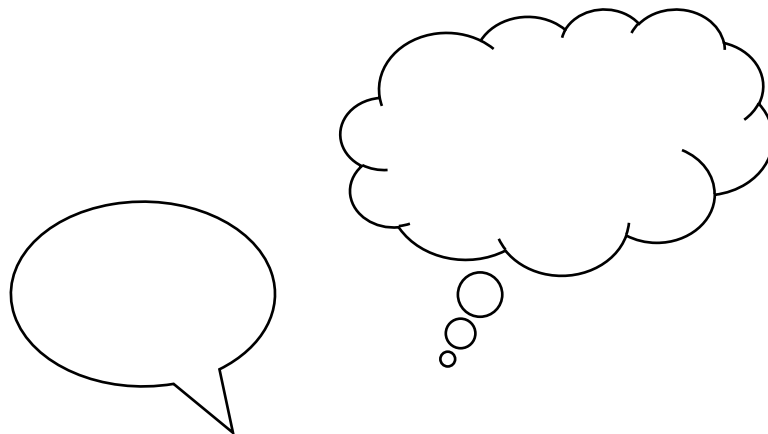


Detaljplan för Limsta 18:5, Banken 6, Banken 7 m.fl.

Babelsberg

Kramfors kommun



Granskningsutlåtande

Innehåll

Granskningsutlåtande	1
Ställningstagande.....	1
Synpunkter inför kommande planarbete.....	1
Synpunkter som inte blivit tillgodosedda Under granskningen	1
Sammanställning av inkomna synpunkter.....	2
Yttranden från myndigheter, kommunala och regionala förvaltningar m.fl.	3
Yttranden från företag och föreningar	7
Yttrande från privatpersoner.....	10
Tematiska svar.....	12
Bilaga yttranden.....	14

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utsänt för granskning från den 25 oktober till och med den 15 november 2022. Granskningshandlingarna bestod av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Planprogram med samrådsredogörelse
- Grundkartan
- Fastighetsförteckning.

På kommunens hemsida redovisades även utredningar som tagits fram för planen.

Handlingarna skickades till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala förvaltningar samt övriga berörda enligt fastighetsförteckningen. Under granskningstiden har planhandlingarna även funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Under granskningstiden har 10 skriftliga synpunkter inkommit. Ett ytterligare har inkommit efter granskningstidens slut.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att planförslaget kan antas av kommunfullmäktige. Ingen ny information har inkommit under granskningen som gör att platsen är olämplig för de nya användningarna som föreslås i planförslaget.

Synpunkter inför kommande planarbete

Med anledning av de synpunkter som kommit in under samrådet har kommunen valt att göra följande mindre ändringar i planförslaget innan antagandet:

- Planbeskrivningen kompletteras med bedömning och information om ersättningsanspråk i enlighet med 5 kap. 26 §, 28 § plan- och bygglagen.
- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information om parkeringar för Babelsberg.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om hur förslaget påverkar gällande detaljplaner.
- Bestämmelserna t_1 och t_2 ändras till u_2 och u_3

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Under granskningen

- Att enkelstugan rivs
- Parkeringar
- Infarter

- Garage och skyddsrum
- Artinventering
- Visioner och idéer
- Dagvatten

Under samrådet

- Bestämmelse om byggnaders placering utifrån buller
- Bestämmelse om avstånd till transformatorstation
- Parkeringar
- Infarter
- Garage och skyddsrum
- Artinventering
- Visioner och idéer

Sammanställning av inkomna synpunkter

Nedan sammanställs de yttranden som kommit in under granskningen. Endast länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet. Övriga yttranden har sammanfattats eller sammanställts med kommunens kommentarer under. Alla yttranden finns i sin helhet som diarietäckt handling hos miljö- och byggavdelningen.

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<i>Myndigheter, kommunala och regionala förvaltningar</i>		
Länsstyrelsen	14 november 2022	Ersättning vid skydd av kulturvärden
Trafikverket	15 november 2022	Dagvatten, buller
Lantmäteriet	16 november 2022	Ersättning vid skydd av kulturvärden
<i>Företag och föreningar</i>		
E.ON	8 november 2022	Ingen synpunkt
BRF Banken	13 november	Dagvatten, trafik, naturområdet
Kramfors Scenkonst	14 november 2022	Parkeringar
<i>Privatpersoner</i>		
1.	28 oktober 2022	Enkelstugan
2.	13 november 2022	Parkering, skyddsrum, natur, dagvatten, utfart, bygg på Krambos fastighet
3.	13 november 2022	Utkikstorn,
4.	14 november 2022	Naturområdet, växtinventering, bygg på Krambos fastighet

5.	14 november 2022	Dagvatten, Banken 7, utfart, tillhåll
----	------------------	---------------------------------------

Yttranden från myndigheter, kommunala och regionala förvaltningar m.fl.

Länsstyrelsen – 14 november 2022

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Planområdet ligger i närheten av Riksväg 90 och Ådalsbanan vilka är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. miljöbalken.

Sedan samrådet har en dagvattenutredning (2022-10-10) tagit fram och av planbeskrivningen framgår att dagvatten ska hanteras lokalt alternativt genom kommunens dagvattensystem.

Länsstyrelsen anser i likhet med kommunen att detaljplanens genomförande inte riskerar en påtaglig skada på riksintressena.

Miljö kvalitetsnormer

Synpunkter lämnade i samrådsskedet kring dagvattenhantering och risker för påverkan på möjligheter att nå miljö kvalitetsnormer för vatten har tillgodosetts i granskningshandlingarna.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planförslaget inte riskerar att leda till ett överskridande av miljö kvalitetsnorm för vatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Som underlag till detaljplan finns bullerutredningar (2016, 2017, 2021). Kommunen bedömer sammanfattningsvis att det går att utforma bostäder som klarar gällande krav i enlighet med bullerförordningen. Länsstyrelsen ser ingen anledning att ifrågasätta kommunens bedömning.

Farligt gods

Som underlag till detaljplanen har en riskbedömning – Transporter av farligt gods på järnväg och väg (2022-03-03) tagits fram.

I detaljplanen regleras bland annat riskreducerande åtgärder såsom att friskluftsintag ska placeras bort från Ådalsbanan (m₃), byggnad ska utföras med minst brandklass EI30 och fönster mot Ådalsbanan utföras brandklass (m₄). Länsstyrelsen har inget att tillägga utifrån aspekten farligt gods.

Som information publicerades i juni 2022, Vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods i Gävleborg och Västernorrlands län.

Övriga synpunkter

Bestämmelse om skydd av kulturvärden

I detaljplanen läggs stor vikt vid platsens kulturmiljövärden och vilket hänsyn som behöver tas till dessa. En kulturmiljöanalys (2022-01-24) finns som underlag till detaljplanen. Länsstyrelsen vill påtala att när kommunen använder bestämmelser om skydd av kulturvärden (q) kan den som äger en fastighet som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Länsstyrelsen anser att detta bör framgå av planhandlingen samt även hur kommunen avser att hantera frågan gentemot fastighetsägare vad gäller eventuella ersättningsanspråk i enlighet med 5 kap. 26 §, 28 § plan- och bygglagen.

Kommunens kommentarer

Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om ersättningsanspråk i enlighet med 5 kap. 26 §, 28 § plan- och bygglagen.

Trafikverket – 15 november 2022

Dagvatten

Dagvattnet behöver hanteras inom detaljplanen och får inte avledas mot trafikverkets anläggningar. Diken, trummor och andra anläggningar för hantering av dagvatten är dimensionerade för vägen eller järnvägens behov och inte för exploatering i dess närhet. Trafikverket anser att man ska förtydliga i planbeskrivningen att dagvatten inte får avledas mot Trafikverkets anläggningar.

Kommunens kommentarer

Planbeskrivningen förtydligas med information om att inget dagvatten får avledas till Trafikverkets anläggningar.

Buller

I planbeskrivningen samt bullerutredningen för Banken 6 och 7 och Limsta 18:5, nämner man att riktvärdena kan klaras om lägenheter med tyst sida skapas vid Banken 6 och 7 samt att för Limsta 18:5 (Platån) behövs inga åtgärder. I planbeskrivningen på sid 38 kan man förtydliga att ”platån” är på fastigheten Limsta 18:5.

Trafikverket vill uppmärksamma att bostadshus som byggs nära väg och järnväg kan vara utsatta för höga maximala ljudnivåer nattetid och behöver därför konstrueras på sådant sätt som klarar bullerkraven för bostadshus inomhus. Tak, väggar, fönster och bullerdämpande ventiler ska vara konstruerade och dimensionerade för att riktvärden för inomhusnivåer ska innehållas. Placeringen av bullerdämpande ventiler är mycket viktig för att inte släppa in trafikbuller. I planbeskrivningen nämner man enbart bulleranpassade fasader, här bör man

även lägga till tak, fönster och bullerdämpande ventiler för att göra det ännu tydligare i bygglovsskedet.

Kommunens kommentarer

Planbeskrivningen har under kapitlet buller förtydligats med att byggnaderna ska bulleranpassas och inte bara fasaderna. Platån har även förtydligats med att det gäller Limsta 18:5

Lantmäteriet – 16 november 2022

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ekonomisk ersättning för rivningsförbud

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning för ekonomisk skada som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om rivningsförbud i en detaljplan.

Bestämmelse om skydd av kulturvärden (q) kan också medföra att fastighetsägaren har rätt till ersättning om bestämmelsen medför kostnadskrävande åtgärder för fastighetsägare, och medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

Regelverket behöver redovisas i planbeskrivningen.

Kommunens kommentarer

Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om ersättningsanspråk i enlighet med 5 kap. 26 §, 28 § plan- och bygglagen.

Delar av planen som bör förbättras

Underjordisk ledning

I planförslaget har beteckningen t1 och t2 använts för att beteckna markreservat för underjordisk anläggning. I planbestämmelsekatalogen används "t" för markreservat för allmännyttig trafik.

På s. 45 i planbeskrivningen står samtidigt att markreservat för underjordisk anläggning är betecknad med u2, vilket inte stämmer med redovisningen i plankartan. Där framgår också att markreservat avser en tunnel under Babelsberg där det finns ett antal ledningar. Kanske är det underjordiska ledningar som menas, istället betecknas med "u"?

Det som behöver också tydliggöras varför markreservat slutar mitt i allmän plats NATUR och inte fortsätter rakt över hela planområdet (som en sammanhängande tunnel med ledningar). När det gäller ledningar för allmänt ändamål räcker det att markreservat enbart redovisas där ledningen berör kvartersmark (som är för enskilt ändamål).

Kommunens kommentarer

Beteckningarna syftar till att säkerställa både driften av tunneln samt för tillgången till de allmännyttiga ledningarna som finns där. För att förtydliga att bestämmelserna inte rör en tunnel för trafik ändras de till u2 och u3, det vill säga markreservat för allmännyttig underjordisk anläggning.

I planbeskrivningen på sidan 23 finns beskrivet hur tunnelstäckningen ser ut och varför den kommer ut mitt i NATUR.

Nybildande av servitut

På s. 47 står att servitut ska bildas på Banken 5 till förmån för Limsta 18:45 och Limsta 18:46 för utfart. Enligt plankartan planeras det dock för allmän plats GATA, där Limsta 18:45 och 18:46 får tillgång till utfart direkt ut på allmänplats. Därav blir det inte nödvändigt att bilda servitut för detta ändamål, då detta ändamål ordnas utan behov av särskilda rättigheter.

Kommunens kommentarer

Fastigheterna Limsta 18:45 och Limsta 18:46 har befintliga utfarter mot Babels 5. Möjligheten till att skapa nya utfarter på allmän plats GATA har utretts i planprocessen men inte kunnat anordnas på grund av det stora ingrepp det skulle innebära i natur- och/eller kulturmiljön. . Kommunen har därför bedömt att frågan ska regleras i servitut för in- och utfart över Babel 5 enligt nuvarande situation.

Rapportera in förbättringar av gränser lägesosäkerhet

I samrådet yttrade lantmäteriet att det finns en hel del gränser inom och i anslutning till planområdet som ligger inne med en mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). I lantmäteriets kartor ser det fortfarande ut som att gränserna har en mycket god lägesosäkerhet. Om kommunen varit ute och mätt in några gränser är av stor vikt att förbättringarna även för över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

Kommunens kommentarer

Det gränser som kommunen har mätt in kommer att rapporteras in enligt rutin.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

På s 46-47 görs beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Det lantmäteriet noterar är att samtliga berörda fastigheter inte finns med i denna konsekvensbeskrivning. Det gäller Limsta 18:18, 18:46, 18:15, 18:4, Banken 1, 6, 7 och 8, Babel 5, Olympen 2. Planbeskrivningen bör därmed kompletteras med en konsekvensbeskrivning även för dessa fastigheter.

Kommunens kommentarer

Kommunen har gjort bedömningen att enbart de fastigheter som berörs av en ändring i fastighetsbilden bör stå med under konsekvensbeskrivningen. Genomförandebeskrivningen kompletteras med de fastigheter som av misstag inte tagit med.

Inlösen av allmänplats med kommunalt huvudmannaskap

I planområdet har exempelvis Banken 6 blivit planlagt med allmän plats, men kommunalt huvudmannaskap. Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Kommunens kommentarer

Genomförandebeskrivningen kompletteras med en beskrivning av kommunens rätt att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 8 en redovisning av vilket befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet.

Kommunens kommentarer

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur befintliga planer påverkas.

Grundkarta

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Kommunens kommentarer

Grundkartan kompletteras med aktualitetsdatum för fastighetsredovisning och detaljer.

Yttranden från företag och föreningar

E.ON – 8 november 2022

Ingen erinran

BRF Banken – 13 november 2022

Vi i Bostadsrättsföreningen Bankens styrelse (Norra Banken 13) har några fortfarande några saker vi funderar över i samband med planerna på byggande av flerbostadshus på Babelsberg.

Eftersom ytorna som står tillförfogande på Babelsberg är begränsade, om områdets karaktär ska bevaras, funderar vi över hur det ska gå att tillgodose behoven av bilparkeringar. Det finns inte någon riktigt tydlig inriktning för detta i kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen.

Hur kommer fordonstrafiken att öka, t.ex efter den så kallade ”Teaterbacken”, om det blir bebyggelse i detta område? Detta kommer att påverka trafiksituationen, inte minst vid utfarten mot Stationsgatan (Mellan ”Trend” och ”Ammar Kalash rakstuga/frisering”). Redan i dag parkerar bilar, felaktigt (men parkeringsvakterna får ändå inte utfärda böter) vid rakstugan, så att sikten skymms för den som ska köra ut på Stationsgatan. Incidenter har redan inträffat. Stora lastbilar med varor till restaurangerna Jakten och Chinarestaurangen backar in här. Folk färdas snabbt på cyklar, elsparkcyklar mm efter trottoaren, vilket märkligt nog är tillåtet (varför?). Blomsterlådor under sommaren på den siktskymmande delen av gatan var bra men nu är dessa borttagna. Vi vill här sätta fokus på en trafikfara med hopp om åtgärder innan det inträffar en olycka.

När det gäller naturen är Babelsberg en liten skoglig oas mitt i Kramfors. Vi tycker det är mycket viktigt att denna speciella miljö bevaras. Precis som framhålls i planprogrammet

finns tallskog värd att bevara, men man bör även se över andra artbestånd. Varför inte låta en landskapsarkitekt och en biolog inventera området. Man ska liksom nu kunna vandra där och känna avskildhet från stad och bebyggelse. Därför får inte eventuella nybyggnationer av hus, anläggande av stigar, vägar eller andra förändringar nagga denna känsla i kanten.

Men det finns givetvis mycket som kan göras på Babelsberg för att förbättra tillgänglighet och trivsamt, som att röja sly, placera ut bord och sittplatser (i lämplig omfattning), ordna trappsteg på branta ställen, barkbelägga stigar. Tyvärr är berget inte längre tillgängligt från Willys parkering som förr, kanske detta går att ordna. För många år sedan gick en stig efter bergets östra sida som förband bergets norra och södra delar. Stigen har nu vuxit igen men borde gå att återskapa utan större problem. Kommunen startade för ett par år sedan röjningsarbeten på Babelsberg. Varför fullföljdes inte detta goda initiativ?

Vi blev mycket överraskade när vi läste ett stycke i samrådsredogörelsen:

BRF Banken:

Så till slut till det som är allra viktigast för oss som bor i BRF Banken. I planprogrammet står det att om fler hårdgjorda ytor tillskapas kommer avrinningen från området att öka. Redan idag är det ett mycket stort problem att det vid riklig nederbörd rinner vatten från Babelsberg och översvämmar BRF Bankens källare. Många medlemmar i BRF Banken har drabbats genom att ha fått sina tillhörigheter i källarförrådet förstörda av vatten så att de fått kasta tillhörigheterna på soptippen. Tilläggas kan här att den felaktiga lutningen på trottoaren efter Stationsgatan också leder in vatten i BRF Bankens källare. Problemet är alltså stort redan nu. Vi vågar inte tänka på följderna av en ökad avrinning om inga åtgärder vidtas. Därför måste en långsiktig och komplett lösning vad gäller dränering/avledning av vatten från Babelsberg tas fram och genomföras. En sådan behövs redan nu och ännu mer vid nybyggnationer. Tilläggas kan att vi även tidigare informerat kommunen om dessa problem.

Kommunens kommentarer :

En dagvattenutredning har tagit fram inför granskningen. Utredningen visar att mycket riktigt en översvämningsrisk vid Norra Banken 13. Avrinningen mot fastigheten bedöms dock inte öka som en följd av exploatering enligt planförslaget utan sker istället från naturområdet på berget och de parkeringar som finns på innergården. För att minska avrinningen från naturområdet föreslås ett avskärande dike vid bergets fot på kommunal mark. Utöver det bör fastighetsägarna kring parkeringarna på innergården tillsammans ta ett helhetsgrepp kring dagvattenhanteringen för att minska översvämningsrisken.

Detta framkallar flera frågor:

- ”Fastighetsägarna kring parkeringarna på innergården” – vilka är det? Är det vi i bostadsrättsföreningen Banken?
- Menas med detta att avrinning mot fastigheten bl.a anses ske från våra egna parkeringar på vår innergård?

- Var i dagvattenutredningen kan man utläsa detta? Hur har man kommit fram till detta? Hur är det i så fall tänkt att vi ska lösa detta när ”vi tar ett helhetsgrepp”? Vi tittade igenom utredningen och sökte efter att svaren men fann dem inte. Tacksam för information att hitta var detta är beskrivet.

- Vi måste helt klart gå vidare med detta. Vi drabbas vid kraftiga regn flera gånger varje år av besvärliga översvämningar i vår källare. Nedersta planet är oanvändbart för förvaring av föremål som inte är totalt vattenokänsliga. Många medlemmar i vår bostadsrättsförening har upprepade gånger genom åren fått kasta saker som vattenskadats i källaren. Tolkningen att översvämningar delvis kommer från vår egen parkering känns märklig. Vid regn ser man tydligt när vattnet kommer från Babelsberg, ner på vår innergård och vidare ner i källaren.

Frågan är om vattnet kommer från kommunens mark eller om det är andra fastighetsägare som har ansvaret. Jag har svårt att se att ansvaret ligger på vår förening. Vi vill i så fall tydligt se hur man kommit fram till att det är vatten från vår parkering som är en del i detta.

Vi vill också tydligt få klarhet i hur man kommit fram till att det planerade bostadsbyggandet inte anses påverka den framtida avrinningen. I planprogrammet står det att om fler hårdgjorda ytor tillskapas kommer avrinningen från området att öka.

Vore mycket tacksam över att bli kontaktad i detta ärende för att räta ut frågetecknen.

Problemet är alltså stort redan nu. Vi vågar inte tänka på följderna av en ökad avrinning om inga åtgärder vidtas. Därför måste en långsiktig och komplett lösning vad gäller dränering/avledning av vatten från Babelsberg tas fram och genomföras. En sådan behövs redan nu och ännu mer vid nybyggnationer. Tilläggas kan att vi även tidigare informerat kommunen om dessa problem.

Kommunens kommentarer

För synpunkter om natur, parkeringar med mera, se under tematiska svar nedan.

Utifrån dagvattenutredningen gör kommunen bedömningen att avrinningen mot Norra Banken 13 sker från Banken 4, Banken 5, Norra Banken 13, Trädgårdsmästaren 7 samt kommunens fastighet Limsta 18:18. Planförslaget föreslår ingen ny användning för dessa fastigheter och därmed kommer inte dagvattenavrinningen att öka som en följd av planförslaget. Problemen med översvämning på Norra Banken 13 kommer inte öka på grund av planförslaget. De kommer heller inte att minska och kommunen föreslår därför att fastighetsägarna till ovanstående fastigheter träffas och tillsammans hittar en lösning på situationen. Lösningar kan vara exempelvis att se över lutningen på parkeringarna och runt husen, undersöka brunnar samt skapa vallar för att leda vattnet åt rätt håll.

Kramfors Scenkonst – 14 november 2022

Detaljplanen tar inte hänsyn till att Babelsberg är ett besöksmål dit besökarna behöver kunna ta sig och besökare behöver kunna parkera.

I planbeskrivningen, under rubriken Parkering, så handlar det bara om parkering för bostäderna. Att det finns ett besöksmål som vid evenemang har behov av parkering för besökare nämns inte. Kommunen planerar att bygga på det som idag är Babels parkeringsplats. Detaljplanen tar inte upp någon rimlig lösning för vad besökarna vid evenemang ska parkera istället.

Planen följer inte kommunens egen parkeringsstrategi. I samrådsredogörelsen när vi påpekade att det behövs parkeringsplatser för evenemang säger kommunen att det finns parkeringsplatser inom 200 meter. Vi har mätt på en karta och vet inte vilka parkeringsplatser kommunen menar. Vi bifogar med en karta där vi mätt sträckan att gå. I "Parkeringsstrategi för Kramfors stad" i kapitlet "3.6 Gångavstånd till parkering" har kommunen beslutat att avståndet till besöksparkering är 200 m, och att det som räknas är "Rimligt gångavstånd (faktisk väg)".

Även 200 meter är långt för de som inte har så lätt att gå, speciellt då det är brant upp till Babelsberg. En större del av besökarna på våra föreställningar, konserter och andra evenemang är äldre jämfört med snittbefolkningen. Vi har också aktiviteter för barn, då familjer med småbarn ska promenera.

Kommunens satsar på Babelsberg just nu och att det ska vara en mötesplats för i kommunen. Därför är det konstigt att ni inte tar hänsyn till det i detaljplanen. Om inte personer kan komma till Babels så kommer det inte kunna fungera bra för att ha föreställningar med teater, konserter, nycirkus mm.

Kommunens kommentarer

Idag parkerar besökare till evenemangen på Babelsberg utefter Babelsbergsgatan samt på förskolans parkering. Det vill säga att även idag samnyttjar besökare parkeringar med andra verksamheter. Avstånden till parkeringarna kommer i och med ett genomförande av planförslaget bli längre när förskolans parkering bebyggs. Men samtidigt skapas genare gångvägar som ger fler parkeringar inom ett kortare avstånd än idag. Avstånden i parkeringsstrategin ska ses som vägledande när parkeringar inte kan ordnas inom den egna fastigheten. Parkeringsfrågan ska samrådas med verksamheterna vid ett genomförande av planförslaget.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om parkeringar för verksamheter Babelsberg

Yttrande från privatpersoner

1. – 28 oktober 2022

Bakgrund: När vi tillträdde fastigheten Limsta 18:46 den 1:a oktober 2016 tog vi relativt omgående kontakt med dåvarande planhandläggare Jonathan Nygaard för att undersöka möjlighet att få bygglov för ett garage på fastigheten. Det vi fick till svar var att det var en ny detaljplan på gång i det området. Vi undrade även om det fanns möjlighet att utöka nuvarande tomten med det området där ödehuset står och i så fall vad kommunen tänkte göra med ödehuset. Jonathan Nygaard ordnade då ett kort möte med Janne Lindberg som

vi uppfattade hade ansvar för kommunens fastigheter. Janne sa då att huset skulle rivas så fort ägarfrågan var löst. Tydligt ägde inte kommunen ödehuset vid den tiden. Vi fick även besked att det inte skulle vara några problem att vi kunde få köpa till tomtmarken där ödehuset står. Detta skulle då föras in i detaljplanen som Jonathan Nygaard jobbade med.

Sen var ganska tyst från kommunens sida.

I november 2019 sökte jag ansvariga för detaljplanen för att få veta hur arbetet fortgick. Siv Sundström ringde då upp mig. I det samtalet blev vi lovade att i detaljplanen skulle vi få "en modern tomt" som hon uttryckte det.

I förslaget till den nya detaljplanen hävdas det att ödehuset har högt kulturvärde och att det ska bevaras, mm.

Helt plötsligt har det blivit intressant efter att ingen har visat något som helst intresse för ödehuset på närmare 40 år!!! Ingen har bott eller ens varit i huset under den tiden. (Uppgifter från grannar som har bott på Babelsberg under samma tidsperiod).

Det är tveksamt om huset är så gammalt som det påstås då det är ett lösvirkeshus och inte ett timmerhus. I egenskap av byggingenjör hävdar jag dessutom att huset är i sämre skick än vad som beskrivs av Jacob Heissenberger. Framför allt när det gäller fuktskador.

Yttrande: Med hänvisning till bakgrundsbeskrivningen motsätter vi oss att ödehuset ska vara kvar och att det rivs samt att vi får möjlighet att köpa tomtmark där ödehuset stått. Kommunen slipper då även betala för underhåll av ödehuset i framtiden.

Kommunens kommentarer

Sakägaren har haft kontakt med kommunen flera gånger angående sitt önskemål att köpa mer mark för att bygga garage. Idag är det inte möjligt då detaljplanen anger parkmark. Kommunen har lovat att när planen görs om så ska sakägarens önskemål om garage utredas och planförslaget har också gjort det möjligt att utöka tomten med cirka 470 kvadratmeter. Ett garage kan därmed byggas inom fastigheten. Ett förslag som accepterades vid samrådet.

Enkelstugan (ödehuset) står på parkmark och har då ingen byggrätt. Tillsammans med bristande underhåll gjordes tidigare bedömningen att det var lämpligt att riva. I kulturmiljöutredningen som ligger till grund för planförslaget har enkelstugan och kringliggande förråd pekats ut som viktiga för kulturmiljön. Den kunskapen fanns inte tidigare. En sakkunnig inom byggnadsvård har bedömt att det är möjligt att bevara huset. Kommunen anser därför att det kulturhistoriska värdet väger tyngre än den enskilde fastighetsägarens vilja att bygga ett garage.

Tematiska svar

Nedan följer inkomna synpunkter och svar sammanfattade under respektive rubrik.

Naturområde, arter och stigar

Flera privatpersoner berör naturområdet på Babelsberg. Framförallt berörs skötseln av naturområdet och röjning av stigar. Flertalet yttranden efterfrågar även artinventering och att en landskapsarkitekt ska undersöka området. En yttrande önskar att Drottninggatan 4 införlivas i naturområdet istället för att bebyggas.

Kommunens kommentarer

I planarbetet har kommunen gjort bedömningen att en artinventering och landskapsarkitekt inte behövs eftersom naturområdet bevaras i planen. I planbeskrivningen beskrivs naturområdet generellt utifrån att detaljplanen inte gör några anspråk på att ändra i naturen. Möjligheten att röja befintliga och gamla stigar, generell slyröjning och skapandet av nya stigar påverkas inte från tidigare detaljplaner. Kommunen står kvar vid denna bedömning men har inför granskningen valt att skydda ett antal träd på kvartersmark men även allmän plats där träden har en stor inverkan på omgivningen

De områden som ianspråkats för ny bebyggelse är sedan tidigare bebyggda alternativt saknar naturvärden. Genom ny bebyggelse ökar även antalet människor i området vilket skapar bättre förutsättningar för att stigarna hålls öppna

Parkering och trafik

Ett antal yttranden berör parkeringsfrågan inom detaljplanen. En samordning av parkeringar och hela trafiksituationen efterfrågas.

Kommunens kommentarer

Kommunens parkeringsstrategi ligger till grund för planförslaget. I denna finns en parkeringsnorm med parkeringstal för bostäder, verksamheter och annat vid ny- och ombyggnation. Vid ett genomförande av planförslaget ska parkeringar samordnas med kringliggande parkeringsytor i de fallen som tillräcklig parkering inte kan ordnas inom den egna fastigheten. Kramfors stad har ett stort antal parkeringar och kommunens mål är att minska nyanläggning av parkeringar och istället öka samnyttjandet för att hushålla med värdefull mark. Vid ett genomförande av planförslaget ska ett helhetsgrepp tas på områdets parkeringar.

Kommunen bedömer att trafiken endast kommer öka i en mindre skala på Teaterbacken och utfarten mot Stationsgatan. Kommunen kommer ta över huvudmannaskapet för vägen inom planområdet och på så sätt kan trafiken styras utifrån trafikföreskrifter och omgivningspåverkan. Marken vid utfarten mot Stationsgatan ägs inte av kommunen och vi har därför ingen möjlighet att påverka parkeringarna längs husväggen.

Garage och skyddsrum

Yttranden kring att det bör byggas garage och skyddsrum i de nya husen framförs.

Kommunens kommentarer

Detaljplanen reglerar inte att skyddsrum eller garage ska finnas men möjligheten finns för exploitören att undersöka möjligheten om de önskar.

Bygga på annan plats

Flera privatpersoner önskar att det istället byggs på andra ställen än vid Babelsberg. Bland annat tas Garaget 4 (Monarken) och Björknäs upp som alternativa ställen för nybyggnation.

Kommunens kommentarer

På fastigheten Garaget 4, det vill säga bakom Kramfors kontor och nybyggda flerbostadshus finns byggrätt för flerbostadshus. Det finns därmed redan möjligheten att bygga där.

Vid det nu rivna Björknäs sjukhem avstyckades det fyra bostadsfastigheter, varvat två är bebyggda. Möjligheten finns att skapa ytterligare fastigheter i området, dock ej nära vattnet på grund av att det råder 100 meter strandskydd från inloppet till Kyrkviken.

Visioner och idéer

I flera yttranden framförs visioner och idéer för hur Babelsberg som område kan utvecklas. Förslagen gäller bland annat byggnation av ett utkikstorn på berget och nya stigar för att öka tillgängligheten

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer att de flesta av idéerna som framkommit under samrådet går att genomföra både inom gällande detaljplaner och inom föreslagen detaljplan. I föreslagen detaljplan kommer inte dessa frågor att regleras, däremot vidarebefordras de till berörda förvaltningar och avdelningar.

Kramfors den 21 november 2022

Stina Sahlén
Planhandläggare

Bilaga yttranden

2. – 13 november 2022

Har läst detaljplanen för Babelsberg och tycker man borde bygga parkeringsplatser inne i de hus man bygger. Tycker också att man ska bygga skyddsrum i byggnaden då man ändå bygger nytt.

Det har varit mycket bättre att bygga nya hus bredvid Krambo, där det också skulle ha varit lättare att bygga och bättre för de boende eftersom det är platt mark och närmare till butiker.

Det finns fler träd än bara tallar att bevara och många andra skyddsvärda väster på Babelsberg. Vart tog idéen om att göra Babelsberg till en mysig stadspark vägen? Man gjorde berget svåråtkomligt när man byggde den vansinnigt fula parkeringen vid Willys. Där tänkte man inte alls på att göra staden ”grönare” och nu verkar det blir ännu sämre åtkomst till Babelsberg för de människor som bor i anslutning till berget.

Att det de senaste åren börjar finns mer vatten från berget verkar man heller inte lyssna på, med risk för ständiga översvämningar för de fastigheter som ligger i närheten. Där borde det göras fler åtgärder innan man börjar bygga nytt.

Tycker att man också borde underlätta för cyklister och fotgängare i stan genom att underlätta och sätta upp skyltar var man kan cyklar och tydliga markeringar på asfalten. Som det är redan nu kan det redan vara svårt att ta sig ut på Stationsgatan på ett säkert sätt eftersom det parkeras bilar för nära utfarter och det kommer blir ännu sämre med ökad bebyggelse.

3. – 13 november 2022

Översänder några synpunkter med anledning av planerna på att bygga flerfamiljshus på Babelsberg.

Först, jag instämmer förstås på alla punkter med den inlaga från Bostadsrättsföreningen Banken som skickats in och som jag själv varit med om att utforma.

Mitt helt egna inspel gäller hur man i samband med nybyggnationer av flerfamiljshus skulle kunna göra Babelsberg ännu mer spännande.

Mitt förslag är att bygga ett utsiktstorn på Babelsberg. Detta skulle bli ett spektakulärt, men samtidigt lättillgängligt, utflyktsmål för både boende och turister. Från tornet skulle man få en fantastisk vy över Kramfors.

Kanske skulle det kunna vara ett torn av det slag som står på Tåsjöberget, Ångermanlands högsta berg.

Tornet behöver absolut inte vara lika högt som det i Tåsjö. Det viktiga är att man kommer över trädhöjden för att ge fri sikt. Kanske kan några träd behöva kapas för att skapa utsikten.

Men, precis som det står i inlagan från Bostadsrättsföreningen Banken, är det viktigt att Babelsbergs karaktär som en skoglig oas mitt i Kramfors inte förändras.

Berget kan behöva anpassas på olika sätt, t.ex med trappor där det är brant, för att göra tornet tillgängligt.

Jag är medveten om att det är viktigt att inte tumma på säkerheten vid en sådan här byggnad. Men eftersom det finns torn på många andra ställen borde det vara möjligt att lösa säkerhetsfrågan. Kanske ska tornet bara vara öppet vid vissa tider/vissa delar av året. Det kan behövas avspärningar för att hindra folk från att klättra och ta sig in när tornet är avstängt.

Det vore roligt om tornet på något sätt kunde formges i liknande stil som Babelsbergsteatern. Kanske med kikare och flaggstång längst uppe i toppen. Ett sommarcafé vid tornets fot, kanske en musikscen.

Jag svävar i väg. Det viktigaste är trots allt att Babelsbergs skogliga karaktär inte förändras.

Men det behövs grejor som sticker ut. Tror inte det finns så många torn så centralt och så lättillgängligt på många ställen i Sverige.

Jag har ingen aning om vad det skulle kosta att bygga och underhålla ett sådant här torn. Eller vem som kan bygga det. Kanske finns det pengar att söka för turistsatsningar eller liknande. Kanske sponsring som på stegen till nya Babelsbergstrappan. Hur som helst tycker jag att det är en idé värd att i alla fall undersöka om den är genomförbar.

Tornets namn? ”Babels torn” förstås! Och det skulle ju bli i ett mer positivt sammanhang än i Bibeln.

Jag funderar även över möjligheten att bygga utsiktsplattformar och avverka träd, på ett måttfullt sätt, för att förbättra utsikten. Det är då också viktigt att eventuella husbyggen inte drar i väg för högt och skymmer utsikten. Viktigast är dock att bevara Babelsbergs unika miljö som ”stadsskog/stadsberg”.

4. – 14 november 2022

Efter att ha läst igenom mina egna något oprecisa synpunkter från förra tillfället vill jag försöka vara tydligare i mina förslag. Det är så inspirerande att kommunen med detaljplanen för Babelsberg vill utveckla och förbättra staden och att vi invånare får chans att bidra med synpunkter och förslag känns mycket positivt.

Området mellan Snickaren, Monarken och Krambos kontor är enligt mig det som passar bäst till att bebyggas intill Babelsberg men det ingår inte i detaljplanen tyvärr. Mitt förslag är att bygga en uppdaterad och förbättrad version av pensionärlängor med mycket grönt i form av träd, buskar och perennrabatter i närmiljön. Längorna kan bilda en fyrkant med en öppning in till en skyddad innergård. Jag tror att det är en eftertraktad boendeform med sitt marknära läge och med möjlighet att ha en egen uteplats. Läget är ett av Kramfors bästa med gångavstånd till centrum även för rullatoranvändare men också gångavstånd till delarna söder om centrum som håller på att utvecklas till ett mer livaktigt område med Cafe Skafferiet, Kramfors bokhandel, Kramfors trädgård, nya glasbruksmuseet och

Erikshjälpen mfl företag. Det finns givetvis problem med förslaget: Krambo vill inte släppa ifrån sig sin parkering, vem kan bygga pensionärlängor till ett rimligt pris och det blir få bostäder utifrån markytan. Jag tänker ändå att cirka 15-16 bostäder, 4x4 längor, skulle kunna byggas här.

Cyklist- och fotgängarperspektiv: Bra förslag med gång- och cykelväg Babelsbergsgatan - Drottninggatan. Följer man A. O. s förslag i Samrådsredogörelsen_Planprogram att plocka fram gamla gångstråket från tågstationen och Stationsgatan upp till Babelsbergsgatan blir det dessutom ett komplett gång- och cykelstråk Stationsgatan- Babelsbergsgatan- Drottninggatan.

Utforma och förbättra den gamla gångstigen från Drottninggatan 4 upp till Babelsbergs ordenshus. Det finns då möjlighet att nå Babelsberg för teater- och musikevenemang, gå trappan ned till Stationsgatan samt att gå Babelsbergsgatan söderut eller norrut. Trädgårdsmästaren 2/ Drottninggatan 4 kan om det införlivas i Babelsbergs skogs-, natur- och parkområde förbättra ytterligare. Där finns en äldre anlagd trädgård med perenner och annan växtlighet som lungört, funkia, blågull, stora ormbunkar, vildvin och rhododendron. Det gamla äppelträdet är närmast att betrakta som en naturlig skulptur. Här ansluter den gamla gångstigen upp till Babelsbergs ordenshus och trädgården kan förutom det dessutom bli en fin ingång till hela naturområdet.

Säkerställ genom aktivt samråd, alltså att kommunen kontaktar privata fastighetsägare så att Babelsberg blir mer tillgängligt för allmänheten utan att det uppstår tråkiga intressekonflikter.

Babelsbergs skogs- och naturområde är ett brant och delvis otillgängligt område. Ett exempel på att man ändå kan göra ett brant område uppskattat och väl använt är Monteliusvägen på Mariaberget på Södermalm i Stockholm. Produktionsnämnden har bifallit delar av mitt förslag, att göra park i Babelsbergs skogsområde men utan att tillsätta annat än redan befintliga resurser. Oavsett om området runt omkring bebyggs eller inte kan förslaget om ett natur- och parkområde utformas. Utifrån "inga" extra resurser kan kommunen ändå lägga upp en strategi i några etapper. Först ta fram de gamla stigarna utan att förstöra växtmiljön, vilket pågår med AME:s hjälp, vid behov för framkomligheten belägga delar av stigarna med passande material samt ansluta stigarna med omgivningen på lämpliga ställen. Det sistnämnda kräver samråd med ägare av intilliggande fastigheter. Andra etappen tar fram lämpliga rast- och utsiktsplatser. Utsiktsplatserna kan vara både utåt mot älven, Hammarsbron och Kyrkviken men även inom området, att man på håll till exempel kan se spännande träd eller klippor. Den tredje etappen innebär att mitt förslag om en konstnärligt utsmyckad temapark, en filosofipark enligt mitt förslag, kan fullföljas. Den delen kommer att kräva extra resurser men grunden är då redan lagd.

Detaljplanens skrivning kring växtligheten i Babelsbergs naturområde bör stärkas och förtydligas. De gamla mäktiga tallarna är väl värda att bevara som detaljplanen föreskriver men för att årstidsväxlingarna ska bli mer framträdande och för att skapa mer liv och omväxling är det viktigt att framhålla lövträd och buskar: Lönn, rönn, ek, fläder, hägg,

björk och asp samt blåtry och vinbär som dock har en tendens att sprida sig som ogräs. Annan växtlighet värd att bevara i området är: viol, skogsstjärna, krollilja, förgätmigej, rödblåra, ekorrbär, styvmorsviol, harsyra, liljekonvalj, ormrot, ekbräken, blåsippa, daggekåpa, blåbär, lingon, mjölkört, midsommarblomster, smörblomma, akvileja, måra, fräken, kirskål, gräslök, kärleksört. Säkerligen finns det fler arter än de uppräknade.

Med hopp om ett mer tillgängligt och ännu vackrare Babelsberg.

5. – 14 november 2022

Problem vid stora regnmängder. Det måste vara samma lutning i sidled av vägen vid Banken 6 som det är nu. För vattnet som forsar vid nederbörd har tagit sin egen väg över gräsmattan och ner mot långsidan av Banken 1 och ner i källaren. Har fyllt upp marken så mycket det går. Det är en nedfart längre bort vid huset, för att komma dit vid reparationer, med mera.

Banken 7 har varit ett bra ställe, vid snöröjning och sandning, och delvis parkering för Banken 1. Postnord åker in där och vänder. Det har också varit bilar som kommit nerifrån Stationsgatan och kört uppför Babelsbergsgatan, och sett skylten enkelriktat och stannat och kört in på Banken 7 och kört tillbaka samma väg de kommit. Att köra förbi den skylten på vintern är en utmaning har du otur så kanar du baklänges utför backen och ner mot Banken 1. Det har varit en hel del incidenter.

För många år sedan, var det en utredning att det ej skulle vara bilar parkerade vid husgaveln på fastigheten Stationsgatan 17. Det är svårt att komma förbi, när det står varubilar och flyttbilar, och även svårt för plog och sandbilar, på vintern.

Det får inte bli ett tillhåll för missbrukare uppe på Babelsberg för så har det varit tidigare med glasskärvor på många ställen, göra upp eld har det varit, inte bra för gamla träd och mossar och lavar. Har tagit stopp på det flera gånger, och gamla trähus i närheten, nu skall ju brandposter utredas.

Visst har det stått ett hus på Banken 7, men det har tydligen varit problem mellan Banken 7 och 6 tidigare, när Banken 7 byggde en trappa ner på Stationsgatan vid Banken 1.

Undertecknad föreslår Bygg hyreshus på Kungsgatan och Platån. Villor i Björknäs, som har sjönära tomter med båtplats och utsikt över Kyrkviken samt att ta båt ut på Ångermanälven och Höga kusten.p