

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Karlsborg 10:178 och 10:179

Kalix kommun, Norrbottens län



Förslaget gällande ny detaljplan för Karlsborg 10:178 och 10:179 har varit tillgänglig för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 6 maj till och med 24 maj 2026. Handläggning sker genom standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av garage på cirka 150 kvm inom fastigheten Karlsborg 10:179 genom att se över befintlig byggrätt.

Tidigare ställningstaganden

Fastighetsägaren till 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 Karlsborg 10:179. Båda fastigheterna ägs av sökande. Gällande detaljplan medger inte detta.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutande 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.

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, 2026-05-22

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingarna daterade 2026-05-06. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till bara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser.
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. 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.

Syftet med detaljplanen

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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövärden

Karlsborg är utpekad i det regionala kulturmiljöprogrammet för sin tydliga brukskaraktär med blandad villabebyggelse. Särskilt den äldre bebyggelsen samt villabebyggelse från 1930- och 1940-talen och flerfamiljshus från 1940- och 1950-talen lyfts fram i programmet.

Området är idag i hög grad förändrat och planen ligger inte i en av de känsligare delarna av området. Planområdet gäller en dubbeltomt som kan bebyggas ytterligare utan risk för betydande förtätning.

Det är av betydelse att tillkommande bebyggelse inrättas i befintlig bebyggelsestruktur vad gäller placering och proportioner med en låg takhöjd och byggnadsvolymer som anpassas till omgivande bebyggelse.

Övriga synpunkter

Planförslagets konsekvenser för befintliga byggnader som idag befinner sig inom prickmark i plankartan behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har inkommit till Länsstyrelsen med undersökning enl. 5 kap. 11 a § PBL i samrådsskedet. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan antas riskera betydande miljöpåverkan.

Kommentar: *Byggnadsvolymer och placering i planförslaget motsvarar hur det ser ut i omkringliggande område.*

Fastighetsägaren avser att riva byggnaden som berör punktprickad mark i plankartan. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet, 2026-05-12

För genomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på [sidan om gränshierarki](#): *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – [Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1](#) där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen sammanfaller enligt plankartan med fastighetsgränsen till Karlsborg 10:177 och 10:180, fastigheter för bostadsändamål. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter eller har osäkert läge.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett ”objekt av särskild vikt för lägesplacering av planbestämmelser” enligt [HMK Handbok Grundkarta 2025](#) avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. I rekommendation punkt c - avsnitt 3.3 anges att utgångspunkten är att i detta fall fastighetsgränsen ska mätas in med en lägesosäkerhet på 0,05 meter.

Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i [Lantmäteriets informationsblad via denna länk](#).

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Delar av planen som bör förbättras

KOORDINATKRYSS SAKNAS I GRUNDKARTAN

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan ifall det skulle bli nödvändigt. I [HMK Kartografi 2025](#) avsnitt 3.4.2 finns en rekommendation om att kartans koordinatsystem kan förtydligas på detta sätt. Koordinatkryssen bör finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

Kommentar: Listan med planbestämmelser i detaljplan förtydligas avseende vilken egenskapsbestämmelse som avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Ett koordinatkryss finns i plankartan vilket i sig räcker för orientering men kan utökas med två kryss till plankartans granskningsversion.

Skanova, 2026-05-11

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar 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

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: Eventuell flytt av ledningarna bekostas av fastighetsägaren, vilket finns beskrivet i planbeskrivningen.

Vattenfall Eldistribution AB, 2026-05-19

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 22 kV markkabel, ljusblå streckad linje i kartan nedan och 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje och transformatorstation som visas med svart och röd fyrkant. Elnätanläggningarnas placering i kartan är ungefärliga.



Vattenfall eldistribution AB:s riktlinjer anger:

Ny detaljplan markkabel

Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå (ljusblå streckad linje) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser. 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 driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadelöst.

Ny detaljplan nätstation

Vattenfall Eldistribution yrkas på ett E-område om storlek 10 x 10 meter, för den befintliga nätstationen. Inom E-område vill Vattenfall Eldistribution ha minst 2 meter till annan teknisk anläggning. Minsta avstånd till byggnad och brännbart material utanför nätstationen ska vara minst 5 meter.

Kommentar: Ett U-område införs i plankartan närmast gatumarksområdet där elkablarna är förlagda. Även ett E-område införs i plankartan enligt yrkande.

Yttranden från kommunala avdelningar

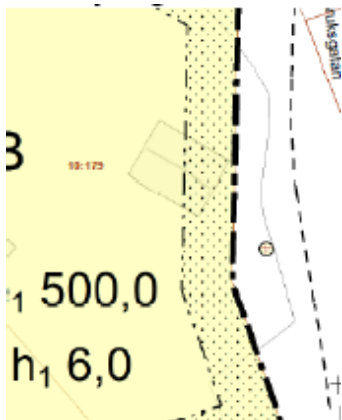
Räddningstjänsten, 2026-05-19

Räddningstjänsten har inga synpunkter i ärendet.

Kommentar: Noteras.

Bygg- och miljöavdelningen, 2026-05-22

På plankartan finns bland annat prickmark och befintliga byggnader utritat. Två av fastighetens byggnader inkräktar på prickmarken. Detta borde föranleda att det blir ett planstridigt utgångsläge vid en kommande bygglovsprövning. För att undvika detta bör prickmarken dras utanför byggnaderna. Se bild för förtydligande:



Det tycks finnas en nätstation på fastigheten, området kring denna bör få en egen markanvändning.

Kommentar: Fastighetsägaren avser att riva byggnaden som berör punktprickad mark i plankartan. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

E-område inför i plankartan enligt Vattenfalls yrkande.

Avdelningen teknisk försörjning, 2026-05-25 (förlängd svarstid)

Information och synpunkter

Samrådsförslaget berör endast privata fastigheter, påverkan på det kommunala ansvarsområdet för TF begränsas till VA-frågor.

Information: Fastigheterna Karlsborg 10:178 och Karlsborg 10:179 ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och spillvatten.

När en fastighet, som är obebyggd eller en fastighet som planeras att bebyggas, ligger inom verksamhetsområdet, har kommunen en skyldighet att ansluta fastigheten till vattentjänsterna som verksamhetsområdet omfattas av. Syftet är att säkerställa en långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning inom området och för den enskilda fastigheten. Kommunens skyldighet regleras i Lagen om allmänna vattentjänster.

Vidare har fastighetsägare rätt att begära att fastigheten, som ligger inom verksamhetsområdet, ska anslutas. Kommunen behöver då upprätta en förbindelsepunkt skyndsamt.

Anläggningsavgift för kommunalt vatten och spillvatten beräknas utifrån kommunens Va-taxa som gäller vid tidpunkt för anläggandet av förbindelsepunkt.

Ur ett VA-perspektiv innebär en sammanläggning av fastigheterna att någon ytterligare förbindelsepunkt för kommunalt VA inte behöver anläggas. En eventuell tillkommande byggnad, där VA installeras, behöver anslutas så att vattenförbrukningen mäts via samma vattenmätare som för bostadsfastigheten, och spillvattnet ska avledas till bostadsfastighetens befintliga servisledning för spillvatten. Detta för att undvika behov av ytterligare förbindelsepunkt samt abonnemang.

Övriga synpunkter

Inga övriga synpunkter.

Kommentar: *Planen möjliggör att befintlig fastighetsindelning kan bibehållas alternativt sammanläggas till en fastighet. Anslutnings- och abonnemangsavgifter beror således på framtida fastighetsindelning.*

Yttranden från sakägare, boende m.fl.

Inga yttranden från sakägare eller boende i området har inkommit. Ägarna till följande fastigheter har godkänt planförslaget:

- Karlsborg 10:55
- Karlsborg 10:59
- Karlsborg 10:94
- Karlsborg 10:166

- Karlsborg 10:167
- Karlsborg 10:168
- Karlsborg 10:177
- Karlsborg 10:178 och 10:179
- Karlsborg 10:180

Fortsatt arbete

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

Plankartan revideras enligt nedan:

- Nytt E samt U-område införs i plankartan
- Fler koordinatkryss införs i plankartan
- Förtydligande avseende vilken egenskapsbestämmelse som avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Planbeskrivningen revideras enligt nedan:

- Förtydligas enligt ovanstående kommentarer

Planförslaget kan efter ändringarna ställas ut för granskning.

Samhällsplaneringsenheten
Kommunstyrelsen

Kalix kommun

Anders Öqvist
Planingenjör

Frida Fors
Samhällsplanerare

5 juni 2026