

Detaljplan för Bollsta 6:12 m.fl.

Bollstabruk

Kramfors kommun



Reviderad 8 mars 2024

Upprättad 1 november 2023

DOKUMENTINFORMATION

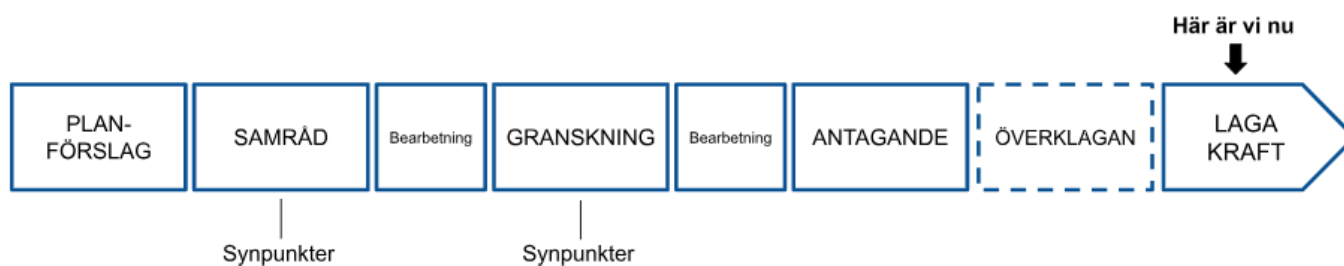
Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Laga krafthandling (plankarta med bestämmelser, planbeskrivning)
Förfarande	Standardförfarande
Antaget av	Kommunstyrelsen
Datum	08/03/2024
Diarienummer	MOB 2021-261
Arkivnummer	2337
Plankod	Y58
Handlingen publiceras	Kramfors kommuns hemsida
Ansvar	Miljö- och byggavdelningen, Kramfors kommun

DETALJPLANEPROCESSEN

OM DETALJPLANER

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas. Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Aktuell detaljplan handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom planförslaget bedöms förenlig med översiktsplanen. Detaljplanens genomförande bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen vid ett standardförfarande är:



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunstyrelsen.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DOKUMENTINFORMATION	2
DETALJPLANEPROCESSEN	3
Om detaljplaner.....	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
Bakgrund	8
Planens syfte	8
Plandata.....	8
Planens huvuddrag.....	9
Kvartersmark	10
Allmän platsmark.....	10
Vattenområde	10
Planhandlingar.....	10
Planeringsunderlag.....	10
Uppllysningar.....	10
Särskilda frågor för bygglov.....	10
Samrådskrets.....	11
1 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
1.1 Användning av allmän platsmark	12
1.1.1 Huvudmannaskap.....	12
1.1.2 Egenskapsbestämmelser	12
1.2 Användning av kvartersmark.....	13
1.2.1 Egenskapsbestämmelser	14
2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	17
2.1 Kommunala ställningstaganden	17
2.1.1 Översiktsplan	17
2.1.2 Detaljplaner	17

2.1.3	Planbesked	20
2.1.4	Grundkarta och fastighetsförteckning	20
2.2	Kommunala dokument.....	20
2.2.1	Vision 2031	20
2.2.2	Kulturmiljöplan för Kramfors kommun (2023).....	20
2.2.3	Gång- och cykelplan för Kramfors kommun (2017)	21
2.2.4	Program för ekologisk hållbarhet 2020-2031 (2019)	21
2.3	Regionala dokument	21
2.3.1	Regionplan.....	21
2.4	Riksintressen.....	22
2.4.1	Riksintresse för naturvård	22
2.4.2	Riksintresse för kulturmiljövård	22
2.4.3	Riksintresse för trafikcommunication	23
2.5	Miljömål.....	23
2.5.1	Miljö.....	24
2.6	Miljökvalitetsnormer	25
2.6.1	Miljökvalitetsnorm för luft	25
2.6.2	Miljökvalitetsnorm för vatten	26
2.7	Strandskydd.....	26
2.8	Undersökning av miljöpåverkan.....	27
3	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	29
3.1	Mark- och vattenanvändning	29
3.2	Landskapsbild	30
3.3	Grönstruktur och rekreation	30
3.4	Geotekniska förutsättningar	30
3.5	Topografi	31
3.6	Förorenad mark.....	32

3.7	Fysisk miljö	32
3.8	Kulturmiljö.....	33
3.8.1	Fornlämningar	34
3.9	Service	34
3.9.1	Platsanalys.....	34
3.9.2	Offentlig service.....	35
3.9.3	Kommersiell service.....	35
3.10	Social miljö.....	35
3.10.1	Friytor	35
3.10.2	Tillgänglighet, trygghet och jämställdhetsperspektiv	36
3.11	Kommunikationer.....	36
3.11.1	Gång- och cykeltrafik.....	37
3.11.2	Kollektivtrafik.....	37
3.11.3	Fordonstrafik	37
3.11.4	Parkering.....	37
3.12	Hälsa och säkerhet	39
3.12.1	Risk för ras och erosion	39
3.12.2	Räddningstjänst och brandsäkerhet.....	39
3.12.3	Transportled för farligt gods.....	39
3.12.4	Radon.....	40
3.12.5	Buller	41
3.12.6	Skyddsrum	42
3.13	Teknisk försörjning	42
3.13.1	Vatten och avlopp	42
3.13.2	Dagvatten	43
3.13.3	Snöhantering	43
3.13.4	El, fjärrvärme, tele och IT-struktur	43

3.13.5	Avfall	44
3.13.6	Administrativa frågor.....	44
4	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	45
4.1	organisatoriska frågor	45
4.1.1	Tidsplan	45
4.1.2	Genomförandetid.....	45
4.1.3	Ansvarsfördelning för vatten, avlopp och dagvatten.....	46
4.2	Fastighetsrättsliga frågor.....	46
4.2.1	Fastighetsbildning.....	46
4.2.2	Gemensamhetsanläggning.....	47
4.2.3	Rättigheter.....	48
4.3	Ekonomiska frågor.....	48
4.3.1	Planavgift.....	48
4.3.2	Drift allmän plats	48
5	MEDVERKANDE I PLANARBETET	49
5.1	Medverkande konsult.....	49
6	KÄLLOR.....	49

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under *“Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”* under berörd rubrik.

BAKGRUND

Kramfast AB har avsikt att sälja fastigheten Bollsta 6:12, Ytterlännässkolan. Kramfors kommun har lagt ner skolverksamheten och har avslutat sitt hyreskontrakt för lokalerna. Befintliga byggnader inom planområdet är den nedlagda högstadieskolan som inte har varit i bruk sedan 2020. Området runt skolan ska även ändras från allmänt ändamål till bestämmelser som överensstämmer med den befintliga användningen.

Viktigt inom ramen för detaljplanen är bland annat att bidra till skapandet av en god helhetsverkan inom tätorten. Detaljplanearbetet ska även utreda användningen för det tidigare skolområdet, med fokus på att nyttja dess strategiska lokalisering i tätorten. Till följd av planområdets läge vid järnvägen och riksväg 90, finns också ett behov av att hantera och säkerställa frågor kring risker kopplade till buller och farligt gods.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utvidga användningsmöjligheten för det före detta skolområdet i centrala Bollstabruk. Detaljplanen ska bidra till en levande tätort med bestämmelser som är hållbara och flexibla, som därmed står sig över tid.

PLANDATA

Detaljplanen omfattar 8 fastigheter och är cirka 2 hektar. Planområdet består av fastigheterna Bollsta 2:33 och 89:11 som är privatägda. Kramfors kommun äger fastigheten Bollsta 2:36, Bollsta 23:1 och Bollsta 107:6. Trafikverket äger fastigheten Bollsta 101:1 och Lästa 20:1. Kramfast AB äger Bollsta 6:12.



Karta 1: Översiktskarta. Planområdet markeras ungefärligt i rött

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet ligger i Bollstabruk, cirka 10 kilometer norr om Kramfors centrum. Området avgränsas i norr av Stationsgatan. Väster om planområdet ligger Bollstabruks bussplan och den östra sidan av området ligger i direkt anslutning till Ådalsbanan. Den södra delen angränsar till naturområdet vid Bollstaån samt fastigheten Bollsta 2:42.

Avgränsningen har utgått från behovet av en ny plan för de områden som innefattar bestämmelsen allmänt ändamål från den nuvarande gällande detaljplanen **[By4] detaljplan Del av Bollstabruk, Bollsta 23:1 m.fl.** (1967). Syftet med detaljplanen är att utvidga användningsmöjligheten för det före detta skolområdet i centrala Bollstabruk.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner. Planförslaget omfattar riksintressen enligt 3 kap MB, i form av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och trafikkomunikationer.

Kvartersmark

För kvartersmark reglerar detaljplanen bostäder [B], transformatorstation [E₁], kontor [K], besöksanläggningar [R], idrottshall [R₁], järnväg [T₁] och verksamheter [Z].

Allmän platsmark

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för gatumark [GATA] och natur [NATUR].

Vattenområde

Detaljplanen berörs inte av något vattenområde.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning

PLANERINGSUNDERLAG

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2022-11-03)
- Grundkarta (2024-01-22)
- Fastighetsförteckning
- Platsanalys, (Tyréns Sverige AB 2023-01-27)
- Bullerutredning, (Tyréns Sverige AB 2023-03-07)
- Riskanalys, (Tyréns Sverige AB 2023-05-17)

UPPLYSNINGAR

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen. Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Särskilda frågor för bygglov

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovsprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik:

- Social miljö – se sida 36
- Hälsa och säkerhet – se sida 39-42
- Teknisk försörjning – se sida 43

SAMRÅDSKRETS

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Karta 2: Samrådsrets markeras med röd färg.

1 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Föreslagen ny bebyggelse utgör en förtätning i ett centralt läge och den bör ha ett medvetet förhållningssätt till omgivande bebyggelse och riksintresset för kulturmiljö. Föreslagen detaljplan skapar en mer flexibel användning samt bekräftar en del befintliga användningar.

För allmän plats reglerar planen gatumark [**GATA**] och natur [**NATUR**]. För kvartersmark reglerar detaljplanen bostäder [**B**], transformatorstation [**E₁**], kontor [**K**], besöksanläggningar [**R**], idrottshall [**R₁**], järnväg [**T₁**] och verksamheter [**Z**].

1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

För allmän plats reglerar planen gatumark [**GATA**] och natur [**NATUR**]

Användningen gata [**GATA**] tillämpas för områden avsedda för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Detta regleras för befintliga gator i planområdet. Motivet med bestämmelsen [**GATA**] är att bekräfta befintlig användning.

Användningen natur [**NATUR**] används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Motivet med bestämmelsen [**NATUR**] är att bekräfta befintlig användning.

1.1.1 Huvudmannaskap

Det är kommunalt och enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Den befintliga gatan Stationsvägen är till största del en enskild väg som delvis sköts av Bollstabruks vägförening. Huvudmannaskapet kommer att fortsätta som enskilt för vägen och detta styrs med bestämmelsen [**a₁**] *huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*. Detta innebär att Bollstabruks vägförening ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen.

För naturpartiet [**NATUR**] i planen kommer huvudmannaskapet vara kommunalt.

1.1.2 Egenskapsbestämmelser

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen reglera hur den allmänna platsen ska ordnas eller skyddas.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet kommer att fortsätta som enskilt för vägen och detta styrs med bestämmelsen [a₁] *huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*. Detta innebär att huvudmannen ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen.

1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

För kvartersmark reglerar detaljplanen bostäder [B],], transformatorstation [E₁], kontor [K], besöksanläggningar [R], idrottshall [R₁], järnväg [T₁] och verksamheter [Z].

Användningen bostäder [B] regleras i områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningsgränsen följer de områden som innefattar allmänt ändamål från den befintliga detaljplanen inom fastigheten Bollsta 2:33. Motivet med bestämmelsen [B] är att bekräfta befintlig användning.

Användningen transformatorstation [E₁] används för områden av olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen. Användningsområdets storlek följer EON:s rekommendationer med två meters arbetszon samt fem meters brandskyddszon runt den befintliga tekniska anläggningen. Motivet med bestämmelsen [E₁] är att bekräfta befintlig användning.

Användningen kontor [K] används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen. Motivet med bestämmelsen [K] är att den är förenlig med syftet att utvidga användningsmöjligheten i skolområdet.

Användningen besöksanläggningar [R] används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen. Motivet med bestämmelsen [R] är att den är förenlig med syftet att utvidga användnings möjligheten i skolområdet.

Användningen idrottshall [**R₁**] är begränsad till användningen sport- och idrottsverksamheter. Här ingår inte det andra användningarna som bestämmelsen besöksanläggning annars har. Motivet med bestämmelsen [**R₁**] är att bekräfta befintlig användning.

Användningen järnväg [**T₁**] ska tillämpas för områden för väg- och spårtrafik med tillhörande anläggningar samt vägreservat. Här ingår spårområden och liknande anläggningar samt stations- och servicebyggnader. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Motivet med bestämmelsen [**T₁**] är att bekräfta befintlig användning.

Användningen verksamheter [**Z**] avser områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor. Motivet med bestämmelsen [**Z**] är att den är förenlig med syftet att utvidga användningsmöjligheten i skolområdet samt bekräfta befintlig användning.

1.2.1 Egenskapsbestämmelser

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera och begränsa vad som får göras på kvartersmark och i vissa fall vattenområde.

Utnyttjandegrad

Inom användningen [**RKZ**] regleras utnyttjandegraden av fastigheten med [**e₁**] *största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet*. Jämfört med befintlig bebyggelse innebär bestämmelsen en ökning med 10%. Motivet med bestämmelsen [**e₁**] är att den är förenlig med syftet att utvidga användningsmöjligheten i skolområdet.

Markreservat för allmännyttigande ändamål

Genom planområdets östra samt västra del passerar det underjordiska ledningar. Områdena har fått en buffertzona på tre meter med bestämmelsen [**u₁**] *markreservat för allmännyttig underjordisk ledning*. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Höjd på byggnadsverk

Skolområdet har byggnadshöjden reglerad med $[h_1]$ *högsta nockhöjd för byggnader är 34 meter över angivet nollplan* (havsnivån). För den befintliga skolbyggnaden är högsta nockhöjden 33,5 meter över angivet nollplan. Motivet med bestämmelsen $[h_1]$ är att den är förenlig med syftet att skapa en levande tätort samt skapa en mer flexibel detaljplan.

Begränsning av markens utnyttjande

Byggnaders placering regleras i plankartan med prickmark, *mark får inte förses med byggnad*. För fastigheterna Bollsta 6:12, 89:11 och 107:6 regleras marken med prickmark 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta är för att säkerställa att ny bebyggelse inte påverkar angränsande fastigheter. De underjordiska ledningar som går igenom planen har också fått bestämmelsen prickmark för att säkerställa att marken går att nyttja för allmännyttiga ändamål.

För att uppnå en tolerabel risknivå enligt trafikriskutredningen, ska det vara ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på 30 meter från riksväg 90s väggkant och Ådalsbanans spårmitt för byggnader med stadigvarande vistelse. Från 15 meter är det möjligt med mindre byggnadsverk som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligt vistas, exempelvis garage eller förråd. Inom användningsområdet **[RKZ]** har marken reglerats med korsmark, *mark får endast förses med komplementbyggnad* för det område som är mer än 15 meter från järnvägens spårmitt.

Inom användningsområdet **[B]** har marken reglerats med korsmark, *mark får endast förses med komplementbyggnad*. Befintlig bebyggelse inom området är hälften av ett dubbelgarage. Området ligger cirka 70 meter från Riksväg 90 som är primär väg för farligt gods. Trafikriskutredningen bedömer att när bostäder är utformade som enstaka och är enkla att utrymma kan marken anses som normalkänslig för olyckor.

Skydd mot störningar

För att säkerställa att planområdet är en säker miljö att vistas i har friskluftsintagen för bebyggelsen reglerats med egenskapsbestämmelsen $[m_1]$. Bestämmelsen säger att *friskluftsintag på byggnader inom planområdet ska placeras på tak och riktas bort från Ådalsbanan respektive Riksväg 90, i detta fall antingen norrut eller söderut*. Bestämmelsen är förenlig med detaljplanens syfte att skapa en hållbar och levande miljö.

För att minimera risker vid olyckor reglerar egenskapsbestämmelsen [m₂] att *byggnaderna inom planområdet ska minst en av utgångarna mynna bort från Ådalsbanan respektive Riksväg 90*. Bestämmelsen är förenlig med detaljplanens syfte att skapa en hållbar och levande miljö.

Upphävande av strandskydd

Bollstaån har ett strandskydd på 100 meter från strandlinjen. Bestämmelsen [a₂] *upphävande av strandskydd* har satts på de områden som ligger inom strandskyddat område för kvartersmark och [a₃] för områden inom allmän platsmark. Motiveringen är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Exempel på detta är att det finns bebyggelse och vägar inom planområdet.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbeskrivningen ska redovisa en sammanställning av de ställningstaganden som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. Syftet med regleringen i föreskriften är att det på ett samlat sätt ska redovisas vilka underlag och utredningar som legat till grund för beslutet om detaljplanen.

2.1 KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Nedan presenteras de kommunala ställningstaganden och dokument som planförslaget berörs av.

2.1.1 Översiktsplan

Översiktsplanen, antagen 2013, anger generella ställningstaganden för hur Kramfors kommun ska utvecklas till en trygg och trivsamt plats centralt i en attraktiv och expansiv arbetsmarknadsregion i Mellannorrland.

Översiktsplanen anger ett antal ställningstaganden som är relevanta för planförslaget. Livsmiljön ska möjliggöra att människor uppnår och bibehåller en god hälsa. För att nå dit ska den fysiska planeringen bidra till att kommunen upplevs som en trygg och säker plats för såväl kvinnor som män, unga och gamla. Vidare ska värdefulla natur- och kulturmiljöer identifieras och tillvaratas för kommande generationer. Planeringen ska även främja ett hållbart nyttjande av ekosystemets resurser.

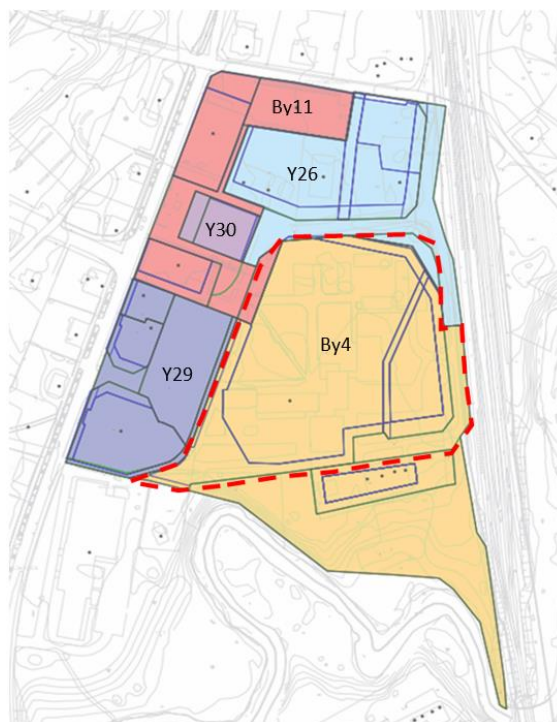
Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

2.1.2 Detaljplaner

Planområdet berörs av tre stycken gällande detaljplaner, vilka följande är:

- *detaljplan Del av Bollstabruk, Bollsta 23:1 m.fl. [By4]. Lagakraft 1967-05-09*
- *detaljplan Del av Bollstabruk, Bollsta 2:36 m.fl. [By11]. Lagakraft 1971-10-05*
- *detaljplan Bollsta 6:15 m.fl. Bostäder [Y26]. Lagakraft 1994-07-19*

Samtliga detalj- och stadsplaner är lagrade i kommunens arkiv. Nedan följer en kort sammanfattning av vardera gällande detaljplan för fastigheterna inom planområdet.



Karta 3: Illustration över gällande detaljplaner. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

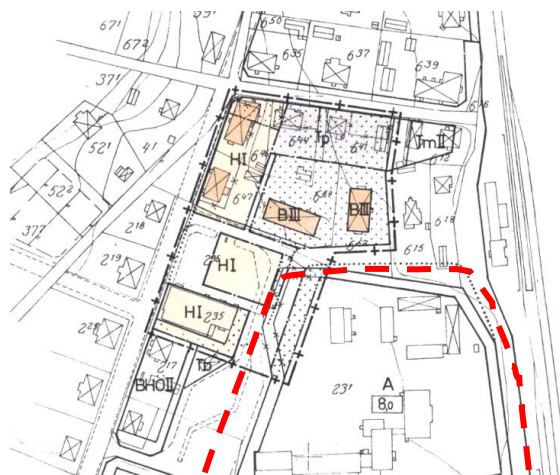


Karta 4: Utdrag ur gällande plan "Del av Bollstabruk, Bollsta 23:1 m.fl. 1967". Planområdet markeras ungefärligt med rött.

[By4] Del av Bollstabruk, Bollsta 23:1 m.fl. (1967)

För allmän plats reglerar gällande detaljplanen [**PARK** eller **PLANTERING**] och [**vägmark**]. För kvar-
tersmark reglerar planen område för allmänt ändamål [**A**], bostadsändamål [**B**], handelsändamål [**H**],
bensinservice [**Hm**], busstrafik [**Tb**].

Detaljplanen reglerar mark som ej får bebyggas samt antal våningar (varierande mellan en och en halv samt två våningar) byggnadshöjd (8,0 meter för bestämmelsen allmänt ändamål) och mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Delar av gällande plan kommer att ersättas i samband med ny planläggning.



Karta 5: Utdrag ur gällande plan "Del av Bollstabruk, Bollsta 2:36 m.fl. (1971)". Planområdet markeras ungefärligt med rött.

[By11] Del av Bollstabruk, Bollsta 2:36 m.fl. (1971)

För allmän plats reglerar gällande detaljplan [**PARK eller PLANTERING**] och [**vägmark**]. För kvartersmark reglerar planen område för bostadsändamål [**B**], handelsändamål [**H**] och parkeringsändamål [**Tp**]. Planen reglerar mark som ej får bebyggas samt antal våningar för byggnad (varierande mellan en till tre våningar). Delar av gällande plan kommer att ersättas i samband med ny planläggning.



Karta 6: Utdrag ur gällande plan "Bollsta 6:15 m.fl. Bostäder (1994)". Del av planområdet markeras ungefärligt med rött.

[Y26] Bollsta 6:15 m.fl. Bostäder (1994)

För allmän plats reglerar gällande detaljplan gata som ingår i lokalnätet [**L-gata**]. För kvartersmark reglerar planen område för bostäder [**B**], skola [**S**]. Planen reglerar utfartförbud längs med Stationsvägen i väster, mark som inte får bebyggas samt mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och mark som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Planen reglerar även antal våningar för byggnader (varierande mellan två till tre våningar). Delar av gällande plan kommer att ersättas i samband med ny planläggning.

2.1.3 Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Den 5 mars 2021 beslutade Kommunstyrelsen att godkänna planbeskedet, vilket är det datum då detaljplanen formellt påbörjades.

2.1.4 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta Bollstabruks skolområde daterad 2024-01-22 och *fastighetsförteckning Detaljplan Bollsta 6:12 m.fl.* daterad 2023-12-13. Dessa två dokument är lagrade i kommunledningsförvaltningens diari-system.

2.2 KOMMUNALA DOKUMENT

Följande kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag och hänvisas till i planbeskrivningen.

2.2.1 Vision 2031

Visionen lyder: *Tillsammans har vi mod att skapa livskraft – i hela vår kommun.*

Vision 2031 är kommunens övergripande måldokument för hur det ska vara att leva, arbeta och besöka Kramfors kommun. Planförslaget bedöms ha stöd i måldokumentet.

2.2.2 Kulturmiljöplan för Kramfors kommun (2023)

Den gällande kulturmiljöplanen för Kramfors kommun antogs 11 december 2023. Planen är ett vägvisande dokument som redovisar kommunens värdefullaste kulturmiljöer och hur de kan bevaras till efterlevande.

I kulturmiljöplanen pekas Bollstabruk ut som ett bruks-och industrimiljö samhälle. Bollstabruks industrimiljö berättar särskilt väl om utvecklingen från järnbruk med masugn fram till dagens moderna sågverk, med en kontinuerlig verksamhet i 280 år. Bollstabruk är en särskilt värdefull kulturmiljö och ett utpekat riksintresse för kulturmiljövården som bedöms vara nationellt intressant.

Inom planområdet för planförslaget finns inga utpekade byggnader i kulturmiljövårdsprogrammet. Planförslaget bedöms förenligt med kulturmiljövårdsprogrammet.

2.2.3 Gång- och cykelplan för Kramfors kommun (2017)

Det övergripande målet med gång- och cykelplanen är att möjliggöra att gång och cykel blir ett prioriterat färd sätt i kommunen. Planområdet är centralt belagt i Bollstabruk därför finns det goda möjligheter till att nå området med cykel vid etablering av framtida verksamheter.

2.2.4 Program för ekologisk hållbarhet 2020-2031 (2019)

Kommunfullmäktige i Kramfors kommun antog 25 november 2019 ett program för ekologisk hållbarhet. Programmet syftar till att samordna och vägleda kommunens arbete i frågor rörande hur ett ekologiskt hållbart samhälle formas. Medvetenheten kring klimatproblemen bland människor växer och kraven på förändring ökar. Att bygga ett hållbart samhälle som är fossilfritt och resurseffektivt är en stor utmaning som världen ställs inför – och Kramfors har antagit denna utmaning! Programmet innefattar 25 strategiställningstaganden kopplade till fem övergripande inriktningar och ska bidra till att förtydliga kommunens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljömål.

2.3 REGIONALA DOKUMENT

2.3.1 Regionplan

Region Västernorrland har tre regionplaner som överlappar varandra; Regionplan 2021-2023, Regionplan 2022-2024 och Regionplan 2023-2025, alla med samma slogan *Liv, hälsa och hållbar utveckling i Västernorrland*.

Samtliga regionplaner redovisar flertalet strategier för att kunna nå regionens inriktningsmål, där en är den regionala utvecklingsstrategin (RUS) med sikte på 2030: *Ett Västernorrland – handlingskraft, livskraft och naturkraft*. Strategin har tre mål: där mål ett är ” 2030 har Västernorrland som plats stärkts i ett nationellt och globalt perspektiv ”, mål två ”År 2030 är Västernorrland den plats som människor väljer för att leva och besöka” och mål tre ”År 2030 är Västernorrland platsen där företag och organisationer väljer att växa”. Detaljplanen möjliggör för en attraktiv landsbygd och tätort där

närhet till servis och natur finns. Likaså möjliggör detaljplanen för etablering av nya företag och verksamheter i förmån för Bollstabruk som för Kramfors kommun och regionen.

2.4 RIKSINTRESSEN

Nedan beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken (MB). Kapitel tre och fyra innefattar riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel fem innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Planområdet omfattas av riksintressen enligt 3 kap miljöbalken.



Karta 7: Kartbilden visar utbredning av riksintresseområden. Rött: kulturmiljövård (Bollstabruk). Grönt: naturvård (Ångermanälven nedströms Sollefteå). Orange: kommunikationer (järnvägen-Ådalsbanan). Planområdet markeras ungefärligt med svart.

2.4.1 Riksintresse för naturvård

En mindre del av planområdet (bestämmelse [Natur] i plankarta) ligger inom riksintresse för naturvård (Ångermanälven nedströms Sollefteå) enligt miljöbalken 3 kap. 6 §.

Förutsättningar för bevarande av riksintresse för naturvård är:

- Ökad belastning på vattenkvaliteten med avlopps- och industriutsläpp bör ej tillåtas.
- Bevakning av fisket mot överutnyttjande av bestånden.

Ett utförande av detaljplanen bedöms ej påverka riksintresset för naturvård.

2.4.2 Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljövård (Bollstabruk Y30) enligt MB 3 kap. 6 §.

Motiveringen av riksintresset för kulturmiljövård (Bollstabruk) är: "Bebyggelsemiljöerna från olika

tidsepoker illustrerar olika delar av industrins utvecklingsfaser genom historien fram till idag samt hur den bolagsstyrda bostadsbebyggelsen för anställda har förändrats och utvecklats”.

Ny bebyggelse inom planområdet bör anpassas utifrån platsens karaktär för att gynna god helhetsverkan och bevarandet av platsens kulturmiljö. Ingen byggnad är särskilt utpekad inom planområdet och behöver därför inte skyddas med rivningsförbud i detaljplanen. Rivning av de befintliga byggnaderna är där med en möjlig åtgärd inom planområdet vid ny- och ombyggnation. Den nya markanvändningen möjliggör för kontor [K], besöksanläggningar [R] som till exempel servicehus, restaurang eller konsthall. Detaljplanen möjliggör även för verksamheter [Z] så som service- och lagerverksamheter. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt.

2.4.3 Riksintresse för trafikcommunication

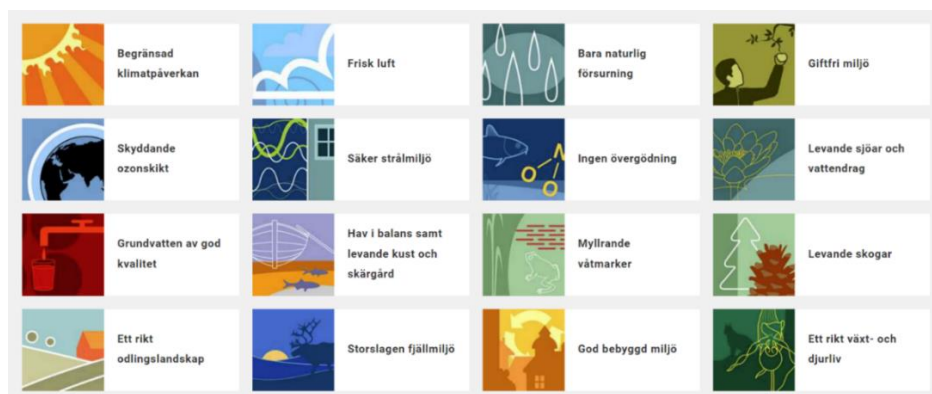
Riksväg 90 och Ådalsbanan är trafikled av riksintresse för kommunikationer. Riksväg 90 är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Ådalsbanan sträcker sig mellan Sundsvall och Långsele. Banan ingår i det transeuropeiska nätet samt är utpekad i det strategiska godsnetet. Järnvägen Ådalsbanan, direkt öster om planområdet omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Ådalsbanan och riksväg 90 är rekommenderade leder för farligt gods. Från planområdet är det ungefär 10 meter till järnvägens spårmitte och cirka 45 meter till Riksväg 90s väggkant.

För att erhålla en godtagbar risknivå har riskutredningen bedömt att riskreducerande åtgärder är nödvändiga vid utformningen av detaljplanen. Intill Ådalsbanan ska det finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på 15 meter. Mellan 15-30 meter får byggnader avsedda för icke stadigvarande vistelse, som exempelvis garage eller förråd byggas. Efter 30 meter är det tillåtet med byggnader med stadigvarande vistelse, se vidare under rubriken ”Hälsa och säkerhet”. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på riksintressena för kommunikationer.

2.5 MILJÖMÅL

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen (www.sverigesmiljomal.nu).

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt.



Figur 1: Sveriges 16 miljömål

2.5.1 Miljö

Kramfors har utifrån de nationella miljömålen men även globala miljömål för hållbar utveckling, Agenda 2030, tagit fram *Program för ekologisk hållbarhet*. Program för ekologisk hållbarhet bidrar till att förtydliga kommunens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljömål.

Programmet innefattar 25 strategiställningstaganden kopplat till fem rubriker enligt nedan:

Hållbar landsbygdskommun

Kramfors kommun ska vara en hållbar landsbygdskommun och besöksdestination med en lokal utveckling bortom urban norm och tillgängliggöra outnyttjade fastigheter samt med bevarande naturmiljöer och biologisk mångfald. Med de användningar som detaljplanen föreslår bidrar planen till att upprätthålla en hållbar landsbygdskommun, en hållbar besöksdestination och hållbart användande av befintliga byggnader.

Fossilfria och klimatsmarta Kramfors

Kramfors kommun ska vara en fossilfri organisation och fordonsflotta med en hållbar samhällsplanering och hållbara resor, en energieffektivisering och ha minskade utsläpp av CO₂ samt en förnybar energikonsumtion och – produktion.

Giftfri vardag och miljö

Kramfors kommun ska erbjuda en hållbar vardag och livsmiljö med giftfri förskola och skola, sanering av förorenade områden och en minskad kemikalie- och plastanvändning i kommunkoncernen.

Hållbar konsumtion och produktion

Kramfors kommun ska erbjuda en hållbar lokal livsmedelsproduktion och konsumtion, en cirkulär och delad resursanvändning, ett hållbart lokalt näringsliv, ett hållbart byggande och hållbar upphandling samt ska kommunen uppmuntra till en beteendeförändring.

Bildning och ledarskap för hållbarhet

Kramfors kommun ska ha ett ledarskap och beslutsfattande för hållbar utveckling, etablera en hållbar finansförvaltning där delaktighet skapar hållbarhet och erbjuda bildning för hållbarhet samt sträva mot en samhällsförändring - där Hela Kramfors är med!

2.6 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö-kvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675).

2.6.1 Miljö kvalitetsnorm för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning.

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med

mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Planförslaget kan innebära en något ökad trafik i området men MKN för utomhusluft bedöms inte överskridas i och med ett genomförande av detaljplanen.

2.6.2 Miljö kvalitetsnorm för vatten

Tillsyns- eller prövningsmyndigheten måste se till att verksamhetsutövaren vidtar de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förhindra att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen.

Planområdet är beläget inom ett avrinningsområde som mynnar ut i Bollstafjärden (SE625900-174360). Bollstafjärden har en area på 5 km², enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Bollstafjärden måttlig ekologisk status. Bollstafjärden uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat kvicksilver, bromerade difenyletrar och dioxiner. Huvudsakliga påverkanskällor för Bollstafjärden är bland annat reningsverk, industri, förorenade områden, deponier, atmosfärisk deposition och förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar för olika avsedda ändamål.

Beläget för planområdet är även vattenförekomsten Bollstaån. Bollstaån är cirka 2,3 mil långt vattendrag som mynnar ut i Bollstafjärden. Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har delat upp Bollstaån i flertalet delsträckor, där delsträckan närmast Bollstabruk är 9 kilometer långt. Enligt VISS har vattendraget närmast tätorten en måttlig ekologisk status med medelhög tillförlitlighet och ett krav om att uppnå god ekologisk status år 2027. Vattendraget uppnår inte god kemisk status på grund av kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Huvudsakliga påverkanskällor för Bollstaån är bland annat industri, jordbruk, förorenade områden, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition och förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar för olika avsedda ändamål. Påverkanskällorna för både Bollstafjärden och Bollstaån medför att MKN inte nås i vattenförekomsterna.

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. Den nya markanvändningen ger liknande föroreningshalter i dagvattnet som skola.

2.7 STRANDSKYDD

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till stränder och hav samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att upphäva eller ge dispens

från strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med Miljöbalken 7 kap 18c, 18d §§. Vidare måste intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, PBL 4 kap 17 §. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, området kallas strandskyddsområde.

Cirka halva planområdet ligger inom Bollstaåns strandskyddsområde men idag är strandskyddet upphävt enligt de gamla reglerna för detaljplaner. Vid ny planläggning ska det finnas skäl för dispens för den bebyggelse och de åtgärder som planeras. Eftersom planområdet redan är ianspråktaget med bebyggelse och infrastruktur finns skäl att ge dispens för området enligt Miljöbalken (1998:808) 7 kap. 18 c § 1, förutom för det som planläggs som natur.



Karta 8: Redovisar strandskyddsområdet för Bollstaån. Planområdet markeras ungefärligt med grönt.

2.8 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Planförslaget har i en undersökning om behov av strategisk miljöbedömning bedömts vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken. Undersökningen genomfördes 2022-11-03. Genomförandet av detaljplanen och dess påverkan på miljön bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och föranleder därför inte krav på en särskild miljöbedömning för planen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därför inte upprättas. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas under samrådet.

3 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande. Konsekvenserna av detaljplanen är de effekter som uppstår i samband med planen och dess genomförande. Det vill säga förändringar som påverkar olika aktörer och områden *utöver* det som planen föreslår.

3.1 MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Planområdet ligger i Bollstabruk, cirka 10 kilometer norr om Kramfors centrum. Området avgränsas i norr av Stationsgatan. Väster om planområdet ligger Bollstabruks bussplan och den östra sidan av området ligger i direkt anslutning till Ådalsbanan. Den södra delen gränsar till naturområdet vid Bollstaån. Detaljplanen omfattar 8 fastigheter: Bollsta 6:12, Bollsta 2:33, Bollsta 89:11, Bollsta 2:36, Bollsta 23:1 och Bollsta 107:6, Bollsta 101:1 och Lästa 20:1.

Befintliga byggnader inom planområdet består idag av en nedlagd högstadieskola som inte har varit i bruk sedan 2020. Avgränsningen har utgått från behovet av en ny plan för de områden som innefattar bestämmelsen allmänt ändamål från den nuvarande gällande detaljplanen [By4] *detaljplan Del av Bollstabruk, Bollsta 23:1 m.fl. (1967)*.



Bild 1: Byggnader inom planområdet, bild på den övergivna skolbyggnaden.

Förändring och konsekvenser

Viktigt inom ramen för detaljplanen är bland annat att bidra till skapandet av en god helhetsverkan inom tätorten Bollstabruk. Befintliga gator och närliggande vägar kommer inte förändras, utan kommer behållas i sin nuvarande form och sträckning. Likaså ska de befintliga träden och grönyta som

finns inom planområdet bevaras i största möjliga mån. Detaljplanen kommer inte planlägga något vattenområde.

Föreslagen ny bebyggelse utgör en förtätning i ett centralt läge och den bör ha ett medvetet förhållningssätt till omgivande bebyggelse och riksintresset för kulturmiljö. Föreslagen detaljplan skapar en mer flexibel användning samt bekräftar en del befintliga användningar. Detaljplanen reglerar markanvändningen för gatumark [**GATA**] och för natur [**NATUR**]. Detaljplanen möjliggör utveckling av planområdet genom att reglera markanvändningen bostäder [**B**], transformatorstation [**E₁**], kontor [**K**], besöksanläggningar [**R**], idrottshall [**R₁**], järnväg [**T₁**] och verksamheter [**Z**]. Vidare regleras även detaljplanen med bestämmelser för att säkerställa markens nyttjande.

3.2 LANDSKAPSBILD

Det finns ingen tydlig stadsbild eller stadssiluett som går att identifiera inom planområdet. Den befintliga byggnadskulturen i och runt om planområdet präglas främst av tegel i olika nyanser och träpanel i falu rödfärg. Skalan är varierad med olika storlekar på huskropparna. Nybyggnation bör utformas med liknande fasadmaterial som redan används idag samt att införa en varierad struktur på skala vid nybyggnationen.

3.3 GRÖNSTRUKTUR OCH REKREATION

Inom planområdet finns mindre natur- och grönområden. Delvis längs Bollstaån och delvis inom det före detta skolområdet. Ingen naturvärdesinventering har tagit fram för detaljplanen eftersom befintliga naturområdet planläggs som natur i planförslaget. De gröna områdena inom skolområdet bedöms inte ha några högre naturvärden. Skolområdet har ett antal öppna gräsytor med några björkar. Bedömningen är att dessa inte inbegriper några högre naturvärden.

3.4 GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger till största delen på *ej fast mark* (lera och silt) enligt SGU:s grundläggande geotekniska karta (1:10000), se jordartskartan nedan.

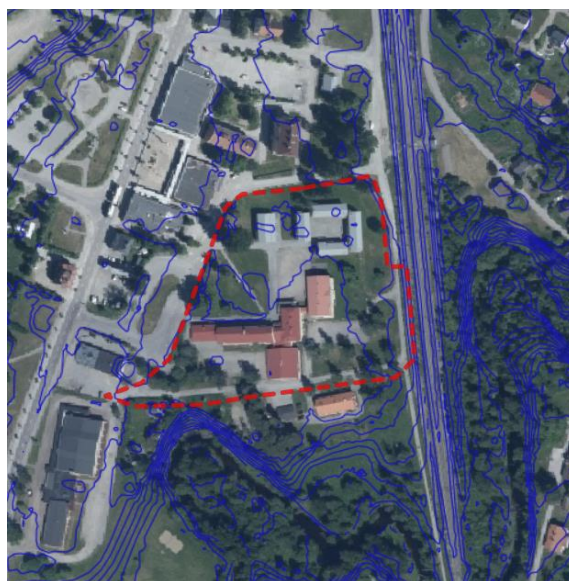


Karta 9: Jordartskarta (skala 1:12000-1000). Gult: lera och silt. Rosa: svämsediment och sand. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Stora delar av planområdet är redan exploaterat och ianspråktaget. Bedömningen är därmed att områden där ytterligare byggrätt medges i planen är översiktligt byggbara.

3.5 TOPOGRAFI

Stora delar av planområdet är redan exploaterat och planförslaget kommer inte innebära någon förändring i topografin.



Karta 10: Översiktskarta med höjdkurvor (1 meter med skala 1:4600). Planområdet markeras ungefärligt med rött.

3.6 FÖRORENAD MARK

Det finns en upplysningskyldighet vid upptäckt av föroreningar. Skyldigheten gäller för fastighetsägare, verksamhetsutövare eller exploitörer att meddela upptäckten av föroreningar till tillsynsmyndigheten, i detta fall Miljö- och byggförvaltningen på Kramfors kommun.

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Angränsade till planområdet på fastigheten Bollsta 89:12, har det genomförts en sanering av petroleumföroreningar. Saneringen godkändes av Kramfors kommun och det finns inga kända restföroreningar. För Bollsta 107:6 har det genomförts en sanering år 2007 av PCB inne i byggnaden. Det finns ingen risk för markföroreningar.

3.7 FYSISK MILJÖ

Planområdet innehåller i dagsläget en rad olika typer av byggnader som har använts för skolverksamhet. Själva skolbyggnaden har fått ett antal tillbyggnader under årens gång. Byggnaderna är en till två våningar högt där huvudbyggnaden är ungefär 1900 kvm och komplementbyggnaderna sammanlagt cirka 950 kvm (se bilder och kartbild nedan). Fastigheten Bollsta 6:12 omfattar cirka 18500 kvm och består idag av ett nedlagt skolområde. Den befintliga bebyggelsen inom fastigheten upptar ungefär 15% av fastigheten. Planområdet följer plangränsen för *detaljplanen By4*. Detta innebär att halva garaget för fastigheten Bollsta 2:33 infinns i den nya detaljplanen. Garaget är en våning och har utrymme för två bilar.



Karta 11: Kartbilden visar omgivande användningar. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Planförslaget innebär inga förändringar i den fysiska miljön.

3.8 KULTURMILJÖ

En del av planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö, se beskrivning av riksintresset under rubrik *Riksintresse för kulturmiljövård*. Länsstyrelsen (2018) har tagit fram en värdebeskrivning som ska förklara och förtydliga värdena inom riksintresset. Den huvudsakliga karaktärstypen är industrimiljö, andra karaktärstyper är sågverkssamhälle och bruksmiljö.

Riksintressets värden sammanfattas enligt:

- En lång kontinuitet av industriverksamhet på platsen.
- En utveckling från järnbruk till modernt sågverk med byggnader som tydliga årsringar, från masugnen till dagens industribyggnader.
- En bolagsstyrd bostadsbebyggelse från 1850-till 1950-tal.
- En berättelse om sågverksindustrin.

Riksintressets värden i landskapet beskrivs enligt:

”Bollstaån slingrar sig genom Bollstabruk och har spelat en viktig roll för platsens industrihistoria. Åvattnet var en förutsättning för att driva masugnen i det ursprungliga järnbruket. Läget vid Ångermanälven var också viktig för att först kunna ta emot malmen söderifrån sjövägen och sedan skeppa ut det färdiga järnet. När sågindustrin växte blev älven en allt viktigare kommunikationsväg för flottning av timmer och utskeppning av sågat trävirke. Än idag används älven av sågverket för transporter med fartyg.”¹

Förändringar och konsekvenser

Ny bebyggelse inom planområdet bör anpassas utifrån platsens karaktär för att gynna god helhetsverkan och bevarandet av platsens kulturmiljö (Bollstabruk). Karaktärsdrag som går att återfinna i och runt planområdet är bland annat tegelfasad i röda och gula nyanser samt stående faluröd panel. Inom skolområdet är det en varierande skala med en större skolbyggnad som har fått ett flertal tillbyggda huskroppar under åren. Runt skolbyggnaden har det även utökats med mindre fristående byggnader, som skapar en rumslighet inom området. Vid nybyggnation är det här aspekter som är värda att ta i beaktning.

¹ Länsstyrelsen Västernorrland, Bollstabruk [Y30] – Detta är en värdebeskrivning som ska förklara och förtydliga inom riksintresset (2018).

Inom planområdet är ingen byggnad särskilt utpekad inom riksintresset för kulturmiljövård och behöver därför inte skyddas i detaljplanen.

3.8.1 Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Inom planområdet finns det inga (kända) fornlämningar, områden eller objekt. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av Kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

3.9 SERVICE

3.9.1 Platsanalys

Som en del av planarbetet har en platsanalys för planområdet tagits fram för att identifiera möjliga och lämpliga användningar, samt föreslå användningar som bedöms tillföra värde för orten (se bilaga *Platsanalys Tyréns Sverige AB 2023-01-27*). Platsanalysen innefattar en grundläggande ortsanalys för att förstå platsen och dess potentiella användare. För att ytterligare förstå de behov som boende på orten upplever söktes kontakt med Bollstabruks intresseförening. Genom föreningens sociala kanaler ställdes frågan om vilka användningsområden som boende skulle kunna tänkas tillföra värde till orten. Intresseföreningens överväldigande majoritet lyfter en önskan om att högstadieskolan med därtill relaterade verksamheter (fritidsgård och bibliotek) åter ska etableras på orten, även om det verkar finnas en förståelse för att ett sådant beslut är osannolikt i närtid. Det har också förts en dialog med Kramfast AB ägare av Bollsta 6:12, den gamla skolfastigheten. Användningar som boende föreslog är av temporär karaktär, verkstad (lättare industri) samt panncentral för fjärrvärme.

Slutsatsen av platsanalysen summeras av tabellen nedanför.

Undvik	Föreslagna användningar	Osäkerhet
Vård	Skola	Verksamheter
Bostäder	Kontor	Teknisk anläggning
Tung industri	Tillfällig vistelse	Centrum
	Rekreation	

Det är viktigt att poängtera att platsanalysen har genomförts innan buller- och riskanalysen gjorts. I de analyserna rekommenderas det inte att skola och tillfällig vistelse bör etableras på grund av bullernivån och risken för olycka av farligt gods.

3.9.2 Offentlig service

Planområdet ligger centralt i Bollstabruk och har tillgång till offentlig service som exempelvis skola, förskola, kyrka och bibliotek och tandvård. För att nå planområdet finns det säkra vägar med trottoar och/eller gång- och cykelväg. Bollstaskolan samt Bollsta förskola ligger cirka 400 meter från planområdet.

3.9.3 Kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Bollsta med ett utbud av service, restaurang och butik. Tillgängligheten för gående, cyklister, bilister och resande med kollektivtrafik är god. Genom planförslaget möjliggörs utveckling i närheten av centrum, där verksamheter får större möjlighet att etablera sig.

3.10 SOCIAL MILJÖ

I Plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

3.10.1 Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. Plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och kan därmed bara delvis ingå i friytan. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Idag finns friyta omgiven kring den övergivna skolbyggnaden. Möjlighet till rekreation och spontanlek bedöms i nuläget goda. Planområdet ligger även med god tillgänglighet till fler av Bollstasbruks parker, exempelvis badhusparken.

Tillgången till idrott och motion bedöms vara god för planområdet. Förutom de grönområde som finns inom planområdet finns Bollstahallen strax utanför plangränsen i söder samt Bollstabruks fotbollsplan ungefär 500 meter från planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Med de användningar som planen föreslår kan förändringar ske i samband med genomförande av planen, den fria tillgången till rekreation i området kommer troligtvis att förändras.

3.10.2 Tillgänglighet, trygghet och jämställdhetsperspektiv

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt. Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Bebyggelsens och markens tillgänglighet beskrivs. Eventuell hänvisning till handikappan.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är plant och kommer inte ha några svårigheter att utformas tillgänglig. I dagens läge omfattar planområdet en övergiven skolbyggnad, vilket resulterar i att det är få människor som rör sig i området. Vid etablering av en ny verksamhet skulle det bidra till att fler människor rör sig inom planområdet vilket leder till en ökad trygghetskänsla. Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov/byggnämnan.

3.11 KOMMUNIKATIONER

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill/ska nå. Likaså kan mobilitet innefatta en minskning av samhällets bilberoende och istället främja hållbara transporter som i sin tur leder till minskade utsläpp av koldioxid och farliga partiklar.

3.11.1 Gång- och cykeltrafik

Planområdet är central belagt i Bollstabruk därför finns det goda möjligheter till att nå området med gång och cykel vid etablering av framtida verksamheter. Inom planområdet finns det inga kända gång- och cykelvägar. I anslutning till planområdet vid Riksväg 90/Ådalsvägen finns det befintliga gång- och cykelvägar. Planen möjliggör inga nya gång- och cykelvägar.

3.11.2 Kollektivtrafik

Det finns god tillgänglighet till kollektivtrafik för boende samt besökare. Bollstabruks busstation ligger väster om planområdet invid den nedlagda skolbyggnaden. Här passerar sex olika busslinjer, med god turtäthet. Planen medför ingen förändring på kollektivtrafiken.

3.11.3 Fordonstrafik

Stationsvägen i söder är den enda gatan som befinner sig inom planområdet. Det är en enskild väg som underhålls av Bollstabruks vägförening. I anslutning till gatan finns Bollstabruks vägförenings grusupplag. Vid behov finns det möjlighet att öka antalet utfarter för skolområdet.

Förändringar och konsekvenser

I och med planförslaget bedöms trafiken längst befintliga gator inte öka nämnvärt, detta på grund av att området redan till stor del är exploaterat. Befintliga gator med angöring inom och till planområdet bedöms klara de framtida trafikvolymerna och inga anpassningar föreslås på grund av planförslaget.

3.11.4 Parkering

Kommunen har en parkeringsstrategi (antagen 2022) för Kramfors stad, som prioritet ska antalet parkeringsplatser inrymmas inom fastigheten. Parkeringsstrategin beskriver främst arbetet med parkeringar i Kramfors stad men fungerar som riktlinjer för övriga delar i kommunen.

Nedan visas tabeller för antalet parkeringsplatser för respektive användning samt rimliga gångavstånd till parkeringsplatser och målpunkter.

Användning	Zon B	Kommentar
Flerbostadshus	1,1 bilplatser per lägenhet	Ev. gästparkering ska ingå i normen
Sällanköpshandel	0,9 per besökare	Utreds vid varje tillfälle-vägledande värde

Kontor	35/1000 m2 BTA	40 anställda per 1000 m2 = 25m2 per anställd Om det förväntas bli högre eller lägre antal anställda per kvadratmeter bör behoven räknas om
Idrottsanläggning	0,4bpl/besökare	Utgår från genomsnittligt besöksantal.

Figur 2: Utdrag ur kommunens parkeringsstrategi. Tabellen redovisar antalet parkeringsplatser för respektive användning.

Rimligt gångavstånd mellan parkeringsplats och målpunkt i Kramfors stad:

Parkeringstyp	Rimligt gångavstånd (faktisk väg)
Funktionsnedsatt	25 meter
Angöring (kortvarigt uppehåll)	75 meter
Besöksparkering (butik och verksamhet)	200 meter
Pendlarparkering	300 meter
Boendeparkering (samt gäster till boende)	300 meter
Arbetsplatsparkering	600 meter
Idrottsanläggning	600 meter

Figur 3: Utdrag ur kommunens parkeringsstrategi. Tabellen visar rimligt gångavstånd mellan parkeringsplatser och målpunkt.

Av samtliga bilparkeringar ska tre procent, dock minst en plats, vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Gångavståndet till målpunkten/entrén ska inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningvägen mellan bilparkeringar och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent). Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Förändringar och konsekvenser

Det finns ett behov av bil eftersom avståndet till besökspunkter utanför Bollstabruk är långa. För att främja klimatsmarta transportmedel bör parkeringsplatser för bil underordnas natur, friyta och gena vägar för kollektivtrafik.

3.12 HÄLSA OCH SÄKERHET

3.12.1 Risk för ras och erosion

Enligt kommunal kartering finns det risk för ras och skred inom planområdet eller i dess närhet. Bollstaån finns belägen söder om planområdet. Närmaste bebyggelse finns beläget cirka 20 meter från ån. I dalgångarna närmast Bollstaån finns djupa lager lera som kan innebära risk för ras och skred. Planförslaget reglerar ingen ny byggrätt inom de områden som kan innebära en risk för ras och skred.

3.12.2 Räddningstjänst och brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns cirka 15 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten. Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Området har normalt sett en insatstid på under 10 minuter och klarar därmed Räddningstjänstens rekommendationer.

För att underlätta släckningsarbetet och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och/eller transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Om utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens utrustning och befintligt gatunät eller motsvarande inte ger erforderliga åtkomstmöjligheter ska särskilda räddningsvägar anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsväg ska vara skyltad och ha uppställningsplatser för erforderliga fordon.

Inom området bedöms ovanstående krav kunna uppfyllas och i bygglovskedet ska detta redovisas mer i detalj.

3.12.3 Transportled för farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till transportleden Riksväg 90 som är primär väg för farligt gods. Planområdet ligger även i anslutning till Ådalsbanan som är primär järnväg för farligt gods. Vid planläggning inom 150 meter från transportled av farligt gods ska, enligt gällande riktlinjer, en riskutredning genomföras för att undersöka om erforderlig riskhänsyn tas för personer som bor eller vistas inom det tänkta planområdet. Riskutredningen förväntas också klargöra om den planerade bebyggelsen i området uppfyller kraven i plan- och bygglagen på att vara lämpad för ändamålet sett till risken för olyckor. Planområdet är inom 150 meter från både Riksväg 90 och Ådalsbanan. Se bilagan Riskanalys, (Tyréns Sverige AB 2023-05-17) för mer information.

Förändringar och konsekvenser

För att erhålla en tolerabel risknivå bedöms nedanstående riskreducerande åtgärder nödvändiga vid utformningen av detaljplanen:

- Intill Ådalsbanan ska det finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på 30 meter för byggnader med stadigvarande vistelse.
- Friskluftsintag på byggnader inom planområdet ska placeras på tak och riktas bort från Ådalsbanan, i detta fall antingen norrut eller söderut. Åtgärden skyddar personer som vistas inomhus från farligt gods-olyckor som medför utsläpp av giftig gas.
- Vid byggnaderna inom planområdet ska minst en av utgångarna mynna bort från Ådalsbanan. Åtgärden förbättrar möjligheten att utrymma byggnaderna på en säkrare sida vid en farligt gods-olycka på antingen järnvägen eller vägen.

Exempel på möjliga markanvändningar:

Avstånd från transportled [meter]	Exempel på möjlighetsanvändning
0-15	T - Trafik N - Friluftsområde (motionsspår) P - Parkering (Ytparkering)
15-30	Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligt vistas, exempelvis garage eller förråd.
30-150	C - Centrum (ej hotell) K - Kontor O - Tillfällig vistelse, exempelvis hotell R - Besöksanläggning (utan omfattande åskådarplats) Z - Verksamheter, lager

3.12.4 Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv genomföra en egen radonmätning, i samband

med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen. Om byggnad byggs radonsäker behövs ingen undersökning. Boverket redogör att riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³.² Den senaste radonmätningen för skolbyggnaden gjordes 2005, där det i källarplan uppmättes till 178 bq/m³.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns det radon och därför bör ytterligare exploatering inom området byggas radonsäkert. I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

3.12.5 Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

3.12.5.1 Buller från väg- och spårtrafik

Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.³

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrids, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller

² Boverket, Mät radon i ditt hus.

³ Naturvårdsverket, Buller från väg- och spårtrafik vid bostäder

högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är utsatt för höga ljudnivåer från riksväg 90 i väster och tågtrafik i öster. Därför har det tagits fram en trafikbullerutredning som undersöker vilka användningar som är lämpliga utifrån den aktuella bullersituationen. Se bilaga Trafikbullerutredning, (Tyréns Sverige AB 2023-03-07) för mer information.

I öster är det mycket höga maximala ljudnivåer från tåg, upp till 90 dBA utan någon form av bullerskydd, vilket kan göra det svårt att klara riktvärden inomhus för till exempel bostäder och även utomhus vid eventuella uteplatser. Planområdet är också en olämplig placering för en eventuell ny skola då trafikbullret kommer från två olika håll och det därmed blir svårt att klara riktvärden på skolgård, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. De föreslagna användningarna verksamheter [Z], kontor [K] och besöksanläggning [R] bedöms inte medföra någon betydande ökning av buller.

3.12.6 Skyddsrum

Skyddsrumsbesked ska sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap vid ombyggnad eller tillbyggnad där det finns befintliga skyddsrum. Fastighetsägaren har skyldighet att förvalta de skyddsrum som finns. Befintliga skyddsrum ska enligt beslut i riksdagen bevaras och underhållas för att kunna utgöra en resurs på lång sikt. Ingrepp i byggnader som innehåller skyddsrum och som inte görs på ett korrekt sätt kan medföra att skyddsrummet förlorar i skyddsförmåga, även om senare försök att rätta till de felaktiga ingreppen görs.

Inom planområdet finns ett skyddsrum och strax utanför planområdet finns tre stycken skyddsrum.

3.13 TEKNISK FÖRSÖRJNING

3.13.1 Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Eventuella tillkommande byggnader kan anslutas till det kommunala VA-nätet. Inom området finns inga grundvattentäkter. Vissa ledningar kan behöva flyttas vid exploatering.

3.13.2 Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt samlas eller avrinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och förorening av vattendrag. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. Planområdet är idag exploaterat men utgörs till stor del av genomsläpplig mark som grus- och gräsytor.

Förändringar och konsekvenser

Planen möjliggör en viss ökad byggrätt i jämförelse med befintlig situation. Det finns även befintliga kommunala dagvattenledningar inom området, men för att främja en mer hållbar dagvattenhantering uppmanas fastighetsägarna att i största möjliga utsträckning själva hantera sitt dagvatten samt att befintliga ledningars sträckning ska behållas i största möjliga mån. Grönskan inom och utom planområdet ska även behållas i så stor utsträckning som möjligt för att fördröja avrinningen av dagvattnet.

Planförslaget möjliggör ingen miljöfarlig verksamhet som kommer att påverka dagvattenhanteringen. Planförslaget föreslår kontor [K], besöksanläggning [R] i form av till exempel servicehus, restaurang eller konsthall och verksamhet [Z] som skulle kunna innebära lagerverksamhet eller serviceverksamhet. Om rivning av de befintliga skolbyggnaderna sker kan det komma att påverka kvaliteten på dagvattnet och därmed ska dagvattenhanteringen redovisas och säkerställas vid bygglovskedet.

3.13.3 Snöhantering

Bollstabruks vägförening ansvarar för snöröjningen på Stationsvägen, resterande delar av vägen ansvarar fastighetsägarna för. Planläggning för markanvändningen [GATA] omfattar endast vägföreningens ansvarsområde av Stationsvägen.

3.13.4 El, fjärrvärme, tele och IT-struktur

Företaget Adven har fjärrvärmeledningar som går igenom den södra delen av planområdet. Den befintliga skolbyggnaden är ansluten. Tillkommande bebyggelse kan ansluta till det befintliga fjärrvärmenet. Skanova har teleledningar längst Stationsvägen, ledningarna är anslutna till befintliga byggnader. EON har elledningar som är anslutna till befintliga byggnader.

Förändringar och konsekvenser

Tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintliga ledningsnät för el och fiber. Hänsyn till befintliga ledningar måste tas under om-och tillbyggnad. Vid markarbeten bör elnätsföretag (i god tid innan planerade grävningsarbeten) kontaktas för begäran om kabelanvisning. Alla ledningar inom planområdet bör så långt som möjligt bevaras och samlas, för att minimera antalet ledningsstråk och dess utbredning. Exploatören bekostar all flytt av ledningar och tillhörande anordningar som uppkommer.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

3.13.5 Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning. Avfallsutrymmen spelar en viktig roll i hanteringen av avfall och återvinning, utrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Om nya miljörum/avfallsutrymmen behöver etableras inom planområdet ska deras placering möjliggöra att tyngre fordon enkelt kan manövrera och parkera. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Insamling av avfall bör ske bostadsnära för att underlätta för människor att slänga och återvinna sitt avfall. Kramfors kommun ser gärna att fastighetsägare tillhandahåller möjligheten att sortera de vanligaste fraktionerna i nära anslutning till bostaden. Planområdet har goda förutsättningar att uppnå detta.

3.13.6 Administrativa frågor

Befintliga ledningar som avses ligga kvar i sin nuvarande sträckning eller som avses flyttas omfattas av markreservat för allmännyttiga ändamål för att säkerställa ledningarna placering [u₁]. Nya ledningar föreslås förläggas inom allmän platsmark.

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.1.1 Tidsplan

Detaljplan handläggs med standardförfarande, vilket innebär att förfarandet har två kommunikationssteg – samrådsskedet och granskningsskedet.

Målsättningen är att detaljplanen ska sändas ut för samråd under hösten 2023 och granskas samt antas våren 2024. Den preliminära tidplanen baseras på inga större förändringen sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om samråd	4:e kvartalet 2023
Samråd	4:e kvartalet 2023
Granskning	1:a kvartalet 2024
Beslut om antagande	1:a kvartalet 2024

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.

4.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 180 månader (15 år) från den dag planen vinner laga kraft. En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av

nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

4.1.3 Ansvarsfördelning för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Kramfors kommun har ansvar för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar (VA-huvudman) och ansvarar för drift, eventuell utbyggnad och underhåll av dessa.

4.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ändring av fastighetsindelning sker genom exempelvis fastighetsreglering (marköverföring och bildande av servitut), sammanslagning, avstyckning och klyvning vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsbildning sker efter ansökan om förrättning hos Lantmäteriet.

4.2.1 Fastighetsbildning

Ändring i fastighetsindelning sker genom exempelvis fastighetsreglering (marköverföring och bildande av servitut), avstyckning, sammanslagning och klyvning vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsbildning hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som förväntas eller kan uppstå till följd av detaljplanens genomförande. Fastighetsbildning sker efter ansökan om förrättning till lantmäteriet.

Fastighet	Ägare	Förändringar	Planförslaget
Bollsta 2:33	Privat	Inga förändringar föreslås	Ej längre planstridigt
Bollsta 2:36	Kramfors kommun	Inga förändringar föreslås	Ingen förändring
Bollsta 6:12	Kramfast AB	Inga förändringar föreslås	Ny markanvändning
Bollsta 23:1	Kramfors kommun	Inga förändringar föreslås	Teknisk anläggning, ej längre planstridig

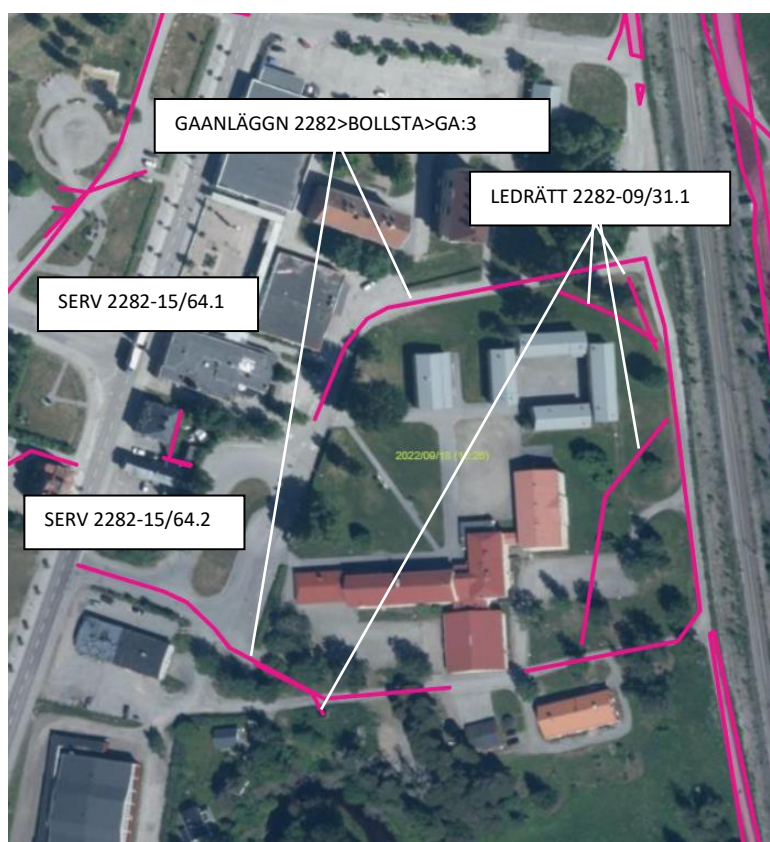
Bollsta 89:11	Privat	Inga förändringar föreslås	Ändras till befintlig användning
Bollsta 101:1	Trafikverket	Inga förändringar föreslås	Ingen förändring
Bollsta 107:6	Kramfors kommun	Inga förändringar föreslås	Ändras till befintlig användning
Lästa 20:1	Trafikverket	Inga förändringar föreslås	Bekräftar befintlig användning

Figur 4: Ingen Förändrad fastighetsindelning

4.2.2 Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

För befintlig gatumark [GATA] inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning Bollsta GA:3 för vägändamål, som ägs och driftas av Bollstabruks vägförening. Gatan regleras med enskilt huvudmannskap vilket säkerställer gemensamhetsanläggningen fortsatta drift. Vid ny exploatering är det lämpligt att se över en omprövning och flyttning av gemensamhetsanläggningen.



Karta 12: Gemensamhetsanläggning, servitut och rättighetshetskarta (Källa: Metria 2022-12-21).

4.2.3 Rättigheter

Nedan beskrivs rättigheter som kan behöva upplåtas, ändras eller upphävas vid genomförandet av en detaljplan.

4.2.3.1 Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Planområdet angränsas av ledningsrätt (2282-09/31.1) för vatten och avlopp.

4.2.3.2 Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet.

Detaljplanen föreslår inga nya servitut.

4.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Nedan beskrivs frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Här hör även beskrivning av ekonomiskt ansvar för olika delar av genomförandet.

4.3.1 Planavgift

För kommande bygglov inom planområdet kommer planavgift och bygglovsavgift att tas ut i enlighet med taxa vid ansökan i samband med bygglov/bygganmälan.

4.3.2 Drift allmän plats

Fastighetsägarna kommer att få driftkostnader för allmän plats (**GATA**).

5 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har tagits fram av Miljö- och byggavdelningen genom planhandläggare Felicia Styffe.

5.1 MEDVERKANDE KONSULT

Medverkande konsult är planarkitekt Evelina Israelsson från Tyréns Sverige AB.

6 KÄLLOR

Fotografier: Kramfors Kommun, om inte annat anges.

Ortofoto: Kramfors Kommun, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: Kramfors Kommun, om inte annat anges.

Kramfors 2024-03-08

