

Ändring av stadsplan för Del av Kv. Magistern

Magistern 1 och Magistern 6

Kramfors Kommun



Planbeskrivning

Upprättad 9 december 2024

Reviderad 24 mars 2025

DOKUMENTINFORMATION

Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Lagakrafthandling
Förfarande	Begränsat förfarande
Datum	[24/03/2025]
Diarienummer	MOB 2024-1155
Handlingen publiceras	Kramfors kommun hemsida
Ansvar	Miljö- och byggavdelningen, Kramfors kommun

TILL ÄNDRINGEN AV DETALJPLAN HÖR:

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planeringsunderlag

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2024-10-16)
- Fastighetsförteckning (2025-03-19), redovisas inte på hemsidan
- Grundkarta (2025-03-20)
- Samrådsredogörelse

DETALJPLANEPROCESSEN

OM DETALJPLANER

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och 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. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett begränsat förfarande, processen beskrivs nedan.

Planprocessen vid ett begränsat förfarande är:



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Om hela samrådskretsen godkänner förslaget kan granskningen uteslutas och planen kan gå direkt till antagande. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts då i en samrådsredogörelse där det även framgår att samtliga inom samrådskretsen godkänt förslaget. Detta innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter på. Om förslaget inte godkänns av samtliga inom samrådskretsen kan planen inte gå direkt till antagande utan måste då övergå till att handläggas med ett annat förfarande.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Kommunstyrelsen.

Laga kraft

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DOKUMENTINFORMATION	2
Till ändringen av detaljplan hör:.....	2
DETALJPLANEPROCESSEN	3
Om detaljplaner.....	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Bakgrund	6
Planens syfte	6
Plandata.....	6
Planens huvuddrag.....	8
Motiv för ändring av detaljplan.....	8
Upplysninger.....	9
Samrådsrets.....	9
1 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
1.1 Användning av kvartersmark.....	10
1.2 Motiv utgående bestämmelser	11
2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	12
2.1 Kommunala ställningstaganden	12
2.2 Kommunala dokument.....	14
2.3 Riksintressen.....	15
2.4 Miljökvalitetsnormer	16
2.5 Undersökning av miljöpåverkan.....	17
3 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	18
3.1 Mark- och vattenanvändning	18
3.2 Geotekniska förutsättningar	19
3.3 Parkering	19
3.4 Teknisk försörjning	21

4	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	21
4.1	Mark- och utrymmesförvärv	21
4.2	Organisatoriska frågor.....	22
4.3	Fastighetsrättsliga frågor.....	22
4.4	Ekonomiska frågor.....	24
5	MEDVERKANDE I PLANARBETET	24
6	KÄLLOR.....	24

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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

BAKGRUND

Detaljplanen för området fick laga kraft år 1972, det vill säga under den tid då bestämmelser som finns i planbeskrivningen är juridiskt bindande. Planbeskrivningen innehåller stadsplanebestämmelser med paragrafer, där §5 anger att det endast får bildas en tomt per område. Statens Bostadsomvandling AB (SBO) samarbetar med Krambo AB för att bygga om ett befintligt hus så det blir tillgänglighetsanpassande lägenheter för äldre. Detta görs genom att SBO förvärvar huset och finansierar hela ombyggnaden. Sedan blockhyr Krambo AB huset och sköter uthyrningen. De har kommit överens om att det hus som är lämpligast att bygga om är ett av husen på Magistern 1.

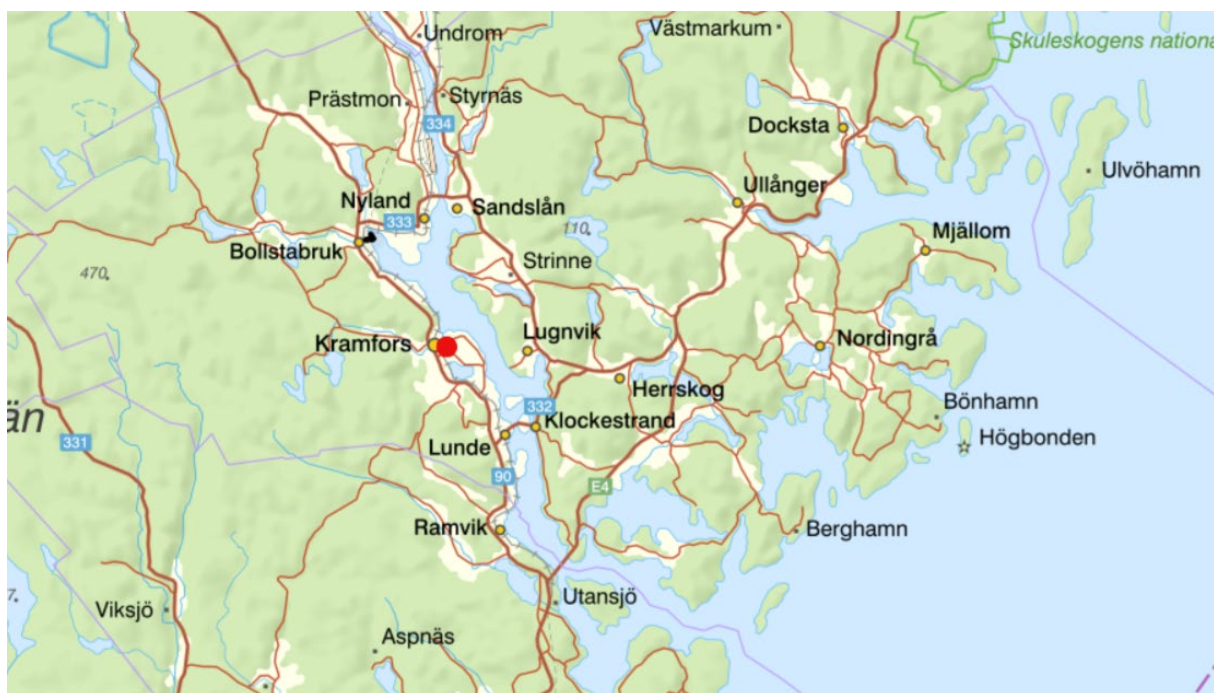
För att kunna sälja huset måste fastigheten avstyckas. Krambo AB har begärt en planändring som gör det möjligt att avstycka fastigheten.

PLANENS SYFTE

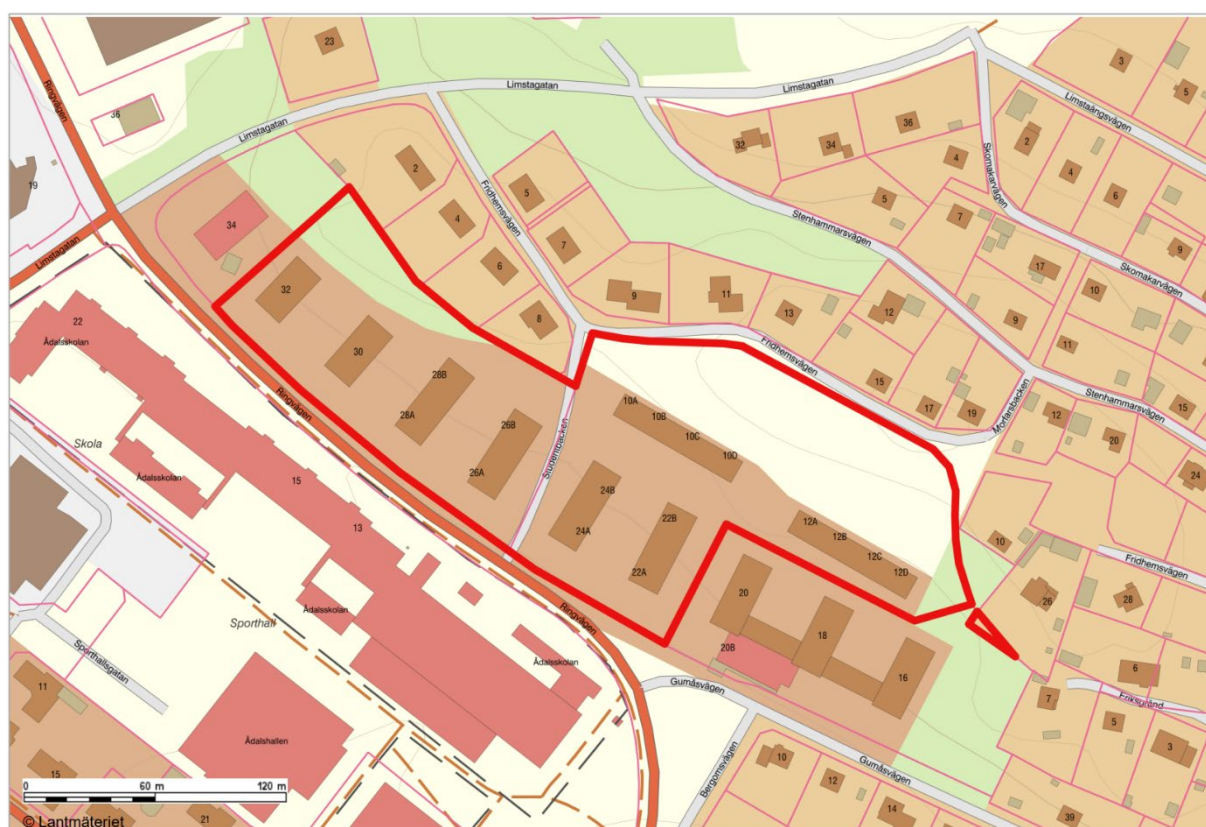
Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av fastigheterna samt samordning av parkeringsytor, tillfartsväg samt in- och utfarter.

PLANDATA

Ändringsområdet ligger centralt i Kramfors stad och omfattar två fastigheter: Magistern 1 och Magistern 6. Gällande detaljplan har en area på cirka 3.39 hektar, ändringsområdet omfattar en stor del av detaljplanen och har en area på cirka 3 hektar. Området är idag fullt bebyggt med bebyggelse i form av flerbostadshus och befintliga parkeringsytor.



Karta 1: Översiktskarta. Röd prick pekar ut ändringsområdets ungefärliga läge.



Karta 2: Röd linje redovisar den ungefärliga ändringsområdesgränsen för ändringen.

PLANENS HUVUDDRAG

Denna planbeskrivning behandlar bara ändringsförslaget av detaljplanen. Planbeskrivningen ska därmed läsas tillsammans med planbeskrivning för *Förslag till ändring av stadsplanen för Del av Kv. Magistern, Kramfors kommun*, [65], antagen 1972. Följande planbeskrivning blir en bilaga till gällande detaljplan när ändringsplanen har vunnit laga kraft.

Ändringsområdet är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål. Ändringen av detaljplan möjliggör för avstyckning av fastigheter och samordning av parkeringsytor, tillfartsväg samt in- och utfarter. Detta genom att reglera markanvändningen till [**Parkering**] och ge utrymme för gemensamhetsanläggning [**g₁**] samt att §5 i gällande planbeskrivning utgår. Utöver detta innefattar ändringen även mindre ändringar i användning av kvartersmark för att bekräfta den befintliga användningen av marken. Detta görs genom att ersätta [**A**] allmänt ändamål med [**B**] bostäder på två platser. Den gällande planens andra bestämmelser kommer fortsätta att gälla tills detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Planändringen omfattar ändrad användning och ändrad reglering av egenkapsbestämmelser.

Ändringsområdet är utpekade i översiktsplanen (ÖP) för Kramfors kommun 2013 som område med planlagd mark och samhällsområde samt utvecklingsområde för bostäder.

Allmän platsmark

Ändringsförslaget reglerar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Gällande detaljplan reglerar för [**B**] *bostadsändamål* inom ändringsområde. Aktuell ändring av detaljplan anpassas till gällande lagstiftning och möjliggör utveckling av fastigheterna genom att reglera en del av markanvändningen till [**Parkering**] *parkering*.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

MOTIV FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

För att kunna avstycka en fastighet måste den vara lämplig för sitt ändamål. I den gällande detaljplanen anges att det ska vara stora tomter där parkeringar och andra gemensamma ytor ryms inom tomt. För att kunna ta bort kravet på stora tomter måste det ersättas med bestämmelser om var par-

keringar ska finnas och att de ska nyttjas gemensamt av samtliga hus. Eftersom området är fullt utbyggt och att det redan finns parkeringsytor som nyttjas gemensamt så bedöms ändringen lämplig att genomföra, ändringen bekräftar dagens användning samt tar bort kravet på stora tomter.

En del av detaljplanen har sedan tidigare ersatts med en ny separat detaljplan;

- [157], år 2010 för att möjliggöra att bygga om ett före detta servicehus i kvarteret Magistern 7 till bowlinghall. Ombyggnationen har genomförts.

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.

Särskilda frågor för bygglov

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

- Fastighetsrättsliga frågor – se sidan 24-25.

SAMRÅDSKRETS

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



Karta 3: Samrådskretsen markeras ungefärligt med rött.

1 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Föreslagen ändring syftar till att möjliggöra för avstyckning av fastigheter och samordning av parkeringsytor, tillfartsväg samt in- och utfarter. Ändringen reglerar ingen allmän platsmark. För kvartersmark reglerar ändringen [**Parkering**] parkering och [**B**] bostäder med tillhörande egenskapsbestämmelser.

1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

För kvartersmark reglerar planen parkering [**Parkering**] och [**B**] bostäder.

Användningen [**Parkering**] *parkering* tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen till exempel parkeringsautomater, laddstolpar, belysningsarmatur med mera, men även planteringar och gräsytor. Motivet med användningen [**Parkering**] är att bekräfta befintlig användning samt att säkerställa samordning av parkeringsytor, tillfartsväg samt in- och utfarter.

Användningen [**B**] bostäder tillämpas på den sydvästra delen av bostadsfastigheterna Limsta 18:269 och Magistern 6. Detta görs för att bekräfta den befintliga användningen av fastigheterna som idag används för bostadsändamål och därmed ersätta [**A**] allmänt ändamål.

1.1.1 Egenskapsbestämmelser

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

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Genom markreservat kan områden för gemensamhetsanläggningar reserveras. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som inte är allmän utan endast är till för att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov. Markreservatet regleras med bestämmelsen [**g**₁] *Markreservat för gemensamhetsanläggning*. Genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning visar detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt, i detta fall gemensam parkering, tillfartsväg, in- och utfartsvägar.

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelsen prickmark reglerar *marken får inte försees med byggnad*. Inom ändringsområdet är prickmarken markerad där marken inte bedöms som lämplig för byggnation för att ge utrymme till parkering, gemensamhetsanläggning, in- och utfart. Marken får endast försees med anläggningar som plank, stängsel, upplag med mera.

1.2 MOTIV UTGÅENDE BESTÄMMELSER

Följande planbestämmelse föreslås utgå inom avsatt planändringsområde:

Stadsplanebestämmelse 5§ - Antal tomter*

Inom vart och ett av de områden, som betecknat med A III, B III och H III, får icke bildas mer än en tomt utgå. Valet av ändringen är att bestämmelsen begränsar bildandet av fler fastigheter. För att kunna genomföra framtida försäljningar av hus måste fastigheterna avstyckas. Förslag av utgående planbestämmelse gör det möjligt att avstycka fastigheterna.

**Stadsplanebestämmelse 5§ - Antal tomter, står skrivet i gällande detaljplans planbeskrivning.*

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Planbestämmelse [u] *Mark tillgänglig för underjordiska ledningar* utgår. Valet av ändringen är att bestämmelsen ersätts i samband med planläggning av kvartersmark i form av [Parkering], vilket innebär att markreservat inte längre är nödvändigt.

En liten del av bestämmelsen [x] *Mark tillgänglig för allmän gångtrafik* utgår. Valet av ändringen är att bestämmelsen ersätts i samband med planläggning av kvartersmark i form av [Parkering], vilket bekräftar den befintliga markanvändningen.

Allmänt ändamål

Planbestämmelsen [A] allmänt ändamål utgår. Valet av ändringen är att bestämmelsen ersätts med [B] bostäder för att skapa bättre förutsättningar för fastigheten Limsta 18:269 där den föregående detaljplanen *Förslag till stadsplan för del av Limsta (55) laga kraft 1972* hade bestämmelsen [B] bostäder. Kramfors kommun anser att en privatägd fastighet som idag används för bostadsändamål inte bör ha en liten yta av fastigheten planlagd som [A] allmänt ändamål. Planbestämmelsen utgår även på sydöstra delen av fastigheten Magistern 6 för att tillgodose och rätta till fastighetens användning till [B] bostäder.

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 2013

Översiktsplanen, antagen 2013, anger generella ställningstaganden för hur Kramfors kommun ska utvecklas till en trygg och trivsam plats centralt i en attraktiv och expansiv arbetsmarknadsregion i Mellannorrland.

En ny översiktsplan är under framställning. Eftersom den äldre översiktsplanen inte bedöms vara fullt aktuell, har en aktualitetsprövning av översiktsplanen implementerats genom en planeringsstrategi. I planeringsstrategin tar kommunen ställning till ändrade förutsättningar som är av betydelse för översiktsplanens aktualitet, bedömer i vilken utsträckning översiktsplanen är aktuell samt hur kommunens fortsatta arbete med översiktsplanering ska ske. Strategin antogs av kommunfullmäktige den 2024-06-24.

Ändringsområdet är utpekade i översiktsplanen (ÖP) för Kramfors kommun 2013 som område med planlagd mark och samhällsområde samt utvecklingsområde för bostäder. Ändringsförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens och planeringsstrategins intentioner.

2.1.2 Detaljplaner

Ändringsförslaget berör en gällande detaljplan, vilken är:

- *förslag till Ändring av Stadsplanen för Del av Kv. Magistern, [65], Lagakraft 1972-09-13.*

Samtliga detalj- och stadsplaner är lagrade i kommunens arkiv. Nedan följer en kort sammanfattning av gällande detaljplan för fastigheterna inom ändringsområdet.

2.2 KOMMUNALA DOKUMENT

Följande kommunala handlingar 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. Ändringsförslaget bedöms vara förenligt med måldokumentet.

2.2.2 Program för ekologisk hållbarhet 2025–2027 (2025)

Kommunfullmäktige i Kramfors kommun antog 24 februari 2025 ett program för ekologisk hållbarhet. Programmet syftar till att samordna och vägleda kommunens arbete i frågor rörande hur ett ekologiskt hållbart samhälle formas. Programmet har fem fokusområden; Klimatneutrala Kramfors, Hållbar landsbygdskommun, Giffri vardag & livsmiljö, Hållbar konsumtion & produktion samt Bildning & lokalt ledarskap för hållbarhet. Programmet ska bidra till att förtydliga kommunens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljömål.

Medvetenheten kring klimatproblemen bland människor växer och kraven på förändring ökar. Att bygga ett hållbart samhälle som är fossilfritt och resurseffektivt är en stor utmaning som världen ställs inför – och Kramfors har antagit denna utmaning!

Planförslaget bedöms förenligt med program för ekologisk hållbarhet.

2.2.3 Parkeringsstrategi för Kramfors stad (2022)

Kommunfullmäktige i Kramfors kommun antog 20 januari 2022 en ny parkeringsstrategi som är inriktad på Kramfors tätort. Strategin presenterar en områdesindelning, *zon A* som representerar centrum med närområde och *zon B* representerar de övriga delarna av tätorten. Parkeringsstrategin ska ge vägledning för hur parkeringar ska hanteras i kommande plan- och byggprocesser vid ny- och ombyggnation. Parkeringsnormen (P-normen) redogör för hur parkering ska ordnas vid ny- eller ombyggnation. Den anger parkeringstal för hur många parkeringsplatser som ska anläggas i förhållande till antal lägenheter, anställda eller tillkommande exploateringsyta. Parkeringsnormen är en maximinorm och ska tillämpas i plan- och byggprocesser i Kramfors stad.



Karta 4: Karta över A och B zon i Kramfors tätort.

I tabellen nedan redovisas normen för parkeringar vid ny- och ombyggnation av flerbostadshus.

Bpl/lägenhet	Zon A	Zon B	Kommentar
Flerbostadshus	0,8	1,1	Ev. gästparkering ska ingå i normen

För besöksparkeringar till bostäder och verksamheter ska parkeringsplatser för rörelsehindrade alltid anordnas. Vid om- och nybyggnation av parkeringsplatser ska minst en parkeringsplats märkas ut som handikapparkering och 3 % av det totala antalet parkeringsplatser anpassas för rörelsehindrad.

Ändringsområdet är idag fullt utbyggt med befintliga parkeringsytor. Ändringsförslaget bedöms förenligt med parkeringsstrategin.

2.3 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.

Ändringsområdet berörs inte av något riksintresse. Riksintresse naturvård 3 kap 6 § MB, ligger ca 300 meter bort från föreslaget planändringsområde. Även riksintresse kommunikationer MB 3 kap 8 §, är cirka 400–500 meter bort från planändringsområdet.

Ändringsförslaget bedöms inte påverka något av riksintressena negativt.

2.4 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).

2.4.1 Miljö kvalitetsnorm för vatten

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

Närmaste vattendrag för ändringsområdet är Kramforsån som ligger cirka 350 meter bort. Kramforsån är ett långt naturligt vattendrag, vattendraget sträcker sig från Nordsjön till Kramforsfjärden. Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har delat upp Kramforsån i flertalet delsträckor. Enligt VISS bedömning (2019-09-06) har vattendraget närmast tätorten en måttlig ekologisk status med medelhög tillförlitlighet och ett krav om att uppnå god ekologisk 10 status år 2027¹. Eftersom ån tidigare har använts som flottled avviker vattendragsfårans bredd och djup väsentligt från referensförhållandet. Detta innebär att parametern konnektivitet har klassningen otillfredsställande. Parametrarnas konnektivitet i sidled, specifik flödesenergi, vattendragets strukturer, vattendragsfårans form och botten substrat samt vattendragets kanter och närområde har alla klassificeringen måttlig.

Ån uppnår inte heller god kemisk status på grund av bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföreningar. Enligt miljö kvalitetsnormen ska god kemisk status ha uppnåtts med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföreningar eftersom gränsvärdena för dessa ämnen överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster. Dessa har därför mindre hårda krav. Inga

¹ Vatteninformationssystem Sverige (VISS), 2024. Kramforsån. [Kramforsån - Vattendrag - VISS - VattenInformationssystem för Sverige](#)

ytterligare kemiska parametrar har klassificerats. Ån är därutöver betydligt påverkad av punktkällor från förorenade områden.

Ändringen av detaljplan 65 bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

2.4.2 Miljökvalitetsnorm för luft

Miljökvalitetsnormerna 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 (rikt-värden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag.

Området är idag fullt utbyggt med befintliga parkeringsytor. Ett genomförande av ändringsförslaget bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN för luft riskerar att överskridas, eftersom ändringen bekräftar befintlig markanvändning.

2.5 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 2024-10-16. Genomförandet av ändringen och dess påverkan på miljön bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och föranleder därför inte krav på en särskild miljöbedömning för planen. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas under samrådet.

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

3 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Konsekvenserna av detaljplanen är de effekter som uppstår i samband med planen och dess genomförande. Det vill säga förändringar som påverkar olika aktörer och områden *utöver* det som planen föreslår.

3.1 MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Ändringsområdet ligger centralt i Kramfors stad och är fullt bebyggt. Ändringsområdet omfattar fastigheterna Magistern 1, Magistern 6 och Limsta 18:269 som idag inrymmer kontor, verksamheter, bostäder och lokaler. Bebyggelsen inom fastigheterna är suterränghus uppförda i tre våningar. Ett av husen på Magistern 1 byggs om för att göra tillgänglighetsanpassande lägenheter för äldre.



TV: Bild tagen från vägen Studentbacken, i riktning ner mot hus på Magistern 6.

TH: Bild från parkeringen på Magistern 1, i södra delen av ändringsområdet, riktning mot Magistern 6.

Ett genomförande av detaljplaneändringen möjliggör att bilda separata fastigheter för husen. Befintliga hus, gator, parkering och närliggande väg kommer inte förändras, utan kommer behållas i sin nuvarande form och sträckning. Likaså ska de befintliga träden och grönytor som finns inom ändringsområdet bevaras i största möjliga mån.

Befintlig gatustruktur inom området säkerställs genom kvartersmark för parkering [**Parkering**] och prickad mark. Utrymme för gemensamhetsanläggning säkerställs med [g₁]. Bekräftelse av befintlig markanvändning genom att ersätta [A] allmänt ändamål med [B] bostäder

3.2 GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Jorddjupskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) skattar jorddjupet till 5-10 meter för ändringsområdet. Jordarterna i området bedöms vara lera-silt och berg/morän.



Karta 5: Utdrag från SGU:s jordartskarta med skala 1:2500. Gult: Lera-silt. Rött med blå prickar: Berg/Morän. Ändringsområdet markeras ungefärligt med blått.

3.3 PARKERING

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

Användning	Zon A	Kommentar
Flerbostadshus	0,8 bilplatser per lägenhet	Ev. gästparkering ska ingå i normen

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

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

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

Parkeringsbehovet, tillfartsväg, in- och utfarter ska lösas gemensamt inom området. Ändringsförslaget säkerställer parkeringsytor genom [Parkering] parkering och föreslår [g₁] markreservat för gemensamhetsanläggning. Förslaget säkerställer även att området endast tillåter markparkering genom prickad mark.



TV: Bild på del av befintlig parkering på Magistern 1, i södra delen av ändringsområdet.

TH: Bild från del av befintlig parkering, i norra delen på Magistern 6.

3.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

3.4.1 Vatten och avlopp

Ändringsområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

3.4.2 El, fjärrvärme och fjärrkyla

Skanova AB, Neova AB, Nevel AB, E.ON och Mediateknik har ledningar inom/i anslutning till området. Exploatören bekostar all flytt av ledningar och tillhörande anordningar som uppkommer. Hänsyn till befintliga ledningar måste tas. Vid markarbeten bör företagen (i god tid innan planerade grävningsarbeten) kontaktas för begäran om kabelanvisning. Alla ledningar inom området bör så långt som möjligt samlas, för att minimera antalet ledningsstråk och dess utbredning.

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

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

4.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

I tabellen nedan redovisas de fastigheter som ändringsområdet omfattar och dess ägare.

Fastighet	Fastighetsägare
Magistern 1	Krambo Aktiebolag
Magistern 6	Krambo Aktiebolag
Limsta 18:269	Privat

4.2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.2.1 Tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett begränsat förfarande.

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.

Beslut om samråd	4:e kvartalet 2024
Samråd	1:a kvartalet 2024
Beslut om antagande	2:a kvartalet 2024

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

4.2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

4.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

4.3.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att möjliggöra lantmäteriatgärder såsom ny fastighetsbildning och avstyckning av fastigheterna Magistern 1 och Magistern 6. Detta genom att stadsplanebestämmelse 5§, antal tomter, *"Inom vart och ett av de områden, som betecknat med A III, B III och H III, får icke bildas mer än en tomt"* utgår. Ny fastighetsbildning genom avstyckning möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Statens Bostadsomvandling AB (SBO) kommer att bli fastighetsägare till en ej ännu bildad fastighet.

För att kunna genomföra en ny fastighetsbildning och avstyckning måste en gemensamhetsanläggning upprättas för att säkerställa de framtida nybildade fastigheternas tillgång till parkeringsytor, tillfartsväg samt in- och utfarter. I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som förväntas eller kan uppstå till följd av detaljplanens genomförande.

Fastighet	Fastighetsägare	Befintlig användning	Förändring	Planförslaget
Magistern 1	Krambo AB	Bostäder, lokalgata, parkeringar	Ingen förändring	Bekräftat befintlig användning och ger utrymme för gemensamhetsanläggning. Planförslaget möjliggör även för avstyckning av fastighet.
Magistern 6	Krambo AB	Bostäder, lokalgata, parkeringar	Ingen förändring	Bekräftat befintlig användning och ger utrymme för gemensamhetsanläggning. Planförslaget möjliggör även för avstyckning av fastighet.

Tabell 1: Förändrad fastighetsindelning.

4.3.2 Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar, parkeringar 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 parkering, tillfartsvägar, avloppsledningar med mera.

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 delta-

gande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek. Inrättande, ändring eller upphävande av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning.

Planförslaget möjliggör för upprättande av gemensamhetsanläggning. Inom Magistern 1 och Magistern 6 föreslås att gemensamhetsanläggning inrättas för parkering, tillfartsväg samt in- och utfarter inom [g.] på kvartersmark [parkering]. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov bör överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning. Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter belastar fastighetsägare/exploatör.

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 Ansvarsfördelning och Planavgift

Detaljplanen bekostas av plansökande, därmed ska inte kommunen ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan. Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter enligt gällande taxa.

5 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planändringen har tagits fram av Miljö- och byggavdelningen genom planhandläggare Felicia Styffe och Adam Malmheim. Den ursprungliga detaljplanen *Förslag till ändring av Stadsplan för Del av Kv. Magistern, Kramfors kommun* [65] upprättades av stadsarkitekt Birger Hedman och planingenjör Gunnar Stenvall.

6 KÄLLOR

Fotografier: Kramfors Kommun, om inte annat anges.

Ortofoto: Kramfors Kommun, om inte annat anges.

Kartor: Kramfors Kommun, om inte annat anges.

Kramfors 2025-03-24

