



**Akt nr:**  
**2514-P13/8**

\*AU\$2514-P13/8\*



## HANDLINGAR

Upprättade år 2013	Ärendenummer BD131534
Ärende Detaljplan för del av Filipborgsområdet	
Kommun Kalix	
Län Norrbotten	

Till akten hör

1  
..... band

30  
..... numrerade sidor

—  
..... inneliggande  
kartor

1  
..... andra kartor

**2514-P13/8****P**

**KALIX KOMMUN****BEVIS**  
2013-11-08Lantmäteriet  
Vänersborg

2013 -11- 26

Dnr.....

**Detaljplan för del av Filipborgsområdet, Kalix kommun  
Norrbottens län**

Samhällsbyggnadsnämnden har 2013-10-08 § 140 antagit rubricerad detaljplan.

Beslutet har vunnit laga kraft 2013-11-08.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anders Ökvist'.

Anders Ökvist  
Planingenjör

Kopia till  
Länsstyrelsen i Norrbottens län  
Lantmäteriet  
Trafikverket



KALIX KOMMUN

## Detaljplan för del av Filipsborgsområdet

Kalix kommun, Norrbottens län

### PLANBESKRIVNING

---

#### HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

Plankartan med bestämmelser blir juridiskt bindande efter antagande.

#### PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringens huvudsyfte är att möjliggöra att olika former av verksamheter ska kunna förekomma på fastigheten Filipsborg 1:9. Verksamheter som är aktuella är hotell, restaurang, turism, kontor, kontor, bostäder samt båthamn. Gällande detaljplan överensstämmer inte med fastigheten Filipsborg 1:9 fastighetsgränser och markanvändning.

Vidare så skapas planmässiga förutsättningar att kunna anlägga en gång- och cykelbana ut med Nyborgsvägen östra sida. Fastigheten Grytnäs 2:1, Johannisbergs ungdomshem, med dess verksamhet förtydligas i planen.

Markområdet mellan Höijers väg och Nyborgsvägen har i gällande detaljplan delvis avsatts som kvartersmark för golfbana. Detta område avsätts i stället som kvartersmark för bostäder samt allmän platsmark, park etc. Del av gällande detaljplan för Kalix Golfbana upphävs inom planområdets södra del för att bättre sammanfalla med fastighetsgränserna och i anslutning till golfbanans hål nr.1 skapas planmässiga förutsättningar för att kunna utöka marken något med mark från Grytnäs 2:1. Även fastigheterna Grytnäs 2:2-5 föreslås kunna utökas med mark från Grytnäs 2:1.

I övrigt anpassas gällande detaljplan, genom smärre justeringar, till rådande markanvändning i de fall där detaljplanen inte överensstämmer med dagens förhållanden.



KALIX KOMMUN

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget på västra stranden av Kalix älv på bägge sidor om Nyborgsvägen ca 1,6 km söder om Kalix centrum och ca 1,6 km sydost om Rolfs i Kalix kommun.

### Areal

Planområdet omfattar ca 70 ha tidigare planlagd mark.

### Markägoförhållanden

Filipsborg AB äger marken inom fastigheten Filipsborg 1:9 och Specialfastigheter Sverige AB äger fastigheten Grytnäs 2:1. Fastigheterna Grytnäs 1:178 ägs av Kalix Golf AB och Grytnäs 1:6 och Vallen 7:54 ägs av Kalix kommun. Fastigheten Grytnäs 2:8 ägs av Kalix industrihotell AB.

Filipsborg 1:5 ägs av Leif Muller Fastigheter AB. Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berör Kalixälven som är av riksintressen enligt miljöbalken. Kommunen gör dock bedömningen att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan. Inget överskridande av miljö kvalitetsnormer för vatten och luft (5 kap MB) kan befaras. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

För det aktuella området gäller den fördjupade översiktsplanen för Kalix centralortsområde som fastställdes 1997-05-15. Föreliggande detaljplan är förenlig med översiktsplanen.

#### Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Kalix golfbana som fastställdes 1994-11-10. Området är planlagt för bostäder, hotell, turism, kontor, båthamn, golfbana, naturområden, vård och skola. Detaljplaneändringen syftar till att detaljplanerna skall följa fastighetsgränsen på Filipsborg 1:9 och en gång och cykelbana längs med Nyborgsvägens östra sida.

#### Miljöpåverkan

Enligt den så kallade MKB-förordningen ska kommunen göra en bedömning av huruvida genomförandet av en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med miljöpåverkan avses bl. a risker för människors hälsa eller för miljön, överskridna miljö kvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur. Denna bedömning kallas behovsbedömning.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör endast en anpassning av pågående i markanvändning i området. Lokaliseringen av verksamheter inom aktuellt område har prövats i samband med tidigare detaljpaneläggning.



KALIX KOMMUN

Kommunens uppfattning är att en miljöbedömning enligt MB 6 kap. 11–18 §§ inte behöver göras. Underlaget till behovsbedömningen är denna handling. Länsstyrelsen ombeds i sitt granskningsyttrande ange om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

### Kommunala beslut

Planprocessen startades 2008-06-24 § 73 genom beslut av den dåvarande plan och miljönämnden. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. När planförslaget antas av

Samhällsbyggnadsnämnden kommer även beslutas att del av gällande detaljplan för Kalix Golfbana upphävs.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

De lägre delarna av området består av åkermark och en stor del upptas idag av Kalix golfklubb och Linnébanan. De högre belägna delarna av området är bevuxna med barr- och lövskog.

### Geoteknik

Grundförhållandena är tillfredställande för golfbana men grundundersökningar bör genomföras för all nybyggnation inom områdets lägre belägna delar.

### Bebyggelse

Enligt gällande detaljplan får följande markanvändning förekomma inom fastigheten Filipborg 1:9; hotell, restaurang, kontor och kulturresevat (**K<sub>1</sub> Q**). Kulturresevat innebär att marken endast får användas för befintlig, värdefull bebyggelse, men att användningen av byggnaderna är helt fri till bostäder, kontor, handel, värdshus etc. med den begränsningen att användningen inte får motverka syftet att bevara byggnaderna som sådana.

Vattenområdena (**WB<sub>1</sub>**) får bebyggas med bryggor, pirar eller dylikt. Ett område närmast stranden ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik.

Ett nytt bostadskvarter skapas i anslutning till Höijers väg. Kvarterets utformning möjliggör att sju nya tomter för bostadsändamål kan bildas. Byggrätten regleras till max 300 kvm byggnadsarea per fastighet samt en högsta byggnadshöjd om en våning.

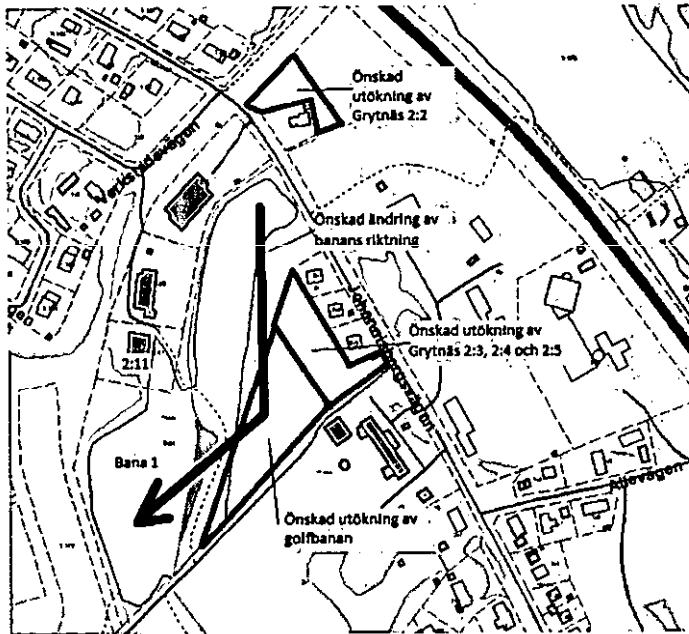


Området för det nya bostadskvarteret, sett från korsningen Allévägen - Höijers väg (källa Google Maps).



KALIX KOMMUN

Under samrådstiden har det framkommit önskemål om att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna utöka fastigheterna Grytnäs 2:2-5 samt golfbanefastigheten Grytnäs 2:54 med mark från Grytnäs 2:1 som ägs av Specialfastigheter Sverige AB. Smärre justering av kvarterens utformning för fastigheterna Grytnäs 2:9-11 anses även behövas.



## Störningar

Det finns inga störande verksamheter inom eller i närheten av planområdet.

## Trafik

Småbåtshamnarna kommer att nyttjas av närboende och besökare till och besökare som befinner sig på Filipshamnsvägens konferens och hotellanläggning och Kalix golfklubb. Planen innebär endast en marginell ökning av trafik inom området.

Vägområdet, som i gällande detaljplan är upptaget till ca 18 meter, vid Johannisbergsvägen avsmalnas något och möjliggör därmed att kvarterens mark i anslutning till denna väg i stället utökas med motsvarande mark.

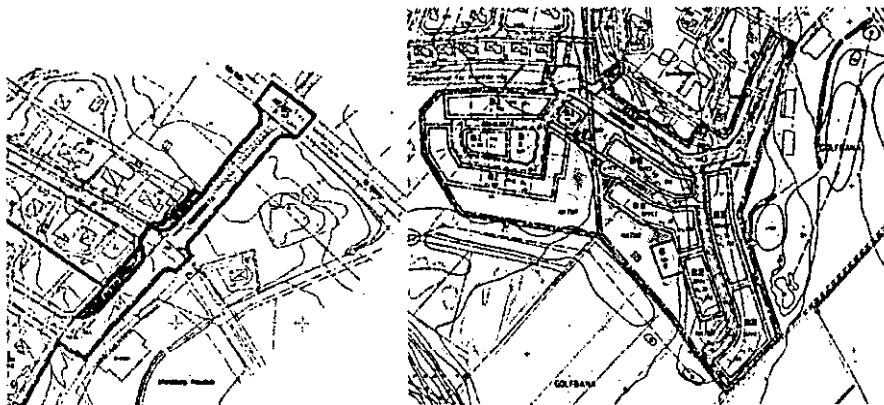
Utrymmet för den planerade gång- cykel och mopedvägen vid Nyborgsvägen (väg nr. 705) har tolkats från Trafikverkets utställda arbetsplan (2012), GC-väg Grytnäs – Ytterbyn.

Inom den nya detaljplanens norra del finns ett markområde avsatt för en lokalgata vilken är upptagen i en detaljplan som vunnit laga kraft 1988-10-06. Avsikten var då att Verkstadsvägen skulle byggas om till en matarled för det nya planområdet "Grytnäs Södra" som samtidigt planerades för ca 40 nya villatomter. Utbyggnaden av detta bostadsområde kom dock aldrig igång vilket medfört att Verkstadsvägen i dagsläget endast används som gång- och cykelväg.



KALIX KOMMUN

Om efterfrågan på nya bostadstomter för enfamiljshus ökar i framtiden kan detta område åter bli aktuellt vilket innebär att de planmässiga förutsättningarna för en expansion måste finnas oförändrade.

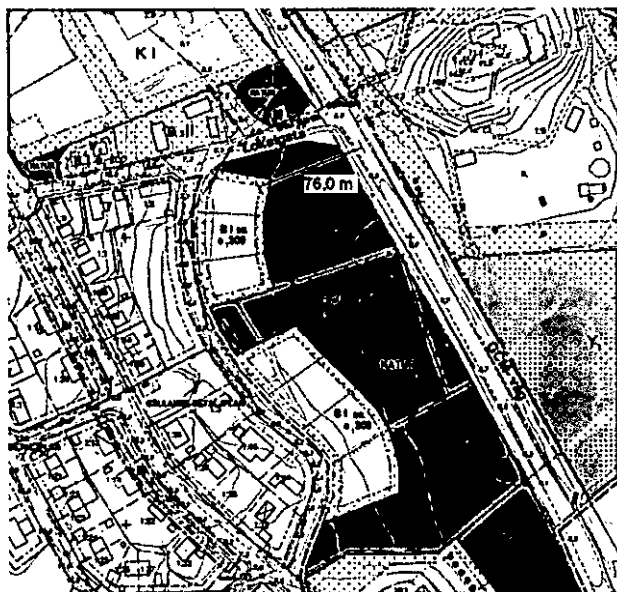


Urklipp från detaljplan för Verkstadsvägen samt från detaljplan för det planerade bostadsområdet "Grytnäs södra"

Ett utrymme för en GCM- väg har upptagits inom gatumarksområdet vid Verkstadsvägen för att korrespondera mot Trafikverkets arbetsplan för den planerade gång- cykel och mopedvägen vid Nyborgsvägen (väg nr. 705).

## Vägtrafikbuller

En beräkning av vägtrafikbuller inom det nya bostadskvarteret mellan den allmänna vägen nr 705 och Höijers väg har genomförts av Kalix kommun 2013-03-12. Bullerberäkningen är baserad på trafikmängdsuppgifter från Trafikverket som uppger en årsmedeldygnstrafik på 4160 fordon/dygn för väg nr. 705 (Nyborgsvägen). Resultatet av beräkningen ger 48 dBA ekvivalentnivå vid närmaste byggrättsgräns mot vägen (76 meter), se kartan nedan. En eventuell framtida höjning av hastighetsbegränsningen till 90 km/h för den aktuella vägsträckan skulle ge 50 dBA ekvivalentnivå vid närmaste byggrättsgräns mot vägen.







KALIX KOMMUN

Riktvärden för vägtrafikbuller är:

- befintlig bebyggelse, 65 dBA ekvivalentnivå vid fasad utomhus.
- ny bebyggelse, 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad utomhus.

Bullernivåerna vid närmast angränsande byggrättsgräns ligger alltså under gällande riktvärden.

<b>Beräkning av Vägtrafikbuller</b>		
(Enl. Naturvårdsverkets modell, rev 1989, Buller VÅG, Trivector AB) 2013-03-12		
<b>RESULTAT</b>		
Frifältsvärde	Ekvivalentnivå	48 dBA
Frifältsvärde	Maxnivå	66 dBA

Väg nr. 705 (Nyborgsvägen)

Antal fordon/dygn	2380
Andel tunga fordon (%)	10
Medelhastighet (km/h)	70
Vägbredd körytan (m)	9,0
Bankhöjd (m)	0,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	76,0
Mottagarhöjd (m)	2,0
Vinkelområde (grader)	0-180
Marktyp skärm-mottagare	Mjuk
Skärm	Nej
Speciell korrektion	Nej
Korrektion för vägbeläggning	Nej

## Strandskydd

1989-11-01 meddelande Länsstyrelsens miljövårdsenhet att de var beredda att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna under förutsättning att

1. strandpromenad anordnas
2. vissa då projekterade golf hål flyttades
3. vid Nyborgsvägen anordnas övergångsställen eller tunnlar. Vägverkets godkännande inhämtas.
4. avgränsning av en bostadstomt sker efter samråd med ägaren

Genom lagändring i miljöbalken (1 januari 2010) återinträder strandskyddet i samband med att gamla detaljplaner ändras eller upphävs och ersätts med ny detaljplan varför denna fråga på nytt behandlas inom denna detaljplans område.

Kommunen upphäver det generella strandskyddet om 100 meter från stranden inom kvartersmarken för Filipsborg (**BK<sub>1</sub> II**) och vattenområdet för småbåtshamn (**WB<sub>1</sub>**) samt inom golfbanans byggrättsområden (**Y<sub>1</sub>I**).

Upphävandet har utformats som en administrativ bestämmelse (**a<sub>1</sub>**) enligt 5 kap 7 a § PBL. Strandskyddsupphävandet kommer att framgå av kungörelsen vid utställningen av planhandlingarna.

I antagandebeslutet kommer det även att framgå att kommunen upphäver strandskyddet inom ovanstående områden. Strandskyddet upphävs samma dag som detaljplanen vinner laga kraft.



KALIX KOMMUN

### **Motivering**

I Miljöbalken (MB) 18 § c punkterna 1-6 anges särskilda skäl som utgör förutsättning för om upphävandet av strandskyddet skall övervägas.

Enligt punkt 1 har planområdet tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Enligt punkt 3 måste småbåtshamnen för sin funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Planförslaget bedöms inte stå i konflikt med strandskyddets syften enligt MB 7 kap 13 §.

- Livsvillkoren för djur- och växtlivet kommer väsentligen inte att förändras.
- Platsens karaktär och funktion kommer inte att förändras eller påverkas av föreslagna åtgärder.

Allmänhetens tillgång till stranden är enligt kommunens uppfattning säkerställd genom att markområdet närmast stranden är inte får bebyggas samt att marken genom planbestämmelse regleras att vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Planområdet utgör ett redan bebyggt område och den ändrade verksamheten bedöms inte på något sätt kunna påverka området i negativ riktning.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanprocessen handläggs med normalt planförfarande. Det innebär att planförslaget efter samrådsremissen ska ställas ut för allmän granskning. Utställningstiden ska vara minst tre veckor. Detaljplanen vinner normalt laga kraft ca en månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas, förlängs givetvis handläggningstiden.

### **Ansvarsfördelning, huvudmannskap**

Det privata bolaget Kalix Golf AB ansvarar för golfbaneverksamheten. Kalix kommun är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet.

### **Genomförande tid**

Genomförandetiden är 15 år från den dagen som planen vinner laga kraft.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Planens fastighetsrättsliga konsekvenser innebär att resp. fastigheter Filipborg 1:2, 1:5, 1:10, 1:13- 14, 1:29, 1:32- 33 kan utökas något med mark från kommunens gatumarksfastighet vid Johannisbergsvägen och Allévägen.

Sju nya tomter för bostadsändamål kan avstyckas i anslutning till Höijers väg.



KALIX KOMMUN

Inom kvartersmarken för de nya bostadstomterna har kommunen 2001-10-15 genom servitutsavtal upplåtit ett område för en jordvärmeanläggning till förmån för fastigheten Filipborg 1:18 och som belastar Grytnäs 1:6. I samband med försäljning av de nya tomterna måste jordvärmeanläggningen flyttas alt. ersättas med ett bergvärmehål inom den egna tomten. Kommunen kommer att stå för samtliga kostnader och ägarna till Filipborg 1:18 skall inte lida någon skada med anledning av denna förändring.

Kvartersmarken för de nya bostadstomterna berörs även av nyttjanderättsavtal daterade 2000-11-13 och 2004-03-15 där nyttjanderättshavarna upplåtits rätt att plöja, så och skörda inom avgränsade områden. Kommunen avser att säga upp, eller omförhandla dessa avtal med nyttjanderättshavarna, Ulf Berglund och Monica Kenning- Berglund samt Tore Vikström.

Utrymmet för den planerade GCM-vägen innebär att några mindre markområden från fastigheterna Grytnäs 1:6, 1:178 och Vallen 7:54 måste tas i anspråk.

Del av detaljplan för Kalix golfbana (lagakraftvunnen 1994-11-10) upphävs, för att planområdet ska sammanfalla med fastighetsgränserna i planområdets södra del. Fastigheten Vallen 7:37 kommer fortsättningsvis inte att beröras av detaljplanen för Kalix Golfbana.

I anslutning till golfbanans hål nr.1 skapas planmässiga förutsättningar för att kunna utöka marken något med mark från Grytnäs 2:1.

Även fastigheterna Grytnäs 2:2-5 föreslås kunna utökas med mark från Grytnäs 2:1 och Grytnäs 2:11 föresås utökas med mark från Vallen 7:54 (golfbanefastigheten).

### Ekonomiska frågor

Kalix kommun upprättar detaljplaneförslaget samt svarar för den formella handläggningen av planen. Framtagandet av planen bekostas delvis av Filipborg AB enligt tidigare upprättad överenskommelse. Företrädare för Specialfastigheter Sverige AB, Lena Eriksson, som äger fastigheten Grytnäs 2:1 (Johannisbergs ungdomshem) har tidigare meddelat att de är beredda att ta del av planändringskostnaderna.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av Anders Ökvist, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun i samråd med Samhällsbyggnadsnämnden/ -förvaltningen samt Lantmäteriet.

UPPRÄTTAD 2013-03-, REVIDERAD 2013-09-  
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kalix kommun

Planförfattare

Anders Ökvist  
Planingenjör

**Antagen av SBN: 2013-10-08**  
**Vunnit laga kraft: 2013-11-08**