

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

## **Babelsberg**

Kramfors kommun



## **PLANBESKRIVNING**

Upprättad 12 maj 2022

Antagen av kommunfullmäktige den 28 november 2022

Laga kraft den 27 december 2022

## Handlingar

### Till planförslaget hör:

Plankarta med planbestämmelser  
Planbeskrivning (detta dokument)  
Planprogram och samrådsredogörelse  
Undersökning om betydande miljöpåverkan  
Fastighetsförteckning (redovisas ej på hemsidan)  
Grundkarta

### Utredningar:

Bullerutredning, Lucktomten och Bussgaraget (SWECO 2016-09-28)  
Bullerutredning, Trädgårdsmästaren 9 (WSP 2017-04-21)  
Bullerutredning, Banken 6 m fl (Nitro Consult 2021-06-24)  
Geoteknisk undersökning (Afry 2021-12-17)  
Kulturmiljöanalys (Västernorrlands museum 2022-01-24)  
Riskanalys (Kramfors kommun 2022-03-03)  
Dagvattenutredning (Afry 2022-10-10)  
Besiktningrapport, Undantagshus Babelsberg (Jacob Heissenberget 2022-10-11)

## Planprocessen

Planarbetet handläggs med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom planförslaget är av betydande intresse för allmänheten.

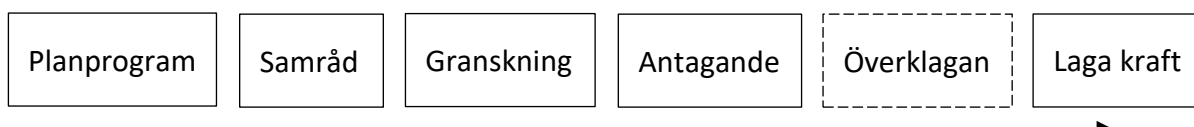
### Planprocessen vid ett utökat förfarande är:

*Samråd:* Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

*Granskning:* Planförslaget hålls tillgänglig för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

*Antagande:* Kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

*Laga kraft:* planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagande om den inte överklagas.



# Innehållsförteckning

Planbeskrivning .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Syfte.....	4
Plandata .....	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
Översiktliga planer och program .....	5
Detaljplaner .....	8
Planprogram för delar av Kramfors stad .....	9
Kommunala beslut i övrigt .....	9
Behov av strategisk miljöbedömning .....	9
Förenlighet med miljöbalken.....	10
Förutsättningar och förändringar .....	11
Planområdet .....	11
Naturmiljö.....	12
Bebyggelse .....	15
Service .....	30
Fritor, rekreation och idrott .....	30
Gator och trafik.....	31
Hälsa och säkerhet .....	36
Teknisk försörjning .....	43
Administrativa frågor .....	43
Genomförandebeskrivning .....	45
Organisatoriska frågor .....	45
Tidsplan .....	45
Genomförandetid .....	45
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....	45
Huvudmannaskap .....	46
Ledningar.....	46
Inlösen och ersättning.....	47
Fastighetsrättsliga frågor .....	47
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m. ....	47
Ekonomiska frågor .....	49
Planekonomi .....	49
Rivningsförbud och ekonomi .....	49
Medverkande tjänstemän .....	50

Foton och illustrationer tillhör Kramfors kommun om inget annat anges

# Planbeskrivning

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till fler bostäder och samtidigt utveckla och stärka tillgängligheten till de befintliga natur- och kulturvärden som finns på Babelsberg.

Babelsberg har en lång historia av bostadsbebyggelse. Det centrala läget, med närhet till kollektivtrafik, centrum och skolor, innebär att området har goda förutsättningar att bli en levande och grön boendemiljö med starka band till historien. Genom förtätningen kan de miljövänliga transportsätten prioriteras ytterligare samt öka underlaget för handel och service i centrum.

Planen syftar till att skapa platser och stråk där människor känner sig trygga och vill vistas. För att öka rörligheten genom området föreslås Drottninggatans två delar att kopplas ihop. Över Babelsberg byggs ett nytt bilfritt stråk. Föreslagen bostadsbebyggelse ökar närvaron av människor i området.

Inom planområdet finns en värdefull kulturmiljö med bland annat byggnadsminnet Babelsberg och före detta Posthuset. Detaljplanens intentioner är att ny bebyggelse på den västra sidan av berget ges en genomtänkt utformning med särskild hänsyn till kulturmiljön och byggnadsminnet. Ny bebyggelse ska underordna sig byggnadsminnet och berika miljön i sin helhet.

### Särskilda frågor för bygglov:

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

- Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer – se sidan 16.
- Byggnadernas utformning och gestaltning – se sidan 26.
- Hälsa och säkerhet – se sidan 36

## **Plandata**

### **Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet ligger i centrala Kramfors stad och omfattar cirka 4,72 hektar mark. Området omgärdas av Limstagatan i norr, Kungsgatan i öst, Ringvägen i söder och Stationsgatan i väst.

Naturmark finns inom de kommunalt ägda fastigheterna Limsta 18:5 och Limsta 18:18. I övrigt äger kommunen Babel 5, Banken 7, Björsta 8:1, Limsta 18:4, Limsta 18:14, Limsta 18:15, Limsta 18:32, Limsta 18:41, Olympen 2 och Trädgårdsmästaren 2. Det kommunala bostadsbolaget Krambo AB äger Garaget 4, Banken 1, Banken 6, Banken 8, Limsta 18:45, Limsta 18:46, Sidensvansen 1 och Trädgårdsmästaren 11 är i privat ägo. Fastigheterna Limsta 18:12 och Limsta 18:13 är två mindre fastigheter med outrett ägande.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer och program**

#### **Vision 2030**

Vision 2030 är kommunens övergripande måldokument för hur det ska vara ett leva, arbeta och besöka Kramfors kommun. Planförslaget bedöms ha stöd i måldokumentet.

#### **Översiktsplan 2013**

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

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

Den fysiska planeringen ska även ligga till grund för hållbara kommunikationer i alla aspekter där miljöanpassande transportsätt ska prioriteras. Genom att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer för alla med tillgängliga kommunikationer, service och rekreativsmöjligheter i rimlig närhet till boendemiljön kan kommunens attraktivitet i regionen stärkas.

Planområdet ligger inom den befintliga staden vilket innebär att befintlig samhällsstruktur kan nyttjas och förutsättningarna för att kunna gå, cykla eller åka kollektivt är goda. Närheten till resecentrum med möjlighet att arbetspendla med tåg och buss möjliggör även en utveckling av de miljöanpassande transportsätten. Babelsbergs natur- och kulturvärden ger förutsättningar för en attraktiv boendemiljö. I övrigt möjliggör planförslaget att samtliga av ovanstående ställningstaganden kan uppfyllas och planförslaget bedöms därför ha stöd i översiktsplanen.

### **Fördjupad översiktsplan för Kramfors stad**

I den fördjupade översiktsplanen för Kramfors stad från 2016, kategoriseras det aktuella området som blandstad – blandad centrumbebyggelse. Med detta menas att bebyggelsen innehåller en blandning av funktioner som bostäder, service och handel. Byggnaden Babelsberg, liksom berget ingår i området och omnämns vara en plats för sociala och kulturella värden. Dessa beskrivs som grönska, utblick och kulturhistoria.

Den fördjupade översiktsplanen anger ett antal ställningstaganden som berör detaljplanen. Kulturella och gröna värden i staden ska synliggöras. Gång- och cykel ska prioriteras som färdmedel och göras attraktivare och mer tidseffektivt. Bostadsbyggande bör ske i planerade eller befintliga kollektivtrafikstråk. Staden ska förätas med en attraktiv färg och ljussättning på flera fasader. Äldre detaljplaner ska aktualiseras till dagens förhållanden och denna planering ska genomsyras av öppenhet och tydlighet. Planförslaget bedöms ha stöd i den fördjupade översiktsplanen.

### **Kramfors kommuns bostadsförsörjningsprogram 2021-2024**

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

I programmet identifieras vilket behov det finns av bostäder för olika samhällsgrupper i kommunen. Kvantitativt finns det inget bostadsbyggnadsbehov i kommunen men bedömningen görs att det trots detta bör tillkomma nya bostäder 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 främst ske i Kramfors stad genom förtätning med flerbostadshus

i områden med närhet till serviceutbud, prioriterade kollektivtrafikstråk, busshållplatser och tågstationer längs dessa, samt till gång- och cykelvägar.

Planförslaget bedöms förenlig med bostadsförsörjningsprogrammet.

### **Program för ekologisk hållbarhet 2020-2031**

Program för ekologisk hållbarhet är Kramfors kommuns program för att klara omställningen till ett ekologiskt hållbart samhälle. Hållbar samhällsplanering och hållbara resor är en strategi för att nå ett av målen i programmet; fossilfria och klimatsmarta Kramfors. En annan strategi som berör planförslaget är hållbart byggande – främjande av trähusbyggnader.

### **Kulturmiljövårdprogram för Kramfors kommun**

1990 antogs ett kulturmiljövårdsprogram för Kramfors kommun. Programmet som bland annat syftar till att skapa intresse för och öka kunskaperna om den lokala kulturmiljön samt att peka ut och skydda särskilt kulturhistoriskt värdefulla miljöer är en del i översiktsplanen och därmed vägledande för beslut inom bland annat detaljplaneläggning. Inom planområdet för planförslaget finns två byggnader som är utpekade i kulturmiljövårdsprogrammet. Det ena är nykterhetsrörelsens samlings- och möteslokal Babelsberg som fått sitt namn efter det berg som den står på. Byggnaden är även skyddad enligt kulturmiljölagen som byggnadsminne. Det andra är det före detta Posthuset på Stationsgatan ritat av arkitekten Erik Lallerstedt. Byggnaderna beskrivs mer utförligt under rubriken Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer på sidan 16.

Arbetet med att ta fram en ny kulturmiljöplan för Kramfors kommun pågår. Planen var ute på samråd under 2019 och revideras nu inför nästa steg i processen. I samrådsförslaget finns de två byggnaderna utpekade som byggnadsminne respektive särskilts värdefullt enskilt hus.

### **Gång- och cykelplan för Kramfors kommun 2017**

Det övergripande målet med gång- och cykelplanen är att bidra till att gång och cykel blir prioriterade färdssätt i Kramfors kommun. Genom att skapa förutsättningar för valet av klimatsmarta trafikslag kan fotgängares och cyklisters behov tillgodoses. Föreslagen ny gång- och cykelväg (GC-väg) finns inte utpekad i planen men kan motiveras av flera av Trafikverkets kriterier listade i planen.

Planförslaget bedöms därmed vara förenlig med gång- och cykelplanens syften.

## Detaljplaner

Nedan följer en kort sammanfattning av gällande detaljplaner samt hur de påverkas av planförslaget.

<b>28</b>	<b>26</b>
Detaljplan 28, fastställd 7 mars 1958, omfattar större delen av Babelsbergsområdet och anger användningen allmänt ändamål för föreningslokalen Babelsberg samt parkmark för övrig mark. Fastigheterna Limsta 18:45 och Limsta 18:46 regleras därmed med användningen parkmark.	För bostadsfastigheterna Banken 6, 7 och 8 gäller detaljplan 26, fastställd 1 juni 1956. Planen anger bostad om högst en våning med möjlighet till inredd vind. Detaljplanen reglerar även en del av Babelsbergsgatan som parkmark.
<b>106</b>	<b>153</b>
Detaljplan 106, fastställd 9 juli 1990, innefattar en liten del av Limsta 18:5 som regleras med användningarna handel, natur och gata.	Detaljplan 153, fastställd 15 december 2008, anger användningarna lokalgata och parkering med mindre servicebyggnad för fastigheterna Olympen 2 och Limsta 18:4.
<b>49</b>	<b>124</b>
För fastigheten Banken 1 gäller detaljplan 44, fastställd 14 juni 1964. Planen medger endast användningen allmänt ändamål om högst två till tre våningar.	Detaljplan 124, fastställd 9 maj 1996, omfattar bland annat fastigheterna Trädgårdsmästaren 2 och 11 som regleras med bostäder och kontor i två våningar.
<b>44</b>	<b>9</b>
Detaljplan 44, fastställd 1 oktober 1965, gäller för delar av Limsta 18:5 och anger där användningen park.	Detaljplan 9, fastställd 30 december 1939, omfattar endast en mindre del av Limsta 18:5 och Limsta 18:13.

### Påverkan på befintliga detaljplaner

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. De detaljplanerna som fortsätter att gälla utanför planområdet är 26, 28, 44, 124 och 153.

Detaljplanerna 49 och 9 upphör helt och hållet att gälla när föreslagen detaljplan får laga kraft.



## **Planprogram för delar av Kramfors stad**

Ett planprogram togs fram för delar av Kramfors stad inför detaljplaneläggning av Babelsberg. I planprogrammet studerades den övergripande strukturen för området och riktlinjer presenterades för kommande detaljplan. Programområdet ska vara ett välkomnade och levande område med hållbarheten i fokus. Planeringen utgår från människan och miljön där boendemiljön med höga kvaliteter, närhet till natur och en enkel vardag präglar området.

Planeringen ska utgå från områdets förutsättningar i utpekandet av platser för ny bostadsbebyggelse samtidigt som områdets natur- och kulturvärden görs tillgängliga för kommunens invånare och besökare.

Mål och vision för området kan sammanfattas i tre genomgående teman:

- Bebyggelse för en god livsmiljö
- Nära till en enkel vardag
- Utformat för hållbarhet

Planförslaget följer planprogrammets mål och vision genom bland annat en noggrann placering av de nya områdena för bostadsanvändning, skydd av kulturvärdena och genare vägar för oskyddade trafikanter inom planområdet.

Planprogrammet för delar av Kramfors stad har samråtts under tiden 16 april till den 7 maj 2021. Planprogrammet och samrådsredogörelsen bifogas till planförslaget.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Kramfors kommun sökte 2020 stöd av Trafikverket enligt 2§ i förordningen (2015:579) om att främja hållbara stadsmiljöer. Stödet beviljades för åtgärden att anlägga gång- och cykelväg längs Kungsgatan och förbättra gatumiljön. Stödet beviljades med villkoret att Kramfors kommun genomförde de av kommunen åtagna motprestationer i ansökan. En av dessa motprestationer är en detaljplan för bostäder för Babelsbergsområdet. Motprestationen, att kommunstyrelsen ska anta ett planförslag, ska ske innan årsskiftet 2022/2023.

## **Behov av strategisk miljöbedömning.**

Planförslaget har i en undersökning om behov av strategisk miljöbedömning bedömts vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken. Kommunstyrelsen beslutade den 17 maj 2022 i ett särskilt beslut att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogades under samrådet.

## **Förenlighet med miljöbalken**

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

### **Riksintressen enligt 3 kap MB**

Riksintresse för kommunikationer

Riksväg 90 och Ådalsbanan är trafikled av riksintresse för kommunikationer. Riksväg 90 är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Ådalsbanan sträcker sig mellan Sundsvall och Långsele. Banan ingår i det transeuropeiska nätet samt är utpekad i det strategiska godsnätet. Planförslaget innebär att ny bebyggelse placeras i närheten av järnvägen och vägen. Förslaget är anpassat till riksintresset genom åtgärder på fönster och fasad samt invändig placering av rum. Dagvatten ska hanteras lokalt alternativt genom kommunens dagvattensystem och ska därför inte påverka anläggningen. Det är därmed möjligt att bibehålla och utveckla anläggningarna även efter planens genomförande. Planförslaget bedöms inte riskera att medföra påtaglig skada på riksintresset.

### **Riksintressen enligt 4 kap MB**

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

### **Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. Under det senaste året har mätningar av luftkvaliteten gjorts på några platser i Kramfors stad.

Planförslaget innebär en något ökad trafik i området men ökningen bedöms inte vara av betydande slag. Bedömningen i fallet Babelsberg är att förhållandena lokalt inte överskrids där idag eller sannolikt inte riskerar att överskridas till följd av ett genomförande av planförslaget.

## Vatten

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Kramforsfjärden. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Kramforsfjärden måttlig ekologisk status.

Kramforsfjärden uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar och dioxiner. Kända påverkanskällor för Kramforsfjärdens vattenkvalitet är punktkällor såsom reningsverk, industri, förorenade områden, jordbruk, skogsbruk, med mera.

Målsättningen med beslutad miljökvalitetsnorm är att den ska uppnås inom en viss tid och vid framtagandet av en ny detaljplan ska det redovisas att planens genomförande inte påverkar beslutad miljökvalitetsnorm negativt. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket inkluderar dagvatten. Stora delar av dagvattnet avleds idag via dagvattenledningar till recipienten.

Planens genomförande möjliggör ändrad markanvändning inom planområdet.

Dagvattenutredningen (AFRY 10 oktober 2022) redovisar vattenmängder (5-, 20- och 100-årsregn) samt befintliga och framtida föroreningshalter. Pågående klimatförändringar har vägts in genom att använda en klimatkfaktor. Utredningen visar att samtliga koncentrationer av föroreningsämnen vid befintliga och framtida utformning (utan rening) underskrider riktvärdena. Ökningen av föroreningskoncentrationerna bedöms vara modesta och utredningen föreslår rening av dagvatten från gata/väg samt rening i samband med nybyggnation.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till en försämring av kvalitetsfaktorer eller försvåra möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för ytvatten om dagvattenåtgärderna beskrivna i utredningen genomförs.

## **Förutsättningar och förändringar**

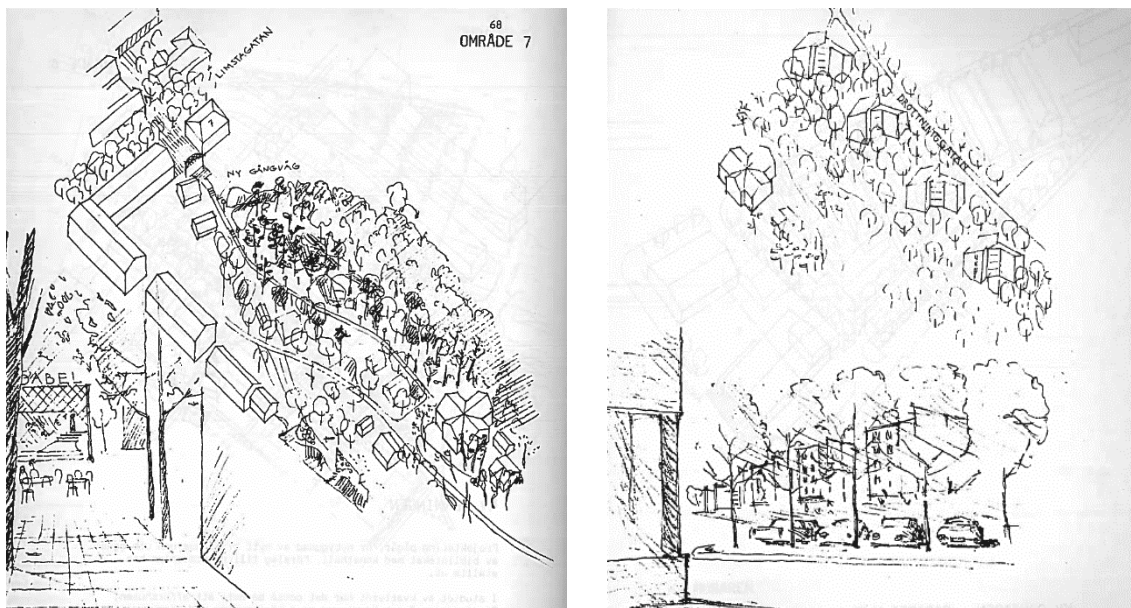
### **Planområdet**

Den östra sidan av Babelsberg har varit föremål för flera stadsplaner som visat var tids syn på stadsbebyggelse. Genomgående har uppfattningen varit att ytterligare flerbostadshus skulle uppföras för att komplettera stadsmiljön.

På den första plankartan för Kramfors, fastställd 1915, syns hur man planerade bostäder nedanför Babelsberg med offentliga odlingar i de nordöstliga sluttningarna och en lokalgata runt toppen på berget. Väldigt lite av planen realiserades och när nästa stadsplan fastställs 1956

är lokalgatan borta och bostadshusen bredvid nykterhetsrörelsens klubblokal har tappat sin byggrätt till förmån för parkmark. Under denna tid skulle staden moderniseras och äldre bebyggelse skulle rivas till förmån för det nya. Drottninggatan får i denna stadsplan en mer central roll och flerbostadshus i tre våningar föreslås. Inte heller denna plan genomförs fullt ut och 1965 flyttar man fokus till Kungsgatan och planerar stora delar av Drottninggatan som parkmark.

Det senaste utformningsförslaget för Drottninggatan kom i ”Centrumplan – miljöprogram för Kramfors centrum” från 1988. Där blir gatans fulla sträckning åter igen aktuell med punkthus i vinkel. I detta program föreslås även en ny gångväg från Limstagatan upp på Babelsberg för att tillgängliggöra byggnaden Babelsberg. Musikpaviljong, sommarservering med mera föreslås även på berget. Ingen av dessa idéer genomfördes och 1996 fastställs en detaljplan där man istället behåller de enbostadshus som finns idag längs Drottninggatan medan stadsplanen från 1956 fortfarande gäller för stora delar av berget Babelsberg.



*Illustrationer över förslag till utformning av Babelsberg och Drottninggatan från Miljöprogram Kramfors C - 1988.*

## **Naturmiljö**

### **Mark och vegetation**

Inom planområdet finns en mindre skog samt naturmark och parkmark. Cirka 25 % av området består av naturmark med äldre tallar och blandskog. Övrig natur- och parkmark består av gräsmattor med enstaka eller små grupper av träd.

Endast cirka 10 % av marken inom planområdet är hårdgjord eller bebyggd. Stora delar av naturmarken sluttar kraftigt åt nord och öst. Höjdskillnaden mellan högsta punkten och Drottninggatan i öst är cirka 20 meter. På toppen finns en plåtå som går från nordväst till sydöst.

Delar av skogspartiet har höga naturvärden med bland annat tall, björk och asp. Skogspartiet bevaras i planen med användningen natur [NATUR] med kommunen som huvudman. Naturmarken ska tas om hand enligt skötselplan. Kommunen arbetar med att ta fram en skötselplan för stadsnära skogar, där kommer Babelsberg att ingå.



*Flygfoto över Babelsberg*

### Skydd av träd

På vardera sidan om Babelsbergsgatan finns äldre tallar med ett högt värde som är en del av karaktären för kulturmiljön. Inom befintlig skolfastighet finns även två större granar som är rumsbildande samt bidrar till skydd mot sol och vind. Träden finns både på allmän platsmark och kvartersmark. I detaljplanen finns bestämmelse om att träd inom tre mindre områden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk [n<sub>2</sub> och träd<sub>1</sub>]. Bestämmelsen stärks även med ändrad lovplikt om att marklov krävs för att ta ner träd [a<sub>3</sub>]. I övrigt bör äldre uppvuxna träd hanteras varsamt och bevaras i största möjliga mån. Vid projektering av eventuell upprustningen av väg på Babelsberg ska detta beaktas.

De områden som föreslås för ny bostadsbebyggelse utgörs av grusade parkeringsplatser, sluttande gräsmattor samt två villatomter. Dessa områden bedöms sakna skyddsvärd natur utan utgör istället ianspråktagen mark eller biytor. Den planerade bebyggelsen medför att flera av de träd som finns inom områdena för ny bostadsbebyggelse behöver fällas beroende på placeringen av byggnaderna. Träden bidrar till bland annat omhändertagande av dagvatten, rekreation och skyddar från sol och vind. Det är önskvärt att nya träd av samma trädslag som redan finns i området planteras inom varje nytt bostadsområde samt inom den allmänna platsmarken. Trädvalet syftar till att ytterligare knyta samman boendemiljöerna med den kulturmiljö som finns på toppen av berget. Dessutom förstärks den lokala artsammansättningen, där de ekologiska sambanden mellan arterna har utvecklats genom evolutionen. Även förutsättningar för dagvattenhantering bör beaktas vid val av trädsorter.



*Babelsbergsgatan med tallar*

Längs de nya kommunala gatorna ska nya träd planteras för att skapa en levande stadsmiljö. Nya träd upplevs inte lika positivt som äldre träd och suger också upp mindre vatten, därför ska det om möjligt bevaras så många befintliga träd som möjligt längs gatorna. Inom parkmarken ska träden om möjligt bevaras och fler träd, buskar och perenner planteras. Detta bedöms förstärka det ekologiska sambandet, men har också positiva effekter för gaturummets karaktär och ger möjlighet att skapa fördröjning av dagvatten.

## Anpassning till natur och utblickar

Genom planbestämmelse om markens anordnande och vegetation [n<sub>1</sub>] reglerar planförslaget att eventuell terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning, vilket innebär att utfyllnader och schaktning ska ske med hänsyn till befintliga höjder och omgivande grönytor.

Gränserna för användningsområdena för bostäder längs Drottninggatan har placerats utifrån visionen att bevara utblicken av grönska mellan byggnaderna längs Kungsgatan. Mellan GC-vägen och Drottninggatan finns en bit parkmark kvar för att delvis bevara utblicken men också för säkra sikten i korsningen.

## Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människor får från naturen helt gratis. Växtligheten inom området spelar en viktig roll för reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster. Reglerande ekosystemtjänster innebär att växtligheten exempelvis filtrerar och absorberar luftburna föroreningar från trafikmiljön, tar upp koldioxid och bidrar till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägytor. De stödjande tjänsterna innebär till exempel att växtligheten bildar ny jord, fotosyntes och syresättning av luften, bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen samt främjar den biologiska mångfalden. Växtligheten bidrar även till de kulturella ekosystemtjänsterna där forskning bland annat visar att stadsgrönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Träden bidrar till att skapa en attraktiv stadsmiljö där främst äldre fullvuxna träd har ett högt värde.

Så långt som möjligt bör befintliga träd och annan vegetation bevaras inom området för att inte störa de väl utvecklade ekosystemtjänster som redan finns på platsen. På grund av de ingrepp som blir en följd av ett genomförande av planförslaget är det viktigt att genom planering och projektering av de nya bostadsområdena skapa förutsättningar för nya ekosystemtjänster. Genom att ge plats åt och plantera in ny växtlighet kan nya ekosystemtjänster skapas.

## Bebyggelse

Föreslagen ny bebyggelse utgör en förtätning i ett centralt läge i staden och ställer krav på ett medvetet förhållningssätt till omgivande bebyggelse och kulturmiljö. Bostadsbebyggelsen på det som idag är öppen markparkering eller öppen grön yta kan bidra till att öka attraktionen av den kulturhistoriska miljön på berget Babelsberg. En förtätning av Drottninggatan bidrar till en tydligare stadskaraktär med liv och rörelse.

## Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

En kulturmiljöanalys har tagits fram för planarbetet (Västernorrlands museum 24 januari 2022). I rapporten finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer beskrivna utifrån dess nuvarande värden. Nedan beskrivs värdena kortfattat utifrån vardera byggnaden och/eller miljö samt kommunens bedömning av hur kulturvärdena beaktas i planförslaget.

### Byggnadsminnet Babelsberg – Babel 5

Byggnaden Babelsberg uppfördes vid sekelskiftet 1900 av nykterhetsföreningen Templet nummer 71 Hemfrid som en samlings- och möteslokal för ortens nykterhetsförening. Byggnaden ligger högst upp på berget Babelsberg och omgärdas av en tallskog samt äldre bostadshus. Stommen består av klant och är sedan klädd med liggande faspanel. Invändigt kläddes lokalerna med pärlspont och den stora salens väggar smyckades med målningar. Där finns även en läktare på tre sidor av salen.



*Byggnadsminnet Babelsberg idag samt vid färdigställandet – Babel 5*

Byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och är skyddad som byggnadsminne enligt kulturminneslagen (KML) 3 kap. Byggnaden fick sin byggnadsminnesförklaring av Länsstyrelsen Västernorrland 1997.

Skyddsföreskrifterna för byggnadsminnet Babelsberg är:

- Byggnaden får inte rivas, flyttas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.
- I byggnaden får ingrepp inte göras i stomme, ursprunglig planlösning eller äldre fast inredning.
- Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten skall utföras med traditionella byggnadsmaterial och metoder på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.



Byggnaden skyddas ytterligare i planförslaget i enlighet med plan- och bygglagen på grund av dess särskilt höga kulturvärden med en hög lokal förankring. Byggnaden får bestämmelser om skydd av kulturvärden [q<sub>1</sub>] för att skydda exteriören från att förvanskas. Originaldetaljer så som fönsterbågar, dörrblad, fasadpanel och fasadens snickerier ska bevaras. I övrigt ska originalmaterial bevaras så långt som möjligt och ersättas med likvärdigt material i de fall de inte går att rädda. I alla fall av yttre renovering ska en byggnadsantikvarisk analys tas fram.

I och med att byggnaden är ett byggnadsminne kräver alla åtgärder, som inte räknas som underhåll, tillstånd från länsstyrelsen. På grund av de höga värdena ska underhållet anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt [q<sub>7</sub>]. Underhållet ska anpassas så att de särskilda värdena bevaras. Byggnaden får även rivningsförbud [r<sub>1</sub>] i planförslaget.

Tomten till byggnadsminnet regleras med en begränsning i markens utnyttjande [mark som inte får förses med byggnad]. Detta för att säkerställa att ingen ytterligare bebyggelse tillkommer i byggnadens direkta närhet som kan påverka värdena negativt samt säkerställer att fastigheten kan utvecklas för besökare i form av exempelvis park och trädgård.

#### Enkelstugan – Limsta 18:5

Norr om byggnaden Babelsberg finns en mindre enkelstuga som troligtvis varit undantagshus. Tidigare fanns ett bostadshus, ytterligare en komplementbyggnad samt jordkällare på vad som då var en egen fastighet. Idag finns endast enkelstugan, jordkällaren och spår av husgrunder kvar. Tomten är även införlivad i en större kommunalt fastighet och stugan står nu på naturmark utan byggrätt i gällande detaljplan.

Byggnaden är 35 kvadratmeter i ett och ett halvt plan och bedöms vara uppförd tidigt 1900-tal. Byggnaden har liknande karaktär som övriga uthus i området, se rubriken Uthusen på Babelsberg på sidan 21.

Byggnaden har ett eternittak lagt likt skiffertak i diagonalt mönster. Fasaden består av en liggande fasspontpanel. Byggnaden har en enkel farstukvist med räcke av rak ribb samt två luftfönster med spröjs.



*Enkelstugan på Babelsberg – Limsta 18:5*

Efter samrådet har huset besiktigats ytterligare en gång (Jacob Heissenberger 2022-10-11). Besiktningen visar att huset är i bra skick för sin ålder. Dock behövs vissa åtgärder för att säkra att huset kan bevaras för framtiden.

Byggnaden har höga kulturhistoriska värde. Tillsammans med de små uthusen utgör den ett viktigt karaktärsdrag för området och bör bevaras. Byggnaden skyddas därför i detaljplanen [q4]. Värden som ska beaktas är det enkla uttrycket i volymen, takutformning, liggande träpanel samt dörr- och fönstersättningen. Originalmaterial ska bevaras så långt som möjligt. Ändringar ska utföras varsamt och vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till äldre dokumenterade utföranden på yngre tillskott [q6]. Underhållet av byggnaden ska anpassas till dess värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt [q7]. Byggnaden får även rivningsförbud [r1].



*Gröna villan på Babelsberg – Limsta 18:45*

#### Gröna villan – Limsta 18:45

Söder om byggnadsminnet Babelsberg ligger en villa uppförd runt sekelskiftet 1900.

Byggnaden är tillbyggd med trapphus och farstu men har fortfarande en tidstypisk karaktär.

Värden att bevara är den tidstypiska arkitekturen med huskroppens proportioner,

fönstersättning och dekorativa fönsteromfattningar. Till huset finns ett uthus som fortfarande har kvar mycket av sitt originalutförande exteriört.

Villan och uthuset bedöms som särskilt värdefulla och ett förtydligande av varsamhetskravet [k<sub>1</sub>] föreslås för villan i planförslaget. Mer om uthuset finns under rubriken Uthusen på Babelsberg på sidan 21.

#### Trähusmiljön – Babelsbergsgatan

Utmed Babelsbergsgatan finns byggnadsminnet Babelsberg och tre trävillor med tillhörande uthus och trädgårdar. Förutom Gröna villan på Limsta 18:45 gäller det villorna på Limsta 18:45 och Banken 6. Villorna är byggda traditionellt med korsbyggnadsplan. Villorna har under åren ändrats och byggts till med olika grad av varsamhet. Tillsammans med byggnadsminnet bildar villatomterna en kulturmiljö med höga kulturvärden och som har en betydelse för områdets karaktär.

Det är mycket viktigt att områdets välbevarade ursprungliga karaktär av villabebyggelse från runt sekelskiftet bevaras. Särskild hänsyn bör tas till de små bebyggelsemiljöerna och byggnadsobjekt som utgör en del av upplevelsen av kulturmiljöns värden. För att skydda kulturvärdena får Limsta 18:45, Limsta 18:46 och Banken 6 en utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder i planförslaget [a<sub>1</sub>]. Detta innebär att bygglov kommer krävas i framtiden även för exempelvis friggebod, attefallshus och attefallstillbyggnader. Eventuell ny bebyggelse ska främst utgöras av mindre komplementbyggnader som placeras med stor hänsyn till byggnadsminnet, befintlig bebyggelse och ges en god utformning. I övrigt gäller de generella varsamhetskraven i PBL för att säkerställa miljöns framtid.

#### Fd Posthuset – Banken 1

På Stationsgatan finns en strängt symmetrisk byggnad i två våningar med putsad fasad ritad av Erik Lallerstedt. Byggnaden är uppförd 1930 i timmer och är ett av de första husen med putsad fasad i Kramfors stad. Fönstren är jämt fördelade och hörndekorationer i form av breda vita rusticerade hörnkedjor. En väl anpassad och underordnad tillbyggnad tillkom 1996. Några av byggnadens portar och fönster har bytts ut under årens lopp, delvis vid renoveringen av Ådalsbanan då den övre våningen fick nya fönster som en bulleranpassning.



*Originalport på fd Posthuset – Banken 1*



*Fd Posthuset längs Stationsgatan – Banken 1*

Byggnaden är ett gott exempel på de neoklassicistiska byggnader som finns i kommunen. Byggnaden har särskilt höga kulturvärden och skyddas i förslaget till detaljplan [q<sub>2</sub>]. Värden att beakta särskilt är fasaduttrycket på den ursprungliga kroppen med den symmetriska fönstersättningen, de äldre fönsterbågarna på första våningen, den putsade fasaden, färgsättningen, de putsade fönsterfodren och hörnkedjorna. Värdena ska även beaktas på detaljnivå. Ändringar ska utföras varsamt och vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till äldre dokumenterade utföranden på yngre tillskott, exempelvis portarna [q<sub>6</sub>]. Underhållet av byggnaden ska anpassad till dess värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt [q<sub>7</sub>]. Byggnaden får även rivningsförbud i planförslaget [r<sub>1</sub>].

### 30-tals villorna – Trädgårdsmästaren 2 och 11

De två villorna längs Drottninggatan är uppförda ungefär samtidigt under mitten av 1930-talet. De är i en och en halv våning med stående träpanel och plåttak. Villorna är ombyggda och moderniserade och har var för sig inget större värde. Tillsammans bildar de en villastruktur med trädgård och uthus som inte finns kvar i övrigt i Kramfors stad vilket ger tomterna särskilda kulturvärden. Även garaget från mitten av 1900-talet har höga kulturvärden som ett exempel på bilismens intåg i samhället och dess vardagsarkitektur.

På platsen föreslås i planförslaget ett nytt område för flerbostadshus. Förslaget innebär att villorna kan rivs och ersättas med en mer yteffektiv användning av marken i staden. Villorna

och dess trädgårdar med uthus har en stor betydelse för möjligheten av avläsa historien i Kramfors stad och utgör ett allmänt intresse. Vid en eventuell rivning av villorna och nybyggnation av flerbostadshus kan dock efterfrågan på centralt placerade flerbostadshus i anslutning till gena stråk för miljövänliga transportsätt tillgodoses. Kommunen bedömer att även detta är ett allmänt intresse. Behovet av genomtänkta och omsorgsfullt planerade och gestaltade miljöer för boende i de centrala delarna av staden väger tungt för Kramfors utveckling. Villorna och garaget får därför inte skyddsbestämmelser eller rivningsförbud i detaljplanen.

Uthuset på Trädgårdsmästaren 2 skyddas däremot i detaljplanen, se under rubriken Uthusen på Babelsberg nedan.

#### Uthusen på Babelsberg

Runt om på berget finns flertalet väl bevarade uthus som gemensamt bildar en röd tråd genom bebyggelsen. Uthus i äldre villamiljöer spelar ofta lika stor roll som bostadshusen i den här kategorin av kulturmiljö och är på så vis också mycket viktiga att beakta. Uthusen har liknande volym och träpanel i varierande kulörer. Flertalet av dem har även kvar originalfönster och originalportar/dörrar.

Uthusen bedöms ha särskilt höga kulturvärden och skyddas därför i detaljplanen [q<sub>3</sub>]. Värden som ska beaktas är det enkla uttrycket i volymen, smal träpanel samt dörr- och fönstersättningen. Originalmaterial ska bevaras så långt som möjligt. Ändringar ska utföras varsamt och vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till äldre dokumenterade utföranden på yngre tillskott [q<sub>6</sub>]. Underhållet av uthusen ska anpassad till dess värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt [q<sub>7</sub>]. Uthusen får även rivningsförbud [r<sub>1</sub>]. Uthusen som skyddas finns på Limsta 18:45, Banken 6 och Trädgårdsmästaren 2.

#### Stödmuren mot Stationsgatan

På fastigheterna Banken 7 och Banken 8 finns stödmurar mot Stationsgatan. Stödmurarna har uppförts under olika årtionden och skapar ett spännande intryck i stadsmiljön längs gatan. Stödmurarna bedöms ha höga kulturvärden och skyddas i detaljplanen [q<sub>5</sub>]. Underhållet av murarna ska anpassad till dess värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt [q<sub>7</sub>]. Vid förändring av marken på fastigheten Banken 7 ska stödmuren beaktas för att undvika att den påverkas negativt.



1. Uthus på Limsta 18:45
3. Uthus på Banken 6
4. Uthus på Trädgårdsmästaren 2
5. Muren ner mot Stationsgatan

Alla dessa byggnader och byggnadsverk skyddas i detaljplan med skyddsbestämmelser [q].

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns, förutom de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som beskrivits ovan, två andra byggnader. Motbyggnadsminnet Babelsberg, på fastigheten Banken 8, ligger ett ljust tegelhus uppfört 1955. I de södra delarna av planområdet finns även en förskola i en våning med ljust gul träfasad, på fastigheten Sidensvansen 1. Byggnaderna har ringa betydelse för områdets karaktär och bedöms inte äga några kulturhistoriska värden.



*Tegelhus uppfört 1955 – Banken 8*



*Förskola – Sidensvansen 1*

### **Tunneln under Babelsberg**

Under Babelsberg finns en tunnel i berget med ingång från Stationsgatan, motbyggnadsminnet Kramfors Resecentrum. Tunneln mynnar ut i bergsväggen strax sydväst om fastigheten Trädgårdsmästaren 11. Ingångarna är endera låsta eller igenbyggda.

Idag används tunneln endast som kulvert för ledningar. Tunneln förses med ett markreservat för allmännyttig underjordisk anläggning med syftet att säkerställa rätten till drift av tunneln samt för de allmännyttiga ledningarna [u<sub>2</sub> och u<sub>3</sub>]. Byggnader får uppföras inom markreservatet om de inte påverkar säkert nyttjande av tunneln.

### **Övergripande planförslag**

Planförslaget innebär fyra nya bostadsområden samt nya och utvecklade publika stråk. Området ska upplevas tryggt, tillgängligt och trivsamt för de boende såväl som för de som besöker området eller passerar igenom. Ny bebyggelse medges inom totalt cirka 10 200 kvadratmeter fastighet. Babelsberg omvandlas från en grön miljö med låg attraktion för allmänheten till en grön miljö med genare och tillgängliga gångvägar till kollektivtrafiken och byggnadsminnet Babelsberg samt kompletterande bostäder.



Översiktskarta över det övergripande planförslaget

Detaljplanen reglerar en variation av bebyggelse typer, skalor och utformning. Bebyggelsen i 2 till 5 våningar utgår ifrån byggnadsminnet Babelsberg med lägre byggnader ju närmare byggnadsminnet de placeras. Detta för att skapa känslan av att tillskotten i byggelsen underordnar sig byggnadsminnet. Fasader ska utformas med material av hög kvalitet samt förses med väl bearbetade detaljer. Varje byggnad ska ha ett genomarbetat arkitektoniskt uttryck gällande material, detaljutformning, kulör och takutformning för att skapa en variation i bebyggelsen samt långsiktigt hållbara miljöer.

Den nya bebyggelsen längs Drottninggatan kan ges en samtida utformning med hänsyn till den befintliga byggnadskulturen i Kramfors stad. För den nya bebyggelsen på Platån och Teaterbacken ställs högre krav på särskild hänsyn till stadsbilden och kulturmiljön. Särskild hänsyn ska framförallt tas till byggnadsminnet Babelsberg genom att ny bebyggelse på Platån ska underordna sig i höjd samt utformas med inspiration från byggnadsminnet. Ny bebyggelse på Teaterbacken ska utformas med hänsyn till och underordna sig fd Posthuset på Banken 1.

Utvecklingen av Babelsberg ska uppmuntra till hållbara transporter genom god tillgänglighet för gående och cyklister samt genare vägar till kollektivtrafiken. Under 2021 rustades även



Kungsgatan upp för att skapa ett attraktivare gaturum för gående och cyklister i centrala Kramfors. Den nya GC-vägen över Babelsberg är ytterligare ett steg i att skapa ett nät av vägar som är genare och har en mer naturlig koppling mellan viktiga besöksmål för miljövänliga transportmedel. Sammankopplingen av Drottninggatan skapar ett nytt gaturum med bostadsbebyggelse och närheten till grönområdet.

Plankartans användningsbestämmelser beskrivs under rubriken Användningar nedan. Planbestämmelser i övrigt förtydligas och motiveras vidare i under rubriken Byggnadernas utformning och gestaltning på sidan 26.

### **Användningar**

Inom kvartersmark medges användningarna B, R, C, S, P och E. Användningen bostäder [B] möjliggör olika former av boende av varaktig karaktär. Besöksanläggningar [R] medger verksamheter som riktar sig till besökare, exempelvis teater och museum. Centrum [C] innebär centrumfunktioner som exempelvis kontor, samlingslokaler, hantverk och andra verksamheter som brukar ligga centralt eller ska vara lätta att nå. På grund av skyddsavstånden vid olycka med transporter av farligt gods medges inte verksamheter som innebär tillfällig övernattnings inom fastigheterna Banken 1 och Sidensvansen 1 [skydd mot störningar]. Inom kvartersmark längs Drottninggatan medges lokaler för centrumändamål inom byggnadernas gatuplan [S<sub>1</sub>]. Skola [S] medger skoländamål. Parkering [P] innebär område för parkering. Tekniska anläggningar [E] specificeras till Transformatorstation [E<sub>1</sub>].

Inom allmänplatsmark medges GATA, GC-VÄG, PARK och NATUR.

Gata [GATA] avser allmän plats för fordons-, gång- och cykeltrafik och innefattar allt från villagator till stadsgator, men ej rena genomfartsgator. I planförslaget innebär gata en stadsgata med gångfartsområde. Inom detta ingår även gatuparkering, trafikanordningar, trottoarer, planteringar, hållplatser samt anläggningar som behövs för gatans skötsel och bruk.

Gång- och cykelväg [GCVÄG] innefattar gator och vägar som är avsedda enbart för gång- cykel- och mopedtrafik. I detta fall handlar det om en separat gång- och cykelväg (utan motordriven trafik) upp för Babelsberg. I användningen ingår även belysning, skyltar och sittplatser.

Park [PARK] används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis

anlagda grönområden inom ett bostadsområde. En park är inte avsedd för bebyggelse men komplement som behövs för platsen skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaring av skötselredskap, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser med mera. Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom park.

Natur [NATUR] avser grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. I användningen ryms även komplement till grönområdets användning, det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsspår eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten.

### **Byggnadernas utformning och gestaltning**

Planförslaget reglerar att bebyggelsen får en variation i skala och utformning. Ny bebyggelse ska integreras med omkringliggande bebyggelse i färg, form och materialverkan. Fasader ska utformas med hög kvalitet samt väl bearbetade detaljer för att uppnå en god helhetsverkan i hela området [f<sub>1</sub>]. Den kulturhistoriska miljön på Babelsberg ska framhävas och ligga till grund för den nya bebyggelsens placeringar och gestaltning.

#### **Teaterbacken**

Teaterbacken föreslås bebyggas med smala radhus eller ett mindre flerbostadshus.

Bebyggelsen ska underordna sig byggnadsminnet Babelsberg och fd Posthuset på grund av deras höga kulturhistoriska värde. Bebyggelsen kommer synas mest från den västra sidan av staden och då tillsammans med fd Posthuset. Bestämmelserna om utformning utgår därför mestadels från fd Posthuset men med inslag från trähusbebyggelsen på berget och det hus som en gång stod på platsen.

För att begränsa ny bebyggelses dominans i stadsbilden och mot fd Posthuset reglerar planförslaget totalhöjden inom fastigheten till 42 meter över angivet nollplan (havsnivån) [h<sub>2</sub>]. Genom övriga bestämmelser för utformningen anses bebyggelsen anpassas till platsen och omgivningen.



*Tidigare bebyggelse på Banken 7. Foto: Länsmuseet Västernorrland*

Fasaden ska utföras i träpanel eller puts i dov pastellkulör för att anpassas till omgivande bebyggelse [f<sub>2</sub>]. Kulörerna svart, grått och vitt får inte användas eftersom de är främmande bland omgivande bebyggelse och ger eventuell ny bebyggelse en dominans i stadsbilden. Taket ska vara sadeltak i falsad pannplåt i matt kulör eller rött tegeltak med inspiration från kulturmiljön.

#### Platån

En förtätning med bostäder på Platån kräver att stor hänsyn tas till byggnadsminnet Babelsberg och dess omgivande trähusbebyggelse. Bebyggelsen kommer även få en framträdande roll i stadsbilden från den södra infarten. Bestämmelserna om utformning grundar sig i de karaktärsdrag som finns hos kulturmiljön på berget. Bebyggelsen ska utformas som ett tillägg till kulturmiljön och skapa en god livsmiljö varför detaljer och kvalitet i utförandet är viktigt [f<sub>1</sub>].

För att säkerställa att bebyggelsen underordnar sig byggnadsminnet Babelsberg får totalhöjden inte överstiga 45 meter över angivet nollplan [h<sub>4</sub>], det vill säga fem meter under nockhöjd på byggnadsminnet. Bebyggelsen ska uppföras med en variation i skala, höjder och fasadutformning för att ge upplevelsen av flera huskroppar [f<sub>3</sub>], likt äldre kvarter av trähusbebyggelse. Huskropparna kan vara hopbyggda eller var för sig. För att skapa en skala i mänsklig nivå utefter Babelsbergsgatan ska bebyggelsen trappa ner mot gatan. Höjder på enskilda byggnadskroppar, placering och byggrätt i övrigt regleras inte ytterligare i planförslaget för att skapa ett utrymme för idéer och kreativitet i utformningen av bebyggelsen och platsen. Kommunen kommer lägga stor vikt vid utformningens kvaliteter och ambition i framtida markanvisning.

Fasaden ska utföras med träpanel och målas i kulör/kulörer i dov pastell likt den befintliga trähusmiljön [f<sub>4</sub>]. Precis som för Teaterbacken får kulörerna svart, grått och vitt inte användas eftersom de är främmande bland omgivande bebyggelse och ger eventuell ny bebyggelse en dominans i stadsbilden. Sadeltak i rött tegel eller falsad pannplåt i matt kulör drar ytterligare tankarna till den kulturhistoriska miljön. Glasdelande spröjsade fönster med smäckra profiler följer den ursprungliga bebyggelsen. Balkonger ska utföras med smäckra fronter och räcken som är genomsiktliga [f<sub>5</sub>]. Fronter och räcken får inte vara av glas eftersom det går ifrån den grundläggande idén om att skapa en bebyggelse anpassad till kulturmiljön. Inglasning av balkongerna på grund av klimat bör arbetas in i den övriga utformningen i ett tidigt skede för att skapa en god helhetsverkan.

## Drottninggatan

Runt Drottninggatan finns en variationsrik bebyggelse som är relativt ung på grund av Kramfors korta historia som stad. Närmast står flerbostadshus från 1940, 1960, 1990 och sist ett tillskott från 2018. Bebyggelsen har en stor variation i sitt uttryck och den nya bebyggelsen längs Drottninggatan kan därför även den få sitt eget uttryck. Tillskotten i miljön ska skapa en god helhetsverkan med omgivningen och skapa möjligheterna för en levande stadsmiljö [f<sub>1</sub>]/[s<sub>1</sub>]. Inspiration kan tas från material, form och färg från omgivande bebyggelse men också från naturen och berget som blir en bakgrund till bebyggelsen. Kommunen kommer lägga stor vikt vid utformningens kvaliteter och ambition i framtida markanvisning.

För det nordliga bostadsområdet längs Drottninggatan regleras totalhöjden till 38 meter över angivet nollplan [h<sub>1</sub>]. På så sätt överstiger inte bebyggelsen marknivån invid byggnadsminnet Babelsberg eller toppen på berget. Utsikten från baksidan på byggnadsminnet förblir intakt. Även för det södra området regleras totalhöjden till 38 meter över nollplan [h<sub>1</sub>]. Bebyggelsen blir då något högre än närliggande bebyggelse på Snickaren 2. Höjden för båda områdena regleras samtidigt utifrån att behålla så mycket som möjligt av den gröna ridå som berget förser Kramfors centrum med.

## Sidensvansen 1

I planförslaget utökas byggrätten för fastigheten Sidensvansen 1 för att möjliggöra en nybyggnation om förskolans verksamhet skulle flytta. Den utökade byggrätten kan inte användas för förskolans verksamhet eftersom detta även skulle kräva en utökning av skolgården enligt Boverkets allmänna råd om barn och ungas utemiljö.

Planförslaget reglerar totalhöjden på bebyggelsen till 38 meter över angivet nollplan [h<sub>1</sub>]. På så vis stegar bebyggelsen upp längs berget, från miljonprojektsbebyggelsen inom kvarteret Snickaren till byggnadsminnet på Babelsberg.

Vid ny bebyggelse på fastigheten Sidensvansen 1 ska utformningen anpassas till omgivningen och utföras med hög kvalitet [f<sub>1</sub>]. Fastigheten är den första utefter Babelsbergsgatan och ingår därför i den nya miljön som skapas runt kulturmiljön på berget. För att säkerställa anpassningen till kulturmiljön på berget men även till byggnaderna efter Stationsgatan regleras utformningen på samma sätt som för Teaterbacken [f<sub>2</sub>]. Bebyggelsen kan därmed bli en övergång mellan trähusmiljön och den modernare bebyggelsen längs Stationsgatan.

Fasaden ska utföras i träpanel eller puts i dov pastellkulör. Kulörerna svart, grått och vitt medges inte heller här. Taket ska vara sadeltak i falsad pannplåt i mattkulör eller rött tegeltak. Balkonger ska utföras med smäckra fronter och räcken som är genomsiktliga [f<sub>5</sub>]. Fronter och räcken får inte vara av glas eftersom det går ifrån den grundläggande idén om att skapa en anpassad bebyggelse. Inglasning av balkongerna på grund av klimat bör arbetas in i den övriga utformningen i ett tidigt skede för att skapa en god helhetsverkan.

#### Befintlig bebyggelse

I planförslaget regleras befintlig bebyggelse utifrån förutsättningarna att de kommer finnas kvar. Vid eventuell nybyggnation på de redan bebyggda fastigheterna regleras totalhöjden utifrån förhållandet till byggnadsminnet [h<sub>3</sub> och h<sub>4</sub>]. Precis som befintlig bebyggelse ska eventuella nya byggnader underordna sig byggnadsminnet i höjd och proportioner. De ska även anpassas i materialval, kulörer och utformas med hög kvalitet för att skapa en helhetsverkan i det kulturhistoriska området [f<sub>1</sub>].

De naturliga förutsättningarna på fastigheten Banken 8 gör att planförslaget ytterligare reglerar placering och byggnadstyp. Den sydöstra delen av fastigheten får inte bebyggas på grund av siktlinjen mot byggnadsminnet Babelsberg, detta regleras med begräsning av markens utnyttjande [marken får inte förses med byggnad]. På grund av höjdskillnaderna inom fastigheten regleras byggnadstypen till suterränghus för att anpassa byggnaden till både östra och västra sidan av fastigheten [f<sub>6</sub>].

#### Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörlighet och valfrihet vilket ger en negativ påverkan på människors hälsa och välbefinnande. Grupperna barn, funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende.

Marken inom planområdet sluttar kraftigt på flera ställen. Generellt finns få platta ytor inom området. Nya gator och gång- och cykelvägar ska utformas för att öka tillgängligheten i området. Viloplatser ska placeras utmed den nya gång- och cykelvägen mellan Drottninggatan och Babelsbergsgatan [viloplatser<sub>1</sub>]. I övrigt ska gator och vägar utformas med skyltar, ledstråk och andra hjälpmedel för att även öka orienterbarheten i området. Gångpassager ska vara belysta för att öka trafiksäkerheten och orienterbarheten för de gående.

Huvudentréer för flerbostadshusen utmed Drottninggatan och på Platån bör placeras mot gata, vara tydligt markerade och tillgängliga. Med tanke på höjdskillnaderna inom planområdet behöver byggnaderna projekteras så att entréer mot gatan kan byggas utan nivåskillnader. Höjdskillnaderna inom de fyra nya områdena för bostadsbebyggelse kommer att undersökas vidare i projekteringen för varje område.

## **Service**

### **Offentlig service**

Planområdet ligger centralt och har tillgång till offentlig service som till exempel skolor, förskolor, bibliotek och sjukvård.

Inom planområdet ligger förskolan Babelsberg. 1,2 kilometer nordväst om planområdet ligger Skarpåkersskolan (F-3). 500 meter norr om planområdet ligger Kramforsskolan (4-6) och på andra sidan Kungsgatan ligger Gudmundråskolan (7-9). Även gymnasieskolan Ådalsskolan finns inom promenadavstånd från planområdet. För att nå skolorna från planområdet finns säkra vägar med trottoar och/eller gång- och cykelväg. Det krävs att Kungsgatan och Ringvägen korsas för att nå Skarpåkersskolan. Dessa vägar/gator korsas säkert vid övergångsställen.

### **Kommersiell service**

Planområdet ligger i Kramfors stad med ett utbud av service och butiker. Tillgängligheten för gående, cyklister, bilister och resande med kollektivtrafik är god. De nya vägarna och gångbanorna möjliggör en genare förbindelse mellan boende, centrum, skola och kollektivtrafik.

Genom planförslaget möjliggörs också lokaler i bottenvåningar vilket ger förutsättningar för att etablera bostadsnära verksamheter och kommersiell service. Tillägget med användningen centrum på fastigheten Sidensvansen 1 öppnar även upp för att byggnaden eller marken kan användas för kommersiell verksamhet i framtiden om förskolans verksamhet skulle avvecklas.

## **Friytor, rekreation och idrott**

Fysisk aktivitet är en förutsättning för en god fysisk, mental och social hälsoutveckling. Människors hälsa formas i samspel mellan individuella förutsättningar och den omgivande sociala miljön. Barn och äldre är särskilda grupper som vinner på nära tillgänglighet till grönområden.

### **Lek, utemiljö och rekreation**

De nya bostäderna inom planområdet får god tillgång till rekreation. Inom planområdet finns ett stort naturområde som skyddas i förslaget. Möjligheterna till rekreation och spontanlek bedöms vara goda även fortsättningsvis för de boende i de befintliga husen, boende i nya bostäderna samt för de boende i planförslagets närområde.

Planområdet ligger även med god tillgänglighet till fler av stadens övriga parker, Hagaparken (ca 700-800 meter) och Kramforsån (500-600 meter). Båda parkerna erbjuder mötesplatser och möjlighet till avkoppling och motion.

Lekplatser bör anordnas på respektive fastighet vid nybyggnation av bostadshus. Trygga lekplatser i närheten av bostaden ger möjlighet till spontan rörelse för barn.

### **Idrott och motion**

Tillgången till idrott och motion bedöms vara god för planområdet. Förutom det grönområde som finns inom planområdet finns Kramfors IP, med fotbollsplan, friidrottsanläggning och tennishall, cirka 450 meter från planområdet. Cirka 3 kilometer från planområdet ligger Latberget med tillgång till slalombacke, skidspår och motionsspår. I övrigt finns simhall, gym och idrottshall i närheten av planområdet.

### **Gator och trafik**

Planförslaget innebär att bostäder byggs i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik och service. I och med planförslaget bedöms dock trafiken längs befintliga vägar öka eftersom nya bostäder tillskapas. Befintliga gator med angöring till planområdet bedöms klara de framtida trafikvolymerna och inga anpassningar föreslås på grund av planförslaget.

### **Gatunät**

Utanför planområdet

Planområdet angörs nu och kommer även i framtiden att angöras från Stationsgatan, Kungsgatan och Ringvägen. De tre gatorna är generellt måttligt trafikerade med toppar vid rusningstrafik. Gatorna är dubbelriktade och har varierande bredd på körbanorna.

Stationsgatan och Kungsgatan har modern standard med breda trottoarer och säkra övergångar med gångfartsområden. Hastigheten är 40 kilometer i timmen efter den senaste hastighetsöversynen.

### Drottninggatan

Inom planområdet finns Drottninggatans två delar som i planförslaget kopplas samman och rustas upp till en stadsgata. Gatan blir dubbelriktad och körbanan blir cirka fyra bred. På västra sidan av gatan föreslås en trottoar medan det på östra sidan finns möjlighet att tillskapa kantstensparkering utmed delar av gatan. En smalare gata med låg hastighet (20-30 km/h) skapar en mer trivsamt stadsmiljö. Om gatan istället görs enkelriktad kan körbanan smaltas av ytterligare och trottoaren breddas alternativt kan marken bibehållas som naturmark. Ett avskärande dike för dagvatten föreslås längs den östra sidan av Drottninggatan. Vattnet kan i diket renas och fördröjas innan det når det kommunala dagvattennätet.

Gatan ska utformas med träd, planteringar och belysning för att skapa en attraktiv och säker gata [utformning<sub>3</sub>]. Planteringar bör placeras så att de kan fördröja och rena dagvatten. En del planteringar kan med fördel även vara upphöjda och placerade så att de även kan fylla en funktion som fordonshinder. I nivå med gång och cykelvägen mellan Drottninggatan och Kungsgatan föreslås gatan utformas som en upphöjd och hastighetssäkrad gångpassage.

### Babelsbergsgatan

Babelsbergsgatan rustas upp och flyttas något förbi förskolan och den föreslagna bebyggelsen på Platån. Detta för att ge plats åt en mer kontrollerad zon för att hämta och lämna barnen vid förskolan samt för att kunna tillskapa mer mark för bostadsbebyggelsen. Gatan föreslås gå utmed bergskanten och ha en cirka fyra meter bred dubbelriktad körbana med låg hastighet (20-30 km/h). Förbi Platån föreslås en trottoar som kopplas samman med hämta-lämnazonen och den befintliga trottoaren ner mot Stationsgatan. I denna sträckning bör gatan utformas, likt Drottninggatan, med träd, planteringar och belysning [utformning<sub>3</sub>]. Vid upprustningen bör dagvattenhanteringen från vägen hanteras. Avskärande diken för fördröjning och rening ska finnas.

I nordlig riktning, förbi byggnadsminnet Babelsberg och ner förbi Teaterbacken, tar trottoaren slut och trafikanter av olika slag får dela på utrymmet. Möjligheten att skapa en funktionell gata uppdelad för olika trafikslag bedöms inte som möjlig på grund av att det skulle ha en stor påverkan på de naturliga förutsättningarna, så som berg och träd, samt kulturmiljön.

Utformningen av gatan ska istället anpassas till natur- och kulturmiljön [utformning<sub>2</sub>]. Vid behov finns det möjlighet att skapa en angoringsplats vid byggnadsminnet för att möjliggöra hämtning och lämning vid evenemang.



## **Gång-, cykel- och mopedtrafik**

### **Ny gång- och cykelväg**

Inom planområdet föreslås en ny gång- och cykelväg från Drottninggatan och upp till Babelsbergsgatan. Den nya GC-vägen skapar en genare väg över berget för fot- och cykeltrafikanter och ökar samtidigt tillgängligheten till naturen och kulturmiljön på berget. För att inte öka trafiken inom området och skapa en trivsam boendemiljö bedöms det inte lämpligt med en ny gata för fordonstrafik.

Eftersom GC-vägen går i skrå upp för berget ska viloplatser placeras med jämna mellanrum utmed vägen för att ge möjlighet till vila [vilplatser<sub>1</sub>]. GC-vägen blir tre meter bred och förses med räcken vid branta delar. I övrigt bör GC-vägen vara upplyst och ha plats för planteringar för att skapa en attraktiv miljö som kan nyttjas av både de boende i området och allmänheten för att ta sig mellan boende, centrum, skola och resecentrum.

### **Övriga gång- och cykelleder**

Idag finns en GC-väg mellan Kungsgatan och Drottninggatan som främst nyttjas av skoleleverna för att ta sig mellan skolan och resecentrum. Vidare finns spontana stigar inom planområdet som trampas upp utifrån de naturliga förutsättningarna som finns. I och med planförslaget kommer vissa av dessa inte längre kunna nyttjas. För att kompensera för dessa stigar och ytterligare öka tillgängligheten inom och över planområdet föreslås två smala gångbanor att i framtiden binda samman Drottninggatan och Babelsbergsgatan. På grund av de kraftiga sluttningarna kommer gångbanorna att behöva utföras med trappor eller åsnestigar alternativt utformas som serpentinvägar. I projekteringen av gångbanorna bör placeringarna väljas utifrån de naturliga förutsättningarna på platsen och då främst de värdefulla träden. Gångbanorna går över parkmark och har inte reglerats ytterligare i plankartan.

## **Kollektivtrafik**

På grund av det centrala läget i staden finns god tillgänglighet till kollektivtrafik för de boende inom planområdet. Kramfors resecentrum ligger precis väster om planområdet och där stannar både tåg och bussar.

## **Parkering**

Planområdet ligger centralt och med god tillgång till kollektivtrafik. I närområdet finns även flertalet stora parkeringar som kan nyttjas vid besök till området. Behovet av egen bil kan därför förväntas vara lägre än i andra bostadsområden i kommunen och staden. Behovet av bil

finns dock kvar då avstånden till besökspunkter utanför staden är långa. För att främja klimatsmarta transportsätt bör parkeringsplatser för bil underordnas natur, friyta och gena vägar till kollektivtrafik. För att skapa en levande stad med liv och grönska mellan husen istället för parkeringsytor finns förutsättningar för alternativa lösningar inom planområdet.

#### Parkeringsnorm

Eftersom området ligger centralt i staden kan alternativa lösningar för bilparkeringar undersökas för vardera av fastigheterna. Kommunens parkeringsstrategi med parkeringsnorm antogs i september 2022. Bilparkeringar kan samnyttjas mellan verksamheter och bostäder för att kunna skapa en smartare hushållning av markresurserna i staden. Strategin ska användas vid ny- och ombyggnationer i Kramfors stad. Tabellen nedan visar parkeringsnormen, avstånd samt faktiska antal parkeringar för användningarna inom planförslaget vid ny- eller ombyggnation. Antalet inkluderar boende, besökare och anställda.

Verksamhet	Parkeringar		
	Parkeringsnorm	Avstånd	Antalet platser
Flerbostadshus	0,8 / lägenhet	300 meter	Beroende på byggnad
Förskola	10 + 7 / 1000 BTA	600 meter	5 + 3
Dagligvaruhandel	25 + 4 / 1000 BTA	200 meter	Beroende på byggnad
Idrottsanläggning / Kultur	0,3 / besökare	600 (200) meter	30

#### Bostadsparkeringar

För samtliga nya bostadsfastigheter inom planområdet finns det möjlighet att samnyttja parkeringar inom ett gångavstånd på 300 meter från bostaden. Kommunen och privata fastighetsägare har parkeringar som idag endast nyttjas dagtid av verksamheter eller pendlare alternativt inte har full beläggning. Vid en exploatering av de föreslagna fastigheterna bör dessa frågor undersökas i avtal med kommunen för att hushålla med marken. Friyta för lek och utevistelse ska föregå parkering vid en bedömning av markens användning.

#### Besöksverksamhet

Byggnadsminnet Babelsberg inrymmer idag verksamheter som vid evenemang genererar ett större antal besökare. Vid större evenemang kommer i snitt cirka 100 besökare. Vid

framtagandet av parkeringsstrategin bedömdes kulturverksamheter, så som Babelsberg, ingå i samma kategori som idrottsanläggningar. I detta fall har kommunen dock bedömt, på grund av merparten av besökarnas ålder, att ett undantag behöver göras och verksamheten kategoriseras istället som en blandning mellan idrott (antalet platser) och verksamhet (avstånd). Precis som för de nya bostäderna finns det flertalet större parkeringar i närområdet som besökare kan nyttja vid evenemang. Efter ett genomförande av planförslaget finns det parkeringar inom 175-330 meter. Planförslaget skapar genare gångvägar till Babelsberg som ökar tillgängligheten för besökare. Avstånden i parkeringsstrategin ska vara vägledande när parkeringar behöver hittas på annan plats än på den egna fastigheten. I anslutning till byggnaden kan även en vändplats eller angöringsplats skapas för att möjliggöra av- och påstigning.

#### Handikapparkering

På fastigheten ska det finnas handikapparkering utformad och placerad för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Gångavståndet till målpunkten/entrén ska inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningsvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent). Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

#### Utformning av parkeringar

Inom fastigheterna ska eventuella parkeringar få en genomtänkt och vårdad utformning med en grönfaktor på 15 %. Parkeringarna bör vara belysta med genomtänkt belysning som inte skapar ljusföroreningar för omgivningen eller de boende i närheten. De gröna ytorna bör även användas som mottagare av dagvatten från de hårdgjorda ytorna.

#### Cykelparkering

För bostadshus och verksamheter bör attraktiva cykelparkeringar erbjudas. Parkeringarnas utformning och placering är på många sätt avgörande i hur ofta cykeln kommer att användas. Vädskyddade cykelparkeringar i anslutning till entréer samt cykelrum i byggnaderna ger goda förutsättningar för att cykeln används.

I anslutning till cykelparkeringarna bör det även finnas enklare stationer för att pumpa däck samt övrig service av cykeln. Dessa stationer kan även anordnas gemensamt för bostadshus och verksamheter inom och utanför området.

## **Utfart och varumottagning**

Från den föreslagna fastigheten Platån finns ett utfartsförbud mot gatumarken i söder [Utfartsförbud]. Den större ytan för gata är vid en utbyggnad enligt planförslaget tänkt som hämta- lämnazon för förskolans elever, en utfart mot denna yta skapar säkerhetsrisker för eleverna och förbjuds därför. I övrigt anses utfarterna för de nya bostadsområdena regleras vid bygglov.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Räddningstjänsten**

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Området har normalt sett en insatstid på under 10 minuter och klarar därmed Räddningstjänstens rekommendationer.

### **Tillgänglighet för räddningstjänsten**

För att underlätta släckning och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar.

För att räddningstjänsten ska kunna bistå vid utrymning med höjdfordon ska det finnas en körbar väg eller räddningsväg samt en uppställningsplats avsedd för fordonet.

Uppställningsplats för fordonet ska ordnas inom nio meter från aktuell byggnad och ska vara minst 5,0 meter bred, 11,0 meter lång. Lutningen får maximalt uppgå till 8,5 % i någon riktning. Uppställningsplats och räddningsvägar ska vara skyltade.

Möjligheten till utrymning ska redovisas i bygglovsskedet.

## Brandposter

Inom planområdet finns inga brandposter i dagsläget. Inom 150 meter från planområdets gräns finns åtta stycken brandposter (Kungsgatan/Stationsgatan/Ringvägen). Behovet finns för nya brandposter inom planområdet med hänsyn till de nya förhållandena i området. Två nya brandposterna föreslås i första hand placeras längs Drottninggatan, eftersom det sannolikt kommer vara de huvudsakliga ledningsstråken genom området. De nya brandposterna bör ha en kapacitet på 600 l/s för att kunna täcka en full utbyggnad enligt planförslaget. Ytterligare en brandpost kan även placeras längs Babelsbergsgatan. Behovet och placeringen av brandposterna ska samrådas med Räddningstjänsten Höga Kusten Ådalen.

## Buller och störningar

Källorna till buller skiljer sig åt för olika delar av planområdet. För norra delen av Drottninggatan kommer ljudet från trafiken på Kungsgatan och bilar på parkeringen vid Willys. För den södra delen av samma gata är källan trafik Kungsgatan. Källan för buller på Teaterbacken och Platån är trafik på Stationsgata och riksväg 90 samt spårtrafik på Ådalsbanan.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216 t.o.m SFS 2017:359) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskriva 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ljudnivån ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en ljuddämpad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en ljuddämpad sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

I Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2) delas högsta ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad in i tre kategorier vid planläggning av bostäder. Inom första kategorin (Zon A) bör bostadsbyggnader kunna medges upp till ljudnivåer på max 50 dBA för dagtid (kl. 06-18), 45 dBA för kväll (kl. 18-22), lör-sön-helgdag samt 45 dBA för natt (kl. 22-06). Inom andra kategorin (Zon B) bör bostadsbyggnader kunna medges upp till ljudnivåer på max 60 dBA för dagtid (kl. 06-18), 55 dBA för kväll (kl. 18-22), lör-sön-helgdag samt 50 dBA för natt (kl. 22-06) förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och byggnaderna bulleranpassas. Inom sista

kategorin (Zon C) anges att ljudnivåer över de maxnivåer som anges i Zon B utgör ett så pass stor påverkan att bostäder inte kan medges. För uteplatser gäller samma nivåer som anges i för vardera kategorin.

#### Drottninggatan

I planförslaget föreslås två områden med användningen bostäder utefter Drottninggatan. I planarbetet har två bullerutredningar legat till grund för kommunens bedömning av bullerstörningarna. Vid utbyggnaden av parkeringen på Trädgårdsmästaren 9 och Limsta 18:41 tog kommunen fram en bullerutredning (WSP 2017-04-21) för att undersöka konsekvenserna av utbyggnaden för de närliggande bostäderna. I utredningen bedömdes att källan till buller kunde likställas med industribuller snarare än trafikbuller. Vid framtagandet av detaljplanen för kvarteret Garaget (170) gjordes en bullerutredning (SWECO 2016-09-28) för att undersöka möjligheterna för bostadsändamål på fastigheter Garaget 4 ur bullersynpunkt. I denna utredning identifierades källan vara trafikbuller från Kungsgatan.

Bullerutredningen från 2016 visar att den ekvivalenta ljudnivån för buller inte överskrider för fasader vid nybyggnation av bostäder i de södra delarna av Drottninggatan. Sedan utredningen tagit fram har en ytterligare byggnad uppförts på Garaget 4 vilket dämpar ljudnivån ytterligare för det södra området längs Drottninggatan.

Utifrån bullerutredningen från 2017 bedöms den ekvivalenta ljudnivån från parkeringen vid nybyggnation av bostäder längs den norra delen av Drottninggatan hamna inom andra kategorin (Zon B), det vill säga att bostadsbyggnation bör kunna medges förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Endast en liten del av det norra området för bostäder överstiger de ekvivalenta värdena för Zon B under kvällstid. I en samlad bedömning av utredningarna från 2016 och 2017 bedömer kommunen att bullret från parkeringen och trafikbullret från Kungsgatan tillsammans överskrider de ekvivalenta ljudnivåerna inom delar av föreslagen fastighet. Sedan utredningarna togs fram har dock hastigheten sänkts längs Kungsgatan från 50 till 40 kilometer i timmen. Genom att bulleranpassa byggnaderna och i delar fördela lägenheter så att tyst sida finns kan bullerförordningen och de allmänna råden uppnås.

#### Teaterbacken och Platån

En bullerutredning har tagits fram av Nitro Consult (2021-06-24) för att utreda vilken påverkan omgivande trafik kommer ha på bullernivåerna vid nybyggnation av bostäder på den

sydvästra sidan av Babelsberg. Källorna till buller är här riksväg 90, Ådalsbanan och Stationsgatan.

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån för buller, det vill säga 60 dBA, överskrids för fasader på Teaterbacken (Banken 7). Detta innebär att för nybyggnation av bostäder som är större än 35 kvadratmeter krävs att minst hälften av bostadsrummen i bostaden är vända bort från källorna till buller [ $m_1$ ]. Byggnaderna ska även bulleranpassas för att generellt minska bullerstörningar inom byggnaden. Utredningen visar att inga åtgärder behövs för ny bostadsbebyggelse på Platån (Limsta 18:5).

#### Uteplatser

Vid anläggande av balkong och/eller uteplatser i bullerutsatta lägen ska minst en uteplats som innehåller kravet i förordningen anordnas. Dessa kan anordnas genom exempelvis bullerskyddade balkonger, på tyst sida eller genom andra åtgärder. Eventuell skyddad uteplats ska redovisas i bygglovet.

#### Samlad bedömning

I enlighet med bullerförordningen och de allmänna råden ger bullerutredningarna tillräckligt med stöd för att bedöma att det går att utforma bostäder som klarar gällande krav. Krav går att uppfylla genom exempelvis placering av huset så att tyst sida uppnås eller genom bulleranpassade fasader. Den exakta utformningen prövas i bygglovsprövningen.

#### Farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från rekommenderad väg för farligt gods; riksväg 90 samt järnvägen. Transportlederna ingår i TEN-nätverket för europeiska godstransporter. En riskbedömning har tagits fram av Kramfors kommun (2022-03-28) och bifogas vid samrådet.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att konsekvensreducerande åtgärder kommer att krävas för nya bostäder på Teaterbacken, Platån samt nya bostäder eller centrumverksamhet på Sidensvansen 1. Åtgärderna rör materialval på fasaderna, fönster, friskluftsintag och utrymningsvägar [ $m_3/m_4$ ]. Inom Banken 1 och Sidensvansen 1 tillåts inte verksamheter som innebär tillfällig övernattning [ $m_2$ ]. Om dessa åtgärder vidtas bedöms detta som tillräckligt för att säkerställa att risker till följd av olyckor med farligt gods på riksväg 90 och Ådalsbanan inte utgör ett hinder för ett genomförande av detaljplanen.

## **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk utredning (Afry 2021-12-17) har tagits fram under planarbetet. Utredningen konstaterar sammanfattningsvis att de geotekniska förutsättningarna inom de undersökta områdena bedöms vara goda. Kommunen bedömer utifrån utredningen att marken är lämplig för bebyggelse. Inför bygglov kan det krävas mer förfinade grundundersökningar för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga. Det gäller särskilt för områdena vid Drottninggatan.

För Teaterbacken och Platån bedöms planerade byggnader kunna grundläggas med platta mark på befintlig fyllning och/eller silt över moränmaterial. Jorddjupet är relativt litet och därför bedöms det olämpligt med källare. Stabilitetsberäkningar kan vara nödvändigt om byggnaderna ska utföras i slänter.

Även för Drottninggatan bedöms planerade byggnader kunna grundläggas med platta på mark. Men där krävs ytterligare undersökningar i byggnadernas planerade lägen och information om de planerade byggnadernas utformning för att säkerställa att inga ytterligare förstärkningsåtgärder är nödvändiga. Marken här består av lera och silt över sand eller sandmorän. Jorddjupet varierar mellan ca 1,5 – 6 meter.

På grund av den djupt liggande grundvattenytan och med hänsyn till de blockfattiga jordlagren bedöms schaktbarheten för befintliga jordlager vara god.

### **Risk för sked och höga vattenstånd**

Inga kända risker för skred eller ras finns inom området. Stabilitetsberäkningar bör göras om byggnader ska utföras i slänter. På grund av höjdskillnaderna inom planområdet bedöms området inte riskera höga flöden.

## **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagit fram för planförslaget (Afry 2022-10-10). Beräkningar har gjorts utifrån återkomsttider på 5, 20 och 100 år. Vid flödesräkningarna har en klimatkfaktor på 1,25 använts, för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt.

Dagvattenutredningen visar att efter ett fullt genomförande av planen kommer dagvattnet öka, för stora delar ökar flödet dock på grund av klimatförändringar (klimatfaktorn). Utredningen



föreslår lösningar där avrinningen från området inte ska överskrida dagens avrinning vid ett 5-årsregn.

I de norra delarna finns en översvämningsrisk för kringliggande fastigheter. Inom allmän platsmark NATUR förslås ett avskärande dike vid bergets fot mot Trädgårdsmästaren 7 som kan tömmas genom långsam infiltration. Inom kvartersmark i de nordvästliga delarna bedöms en renings- och fördröjningsanläggning vara svår att ordna på grund av de naturliga förutsättningarna samt befintlig markanvändning både inom och utom planområdet. Utredningen föreslår där att man tittar även utanför planområdet för att hitta plats för fördröjningsanläggning.

Kommunen bedömer att genom upprustning av vägen förbi Teaterbacken kan diken skapas som sedan kopplas på dagvattensystemet längs Stationsgatan. Kvartersmarken Teaterbacken är idag en hårt packad grusyta ovanpå berg, vid exploatering kopplas fastigheten på det kommunala dagvattensystemet. Dagvatten kan även fördröjas genom ett lokalt omhändertagande i öppna lösningar samt att gröna ytor kan skapas där dagvatten fördröjs. Det är viktigt att dagvatten inte avleds mot Trafikverkets anläggningar eftersom dessa endast är dimensionerade utifrån det egna behovet. Anläggningarna är ett riksintresse för kommunikation och får inte påverkas negativt av nyexploatering.

Det centrala området består av natur, villabebyggelse, vägar med mera. Här förslås ett avskärande dike på allmän platsmark NATUR för att skära av eventuella rinnvägar på kvartersmark BOSTÄDER längs den norra delen av Drottninggatan. Dike föreslås även för rening och fördröjning på allmän platsmark GATA, Drottninggatan.

För kvartersmark BOSTÄDER på Platån och längs Drottninggatan föreslås fördröjning eller trög avledning inom fastigheterna. Som ett komplement kan en liten del av parkytan användas för att fördröja volymen.

På allmän platsmark PARK mellan parkeringen och kvartersmark SKOLA föreslås en öppen dagvattenhantering, torrdamm, som kan ta emot dagvatten från Babelsbergsgatan och delar av parkeringen. Dammen kan sedan kopplas på dagvattensystemet. För kvartersmark SKOLA föreslås ett underjordiskt magasin för att undvika översvämning på närliggande fastighet.

Eftersom stora delar av planområdet förblir oförändrat föreslår utredningen punktinsatser där rening och fördröjning gör störst nytta samt där rinnvägar kan skäras av och minska risken för

översvämning. För att säkerställa möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten har Platån, områdena längs Drottninggatan samt Sidensvansen 1 reglerats med bestämmelser om att 30 % av marken ska vara genomsläpplig [b<sub>1</sub>]. Bestämmelsen kompletteras med utökad lovplikt för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet [a<sub>4</sub>].

### **Radon**

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen. Om byggnaden byggs radonsäkert behövs ingen undersökning.

### **Förorenad mark**

Den nuvarande parkeringen på Limsta 18:4, vid Stationsgatan, har tidigare varit en bensinstation och en mindre verkstad. Verksamheten gav upphov till förorenad mark till följd av alifatiska kolväten (Hexan, Oktan). När stationen avetablerades år 2007 sanerades marken och stora jordmassor schaktades bort. Åtgärderna utfördes för mindre känslig markanvändning, MKM. Gällande detaljplan anger användningen parkering med mindre servicebyggnad för markområdet. Ingen ny markanvändning tillkommer i planförslaget.

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 byggavdelningen på Kramfors kommun.

### **Trygghet**

En blandad stad, med bostäder och verksamheter, innebär att fler människor rör sig i staden under fler tider på dygnet. Känslan av otrygghet kan minska med god utformning och belysning av gaturummet och längs gång- och cykelvägar. Att belysa GC-vägar och trottoarer väl och inte bara körbanorna skapar en trygg miljö att röra sig i på kvällstid och under vintermånaderna.

Entréer mot gatan skapar också liv och rörelse längs gatorna vilket skapar en känsla av trygghet. Bostäder med fönster mot tidigare mörka gator får även en trygghetsverkan eftersom gaturummet kan ”övervakas” av de boende i området. Tryggheten inom planområdet bedöms därför öka i och med en utbyggnad enligt planförslaget.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dricksvatten, avlopp samt dagvatten och ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Inom området finns inga grundvattentäkter. Vissa ledningar kan behöva flyttas vid en exploatering av de tillkommande fastigheterna.

### **Värme och kyla**

Den nya bebyggelsen kan ansluta till fjärrvärmenätet för uppvärmning. Fjärrvärmeledningar till bebyggelsen på berget går genom tunneln i berget. Behovet av kylning ska i möjligaste mån undvikas genom att byggnaderna projekteras på sådant sätt att värmelasterna minimeras.

### **El, tele och IT-struktur**

Tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintligt ledningsnät för el och fiber.

Till följd av den nya bebyggelsen kommer området behöva kompletteras med en ny transformatorstation. I planförslaget föreslås transformatorstationen placeras i närheten av de större exploateringarna [E<sub>1</sub>]. Området för transformatorstationen är cirka 130 kvm. Enligt Elsäkerhetsverket ska det minsta avståndet mellan en transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag vara fem meter.

Mediateknik har utbyggnadsplaner för fibernätet inom planområdet. Utbyggnaden bör samordnas med övrig utbyggnad av planförslaget för att undvika merkostnader.

### **Avfall**

Möjligheten finns för att skapa miljörum i eller i direkt närhet till de nya bostäderna.

Miljörummen ska placeras så att hämtning kan ske på ett enkelt sätt för sopbil samt främja en bostadsnära insamling. För bebyggelsen på Banken 7 ska sopsorteringen ske i anslutning till bostaden där sopbil har god åtkomst från anslutande gata. Gemensamma utrymmen och anordningen för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade och utformas så att kraven på sortering av avfall samt god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

### **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 [u<sub>1</sub>]. Nya ledningar föreslås förläggas inom allmän platsmark.

Bygglovsplikten utökas för fastigheterna Limsta 18:45, Limsta 18:16 och Banken 6 för att skydda kulturmiljön [a<sub>1</sub>]. Den utökade bygglovsplikten innebär att även bygglovsbefriade åtgärder, så som attefallshus, friggebod med mera, i framtiden kommer kräva bygglov.

Inom tre mindre områden krävs marklov för att ta ner träd med en stamdiameter större än 40 centimeter [a<sub>2</sub> och a<sub>3</sub>].

För Platån, områdets längs Drottninggatan samt för Sidensvansen 1 krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet [a<sub>4</sub>]. Den utökade lovplikten är ett komplement till bestämmelse om att 30 % av marken inom fastigheterna ska vara genomsläpplig för att kunna ta hand om dagvatten.

# Genomförandebeskrivning

Denna del redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsvecken utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

## Organisatoriska frågor

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900) eftersom åtgärden bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Planarbetet påbörjades i augusti 2019 och planförslaget har tagit fram i enlighet med Boverkets allmänna råd om planbestämmelser i detaljplan (BFS 2014:15).

## Tidsplan

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande med samråd och granskningsutställning.

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige senast årsskiftet 2022/23.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från den dag planen vunnit laga kraft.

## Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Kramfors kommun ansöker om och bekostar all erforderlig fastighetsbildning för exploateringsområdet.

Kramfors kommun överlåter, när detaljplanen och förrättningarna vunnit laga kraft samt köpekontrakt har tecknats, planerad kvartersmark med byggrätt till exploatör. Försäljningen av de i detaljplanen fastlagda byggrätterna innebär en intäkt för kommunen. Den kommunala markförsäljningen för byggrätterna förväntas täcka en del av kommunens egna investeringar i allmän platsmark (gator och cykelvägar) inom exploateringsområdet.

Kramfors kommun ansvarar för och bekostar anläggandet av allmän plats (gator och cykelvägar) inom planområdet. Till följd av planförslaget kommer även befintliga delar av Drottninggatan att behöva byggas om med förändrad utformning. Förutom detta tillkommer kostnader för drift och skötsel av de nya allmänna platserna, vilket belastar Tekniska avdelningens driftbudget.

Kramfors kommun är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar (VA-huvudman). Brandposter anordnas i samråd med Räddningstjänsten Höga Kusten Ådalen. Kramfors kommun ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks-, spill- och dagvattenledningssystem. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. För varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift samt en bruksavgift.

E.ON ansvarar för allmänna elledningar och ansvarar för utbyggnad inom planområdet. Exploatören bekostar all flytt av ledningar och tillhörande anordningar som uppkommer till följd av exploatering.

Nevel AB ansvarar för allmänna fjärrvärmeledningar.

Kramfors Mediateknik AB ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar och ansvarar för utbyggnad i området. Exploatören ansvarar för egen anslutning och tillhörande anordning inom kvartersmark.

Exploatören utför och bekostar åtgärder på kvartersmark samt ansvarar för att söka bygglov i enlighet med detaljplanen. Eventuella utredningar och undersökning i samband med bygglov bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar anslutningsavgifter för fiber, el, fjärrvärme, med mera.

## **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## **Ledningar**

Uppförandet av nya brandposter bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar all flytt av ledningar och tillhörande anordningar som uppkommer till följd av exploatering.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt eller avtalsservitut där det behövs.

I tunneln under Babelsberg finns ett antal ledningar, bland annat fjärrvärmeledningar. Ett markreservat för dessa finns utlagt i plankartan [u<sub>2</sub>] respektive [u<sub>3</sub>]. Markreservat för allmännyttig underjordisk anläggning. Byggnader får uppföras inom markreservatet om de inte påverkar säkert nyttjande av tunneln.

## **Inlösen och ersättning**

Eventuell inlösen av fastigheter kommer ske utifrån opartisk värdering vid tillfället för inlösen.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.**

Nedan redovisas planförslagets fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

#### **Limsta 18:5**

Planen möjliggör att tre nya fastigheter bildas för bostadsändamål. Fastighetsbildningen bör genomföras enligt planlagd kvartersmark för att skapa tillräcklig yta för flerbostadshus.

De delar av Limsta 18:5 som omfattar kvartersmark kan styckas av och bilda nya fastigheter om 1800 respektive 2000 kvadratmeter för bostadsbebyggelse. För det norra området vid Drottninggatan slås del av Limsta 18:5 ihop med Trädgårdsmästaren 2 och 11 samt Limsta 18:14 och 18:15 för att bilda en ny fastighet om nästa 3000 kvadratmeter för bostadsbebyggelse.

Fastigheterna Limsta 18:13, Limsta 18:32 och Björsta 8:1 bör slås ihop med den kommunala fastigheten Limsta 18:5.

Kvartersmark på del av fastigheten Limsta 18:5 (5) om 300 kvadratmeter kan överföras till fastigheten Limsta 18:46.

#### **Limsta 18:8**

Kvartersmark om 160 kvadratmeter kan överföras från fastigheten Limsta 18:18 till fastigheten Banken 6 som privat mark. Allmän platsmark på del av fastigheten Banken 6 om 430 kvadratmeter bör överföras till fastigheten Limsta 18:18.

Kvartersmark om 70 kvadratmeter kan överföras från fastigheten Limsta 18:18 till fastigheten Limsta 18:46 som privat mark.

Kvartersmark om 400 kvadratmeter kan överföras från fastigheten Limsta 18:5 (10) till fastigheten Limsta 18:45 som privat mark.

#### **Limsta 18:13, Limsta 18:32 och Björsta 8:1**

Fastigheterna Limsta 18:13, Limsta 18:32 och Björsta 8:1 bör slås ihop med den kommunala fastigheten Limsta 18:5.

**Limsta 18:12**

Kvartersmark om 15 kvadratmeter kan överföras från fastigheten Limsta 18:12 till fastigheten Limsta 18:45.

**Limsta 18:14**

För det norra området vid Drottninggatan slås Limsta 18:14 ihop med Trädgårdsmästaren 2 och 11 samt Limsta 18:15 och del av Limsta 18:5 för att bilda en ny fastighet om nästa 3000 kvadratmeter för bostadsbebyggelse.

**Limsta 18:15**

För det norra området vid Drottninggatan slås Limsta 18:15 ihop med Trädgårdsmästaren 2 och 11 samt Limsta 18:14 och del av Limsta 18:5 för att bilda en ny fastighet om nästa 3000 kvadratmeter för bostadsbebyggelse.

**Limsta 18:46**

Kvartersmark om 400 kvadratmeter kan överföras från fastigheten Limsta 18:5 (10) till fastigheten Limsta 18:45 som privat mark.

**Trädgårdsmästaren 2**

För det norra området vid Drottninggatan slås Trädgårdsmästaren 2 ihop med Trädgårdsmästaren 11 samt Limsta 18:14, 18:15 och del av Limsta 18:5 för att bilda en ny fastighet om nästa 3000 kvadratmeter för bostadsbebyggelse.

**Trädgårdsmästaren 11**

För det norra området vid Drottninggatan slås Trädgårdsmästaren 11 ihop med Trädgårdsmästaren 2 samt Limsta 18:14, 18:15 och del av Limsta 18:5 för att bilda en ny fastighet om nästa 3000 kvadratmeter för bostadsbebyggelse.

**Sidensvansen 1**

I detaljplanen förekommer en kombination av enskilt och allmänt huvudmannaskap på fastigheten Sidensvansen 1, det vill säga bostäder/centrumverksamhet och skola. Kommunen bedömer att förfarandet innebär små risker i detta fall. Fastigheter används och är bebyggd för skolverksamhet idag. På grund av storleken på fastigheten bedömer kommunen att det finns två framtida scenarion. Nollscenariot innebär att skolan finns kvar i nuvarande storlek. Detta för att en utbyggnad av skolan inte är möjlig då skolgården blir för lite för ett utökat antal



elever. Det andra scenariot innebär att fastigheten säljs och användningen ändras till bostad och/eller centrumverksamhet. En kombination av enskilt och allmänt huvudmannaskap bedöms inte aktuellt på grund av fastighetens storlek

### **Servitut och ledningsrätt**

Servitut för in- och utfart ska bildas på Banken 5. Servituten kommer belasta kvartersmark för besöksanläggning i plankartan. Servituten kommer gälla till förmån för Limsta 18:45 och Limsta 18:46 för att möjliggöra in- och utfart till bostadsfastigheterna.

Servitut för parkering ska bildas på Banken 5. Servitutet kommer belasta kvartersmark för besöksanläggning i plankartan. Servitutet kommer gälla till förmån för Limsta 18:45 för att möjliggöra en parkering utanför bostadsfastigheten.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inga nya gemensamhetsanläggningar föreslås till följd av planförslaget.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Kramfors kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. För kommande bygglov inom planområdet kommer planavgift och bygglovsavgift att tas ut enlighet med taxa vid ansökan i samband med bygglov/bygganmälan.

### **Rivningsförbud och ekonomi**

Fastighetsägare kan ha rätt till ersättning av kommunen för eventuell ekonomisk skada som planbestämmelser i form av skyddsbestämmelse eller rivningsförbud medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. För de aktuella fastigheterna bedöms inte pågående markanvändning avsevärt försvåras i och med skyddsbestämmelserna och/eller rivningsförbuden.

## **Medverkande tjänstemän**

Detaljplanen har tagit fram av miljö- och byggavdelningen genom planhandläggare Stina Sahlén. Avsnitt om teknisk försörjning och genomförande av åtgärder på allmän plats har tagit fram tillsammans med tekniska avdelningen. Samhällsavdelningen har medverkat kring frågor som rör utveckling och fysisk planering. Avsnitt om utformning och genomförande av åtgärder på kvartersmark har tagit fram tillsammans med bygglovsavdelningen.

Kramfors 21 november 2022

Siv Sundström  
Miljö- och byggchef

Stina Sahlén  
Planhandläggare