



Ändring avser fasigheten Eskulapius 16

Ändring av Detaljplan- del av Kv Eskulapius (Eskulapius 12 m.fl.)

Kramfors kommun



PLANBESKRIVNING

Upprättad den 24 juli 2024

Reviderad den 17 september 2024

Dokumentinformation

Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Laga krafthandling
Förfarande	Gått från standardförfarande till begränsat förfarande
Antagen av	Kommunstyrelsen
Datum	08/11/2024
Diarienummer	MOB 2024-992
Arkivnummer	2338
Plankod	175
Handlingen publiceras	Kramfors Kommuns hemsida
Ansvar	Miljö- och byggavdelningen, Kramfors Kommun

Till planförslaget hör:

Plankarta för detaljplansändring. Illustrerat på gällande detaljplan (Detaljplan

Del av kv. Eskulapius, antagen 1993, 116)

Planbeskrivning (detta dokument)

Samrådsredogörelse

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning (redovisas ej på hemsidan)

Innehållsförteckning

Planbeskrivning	5
Planändringens syfte och huvuddrag	5
Syfte	5
Bakgrund	5
Planförfarande	7
Samrådskrets	7
Motiv till ändring av detaljplanen	8
Motiv utgående bestämmelser.....	8
Motiv föreslagna bestämmelser	9
Plandata	9
Läge och Areal	9
Markägoförhållanden	11
Detaljplaneändringen	11
Tidigare ställningstaganden	11
Översiktsplan 2013.....	11
Fördjupad översiktsplan Kramfors stad	11
Vision 2031	12
Parkeringsstrategi för Kramfors stad.....	12
Kramfors Kommuns Kulturmiljöplan	13
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	15
Riksintressen	16
Miljökvalitetsnormer	16
Miljökonsekvensbeskrivning	17
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	17
Markanvändning.....	17
Geotekniska förutsättningar	17

Gata	18
Dagvatten	18
Förorenad mark	18
Genomförandebeskrivning	19
Organisatoriska frågor	19
Tidsplan	19
Genomförandetid	19
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	19
Ledningar	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Gemensamhetsanläggningar och rättigheter	19
Fastighetsbildning	20
Ekonomiska frågor	20
Planekonomi	20
Tekniska frågor	20
Medverkande tjänstemän	20

Planbeskrivning

Planändringens syfte och huvuddrag

*Detaljplan- del av kv Eskulapius (Eskulapius 12 m.fl.) (116) vann laga kraft 1993. Planen reglerar mark för kontor, handel och teknisk anläggning. En del av planen har upphävts och ersatts med *detaljplan för del av Kramfors centrum, Limsta 18:33 m.fl.* antagen 2011.*

Följande planbeskrivning behandlar bara ändringsförslaget av detaljplanen. Planbeskrivningen ska därför läsas tillsammans med planbeskrivningen för *Detaljplan- del av kv Eskulapius (Eskulapius 12 m.fl.) (116)*. Denna planbeskrivning blir en bilaga till gällande planbeskrivning när detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

Vid ändring av detaljplan ska det ursprungliga syftet inrymmas. Detaljplan 116 syfte lyder ”*Syftet med planen är att tillskapa möjlighet för uppförande av ett affärs- och kontorshus i centralt läge. Vidare skall det centrala gång- och cykelstråket sammanknytas och en befintlig parkeringsplats utökas mellan Limstagatan och Bruksgatan*”.

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka byggrätten och vidareutveckla Kramfors centrum.

Bakgrund

1993 antogs en ny detaljplan för fastigheterna Eskulapius 12 m.fl. Planen är anpassad efter att ha en bilramp upp till taket av dåvarande varuhuset Konsum (nuvarande Gallerian Christoffer). Utöver det möjliggör planen för uppförandet av affärs- och kontorshus i tre våningar. Fastigheten Eskulapius 16 omfattas idag av egenskapsbestämmelsen prickmark – *marken får inte bebyggas* samt gemensamhetsanläggning för utfartsväg [g₂]. Regleringarna begränsar möjlighet till att utveckla befintlig verksamhet samt skapandet av en ny. Därför är bestämmelserna inte längre aktuella utifrån platsens nuvarande förutsättningar och behov. Bestämmelserna kontor och detaljhandel [KH] samt att högsta antal våningar - 3 [h₁] föreslås därmed inom hela planändringsområdet.

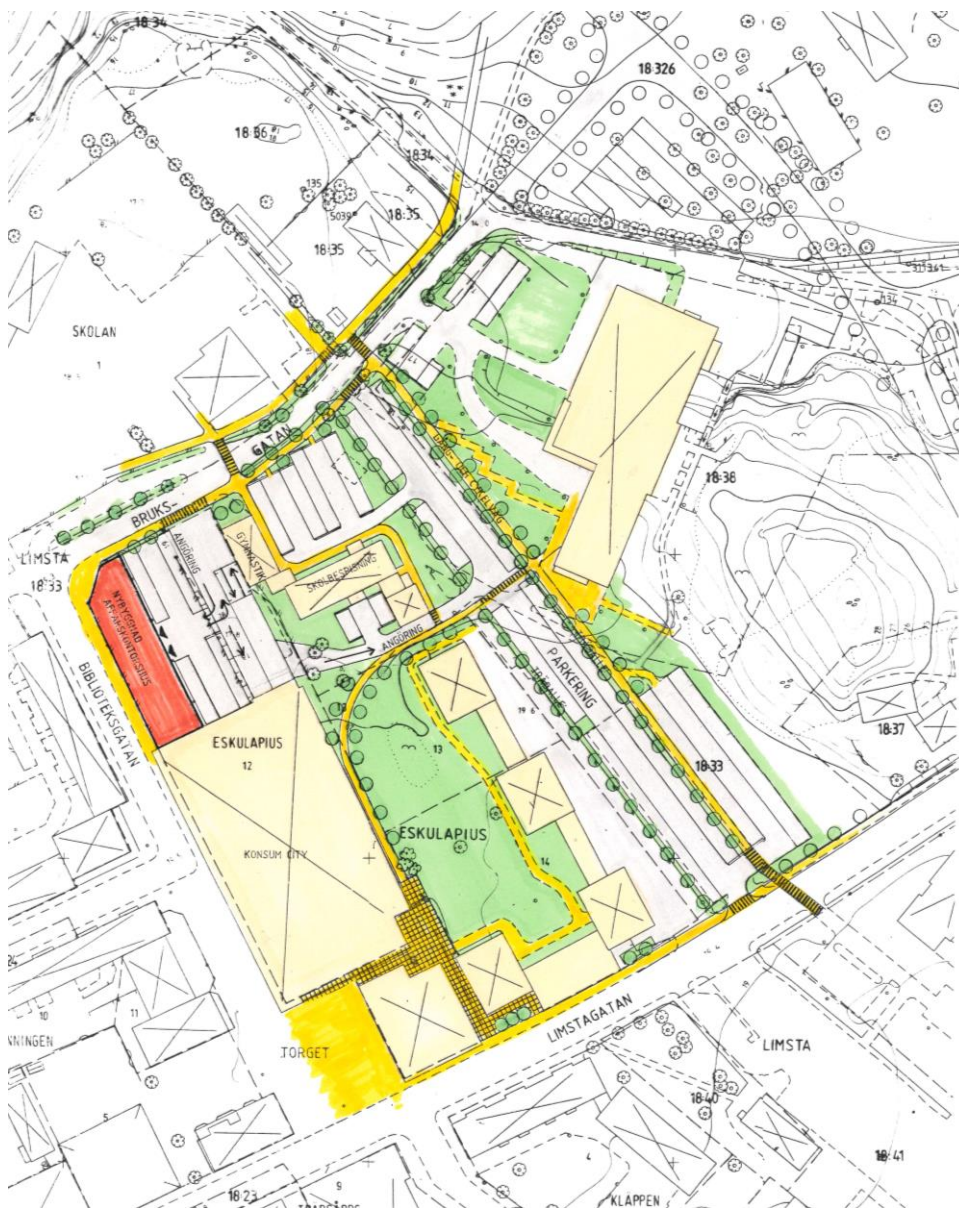
Den 1 juli 2024 gav kommunstyrelsen genom delegationsbeslut, sökande ett positivt planbesked.



Foto från 2010 över takparkering.



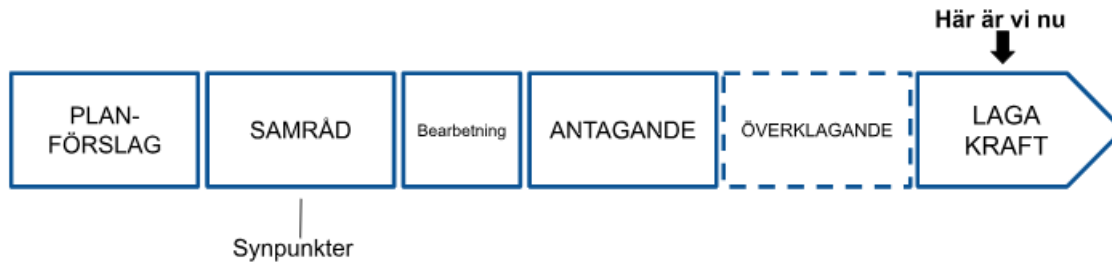
Foto från 2022 över gallerian.



Illustrationsplan framtagen 1992 för detaljplan 116. Röd byggnad för kontor och handel genomfördes aldrig. Byggnaderna till höger om den röda byggnaden är rivna.

Planförfarande

Planen avser att hanteras med begränsat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Tidigare standardförfarande har ersättes med begränsat förfarande eftersom de inkommande yttrandena inte har bidragit till en påtaglig förändring eller revidering av planförslaget.



Planprocesserna för begränsat förfarande.

Det är endast de planbestämmelser som föreslås nedan som prövas i planändringsprocessen. Genomförandetiden för befintlig detaljplanen har slutat att gälla. För de planbestämmelser som föreslås ändras föreslås en genomförandetid på 5 år.

Följande planbestämmelser föreslås utgå:

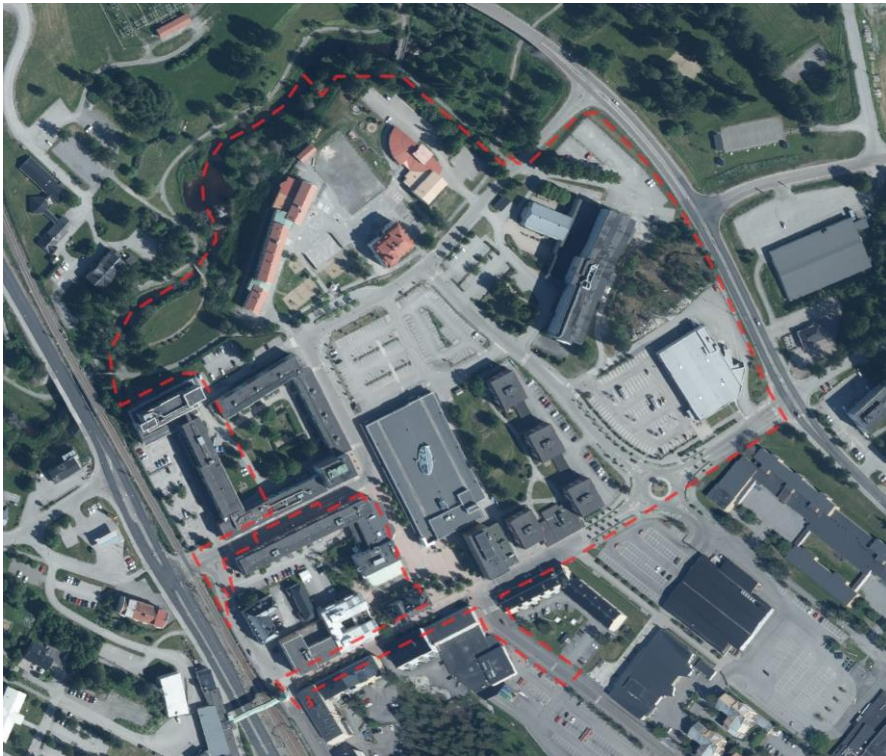
- Prickmark – *marken får inte bebyggas*
- Gemensamhetsanläggning för utfartsväg [g₂]

Följande planbestämmelser föreslås:

- Kontor och detaljhandel [KH]
- Högsta antal våningar – 3 [h₁]

Samrådskrets

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



Samrådsrets markerad i röd streckad linje

Motiv till ändring av detaljplanen

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

Motiv utgående bestämmelser

Prickmark – *maken får inte bebyggas* utgår. Valet av ändringen är att bestämmelsen inte fyller sin funktion på grund av att det inte längre finns någon bilramp. Utformningen av prickmarken begränsar också utbyggnadsmöjligheten för gallerian och möjligheten till etablering av en ny verksamhet.

Gemensamhetsanläggning för utfartsväg [g₂] utgår. Valet av ändringen är att behovet av utfartsväg inte längre finns. Befintlig utfart har förflyttats och stämmer inte överens med detaljplan (116). Bestämmelsen [g₂] begränsar också flexibiliteten av detaljplanen. Ändringen innefattar inget borttag av bestämmelsen utfartsförbud som ligger i fastighetens kant mot Bruksgatan, även om befintlig utfart blir planstridig. Vid framtida exploatering kommer utfartsförbudet att följas och befintlig utfart kommer troligtvis tas bort och ersättas med kontor- och/eller handelsbyggnad. Därmed tas inte bestämmelsen om utfartsförbud med i denna ändring.

Motiv föreslagna bestämmelser

Bestämmelsen kontor och detaljhandel [KH] föreslås som användningsbestämmelsen inom hela planändringen.

I användningen kontor [K] ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Detaljhandel [H] avser områden för köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Exempelvis frisör, resebyrå, bank, skomakeri och varuhus. För användningen ingår även komplement till handelsverksamheten, såsom yta för tillhörande kontor, personalutrymme och lager för handelsverksamheten samt parkering och kundvagnsgarage. För gallerior och stormarknader kan också restauranger och caféer ingå.

Befintlig användning inom planändringsområdet är cirka hälften kontor och handel [KH] medan andra hälften är bara handel [H]. Motivet är att skapa ett sammanhängande område med samma bestämmelse. Detta medför bättre förutsättningar för möjligheten till utveckling i Kramfors centrum.

Högsta antal våningar - 3 [h₁] föreslås som bestämmelse för byggnadshöjd. Enligt *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan - 7 kap. 1 § Föreskriften* får kommunen formulera egna byggrättsbestämmelser med stöd från de underkategorier som finns i planbestämmelsekatalogen. Sådana bestämmelser blir inte digitalt sökbara och analyserbara i samma utsträckning som övriga bestämmelser. Dessa får därför bara användas i undantagsfall när annan lämplig formulering saknas i bestämmelsekatalogen. Bestämmelsen [h₁] är underkategorin *Högsta höjd på byggnadsverk*. Motivet är att skapa ett sammanhängande område med likadan formulering som i befintlig detaljplanen 116. Hela norra delen av detaljplanen får då samma byggnadshöjd och formulering med *högsta antal våningar - 3*. Bestämmelsen möjliggör för en mer flexibel detaljplan samt sammanhängande bestämmelser.

Plandata

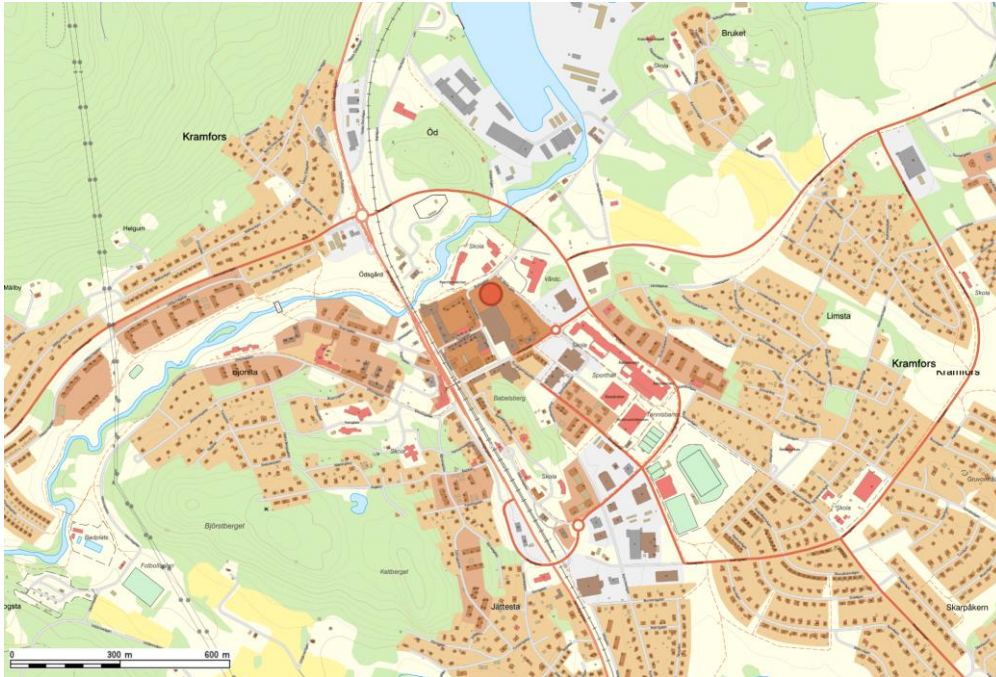
Läge och Areal

Fastigheten Eskulapius 16 är beläget på adressen Biblioteksgatan 1. Areal för hela fastigheten Eskulapius 16 är cirka 11 300 kvadratmeter och för planändringsområdet 2200 kvadratmeter.

Befintlig funktion inom planändringen är parkering till Gallerian Christoffer. Totalt har parkeringen 154 platser och gallerian en area på cirka 4500 m². Ursprungligen var platsen avsedd för utfart samt

rampen upp till takparkeringen. Takparkeringen är avvecklad och rampen riven vilket möjliggör att platsen kan få en ny funktion.

Vattenområde eller strandskydd ingår inte i detaljplansändringen.



Översiktskarta – markeringen i rött visar vart detaljplansändringen är.



Plangräns för detaljplan 116 samt område över planändring

Markägoförhållanden

Fastigheten *Eskulapius 16* ägs av Krambo Aktiebolag.

Detaljplaneändringen

Planändringen består av:

- Plankartan ritas om för den del av fastigheten *Eskulapius 16* som berörs.
- Egenskapsbestämmelsen prickmark tas bort.
- Egenskapsbestämmelsen gemensamhetsanläggning utfartsväg [**g**₂] tas bort.
- Hela planändringsområdet får användningsbestämmelsen kontor och detaljhandel [**KH**].
- Hela planändringsområdet får egenskapsbestämmelsen högsta antal våningar - 3 [**h**₁].

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2013

Översiktsplanen har en central roll i kommunernas arbete att formulera strategier för en långsiktig hållbar utveckling. En översiktsplan ska ange såväl en långsiktig och övergripande utvecklingsstrategi som grunddragen i den avsedda användningen av mark- och vattenområden. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. *Kramfors kommun översiktsplan 2013* beskriver att kommunen strävar efter att skapa en levande och attraktiv stad som ska kännetecknas av en blandning av bostäder, funktioner och verksamheter.

Ändringen av detaljplan 116 strider inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan Kramfors stad

Fördjupad översiktsplan Kramfors stad antagen 2016 pekar ut planändringsområdet som bebyggelsestruktur blandstad som ska innehålla service, bostäder och handel. Vidare beskrivs i den fördjupade översiktsplanen behovet av förtätning som innebär att man ska i så i största möjliga utsträckning använda sig av redan exploaterad mark för att hushålla av resurser.

Planändringsområdet har goda förutsättningar för förtätning då den redan är exploaterad samt ligger i den centrala delen av Kramfors.

Ändringen av detaljplan 116 strider inte mot intentionerna i kommunens fördjupade översiktsplan.

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 ha stöd i måldokumentet.

Parkeringsstrategi för Kramfors stad

Parkeringsstrategi för Kramfors stad antagen 2022 har tagits fram med syftet att beskriva strategier för hur arbetet med parkeringar i Kramfors stad ska bedrivas för att förbättra parkeringssituationen. Parkeringsstrategin ska också 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. Planeringsstrategin delar in Kramfors i två zoner A och B för de olika parkeringsnormerna där planområdet hamnar i zon A.



Karta över A och B zon i Kramfors tätort

Kontor kan utformas på olika sätt. I planeringsstrategin har P-normen utgå från att varje anställd kräver 25 m² kontorsyta. Utifrån detta ryms 40 anställda per 1000 m² kontor. För kontor placerade centralt, ska behovet utgå från att 70 % behöver parkeringsplats vilket motsvarar 28/1000 m² BTA. Dagligvaruhandel har man satt en P-normen 25+4/1000 m² BTA, där besökare och anställda ingår. För sällanköpshandel utgår man från 0,6/besökare per dimensionerande timme. Kramfors stads parkerings strategi är ett vägledande dokument där vare fall ska enskild bedömning göras.

Detaljplansändringen medför att befintliga parkeringsplatser försvinner. Vid ny exploatering ska verksamheten uppnå Kramfors tätorts P-norm.

FUNKTION	ZON A	KOMENTAR
KONTOR	28/1000 m2 BTA	40 anställda per 1000 m ² = 25m ² per anställd
DAGLIGVARUHANDEL	25+4/1000 m2 BTA	Besökare + anställda
SÄLLANKÖPSHANDEL	0,6/Besökare per dimensionerande timme	Utreds vid varje tillfälle – vägledande värde

Gallerian Christoffer har en area på cirka 4500 m² och 154 parkeringsplatser. Parkeringen används inte bara ut av gallerian utan ett antal platser hyrs ut också.

Parkeringsytor behöver vara anpassade till de pågående klimatförändringarna, som innebär ökade värmeböljor och skyfall. Detta innebär att större parkeringsytor inte kan utgöras av enbart en asfalterad yta. Det är angeläget att dessa parkeringsytor inrymmer grönska i form av träd, buskar, regnbäddar eller annan form av vegetation som bidrar till skugga, en fördröjning av dagvattnet och förhöjda estetiska värden. En uppdelning bör ske så att grönska är jämnt utspritt över parkeringsområdet. I Kramfors stad ska minst 15 % av parkeringsytor utgöras av grönska. Detta gäller både vid om- och nybyggnation av parkeringar. Fastighetsägaren har ansvaret att tillgodose det behov av parkering, som kommunen bedömer att fastighetens användning ger upphov till. Det vill säga, det är inte kommunens ansvar att ordna parkering, om inte kommunen själv är fastighetsägare.

Antal parkeringar ska utvärderas efter vare enskiltfall.

Kramfors Kommuns Kulturmiljöplan

Kramfors kommun kulturmiljöplan antagen 2023 pekar ut flerbostadshusen på fastigheten Eskulapius 13 och 14 som tidstypisk modernism från 1960-1975-talet. Bebyggelsen är utanför planområdet och angränsar till detaljplan 116.



Karta över vart kulturvärden finns förhållande till planändringsområdet.

De generella råd och rekommendationer som ges är att:

- Stadsdelarna bör även fortsättningsvis präglas av grönska.
- Tillägg och ändringar av byggnader och stadsplaner bör göras utifrån de kvaliteter och idéer som låg till grund för stadsbyggandet.
- Trafiksepareringen bör behållas och understrykas som en kvalitet.
- Byggnadernas säregna och enkla gestaltning bör värnas och tilltalande drag bör återanvändas vid tillägg och ändring.
- Centrumfunktionerna bör understrykas och ändringar som stärker en utveckling av centrumanläggningarna stärker även det kulturhistoriska värd.

Detaljplansändringen möjliggör för en stärkning av centrumfunktioner genom ökad flexibilitet inom detaljplanen. Ändring av detaljplanen bedöms inte påverka kulturvärdet på fastighet Eskulapius 13 och 14 negativt.

Stenskolan uppfördes 1907 som en folkskola och ersatte då den tidigare bruksskolan. Tidigare låg ett kommunhus på samma plats, som innehöll fattigstuga, "dårhus" och skola. Byggnaden är i två våningar, fasaden putsad i vitt och grönt med ett brutet tak täckt med skivfalsad plåt. Längs takfoten sitter rundade takkupor och på taknocken ett litet klocktorn. Breda gavelpartier med tre sammanförda fönsteraxlar möts i hörnet och blir ett viktigt motiv i fasadkompositionen. Rusticerande

pilastrar bär upp de svängda gavlarna. Idag är skolan en viktig del av Kramfors centrums äldre byggnadsbestånd och ingår i ett skolområde som senare byggts till med ytterligare skolbyggnader. Ändringen av detaljplan är på motsatt sida av Bruksgatan. Detaljplansändringen bedöms inte att påverka kulturvärdet av Stenskolan negativt. Bedömningen görs då Stenskolan är mer kopplad till skolmiljön än till gallerias parkering. Kulturvärdet ligger också till stor del i den fysiska karaktären och åldern som byggnaden har.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området som avses ändras (se röd markering nedan) omfattas av *Detaljplan- del av Kv Eskulapius (Eskulapius 12 m.fl.)* (116). Intentionerna med planen var att reglera mark för handel, kontor och teknisk anläggning. Detaljplanen 116 kvarstår men med ändringarna att egenskapsbestämelsen prickmark och gemensamhetsanläggning för utfart utgår. Användningen handel övergår till kontor och detaljhandel samt att våningsantalet ökas till tre.



Gällande detaljplan 116 från 1993. Område markerat i rött är föreslagen detaljplaneändring.

Riksintressen

Riksintresset naturvård 3 kap 6 § MB ligger 75 meter från föreslaget planändringsområde. Ändringen bedöms inte påverka riksintresset negativt då det är bebyggelse emellan.

Riksintresset kommunikationer MB 3 kap 8 § är 175 meter från planändringsområdet. Ändringen bedöms inte påverka riksintresset negativt då det är flertal byggnader emellan.

Miljö kvalitetsnormer

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 miljö tillståndet, men 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).

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.

Ändringsområdet bedöms inte påverka något vattenskyddsområde. Det närmste vattenskyddsområdet ligger i Angsta ungefär 14 km ifrån planområdet. Enligt befintlig avvattnings Kramforsån recipient för planområdet. Kramforsån är ett långt naturligt vattendrag, vattendraget sträcker sig från Nordsjön till Kramforsfjärden. Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har delat upp Kramforsån i flertalet delsträckor. Delsträckan närmast Kramfors tätort är ett cirka 6 kilometer långt vattendrag som har sin början vid Sjöbysjön, väster om Kramfors, som sedan mynnar ut i Kramforsfjärden strax öster om tätorten. 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 status år 2027.¹

Eftersom ån tidigare har använts som flottled avviker vattendragsfårans bredd och djup väsentligt från referensförhållandet. Detta innebär att parametrarnas konnektivitet har klassningen otillfredsställande. Parametrarnas konnektivitet i sidled, specifik flödesenergi, vattendragets

¹ Vatteninformationssystem Sverige (VISS), Kramforsån

strukturer, vattendragsfårans form och bottensubstrat 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 miljökvalitetsnormen 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 ytterligare kemiska parametrar har klassificerats. Ån är därutöver betydligt påverkad av punktkällor från förorenade områden.

Ändringen av detaljplan 116 bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

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

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.

Markanvändning

Planändringsområdet är lokaliserat i centrala Kramfors där det idag bara finns ett fåtal större platta ytor kvar. Nuvarande användning är parkering. Ett genomförande av detaljplaneändringen möjliggör för att fler verksamheter kan etablera sig i den centrala delen av Kramfors. Detta i sin tur bidrar till ett mer lättillgängligt och levande centrum. Parkeringsytorna kan komma att minska, men det hindrar inte för etablering av andra former av parkeringar, exempelvis parkeringsgarage under jord.

Geotekniska förutsättningar

Jorddjupskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) skattar jorddjupet till 3-10 meter för ändringsområdet. Jordarterna i området bedöms vara lera-silt.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Gul färg: Lera-silt. Ändringsområdet markeras ungefärligt med rött.

Eftersom ändringsområdet tidigare innefattade en bilramp upp till nu borttagna takparkering på gallerian, samt att själva gallerian har byggts på mark med likande geotekniska förutsättningar som ändringsområdet bedöms det rimligt med en byggrätt på tre våningar. Dock behövs det innan framtida byggskede genomförs detaljerade geotekniska utredningar för att bedöma markens bärighet.

Gata

Detaljplan 116 reglerar ett större område som *gemensamhetsanläggning för utfartsväg*, vilket planeras att tas bort. Området innefattar idag ingen utfartsväg. Konsekvensen vid genomförande är att området övergår från parkering till kontor och detaljhandel.

Möjligheten finns idag att nå Eskulapius 14 och 15 genom Eskulapius 16 via Dr. Barks gata. Vid genomförandet av detaljplanändringen kommer denna möjlighet att kvarstå för att underlätta den servicetrafik som använder utrymmet.

Dagvatten

Planändringsområdet består idag av en hårdgjord parkeringsyta av asfalt, där det finns ett fåtal mindre träd. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det ett lågpunktsområde på 0,5-1 meter samt en rinnväg med skala 1 av 5 (5 är största flödet). Genomförandet av ändringen av detaljplan 116 bidrar till stora möjligheter att skapa bättre förutsättningar för hur man kan ta hand om dagvattnet.

Förorenad mark

Inom detaljplan 116, men utanför planändringsområdet, finns det en förorenad punkt med klassning *måttlig risk*. Inventeringen är avslutad men ingen åtgärd är genomförd. Föroreningen bedöms inte påverka detaljplaneändringen.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Samråd genomfördes under sensommar 2024 och beslut om antagande beräknas under hösten 2024.

Genomförandetid

Det är endast för de tillkommande planbestämmelserna en ny genomförandetid behöver föreslås. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Kramfors kommun ansvarar för upprättande av detaljplaneändringen.

Exploatören står för de kostnader som uppstår i samband med planläggningen och bekostar eventuella bygglov efter att planen har vunnit laga kraft.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter enligt gällande taxa.

Ledningar

Exploatören bekostar all flytt av ledningar och tillhörande anordningar som uppkommer till följd av exploatering. Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt eller avtals servitut där det behövs. Skulle en flytt av ledning behövas för framtida exploatering, måste varje specifikt fall utredas för att undersöka om flytt är lämplig.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar och rättigheter

Detaljplansbestämmelsen gemensamhetsanläggning för utfart [g₂] utgår ifrån planändringsområdet, då den inte längre fyller sin funktion.

Rättigheten för officialservitut 2282-97/22 som berör vägen till Eskulapius 13-15, kallas även för utrymmesservitut och gäller till förmån för gemensamhetsanläggningen Eskulapius ga:1. Det är endast en mindre del av gemensamhetsanläggningen som berörs av planändringen. Möjligheten att nå fastigheterna Eskulapius 13-15 genom Eskulapius 16 kommer kvarstå. Vid framtida exploatering behöver gemensamhetsanläggningens utbredning anpassas, vilket sker genom en omprövningsförrättning enligt anläggningslagen.

Fastighetsbildning

Möjligheten finns att bilda nya fastigheter inom Eskulapius 16 efter behov.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

För kommande bygglov inom planområdet kommer planavgift att tas ut.

Tekniska frågor

Om en lovpliktig åtgärd ska utföras inom berörd fastighet ska åtgärden prövas mot bestämmelserna i gällande lagstiftning.

Medverkande tjänstemän

Denna planbeskrivning har tagits fram av Kramfors kommuns miljö- och byggavdelning. Den ursprungliga detaljplanen 116 upprättades av stadsarkitekt Gunnar Renström, planarkitekt Gunnar Stenvall och planingenjör Steffan Hansson.

Kramfors 2024-11-08

Emilia Stenberg

Planhandläggare

Kramfors Kommun

Gustav Erlandsson

Planhandläggare

Kramfors Kommun