

## Planbeskrivning

# Detaljplan för Karlsborg 10:178 och 10:179

Kalix kommun, Norrbottens län



## Granskningshandling

2026-06-08



KALIX KOMMUN

# Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
Handlingar	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Plandata	3
Planprocessen	4
<b>Tidigare beslut och ställningstaganden</b>	<b>5</b>
Kommunala beslut	5
Planer	5
Riksintressen och skyddade områden	6
Miljökvalitetsnormer och miljömål	6
Mellankommunala intressen	6
Bedömning av betydande miljöpåverkan	6
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</b>	<b>7</b>
Natur	7
Bebyggelse	8
Kulturmiljö	8
Stads- och landskapsbild	8
Vattenförhållanden	8
Trafik	9
Service	9
Teknisk försörjning	9
Hälsa och säkerhet	10
Social hållbarhet	11
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b>	<b>11</b>
Motiv till reglering	11
<b>Genomförande</b>	<b>12</b>
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	13
<b>Medverkande</b>	<b>13</b>

# Inledning

## Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, med beslut
- Fastighetsförteckning (sakägarförteckning)

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av garage på cirka 150 kvm inom fastigheten Karlsborg 10:179 genom att se över befintlig byggrätt.

## Bakgrund

Ägaren till fastigheterna Karlsborg 10:178 och 10:179 inkom hösten 2025 med förfrågan om att upprätta ny detaljplan för fastigheterna för att kunna uppföra garage på cirka 150 kvm inom fastigheten 10:179. Gällande detaljplan medger inte detta.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 4 november 2025 § 147 att starta processen med att pröva planmässiga förutsättningar för att utöka byggrätten på fastigheterna Karlsborg 10:178 och 10:179.

## Plandata

### Planområdets läge och areal

Planområdet är centralt beläget i byn Karlsborg, cirka 1 mil öster om centrala Kalix. Planområdet berör två fastigheter inom befintligt bostadsområde på cirka 2 300 kvm.



Figur 1. Översiktsskarta med planområdets ungefärliga läge markerat i blått.

## Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Karlsborg 10:178 och 10:179 som är privatägda.

## Planprocessen

### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900), 5 kap. Detta eftersom planförslaget bedöms förenlig med kommunens översiktsplan, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor vikt samt inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarandets olika steg består av följande:

**Samråd:** Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten kan standardförfarandet begränsas under förutsättning att samrådskretsen godkänner förslaget under samrådet. I sådant fall är det inte nödvändigt med granskning av planförslaget, utan detaljplanen kan antas direkt efter samråd.

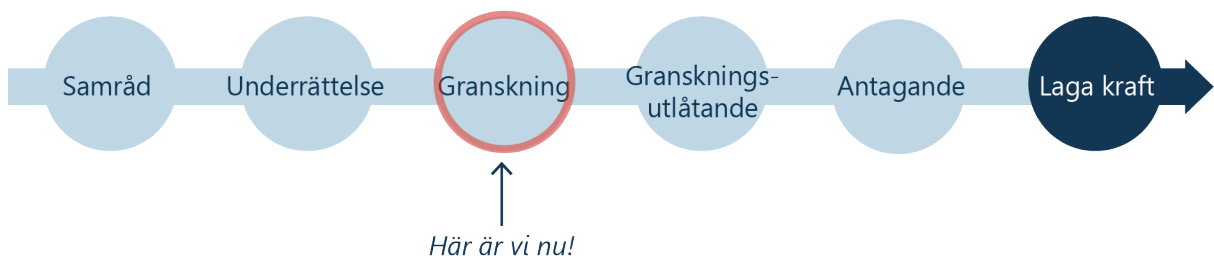
**Samrådsredogörelse:** Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Detta skede ingår formellt inte i processen vid standardförfarande men det förenklar och förtydligar inför granskningsskedet.

**Granskning:** innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

**Granskningsutlåtande:** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms relevant.

**Antagande:** Detaljplanen antas av kommunen.

**Laga kraft:** Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft.



Figur 2. Planprocessens olika steg

# Tidigare beslut och ställningstaganden

## Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 4 november 2025 § 147 att starta processen med att upprätta ett förslag till detaljplan för Karlsborg 10:178 och 10:179 med syfte att pröva förutsättningarna för uppförande av garage på fastigheten 10:179 genom att se över befintlig byggrätt. Nämnden beslutade även att sökande bekostar planarbetet.

## Planer

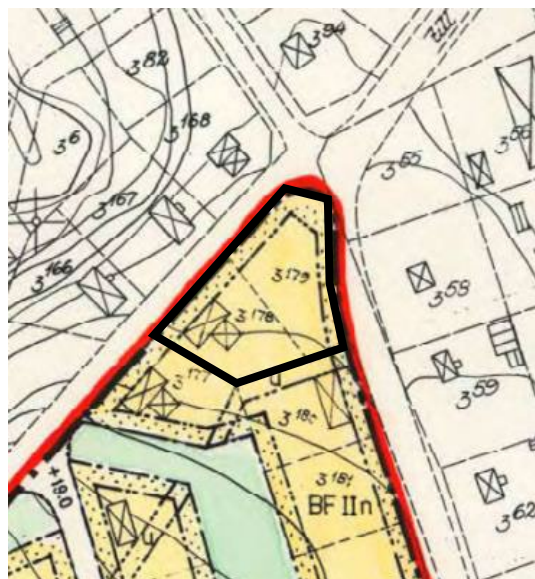
### Översiktsplan

Enligt gällande kommuntäckande översiktsplan från 2025 är området utpekad för sammanhängande bostadsbebyggelse. Inga särskilda rekommendationer finns för det aktuella området, men generellt inom område för sammanhängande bostadsbebyggelse ska utveckling av befintlig användning prioriteras. Vid förtätning av befintliga områden bör ny bebyggelse vara väl sammankopplad med befintlig bebyggelse, det vill säga ett medvetet förhållningssätt av placering och utformning till den befintliga bebyggelsens karaktär. Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

### Detaljplan

För området finns en gällande detaljplan, akt 25-NKX-4598, fastställd 1971, i vilken det berörda området är avsatt som kvartersmark för fristående enfamiljshus reglerat till högst två plan. Planen medger att huvudbyggnad högst får uppgå till en yta av 130 kvm och gårdsbyggnad får inte uppta större yta än 40 kvm. Byggnadshöjden för huvudbyggnad regleras till högst 7,6 meter och 3,0 meter för gårdsbyggnad. Vidare regleras byggrätten genom punktprickad mark som innebär att marken inte får bebyggas.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare gällande detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet.



Figur 3. Urklipp av gällande detaljplan. Akt 25-NKX-4598

## **Riksintressen och skyddade områden**

### **Riksintressen**

#### **Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)**

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets lågflygningsområde med påverkansområde. Kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar riksintressets värden.

#### **Riksintresse för turism och friluftsliv (4 kap 2§ MB)**

Planområdet omfattas av riksintresse för turism och friluftsliv. Riksintresset omfattar hela Norrbottens kustområde och skärgård. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär en negativ påverkan på riksintressets värden.

### **Strandskydd**

Planområdet ligger utanför strandskyddsområde och berörs därför inte av strandskyddsbestämmelserna.

## **Miljökvalitetsnormer och miljömål**

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

## **Mellankommunala intressen**

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

## **Bedömning av betydande miljöpåverkan**

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § MB.

### **Kommunens bedömning**

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, särskilt beslut har fattats den 8 juni 2026 inom ramen för plansamrådet. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Kommunen ska även samråda med länsstyrelsen om undersökningen och länsstyrelsen har ombetts yttra sig i frågan under samrådstiden. Länsstyrelsen meddelar i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens bedömning.

# Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

## Natur

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av gräsmatta kring befintlig bostadsbebyggelse. Vegetationen består i övrigt av träd och buskar placerade utmed tomtgräns. Topografin inom planområdet är i stort sett flack.

Planförslaget medger utökad bygg rätt inom fastigheterna som idag är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål. Förslaget bedöms inte medföra någon betydande förändring avseende mark och vegetation då planförslaget är av mindre karaktär och sker inom redan ianspråktagen tomtmark.

### Naturskydd

Området berörs inte av några kända värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats inom eller i anslutning till planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka växt- och djurlivet negativt.

### Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med planens framtagande. Enligt SGU:s jordartskarta består jorden inom planområdet av morän.

Grundläggningsförutsättningarna för området bedöms därmed vara goda. Området ligger inom befintligt bebyggelseområde och inga större förändringar planeras.



Figur 4. Jordarter inom aktuellt område enligt SGU:s jordartskarta. Blå färg representerar morän. Planområdets lokalisering markerat i blått.

## **Bebyggelse**

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns ett friliggande enbostadshus uppfört under 60-talet, samt komplementbyggnad från 70-talet. Bebyggelsen är i en våning, där huvudbyggnad har källarplan. Huvudbyggnad är utförd med tegelfasad och valmat tak medan komplementbyggnad är utförd med vit stående träpanel och valmat tak. Bebyggelsens placering på de aktuella fastigheterna följer i stort sett samma enhetliga mönster med omgivande huvudbyggnaders placering som är något indragen från vägen. Inom planområdet finns en tältbyggnad uppförd inom punktprickad mark enligt planförslaget. Planförslaget medför inga negativa konsekvenser för fastighetsägaren eftersom tältbyggnaden avses rivas.

Planområdet angränsar till befintlig bebyggelse bestående av friliggande enbostadshus i en och två våningar. Närmast angränsande bebyggelse är uppförda under 60-talet, medan majoriteten av övrig bebyggelse är uppförda mellan 1930-1950-talet. Bebyggelsens utformning i området varierar.

## **Kulturmiljö**

### **Historisk bebyggelse**

Planområdet ligger inom utpekat område i Norrbottens kulturmiljöprogram 2010-2020, framtagen av Länsstyrelsen i Norrbotten. Utpekandet i kulturmiljöprogrammet motiveras av att Karlsborg är ett industrisamhälle med rötter i 1800-talets explosion av sågverksetableringar vid kusten och att det ännu finns kvar bebyggelse med en tydlig brukskaraktär vilket ger området ett kulturhistoriskt värde.

Ett genomförande enligt detaljplanen bedöms inte påverka denna bruksmiljö negativt eftersom planområdet inte är i direkt anslutning till de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna som ingår i bruksmiljön. Planförslaget förhåller sig till omgivande bebyggelse vad gäller volym, proportioner och placering.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

## **Stads- och landskapsbild**

Planen har utformats med hänsyn till de volymer och höjder som finns i omgivande bebyggelse. Kommunen gör därmed bedömningen att planförslaget inte påverkar stads- och landskapsbilden negativt.

## **Vattenförhållanden**

### **Vattenområden**

Inga vattenområden finns inom planområdet eller i planområdets direkta närhet. Närmsta vattenområde är Repskärsfjärden som ligger vid Kalixälvens mynning.

## **Trafik**

### **Gång- och cykeltrafik**

Det finns inga separata gång- och cykelvägar i närheten av planområdet. Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik längs lokalgator inom område för bostadsbebyggelse. I nuläget bedöms förutsättningarna för längre resor med gång- och cykel som bristfällig. Närmsta anslutning till gång- och cykelbana finns cirka 5 km från planområdet, intill Bredviksvägen, varifrån det är möjligt att ta sig till exempelvis Kalix centrum.

### **Kollektivtrafik**

Det finns goda förutsättningar för kollektivt resande i nära anslutning till planområdet. Busshållplats för lokaltrafik är beläget cirka 250 meter från planområdet.

### **Biltrafik**

Planområdet angränsar till lokalgatorna Lill Norgrens backe samt Bruksgatan som ansluter till Industrivägen och Karlsborgsvägen som sedan leder till E4. Hastighetsbegränsningen i området är 50 km/h (nvdb.webb).

Andelen trafik bedöms bli oförändrad vid genomförande av planförslaget då inga ytterligare byggrätter tillkommer jämfört med gällande detaljplan, utan endast utökad byggrätt för att möjliggöra uppförande av garage.

### **Parkering**

Yta för parkering finns inom planområdet. I kommunen gäller att parkeringsbehovet i första hand tillgodoses inom den egna fastigheten.

## **Service**

Cirka 1 mil väster om planområdet ligger Kalix centrum där det finns kommersiell och offentlig service så som butiker, skola F-6 samt högstadieskola, sjukhus, nöjen med mera. Cirka 15 km österut ligger byn Sangis där kommersiell och offentlig service finns i form av butik, skola F-6 samt restaurang. Restaurang finns även i närheten av planområdet på Billeruds pappersbruk.

## **Teknisk försörjning**

### **Elnät**

Elledningar finns i området.

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (spillvatten). Grundregeln är att tillstånd krävs av ledningsägaren vid flytt av kommunala VA-ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av fastighetsägaren.

### **Fiber**

Fiber finns utbyggt inom området.

## Uppvärmning

Uppvärmning inom fastigheterna sker idag genom bergvärme.

## Avfall

Kommunal sophämtning finns inom området. Närmsta återvinningsstation för förpackningsavfall finns cirka 250 meter från planområdet. Kalix återvinningscentral finns i centrala Kalix cirka 13 kilometer från planområdet.

## Dagvatten

Det finns inga dagvattenledningar inom eller i direkt anslutning till planområdet. Dagvatten ska i första hand omhändertas inom kvarteretsmark, det vill säga lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Planförslaget medger en utökad byggrätt inom planområdet vilket medför en ökad andel hårdgjord yta. Genomsläppliga ytor som exempelvis gräsmattor eller planteringar är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning. De hårdgjorda ytor som bedöms tillskapas till följd av planförslaget är dock av mindre karaktär och innebär inte någon betydande påverkan. Dagvatten bedöms ha goda förutsättningar till fördröjning inom tomtmarken. Markanvändningen förväntas inte ge upphov till betydande mängder föroreningar som riskerar att spridas med dagvatten.

## Hälsa och säkerhet

### Räddningstjänstens behov

Vid händelse av brand eller olycka inom planområdet har räddningstjänsten goda förutsättningar att nå området via lokalgata Lill Norgrens Backe.

### Radon

Enligt den kommuntäckande radonriskkarteringen för Kalix kommun från 1997 ligger planområdet inte inom högriskområde för radon. Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med planens framtagande. Markstrålning ska beaktas vid grundläggning. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

### Störningar

#### Buller

Planförslaget medger utökad byggrätt för uppförande av garage. I övrigt medges att befintlig bebyggelse tillåts kvarstå. Genomförande av planen bedöms således inte generera en ökad trafikmängd och bullernivåer och därmed inte medföra betydande olägenhet för omgivningen. Planområdet ligger intill gator med relativt låg trafikmängd och bedöms inte heller påverkas negativt av buller från omgivningen.

#### Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet. Utifrån Länsstyrelsens EBH-karta finns närmsta registrerade objekt cirka 150 meter från planområdet vilken har åtgärdats för känslig markanvändning. Marken bedöms därför inte vara påverkad av föroreningar.

### **Risk för ras, skred och erosion**

Det finns ingen risk för skred och erosion inom planområdet enligt SGU:s karta över förutsättningar för skred i finkornig jordart.

### **Skyfall och översvämningsrisker**

Planområdet utgör inte en lågpunkt i förhållande till omgivande topografi. Det bedöms därmed inte finnas en förhöjd risk för skyfall och översvämning inom planområdet.

## **Social hållbarhet**

### **Tillgänglighet och trygghet**

Att människor med olika typer av funktionsvariationer och i alla åldrar kan vara fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka en känsla av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

## **Motiv till detaljplanens regleringar**

### **Motiv till reglering**

#### **Användning av allmän plats**

Planområdet berörs inte av någon allmän platsmark.

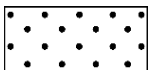
#### **Användning av kvartersmark**

**B** Bostäder. Bestämmelsen är densamma som den befintliga användningen och medger att befintlig användning tillåts kvarstå.

**E<sub>1</sub>** Transformatorstation. Bestämmelsen säkerställer befintlig transformatorstation inom området.

### **Egenskapsbestämmelser**

#### **Begränsning av markens utnyttjande**



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med regleringen är att området hålls fritt från bebyggelse för att säkerställa ett tillräckligt avstånd mellan nya byggnader och angränsande bebyggelse genom att bygglovspliktiga byggnader inte får uppföras inom egenskapsområdet samt möjliggöra skötsel av den egna fastigheten med tillhörande byggnader. Ett mer tilltaget avstånd vid korsningspunkt syftar till att säkerställa god sikt för trafikanter.

## Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub> 0,0**

Högsta nockhöjd är angivet i meter. Syftet är att reglera bebyggelsens höjd. Bestämmelsen reglerar höjden inom användningen bostäder till 6,0 meter samt inom användningen transformatorstation till 3,0 meter.

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

**u<sub>1</sub>**

Markreservat för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Regleringen anger begränsning av markens användande för att säkerställa att åtgärder som försvårar tillgängligheten till ledningarna inte genomförs.

## Utnyttjandegrad

**e<sub>1</sub> 500,0**

Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> inom användningsområdet. Största tillåtna byggnadsarea är reglerad till 500 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen syftar till att reglera så att endast en begränsad yta av marken inom användningsområdet tas i anspråk för byggnader samtidigt som tillräcklig yta möjliggörs för uppförande av garage.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för samråd under våren 2026 och ställas ut för granskning under sommaren/hösten 2026. Detaljplanen bedöms kunna antas under hösten 2026.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år efter det datum planen vinner laga kraft. Fastighetsägare har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan komma att ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget kommer inte att omfatta allmän platsmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning som möjliggörs av planen

Planområdet omfattar två fastigheter. Fastigheterna kan komma att sammanläggas, vilket sker genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet och initieras och

bekostas av fastighetsägaren. I annat fall kvarstår befintliga fastighetsgränser, vilket inte är ett hinder för planens genomförande.

## Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska kommunala VA-ledningar, telekommunikationsledningar och elledningar finns utlagt inom kvartersmarken (u-område). Regleringen anger begränsning av markens användande för att säkerställa att åtgärder som försvårar tillgängligheten till ledningarna inte genomförs. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver även ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Befintliga rättigheter:	Aktbeteckning	Till förmån för:	Belastar:
Avtalsservitut för väg. Rättigheten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	25-IM2-18/45A.1	Ej angiven fastighet.	Karlsborg 10:178 och 10:179 m.fl.
Avtalsservitut för elanläggning. Rättigheten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.	D202500051840:1.1	Näsbyn 4:15	Karlsborg 10:179 m.fl.

## Tekniska frågor

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under byggnation, om- och tillbyggnad. I god tid inför markarbeten, exempelvis planerade grävarbeten, kontaktas berörda ledningsägare för begäran om kabelanvisning. För uppgift om anslutning- och brukningsavgifter kontaktas respektive ledningsägare.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplan.

### Kostnad kvartersmark

Inom kvartersmark står fastighetsägare för kostnader som uppstår inom egen fastighet.

### Teknisk försörjning

Grundregeln är att tillstånd krävs av ledningsägaren vid flytt av ledningar och att arbetet utförs på bekostnad av exploatören.

### Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden har börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

## Medverkande

Planen upprättas av samhällsplaneringsenheten på Kalix kommun i samråd med sakägare, kommunstyrelsen vid Kalix kommun samt länsstyrelsen i Norrbottens län och lantmäteriet.

Upprättad 2026-06-08

Planförfattare

Anders Öqvist

Planingenjör

Frida Fors

Samhällsplanerare

**Antagen:**                      **xxxx-xx-xx**

**Vunnit laga kraft:**        **xxxx-xx-xx**