör bedömningen att vattenområdet W samt område för bryggor W<sub>1</sub> bör utgå ur detta planförslag och att nuvarande reglering i befintlig plan kan kvarstå.*

*Anläggande av brygga i vatten kan hanteras inom den samordning mellan Länsstyrelse och kommun som krävs vid byggande i vatten. Alltså är det möjligt att pröva strandskyddsupphävande för bryggor i samma beslut. Detta eftersom prövningen kan samordnas i ett beslut med stöd av 21 kap. 3 § MB, eftersom åtgärden kräver tillstånd enligt flera bestämmelser i miljöbalken och det är ändamålsenligt att besluten fattas tillsammans.*

## Risken för olyckor, översvämning och erosion

### *Översvämning från Kalixälven*

Kommunen har i planbeskrivningen identifierat att stora delar av planområdet riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde (klimatanpassat) enligt MSB:s kartering av Kalixälven. Kommunen avser att planlägga delar av de områden som riskerar översvämning med verksamheter som gynnar besöksnäringen och turism, tillfällig vistelse samt golfbana.

Enligt plan- och bygglagen är det kommunen som ansvarar för att bedöma ett områdes lämplighet för ett visst ändamål. I detta ligger bland annat att bedöma risken för översvämning och planera så att markanvändningen blir lämplig utifrån detta.

Länsstyrelsen kan inte utifrån planförslaget bedöma om det föreligger en risk för olämplig bebyggelse på området som riskerar att översvämmas. Planen behöver förtydligas så det inte kan misstolkas vad som är tillåtligt på ytan. Idag är bestämmelsen f4 *Endast byggnader av enklare karaktär* tillåtna upp till totalt 350 kvm byggnadsarea. Bestämmelsen behöver tydligare definieras så att lämpligheten går att bedöma. Även för att underlätta tolkningen av planen i senare prövningar behöver kommunen tydligare redogöra för vad som är tillåtet i bestämmelsen f4.

Det saknas även en redovisning om det finns behov av åtgärder för att minska risken för skador på människors hälsa, miljö och egendom.

**Kommentar:** *Plankartan har anpassats ytterligare något efter beräknat 100-årsflöde och byggrättsytor har minskat. Kommunen bedömer att området är lämpligt för bebyggelsen som föreslås. Gällande plan tillåter tuffare exploatering i översvämningområdet.*

*Bestämmelsen f4 har förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt "Motiv till detaljplanens regleringar".*

*Kommunen ser inget ytterligare behov av åtgärder för att minska risken för skador på människors hälsa, miljö och egendom.*

## Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap PBL

### *Kulturmiljö*

De kulturhistoriska värdena kring Filipborgs herrgård utgörs förutom av huvudbyggnaden av en helhetsmiljö som består bland annat av läget på höjden, byggnaderna på tomt, gårdsmiljön med uppfartsväg och omkringliggande miljö som har parkkaraktär. Dessa karaktärsdrag är att betrakta som särskilt värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt och de får därmed inte förvanskas.



## KALIX KOMMUN

Till de bärande kulturmiljövärden som Norrbottens museum pekar ut i kulturmiljöutredningen hör *siktlinjerna* mot och från Nyborgsvägen. Det innebär att siktlinjerna från Nyborgsvägen eller från andra sidan älven inte får byggas igen. Tillkommande bebyggelse måste hålla ett respektavstånd och underordna sig herrgårdsmiljön så att särskilt huvudbyggnaden genom sin storlek och karaktär kan bibehålla sin dominans över området.

Kulturmiljöutredningen omfattar inte hela planområdet, utan endast de områden som i planförslaget kallas Egenskapsområdena 1, 2, 3, 6 och 7. Områdena 4 och 5 är däremot inte utredda av museet. Det innebär att presentationerna av Norrbottens museums analys av siktlinjerna på s. 24 och s. 32 i planbeskrivningen är missvisande, eftersom den enbart redogör för området nord-nordväst om Filipsborg.

Länsstyrelsen bedömer att planen saknar underlag för att bedöma om kulturmiljön omkring Filipsborgs herrgård riskerar att skadas i och med planens genomförande. Det gäller i synnerhet egenskapsområden 4 och 5 på ömse sidor om uppfarten mot herrgården. Kulturmiljöutredningen behöver kompletteras med dessa ytor. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med exempelvis visualiseringar som visar hur helhetsupplevelsen av att träda in i herrgårdsmiljön kan bevaras och en beskrivning om hur erforderligt respektavstånd till kulturmiljön kan uppnås.

Den föreslagna byggnaden på område 1 skulle genom sin storlek och placering kunna förta herrgårdsbyggnadens dominans. Kommunen har emellertid vidtagit åtgärder för att mildra intrycket genom att volymen delas upp på flera byggnadskroppar. Förmildrande omständigheter är även att byggnaden ligger en bit bort från herrgårdsområdet och att en uppvuxen trädridå bryter av den visuella kopplingen mot herrgården.

**Kommentar:** Kommunen har utgått från siktlinjerna vid utformning av planen och bedömer inte att risken finns att siktlinjerna byggs igen. Höjderna och lokaliseringen av byggrättsytorna för ny bebyggelse medför att Filipsborgs herrgård inte kommer täckas av nya byggnader, från något håll. Man får även ha i åtanke att Filipsborgs herrgård inte är den enda absoluta målpunkten, så från vissa håll syns den mer och andra mindre. Herrgårdsområdet är även till stor del bevuxet med träd, som både skapar en visuell barriär, vilket Länsstyrelsen också påtalar i yttrandet, och även bidrar till områdets karaktär. Gällande plan tillåter även en tuffare exploatering än det nu aktuella planförslaget.

Större delen av södra området mot fastighetsgränsen till Filipsborg 1:9, Filipsborgs herrgård, har avsatts som prickmark i granskningsversionen och innebär således att ny bebyggelse kommer längre ifrån herrgårdsmiljön än i samrådsversionen. Planområdet har även minskat i anslutning till vägen upp mot herrgårdsmiljön. Byggrätten i sydligaste egenskapsområdet 5 har minskat och delats upp till högst 200 m<sup>2</sup> per byggnadsenhet.

### Naturmiljö

I planbeskrivningen bedömer kommunen att inga artskyddade eller rödlistade arter verkar ha påträffats inom planområdet och att planområdet inte berörs av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Enligt planen regleras parkmark (PARK) i syfte att tillgängliggöra stranden mot Kalix älv för besökare. Användningen regleras även i syfte att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten.



## KALIX KOMMUN

Länsstyrelsen instämmer i kommunens intention att skapa en allmänt tillgänglig zon för rörlighet längs med strandkanten men framhåller att det saknas underlag för att bedöma hur situationen är för växt- och djurliv på platsen. Enligt flygbilder finns det en zon med uppvuxen naturlig strandvegetation längs älven vilket kommunen behöver beskriva närmare och beakta i planen. Även om det skulle röra sig om mer trivial strandvegetation kan zonen utgöra habitat för växt- och djurliv.

### Klimatanpassning

#### *Kraftigt skyfall/regn*

Kommunen har använt en klimatanpassad skyfallskartering för att identifiera risken och beskriver att planområdet behöver höjdsättas som åtgärd tillsammans med en dagvattenhantering som beaktar risken.

Länsstyrelsen anser att det är positivt att åtgärder för att hantera riskerna i planen beskrivs. Emellertid är behovet att höjdsätta inte lika stort över hela planområdet, bland annat för golfbanan. Kommunen behöver tydliggöra i planbeskrivningen vilket område man avser att höjdsätta, samt beskriva var andra åtgärder som exempelvis öppna lösningar för dagvattenhantering kan vara lämpligare.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen förtydligats till att det vid detaljprojektering är viktigt att beakta höjdsättningen. Planens utformning bedöms vara tillräcklig för att beakta riskerna inom ramen för planarbetet. Det innebär att projekteringen som avses blir aktuell inför bygglovsprövning när man exakt vet vilken byggnad som ska uppföras på vilken plats.*

### Sulfidjordar

Enligt utförd geoteknisk undersökning så har sulfidjord påvisats i samtliga provpunkter inom undersökningsområdet. Vid grävarbeten finns risk för att sulfiderna oxiderar vilket kan ge upphov till sura sulfatjordar vilket i sin tur kan leda till pH-sänkning med ökad urlakning av miljöskadliga ämnen som konsekvens. Planbeskrivningen behöver därför innehålla en beskrivning av hur sulfidjorden kommer att hanteras i samband med schaktarbeten.

**Kommentar:** *I planbeskrivningen framgår att sulfidjord ska tas hand om på korrekt sätt, dvs enligt miljöbalkens bestämmelser.*

### Tydlighetskrav

Länsstyrelsen anser att planen på vissa punkter inte uppfyller det krav på tydlighet som ställs enligt PBL. Det avser bland annat bestämmelse C2 *Verksamhet som kan kopplas till Filipborg*. Ytan är korsmark med reglering *Marken får endast förses med komplementbyggnad*. Länsstyrelsen anser att det är otydligt vad "Filipborg" innebär för typ av användning. Det kan även vara olämpligt att koppla användningen till en annan plan som kan ändras oberoende av den aktuella planen.

Det egenskapsområde av C2 som är längst söderut längs med Nyborgsvägen har egenskapsbestämmelser  $e1 = 500$ , med betydelsen *Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>*. Länsstyrelsen påpekar att det inte framstår som en rimlig storlek för platsen utifrån kulturmiljöutredningens allmänna resonemang kring skalmässig underordning och respektavstånd. Det saknas möjligen en bestämmelse här som reglerar att byggnadsarean måste fördelas på mindre enheter.

Egenskapsområde C2 som ligger på ömse sidor om uppfarten till herrgården samt den trekantiga C2 -ytan längre norrut. Länsstyrelsen påpekar att ytorna saknar begränsning av byggnadsarea.



**Kommentar:** Användningsbestämmelsen C<sub>2</sub> utgår och ersätts med C<sub>1</sub> eftersom det är den markanvändning Filipsborgs herrgård har i dagsläget samt stämmer överens med nya detaljplanens syfte. Bestämmelse som reglerar största byggnadsarea per enhet införs i plankartan. Kvartersmarken mellan Filipsborgs herrgård och Nyborgsvägen minskas också.

## Övrigt

### Vattenverksamhet

Länsstyrelsen bedömer att planen kommer att tillåta anmälnings- eller tillståndspliktiga åtgärder avseende vattenverksamhet, vilket kan ha betydelse för planens genomförbarhet.

Allt grävande och byggande i vattenområde, samt bortledande av vatten definieras som vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Definitionen av ett vattenområde är ett område som täcks av vatten vid högsta förutbestämda vattenstånd.

Länsstyrelsen synpunkter utgår ifrån att områden som berörs av 100-års flödet ska räknas som vattenområde (MMD dom M 45-19) vilket innebär att fler delar av planområden än "Vattenområdet" och "Brygga" befinner sig i vattenområdet, såsom "Hamn" och "Park" med fler. Det innebär att vattenverksamhet kan komma att beröras av större och fler ytor än vad Kalix kommuns plan i nuvarande skede omfattar.

Flera av planens verksamheter kan klassas som vattenverksamhet och kommunen behöver redovisa och motivera i planen varför eller varför inte de bedöms som vattenverksamhet. Gränsen för anmälningspliktig vattenverksamhet i vattendrag går upp i max 500 kvadratmeter. Notera även att vid muddringsarbeten kommer frågan om deponering (upplägg) av muddermassor på land. Gränsen för anmälningsplikt är 1000 ton eller 600 m<sup>3</sup>.

**Kommentar:** Vattenområde W och W<sub>1</sub> utgår ur planen och gällande detaljplan för detta vattenområde föreslås bibehållas oförändrad. Det nu aktuella planförslaget innehåller inte etableringar som kräver tillgång till detta vattenområde genom ny detaljplan.

Området på land närmast vatten kommer endast att omfattas av skötsel, eftersom området fortsatt föreslås regleras med bestämmelser om att marken inte får bebyggas. I såväl tidigare detaljplaner som i det nu aktuella planförslaget föreslås inga byggrätter och därmed kommer området inte att exploateras. Bedömningen är därmed att fortsatt markanvändning inom detta område inte innebär anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

Övrigt kvartersmark, som ligger inom det område som påverkas av 100 årsflöde i Kalixälven skulle också kunna omfattas av vattenverksamhet. Exempel på detta är schaktning, spontning/pålning och utfyllnad. Detaljplanens avsikt är att möjliggöra endast bebyggelse med begränsat markingrepp inom detta område, detta för att möjliggöra friluftsliv men undvika påverkan på vattenområdet. I samband med detaljprojektering inom detta område kan därför samråd med Länsstyrelsen krävas för att avgöra omfattningen av hantering av vattenverksamhet. Planbeskrivningen utvecklas med avseende på detta.

**Lantmäteriet, 2025-11-07**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

**OUTRETT VATTENOMRÅDE INOM PLANOMRÅDET**

Planförslaget omfattar vattenområde som enligt fastighetsregistret är outrett, dvs det är inte tydligt om vattenområdet tillhör en enskild fastighet eller en samfällighet. Det finns inte heller någon redovisning av vattenområdet i sakägarförteckningen. Det är därmed inte tydligt vem planförslaget påverkar, hur och hur fastighetsgränserna går. En fastighetsutredning (i vissa fall fastighetsbestämning) bör göras där ägarförhållandena klargörs (enligt tidigare planhandlingar är vattnet s.k. 1:5-vatten).

**Kommentar:** Vattenområdena ( $W$  och  $W_1$ ) utgår ur planförslaget och gällande plan blir därmed oförändrad för den delen av området.

**INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP**

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om rättigheter respektive skyldigheter till inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

**FASTIGHET SAKNAR UTFARTSMÖJLIGHET**

Vad gäller fastigheten Grytnäs 1:178 samt tilltänkta nya fastigheter enligt fastighetskonsekvensbeskrivningen är planen utformad så att dessa inte angränsar allmän plats, t.ex. gata. Det framgår inte heller av planbeskrivningen hur utfart för fastigheterna ska lösas. För att en fastighet ska kunna avstyckas krävs att vägfrågorna löses.

**Kommentar:** Kommunen avser fortsatt behålla rådigheten över befintlig parkering men anser att den inte bör läggas som allmän plats eftersom den i första hand ska säkerställa parkering för verksamheternas behov. Tillfart till eventuellt nybildade fastigheter säkerställs genom att ett markreservat för allmän körtrafik avsatts över parkeringen ( $z_1$ ). Planbeskrivningen förtydligas.

**BETECKNINGAR FÖR EGENSKAPSBESTÄMMELSER ÖVERLAPPAR EGENSKAPSGRÄNS I PLANKARTAN**

I plankartan finns egenskapsbeteckningar utlagda i kartan så att planbeteckningar passerar egenskapsgräns. Därmed blir det oklart var de aktuella beteckningarna gäller egentligen. Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt.

**Kommentar:** Placeringen av egenskapsbeteckningarna i plankartan har setts över för tydlighetens skull.

**MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE**

I planbeskrivningen anges att avtal om markanvisning kan komma att tecknas i senare skede och det redovisas allmänt om vad ett sådant avtal kan komma att omfatta.

**KALIX KOMMUN**

När avsikten är att genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det enligt förarbetena tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se.](#)

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information avseende markanvisningsavtal.

*Delar av planen som bör förbättras*

**ERSÄTTNING AV PLAN UNDER PÅGÅENDE GENOMFÖRANDETID**

Som bekant finns det stora begränsningar i kommunens möjlighet att ersätta med en ny plan under pågående genomförandetid. [Läs gärna mer i Boverkets PBL Kunskapsbanken.](#) I planbeskrivningen saknas motivering av varför planen kan ersättas med en ny.

**Kommentar:** Kommunen äger numera majoriteten av marken i området och intentionerna med tidigare plan finns inte längre då det är en annan markägare än tidigare. Fastighetsägarna i området motsätter sig inte detta. Planbeskrivningen förtydligas.

**BEFINTLIG BYGGNAD NÄRA FASTIGHETSGRÄNS**

Lantmäteriet noterar att egenskapsbestämmelsen p1 innebär att befintlig byggnad inom Grytnäs 1:178 är belägen närmare fastighetsgräns än vad planförslaget tillåter. Det saknas redogörelse och resonemang kring detta i planbeskrivningen.



**Kommentar:** Bestämmelsen om att byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns ( $p_1$ ) ersätts med prick- och korsmark för det aktuella området vilket innebär att befintlig byggnad (klubblokal) inte blir planstridig enligt planförslaget.

#### ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR CENTRUMÄNDAMÅL

Lantmäteriet noterar att användningsbestämmelserna för centrumverksamhet är avsedda att vara preciserade men det framgår inte av bestämmelserna i sig vilken typ av verksamhet som avses. Av planbeskrivningen framgår delvis vad som skulle kunna vara avsett med bestämmelsen C1, men vilken verksamhet som "kan kopplas till Filipborg" är inte angivet. Detta kan behöva ses över för att inte försvåra eller fördryga framtida fastighetsbildning.

**Kommentar:** Användningsbestämmelsen C<sub>2</sub> utgår och ersätts med C<sub>1</sub> eftersom det är den markanvändning Filipborgs herrgård har i dagsläget samt stämmer överens med nya detaljplanens syfte.

#### **Skanova, 2025-10-24**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta [ledningskollen.se](https://ledningskollen.se).

Kabelanvisning beställs via [ledningskollen.se](https://ledningskollen.se).

För ledningssamordning kontakta [telia-natforvaltning@teliacompany.com](mailto:telia-natforvaltning@teliacompany.com).

**Kommentar:** Noteras. I planbeskrivningen framgår att exploatören bekostar ev. flytt av befintliga ledningar.

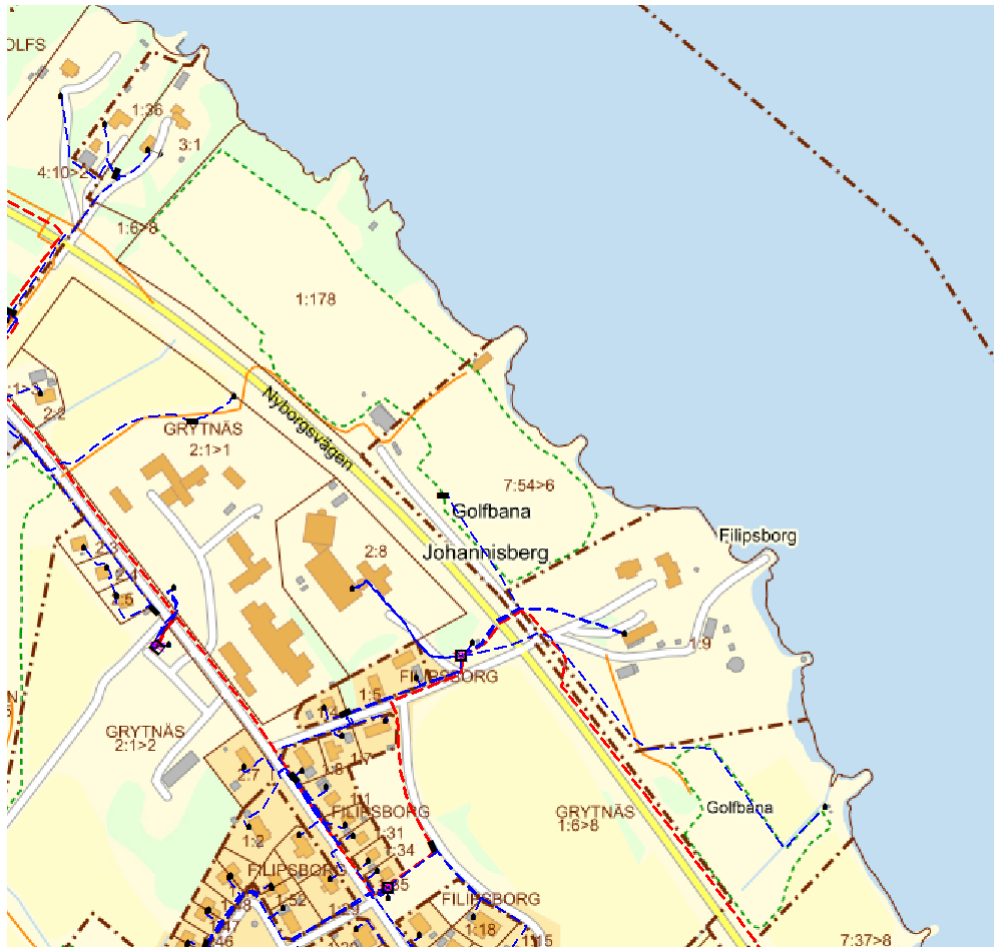
#### **Trafikverket, 2025-10-28**

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

**Kommentar:** Noteras.

#### **Vattenfall Eldistribution AB, 2025-11-07**

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 11 kV markkabel, röd streckad linje i kartan nedan och 0,4 kV markkabel, blå streckad linje. Station visas som röd och svart fyrkant. Elnätanläggningarnas placering i kartan är ungefärliga.



Vattenfall Eldistribution AB:s riktlinjer anger:

#### **Ny detaljplan markkabel**

Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå (röd streckad linje) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras.

Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

#### **Ny detaljplan nätstation**

Vattenfall Eldistribution AB yrkar på ett E-område om storlek 10 x 10 meter, för befintliga och tillkommande nätstationer. Inom E-området vill Vattenfall Eldistribution ha minst 2 meter till annan teknisk anläggning. Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter.

#### **Ny byggnad invid markkabel**

Vid upprättande av ny detaljplan bör avstånd till byggrätt och närmaste markkabelns närmaste fas vara minst 2 meter (gäller mellanspänning, röd streckad linje). Byggnation invid lågspänning (blå streckad linje) ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv. Dvs, ingen byggnad får placeras ovan markkabel.

#### **Schaktning/grävning invid markkabel**

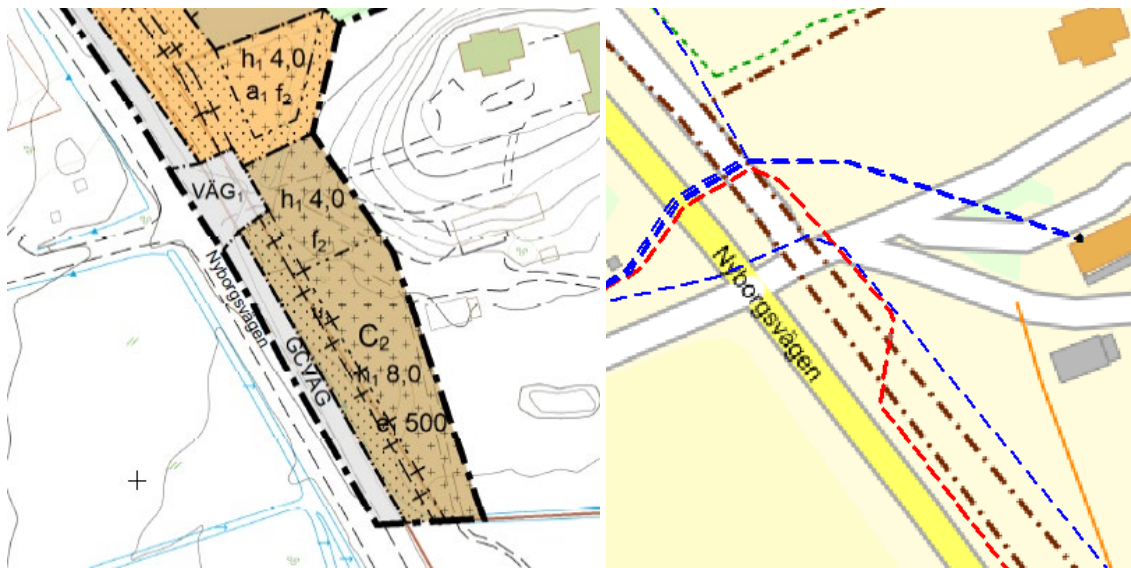
Säkerhetsbestämmelser vid schaktning/grävning invid markkabel enligt följande:



- Schaktning/ grävning vid förändring av markens nyttjande får inte ske inom 1 meter från markkabeln, arbetet får inte medföra en risk för skada på Vattenfall Eldistributions markkabel.
- Allt arbete skall utföras enligt EBR-anvisningar i aktuell EBR-publikation avseende förläggning av markkabel.
- Vid arbete närmare än 2 meter till markkablarna ska entreprenör inneha erforderlig ESA-utbildning.
- Innan schaktning eller grävarbete påbörjas skall Vattenfall kontaktas avseende kabelanvisning. Detta skall ske minst fem arbetsdagar innan arbetena påbörjas.
- Då markkablarna frilagts skall föreskriftsenlig täckning och markering av mark-kablarna göras vid återfyllning. Detta för att undvika framtida kabelskador på grund av exempelvis sättning i marken.

Om Vattenfall Eldistributions nätstation, markkabel eller luftledning skadas vid grävarbete är den som utför grävarbetet (entreprenören eller entreprenörens uppdragsgivare) skyldig att ersätta Vattenfall Eldistribution för de kostnader som uppstår i samband med reparation av skadan. Även kostnader som tredje man drabbats av på grund av att markkabel eller luftledning skadas kan bli aktuella.

Dessa kablar är inte inmätta, och önskar kommunen att vi utför inmätning av dem, återkom snarast. En exakt placering av kablarna är viktig för att exempelvis se om den korsade ytan i plankartan berör markkablarna. En komplementbyggnad får inte placeras ovan kablar.



**Kommentar:** I planbeskrivningen framgår att exploatören bekostar ev. flytt av befintliga ledningar. Plankartan har kompletterats med ett E-område om 10x10 meter enligt Vattenfalls yrkande.

## YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA ENHETER/AVDELNINGAR

**Kommunstyrelsen, 2025-10-24**

Ingen erinran.



## KALIX KOMMUN

### **Räddningstjänsten, 2025-11-07**

Räddningstjänsten har inga synpunkter i ärendet.

### **Bygg- och miljöavdelningen, 2025-11-10 (förlängd svarstid)**

Området C<sub>1</sub> O R<sub>1</sub> strax nordväst om Filipsborg kan bli att förta Filipsborgs ställning som herrgård. Parkområdet mellan C<sub>1</sub> O R<sub>1</sub> och Filipsborg bör breddas.

**Kommentar:** Se kommentar för Länsstyrelsens yttrande avseende synpunkterna om kulturmiljö.

## YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE, BOENDE M.FL.

### **Filipsborg AB, fastighetsägare till Filipsborg 1:9, 2025-11-09**

#### **Filipsborg ab, ägaren av fastighet Filipsborg 1:9 framför generellt att vi:**

- välkomnar all utveckling som utvecklar Kalix kommun som besöksmål men poängterar samtidigt komplexiteten i frågan på ett lokalt plan då internationella besökare efterfrågar tystnad, minimalt med ljus- och ljudföroreningar och en upplevelse av en orörd natur.
- därav efterlyses medvetenhet som minskar utbredningen av ljusföroreningar, där belysning av områden ovan marknivå föröder möjligheterna att skåda norrsken, som är en viktig komponent i utvecklingen som besöksområde.
- redovisade siktlinjer medför att maximal bebyggelse enligt "värsta scenario" är mer än måttligt ingripande.

#### **Mer specifikt framförs följande:**

- vi har under en rad av år inlett (bland annat genom anläggande av promenadstigar) och har som mål att utveckla parkmiljön i anslutning till herrgården och är inte beredd att avstå markområde enligt förslag, vi söker därav en lösning som bygger på nyttjanderättsavtal/servitut eller dylikt för de markområden som vi inte idag har nyttjanderätt över längs vår fastighets nordliga gräns.

**Kommentar:** Planområdet har minskat för att tillgodose synpunkten avseende ställningstagandet att inte avstå mark. Se kommentar för Länsstyrelsens yttrande avseende synpunkterna om kulturmiljö.



KALIX KOMMUN

## FORTSATT ARBETE

Med anledning av inkomna yttranden under samrådet bedöms planhandlingarna behöva revideras något.

### Plankartan revideras enligt nedan:

- Användningen C<sub>2</sub> och ersätts med C<sub>1</sub>.
- Vattenområde (W) samt område för bryggor (W<sub>1</sub>) utgår.
- Kvartersmark för hamn (V) samt allmän plats park ersätts med C<sub>1</sub>OR<sub>1</sub>.
- Större område med prickmark avsätts mot Filipborgs herrgårds norra fastighetsgräns. Byggrättområdena minskar för samtliga egenskapsområden samt byggrättsarean minskar och fördelas på fler byggnader för egenskapsområde 5.
- En bit allmän plats natur avsätts i detaljplanens nordvästra del i enlighet med gällande detaljplan.
- En yta för transformatorstation (E<sub>1</sub>) införs.
- Markreservat för allmännyttig körtrafik avsätts.

### Planbeskrivningen revideras enligt nedan:

- Avsnittet avseende undersökning av betydande miljöpåverkan förtydligas
- Avsnittet avseende klimatanpassning förtydligas
- Avsnittet avseende konsekvenser för strandskydd förtydligas
- Avsnittet avseende rättigheter förtydligas
- Avsnittet avseende markanvisningsavtal förtydligas
- Avsnitt avseende vattenverksamhet införs.
- Illustrationer uppdateras

I övrigt har vissa mindre revideringar av redaktionell karaktär genomförts i planbeskrivningen. Planförslaget kan efter ändringarna ställas ut för granskning.

Samhällsplaneringsenheten  
Kommunstyrelsen

Kalix kommun

Anders Öqvist  
Planingenjör

Aron Karlsson Roos  
Samhällsplanerare

13 april 2026