

Detaljplan för Docksta 5:160 med flera

## **Dockstavarvet**

Kramfors Kommun



Upprättad 10 januari 2025

## DOKUMENTINFORMATION

<b>Dokumentbeteckning</b>	Planbeskrivning
<b>Handlingstyp</b>	Samrådshandling (plankarta med bestämmelser, planbeskrivning)
<b>Förfarande</b>	Standardförfarande
<b>Datum</b>	10/01/2025
<b>Diarienummer</b>	MOB 2022-901
<b>Handlingen publiceras</b>	Kramfors kommun hemsida
<b>Ansvar</b>	Miljö- och byggavdelningen, Kramfors kommun

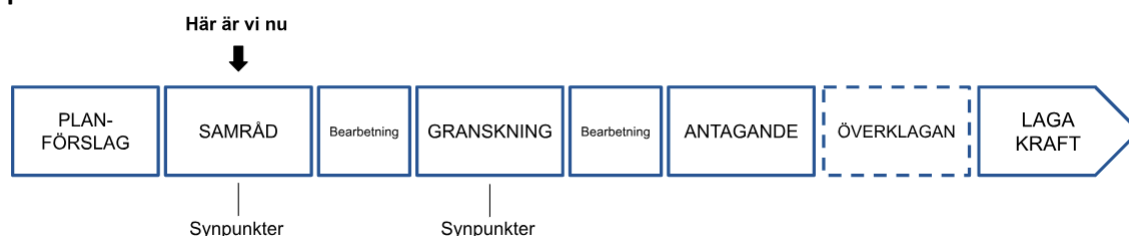
# DETALJPLANEPROCESSEN

## OM DETALJPLANER

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas samt hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Aktuell detaljplan handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom planförslaget bedöms förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

**Planprocessen vid ett standardförfarande är:**



### ***Samråd***

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

### ***Granskning***

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

### ***Antagande***

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

### ***Laga kraft***

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

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>DOKUMENTINFORMATION .....</b>	<b>2</b>
<b>DETALJPLANEPROCESSEN.....</b>	<b>3</b>
Om detaljplaner.....	3
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....</b>	<b>6</b>
Bakgrund .....	6
Planens syfte .....	6
Plandata .....	6
Planens huvuddrag .....	8
Planhandlingar.....	8
Planeringsunderlag .....	9
Upplysningar.....	9
Samrådsrets .....	9
<b>1 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>	<b>10</b>
1.1 Användning av allmän platsmark.....	10
1.2 Användning av kvartersmark .....	11
1.3 Användning av vattenområde.....	14
<b>2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>15</b>
2.1 Kommunala ställningstaganden.....	15
2.2 Kommunala dokument.....	18
2.3 Regionala dokument .....	19
2.4 Riksintressen.....	19
2.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	20
2.6 Miljömål.....	21
2.7 Miljökvalitetsnormer .....	24
2.8 Strandskydd .....	27

2.9	Undersökning av miljöpåverkan .....	30
<b>3</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>31</b>
3.1	Mark- och vattenanvändning.....	31
3.2	Landskapsbild.....	33
3.3	Naturmiljö.....	36
3.4	Geotekniska förutsättningar .....	36
3.5	Förorenad mark .....	37
3.6	Hydrologiska förhållanden.....	38
3.7	Service .....	39
3.8	Social miljö.....	39
3.9	Kommunikationer .....	40
3.10	Hälsa och säkerhet .....	43
3.11	Teknisk försörjning .....	52
<b>4</b>	<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>56</b>
4.1	Organisatoriska frågor.....	56
4.2	Fastighetsrättsliga frågor.....	57
4.3	Tekniska frågor.....	60
4.4	Ekonomiska frågor.....	61
<b>5</b>	<b>MEDVERKANDE I PLANARBETET .....</b>	<b>62</b>
<b>6</b>	<b>KÄLLOR .....</b>	<b>62</b>

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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

### BAKGRUND

Fastighetsägare av Docksta 5:160 har ansökt om planbesked för att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra en utveckling av varvsindustrin. Regleringarna i gällande byggnadsplan begränsar utveckling av fastigheten vilket är skälet till att en ny detaljplan behöver tas fram. Inom aktuellt planområde finns markutrymme för expansion med exempelvis; byggnader för varvsindustri samt kaj och sjösättningsanordning. För att säkerställa en långsiktig och flexibel utveckling av varvsindustrin ingår även Docksta 5:162, Docksta 1:159 samt del av Docksta 5:128. Fastigheterna Docksta 5:162 och Docksta 1:159 regleras i gällande byggnadsplan för industri men nyttjas idag för förvaring av båtar medan Docksta 5:128 är planlagd för allmän platsmark, park.

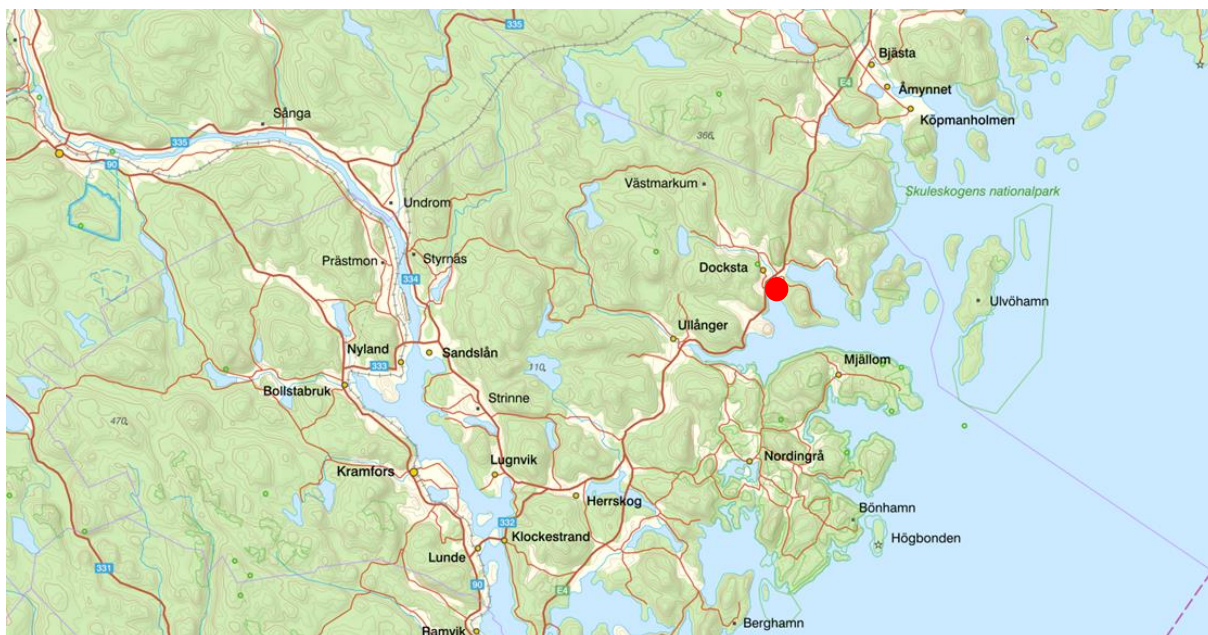
Bostadsfastigheterna Docksta 5:2 och 5:77 saknar byggrätt för bostad i gällande byggnadsplan då de är planlagda för industri. Planförslaget bekräftar befintlig markanvändning och byggnader vilket gör bostäderna planenliga.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en utveckling av varvsindustrin i Docksta genom att säkerställa tillräckliga ytor för utvecklingen samt öka byggnadshöjden jämfört med gällande byggnadsplan. Syftet är även att planmässigt bekräfta befintliga bostäder i planområdets norra del.

### PLANDATA

Planområdet är beläget i tätorten Docksta och har direkt närhet till havet (Dockstafjärden) och Dockstaån. Planområdets totala areal är cirka 9 hektar och omfattar de privatägda fastigheterna Docksta 5:2, 5:42, 5:77, 5:159, 5:160, 5:162 samt Docksta 5:128 som ägs av kommunen. En mindre del av Docksta 5:4 ingår för att säkerställa befintlig sträckning av gatan. Delar av Dockstafjärden, Dockstaån och omkringliggande gator (Kvarnvägen och Hamnen) ingår i planområdet. Vattenområdets totala areal är cirka 3 hektar.



**Karta 1: Översiktskarta. Röd prick pekar ut planområdets ungefärliga läge.**



**Karta 2: Röd linje redovisar den ungefärliga planområdesgränsen.**

## PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet är sedan tidigare planlagt för industri. Industrin begränsas till 7,6 meter i byggnadshöjd vilket begränsar en fortsatt utveckling av befintlig industri. Inkluderade bostadsfastigheter är i gällande detaljplan reglerade för industri samt prickmark.

Planområdet är utpekad i översiktsplanen för Kramfors kommun 2013 (ÖP 2013) som område med planlagd mark och samhällsområde. Enligt ÖP 2013 ska kommunen verka för attraktiva och varierande boendemiljöer samt ge möjligheter till ändamålsenliga lokaler för näringslivet.

Planförslaget möjliggör för fortsatt utveckling inom strandskyddat område vilket är varför upphävande av strandskyddet kommer att krävas inom större delar av planområdet. Upphävande av strandskyddet prövas under planprocessen, se rubriken *2.8 Strandskydd*.

### Allmän platsmark

Befintlig allmän platsmark inom planområdet utgörs av gator med enskilt huvudmannaskap. Planförslaget säkerställer befintliga förhållanden genom att reglera allmän platsmark i form av gatuområde [**GATA**] för Kvarnvägen. Naturmark [**NATUR**] med enskilt huvudmannaskap regleras mellan bostäder och industri för att säkerställa ett skyddsavstånd samt minska det visuella intrycket.

### Kvartersmark

Befintlig kvartersmark inom planområdet används för varvsindustri, båthus och lager samt bostäder.

Inom de befintliga industrifastigheterna möjliggör planförslaget för industri [**J**] och verksamheter [**Z**]. Detta innebär att befintliga användningar kan fortgå samt utvecklas. Planförslaget bekräftar och säkerställer befintliga förhållanden inom bostadsfastigheterna med användningen bostäder [**B**].

### Vattenområde

Inom planområdet finns delar av Dockstafjärden och Dockstaån. För att möjliggöra för kaj/brygga kopplade till varvsindustrin regleras cirka 15 meter från befintlig strandlinje som industri [**J**]. Cirka 2 000 kvm av vattenområdet möjliggörs även för båtlyft eller liknande anläggning [**W<sub>1</sub>**]. Övrigt vattenområde säkerställs som vattenområde [**W**] i planförslaget.

## PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning

## PLANERINGSUNDERLAG

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2024-05-30)
- Grundkarta (2024-09-10)
- Fastighetsföreteckning (2024-11-18)
- Dagvattenutredning, AFRY (2024-09-23)
- Geoteknik utredning, AFRY (2024-01-26)
- Provtagningsrapport (Faveo Projektledning AB, 2011-12-01)

## UPPLYSNINGAR

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen.

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

## SAMRÅDSKRETS

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



**Karta 3: Samrådskrets markeras med röd färg. Svart streckas linje redovisar den ungefärliga planområdesgränsen.**

# 1 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Föreslagen detaljplan utgör en utveckling av befintliga industrier och verksamheter. Genom nedan beskrivna bestämmelser säkerställs befintliga förhållanden samtidigt som industrier och verksamheter kan utvecklas mer flexibelt. Större delen av planområdet har sedan innan en prägel av industri med större industribyggnader, lager och tillgängligheten till havet.

## 1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

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

Genom användningen gata [**GATA**] säkerställs trafikförsörjningen till bostäder, industri och verksamheter, inom och utanför planområdet. Användningen gata tillämpas för områden avsedda för trafik som har sitt mål vid gatan. Gatuområdet regleras till 8 meter och bekräftar befintliga förhållanden samtidigt som vägen kan breddas något vid behov.

Användningen natur [**NATUR**] regleras i detaljplanen för att säkerställa ett skyddsområde mellan bostäder och industri. Växtligheten inom naturmarken kan fungera som en visuell barriär och till viss del även mot buller. Användningen avgränsas till befintliga uppväxta områden med träd och buskar för att bevara befintliga naturvärden och ekosystemtjänster. Användningen natur säkerställer även befintliga förhållanden utmed strandlinjen där gällande detaljplan reglerar vattenområde samt park. Utmed Dockstaån regleras naturmark för att säkerställa ett skyddsområde samt spridningskorridor för djur- och växtliv längs ån.

### 1.1.1 Egenskapsbestämmelser

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

#### Huvudmannaskap

För allmän platsmark, gata och natur, inom planområdet är huvudmannaskapet enskilt [**a**<sub>1</sub>].

De befintliga vägarna Kvarnvägen och Hamnen är enskilda vägar och sköts av gemensamhetsanläggningen Docksta vägförening. Det enskilda huvudmannaskapet av gata motiveras med att detta möjliggör en enhetlig drift och underhåll av vägarna tillsammans med större delen av övriga vägar i Docksta tätort. Gemensamhetsanläggningen har fortsatt ansvar för drift och underhåll.

Naturmarken inom planområdet har till syfte att fungera som skyddsavstånd mellan bostäderna och industrin. Det enskilda huvudmannskapet innebär att fastighetsägaren har ansvar för drift och underhåll av den allmänna platsen samtidigt som allmänheten fortfarande har tillträde till platsen.

### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet upphävs inom gatumarken [a<sub>2</sub>] för att säkerställa Kvarnvägens fortsatta drift och underhåll. Upphävandet avgränsas med användningsgräns.

## **1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

För kvartersmarken reglerar planförslaget bostäder [B], industri [J] och verksamheter [Z].

Användningen bostäder [B] regleras i områden för olika former av boende med varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Motivet med användningen är att bekräfta befintliga bostadsfastigheterna och göra dessa planenliga. Användningsgräns för bostäder följer fastighetsgränserna förutom i nordöst där gatuområdet ianspråkar en del av bostadsfastigheterna.

Användningen industri [J] tillämpas för områden avsedda för produktion, lager och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten, så som personalutrymmen, kontor och garage ingår i användningen. Användningen säkerställer även kaj/brygga för industrin behov ut till cirka 15 meter utanför befintlig strandlinje. Motivet med användningen är att bekräfta befintlig markanvändning. Genom att planlägga delar av parkmarken som industri möjliggörs för exempelvis parkering

Användningen verksamheter [Z] tillämpas för områden avsedda för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Användningen har samma utbredning som för användningen industri. Motivet med användningen är att bekräfta befintlig markanvändning utanför varvets fastighet.

### **1.2.1 Egenskapsbestämmelser**

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera och begränsa vad som får göras på kvartersmark.

## Utnyttjandegrad

Inom användningen bostäder [B] regleras utnyttjandegraden med att största byggnadsarean är 270 kvm per fastighet [e<sub>1</sub>]. Motivet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig bebyggelse på de två bostadsfastigheterna och möjliggöra en utbyggnad på mellan 50–100 kvm per fastighet beroende på befintliga byggnader.

Inom användningarna industri [J] och verksamheter [Z] regleras en exploateringsgrad där största byggnadsarea är 25% av fastighetarean inom användningsområdet [e<sub>2</sub>].

Bestämmelsen möjliggör att inom de tre fastigheterna planlagda för industri och verksamheter kan den totala BYA:n bli cirka 10 300 kvm. Motivet med bestämmelsen [e<sub>2</sub>] är att möjliggöra syftet med detaljplanen, det vill säga möjliggöra en utveckling av industrin och varvsverksamheten.

## Höjd på byggnadsverk

Inom användningen bostäder [B] regleras en högsta nockhöjd om 9 meter [h<sub>1</sub>]. Motivet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig bebyggelse. Bestämmelsen möjliggör för 2–3 våningar och bedöms som lämplig då aktuell bebyggelse ligger i slutet av Kvarnvägen på större fastigheter.

Inom användningarna industri [J] och verksamheter [Z] regleras höjd på byggnadsverk i två nivåer för att anpassa höjderna till omgivningen och landskapsbilden. Oavsett höjd på industribyggnaderna kommer området vara exponerat från Docksta tätort och E4:an. En upptrappning i höjd och anpassning till topografi bedöms ge ett varierande intryck.

Utifrån topografin och exponering från omgivande bebyggelse regleras höjd på byggnadsverk inom fastigheterna Docksta 5:519 och 5:162 till en högsta nockhöjd om 13 meter [h<sub>2</sub>].

Motivet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen till landskapsbilden samt den mänskliga skalan samtidigt som det finns en flexibilitet för framtiden. Bestämmelsen är förenligt med planförslagets syfte.

För att möjliggöra moderna industribyggnader och för att säkerställa varvsindustrins behov regleras en högsta nockhöjd om 19 meter för fastigheten Docksta 5:160 [h<sub>3</sub>]. Det långa avståndet till planområdet från vvpunkter i tätorten gör att bebyggelsen upplevs lägre samt underordnar sig fonden av skog och höjder i bakgrunden. Bestämmelsen är förenligt med planförslagets syfte.

## Utformning

Inom markanvändningarna för industri och verksamheter ska bebyggelsen anpassas till sin omgivning vad gäller utformning för att minska påverkan på landskapsbilden. All bebyggelse inom användningarna ska därför färgsättas med mörka dämpade kulörer [ $f_1$ ] samt ha en matt yta på taken [ $f_2$ ].

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

Genom markreservat kan områden för allmännyttiga ledningar reserveras. Områdena för underjordiska ledningar säkerställs genom ett område om 6 meter vid ledningarna för att möjliggöra ledningsrätter [ $u_1$ ]. Genom planområdet går en luftledning. Området för luftledningen säkerställs med ett område om 10 meter vid ledningen för att möjliggöra ledningsrätt [ $l_1$ ].

## Skydd mot störningar

För att minimera riskerna med störningar från ljuskällor inom industri- och verksamhetsområdet regleras planförslaget med bestämmelse om att all belysning ska vara nedåtriktad, avskärmad och belysta skyltar ska ha ett fast sken [ $m_1$ ].

## Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelsen prickmark reglerar byggnaders placering genom att marken inte får föreses med byggnad. Inom planområdet är prickmarken markerad där marken inte bedöms som lämplig för byggnation för att minimera påverkan på grannfastigheter samt för att säkerställa att marken får nyttjas för allmännyttiga ändamål. För att säkerställa skyddsavstånd för magnetfält från luftledningen säkerställs avståndet med prickmark. Marken får endast föreses med anläggningar som plank, stängsel, upplag, parkeringar med mera.

## Markens anordnande och vegetation

Inom markanvändningarna för industri och verksamheter finns en yta avsatt för parkering [ $n_1$ ]. Ytan ska utformas med minst 15 % gröniska i enlighet med kommunens parkeringspolicy samt för att skapa en övergång till parkområdet i dess direkta närhet.

## Upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs inom all kvartersmark för industri och verksamheter [ $a_3$ ] för att möjliggöra en fortsatt utveckling av varvsindustrin och närliggande verksamheter.

Upphävandet avgränsas med användningsgräns. Inom kvartersmarken för bostäder upphävs strandskyddet [a<sub>4</sub>] inom område avgränsat med sekundär egenskapsgräns, övriga delar omfattas inte av strandskydd.

### **1.3 ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE**

För vattenområdet reglerar planförslaget vattenområde [W] och båtlyft eller liknande anordning [W<sub>1</sub>].

Användningen vattenområde [W] regleras för vattenområden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. Syftet med användningen är för att visa på avgränsningen mot vattenområde där verksamhet får finnas.

Användningen båtlyft eller liknande anordning [W<sub>1</sub>] används för att säkerställa möjligheten till en utveckling av varvsindustrin och framtida behov. Båtlyften eller liknande anordning ska ge möjlighet till hantering av större båtar än vid befintliga anläggningar i närheten.

Utformning och påverkan på miljön bör säkerställas vid bygglov.

#### **1.3.1 Egenskapsbestämmelser**

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera och begränsa vad som får göras inom vattenområde.

##### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet upphävs inom vattenområdet för båtlyft eller liknande anordning [a<sub>5</sub>] för att möjliggöra en fortsatt utveckling av varvsindustrin med en anläggning som för sin funktion behöver ligga vid vatten.

## 2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

### 2.1 KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

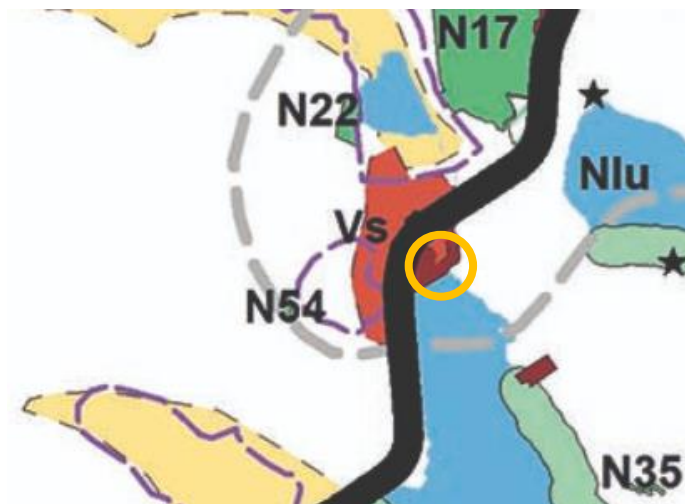
Nedan presenteras de kommunala ställningstaganden och dokument som planförslaget berörs av.

#### 2.1.1 Översiktsplan

Området omfattas av *Översiktsplan för Kramfors kommun*, antagen 2013 (ÖP 2013). Den anger generella ställningstaganden för hur Kramfors kommun ska utvecklas till en trygg och trivsamt plats centralt i en attraktiv och expansiv arbetsmarknadsregion i Mellannorrland.

Översiktsplanen redovisar även kommunens ställningstaganden kring utveckling och bevarande som rör till exempel boende, fritid, naturvård och infrastruktur som vägar och järnvägar. Livsmiljön ska möjliggöra att människor uppnår och bibehåller en god hälsa. För att nå dit ska fysisk planering bidra till att kommunen upplevs som en trygg och säker plats för såväl kvinnor som män, unga och gamla. Vidare ska värdefulla natur- och kulturmiljöer identifieras och tillvaratas för kommande generationer. Planeringen ska även främja ett hållbart nyttjande av ekosystemets resurser.

Planområdet är utpekade som område med planlagd mark och samhällsområde. Enligt ÖP 2013 ska kommunen verka för attraktiva och varierande boendemiljöer samt verka för möjligheter till ändamålsenliga lokaler för näringslivet. Syftet med planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



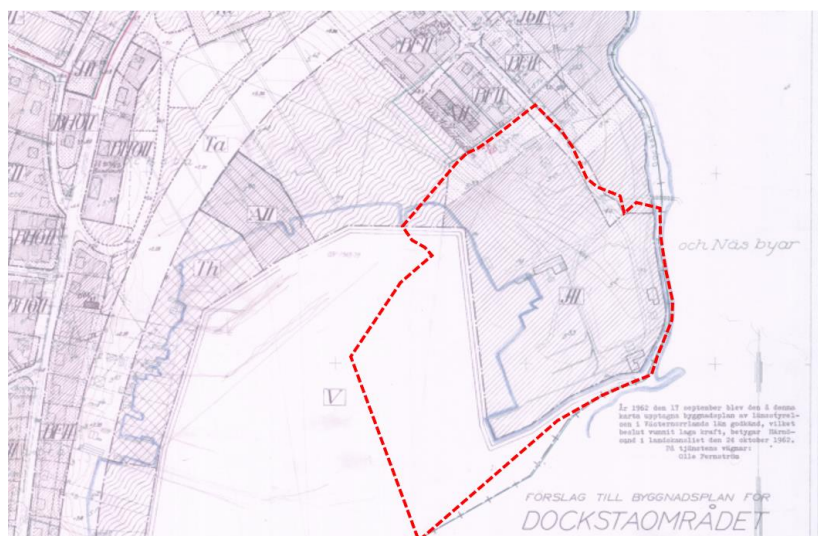
**Karta 4: Urklipp från översiktsplan för Kramfors kommun 2013. Orange ring pekar ut planområdets läge.**

### 2.1.2 Detaljplaner

Området omfattas av gällande *Byggnadsplan för Dockstaområdet i Vibygerå socken (Bu6)*, antagen 1962-09-17. Planområdet är idag främst planlagt för industri i 2 våningar vilket motsvarar en högsta nockhöjd på 7,6 meter. Inom Docksta 5:77 och del av 5:2 regleras prickmark (mark som icke får bebyggas). Dockstafjärden och en del av idag fast mark är planlagd för vattenområde. Kvarnvägen är planlagd för gatuområde.

När planförslaget får laga kraft upphör byggnadsplanen att gälla inom föreslaget planområde.

Utanför planförslaget fortsätter byggnadsplanen att gälla som tidigare.



**Karta 5: Utdrag ur gällande byggnadsplan för Dockstaområdet i Vibygerå socken (Bu6), 1962.**

**Planförslaget markeras ungefärligt med rött.**



**Karta 6: Tolkning av gällande detaljplaner, Kramfors kommun. Planförslaget markeras ungefärligt med rött.**

Användningsgränserna mot vattenområdet stämmer inte överens med dagens strandlinje då kajer anlagts och områden fyllt ut sedan gällande detaljplan antogs 1962.

### 2.1.3 Planbesked

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

Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Den 7 oktober 2022 beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för industriområdet på Docksta 5:160 m.fl.

### 2.1.4 Grundkarta och fastighetsförteckning

För detaljplanen har *Grundkarta över Dockstavarvet* daterad 2024-09-20 och *fastighetsförteckning Detaljplan för Docksta 5:160 m.fl.* daterad 2024-11-18 tagit fram som underlag. Dessa två dokument är lagrade i kommunledningsförvaltningen diariesystem. Grundkartan är framtagen av Kramfors kommun i koordinatsystem Sweref 99 17 15 och höjdsystem RH 2000.

## 2.2 KOMMUNALA DOKUMENT

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

### 2.2.1 Vision 2031

Visionen lyder: *Tillsammans har vi mod att skapa livskraft – i hela vår kommun.* Vision 2031 är kommunens övergripande måldokument för hur det ska vara att leva, arbeta och besöka Kramfors kommun. Planförslaget bedöms ha stöd i måldokumentet.

### 2.2.2 Gång- och cykelplan för Kramfors kommun (2017)

Det övergripande målet med gång- och cykelplanen är att möjliggöra att gång och cykel blir ett prioriterat färd sätt i kommunen. Det finns ingen gång- och cykelväg inom planområdet eller i dess direkta närhet. Planområdet är inte utpekade som prioriterat område.

### 2.2.3 Parkeringsstrategi för Kramfors stad (2022)

Kommunfullmäktige i Kramfors kommun antog 20 januari 2022 en ny parkeringsstrategi som är inriktad på Kramfors stad. Strategin presenterar en områdesindelning, *zon A* som representerar centrum med närområde och *zon B* representerar de övriga delarna av tätorten. Riktlinjerna för *zon B* kan appliceras för kommunens andra tätorter, där aktuellt planområdet ingår. Planförslaget möjliggör för tillräckligt stora ytor för parkering, inom användningen industri, så att p-normen kan uppfyllas och således är planförslaget förenligt med parkeringsstrategin.

### 2.2.4 Kramfors kulturmiljöplan (2023)

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

### 2.2.5 Avfallsplan för Kramfors kommun 2024–2034 (2023)

Kommunfullmäktige i Kramfors kommun antog 11 december 2023 avfallsplanen som är ett styrdokument för kommunens avfallshantering. Avfallsplanen är ett verktyg för att förbygga avfall samt långsiktigt utveckla och förbättra avfallshanteringen för att bidra till det hållbara samhället. Den antagna planen innehåller fyra övergripande målområden om cirkularitet, minskad miljöpåverkan, giftfri miljö samt minskad nedskräpning. Inom varje målområde finns ett antal åtgärdsaktiviteter. Planförslaget bedöms förenligt med avfallsplanen.

## 2.3 REGIONALA DOKUMENT

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) – *Ett Västernorrland, handlingskraft, livskraft och naturkraft 2030* - är ett övergripande strategidokument för Västernorrlands framtida utveckling med syfte att vägleda initiativkraften hos lokala, regionala och nationella aktörer inom det regionala utvecklings- och tillväxtfrämjande arbetet fram till år 2030. Dokumentet omfattar den övergripande strategiska inriktningen för länets gemensamma utvecklingsarbete. RUS:en innehåller vision, mål och långsiktiga prioriteringar för åren 2020–2030.

Strategin innefattar tre målområden, där mål två "År 2030 är Västernorrland den plats som människor väljer för att leva och besöka" och tre "År 2030 är Västernorrland platsen där företag och organisationer väljer att växa" är främst förknippade med detaljplanens syfte. Detaljplanen möjliggör för utveckling av befintliga verksamheter samtidigt som nyetablering av företag och verksamheter kan ske till förmån för Docksta, Kramfors kommun och regionen.

## 2.4 RIKSINTRESSEN

Nedan beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken (MB). Kapitel tre och fyra innefattar riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Särskild hänsyn ska tas till klassade riksintressen i den fysiska planeringen. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas värden.

Aktuellt planområde ligger inom riksintresseområde för:

- Naturvård (Höga Kusten) MB 3 kap 6 §
- Rörligt friluftsliv MB 4 kap 2 §
- Obruten kust MB 4 kap 3 §.

Därutöver ligger planförslaget cirka 175 meter från Europaväg 4 (E4) vilket omfattas av riksintresseområden för:

- Kommunikation, Befintlig väg, enligt 3 kap. 6 § MB.

### 2.4.1 Riksintresse för naturvård och friluftsliv

Planområdet ligger inom Höga Kusten som utgör riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § och rörligt friluftsliv 4 kap. 1–3 § §. Det är ur flera synpunkter som Höga kusten är av riksintresse. Genom en kombination av olika förutsättningar i kustområdet skapas höga värden. Sammantaget handlar det om de särskilda kultur- och naturvärdena, ett storslaget landskap med en mångfald av

landbiotoper och havsmiljöer samt en unik attraktivitet för friluftsliv och turism med anledning av de mycket höga samlade värdena och låga exploateringsgraden.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintressena.

#### **2.4.2 Riksintresse för kommunikation**

Omkring 175 meter väster om planområdet finns E4:an vilket omfattas av riksintresse för kommunikation, trafikslagen, enligt 3 kap. 6 § MB. Planförslagets utformning eller trafikallsträng bedöms inte ha någon inverkan på riksintresset. Läs mer om detta under rubrik 3.9 *Kommunikationer*.

#### **2.4.3 Riksintresse för obruten kust**

För ett antal kust- och skärgårdsområden med stora natur- och kulturvärden har riksdagen beslutat om riksintresse för obruten kust, enligt 4 kap. 3 § MB. Dessa områden får inte utsättas för exploatering som påtagligt kan skada värdena. Hela planområdet omfattas av riksintresset (Ångermanland från Storfjärden vid Ångermanälvens mynning till Skagsudde). Ett genomförande av planen kommer bidra till exploatering inom ett redan ianspråktaget område och därför bedöms ett genomförande inte ha någon inverkan på riksintresset för obruten kust.

#### **2.4.4 Område med internationell status**

Höga Kusten fick världsarvsstatus år 2000. Världsarvet utvidgades år 2006 med Kvarkens skärgård i Finland. Världsarvet bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av planen då exploateringen sker i ett redan ianspråktaget område.

Höga kusten är även skyddat som ett representativt nätverk av marina livsmiljöer, Baltic Sea Protected areas (BSPA). Syftet är att bevara marina naturmiljöer och genomföra åtgärder för att förbättra Östersjöns hälsa. Ett genomförande bedöms inte ha någon påverkan på de marina livsmiljöerna.

### **2.5 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN**

Enligt 3. kap. 4 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet berör inte mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken.

### 2.5.1 Ekologiskt särskilt känsliga områden

Delvis inom planområdet finns Dockstaån, vilket har klassificerats som högt naturvärde (3) av Länsstyrelsens naturvårdsinventering. Del av Dockstafjärden och Dockstaån har pekats ut som lekomyråden för fisk (sik) av Länsstyrelsen. Även strandlinjen inom planområdet omfattas av lekomyråden för fisk.



*Bild 1. Dockstaåns utlopp.*

I Kustinventeringen (2002–2004) bedöms Dockstaån ha ett högt naturvärde. Själva ån beskrivs som tydligt påverkad, men med en grön bård närmast havet som består av gråal, björk och gran. I inventeringen beskrivs att på grund av de krävande arterna som återfinns i ån tyder det på att vattenkvaliteten är god och storleken är lämplig för havsvandrande fisk.

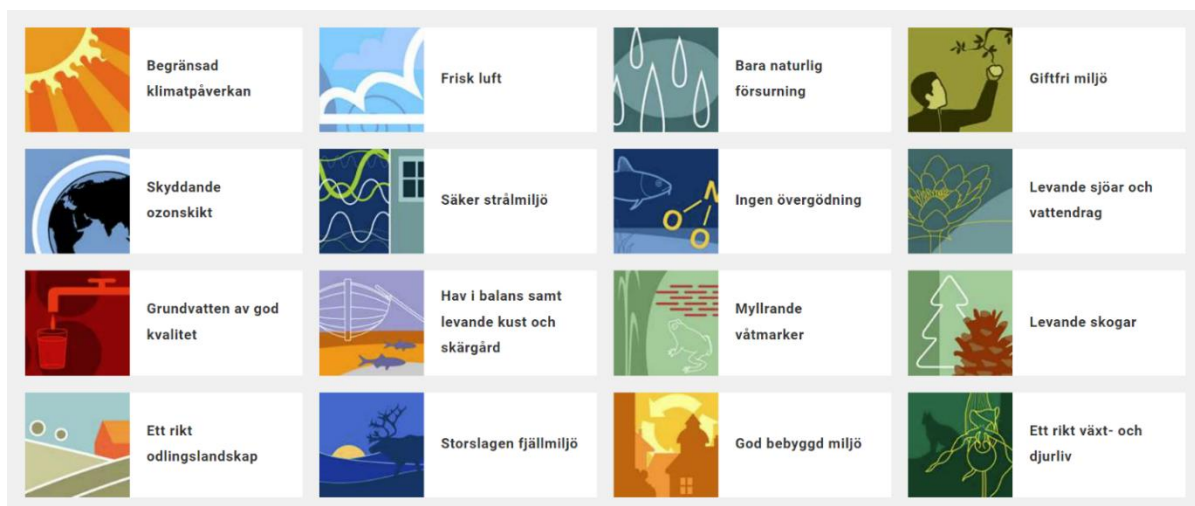
För att säkerställa att de höga naturvärdena vid Dockstaån bevaras regleras ett område om 10 meter från strandlinjen som natur [**NATUR**]. Inloppet till ån säkerställs som vattenområde [**W**] och får därmed inte överbyggas eller fyllas ut.

## 2.6 MILJÖMÅL

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv,

frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen ([www.sverigesmiljomal.nu](http://www.sverigesmiljomal.nu)).

Planförslagets genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt. Genomförandet bedöms kunna bidra positivt till att uppfylla målet om god bebyggd miljö genom att skapa planmässiga förutsättningar för utbyggnad av industri och verksamheter.



**Figur 1: Sveriges 16 miljömål**

### 2.6.1 Miljö

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

Programmet innefattar 25 strategiställningstaganden kopplat till fem rubriker, varav fyra av dem presenteras nedan:

#### **Hållbar landsbygdskommun**

Kramfors kommun ska vara en hållbar landsbygdskommun och besöksdestination med en lokal utveckling bortom urban norm och tillgängliggöra outnyttjade fastigheter samt med bevarande naturmiljöer och biologisk mångfald.

**Konsekvens**

Planförslaget bidrar till att Kramfors kommun blir en hållbar landsbygdskommun genom att planmässiga förutsättningar för utveckling av verksamheter skapas samtidigt som planförslaget säkerställer befintliga naturvärden genom mark- och vattenanvändningarna natur [**NATUR**] och vattenområde [**W**].

***Fossilfria och klimatsmarta Kramfors***

Kramfors kommun ska vara en fossilfri organisation och fordonsflotta med en hållbar samhällsplanering och hållbara resor, en energieffektivisering och ha minskade utsläpp av CO<sub>2</sub> samt en förnybar energikonsumtion och – produktion.

**Konsekvens**

Planförslaget bidrar till att andelen naturmark ökar jämfört med gällande byggnadsplan (Bu6) där det nu aktuella planområdet är planlagt för industri. Genom att säkerställa naturmark inom planområdet säkerställs även befintliga naturvärden och ekosystemtjänster vilket bidrar till ett bättre klimat på lokal nivå.

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen vilken visar på möjliga lösningar för att rena dagvattnet utifrån planförslaget. Utredningen visar på en lösning för rening av dagvattnet för att säkerställa MKN för vattenförekomsterna.

***Giftfri vardag och miljö***

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

**Konsekvens**

Planförslaget möjliggör för byggnader lämpade för industriverksamheter där hela produktionen kan ske på ett miljömässigt hållbart sätt. Detta bidrar till att en hållbar vardag och livsmiljö skapas genom en säker hantering av kemikalier och buller.

Inom planområdet finns föroreningar från det sågverk som tidigare fanns på platsen. Föroreningarna återfinns inom de tre industrifastigheterna. Markföroreningarna bedöms inte överstiga riktvärdena för MKM.

### **Hållbar konsumtion och produktion**

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

#### **Konsekvens**

Planförslaget bidrar till utveckling av befintliga verksamheter samtidigt som förutsättningar skapas för nyetablering genom en ökad byggrätt jämfört med gällande detaljplan. Detta möjliggör för ett hållbart lokalt näringsliv.

## **2.7 MILJÖKVALITETSNORMER**

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

### **2.7.1 Miljö kvalitetsnorm för utomhusluft**

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljö balken ska iaktas vid planläggning. Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Utsläppen av koldioxid (CO<sub>2</sub>) ger upphov till globala miljö problem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag.

År 2013 genomfördes en kvävedioxidmätning vid Docksta skolområde, norr om planområdet, för att säkerställa att E4:n och lastbilsparkeringen inte medförde för höga värden av ämnet. Mätningen redovisade att kvävedioxidhalten hade ett medelvärde på 7 µg/m<sup>3</sup>, vilket är betydligt lägre än den rekommenderade halten på 20 µg/m<sup>3</sup> som Sveriges miljö mål *Frisk luft* förespråkar.

Kvävedioxidhalten bedöms inte ha ökat sedan dess. Den tillkommande trafiken i och med ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

## 2.7.2 Miljö kvalitetsnorm för vatten

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Kramfors kommun (Västernorrlands län) ingår i Bottenhavets vattendistrikt. Länsstyrelsen i Västernorrland län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet har beslutat om åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2022–2027. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats. Det är vattendelegationen för vattendistriktet som fattar beslut om miljö kvalitetsnormer, åtgärdsprogram och förvaltningsplan.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Tabell 1: Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster ([www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se), 2024-05-07):

Ytvattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Dockstaån (vattendrag)	SE699668-162805	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2021	God kemisk ytvattenstatus med undantag av Bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg).	Morfologiska förändringar och kontinuitet pga. påverkan från dammar, barriärer och slussar samt från jordbruk och skogsbruk.

Dockstafjärden (kustvatten) med avrinningsområden ytvatten	SE630180-182080	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av Bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg). Dioxiner och dioxinlika föreningar.	Sjöfart, flödesförändringar (vågeregim pga. turism och rekreation), miljögifter, Punktkällor - Förorenade områden, diffusa källor – atmosfärisk deposition.
<b>Grundvattenförekomst</b>	<b>EU-CD</b>	<b>Kvantitativ status</b>	<b>Kemisk status</b>	<b>MKN Kvantitativ status</b>	<b>MKN Kemisk status</b>	<b>Miljöproblem</b>
Docksta (Urbergsförekomst)	SE699674-162730	God	God	God kvalitativ status	God kemisk grundvattenstatus	Förorenade områden och transport med risk för påverkan från vägsalt och olyckor.

Som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning (AFRY, 2024b) tagits fram som bland annat redovisar föroreningsbelastningen av dagvatten från planområdet före och efter exploatering samt efter förslaget på dagvattenlösning. Utredningen visar att föroreningskoncentrationen mot ytvattenförekomsten Dockstafjärden antas öka jämfört med nuläget. Utredningen beskriver att rening av dagvattnet kan ske genom att dagvattnet leds till biofilter genom endera ledningar eller diken. Efter rening av dagvattnet i biofilter bedöms alla föroreningskoncentrationer nå ner till lägre koncentrationer än för befintlig situation.

Både ytvattenförekomsten Dockstafjärden och grundvattenförekomsten Docksta har, enligt VISS, påverkanskällor från det tidigare sågverket Docksta Trävaruindustri. Markföroreningarna återfinns inom Docksta 5:160. Markföroreningarna har bedömts underskrida Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning, MKM, vilket innebär att det inte finns något krav på sanering för ett möjliggöra föreslagna markanvändningar (Faveo Projektledning, 2011).

Jämfört med dagsläget bedöms riskerna med urlakning och spridning av markföroreningarna minska då det idag inte finns någon dagvattenhantering inom området. Vid ett genomförande av detaljplanen bör lämplig dagvattenhantering etableras.

Planen medger industri, vilket innebär att det inom området kan komma att etableras verksamheter med risk för bland annat läckage av miljöfarliga ämnen. För miljöfarliga verksamheter krävs prövning

enligt miljöbalken där krav på åtgärder för att minimera riskerna för påverkan på omgivningen ska redovisas och säkerställas. Skyddsåtgärder för att hantera släckvatten och andra typer av läckage av kemikalier till vattenförekomsterna ingår i detta. Invallning eller fördröjningsmagasin är exempel på skyddsåtgärder för att förhindra spridningen av läckage till mark, vattendrag och vattenförekomster.

Dagvattenhanteringen fastställs inte i planförslaget genom regleringar i plankartan. Vid projektering av området kommer markens höjdsättning och placering av dagvattenhantering att fastställas. Inom planområdet finns utrymme för den dagvattenhantering som behövs för att minimera risk för negativ påverkan på ytvatten- och grundvattenförekomsternas status eller sannolikhet att uppnå miljökvalitetsnormer.

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

### **2.7.3 Miljökvalitetsnorm för buller**

Enligt Förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en miljökvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Förordning om omgivningsbuller gäller inte för Kramfors kommun då kommunen har färre än 100 000 innevånare och någon större väg inte berörs. Buller ska ändå hanteras i detaljplanen, enligt annan lagstiftning och förordningar, se rubriken *3.10.8 Buller*. Vid miljöprövning enligt miljöbalken ska även buller för den specifika verksamheten hanteras.

## **2.8 STRANDSKYDD**

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Kommunerna har det primära ansvaret för att hantera frågor om strandskydd. Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att upphävande ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken:

1. Det ska finnas så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c §/18 d § miljöbalken
2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. eller om:
7. en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat "LIS-område".

Stora delar av planområdet berörs av strandskydd (100 meter) för Dockstafjärden och Dockstaån, se figur nedan.



**Karta 7: Redovisar 100-meter från Dockstafjärden och Dockstaån med vit linje, planområdet markerat i rött samt fri passage för djur och växter med gröna pilar.**

När en detaljplan ersätts eller upphävs återinträder strandskyddet. Kommunen kan upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl för det samt om intresset av detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syfte.

Vid ett beslut om att ge dispens, eller att upphäva strandskyddet, ska alltid en fri passage lämnas mellan tomtplatsen och stranden. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion (7 kap. 18 f § miljöbalken). Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska därmed inte omfatta den fria passagen. Att fri passage lämnas är inte ett skäl att ge dispens.

Strandskyddet upphävs för kvartersmark och gata inom planområdet genom [a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub> och a<sub>4</sub>] och som särskilt skäl för upphävandet åberopas (enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken) skäl 1: *att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Strandskyddet upphävs även för den del av vattenområdet som möjliggörs för båtlyft eller liknande anordning [a<sub>5</sub>]. Som särskilt skäl för upphävandet hänvisas till skäl 4: *att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.*

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt på grund av att strandskyddet upphävs inom planområdet. Området är sedan tidigare ianspråktaget av varvsindustri och båtförvaring och fri passage inom planområdet saknas. Mot Dockstaån bevaras ett område om 10 meter från strandlinjen för att säkra fripassage för djur och växtliv. Den exploatering som planförslaget möjliggör innebär ingen ytterligare påverkan.

## **2.9 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN**

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen.

Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Planförslaget har i en undersökning om behov av strategisk miljöbedömning bedömts vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken. Undersökningen genomfördes 2024-05-30. Genomförandet av detaljplanen och dess inverkan på miljön bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och föranleder därför inte krav på en särskild miljöbedömning för planen. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas under samrådet.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och har meddelat i undersökningssamråd 2024-06-25 (diarienummer 5249-2024) att de instämmer med kommunens bedömning att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Särskilt beslut enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) togs i samband med beslut om samråd.

### 3 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

#### 3.1 MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Stora delar av aktuellt området har tidigare nyttjats för sågverksverksamhet, Docksta Träindustrier. Spår av sågverksverksamheten, med lagerbyggnader och rester av kajer, finns kvar inom området än idag. Sedan flera år tillbaka nyttjas dessa delar av ett båtvarv, Dockstavarvet, samt mindre anläggningar för privat båtförvaring. I figurerna nedan visas skillnaden på hur området såg ut år 1975 och 2022.



*Karta 8–9: Planområdet år 1975 och 2022.*

Inom planområdet finns stora höjdskillnader, från +1 till +13 m.ö.h. (meter över havet). Området har en skillnad på 12 meter från norr till söder. Mellan markanvändningarna för industri, verksamheter och bostäder är skillnaden i marknivå cirka 8 meter.

Stora delar av aktuellt planområdet är sedan tidigare planlagt med markanvändningen industri. Utvecklingen av industriområdet som gällande plan (Bu6) möjliggör har inte förverkligats. Befintliga

bostäder är idag planlagda för industri och är därmed planstridiga. Fastigheten Docksta 5:77 regleras med prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas.

Idag är det totalt cirka 2 900 kvm utbyggt inom markanvändningen. Större delar av befintlig bebyggelse inom fastigheten Docksta 5:160 planeras att rivas för att ge plats åt en ny varvsindustri.



*Bild 2. Äldre byggnad inom planområdet.*

### **Förändring och konsekvenser**

Syftet med planförslaget är att skapa planmässiga förutsättningar för en utveckling av varvsverksamheten. Planförslaget möjliggör för industri [J] och verksamheter [Z] inom cirka 4,2 ha där det tidigare bedrivits sågverksverksamhet. Stora delar av detta område nyttjas redan idag av varvsverksamheten. Förslaget möjliggör en BYA om 25 % av fastighetsarean inom användningarna industri och verksamheter, vilket ger en byggrätt om cirka 10 600 kvm (BYA). I gällande plan begränsas inte byggrätten varför den nya regleringen innebär en större förutsägbarhet för omgivningen.

Förutom att fastställa befintliga bostäder säkerställer även planförslaget områden för natur [NATUR]. Naturområdet mot bostäderna innebär framförallt ett visuellt skydd mot industrin men har även en viss störningsdämpande effekt.

Planförslaget medger markanvändning för bostäder [B] för de befintliga bostadsfastigheterna. Syftet är att bekräfta och säkerställa befintliga bostäder och möjliggöra för komplement och förändringar

inom fastigheterna som är begränsade i gällande byggnadsplan. Största BYA regleras till 270 kvm per fastighet. Idag är fastigheterna bebyggde med 170 kvm respektive 210 kvm.

För att möjliggöra en utveckling av varvsverksamheten som en funktionell anläggning möjliggörs för kaj över delar av vattenområdet [J]. Regleringen innebär en förändring av strandlinjen i och med att vattnet endera fylls ut eller överbyggs för kajen. Inom en yta om cirka 2000 kvm möjliggörs för en båtlyft eller annan liknande sjösättningsanläggning [W<sub>1</sub>]. Resterande del av vattenområdet säkerställs som öppet vattenområde och får inte ianspråkta av verksamheten [W].

Befintlig gatustruktur säkerställs genom allmän platsmark gata [GATA] med ett enskilt huvudmannaskap.

### 3.2 LANDSKAPSBILD

Planområdets närmste omgivning har en väldigt varierande karaktär. Norr om området finns låg bostadsbebyggelse med en rak gatustruktur och träddungar. Nordväst, längs strandlinjen, finns öppna parkytor med ett utegym. Öst och sydöst består landskapet av jordbruksmark, skog och större enskilda gårdar. Dockstafjärden och vyn ut mot havet är en viktig del av landskapet i Docksta.

Planområdet är väl synligt från E4an och stora delar av Docksta tätort.

Planområdet har varit bebyggt under en längre tid. Inom fastigheten Docksta 5:160, där de största förändringarna planeras, finns byggnader i trä och plåt av industrikaraktär samt två stycken större tält. Bebyggelsen består av relativt stora volymer med nockhöjder upp mot 11 meter. Bebyggelsen är, tillsammans med det nybyggda båtförrådet på fastigheten Docksta 5:162, väl synligt från sin omgivning på grund av det öppna läget vid Dockstafjärden.



***Bild 3: Delar av befintlig bebyggelse inom industriområdet.***

Bostadsbebyggelsen utgörs av två tvåvåningshus med tillhörande komplementbyggnader. Byggnaden ligger på en höjd med utsikt mot fjärden. Från övriga delar av Docksta och E4an är bostäderna endast synliga genom en ridå av träd. Omgivande bebyggelse består av en- och tvåvåningshus med både trä- och tegelfasad. Området har en karaktär av villakvarter med mindre tomter och raka gator. Aktuella bostadsfastigheter som ligger i slutet av bostadsområdet har en mer lantlig karaktär med större tomter och husplacering.

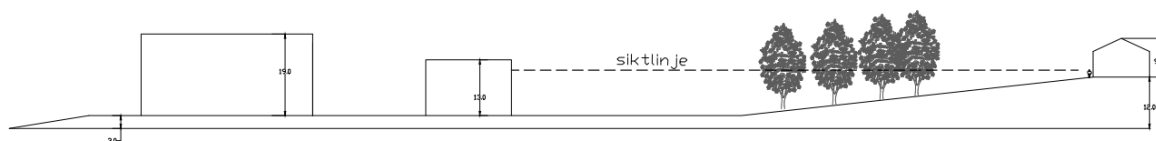


***Bild 4: Ett av de befintliga bostadshusen inom planområdet.***

## Förändring och konsekvenser

För att säkerställa verksamhetens behov av funktionella industribyggnader för varvsverksamhet regleras en högsta nockhöjd på fastigheten Docksta 5:160 till 19 meter [ $h_3$ ]. Regleringen möjliggör en ökning med nästan 11 meter jämfört med gällande detaljplan samt cirka 8 meter högre högsta byggnad idag. Vyerna mot området sker på ett långt avstånd varför bebyggelsen ter sig mindre i förhållande till sin bakgrund. Bakom bebyggelsen finns en fond av skog och höjder vilket ramar in bebyggelsen i landskapet.

Mot parkområdet och utegymmet i nordväst begränsas nockhöjden till 13 meter [ $h_2$ ] med syftet att minska påverkan på omgivningen. En lägre nockhöjd inom detta område skapar en nedtrappning av bebyggelsen och anpassas till den mänskliga skalan inom parkområdet. Ovanför detta område finns bostadsbebyggelse både inom och utom planområdet vilket är varför en lägre nockhöjd även minskar påverkan på utsikten mot Dockstafjärden.



**Figur 2. Översiktlig siktlinjeanalys för reglerade nockhöjder inom planområdet.**

Utformningen av ny bebyggelse för industri och verksamheter bör anpassas med hänsyn till landskapsbilden och vyerna från omgivningen. Med en väl genomtänkt utformning kan bebyggelsens påverkan på landskapsbilden och utblickar minskas ytterligare. All bebyggelse inom markanvändningarna för industri och verksamheter ska färgsättas med mörka dämpade kulörer i till exempel naturtoner i rött, grönt, brunt och grått [ $f_1$ ]. Taken ska ha en matt yta för att inte orsaka blänknings [ $f_2$ ].

Utveckling enligt planförslaget kommer att leda till en förändrad landskapsbild lokalt med en högre tillkommande bebyggelse. Lokalt kommer den nya bebyggelsen vara exponerad från tätorten och E4an. På längre avstånd bedöms tillkommande bebyggelse inte påverka landskapsbilden då skog och berg förhindrar vyerna.

Inom markanvändningen bostäder regleras nockhöjden till 9 meter [**h**<sub>1</sub>] för att bekräfta befintlig bebyggelse. Detta möjliggör 2–3 våningar beroende på konstruktion. Då bebyggelsen ligger i slutet av bostadsområdet bedöms en högre bebyggelse vara möjlig då den inte påverkar området i stort.

### 3.3 NATURMILJÖ

Planområdet omfattar delar av Dockstaån, vilken har höga naturvärden, se vidare under 2.5.1

*Ekologiskt särskilt känsliga områden.*

Inom planområdet har utter (NT) observerats i närheten av Dockstaån. I övrigt bedöms inga naturvärden finnas inom planområdet då det till största delen består av ianspråktagen industrimark.

#### Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande bedöms inte ha någon inverkan på arten utter då planförslaget möjliggör för utveckling av befintlig verksamhet inom redan ianspråktagen mark. Naturområdet närmsta Dockstaån säkerställs med naturmark [**NATUR**] för att bevara förutsättningarna för både djur- och växtliv.

### 3.4 GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Industri och verksamhetsmarken inom planområdet består, enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) jordkarta, av fyllning. Marken upp på höjderna i norr består av morän med ett tunt lager av lera och silt. Strandskanten i nordväst består av morän. Enligt SGU's Jorddjupskarta bedöms jorddjupet vara mellan 10–20 meter, vilket också observerats vid brunnsborring inom en av bostadsfastigheterna i norr.

Marken för industri och verksamheter är förhållandevis plan med lutning från öster till väster. I norr finns sedan en slänt på cirka 9 meter upp till bostadsfastigheterna.

Då fastigheten Docksta 1:560 främst består av fyll har en geoteknisk utredning tagits fram med syftet att bedöma jordens sammanställning och ta fram underlag för nyttjande av planerad mark inom varvets fastighet (AFRY, 2024a). Utredningen visar att fyllnadsmassorna består av grusig sand, sågspån, trädrester och stenig grusig sand ner till cirka 3,0 meter djup under markytan. Därefter finns sulfid, silt, lera och sand med varierande mäktighet innan sonderingarna stoppar på förmodad fast morän.



**Karta 10: Jordartskarta med skala 1:50 000. Gult: Lera-silt. Blått med gula prickar: Morän med tunt lager av lera-silt. Svart/vit-randigt: Fyllning. Planområdet markeras ungefärligt med rött.**

### Förändringar och konsekvenser

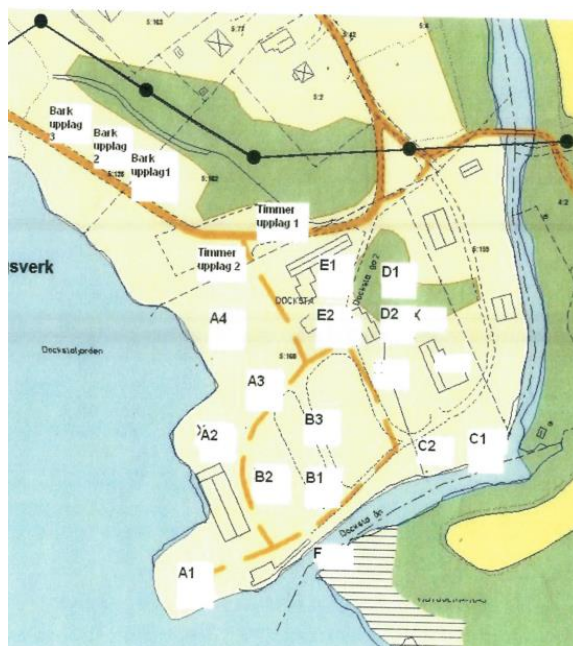
Silt och lera är sättningkänsliga jordarter och sättningar kan uppkomma om grundläggning sker direkt på dessa jordarter. Den geotekniska utredningen rekommenderar därför pålning som grundläggning för tyngre byggnader inom fastigheten Docksta 5:160. Pålningen drivs då ner till pålstopp, vilket bedöms vara mellan 7–17 meter. På fastare mark, i de östra delarna, kan platta på mark användas beroende på byggnadens vikt, storlek och placering.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka de geotekniska förutsättningarna i området. Utredningen rekommenderar att ytterligare geotekniska utredningen genomförs för planerade byggnader för att säkerställa påldjup och jordlagerföljd.

## 3.5 FÖRORENAD MARK

Inom planområdet bedrev tidigare ett sågverk där de under en tid besprutade virket. Området är därför klassat som riskklass 1 i EBH-registret. Provtagning inom fastigheten Docksta 5:160 genomfördes 2011 (Faveo Projektledning, 2011). Provtagningen gjordes utifrån lokal kunskap om sågverksindustrins ytanspråk samt placering av de olika momenten i verksamheten. Provtagning skedde i området där virke besprutades, barkupplag, lager med mera.

Resultatet från provtagningen visar att samtliga halter inom fastigheten och vid upplagen underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för MKM, mindre känslig markanvändning.



**Karta 11: Provtagningsplan för markföroreningar. Faveo Projektledning 2011.**

### Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för industri och verksamheter inom den mark som konstaterats vara förorenad. Dessa användningar klassas som MKM, mindre känslig markanvändning. Provtagningen av markföroreningarna visar att föroreningarna underskrider riktvärden för MKM. Detta innebär att inga krav på sanering finns. Det finns en upplysningsskyldighet vid upptäckt av föroreningar. Skyldigheten gäller för fastighetsägare, verksamhetsutövare eller exploatörer att meddela upptäckten av föroreningar till tillsynsmyndigheten, i detta fall Miljö- och byggförvaltningen på Kramfors kommun.

## 3.6 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kap. 21 § MB för skydd av grundvattenförekomsten Docksta.

I samband med den geotekniska undersökningen (AFRY, 2024a) monterades grundvattenrör i en punkt. Grundvattennivån låg på 4,25 meter respektive 1,3 meter under inmätt markyta vid de två tillfällena som rören lodades. Vid skruvborrningen observerades grundvattennivåer på 1,0 meter och 1,7 meter under inmätt markyta.

### Förändringar och konsekvenser

Grundvattnet ska skyddas från förorening vid ett genomförande av detaljplanen. För bedömning av påverkan på grundvattenförekomsten, se rubrik 2.7.2 *Miljö kvalitetsnorm för vatten*.

Om framtida anläggningsarbeten medför grundvattensänkning ska tillstånd för vattenverksamhet sökas.

### **3.7 SERVICE**

Offentligt och kommersiell service finns i Docksta tätort. Där finns kommunal förskola, privat F-6, matbutik, järnhandel, restaurang med mera. Det finns goda förutsättningar för service för de boende inom planområdet.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslagets genomförande innebär ingen förändring.

### **3.8 SOCIAL MILJÖ**

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

#### **3.8.1 Friytor**

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

Tillgången till friyta och idrott bedöms vara god för bostäderna inom planområdet. Under 500 meter från bostäderna finns fotbollsplan, tennisplan och skridskorink. Stora områden för spontanlek finns i närheten. Strax nordväst om planområdet finns även ett kommunalt parkområde samt ett utegym.

Inom markanvändningarna industri [J] och verksamheter [Z] bedöms det inte lämpligt för utevistelse eller generellt för barn att vistas.

### **Förändringar och konsekvenser**

Barns möjlighet till friyta, lek och rekreation bedöms inte påverkas av ett genomförande av planförslaget då tillgången är stor i närområdet.

### **3.8.2 Tillgänglighet, trygghet och jämställdhetsperspektiv**

Tillgängligheten är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som följd. Att människor med olika typer av funktionsvariationer och i alla åldrar fullt ut kan vara delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt som möjligt. Detta gäller både fysisk som psykisk tillgänglighet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Tillgängligheten ska säkerställas i kommande bygg- och marklov i enlighet med gällande regler, exempelvis plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler.

## **3.9 KOMMUNIKATIONER**

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

### **3.9.1 Gång- och cykeltrafik**

Planområdet är beläget i utkanten av Docksta tätort. Möjligheterna att nå området med gång och cykel bedöms som medel. Det finns inga utpekade gång- och cykelvägar i närområdet. Möjlighet finns för gång och cykel i blandtrafik längs Kvarnvägen.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget innefattar inga allmänna gång- och cykelvägar. Framkomligheten och trafiksäkerheten utanför planområdet kan förbättras för oskyddade trafikanter för att på ett trafiksäkert sätt kunna ta sig mellan närliggande busshållplatser och planområdet.

### **3.9.2 Kollektivtrafik**

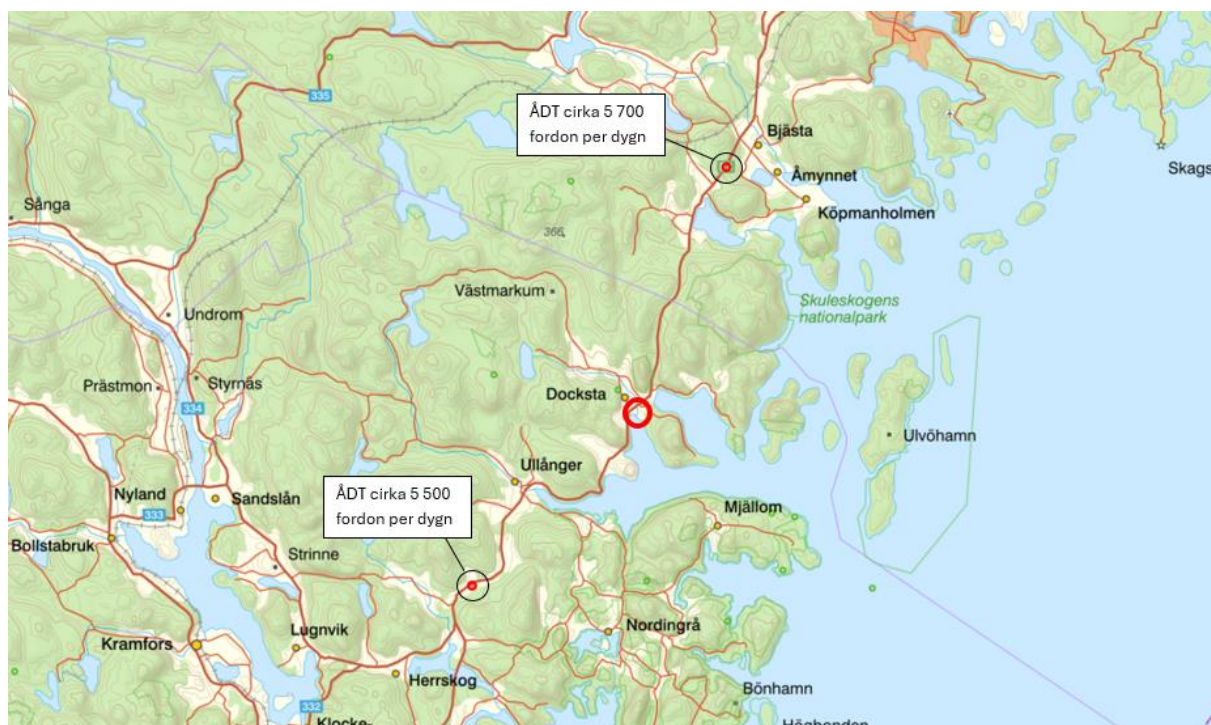
Det finns ingen kollektivtrafik inom eller i anslutning till planområdet. Närmaste busshållplats finns längs Dockstavägen, cirka 670 meter från planområdet. Busshållplatsen nyttjas för både lokal och regional kollektivtrafik.

### Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring för möjligheten att resa med kollektivtrafik.

### 3.9.3 Fordonstrafik

Anslutning till planområdet sker via lokalgatan Kvarnvägen samt en mindre grusad väg Hamnen, båda vägarna har ett enskilt huvudmannaskap och driftas av Docksta vägförening. Kvarnvägen ansluter till E4an via Dockstavägen (väg 868) och har en hastighet på 50 km/h. En mätpunkt vid Kvarnvägens anslutning till Dockstavägen visar att årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på Dockstavägen år 2019 var 850 fordon per dygn, varav 10 % var tung trafik (osäkerheter finns i andelen då fordonsklassificeringen har justerats från och med 2021). Vägen Hamnen ansluter direkt till E4an väster om planområdet. Vägen saknar skyltad hastighet och inga trafikmätningar finns att tillgå. Trafikmätningar på E4an visar att årsmedeldygnstrafiken var cirka 5 700 fordon per dygn, år 2022, cirka en mil norr om planområdet samt 5 500 fordon per dygn, år 2022, cirka två mil söder om planområdet.



**Karta 12: De två närmast mätpunkterna för fordonstrafik längs E4an (Trafikverket). Planområdet markerat med röd ring.**

## **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget innebär att trafikallsträngen till och från planområdet kan komma att ändras. Den förväntade trafikallsträngen har beräknats med Trafikverkets trafikallstringsverktyg. Beräkningarna har enbart gjorts utifrån en maximal utbyggnad av kvartersmark för industri för att bibehålla en flexibilitet i detaljplanen där industri ger en hög trafikallstring.

Den totala trafikallsträngen för markanvändningen industri beräknas bli 280 fordon per dygn i ÅDT. Befintliga väganslutningar vid Kvarnvägen och väg Hamnen kommer fortsatt att användas vid ett genomförande av planförslaget. Den tillkommande trafiken förväntas fördelas på de båda vägarna varför belastningsgraden inte bedöms öka på ett orimligt sätt. Högst belastningsgrad uppstår för den trafik som ska svänga vänster ut på E4an från Dockstavägen och vägen Hamnen. Framkomligheten för genomfartstrafiken på E4an bedöms dock inte påverkas av en framtida exploatering.

Planförslagets eventuella påverkan på riksintressen för kommunikation (E4an) bedöms vara ingen eller marginell.

### **3.9.4 Parkering**

#### **3.9.4.1 Handikapparkering**

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

#### **3.9.4.2 Laddinfrastruktur**

I plan- och byggförordningen (PBF) finns regler för utrustning för laddning av elfordon samt förberedelse för laddning vid ny och ombyggnation. För ny- och ombyggnation av industrier och verksamheter med fler än 10 parkeringsplatser ställs krav på ledningsinfrastruktur till minst 20 % av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon. Inga krav ställs på enskilda bostadsfastigheter med färre än 10 parkeringsplatser.

## **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget medför ett parkeringsbehov för utvecklingen av industri och verksamheter.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Inom respektive fastighet finns plats för erforderligt antal parkeringsplatser. Vid behov kan samnyttjande av parkeringsytor ske mellan de olika fastighetsägarna. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov.

Inom markanvändningarna för industri och verksamheter har ett mindre område avsatts för parkering [n<sub>1</sub>]. På grund av närliggande parkområde och bostadsbebyggelse lämpar detta område sig inte för bebyggelse. Enligt kommunens parkeringsstrategi ska parkeringarna inrymma grönska för att bidra till skugga, fördröjning av dagvatten och förhöjda estetiska värden. Strategin anger att 15 % av parkeringsytorna ska utgöras av grönska. Detta regleras för den avsatta parkeringsytan för att säkerställa en övergång till parkområdet.

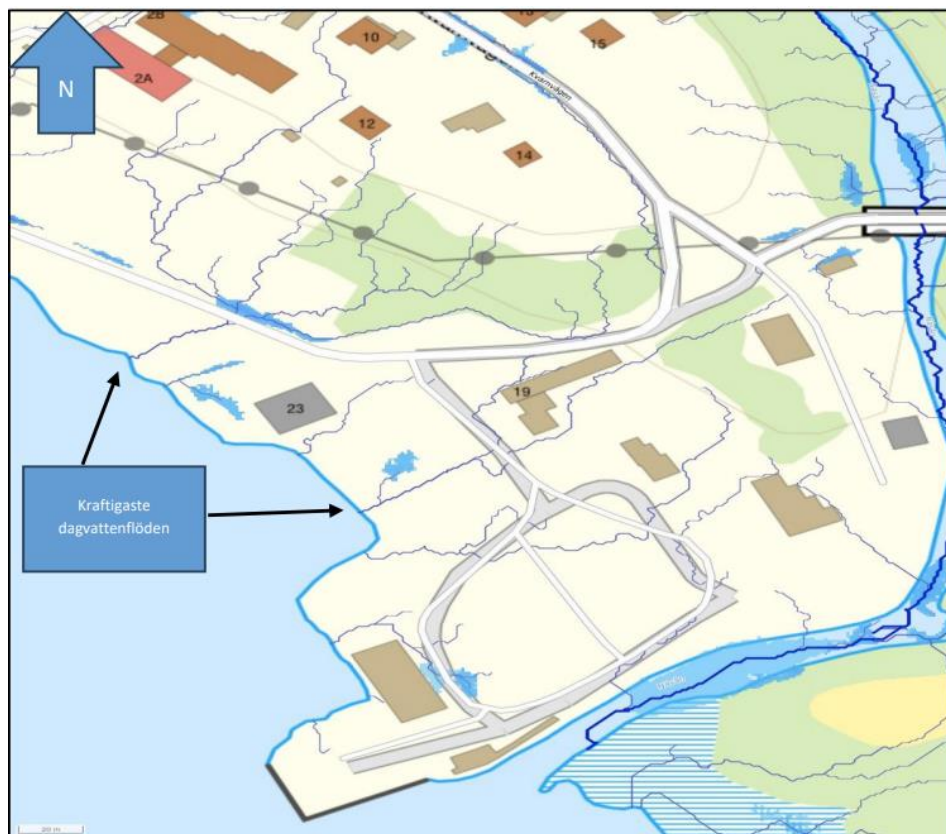
Personal- och besöksparkeringar bör placeras så att säkerheten till och från bilen säkerställs. Flöden av gång- och cykel, personbilar samt tunga transporter och maskiner inom respektive verksamhetsområde bör undvikas för att minska olycksrisken. Ytor för detta bedöms finnas inom planområdet.

## **3.10 HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **3.10.1 Risk för översvämning och skyfall**

I dagvattenutredningen (AFRY, 2024b) genomfördes både en översvämning- och en skyfallsanalys för att få en uppfattning av hur planområdet påverkas av extrem nederbörd och vilka områden som löper risk för att drabbas av stående vatten vid översvämning av Dockstafjärden och Dockstaån.

Inom planområdet finns ett fåtal lågpunkter där vatten kan samlas vid ett skyfall om 50 mm under en timme. Lågpunkterna påverkar idag inga byggnader, förutom i söder vid en äldre förrådsbyggnad som avses rivas.

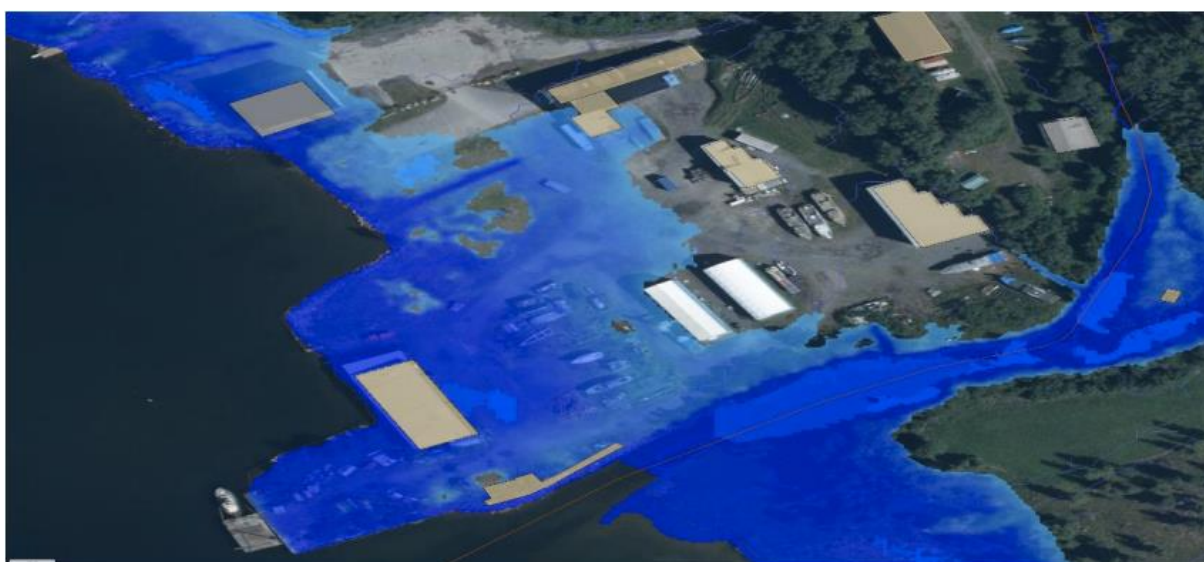


**Karta 12: Simulering av skyfall vid befintlig situation. Scalgo.**

Utredningen redovisar även fyra scenarion vid översvämning om vattennivån från Dockstafjärden och Dockstaån stiger. Vid en höjning på 50 cm skulle en liten del av planområdet närmast kustlinjen täckas med vatten medan det vid 1 meter höjning av vattennivån skulle svämma över upp till 40–45 meter inom vissa delar, se kartor nedan. Vid 2 meter skulle nästan hela fastigheten Docksta 5:160 översvämmas. Merparten av vattnet kommer från Dockstafjärden då Dockstaån klara av att behålla vatten upp till 1,5 meter. Alla scenarion bedöms ha en relativt låg sannolikhet.



***Karta 13: Simulering av översvämningsproblematik om Dockstafjärden och Dockstaåns vattennivå höjs med 50 cm. Scalgo.***



***Karta 14: Simulering av översvämningsproblematik om Dockstafjärden och Dockstaåns vattennivå höjs med 2 meter. Scalgo.***

### **Förändringar och konsekvenser**

Vid exploatering av fastigheterna vid strandlinjen finns möjlighet att förbättra situationen med höjdsättning av marken, förstärkning av strandlinjen och placering av byggnader. I planförslaget regleras inte åtgärder mot riskerna med översvämnings och skyfall eftersom detta görs bäst vid projektering av området. Detta kan ske genom exempelvis höjdsättning av mark och byggnader för att leda bort vatten utan att skada byggnaderna.

### 3.10.2 Risk för ras, skred och erosion

Enligt den geotekniska utredningen (AFRY, 2024a) utgörs marken inom Docksta 5:160 främst av fyllning ovanpå lager av silt och lera. Marken med användningen bostäder består av morän med ett tunt lager av lera och silt. Marken med användningarna industri [J] och verksamheter [Z] är relativt flack, med höjder som varierar mellan + 1 och + 7 m.ö.h. I norr finns sedan en slänt på cirka 9 meter upp till bostadsfastigheterna.

Enligt SGU's kartering av förutsättningar för skred i finkornig jordart förekommer risker för skred längs med strandlinjen. Inga karterade risker finns i de högre belägna områdena inom planområdet.



**Karta 15: Förutsättningar för skred i finkornig jordart. Markerade områden: Akksamhetsområden.  
Planområdet ungefärligt markerat med svart. SGU.**

Den geotekniska utredningen rekommenderar pålning för att undvika stabilitetsproblematik inom fastigheten Docksta 5:160. Liknande förutsättningar bör förekomma inom resterande delar av strandområdet varför rekommendationerna bör gälla även där. Inom resterande ytor bedöms ingen stabilitetsproblematik förekomma.

## **Förändringar och konsekvenser**

Området är idag delvis bebyggt med bostäder och byggnader för verksamheter. Befintlig slänt mellan verksamhetsområdet och bostäderna planläggs som natur [**NATUR**] för att bibehålla med naturlig förstärkningen av slänterna som växtligheten ger.

I byggskedet bör jord- och grundvattenförhållanden kontrolleras för att säkerställa stabiliteten.

### **3.10.3 Miljöfarlig verksamhet**

Miljöfarlig verksamhet är all användning av mark, byggnader eller anläggningar som kan medföra störningar för människors hälsa eller miljön. Planförslaget syftar till att möjliggöra för en utveckling av varvsverksamheten genom planmässiga förutsättningar för industri. Detta kan innebära störning för närområdet av exempelvis buller, alstring av (miljöfarligt) avfall och störande belysning från verksamheterna.

En förutsättning för miljöfarliga verksamheter ska kunna etableras inom området är tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Vid en sådan prövning prövas den enskilda specifika verksamheten med dess risker och störningar på omgivningen. Vid tillstånd tas en specifik miljökonsekvensbeskrivning fram för att belysa vilken miljöpåverkan verksamheten har.

## **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget innebär att mark som sedan innan varit ianspråktagen för sågverksverksamhet och industri planläggs för industri och verksamheter. Miljöfarlig verksamhet kan anläggas inom användningen industri [J]. I kommande miljöprövning enligt miljöbalken behöver skyddsavstånd, bullernivåer och annan störning bedömas och säkerställas.

I planprocessen görs en prövning av markens lämplighet för aktuella markanvändningar.

Användningen ska vara lämplig med hänsyn till bland annat människors hälsa, säkerhet och risken för olyckor, översvämning med mera. Dubbelreglera, det vill säga sådant som styrs i annan lagstiftning, ska generellt undvikas att regleras i detaljplan.

### **3.10.4 Räddningstjänst och brandsäkerhet**

Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalen har brandstationer i flertalet av kommunens tätorter. Planområdet ingår i upptagningsområde för Ullångers brandstation.

Anspänningstiden är 6 minuter.

Idag finns en brandpost cirka 50 meter från planområdesgräns norr. Kommunen ansvarar för förändring, tillsyn, kontroll och underhåll av brandposterna.

### **Förändringar och konsekvenser**

Eftersom planförslaget möjliggör för bland annat industri är det viktigt att brandskyddet utformas på ett effektivt sätt för att möjliggöra räddningstjänstens insats.

Nya brandposter eller annan lösning kan krävas för att säkerställa en god tillgång till släckvatten. Avstånd till brandposter och dess kapacitet ska utgå från kraven i Svenskt Vattens publikation P114 och samrådas med räddningstjänsten vid projektering.

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som goda.

Anslutningsvägar finns från två håll vilket ökar möjligheten för räddningstjänstens insats.

Byggnadernas utformning och blåljuspersonalens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med bygg- och marklov.

### **3.10.5 Transportled för farligt gods**

Planområdet ligger cirka 190 meter från E4an som är primär väg för farligt gods. Enligt riktlinjer i *Riskhantering vid transportleder för farligt gods* (Länsstyrelsen Gävleborg, Länsstyrelsen Västernorrland 2022) ska riskbedömning göras om planläggningen sker inom riskhanteringsområde på 150 meter från väggkant. Avståndet till väggkant överstiger 150 meter varför riskerna kopplat till transport av farligt gods på E4an inte behöver utredas vidare.

### **Förändringar och konsekvenser**

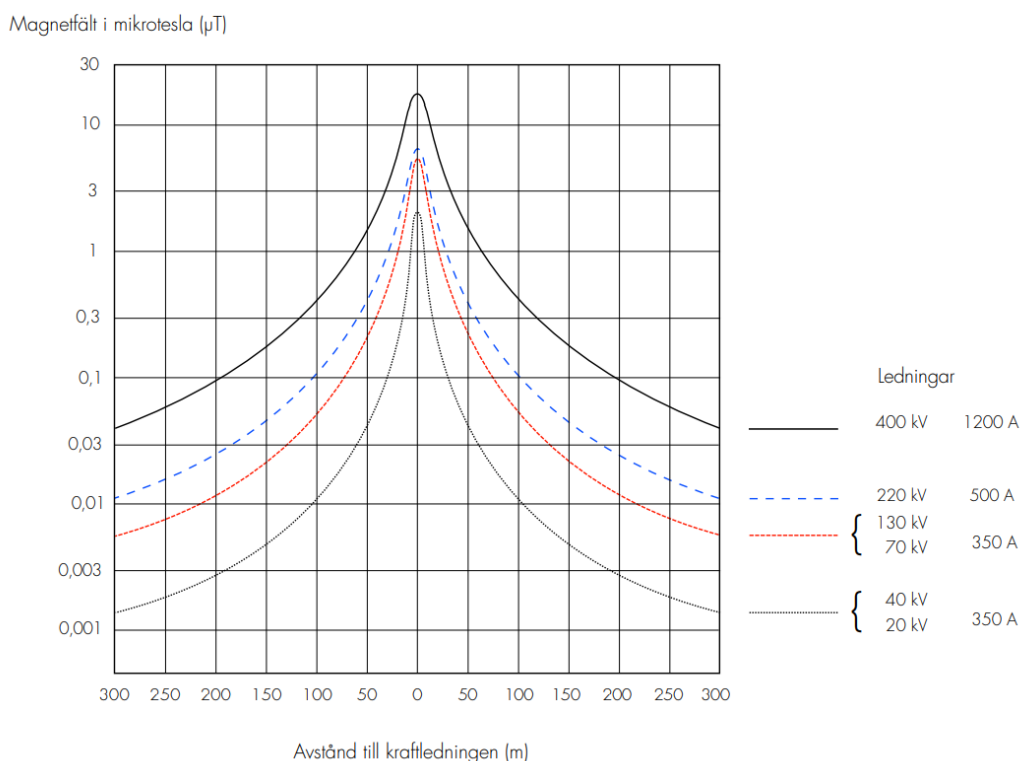
Planförslaget möjliggör för industri och verksamheter som kan skapa ett behov av att farligt gods transporteras längs anslutningsvägarna till planområdet. I kommande miljöprövning bör den specifika verksamhetens påverkan på omgivningen från transporter utredas då påverkan beror på typ och mängd samt antal transporter.

### **3.10.6 Elektromagnetiska fält**

Elektriska och magnetiska fält förekommer alltid intill elektriska utrustningar så som transformatorstationer, elledningar och kontaktledningar. Det magnetiska fältet alstras av strömmen i kraftledningen. Fältets styrka beror på bland annat avståndet till ledningen, faslinornas höjd och inbördes placering samt hur mycket ström (effekt) som transporteras i ledningen. Magnetfälten är

starkast närmast källan och avtar sedan snabbt med avståndet, särskilt bakom väggar, plank och vegetation. Magnetfält kan också minskas med olika tekniska lösningar, dock ofta väldigt dyra.

Strålsäkerhetsverket bedömer att magnetfält upp till  $0,2 \mu\text{T}$  i årsmedelvärde är att betrakta som normala för boendemiljö. Vid etablering av nya kraftledningar tillämpas dock ofta  $0,4 \mu\text{T}$  som högsta magnetfältsnivå invid områden där människor bor eller vistas varaktigt.



**Figur 3: Avstånd och uppkomst av magnetfält. Strålskyddsmyndigheten.**

### Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns en kraftledning (10 kV luftledning). Skyddsavståndet för magnetfält är, enligt figuren ovan, cirka 10 meter för att understiga  $0,4 \mu\text{T}$ . Avstånd till närmast bostadshus är 45 meter. Planförslaget säkerställer 10 meter buffertzona från kraftledningen genom prickmark – *marken får inte förses med byggnad*.

### 3.10.7 Radon

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

## Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som lågriskområde krävs ingen åtgärd.

### 3.10.8 Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. I Sverige används vanligtvis två störningsmått för buller, ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå avser medelljudnivån under en given tidsperiod. För industribuller kan tidsperioden vara till exempel en hel dag, kväll eller natt. Den maximala ljudnivån är den högsta momentana ljudnivån, för industribuller kan detta exempelvis vara den höga ljudnivå som uppstår vid krossning.

#### 3.10.8.1 Buller från väg- och spårtrafik

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader.

Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

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

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrids, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

### 3.10.8.2 Industri- och verksamhetsbuller

Naturvårdsverkets vägledning om industribuller är en tillsyns- och prövningsvägledning enligt miljöbalken. Prövningen omfattar buller från industrier och andra typer av verksamheter som bullrar på ett liknande sätt. Här ingår både stora fabriksanläggningar och mindre installationer som fläktar, kompressorer och värmepumpar. Framtagna riktvärden är avsedda som utgångspunkt och vägledning för den bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler som ska göras i varje enskilt fall. Dessa riktvärden bör klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena ger uttryck för. Målet är att uppnå en god ljudmiljö.

Tabell 3. Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad. Källa: Boverket

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvälltid kl. 18-22  Lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06	Maximal ljudnivå
<b>Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler (utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet)</b>	<b>50 dBA</b>	<b>45 dBA</b>	<b>40 dBA</b>	<b>55 dBA</b>
<b>Friluftsvärde<sup>1</sup></b>	<b>40 dBA</b>	<b>35 dBA</b>	<b>35 dBA</b>	<b>50 dBA</b>

<sup>1</sup>Med friluftsvärde avses i det här sammanhanget ett område i översiktsplan för det rörliga friluftslivet, eller andra områden som nyttjas mer frekvent för friluftsliv, där upplevelsen är en viktig faktor och där en låg ljudnivå utför en särskild kvalitet

### Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns idag befintlig varvsverksamhet, det vill säga industri. Vid ett genomförande av planförslaget bedöms bullernivåerna förändras då delar av den befintliga verksamheten, som idag bedrivs i tält, kan byggas in. Förändringar i befintlig verksamhet eller etablering av nya verksamheter kan innebära nya typer av buller. Genom miljöprövning ska bullernivåerna från industrier och

tillkommande trafik fastställas. Industrier bör utformas så att bullernivåerna understiger Naturvårdsverkets riktvärden vid närliggande bostäder.

Naturområdet mellan markanvändningarna industri och bostäder bör, utöver som en visuell barriär, även kunna agera som bullerskydd till viss del.

### **3.10.9 Ljusföroreningar**

Olika typer av ljusföroreningar kan uppstå av industrier och verksamheter. Exempelvis bländande ljus inom området, rörlig/blinkande ljus och plymer/reflekterande ljus som kan påverka landskapsbilden.

Idag påverkar inte planområdet sin omgivning med ljusföroreningar från industri och verksamheter.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Vid etablering och ombyggnation av industrier och verksamheter inom planområdet bedöms ljusföroreningarna öka. För att minimera påverkan på omgivningen regleras därför skydd mot störningar i form av ljusföroreningar [ $m_1$ ]. All belysning ska vara nedåtriktad, avskärmad och belysta skyltar ska ha ett fast sken.

## **3.11 TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Nedan presenteras befintliga tekniska förutsättningar som är relevanta för detaljplanen.

### **3.11.1 Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och delar av planområdet är anslutet.

#### **Förändringar och konsekvenser**

VA-frågan kommer att hanteras och bekostas av respektive fastighetsägare. Fastigheterna är eller ska bli anslutna till det kommunala ledningsnätet för VA, exakt placering för anslutning och teknisk lösning regleras inte i planförslaget.

Vid anläggning av industri med ett stort behov av vatten eller avlopp för industrivatten behöver kapaciteten för de kommunala anläggningarna undersökas.

Vid flytt av ledningar ska samordning med övriga ledningsägare i området ske. Ledningar bör även placeras inom gatumark för att undvika ytterligare markanspråk inom kvartersmark.

### 3.11.2 Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt samlas eller avrinner på markytan och i stora mängder kan det ställa till problem med översvämningar och förorening av vattendrag. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag.

Dagvattenutredningen som tagits fram (AFRY, 2024b) redovisar bland annat beräkningar av dagvattenflöden före och efter exploatering samt utifrån föreslagen dagvattenlösning.

Hållbar dagvattenhantering bygger på att fördröja avrinningen och efterlikna naturens egna förlopp vid regn. För att lyckas med detta behöver fördröjningen av dagvatten börja redan inne på den enskilda fastigheten för att sedan fortsätta avledas med olika fördröjningsåtgärder ut till recipienten. Enligt Svenskt vattens rekommendationer för dagvattenhantering får flödet från området inte öka efter exploatering vilket innebär att dagvatten måste fördröjas på området innan utsläpp till recipient sker.

Recipienterna för planområdet är Dockstafjärden och Dockstaån. Avrinningen inom planområdet sker via öppna avrinningsvägar på marken. Det dagvatten som inte infiltreras naturligt i marklagren rinner vidare till recipienterna. Inom området finns inga dagvattenledningar idag.

#### Förändringar och konsekvenser

I och med planförslaget kan markanvändningen och områdets utformning förändras. Planförslaget möjliggör för utveckling av industrier och verksamheter. I dagvattenutredningen utgår beräkningarna från att 25 % av föreslagen mark för industri och verksamheter får bebyggas samt att resterande yta omvandlas till asfaltsyta. För bostäderna, naturmark och gatumark har utredningen räknat utifrån befintlig situation.

Det sammanlagda dagvattenflödet för hela planområdet beräknas, för ett 10-års regn med en varaktighet på 10 min, bli totalt 1 100 liter per sekund (l/s). Vid en jämförelse med befintligt flöde är skillnaden 810 l/s. Vid ett 100-års regn med en varaktighet på 10 min är skillnaden 1 510 l/s.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvattenhanteringen sker genom att dagvattnet samlas upp i diken eller ledningar för att sedan ledas till biofilter för fördröjning och rening. Genom höjdsättning av marken kan dagvattnet förhindras från att nå Dockstaån och istället ledas till fjärden.

Höjdsättningen och avrinningsvägarna kommer att styras av framtida utbyggnad. Dagvattendiken kan anläggas som öppen lösning alternativt med öppet bärlager under asfalt. I projekteringsskedet, när

placering av byggnader är fastställt, kan placering och anpassning av diken/ledningarna samt placering av biofilter göras.

I planförslaget regleras inte dagvattenhanteringen. Utredningen visar att dagvattenhanteringen för den reglerade exploateringsgraden är möjlig att lösa.

### **3.11.3 Snöhantering**

Snöhanteringen sker idag inom respektive fastighet. Docksta vägförening ansvarar för snöhanteringen inom gatumarken.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget innebär inga förändringar för snöhanteringen inom planområdet. Snöupplag bör placeras så att smältvattnet i första hand kan omhändertas tillsammans med övrigt dagvatten då det bör rensas från föroreningar som ansamlas under vintern.

### **3.11.4 El, tele och fiber**

Inom planområdet har E.ON ledningar, kraftledningar och elskåp. Skanova och GlobalConnect har tele/fiberledningar inom planområdet.

#### **Förändringar och konsekvenser**

##### **Elförsörjning**

E.ON förser planområdet med el idag. Ytterligare förstärkningar kan behövas för att klara av mer elintensiva verksamheter. Transformator- och fördelningsstationer kan därutöver komma att krävas inom planområdet. På grund av osäkerheten var ytterligare elanläggning kan behöva placeras har detta inte reglerats i planförslaget. Tekniska anläggningar som kompletterar verksamheter inom markanvändningen industri [J] inryms i användningen.

Eftersom ledningar kan komma att flyttas inom markanvändningarna industri [J] och verksamheter [Z] i och med utveckling av verksamheten skyddas inte elledningarna inom dessa användningar.

##### **Fiber**

Planförslaget medför inga förändringar för ledningarna.

## Allmänt

Hänsyn till befintliga ledningar måste tas vid exploatering. Vid markarbeten bör företagen (i god tid innan planerade grävarbeten) kontaktas för begäran om kabelanvisning. Alla ledningar inom området bör så långt som möjligt samlas, för att minimera antalet ledningsstråk och dess utbredning. Exploatören bekostar all flytt av ledningar och tillhörande anordningar som uppkommer.

### 3.11.5 Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Kommunens föreskrifter om avfallshantering ska följas vid bygglovsprövning.

### Förändringar och konsekvenser

För bostadsfastigheterna inom planområdet innebär planförslaget ingen förändring i avfallshanteringen.

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för erforderlig plats för hantering. Utrymmen för avfall och framkomlighet för hämtningsfordon och personal ska utformas enligt föreskrifterna om avfallshantering för kommunen. En renhållningsavgift enligt taxa kommer att tas ut av kommunen för hämtning av avfall.

Allt industriavfall från planområdet hämtas av kontrakterade entreprenörer godkända för att utföra avfallstransporter och förs till en mottagningsanläggning för vidare omhändertagande i form av återvinning, deponering, behandling eller destruktion.

### 3.11.6 Administrativa frågor

Befintliga ledningar som avses ligga kvar i sin nuvarande sträckning eller som avses flyttas omfattas av markreservat för allmännyttiga ändamål för att säkerställa ledningarnas placering [u<sub>1</sub>].

## 4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

### 4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### 4.1.1 Tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

Målsättningen är att detaljplanen ska antas i maj 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringen sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

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

<b>Beslut om samråd</b>	1:a kvartalet 2025
<b>Samråd</b>	1:a kvartalet 2025
<b>Beslut om granskning</b>	2:a kvartalet 2025
<b>Granskning</b>	2:a kvartalet 2025
<b>Beslut om antagande</b>	3:a kvartalet 2025

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

#### 4.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av

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

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

### **4.1.3 Huvudmannaskap för allmän plats**

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

För gatumark [**GATA**] och naturmark [**NATUR**] inom planområdet är huvudmannaskapet enskilt [**a<sub>1</sub>**]. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänplats. Enligt PBL får kommunen avsäga sig huvudmannaskapet om det är sed på orten, det vill säga om kommunen av tradition har haft enskilt huvudmannaskap och om det finns angränsande området med enskilt huvudmannaskap. Gator och mindre naturområden i Docksta har idag inte kommunalt huvudmannaskap varför detta inte heller är aktuellt för gatumark och naturmark inom planområdet.

### **4.1.4 Ansvarsfördelning för vatten, avlopp och dagvatten**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Enskilda fastighetsägare ansvarar för dagvattenhantering inom den egna fastigheten.

## **4.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

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

Marken inom planområdet är till största delen i privat ägo. Eventuella avstyckningar och sammanslagningar av fastigheter sker genom lantmäteriförrättning. Respektive fastighetsägare/exploatör ansöker om och bekostar förrättningar.

Ett genomförande av detaljplanen kräver att delar av vattenområdet regleras till Docksta 5:160 för att möjliggöra en utveckling av varvsindustrin med kaj och båtlyft.

Tabell 4. Nedan beskrivs de förändringar för fastigheterna inom planområdet.

Fastighet	Markanvändning i gällande plan	Markanvändning i planförslag	Fastighetsrättsliga förändringar
Docksta 5:2	Industri och gatumark	Bostäder och en mindre del gatumark	Inga förändringar föreslås
Docksta 5:4	Gatumark	Gatumark	Inga förändringar föreslås
Docksta 5:42	Gatumark och bostäder	Gatumark	Inga förändringar föreslås
Docksta 5:77	Industri	Bostäder	Inga förändringar föreslås
Docksta 5:128	Vattenområde, park och industri	Industri och natur	Inga förändringar föreslås
Docksta 5:159	Industri och vattenområdet	Industri, natur och vattenområde	Inga förändringar föreslås
Docksta 5:160	Industri och vattenområdet	Industri, natur och vattenområdet	Förvärv av ytterligare vattenområde föreslås [W <sub>1</sub> ]
Docksta 5:162	Industri, vattenområdet och gatumark	Industri och naturmark	Inga förändringar föreslås

#### 4.2.1 Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

Inom planområdet finns tre gemensamhetsanläggningar enligt nedan.

Tabell 5. Nedan beskrivs de tre gemensamhetsanläggningarna inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Konsekvenser
<b>Docksta GA:1</b>	Vattenledning med tillhörande anordningar, avloppsledning från avloppsbrunn till avloppspumpstation med tillhörande anordningar	Ledningarna inom planområdet säkerställs med markreservat för allmännyttig ledningar [ <b>u<sub>1</sub></b> ] alternativt med gatumark [ <b>GATA</b> ] med enskilt huvudmannaskap vilket säkerställer gemensamhetsanläggningens fortsatta drift.
<b>Docksta GA:2</b>	Vattenledning	
<b>Docksta GA:3</b>	Vägförening	Vägen säkerställs med gatumark [ <b>GATA</b> ] med enskilt huvudmannaskap vilket säkerställer gemensamhetsanläggningens fortsatta drift.

I detaljplanen reserveras inte ytor för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark eller allmän platsmark. Huvudmannaskapet för de allmänna platserna, så som gata [**GATA**] och natur [**NATUR**] inom planområdet är enskilt. Eventuella förändringar i framtiden till följd av verksamhetens utveckling avtalas om inom gemensamhetsanläggningen.

#### 4.2.2 Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området.

Inom planområdet finns markreservat för allmännyttiga ledningar. Reservaten finns inom kvartersmark och begränsar markägarnas användning av områdena. Berörda fastigheter är Docksta 5:2, Docksta 5:77 och Docksta 5:160.

### **4.2.3 Rättigheter**

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalservitut (avtal upprättas) och officialservitut (lantmätariservitut).

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

Inom planområdet finns ett flertal servitut för ledning, utrymme, väg samt ledningsrätter. I plankarta regleras markreservat för underjordiska ledningar [ $u_1$ ] samt luftledning [ $l_1$ ] för de servitut och ledningsrätter inom planområdet som bedöms som svåra att flytta.

Planens genomförande bedöms inte medföra att några servitut initialt behöver inrättas eller förändras.

## **4.3 TEKNISKA FRÅGOR**

### **4.3.1 Tekniska åtgärder**

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av eventuella brandposter. Behovet av brandposter studeras vid projektering, inför ett genomförande av planförslaget.

### **4.3.2 Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd**

Nedan listas de prövningar som görs enligt annan lagstiftning för genomförande av planförslaget:

Tillstånd som kan behövas är exempelvis tillstånd eller anmälan om miljöfarlig verksamhet, vattenverksamhet, markavvattningsmed mera. Inför exploatering kommer särskilda utredningar att krävas, till exempel detaljerade projekteringar av anläggningar, byggnader och ledningsnät.

En förutsättning för miljöfarliga verksamheter ska kunna etableras inom området är tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Vid en sådan prövning prövas den enskilda specifika verksamheten med dess risker och störningar på omgivningen. Vid tillstånd tas en specifik miljökonsekvensbeskrivning fram för att belysa vilken miljöpåverkan verksamheten har.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktigt enligt Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28 § (SFS 1998:899). Anmälan bör lämnas in till den lokala tillsynsmyndigheten i god tid innan schaktarbetena påbörjas. Om det vid schaktarbeten uppstår misstanke om en annan föroreningsbild än vad konstaterats, till exempel genom lukt- eller okulära intryck, ska kompletterande undersökning och en ny bedömning göras baserat på tillkommen information. Entreprenören ska vidta tillfälliga åtgärder för att skydda personal, allmänhet och omgivning från föroreningsspridning under tiden entreprenaden utförs. Öppna schaktytor ska hållas så små som möjligt och täckas vid behov. Hantering av jordmassor ska ske på sådant sätt att risk för spridning och damning förhindras.

Möjligheterna till utveckling av verksamheterna inom vattenområdet [J] och [W<sub>1</sub>] innebär att åtgärderna kräver anmälan till Länsstyrelsen då respektive område understiger 3000 kvm. I anmälan ska åtgärderna syfte, förutsättningar och påverkan beskrivas.

## **4.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

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

### **4.4.1 Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnaderna för att genomföra detaljplanen inom respektive fastighet. Detta inkluderar även kostnader för eventuell flytt av ledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor vilka härrör från exploateringen.

Förrättningskostnader uppstår i samband med lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/fastighetsägaren står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som önskas.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

### **4.4.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Planförslaget innebär inga förväntade kostnader för kommunen. Kostnaden för utbyggnad av eventuella brandposter kan avtalas om vid framtida exploatering.

### **4.4.3 Planavgift**

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov för det aktuella planområdet.

#### **4.4.4 Ersättning och inlösen**

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

#### **4.4.5 Drift allmän plats**

Fastighetsägarna inom gemensamhetsanläggningen GA:3 kommer stå för driftkostnaderna av allmän plats [GATA] för Kvarnvägen. Enskilda fastighetsägare ansvarar för respektive naturområde [NATUR].

## **5 MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Detaljplanen har tagit fram av Stina Sahlén, AFRY, i samarbete med planhandläggare Emilia Stenberg och Felicia Styffe, miljö- och byggavdelningen, Kramfors kommun.

## **6 KÄLLOR**

Fotografier: AFRY, om inte annat anges

Ortofoto: Lantmäteriet, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: AFRY, om inte annat anges.

Kramfors 2025-01-10

