

Detaljplan för fastigheterna Nordingrå Prästbord 1:21 och Nordingrå Prästbord 1:183 samt delar av Nordingrå Prästbord 1:136

Nordingrå

Kramfors Kommun



Upprättad 13 december 2023

Reviderad 8 mars 2024

DOKUMENTINFORMATION

Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Laga krafthandling (plankarta med bestämmelser, planbeskrivning)
Förfarande	Begränsat förfarande
Antaget av	Kommunstyrelsen
Datum	08/03/2024
Diarienummer	MOB 2022-1443
Arkivnummer	2339
Plankod	Nå82
Handlingen publiceras	Kramfors kommun hemsida
Ansvar	Miljö- och byggavdelningen, Kramfors kommun

DETALJPLANEPROCESSEN

OM DETALJPLANER

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas samt 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 begränsat förande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanens genomförande bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen vid ett begränsat förfarande 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. Om hela samråds-kretsen godkänner förslaget kan granskningen uteslutas och planen kan gå direkt till antagande. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts då i ett granskningsutlåtande där det även framgår att samtliga inom samråds-kretsen godkänt förslaget. Detta innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter på. Om förslaget inte godkänns av samtliga inom samråds-kretsen kan planen inte gå direkt till antagande utan måste då övergå till att handläggas med ett annat förfarande.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av 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.....	6
Bakgrund	6
Planens syfte	6
Plandata.....	6
Planens huvuddrag.....	7
Planhandlingar.....	8
Planeringsunderlag.....	9
Upplysningar.....	9
Samråds-krets.....	9
1 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	10
1.1 Användning av allmän platsmark	10
1.2 Användning av kvartersmark.....	11
2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	15
2.1 Kommunala ställningstaganden	15
2.2 Kommunala dokument.....	18
2.3 Regionala dokument	20
2.4 Riksintressen.....	20
2.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	21
2.6 Miljömål.....	22
2.7 Miljökvalitetsnormer	25
2.8 Strandskydd.....	26
2.9 Undersökning av miljöpåverkan.....	27

3	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	28
3.1	Mark- och vattenanvändning	28
3.2	Landskapsbild	29
3.3	Grönstruktur och rekreation	30
3.4	Geotekniska förutsättningar	31
3.5	Topografi	32
3.6	Förorenad mark.....	32
3.7	Hydrologiska förhållanden	33
3.8	Fysisk miljö	33
3.9	Kulturmiljö	35
3.10	Service	36
3.11	Social miljö.....	37
3.12	Kommunikationer	38
3.13	Hälsa och säkerhet	41
3.14	Teknisk försörjning	45
4	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	48
4.1	Organisatoriska frågor.....	48
4.2	Fastighetsrättsliga frågor.....	49
4.3	Tekniska frågor	50
4.4	Ekonomiska frågor.....	50
5	MEDVERKANDE I PLANARBETET	52
6	KÄLLOR.....	52

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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

BAKGRUND

Kramfast AB har för avsikt att sälja fastigheten Nordingrå Prästbord 1:21, Nordingrå Förskolan. Kommunen la ner förskoleverksamheten år 2022 och har även avslutat sitt hyreskontrakt för lokalen.

Kramfors kommun har därmed fått in önskemål från Kramfast AB att utreda möjligheten att ändra byggnadens användning för att lättare kunna använda byggnaden för annat ändamål. Fastighetsägaren föreslår bostäder, centrumverksamheter och handel. Kommunen tog därefter kontakt med fastighetsägaren av närliggande fastighet, Nordingrå Prästbord 1:183, för att undersöka om möjligheten fanns att ta fram en ny detaljplan även för denna fastighet. Fastighetsägaren var positiv till förslaget.

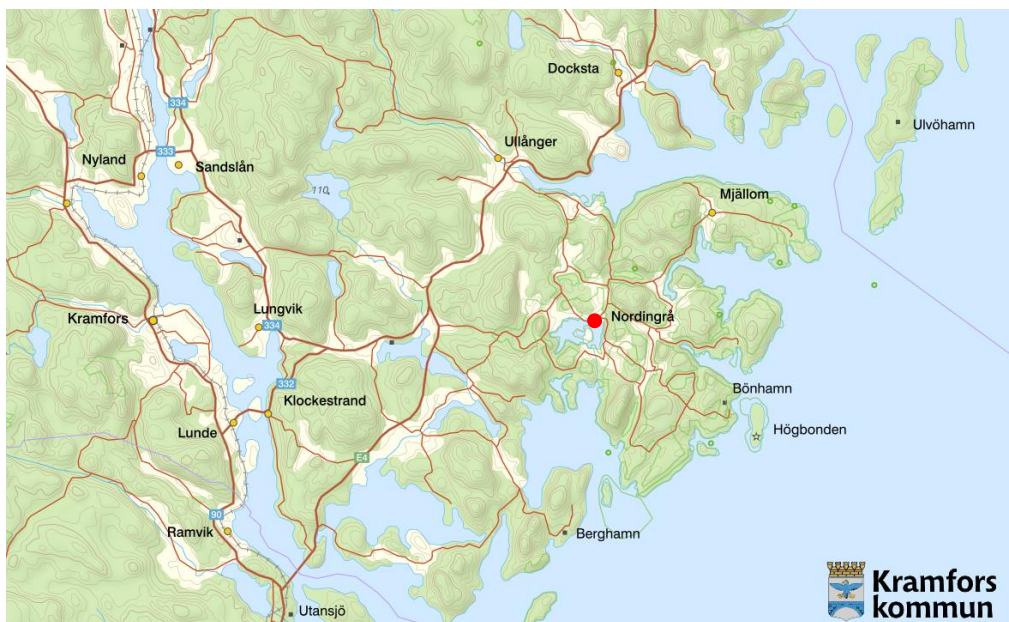
Idag anger gällande detaljplaner för planområdet användningarna förskola, handel och parkering. Att ange andra bestämmelser, än nuvarande, skulle möjliggöra att byggnaderna kan användas på flera olika sätt av andra huvudmän än kommunen.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att bekräfta befintliga användningar samt skapa en större flexibilitet genom ytterligare användning samt för eventuell nybyggnation.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Nordingråvallen i östra delen av kommunen och omfattar tre fastigheter; Nordingrå Prästbord 1:21 som ägs av Kramfast AB, Nordingrå Prästbord 1:136 ägs av Kramfors kommun och Nordingrå Prästbord 1:183 ägs av Z-Arenan AB. Planområdesgränsen har valts att läggas i gräns till fastigheterna. Planområdet omfattas av en förskolebyggnad och en handelsbyggnad. Detaljplanen avgränsas i söder av Vallenvägen, i väster av Klockarvägen, i norr av flerbostadshus och resterande del av Brandellvägen, samt i öster av parkering och torgytan framför ICA-Nordingrå. Planområdet omfattar cirka 0.82 hektar.



Karta 1: Översiktskarta. Röd prick pekar ut var planområdet ligger i kommunen.



Karta 2: Röd linje redovisar den ungefärliga planområdesgränsen.

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet ligger inom detaljplanerat område för de centrala delarna av Nordingråvallen och möjliggör ett tillskott av centralt belägen verksamhetsyta och bostäder i ett område som idag innefattar

förskola och handel. Närliggande hållplats för kollektivtrafik innebär goda möjligheter att nyttja hållbara färdvägar för att nå planområdet. Befintlig byggnad i planområdets östra del, den tidigare järn- och färghandeln, avses få tillägg av användningarna centrum, bostäder, handel och kontor. Byggnaden i väster, den nerlagda förskolan, avses byta användning till bostäder, centrum och kontor. För att säkerställa torget som framtida centrum är det viktigt att bebyggelsen närmast gatan utformas med hänsyn till verksamhetens behov utan att upplevas som en baksida.

Till följd av planområdets läge intill Vallenvägen, genomfördes en riskbedömning gällande transport av farligt gods och en bullermätning. Utredningarna påvisade att planen behöver säkerställa skyddsavstånd mellan vägen och byggnaderna samt införliva samtliga konsekvensreducerande åtgärder för planområdet. Likaså har hänsyn till kulturmiljön, betecknat som kyrkomiljö och sockencentrum, tagits vid planering av planområdet. Kyrkan är ett dominerande inslag i landskapsbilden för Nordingråvallen, vilket ska bevaras, framhävas och anpassas efter.

Ett genomförande av detaljplanen medför att strandskyddet ska upphävas enligt miljöbalken, med *särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken*, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen och genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Allmän platsmark

Detaljplanen reglerar markanvändningen gata [GATA] för Brandellvägen och Klockarvägen.

Kvartersmark

Gällande detaljplaner reglerar förskola [S₁] och handel [H]. Aktuell detaljplan anpassas till gällande lagstiftning och möjliggör utveckling av planområdet genom att reglera markanvändningen till bostäder [B], centrum [C], tekniska anläggningar [E], kontor [K] och handel [H]. Ytterligare regleringar i detaljplanen syftar till att säkerställa en god säkerhet och utformning.

Vattenområde

Detaljplanen berör inte eller kommer inte planlägga något vattenområde.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning

PLANERINGSUNDERLAG

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2023-07-03)
- Grundkarta (2023-07-04)
- Fastighetsföreteckning
- Arkeologisk utredning (2023-08-17)
- Riskbedömning (2023-07-13)

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:

- Landskapsbild – se sidan 29-30. Restriktioner gäller bara vid nybyggnation.
- Kulturmiljö – se sidan 35-36. Restriktioner gäller bara vid nybyggnation.
- Hälsa och säkerhet – se sidan 42-45.

SAMRÅDSKRETS

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



Karta 3: Karta över samrådsrets. Samrådsretsen är markerat i rött på karta.

1 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Föreslagen detaljplan syftar till att bekräfta och ändra användningsbestämmelser för planområdet samt möjliggöra för tänkbar nybyggnation i ett centralt läge där ett medvetet förhållningssätt till omgivande bebyggelse och riksintressena naturvård och friluftsliv ska föras.

För allmän platsmark reglerar planen gatumark [**GATA**]. För kvartersmark reglerar planen bostäder [**B**], centrum [**C**], tekniska anläggningar [**E**], handel [**H**] och kontor [**K**].

1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

För allmän plats reglerar planen gatumark [**GATA**].

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. Bestämmelsen reglerar befintliga gator i planområdet. Motiveras av att bekräfta befintlig användning inom planområdet samt att bortskaffa planstridigheten vilket gäller den del av Klockarvägen som är dragen bakom f.d. förskolan. Klockarvägen används som gata men är inte planlagd som det i gällande detaljplaner för planområdet.

1.1.1 Huvudmannaskap

Det är enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Detta innebär att en fastighetsägare eller att fastighetsägarna gemensamt ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen. Allmänheten kommer fortfarande ha tillträde till de allmänna platserna.

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 de befintliga vägarna och det styrs med bestämmelsen [**a₁**] *huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*. Motiveras av att det enskilda huvudmannaskapet tillhandahåller gatorna [**GATA**] inom planområdet, eftersom de klassificeras som enskild väg. Skälet till att ett enskilt huvudmannaskap planeras, är för att få en enhetlig förvaltning av platsmarken inom Norringråvallen eftersom området sedan tidigare innefattar enskilt huvudmannaskap. En

gemensamhetsanläggning, i form av *Nordingrå Prästbord GA:1* är redan inrättad i Nordingråvallen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna.

Upphävande av strandskydd

Intilliggande vattendrag har ett strandskydd på 100 meter. Bestämmelsen [a₃] har placerats för de områden som ligger inom strandskyddat område. Motiveras av att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Exempel för detta är att det finns bebyggelse och vägar inom planområdet.

1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

För kvartersmark reglerar planen bostäder [B], centrum [C], tekniska anläggningar [E], handel [H] och kontor [K].

Användningen bostäder [B] regleras i områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen är utplacerad för Nordingrå Prästbord 1:21 och 1:183. Motiveras av att bestämmelsen [B] är förenlig med syftet att utvidga användningsmöjligheten för de befintliga byggnaderna.

Användningen centrum [C] avser områden med kombinationer av olika verksamheter som service, handel, kontor, samlingslokaler, tillfällig vistelse och andra jämförbara verksamheter vilka behöver lokaliseras centralt eller vara lättillgängliga. I användningen ingår även komplement till centrumverksamheten, så som parkering, lastområden och utrymmen som behövs för anställda. Användningen är utplacerad för Nordingrå Prästbord 1:21 och 1:183. Motiveras av att bestämmelsen [C] är förenlig med syftet att utvidga användningsmöjligheten för de befintliga byggnaderna.

Användningen tekniska anläggningar [E] avser områden för tekniska ändamål, både offentliga och privata typer av anläggningar. För användningen ingår även komplement till den tekniska anläggningen. Användningen är utplacerad för Nordingrå Prästbord 1:183. Motiveras av att bestämmelsen [E] bekräftar befintlig användning.

Användningen handel [H] avser områden för köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Exempelvis frisör, resebyrå, bank, skomakeri, varuhus. I

användningen ingår även komplement till handelsverksamheten, så som yta för tillhörande kontor, personalutrymme och lager för verksamheten samt parkering och kundvagnsgarage. För gallerior och stormarknader kan också restauranger och caféer ingå. Användningen är utplacerad för Nordingrå Prästbord 1:183. Motiveras av att bestämmelsen [H] är förenlig med syftet att utvidga användningsmöjligheten för de befintliga byggnaderna. Likaså bekräftar bestämmelsen den befintliga användningen för Nordingrå Prästbord 1:183.

Användningen kontor [K] avser områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. I användningen ingår även komplement till kontorsverksamheten, så som konferenslokaler och personalutrymmen. Användningen är utplacerad för Nordingrå Prästbord 1:21 och 1:183. Motiveras av att bestämmelsen [K] är förenlig med syftet att utvidga användningsmöjligheten för de befintliga byggnaderna.

1.2.1 Egenskapsbestämmelser

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

Upphävande av strandskydd

Intilliggande vattendrag har ett strandskydd på 100 meter. Bestämmelsen [a₂] har placerats för de områden som ligger inom strandskyddat område. Motiveras av att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Exempel för detta är att det finns bebyggelse och vägar inom planområdet.

Utnyttjandegrad

För att säkerställa en begränsad exploatering av Nordingrå Prästbord 1:21 har egenskapsbestämmelsen [e₁] angivits. Bestämmelsen säger att *största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet*. Befintlig byggnadsarea motsvarar ungefär 10 % av fastighetsarean. Motiveras av att befintlig bebyggelse upptar redan en stor del av Nordingrå Prästbord 1:21 och ytterligare exploatering bör ske i mindre skala.

För att säkerställa en begränsad exploatering av Nordingrå Prästbord 1:183 har egenskapsbestämmelsen [e₂] angivits. Bestämmelsen säger att *största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet*. Befintlig byggnadsarea motsvarar ungefär 14 % av fastighetsarean. Motiveras av att befintlig bebyggelse upptar en mindre del av Nordingrå Prästbord 1:183 och ytterligare exploatering kan ske i större skala. Likaså kan framtida exploatering bidra till skapandet av en större centrumkänsla samt bilda tydligare mötesplatser.

Höjd på byggnadsverk

För planområdet har byggnadshöjden reglerats med [h₁] *högsta nockhöjd är 15 meter*. Bestämmelsen reglerar höjden vid om- och nybyggnation. Motivet med bestämmelsen [h₁] är att den är förenlig med syftet att skapa en levande tätort samt skapa en mer flexibel detaljplan.

Utformning

För att säkerställa att planområdet är en säker miljö att vistas i har byggnaders utformning reglerats med egenskapsbestämmelsen [f₁] *fasader och fönster ska uppföras brandskyddade*. Motiveras av att det är en konsekvensreducerad åtgärd för att säkerställa säkerheten för transport av farligt gods på Vallenvägen. Bestämmelsen är förenlig med detaljplanens syfte att skapa en hållbar och levande miljö.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Genom markreservat kan områden för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras. Genom planrådets östra samt västra del passerar det befintliga 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. Motiveras av att markreservat för befintliga ledningar ska skyddas.

Skydd mot störningar

För att säkerställa att planområdet är en säker miljö att vistas i har friskluftsintagen för bebyggelsen reglerats med egenskapsbestämmelsen [m₁] *friskluftsintag på byggnader inom planområdet ska placeras på tak och riktas bort från Vallenvägen, i detta*

fall antingen norrut eller västerut. Motiveras av att det är en konsekvensreducerad åtgärd för att säkerställa säkerheten för transport av farligt gods på Vallenvägen. Bestämmelsen är förenlig med detaljplanens syfte att skapa en hållbar och levande miljö.

För att minimera risker vid olyckor och öka människors säkerhet regleras detaljplanen med egenskapsbestämmelsen [**m₂**] *byggnaderna inom planområdet ska minst en av utgångarna mynna bort från Vallenvägen.* Motiveras av att det är en konsekvensreducerad åtgärd för att säkerställa säkerheten för transport av farligt gods på Vallenvägen. Bestämmelsen är förenlig med detaljplanens syfte att skapa en hållbar och levande miljö.

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelsen prickmark reglerar byggnaders placering - *marken får inte förses med byggnad.* Prickmark är markerat på plankartan där mark inte är lämplig för byggnation på grund av anledningar som brandrisk, trafiksäkerhet, minimera påverkan för grannfastigheter och säkerställa att marken går att nyttja för allmännyttiga ändamål. Marken får däremot förses med anläggningar som plank, murar, upplag etc. (se PBF (2011:338) 6 kap. 1-2§§). Motiveras av att byggnaders placering kan regleras vid ny- och ombyggnation. Likaså markeras prickmark längs fastighetsgränserna för att säkerställa avstånd från transportled Vallenvägen för farligt gods.

Bestämmelsen korsmark reglerar begränsning av markens utnyttjande – *marken får endast förses med komplementbyggnad som ej är bostad.* Korsmark är markerat på plankartan där mark inte är lämplig för byggnader där människor vistas varaktigt, utan endast för komplementbyggnader. Motiveras av att byggnaders placering kan regleras vid ny- och ombyggnation. Likaså markeras prickmark längs fastighetsgränserna för att säkerställa avstånd från transportled för farligt gods (Vallenvägen).

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. Exempelvis ska livsmiljön 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 som gamla. Vidare ska värdefulla natur- och kulturmiljöer identifieras och tillvaratas för kommande generationer. Planeringen ska även främja ett hållbart nyttjande av ekosystemets resurser.

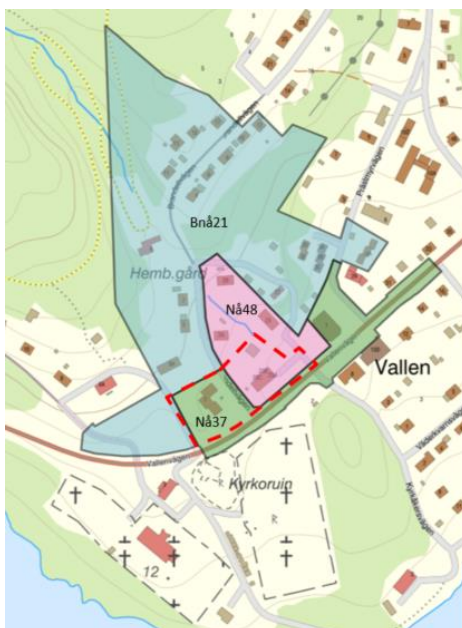
Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

2.1.2 Detaljplaner

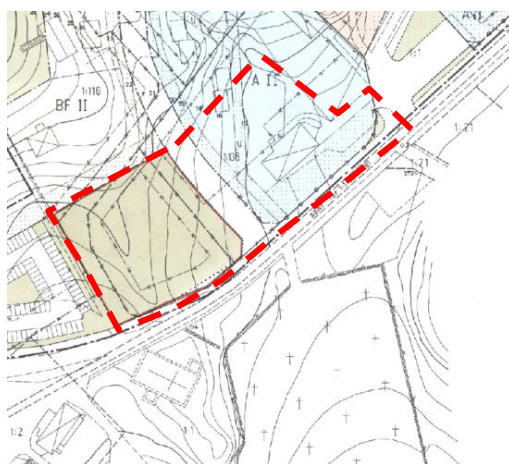
Planområdet berörs av tre detaljplaner, där genomförandetiden har löpt ut för samtliga men de agerar fortfarande som gällande detaljplaner tills det att de upphävs eller ersätts med en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen. De följande planerna är:

- *detaljplan Prästbordet 1:1, 1:116 m.fl. [Bnå21]. Lagakraft 1975-04-09.*
- *detaljplan Nordingrå Prästbord 1:1 m.fl. [Nå37]. Lagakraft 1990-07-17.*
- *detaljplan Nordingrå centrum [Nå48]. Lagakraft 2004-07-15.*

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



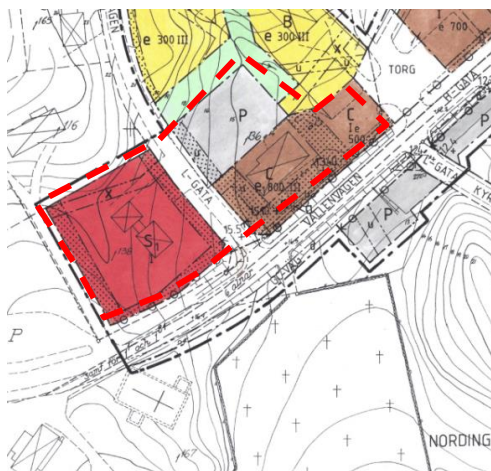
Figur 1: Illustration över gällande detaljplaner. Planområdet markeras ungefärligt med rött.



Karta 4: Utdrag ur gällande plan "Prästbordet 1:1, 1:116 m.fl. 1975". Planområdet markeras ungefärligt med rött.

[Bnå21] Prästbordet 1:1, 1:116 m.fl. (1975).

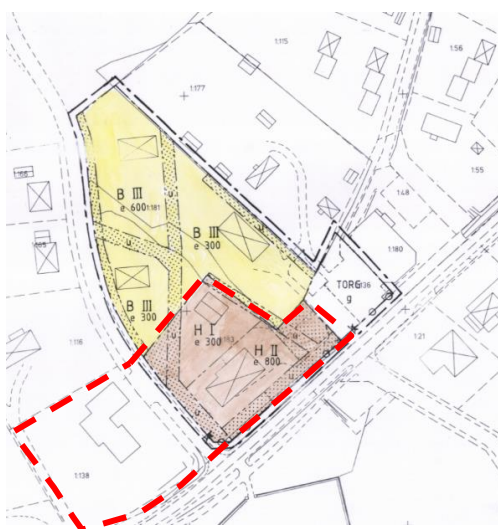
För allmän platsmark reglerar detaljplanen område för vägmark [markerat med **vitt**] och park eller plantering [markerat med **grönt**]. För kvartersmark reglerar planen område för allmänt behov [**A**], bostadsområde för fristående hus [**BF**], bostads- och handelsändamål [**BH**] och samlingslokal [**C**]. Planen reglerar även ett område för kulturresevat [**PK**] vilket betecknas som specialområde. Likaså reglerar detaljplanen mark som icke får bebyggas, mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar [**u**], antalet våningar (en till två) och förslagen husplacering. Planens genomförandetid har löpt ut. Delar av gällande plan kommer att ersättas i samband med ny planläggning.



Karta 5: Utdrag ur gällande plan "Nordingrå Prästbord 1:1 m.fl. 1990". Planområdet markeras ungefärligt med rött.

[Nå37] Nordingrå Prästbord 1:1 m.fl. (1990).

För allmän platsmark reglerar detaljplanen område för gata som ingår i huvudnätet [**H-GATA**] och gata som ingår i lokalnätet [**L-GATA**] samt gång- och cykelväg [**GC-VÄG**]. Likaså regleras naturområde [**NATUR**] och torg [**TORG**]. För kvartersmark reglerar planen område för bostäder [**B**], centrum [**C**], förskola [**S₁**] och parkering [**P**]. Detaljplanen reglerar även mark som ej får bebyggas, som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar [**u**] och mark som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Bestämmelser kring högsta antalet våningar (varierande mellan en och tre våningar) och nyttjandegrad redovisas också. Planens genomförandetid har löpt ut. Delar av gällande plan kommer att ersättas i samband med ny planläggning.



Karta 6: Utdrag ur gällande plan "Nordingrå centrum, 2004". Planområdet markeras ungefärligt med rött.

[Nå48] Nordingrå centrum (2004)

För allmän plats reglerar detaljplanen torg [TORG]. För kvartersmark reglerar planen område för bostäder [B] och handel [H]. Detaljplanen reglerar även mark som ej får bebyggas och mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar [u] samt högsta antalet våningar (varierande mellan en till tre våningar) och nyttjandegraden. Planens genomförandetid har löpt ut. 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.

8 december 2022 ansökte exploatör om planbesked för åtgärd. Den 2 januari 2023 beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Nordingrå Prästbord-Vallen.

2.1.4 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta Nordingrå Prästbord 1:136 m.fl. daterad 2023-07-04 och fastighetsförteckning Nordingrå Prästbord 1:21 m.fl. daterad 2023-12-13. Dessa två dokument är lagrade i diariesystemet.

2.2 KOMMUNALA DOKUMENT

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 Kramfors kommuns bostadsförsörjningsprogram 2021-2024 (2021)

Kommunfullmäktige i Kramfors kommun antog 8 februari 2021 ett nytt bostadsförsörjningsprogram. Programmet syftar till att samordna och vägleda kommunens arbete i frågor rörande bostäder och byggande. Efterföljande översiktsplanering, detaljplanering och lovgivning ska ske i enlighet med programmet.

I programmet identifieras vilka behov det finns gällande bostäder för olika samhällsgrupper i kommunen. Kvantitativt finns det inget bostadsbyggnadsbehov i kommunen, men trots detta förs bedömningen att nya bostäder bör tillkomma i framtiden. Det som efterfrågas är nya boendeformer som

kan komplettera det befintliga bostadsbeståndet. Ett antal ställningstaganden har tagits fram som vägledning vid planering och lovgivande. De ställningstaganden som är relevanta för planförslaget kan sammanfattas med att nybyggnation av bostäder ska ske i Kramfors stad eller tätorterna genom förtätning med flerbostadshus i områden med närhet till serviceutbud, kommunikation och gång- och cykelvägar. Planförslaget bedöms förenligt med bostadsförsörjningsprogrammet.

2.2.3 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 planen presenteras Nordingråvallen som ett av de största sockencentrum med kyrkomiljö och anor från medeltiden. Det finns även gravar från 900-talet i slutet av järnåldern bevarade som vittnar om att liv och bebyggelse fanns innan området blev kristet. Lämningar efter mänsklig aktivitet från stenåldern fram till historisk tid åskådliggör landhöjningsprocessen vilken tydligt kan utläsas i landskapet. Nordingrå socken är också ett gammalt samiskt brukningsområde, där det i början av 1900-talet betade renar i skogarna. Planförslaget bedöms förenligt med kulturmiljöplanen.

2.2.4 Gång- och cykelplan för Kramfors kommun (2017)

Det övergripande målet med gång- och cykelplanen är att möjliggöra att gång och cykel blir ett prioriterat färdssätt i kommunen. Planområdet är centralt beläget i Nordingråvallen, vilket gör att det finns möjlighet att nå planområdet med gång och cykel vid etablering av framtida verksamheter eller bostäder. Planförslaget bedöms förenligt med gång- och cykelplanen, även om ingen ny etablering av gång- och cykelväg planeras.

2.2.5 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. 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.

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! Planförslaget bedöms förenligt med program för ekologisk hållbarhet.

2.2.6 Parkeringsstrategi för Kramfors stad (2022)

Kommunfullmäktige i Kramfors kommun antog 20 januari 2022 parkeringsstrategin som är inriktad på Kramfors tätort. Strategin presenterar en områdesindelning, *zon A* som representerar centrum med närområde och *zon B* representerar de övriga delarna av tätorten. De riktlinjerna för *zon B* kan appliceras för kommunens andra tätorter. Planförslaget bedöms förenligt med parkeringsstrategin.

2.3 REGIONALA DOKUMENT

2.3.1 Regionplan

Region Västernorrland har förnärvarande 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 "År 2030 är Västernorrland den plats som människor väljer för att leva och besöka" och två "År 2030 är Västernorrland platsen där företag och organisationer väljer att växa" är främst förknippade med detaljplanens syfte. Detaljplanen möjliggör för en attraktiv landsbygd där närhet till service, lärande och natur finns. Likaså möjliggör detaljplanen för etablering av nya företag och verksamheter i förmån för Nordingrå 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. Planområdet berörs av riksintresse för naturvård, friluftsliv och obruten kust.

2.4.1 Riksintresse för naturvård

Planområdet ligger inom Höga Kusten som utgör riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken som reglerar ombyggnation och uppförande av byggnader. Det är ur flera synpunkter som Höga kusten är av riksintresse: det rörliga friluftslivet, kulturmiljövården och naturvården. På så sätt är det genom en kombination av olika förutsättningar i kustområdet som skapar dess höga värde. Sammantaget handlar det om de särskilda kultur- och naturvärdena, den ursprungliga karaktären samt en

unik attraktivitet för friluftsliv och turism med anledning av de mycket höga samlade värdena. Planförslagets eventuella påverkan på riksintressen för naturvård bedöms vara ingen eller väldigt liten. Genomförandet av planen innebär exploatering inom ett redan anspråkstaget område.

2.4.2 Riksintresse för friluftsliv

Höga Kusten omfattas även av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och rörligt friluftsliv 4 kap. 1-3 § §. Detta friluftslivsområde berör också Örnsköldsviks kommun. Området är därefter avgränsat i sex delområden, där planområdet omfattas inom Vågsfjärden. Höga Kustenleden är också riksintresse för friluftslivet. Leden sträcker sig mellan Hornöberget vid Ångermanälvens mynning och Varvsberget i Örnsköldsvik, en sträcka på ungefär 13 mil indelad i 13 etapper. En av etapperna, etapp 4 Lappudden – Ullånger, går ungefär 1 km från Nordingråvallen längs Körningsberget. Planförslagets eventuella påverkan på riksintressen för friluftsliv bedöms vara ingen eller väldigt liten. Genomförandet av planen innebär exploatering inom ett redan anspråkstaget område.

2.4.3 Riksintresse för obruten kust

Höga Kusten är riksintresse för obruten kust enligt 4 kap. 3 § miljöbalken. Dessa områden får inte ut sättas för exploatering som påtagligt kan skada värdena. Hela planområdet innefattas inom riksintresset. Planförslagets eventuella påverkan på riksintressen för friluftsliv bedöms vara ingen eller väldigt liten. Genomförandet av planen innebär exploatering inom ett redan anspråkstaget område.

2.4.4 Område med internationell status

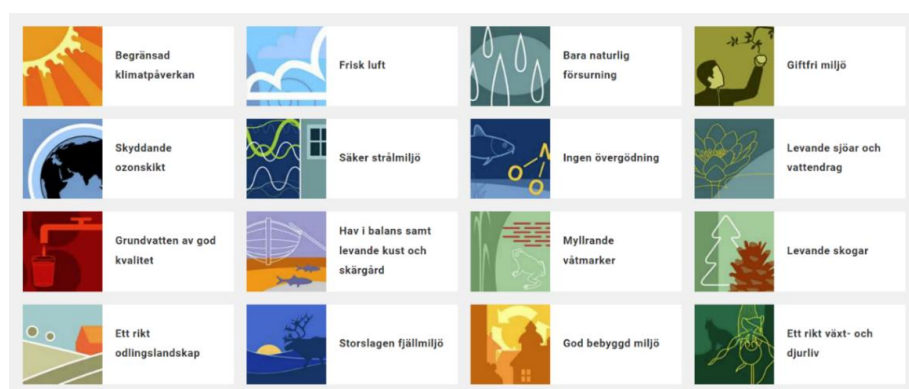
- Höga Kusten fick världsarvsstatus år 2000. Världsarvet utvidgades år 2006 med Kvarkens skärgård i Finland. Världsarvet bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av planen, utan det bör istället ge ett ökat användande av platserna samt ökad folkhälsa på grund av närheten till rekreation.

2.5 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet berör särskilda markanvändningsintresset gällande kulturmiljö; Nordingrå kyrkomiljö och sockencentrum. I övrigt berörs inte mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken.

2.6 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 2: Sveriges 16 miljömål

2.6.1 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.

Konsekvens

Genom att detaljplanen möjliggör för fler användningar än tidigare bidrar det till tätortens utveckling och ökade attraktivitet, vilket i sin tur gör att kommunen kommer närmare målet att bli *en hållbar*

landsbygdskommun. Likaså bidrar blandningen av användningar till att Nordingråvallen kan erbjuda mer service och centrumkänsla, på så sätt blir tätorten en attraktivare besöksdestination.

Detaljplanen innefattar ingen reglering gällande natur eller park, utan befintlig grönska bör bevaras i största möjliga mån vid om- och nybyggnation. Planen bedöms inte påverka kringliggande naturmiljöer eller den biologiska mångfalden. Tillgången och bevarandet av dem bidrar till människors och ekosystemets välbefinnande samt till att bibehålla ekosystemtjänsternas, för samhället, essentiella funktioner. Däremot kan den biologiska mångfalden öka om mer flora och fauna planteras inom fastigheterna.

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.

Konsekvens

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till att fler hållbara resor utförs, eftersom inga fler ytor för gång, cykel eller kollektivtrafik planeras. Däremot försvårar inte planen tillgången eller förutsättningarna för transportmedlen, den befintliga gång- och cykelvägen består samt busshållplatsen.

Detaljplanen möjliggör för träbyggnation, eller rättare sagt rekommenderar att om- och nybyggnation sker med likande utformning och materialval som omkringliggande bebyggelse. Det vill säga, träfasader och sadeltak. Likaså ska byggandet följa och använda EU:s verktyg Level(s), som visar byggnaders hållbarhetsprestanda utifrån de tre hållbarhetsaspekterna – ekologiska, ekonomiska och sociala¹. Byggbranschen står för cirka 40 procent av alla koldioxidutsläpp i världen. Ett trähus kan binda koldioxid i över hundra år och om hälften av Sveriges flerbostadshus, publika och privata lokaler 2025 byggs i trä istället för i andra material kan klimatpåverkan i byggskedet minskas med cirka 40 procent varje år – vilket motsvarar ungefär 1 miljon ton koldioxid per år.² Forskning från Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU, visar att en CMP (Certifierad Målad Panel) målad träfasad släpper ut 30 procent

¹ Hållbart byggande och förvaltning – Boverket

² Träarkitektur och träbyggande – Svenskt Trä

mindre växthusgaser från vagga till grind³ jämfört med en målad putsad fasad⁴. På så vis kan koldioxidutsläppen minimeras om ny- och ombyggnation i Nordingråvallen (generellt hela kommunen) byggs i trä och har en målad, CMP, träfasad.

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. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till ökade utsläpp av gifter, kemikalier, plaster eller tungmetaller.

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.

Konsekvens

Genom att planen föreslår en blandning av användningsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen kan ett cirkulärt näringsliv etableras med en flexibel framtid. Gällande ett hållbart byggande, läs ovanstående underrubrik *Fossilfria och klimatsmarta Kramfors*.

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!

Konsekvens

Delaktighet är en förutsättning för ett hållbart samhälle. Även om, enligt plan- och bygglagen alla berörda parter ska vara med under samrådet och granskning för att kunna delge sina synpunkter, är deras delaktighet även förknippat till hela Kramfors kommuns strävan mot en samhällsförändring.

³ Vagga till grind (eller vagga till grav) avser produktens livscykel, från utvinning av råmaterialet (vagga) fram till tillverkningens slutprodukt (grind). I detta fall från varans utvinning till dess att fasaden är på plats.

⁴ Livscykelanalys av fasadmaterial visar klimatfördelar för industriellt målat trä – Svenskt Trä

2.7 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 lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljötillståndet, man 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).

2.7.1 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 luftkvalitetsförordningen (2010:477). Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljö balken ska iakttas vid planläggning.

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljö problem i form av "växt-huseffekten", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Den tillkommande trafiken i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

2.7.2 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 bedöms inte påverka det närliggande vattenskyddsområdet, Nordingråvallen, som ligger nordöst om det planerade området. Vattenskyddsområden regleras enligt 7 kap. miljö balken. Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområdet 37/38 mellan Nätraån och Ångermanälven. Likaså ligger planområdet inom ett delavrinningsområde som mynnar ut i Vågsfjärden.⁵

⁵ SMHI - Vattenwebb

Vågsfjärden har en area på 3 km² och enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) uppnår fjärden en måttlig ekologisk status. Vågsfjärden uppnår inte god kemisk (vilket ingen av Sveriges vattenförekomster gör) status på grund av förekomsten av bland annat kvicksilver och bromerade difenyletrar. Huvudsakliga påverkanskällor för fjärden är atmosfärisk deposition och förändring av morfologiskt tillstånd för jordbruk.⁶ I anslutning till Nordingrå Prästbord 1:183 finns det ett mindre vattendrag som inte regleras av VISS bedömningssystem. Bäckens leds på flera ställen via kulvert varför den bedöms ha ringa naturvärden. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom den föreslagna verksamheterna inte förändra föroreningsinnehållet i dagvattnet.

2.8 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 §.

Nästan hela planområdet ligger inom bäckens strandskyddsområde. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom den markerade delen av kvartersmarken. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syfte, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft. *Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Utifrån ovanstående, avses strandskyddet upphävas inom område markerat med [a₂] och [a₃] i plankartan i samband med att detaljplanen får laga kraft.

⁶ VISS - Vågsfjärden



Karta 7: Strandskyddsområdet för vattendraget. Planområdet markeras ungefärligt i vitt.

2.9 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, enligt 6 kap § 6 miljöbalken, genomfördes 2023-07-03. Genomförandet av detaljplanen och dess påverkan på miljön bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och föranleder därför inte krav på en särskild miljöbedömning för planen. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas under samrådet.

Länsstyrelsen har tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

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 de centrala delarna av Nordingråvallen och kringliggande bebyggelse är från olika årsperioder – främst mitten 1800-tal och 1940/50-tal. Vallen har stort kulturhistoriskt värde med kyrkomiljön och sockencentrumstrukturen, vilket ska bevaras och tas hänsyn till vid exploatering i området. Tidigare var marken inom planområdet bebyggt med enstaka (ekonomi)byggnad, men vid genomförandet av detaljplan *Bnå21 Prästbordet 1:1, 1:16 m.fl.* från 1975 började exploateringen mot dagens utformning. Planområdet omfattar Nordingrå Prästbord 1:21 som inrymmer en förskolebyggnad och Nordingrå Prästbord 1:83 som inrymmer en handelsbyggnad. Förskolan lades ner inför höstterminen 2022, i samband med att "lilla" och "stora" förskolan i Nordingrå slogs samman och flyttades till Nordingråskolans lokaler. Nordingrå Järn- och färghandeln, som tidigare uppehöll sig i handelsbyggnaden, har omlokaliserat sin verksamhet till annan plats för att möjliggöra expansion. Därför står den befintliga byggnaden tom. Den befintliga bebyggelsen upptar ungefär 10% av planområdet.



Bild 1. Den nedlagda förskolan. Bild 2: Den tidigare järn- och färghandeln.

3.1.1 Vattenområde

Detaljplanen berör inte eller kommer inte planlägga något vattenområde. Planområdet ligger som närmast ungefär 230 meter från Vågfjärden.

Förändring och konsekvenser

Befintliga gator och närliggande väg 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 reglerar markanvändningen gata [GATA] för Brandellvägen och Klockarevägen. Aktuell detaljplan anpassas till gällande föreskrifter och möjliggör utveckling av planområdet genom att reglera markanvändningen till bostäder [B], centrum [C], tekniska anläggningar [E], handel [H] och kontor [K]. Syftet är att skapa en större flexibilitet genom flertalet funktioner för framtida utveckling. En samlad lokalisering av olika användningar i ett centralt läge är positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv. Ytterligare regleringar i detaljplanen syftar till att säkerställa en utformning som harmoniserar med omgivande bebyggelse. För att säkerställa torget som framtida centrumpunkt är det viktigt att bebyggelsen närmast gatan utformas med hänsyn till verksamhetens behov utan att upplevas som en baksida.

Högsta nockhöjd regleras till 15 meter för att vid tänkbar nybyggnation möjliggöra för byggnader med fler våningar än befintliga byggnader i omgivningen. Detaljplanen reglerar en högre utnyttjandegrad än gällande detaljplaner, för att möjliggöra ny- och ombyggnation för fastigheterna. Genom bestämmelsen [e] kan en kontrollerad exploatering säkerställas, där den största byggnadsarea är 25 % respektive 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. För Nordingrå Prästbord 1:183 föreslås en högre utnyttjandegrad eftersom en framtida exploatering kan bidra till skapandet av en större centrums känsla och bilda tydligare mötesplatser. För att säkerställa människors hälsa och säkerhet kring transport av farligt god har en riskbedömning genomförts. Den redogör flertalet konsekvensreducerade åtgärder gällande ett skydds-/riskavstånd om minst 15 meter, att fasader och fönster ska uppföras brandskyddade. Likaså ska friskluftsintag för byggnader inom planområdet placeras på tak och riktas bort från Vallenvägen, i detta fall antingen norrut eller västerut [m₁] samt ska minst en av utgångarna mynna bort från Vallenvägen [m₂].

3.2 LANDSKAPSBILD

Tätortens karaktär är en kyrkby/sockencentrum med blandad bebyggelse i flera årsringar, präglad av kyrkans historiska och kulturella vingslag. Kyrkan är dominerande i landskapet. Utformningen med sadeltak och träfasader är ett genomgående inslag i Nordingråvallen och är en del av tätortens landskaps siluett. Likaså är byggnadshöjden reserverad för främst två våningar, vilket skapar mindre dimensioner i det offentliga rummet. Byggnaderna i Vallan är utplacerade relativt sporadiskt, med mellanrum mellan husen.

Förändring och konsekvenser

Detaljplanen planerar för fler användningar för fastigheterna för att skapa en framtida flexibilitet. Detta möjliggör i sin tur till ny- och ombyggnation för planområdet. En möjlig ny byggnad kommer bidra till en förändrad landskapssiluett, eftersom en eller flera byggnader etableras. Kompositionen av byggnader bedöms gå i linje med centrumutveckling för Nordingråvallen. För att förändringen i landskapsbilden inte ska bli markant rekommenderas det att ny- och ombyggnation ska utformas med liknande utformning som finns i omgivningen. Tätortens karakteristiska utformning med sadeltak och träfasader är ett genomgående inslag i Nordingråvallen, vilket bör efterföljas. Etableras ingen om- eller nybyggnation förblir landskapssiluetten oförändrad.

Kyrkomiljön med innefattande byggnader är typiska för sockencentrum och ska bevaras i sin helhet. Vid tillägg i miljön bör inte sambandet mellan dessa byggnader brytas. Nya tillägg bör därmed göras i utkanten av miljön i traditionella volymer och materialval. Genomförandet av planen bedöms inte påverka kyrkan och dess kyrkomiljö, vilket medför att den historiska och kulturella landskapsbilden bevaras. Kyrkan kommer fortsätta att vara dominerande i landskapet.

3.3 GRÖNSTRUKTUR OCH REKREATION

Grönytorna inom planområdet består mestadels av klippt gräsyta, vilka bedöms ha låga naturvärden. Det finns även lövträd och lövbeklädda buskar på respektive fastighet. Öster om planområdet i anslutning till kyrkogården ligger ett område med skog som sträcker sig ner till vattnet, Vågsfjärden. Likaså har Nordingrå Sportklubb motionsspår och utegym i skogsmiljö, norr om planområdet. Kringliggande enbostads- och flerbostadshusen innefattar stora tomter med trädgård och få hårdgjorda ytor, vilket bidrar till att Nordingråvallen upplevs innefatta högre grönytefaktorer. Även om låga naturvärden är negativt för mångfalden, har grönytorna ett värde för dagvattenhanteringen. Däremot har inte all grönska något högt naturvärde, eftersom mesta delen av grönytorna består av klippta gräsytor.

Ett vanligt inslag i Nordingråvallen är de så kallade "Broccoli"-träden, vilka är pilträd och klassificeras som Klotpil 'Bullata'. Dessa träd upplevs även vanliga i kommunens andra landsbygdstätorter.

Förändring och konsekvenser

De befintliga träden och grönytor som finns inom planområdet bör bevaras i största möjliga mån. Däremot kan omfattningen av grönstruktur minska i och med att planen möjliggöra för om- och/eller nybyggnation på plats med befintlig bebyggelse. Vid ett sådant skede bör grönstrukturen påverkas så

lite som möjligt, när de befintliga byggnaderna rivs och ny byggnad upprättas. Sker större förändringar, exempelvis borttag av grönska, bör det ersättas på andra ställen inom planområdet för att kunna bibehålla den biologiska mångfalden. De naturliga grönområdena, i form av skogsområden, som finns utanför planområdet bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplan.

3.4 GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR



Karta 8: Jordartskarta med skala 1:1 250. Gult: lera och silt, ljusblått: morän, rött: berg, brunprickigt: postglacial sand-grus. Planområdet markeras ungefärligt med vitt.

En geoteknisk undersökning gjordes 1990 av Tyréns för planerad bebyggelse i Nordingrå centrum, där dagens planområde inkluderas. Undersökningen visar att markens naturliga jordgrund, i västra delen, utgörs av 1-4 meter tjockt delvis löst lager lera och silt som vilar på fast morän. Djupet till berg är större än 3 meter. I östra delen redogörs ett 1-2 meter tjockt fastare ytlager av fyllning och torrskorpelera, vilande på ett 2-5 meter tjockt lager av siltig lera. Därefter vilar leran på fast lagrad friktionsjord. Djupet till berg eller block är varierande mellan 6 och 10 meter. Ingen ny geoteknisk undersökning har gjort sedan dess.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet redan är anspråkstagat bedöms det inte finnas några regleringar för framtida om- eller nybyggnation gällande geotekniska förutsättningar. Inför varje ny byggnad behöver en noggrann bedömning göras utifrån den konstruktion som planeras.

3.5 TOPOGRAFI



Karta 9: Ortofoto över planområdet. Planområdet markeras ungefärligt med vitt och höjdkurvorna, förhållningssätt 1 meter, markeras med rosa.

Som ovanstående bild redovisar, är delar av planområdet relativt plant medan andra delar innefattar större höjdskillnader. Exempelvis är terrängen bakom förskolan betydligt högre än marken framför. Likaså ligger handelsbyggnaden i sluttning och är därmed utformad som en suterrängbyggnad.

Förändringar och konsekvenser

Topografin för planområdet kan förändras om ny- och ombyggnader tillkommer för fastigheterna. Troligtvis kommer marken att planas ut för att få en bra tillgänglighetsanpassning. Annars förblir de topografiska förhållandena de samma.

3.6 FÖRORENAD MARK

Det finns en upplysningsskyldighet vid upptäckt av föroreningar. Skyldigheten gäller för fastighetsägare, verksamhetsutövare eller exploatörer 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 eller i dess direkta närhet. Planförslaget planerar inte för någon verksamhet som kan bidra till förorenad mark.

3.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Den geotekniska undersökningen från 1990 av Tyréns redovisar även att grundvattenytans nivåer för planområdet varierar mellan +10,7 och +9,3. Inga nya mätningar har gjorts sedan dess. Vattenskyddsområden regleras enligt 7 kap. miljöbalken. Det närmaste vattenskyddsområdet ligger cirka 260 meter nordöst från planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka grundvattenförekomsten eller vattenskyddsområdet, Nordingråvallen.

3.8 FYSISK MILJÖ



Karta 10: Redovisar omgivande användningar. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

3.8.1 Planområdet

Förskolebyggnaden är i markplan och har gul stående träfasad med vita knutar, större fönsterpartier i vitt och orangefärgat sadeltak. Byggnaden är utformad som tre kopplade huskroppar, där varje

huskropp har sitt eget sadeltak. Tomten innefattar en stor grönyta i form av gräsmatta och flertalet buskar och träd. Tillhörande parkeringsplatser finns i anslutning till fastighetens östra sida utmed Brandellvägen.

Handelsbyggnaden är uppförd i suterräng med två våningar, där bottenvåningen är i putsad betong och övervåningen har bruntonad tegelfasad med svart platt tak. Det finns ett garage på fastighetens norra del, med ljusgul stående träfasad och svart sadeltak. En relativ stor del av fastigheten är asfalterad yta, med flertalet parkeringsplatser. Parkeringsplatserna nyttjas bland annat av Nordingrå-besökare eller ICAs kunder. Parkeringsytan sammanfaller med in- och utfarten från Vallenvägen samt de utmarkerade parkeringsplatserna i anslutning till torget. Kvarstående yta är gräsmatta med enstaka träd.

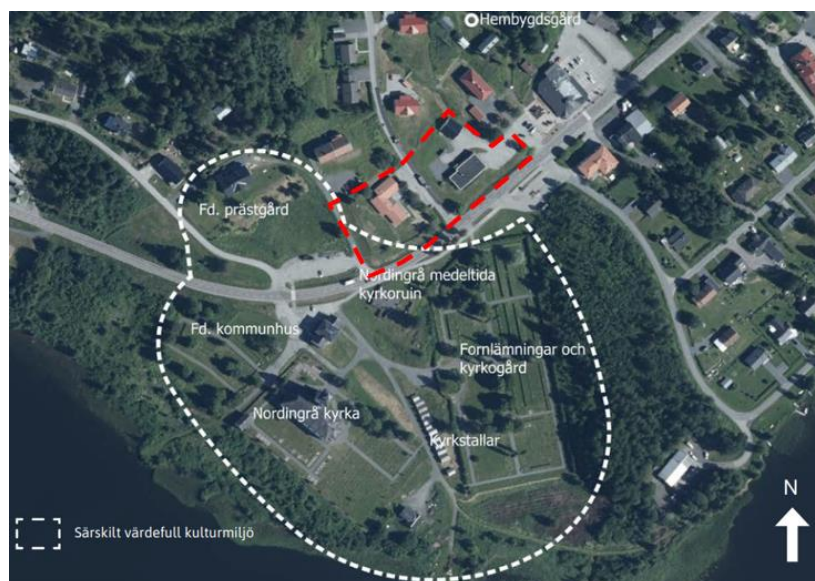
3.8.2 Offentliga platser

Inom planområdet finns inga officiella offentliga platser, men i närmaste omgivningen finns ett torg med en mindre lekplatsställning, rekreationsområde i form av Nordingrås Hembygdsförening och skogsmark med eljusspår. Likaså finns kyrkan med dess tillhörande miljö och Klubbstuga (utefter Brandellvägen) i omgivningen. En längre bit bort finns även *Kusthallen* som erbjuder flertalet aktiviteter, exempelvis ishall, bowling och gym.

Torget kan liknas som en buffert mellan ICA Nordingrå och parkeringsytan, vilket ligger i direkt anslutning till planområdets östra sida. Torget är i mindre skala och relativt kalt, med föga "inredning" på platsen, förutom lekplatsställningen. Det upplevs som att torgytan inte har så stort nyttjande som torg. Som mötesplats kan torget anses undermåligt, men det finns en informations/annonstavla placerad centralt på torgytan vilken verkar vara flitigt använd. Vilket tyder på att det är många människor i rörelse på platsen, oavsett om det är för att gena till och från mataffären och parkeringen eller besöka Röda Korsets secondhand eller hembygdsgården, så möts och informeras människor.

På grund av att Vallenvägen är "centrumgatan" för Nordingråvallen är flertalet av entréerna placerade mot vägen, som vid exempelvis caféet, pizzerian och ICA. De byggnader där det tidigare fanns verksamheter, har byggts om. Till exempel är f.d. posten nu en lägenhet, f.d. prästgården har blivit privatbostad och f.d. Nordingrå kommunhus har blivit församlingshem och folketshus. Nordingrå hembygdsförening, bildad 1936, är belägen ungefär 50 meter från planområdet innefattar flertalet kulturmiljöhistoriskt bevarade byggnader och anordnar utställningar, föreläsningar, evenemang och nationaldags- samt midsommarfirande.

3.9 KULTURMILJÖ



Karta 11: Redovisar Nordingrås kyrkomiljö och sockencentrum (Källa: Kulturmiljöplan). Planområdet markeras ungefärligt med rött.

I anslutning och fortsatt sydväst om planområdet finns Nordingrås kyrkomiljö och sockencentrum, vilka är beskrivna i den gällande kulturmiljöplanen för Kramfors kommun som antogs 2023. Kyrkomiljön är belägen i slutningen ner mot Vågsfjärden, där kyrkan från år 1852 är ritad av Simon Geting d.y. Kyrkomiljön omfattar även kyrkogården, de tolv bevarade fyrknutade kyrkstallarna som står i en tät rad och ruinen efter den medeltida kyrka som revs under 1830-talet i samband med uppförandet av den nuvarande kyrkan. Kring platsen återfinns också gravhögar från järnåldern. Likaledes ligger det f.d. kommunhuset vid vägen mellan kyrkoruinen och den nuvarande kyrkan. Inom kulturmiljöområdet ligger även den f.d. prästgården från år 1896 och ovan torget på en höjd ligger hembygdsgården, där huvudbyggnaden är från 1730-talet. Kyrkoruinen och lämningarna vittnar om platsen kontinuitet som en viktig central plats i bygden.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljöområdet, men hänsyn ska tas till området vid om- och nybyggnation. Kyrkan ska fortsätta vara dominerande i landskapet.

3.9.1 Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Hela fastigheten Nordingrå Prästbord 1:21 (och delar av fastigheterna Nordingrå Prästbord 1:1, 1:2, 1:116 och 1:142) är markerat som fornlämningsområde, definierat som bytomt/gårdstomt. Enligt Riksantikvarieämbetets beskrivning ska

det enligt 1701 års karta på platsen funnits en prästgård med två ekonomibygnader. Likaså i anslutning till gården finns det två gravgrupper med högar som indikerar att tomten kan ha förhistorisk bakgrund. Idag utgörs platsen av f.d. åkermark, landsväg, parkeringsplats och förskoletomt.

Förändringar och konsekvenser

Enligt den arkeologiska utredningen, genomförd 2023-08-17, påträffades inga fynd eller anläggningar inom Nordingrå Prästbord 1:21. Likaledes rekommenderar Västernorrlands museum inga ytterligare åtgärder. Skulle fornlämningar hittas under exploateras av fastigheterna ska arbetet avbrytas och lämningarna ska rapporteras omedelbart.

3.9.2 Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Kyrkan är byggnadsminne och kyrkoruinen är fornminne som båda omfattas av kulturmiljölagen. Ingen av dem bedöms påverkas av planförslaget.

3.9.3 Kyrkligt kulturarv

Kyrkliga kulturminnen har skydd i 4 kapitlet kulturmiljölagen. Kyrkor, kyrkotomter och begravningsplatser som är uppförda för Svenska kyrkan före 1940 får inte ändras på ett väsentligt sätt utan tillstånd från Länsstyrelsen. Det gäller även vissa nyare kyrkor, kyrkotomter och begravningsplatser som är skyddade genom ett särskilt beslut. För byggnader som står på skyddade kyrkotomter eller begravningsplatser krävs tillstånd för ändringar oavsett byggnadens ålder. Kyrkoruinen och lämningarna vittnar om platsen kontinuitet som en viktig central plats i bygden.

Förändringar och konsekvenser

Det kyrkliga kulturarvet ska bevaras och underhållas i sin helhet för att uppvisa kyrkans historiska dominans i landskapet samt agera som ett pedagogiskt exempel på karakteristiskt sockencentrum/kyrkomiljö för Kramfors och Ångermanland. Kyrkomiljön bedöms inte påverkas av planförslaget.

3.10 SERVICE

Planområdet ligger centralt i Nordingråvallen och sålunda ligger samhällsservicen inom gång- och cykelavstånd. ICA ligger i nära anslutning till planområdet, med ett avstånd på cirka 30 meter. Den kommunala grundskolan som delar lokaler med förskola och fritidshem ligger ungefär 265 meter från planområdet. Vallan är ett upptagningsområde för kommunal hemtjänst och den närmaste vårdcentralen är Höga Kustens vårdcentral i Ullånger.

3.11 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 samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Inom planområdet hyr fastighetsägarna ut sina lokaler till intresserade. Idag sker ingen uthyrning och byggnaderna står tomma. De dominerande upplåtelseformerna i Nordingråvallen är hyresrätter och äganderätter, i form av flerbostadshus och villor.

3.11.1 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.

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. Planområdet omfattar en kombination av plan mark och partier med höjdvariationer. Plan mark innebär en lättare tillgänglighetsanpassning, medan vid höjdskillnader behöver anpassningar genomföras.

Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov/anmälan.

Förändringar och konsekvenser

Ett blandat och centralt område, med bostäder och verksamheter, innebär att fler människor rör sig i och kring planområdet under fler tider på dygnet. Känslan av otrygghet kan minska med god utformning och belysning av gaturummen och gång- och cykelvägar. Att inte bara belysa körbarnorna utan även belysa trottoarer samt gång- och cykelvägar väl, skapar en trygg miljö som möjliggör till att människor kan och vill röra sig ute på kvällstid samt under vinterhalvåret. Entréer mot gatan skapar liv och rörelse längst gatorna vilket likaså stärker känslan av trygghet.

I dagsläget omfattar planområdet en övergiven förskola och handelsbyggnad, vilket resulterar i att det är få människor som rör sig kring byggnaderna. Däremot är det stor rörelse vid samt kring torget, ICA och Vallenvägen, som medför att planområdet är "under uppsyn". Det finns nästan alltid människor i rörelse till fot eller med bil kring området. Vid etablering av nya ändamål, bör det bidra till att trygghetskänslan ökar ytterligare och likaså kan Nordingråvallens attraktivitet öka.

3.12 KOMMUNIKATIONER

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill 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.

3.12.1 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelplanen (2016) för Kramfors kommun presenterar flertalet åtgärder och strategier som anses lämpliga för Nordingråvallen är:

- God drift och underhåll för befintlig gång- och cykelväg.
- Utveckla gång- och cykel[nätet] för att öka förutsättningar för att människor ska vilja välja miljövänligt färd sätt.
- Etablera trafiksäkra och trygga skolvägar.
- Komplettera gång- och cykelinfrastrukturen med bänkar, anpassade soptunnor för cyklister, cykelparkeringar, god belysning och orientering.

Gång- och cykelvägsnätet är bristande inom Nordingråvallen samt till och från tätorten. Det finns en begränsad sträcka av gång- och cykelväg mellan målpunkterna skola/förskola/fritids, ICA och kyrkan.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föreslår ingen utbyggnad av gång- och cykelnätet, så den befintliga gång- och cykelvägen består i sin naturliga form. Stråket mellan parkeringen inom Nordingrå Prästbord 1:183, torget och ICA upplevs viktigt och bör i största möjliga mån bevaras i framtida planering.

3.12.2 Kollektivtrafik

Busshållplatsen, *Nordingråvallen*, ligger som närmst ungefär 210 meter från planområdet. Hållplatsen är placerad utmed Vallenvägen i anslutning till skolgården och är avskild från vägen samt innefattar en större asfalterad yta för på- och avstigning samt uppställning vid väntan. En busskur med bänkar och tidtabell finns. Det är sju busslinjer som stannar vid hållplatsen. Turtätheten är relativt god

och det finns möjlighet att ta sig till och från Nordingråvallen både vardag och helg. Planförslaget föreslår ingen förändring gällande kollektivtrafiken.

3.12.3 Fordonstrafik

En del av Brandellvägen innefattas inom planområdet. Brandellvägen har en vägbredd på 5,5 meter och är enskild väg. Vägen innefattar inga utmarkerade körfält eller yta för gång- och cykel. De oskyddade trafikanterna behöver konkurrera om gemensam yta. Likaså innefattar en del av Klockarvägen, bakom f.d. förskolan, inom planområdet. Klockarvägen är 4 meter bred. Vallenvägen är statlig väg och går genom Nordingråvallen med en vägbredd på cirka 6,5 meter.

Förändringar och konsekvenser

Befintliga vägar inom och i anslutning till planområdet planeras inte förändras, utan kommer behållas i sin nuvarande form och sträckning. Planförslaget föreslår ingen utbyggnad av gatu- eller vägnätet. Därmed kommer alla befintliga anslutningar till och från planområdet bestå i sin nuvarande form och inget anläggande av ny eller ändring av en befintlig anslutning till det allmänna vägnätet planeras. Om förändring skulle ske i framtiden krävs tillstånd enligt väglagen § 39 och den sökande måste ansöka om detta via Trafikverkets hemsida.

Genomförandet av detaljplanen kan komma att medföra en mindre trafikökning till och från planområdet. Planen kan ge upphov till nya trafikflöden, såsom mer trafik till och från den f.d. järn- och färghandelsbyggnaden när ny verksamhet etablerar sig. Likaså om byggnaden expanderar med tillbyggnation bidrar det till fler besökande. Ingen betydande förändring eller påverkning för trafiksituationen anses bildas.

3.12.4 Parkering

Parkeringsstrategin (2022) för Kramfors stad redogör att även om kommunen vill öka tillgängligheten och användningen av klimatsmarta färdsätt som gång-, cykel- och kollektivtrafik, kommer motor drivna fordon att förbli förstahandsvalen för många. Därför behöver även parkeringsfrågan vara framstående. Exploateringen av parkeringar bör vara avgörande av behov och efterfrågan. Parkeringsstrategin presenterar olika punkter för att utveckla och anpassa parkeringsytorna för kommunens behov och förutsättningar. De punkter som är angelägna för Nordingråvallen är;

- Samnyttjande av parkeringsytor (exempel är den befintliga parkeringsytan vid f.d. järn- och färghandeln som används av främst ICAs kunder).

- Parkeringsytor behöver vara anpassade till de pågående klimatförändringarna som ökade värmeböljor och skyfall. Detta innebär att större parkeringsytor inte enbart kan utgöras av en asfalterad yta. Därmed är det angeläget att dessa parkeringsytor även inrymmer grönska i form av träd, buskar, regnbäddar eller annan form av vegetation som bidrar till skugga, fördröjning av dagvatten och förhöjda estetiska värden. Vid om- och nybyggnation ska minst 15 % av parkeringsytan utgöras av grönska.
- Vid om- och nybyggnation av parkeringsytor för [kommunala] arbets-, besöks-, och boendeparkering ska laddinfrastruktur etableras. Laddinfrastrukturen ska oavsett placering vara tillgänglighetsanpassad, vilket innebär att parkeringsrutornas storlek, kantsten och höjd på laddare ska beaktas.
- Parkeringsytorna ska vara väl belysta för att öka trygghetsfaktorn och trafiksäkerheten. Belysningen ska inte skapa ljusföroreningar och armaturer med god estetisk utformning som passar in med omgivningen ska väljas

Nedan presenteras tabeller för antalet parkeringsplatser för respektive användning samt rimligt gångavstånd mellan parkeringsplatser och målpunkter.

Användning	Zon B	Kommentar
Flerbostadshus	1,1 bilplatser per lägenhet	Ev. gästparkering ska ingå i normen
Dagligvaruhandel	40+6 per 1000 m ² BTA	Besökare + Anställda
Sällanköpshandel	0,9 per besökare	Utreds vid varje tillfälle

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

Parkeringstyp	Rimligt gångavstånd (faktisk väg)
Funktionsnedsatt	25 meter
Angöring (Ett kortvarigt uppehåll med ett fordon för på- och avlastning)	75 meter
Besöksparkering (butik och verksamhet)	200 meter
Boendeparkering (samt gäster till boende)	300 meter
Arbetsplatsparkering	600 meter

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

I dagsläget finns parkeringsplatser vid den nedlagda förskolan, vilka tidigare har fungerat både som personalparkering och avlämning- och upphämningsparkering. Parkeringarnas vara eller icke vara står den framtida nya ägaren av fastighet Nordingrå Prästbord 1:21 för. Troligtvis kommer parkeringsytan omstruktureras och platserna blir för privat bruk, möjligtvis besöksparkering för verksamhet.

ICA har en parkeringsyta bakom affären som används frekvent, till och med så mycket att det i många lägen inte finns några lediga platser kvar och därför används parkeringen vid torget och f.d. järn- och färghandelns parkering. Det har även uppdagas att under sommarsäsongen kan inte personal parkera på anordnade parkeringsplatser utan behöver parkera utmed Prästmyrvägen och vid EFS gården. Likaså uppkommer det en problematisk situation vid lastzonen till affären när det är flertalet felparkerade bilar. Under sommaren används också EFS parkeringsyta som ställyta samt parkeringsplats för husvagnar och husbilar. Tidigare somrar har tydliga linjer markerats ut på parkeringsytan och Prästmyrvägen för att underlätta trafiksituationen. Detaljplanen planerar inte reglera någon specifik yta för parkering, utan de befintliga (samt framtida) parkeringsytorna får tillhörande fastighetsägare förvalta. Ovanstående punkter är rekommendationer passande för Nordingråvallen.

3.13 HÄLSA OCH SÄKERHET

3.13.1 Risk för översvämning och skyfall

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

3.13.2 Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

3.13.3 Räddningstjänst och brandsäkerhet

Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalen har brandstationer i flertalet av kommunens tätorter. I Nordingrå ligger brandstationen utmed Vågsfjärdsvägen, ca 500 meter ifrån planområdet, och har en anspänningstid på 6 minuter. Närmaste brandpost inom planområdet, finns på Nordingrå Prästbord 1:183. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten. Kommunen ansvarar för förändring, tillsyn, kontroll och underhåll av brandposterna.

Ingen förändring kring brandposten inom planområdet planeras.

3.13.4 Transportled för farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till transportleden väg 848 som är primär väg för farligt gods. En sträcka på cirka 157 meter av vägen berörs av planförslaget, den delen av sträckan tillhör Vallenvägen. Därav har kommunen sammanställt en riskbedömning för planområdet, upprättad den 2023-07-13. Det finns två mindre målpunkter för farligt gods utmed transportleden; drivmedelsstationerna *Bymacken* som är placerad tvärs över Vallenvägen mot planområdet och *Macken* i Mjällom. Det planeras inte någon verksamhet som medför förhöjda risker för olyckor inom planområdet eller dess närhet. *Bymacken* ligger cirka 30 meter från planområdet, vilket är ett längre avstånd än det rekommenderade säkerhetsavståndet på 25 meter. Följaktligen är sannolikheten att planområdet påverkas vid olycka vid drivmedelstationen låg.

Förändringar och konsekvenser

Riskbedömningen redogör att sannolikheten för en trafikolycka på Vallenvägen som skulle orsaka ett utsläpp av farligt gods som påverkar planområdet bedöms som liten. Det för att sträckan bedöms som säker utifrån avstånd, utformning, vägbredd, hastighet och sikt. Befintliga och nya tillägg av markanvändningar anses lämpliga med vissa konsekvensreducerande åtgärder för planområdet.

Utifrån dagens trafik på Vallenvägen ges följande konsekvensreducerande åtgärder som ska uppfyllas vid om- och nybyggnation inom planområdet:

- Ett skydds-/ riskavstånd⁷ om minst 15 meter mellan vägen och byggnader samt platser som ska användas för stadigvarande vistelse ska tillämpas. Det avståndet ska vara bebyggelsefritt.
- Fasader ska uppföras brandskyddade.
- Utrymningsvägar mot vägen ska i så stor utsträckningen som möjligt undvikas, utrymning mot trygg sida ska vara möjlig. Avvägning måste dock göras om det förefaller större risk inom byggnaden och placering av nödutgångar mot vägen anses nödvändig för att säkerställa säkerhetskrav.
- Om fönster anordnas mot vägen ska de vara av brandklassande karaktär.

⁷ Ett riskavstånd är en uppfattning på ett avstånd där riskerna är acceptabla utifrån sannolikhet och konsekvens. På så sätt markerar inte avståndet ett helt säkert område, utan det är endast en bedömning kring att det är tillräckligt långt bort för att riskerna ska vara acceptabla. Den acceptabla nivån är avgörande av riskens karaktär och omfattning samt platsens förutsättningar. Källa: Riskhantering vid transportleder för farligt gods, vägledning, juni 2022 – Länsstyrelsen Gävleborg, Länsstyrelsen Västernorrland

- Friskluftsintag ska placeras bort från vägen. Vid bygglov/startbesked får slutlig bedömning göras om det finns behov av särskild hänsyn när det gäller ventilation.
- I vissa fall kan inslag av grönska agera som skydds- och bullervall.

Om ovanstående åtgärder vidtas bedöms det tillräckligt för att säkerställa att risker till följd av olyckor med farligt gods på Vallenvägen inte utgör något hinder för ett genomförande av detaljplanen.

3.13.5 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. Boverket redogör att riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³ ⁽⁸⁾.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

3.13.6 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.

3.13.6.1 Buller från vägtrafik

Tabell 1: Riktvärden för omgivningsbuller från vägtrafik vid befintlig bostadsbyggnads fasad regleras i bullerförordningen.⁹

	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

⁸ Boverket, Mät radon i ditt hus.

⁹ Naturvårdsverket, Buller från väg- och spårtrafik vid bostäder

För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA
-------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, 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 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

Enligt kommunal kartering är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig. Likaledes bedöms inte ett genomförande av detaljplanen bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas. Fastän inte en bullerutredning ansågs lämplig, har kommunen genomfört bullermätning (2023-09-18) för planområdet. Tabellerna nedan redogör bullervärdena inom- och utomhus vid olika årsdygnstrafik (ÅDT).

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
1000 ÅDT	54 dBA	68 dBA
2000 ÅDT	57 dBA	71 dBA

Tabell 2: Redovisar ekvivalent och maximal uppmätt ljudnivå utomhus vid 1000 respektive 2000 ÅDT.

	Ekvivalent ljudnivå inne i förskolebyggnaden	Maximal ljudnivå inne i förskolebyggnaden
2000 ÅDT	32 dBA	46 dBA

Tabell 3: Redovisar ekvivalent och maximal uppmätt ljudnivå i förskolebyggnaden med 2000 ÅDT.

De befintliga byggnaderna inom planområdet är vardera över 35m². För 1000 ÅDT hamnar den uppmätta ljudnivån under riktvärdet medan för 2000 ÅDT är den maximala ljudnivån högre än riktvärdet. Dock är överskridningen inte nämnvärd och riktvärdet bedöms inte överskridas mer än fem gånger

per timme mellan kl. 6-22. Likaså kan "tysta sidor" med lägre ljudnivå upphittas för andra bostadsrum. De uppmätta ljudnivåerna inne i förskolebyggnaden bedöms som godkända värden och "åtgärdsnivåerna" överskrids inte. Ljudnivåerna bedöms inte öka avsevärt genom genomförandet av detaljplanen. Däremot bör en bullerutredning utföras vid tänkbar framtida exploatering för fastigheterna.

3.13.7 Skyddsrum

Inom planområdet finns det inget skyddsrum, däremot finns ett i skolbyggnaden ungefär 300 meter från planområdet.

3.14 TEKNISK FÖRSÖRJNING

3.14.1 Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I närheten av planområdet finns en grundvattentäkt med god kemisk och kvantitativ status. Täkten bedöms inte påverkas negativt. Eventuella tillkommande byggnader kan anslutas till det kommunala VA-nätet. Vissa ledningar kan behöva flyttas vid exploatering.

3.14.2 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.

Dagvattnet inom planområdet tas omhand med befintlig kommunal dagvattenledning vilken leder från vattendraget ovanför området längs med fastighetsgränsen mellan Nordingrå Prästbord 1:181 och 1:183, sedan ner mot Vallenvägen. Ledningen följer därefter Vallenvägens sträckning.

Förändringar och konsekvenser

En dagvattenutredning har inte tagits fram eftersom det primära syftet med planförslaget är att ändra användning. Däremot kan tänkbar framtida ny bebyggelse medföra fler hårdgjorda ytor och tak jämfört med idag. Vid det tillfället ska en dagvattenutredning genomföras för att undersöka dag-

vattensituationen och tänkbara lösningar och/eller åtgärder. Likaså kan den befintliga dagvattenledningen behöva flyttas för att möjliggöra exploateringen, exempelvis för att skapa en mer centrumlikande utformning. Vid flytt av ledning ska annan plats utredas noga.

3.14.3 Snöhantering

Snöhanteringen inom planområdet sköts av vägföreningen i och med att vägarna är enskilda. Vallenvägen är statlig väg och sköts av trafikverket. Inga förändringar gällande snöhantering planeras.

3.14.4 El, tele och IT-struktur

Skanova har teleledningar genom planområdet, ledningarna är anslutna till befintliga byggnader.

E.ON har elledningar genom stora delar av planområdet, ledningarna är anslutna till befintliga byggnader. Mediateknik har fiberledningar längst Vallenvägen och ledningarna är anslutna till befintliga byggnader utanför planområdet. Likaså har företaget Fiber i Nordingrå fiberledning inom planområdet och ledningen är ansluten till befintlig byggnad för fastighet Nordingrå Prästbord 1:183.

Förändringar och konsekvenser

Ingen förändring föreslås och tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintliga ledningsnät för el, tele och fiber. Hänsyn till befintliga ledningar måste tas under om- och nybyggnation. Vid markarbeten bör företagen (i god tid innan planerade grävningsarbeten) kontaktas för begäran om kabelanvisning. Alla ledningar inom området bör så långt som möjligt 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. Man får inte heller utan ledningsägarens medgivande anordna upplag eller ändra marknivån ovanför markkabeln, eftersom reparation och underhåll kan försvåras.

3.14.5 Avfall

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. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Närmsta återvinningsstation finns vid Kyrkåkersvägen, cirka 390 meter bort från planområdet. På den obemannade återvinningsstationerna ansvarar Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) för insamling av förpackningar såsom kartong, plast, metall, med mera.

3.14.6 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].

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

Detaljplanen hanteras med begränsat förfarande.

Målsättningen är att detaljplanen ska antas våren 2024. Den preliminära tidplanen baseras på att 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
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 15 år (180 månader) 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 Huvudmannaskap för allmän plats

Huvudmannaskapet i planområdet är enskilt, vilket innebär att gemensamhetsanläggningen svarar för drift och underhåll inom allmän platsmark. Fördelning av driftkostnader och regler för skötsel kan fördelas mellan deltagande fastighetsägare genom samfällighetsförening/i beslut om bildande av gemensamhetsanläggning.

4.1.4 Ansvarsfördelning för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

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

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som förväntas eller kan uppstå till följd av detaljplanens genomförande.

Fastighet	Fastighetsägare	Befintlig användning	Förändring	Planförslaget
Nordingrå Prästbord 1:21	Kramfast AB	Skola	Inga förändringar föreslås	Ny markanvändning
Nordingrå Prästbord 1:136	Kramfors kommun	Gata	Inga förändringar föreslås	Bekräftar befintlig användning
Nordingrå Prästbord 1:183	Z-Arenan AB	Handel	Inga förändringar föreslås	Bredare markanvändning

Tabell 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 ansvarar tillsammans för både byggande, drift och underhåll av de allmänna platserna enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

I Nordingråvallen finns gemensamhetsanläggningen *Nordingrå Prästbord GA:1*, vilken är en traditionell vägförening som ansvarar för flertalet av de anslutande vägarna till Vallenvägen och förvaltas av *Våge samfällighetsförening*¹⁰. Brandellvägen, som finns inom planområdet, tillhör vägföreningen medan del av Klockarvägen, bakom f.d. förskolan, inte tillhör.

4.2.3 Rättigheter

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.

Det finns befintliga ledningar inom planområdet. Ledningarna ska i nuläget ligga kvar i dess nuvarande läge till eventuell exploatering sker. Ledningsrätt med beteckningen 2282-91/2.1 kan behöva flyttas när marken kommer tas i anspråk för byggnation. Ledningsrätten behöver då omprövas vilket sker genom lantmäteriförrättningen. Ledningshavaren ansvarar för att ansöka om ledningsrätt medan exploitören tar alla kostnader i samband med förrättningen och flytt av ledningarna. Detaljplanen redovisar både befintlig och lämplig plats för ledningsrätterna genom markreservat [u]. Flytt av ledningar måste utredas vid specifikt fall för att undersöka om flytt är lämplig.

4.3 TEKNISKA FRÅGOR

4.3.1 Tekniska åtgärder

E.ON ansvarar för utbyggnad och drift av tekniska anläggningar i form av transformatorstation inom avsatta E-områden på kvartersmark.

4.4 EKONOMISKA FRÅGOR

¹⁰ Nordingra.nu, Portal för Nordingrå, Våge samfällighetsförening

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.

4.4.1 Planekonomisk bedömning

Kramfast och fastighetsägare av Nordingrå Prästbord 1:183 står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningen bekostar utbyggnad av allmän plats (**GATA**) inom planområdet och åtgärder på befintlig gata utanför planområdet.

4.4.2 Drift allmän plats

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

5 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har tagits fram av Miljö- och byggavdelningen genom planhandläggare Emilia Stenberg.

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

