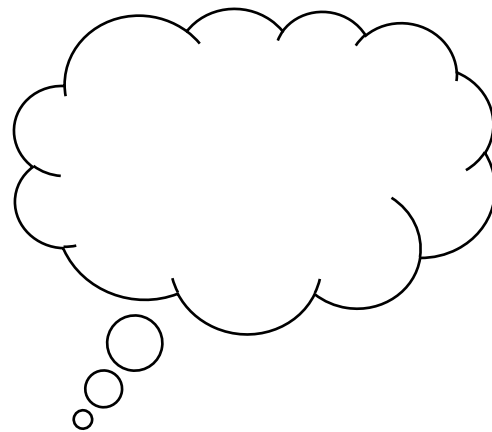
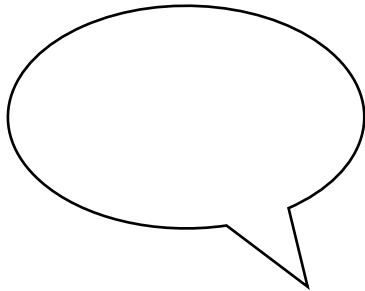


Detaljplan för Nordingrå Prästbord 1:21 m.fl.

Nordingrå

Kramfors kommun



Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit utsänt för samråd mellan 22 december 2023 till och med den 17 januari 2024. Samrådshandlingarna bestod av planbeskrivning, plankarta med planbestämmelser, undersökning om behov av strategisk miljöbedömning, grundkarta, utredningar och fastighetsförteckning.

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

Under samrådstiden har åtta lämnat skriftliga synpunkter. Två yttranden inkom efter avslutad samrådsperiod, där Länsstyrelsen beviljats förlängd tid för att kunna yttra sig. Medan Nordingrå Hembygdsförening inkom med yttrande efter överenskommet inlämningsdatum.

Ställningstagande

Kommunen ser inte att någon ny information har tillkommit som gör platsen olämplig för dem nya användningarna som föreslås i planförslaget. Efter samrådet har ändringar genomförts i plankarta och i planbeskrivning. Sammantaget bedömer kommunen att förslaget till detaljplan kan gå vidare i processen.

Synpunkter inför kommande planarbete

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

- Grundkartan är uppdaterad och alla gränser är kontrollerade.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande ledningsrätter inom planområdet.
- Genomförandebeskrivningen har reviderats angående kostnader för flytt av ledningar
- E-området byter bestämmelsen till [E₁], Transformatorstation.
- Planbeskrivningen har reviderats gällande gemensamhetsanläggningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande befintliga anslutningar till väg 848.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande drift av allmän plats, formuleringen av beteckningen [u₁] och markförlagda låg- och mellanspänningskablar.

Övriga ändringar efter samrådet är:

- Plankartan har förtydligats med egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.
- Genomförandetid, nytt aktualitetsdatum och koordinatsystem i plan och höjd har lagts till i plankarta.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande kring ansvarsfördelning.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

- Ange genomförandetiden i antal år

- Parkeringssituationen

Sammanställning av inkomna synpunkter

Nedan sammanställs de yttranden som kommit in under samrådet. Alla yttranden finns i sin helhet som diariesörd handling hos miljö- och byggavdelningen.

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

Länsstyrelsen – 18 januari 2024

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Synpunkter som rör Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Farligt gods

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens riskutredning och har inga synpunkter på kommunens val av riskreducerande åtgärder.

*Kommunens kommentar angående farligt gods
Yttrandet är positivt, inga revideringar behövs.*

Övriga synpunkter

Lämpliga råd om tillämpningen av 2 kap. PBL som länsstyrelsen särskilt vill ge.

Kulturvärden

Länsstyrelsen har tagit del av den arkeologiska utredningen, och har inga synpunkter som medför ytterligare åtgärder av planförslaget. Länsstyrelsen har inga övriga synpunkter avseende kulturmiljön i området.

*Kommunens kommentar angående kulturvärden
Yttrandet är positivt, inga revideringar behövs.*

Trafik och parkering

Länsstyrelsen har inhämtat yttrande från Trafikverket då delar av planområdet angränsar till en väg där Trafikverket är väghållare. Länsstyrelsen har inga synpunkter som medför ytterligare åtgärder av planförslaget.

*Kommunens kommentar angående trafik och parkering
Se nedanstående kommentar för trafikverkets yttrande.*

Trafikverket – 15 januari 2024

Trafikverket utgår från befintliga anslutningar används. Trafikverket bedömer att utfart från planområdet till väg 848 inte är redovisad i detaljplanen. För att anlägga en ny eller ändra en

befintlig anslutning till det allmänna vägnätet krävs tillstånd enligt väglagen § 39 och den sökande måste komma in till Trafikverket med en särskild ansökan om detta. Ansökan kan göras på Trafikverkets hemsida, www.trafikverket.se. Detta gäller för både Klockarvägen och Brandellvägen, redovisade "GATA".

*Kommunens kommentar angående befintliga anslutningar till väg 848
Planförslaget innefattar ingen ändring av gatorna, Klockarvägen eller Brandellvägen. De kommer bestå i sin nuvarande form och riktning. Planförslaget bekräftar endast den befintliga användningen med bestämmelsen [GATA]. Planbeskrivningen har förtydligats gällande att befintliga anslutningar kommer bestå i sin nuvarande form samt att inget anläggande av ny eller ändring av en befintlig anslutning till det allmänna vägnätet planeras.*

Lantmäteriet – 10 januari 2024

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas

I planområdet finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 2282-91/2.1. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. I planbeskrivningen står det att ledningsrätten ska ligga kvar i dess nuvarande läge och att det reserveras att markreservat för ledningarna. Markreservatet ser till viss del ut att vara planlagt i samma läge som ledningsrätten men inte helt. Det står även att ledningarna ska flyttas när marken ska tas i anspråk för byggnation. Om ledningen ska flyttas behöver kommunen:

- Redovisa detta tydligare i planbeskrivningens genomförandedel.

I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det vara lämpligt att skapa en fastighetsindelingsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

*Kommunens kommentar angående befintlig ledningsrätt inom kvartersmark
Planbeskrivningen har kompletterats angående ledningsrätt inom planområdet. Ledningarna ska i nuläget ligga kvar i dess nuvarande läge till eventuell exploatering sker. Förtydliganden har även gjorts kring flytt av ledningsrätten med beteckningen 2282-91/2.1.*

Delar av planen som bör förbättras

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Användningsområdena BCK och CBHK genomskärs av en eller flera egenskapsgränser. Ska egenskapsbestämmelserna h1 och m₁₋₂ bara gälla inom vissa områden eller inom hela användningsområdet med byggrätt? Om de ska gälla inom hela användningsområdet med

byggrätt bör det förtydligas antingen i plankartan eller hur egenskapsbestämmelsen är utformad.

*Kommunens kommentar angående egenskapsbestämmelser för kvartersmark
Plankartan har förtydligats med egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.*

Ange genomförandetiden i antal år

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommunens kommentar angående genomförandetiden

I dataprogrammet som kommunen använder för att skapa detaljplanen finns det ingen möjlighet att ange genomförandetiden i antal år istället för antal månader. Vi anser också att det är mer tydligt om genomförandetiden anges i antal år men eftersom det inte finns någon möjlighet till det anges tiden i antal månader. I planbeskrivningen står i avsnitt 4.1.2 Genomförandetid, ” Genomförandetiden är 15 år (180 månader) från den dag planen vinner laga kraft. ”. Detta för att förtydliga genomförandetiden.

Kommunen bedömer att ingen revidering behövs gällande denna synpunkt.

Grundkartan

Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

Kommunens kommentar angående grundkartan

Plankartan har kompletterats med koordinatsystem i plan och höjd.

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras.

*Kommunens kommentar angående fastighetsgränserna
Grundkartan är uppdaterad och alla gränser är kontrollerade.*

Omprövning av gemensamhetsanläggning

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det föreslås att gemensamhetsanläggningen ga:1 som förvaltas av Våge samfällighetsförening som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen. Gemensamhetsanläggningen heter rätteligen Nordingrå Prästbord ga:1. Det bör förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen måste omprövas för att införliva del av Klockarvägen i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Upplyningsvis gäller följande: Samfällighetsföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

*Kommunens kommentar angående omprövning av gemensamhetsanläggning
Planbeskrivningen har reviderats angående rätt namn för GA:1 och att
gemensamhetsanläggningen förvaltas av Våge samfällighetsförening.*

*Angående omprövning av gemensamhetsanläggningen för att införliva del av Klockarvägen
bedömer kommunen att ingen sådan omprövning bör genomföras. Detta efter yttrande från
Våge samfällighetsförening som anser att den del av Klockarvägen som går bakom före detta
förskolan inte ska ingå i Nordingrå Prästbord GA:1. Kommunen har tagit hänsyn till yttrandet
och planbeskrivningen har reviderats, där text om att Klockarvägen ska tillhöra
gemensamhetsanläggningen har tagits bort, se avsnitt 4.2.2 Gemensamhetsanläggning.*

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Utskriftsformat för rätt skala

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

*Kommunens kommentar angående utskriftsformat
Plankartan har kompletterats med utskriftsformat.*

Detaljer i grundkartan

Det är många detaljer i grundkartan som gör det svårt att se planbestämmelserna. T.ex. skulle höjdkurvor och vägmark kunna redovisat i en svagare färg så de inte förväxlas med gränsbeteckningar.

*Kommunens kommentar angående detaljer i grundkartan
Plankartan har reviderats.*

Räddningstjänsten Höga Kusten Ådalen – 5 januari 2024

Räddningstjänsten Höga Kusten-Ådalen har mottagit handlingarna för samråd gällande detaljplaner för Nordingrå Prästbord 1:21. Räddningstjänsten har granskat inkomna dokument och har inget att erinra.

*Kommunens kommentar
Yttrandet är positivt, inga revideringar behövs.*

Yttranden från företag och föreningar

Skanova – 29 december 2023

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på [Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se](https://www.telia.se)

*Kommunens kommentar angående teleanläggningar
Yttrandet är positivt, inga revideringar behövs.*

EON – 8 januari 2024

Markförlagda låg- och mellanspänningskablar

Inom området har E.ON markförlagat låg- och mellanspänningskablar samt en transformatorstation, se bifogad karta. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

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

Kommunens kommentar angående markförlagda låg- och mellanspänningskablar

Planbeskrivningen har reviderats och förtydligats, se avsnitt 3.14.4 El, tele och IT-struktur.

U-område

För att mellanspänningskablar ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten för kablar inom kvartersmark (även in mot stationen). Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Kommunens kommentar angående u-område

Formuleringen i teckenförklaringen för planbestämmelsen [u₁] kommer fortsätta vara ”Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar”, eftersom det finns andra typer av ledningar inom u-områdena. Planbeskrivningen har kompletterats med E.ON’s förslag till formulering i avsnitt 1.2.1 Egenskapsbestämmelser.

u-områdena är även kontrollerade och är minst 4 meter brett över hela planområdet, förutom för dagvattenledningen.

E-område

E.ON noterar att ett E-område är utlagt i plankartan, vilket vi är tacksamma för. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och

underhåll ska säkerställas.

E.ON noterar i plankartan att E-området är namngett till "Tekniska anläggningar", och yrkar för att namnet ändras till "E - Transformatorstation".

Kommunens kommentar angående

Plankartan har revideras. E-området har bytt användningen [E] och namn från "Tekniska anläggningar" till "Transformatorstation" och planbestämmelsen till [E1].

Befintliga anläggningar och framtida flyttning

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunens kommentar angående befintliga anläggningar och framtida flyttning

Planbeskrivningen har reviderats och förtydligats, se avsnitt 3.14.4 El, tele och IT-struktur.

Våge samfällighetsförening – 9 januari 2024

Våge Samfällighetsförening anser att Klockarvägen, bakom f.d. förskolan är en utfart från privat hyresfastighet, Nordingrå Prästbord 1:116, och ska inte ingå i gemensamhetsanläggning GA 1. Vi anser att Klockarvägen, bakom f.d. förskolan, inte ska ingå i Våge Samfällighetsförening.

Kommunens kommentar angående gemensamhetsanläggningen GA:1

Planbeskrivningen har reviderats angående att Klockarvägen inte ska tillhöra gemensamhetsanläggningen Nordingrå Prästbord GA:1 som förvaltas av Våge samfällighetsförening, se avsnitt 4.2.2 Gemensamhetsanläggning.

Nordingrå Hembygdsförening – 29 januari 2024

Vi i hembygdsföreningen i nordingrå är granne med området som ni detaljplanerat. Vi i styrelsen kan inte förstå hur kommunen i planen tänker när kommunen inte parkering för bland annat oss på hembygdsföreningens verksamhet. Vi samlar ca 800-1000 personer under midsommarhelgen. Nationaldagen lockar ca 300-350 personer. Övriga 2-3 samlingar under året lockar också betydande antal människor till hembygdsgården. Till detta kommer att Kramfors kommun i sak inbringar cirka 10 miljoner årligen i fastighetsavgifter i höga kusten

(Nora - Nordingrå) församlingar. Jag översänder en konkret uppgift om detta. Sammantaget har kommunen i det gamla taxeringsvärdet ca 42 miljoner i hela kommunen. Alltså är ca 1/4 intäkter från vårt område.

Kommunen har inte satsat många kronor i Nordingrå. Själv har jag varit ordförande i hembygdsföreningen i 5 år och under denna tid har kommunen beviljat 24 000 kr. I proportion till fastighetsavgifterna känns summan försumbar.

Kommunen måste säkra parkering i denna detaljplan. En viktig framtidstro är att vi kan samlas och skapa upplevelser. Allt annat vore mycket allvarligt för framtiden. Kommunen måste inse och tolka att nordingrå har de högsta priser på fastigheter i hela kommunen. Det har knappast med det vi känner till berott på några offensiva satsningar av ekonomiska medel i jämförelse med andra områden i kommunen. Nu har kommunen möjlighet att reglera en viktig förutsättning för framtiden.

Kommunens kommentar angående parkeringssituationen

Detaljplaneförslaget medför ingen förändring för parkeringsytan på fastighet Nordingrå Prästbord 1:183. Hembygdsföreningen får fortsätta använda parkeringsytan om de är överens med fastighetsägaren. Kommunen arbetar med en vision för Nordingråvallens utveckling tillsammans med lokal förening, Nordingrå Intresse och Företagar Förening (NIFF). I arbetet kommer tillgången på parkering att vara en viktig fråga. Lika viktigt är det att fundera över hur centrum kan bli mer attraktivt och få en mer tätortskänsla.

Kommunen bedömer att ingen revidering behövs gällande denna synpunkt.

Kramfors den 5 februari 2024

Miljö- och byggavdelningen
Kramfors kommun