

## **Ändring av detaljplan för Kompassen**

Nordingrå-Mjällom 6:186 & Nordingrå-Mjällom 8:30

Norrfällsviken

Kramfors Kommun



## **PLANBESKRIVNING**

Reviderad 19 januari 2026

Upprättad 26 juni 2025

## DOKUMENTINFORMATION

<b>Dokumentbeteckning</b>	Planbeskrivning
<b>Handlingstyp</b>	Antagandehandling
<b>Förfarande</b>	Standardförfarande
<b>Datum</b>	[19/01/2026]
<b>Diarienummer</b>	MOB 2024-1378
<b>Handlingen publiceras</b>	Kramfors kommuns hemsida
<b>Ansvar</b>	Miljö- och byggavdelningen, Kramfors kommun

## TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN HÖR:

### Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

### Planeringsunderlag

- Plankarta - *Detaljplan för Norrfällsviken, Nordingrå-Mjällom 6:186, 8:30 mfl [Nå49]* (laga kraft 2004-07-23)
- Planbeskrivning - *Detaljplan för Norrfällsviken, Nordingrå-Mjällom 6:186, 8:30 mfl [Nå49]* (laga kraft 2004-07-23)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2024-11-20)
- Grundkarta (2025-03-10)
- Fastighetsförteckning (2025-12-08) [redovisas inte på hemsidan]
- Illustrationsplan (2025-10-30). *Ett urklipp av illustrationsplanen visas i planbeskrivningen under avsnitt 4.2 Landskapsbild. Illustrationsplanen i sin helhet bifogas som separat bilaga till planhandlingarna.*

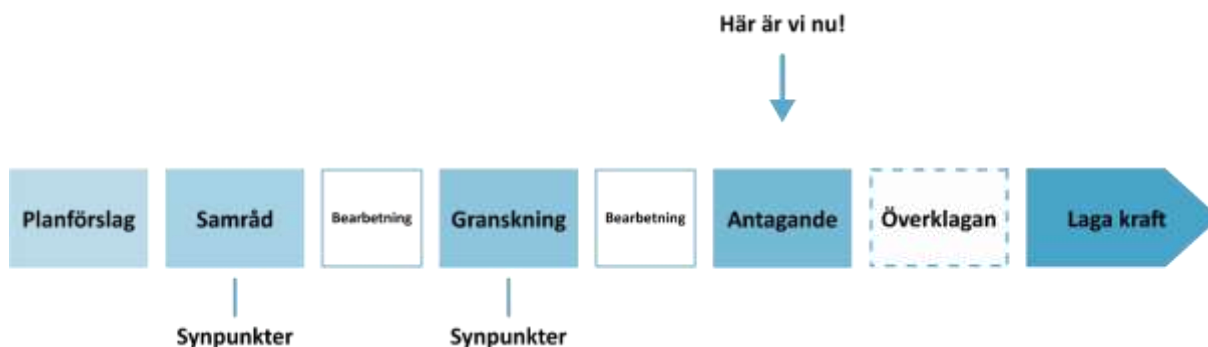
# DETALJPLANEPROCESSEN

## 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). 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 kommunstyrelse 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>
Till ÄNDRING av detaljplan hör: .....	2
<b>DETALJPLANEPROCESSEN .....</b>	<b>3</b>
Om detaljplaner.....	3
Planens syfte .....	6
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....</b>	<b>6</b>
Bakgrund .....	6
Plandata.....	7
Planens huvuddrag.....	8
Motiv för ändring av detaljplan.....	9
Samråds-krets.....	11
Genomförandetid.....	12
Upplysningar.....	12
<b>1 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....</b>	<b>13</b>
1.1 val av planform.....	13
1.2 Användning av kvartersmark.....	13
1.3 Motiv till utgående bestämmelser .....	15
<b>2 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>16</b>
2.1 Mark- och utrymmesförvärv .....	16
2.2 Organisatoriska frågor .....	16
2.3 Fastighetsrättsliga frågor.....	17
2.4 Ekonomiska frågor.....	18
<b>3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>18</b>
3.1 Kommunala DOKUMENT OCH BESLUT I ÖVRIGT .....	18
3.2 Kommunala dokument.....	21

3.3	Riksintressen.....	22
3.4	Område med internationell status.....	24
3.5	Miljö.....	24
3.6	Miljökvalitetsnormer .....	25
3.7	Strandskydd .....	26
3.8	Andra särskilda områdesskydd.....	26
3.9	Undersökning av miljöpåverkan.....	27
<b>4</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>27</b>
4.1	Mark- och vattenanvändning .....	27
4.2	Landskapsbild .....	29
4.3	Geotekniska förutsättningar .....	32
4.4	Landhöjning .....	33
4.5	Förorenad mark.....	33
4.6	Hydrologiska förhållanden .....	33
4.7	Fysisk miljö .....	34
4.8	Kulturmiljö .....	35
4.9	Kommunikationer.....	36
4.10	Teknisk försörjning .....	39
4.11	Fastighetsrättsliga frågor.....	40
4.12	Ekonomiska frågor.....	41
<b>5</b>	<b>MEDVERKANDE I PLANARBETET .....</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>KÄLLOR.....</b>	<b>41</b>

## PLANENS SYFTE

Syftet med ändring av detaljplan för Kompassen i Norrfällsviken är att medge för utveckling av verksamheten och tillgodose de behov som finns genom att möjliggöra för om- och tillbyggnad, samtidigt som allmänhetens tillgänglighet till platsen bevaras.

## 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

Fastighetsägarna har ansökt om planbesked för en ändring av gällande detaljplan för Kompassen i Norrfällsviken. Visionen är att skapa en mötesplats i en härlig miljö. Verksamheten vill utvecklas och växa för att tillgodose de behov som turismen ställer. Kompassen vill kunna bygga ut för att möjliggöra fler sittplatser, större kök, erbjuda café och uthyrningsbodnar för exempelvis hantverksförsäljning. Genom att delar av bestämmelsen prickmark [x] tas bort, öppet vattenområde [W] ersätts med hamn [V] och att delar av prickmarken [x] ersätts med uthyrningsstugor och småskalig handel [N<sub>1</sub>] samt hamn [V] för delar av området, kan en ”Bryggård” skapas parallellt med att allmänheten fortsätter ha tillgång till båtplatserna och området genom planerade stråk.

Gällande detaljplan för Kompassen [Nå49] från 2004 anger bland annat användningarna handel, hamn, uthyrningsstugor och småskalig handel samt öppet vattenområde. Detaljplanen är anpassad efter dåtidens önskemål gällande platsen utveckling. En ändring av gällande detaljplan medför att Kompassen, som byggnad och verksamhet, kan utvecklas samtidigt som allmänhetens tillgänglighet säkerställs.

Den ursprungliga detaljplanen syftade till att skapa en attraktiv besöksanläggning med koppling till vatten, hamn och småskalig turistverksamhet. Den ändrade detaljplanen bygger vidare på dessa intentioner genom att möjliggöra en utveckling av befintlig verksamhet och förbättrade förutsättningar för besöksnäring, samtidigt som områdets småskaliga karaktär beaktas.

Ändringen innebär en anpassning av markanvändning och byggrätter, men innebär inte ett avsteg från planens grundläggande inriktning.

## PLANDATA

Norrfällsviken ligger cirka 50 km från Kramfors. Ändringsområdet ligger centralt i Norrfällsviken i direkt anslutning till strandområde, besöksboenden och verksamheter. Planområdet avgränsas i söder av vattenområde och i norr av väg Y848. Planändringen innefattar en area på cirka 748 m<sup>2</sup>. Området ligger inom ett tidigare planlagt område och omfattar fastigheterna Nordingrå-Mjällom 8:30 och Nordingrå-Mjällom 6:186.



*Karta 1: Överblicksbild kring var planområdet, röd prick, ligger i relation till kommunens utbredning.*



*Karta 2: Ortofoto. Röd linje redovisar de ungefärliga planområdesgränserna.*

## PLANENS HUVUDDRAG

Denna planbeskrivning behandlar bara ändringsförslaget av detaljplanen. Planbeskrivningen ska därmed läsas tillsammans med planbeskrivning för *Detaljplan för Norrfällsviken, Nordingrå- Mjällom 6:186, 8:30 mfl.* Detaljplanekod Nå49, laga kraft 2004. Följande planbeskrivning blir en bilaga till gällande detaljplan när ändringsplanen har vunnit laga kraft. Den gällande planens andra bestämmelser kommer fortsätta att gälla tills detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Planområdet ligger i det gamla fiskeläget i Norrfällsviken. Planområdet är utpekat i översiktsplanen 2013 som ett område där utveckling för turism och rekreation förespråkas.

### Allmän platsmark

Den gällande detaljplanen reglerar trafik mellan områden [**HUVUDGATA**], lokaltrafik [**LOKALGATA**] och parkering [**P-PLATS**].

Ändringsförslaget reglerar ingen allmän platsmark.

## Vattenområde

Gällande detaljplan reglerar vattenområde för öppet vattenområde [W]. Vattenområdet [W] ändras till hamn [V] och uthyrningsstugor och småskalig handel [N<sub>1</sub>], detta görs för att möjliggöra fastighetsägarens önskan om att utveckla verksamheten med exempelvis uthyrningsstugor och hantverksförsäljning.

## Kvartersmark

Gällande detaljplan reglerar uthyrningsstugor och småskalig handel [N], handel [H] och hamn [V].

Ändringsförslaget reglerar kvartersmark för hamn [V] genom att ändra gränserna för prickmark [x] i stora delar av planområdet. Detta ger fastighetsägaren möjlighet att uppföra byggnader och andra funktioner tillhörande hamnverksamheten. Därtill utökas området för uthyrningsstugor och småskalig handel [N<sub>1</sub>].

## Egenskapsbestämmelser

För att säkerställa att ny bebyggelse behåller fiskelägets karaktär i Norrfällsviken regleras planen av eigenskapsbestämmelser. Bestämmelserna överensstämmer med intentionerna från den ursprungliga detaljplanen och preciserar höjd, takform, material och färgsättning.

Högsta nockhöjd från angivet nollplan regleras till 7 meter [h<sub>1</sub>], respektive 10 meter [h<sub>2</sub>]. Tak ska vara av tegel, papp, pannplåt eller spån [f<sub>1</sub>] och utformas som sadeltak med en taklutning mellan 27° och 45° [f<sub>2</sub>]. Fasader ska utföras i stående träpanel och målas med slamfärg eller oljefärg i traditionella kulörer [f<sub>3</sub>].

## MOTIV FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Motivet för att ändra den gällande regleringen för öppet vattenområde [W] till hamn [V] samt uthyrningsstugor och småskalig handel [N] är att skapa bättre förutsättningar för utvecklingen av området kring restaurang Kompassen och båthamnen. Planändringen gör det möjligt att vidareutveckla verksamheter i området, exempelvis restaurang, handelstorg och mindre uthyrningsstugor. Detta stärker Norrfällsviken som ett attraktivt område med ett varierat boende och handelsutbud.

Planändringen omfattar två delar med olika inriktning och åtgärdsbehov. Den ena delen avser en vidareutveckling av restaurang Kompassen, där syftet är att stärka befintlig verksamhet och förbättra miljön kring restaurangen och båthamnen. Den andra delen möjliggör uppförandet av uthyrningsstu-

gor på angränsande mark. Dessa bedöms bidra till ett mer varierat och attraktivt boende och handelsutbud i området. De två delarna kommer att utgöra separata fastigheter och drivas av olika aktörer.

Planändringen omfattar en minskning av ytan prickmark [x] som reglerar att *"Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik"*. Prickmarken [x] kommer att finnas kvar vid kajkanten och mellan detaljplanens olika användningsområden för att bibehålla den ursprungliga regleringen om att området ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik samt möjliggöra framkomlighet för räddningsfordon.

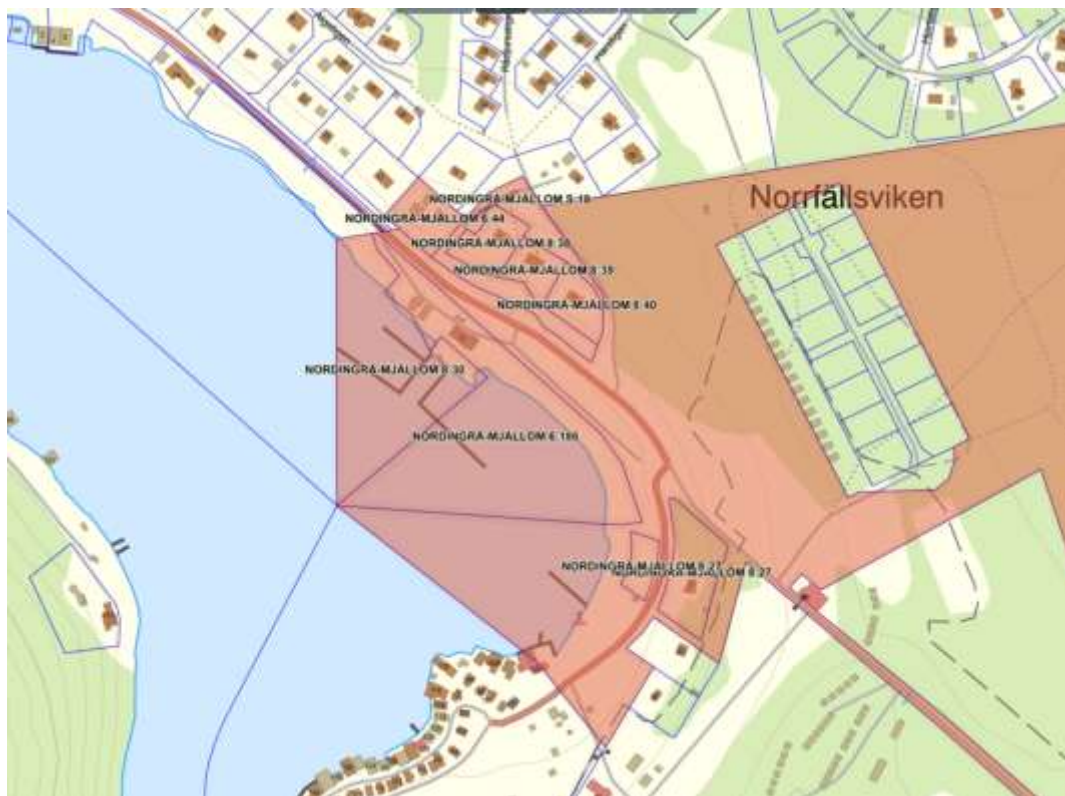
Planändringen innebär ingen inskränkning av allmänhetens tillgång till strand eller kaj. Prickmarken [x] behålls längs kajen för att säkerställa tillgänglighet för gångtrafik och räddningstjänst. Allmänheten kommer även fortsättningsvis kunna röra sig längs vattnet inom området.

Syftet i gällande detaljplan är *"... att tillskapa en attraktiv besöksanläggning för turismen där man kan erbjuda ett havsnära boende på samma sätt som i bebyggelsen i genuina fiskelägen och med en utformning som förstärker Norrfällsvikens karaktär av ett litet norrländskt fiskeläge. Genom samspelet bebyggelse, kajläggning och vatten förstärks attraktionen som mötesplats och allmänhetens tillträde till strand och vattenkontakt liksom båtangöring ges företräde enligt intentionerna i riksintresset för det rörliga friluftslivet."*

Ändringsförslaget bedöms vara förenligt med gällande detaljplans syfte då den aktuella ändringen för Kompassen medger för utveckling av verksamheten, tillgodoser de behov som finns samt bidrar till ett attraktivt besöksmål för turismen.

## SAMRÅDSKRETS

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



**Karta 3: Samrådskrets markeras med rött lager.**

FASTIGHET	ÄGARE
NORDINGRÅ-MJÄLLOM 6:186	PRIVAT
NORDINGRÅ-MJÄLLOM 6:44	PRIVAT
NORDINGRÅ-MJÄLLOM 8:27	PRIVAT
NORDINGRÅ-MJÄLLOM 8:30	KRAMFORS KOMMUN
NORDINGRÅ-MJÄLLOM 8:38	PRIVAT
NORDINGRÅ-MJÄLLOM 8:39	PRIVAT
NORDINGRÅ-MJÄLLOM 8:40	PRIVAT
NORDINGRÅ-MJÄLLOM S:18	SAMFÄLLIGHET MED PRIVATÄGANDE

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 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.

## UPPLYSNINGAR

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

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. Illustrationsplanen är inte juridiskt bindande utan visar endast ett exempel på hur området kan bebyggas och gestaltas. Den ska ses som ett stöd för förståelsen av planens intentioner, inte som en exakt utformning.

## Särskilda frågor för bygglov

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

- Landskapsbild – se sida 29
- Geotekniska förutsättningar – se sida 32
- Kulturmiljö – se sida 35
- Räddningstjänst och brandsäkerhet – se sida 39

# 1 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Föreslagen ändring syftar till att medge för utveckling av verksamheten och tillgodose de behov som finns. Ändringen reglerar ingen allmän platsmark. För kvartersmark reglerar ändringen hamn [V] med tillhörande egenskapsbestämmelser. För vattenområdet [W] ändras användningen till hamn [V] och uthyrningsstugor och småskalig handel [N<sub>1</sub>] med tillhörande egenskapsbestämmelser.

## 1.1 VAL AV PLANFORM

Planförslaget handläggs som en ändring av gällande detaljplan. Ändringen avser ett tydligt avgränsat område och innebär justeringar av markanvändning och byggrätter i direkt anslutning till befintlig hamn- och besöksverksamhet.

Planens övergripande syfte att möjliggöra en attraktiv besöksanläggning med koppling till hamn, vattenkontakt och turismutveckling kvarstår. Ändringen bedöms därför rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen, samtidigt som den anpassas till förändrade förutsättningar och behov.

Ändringen medför inte någon ny övergripande struktur för området, utan innebär en precisering och vidareutveckling av markanvändning och byggrätter inom ramen för gällande planidé.

## 1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

För kvartersmark reglerar planen hamn [V], uthyrningsstugor och småskalig handel [N<sub>1</sub>].

Användningen hamn [V] avses all den verksamhet som hör till sjötrafik och hamnverksamhet och som är förlagd till land, till exempel kajer, transportanordningar, terminalbyggnader, magasin, fyrar och lotsbyggnader. Användningen kan även omfatta anläggningar i, på eller under vatten som ansluter till hamnverksamheten på land som till exempel bryggor eller dockor. Även komplement till verksamheten ingår i användningen så som personalutrymmen eller handel och service till resenärer. Bestämmelsen är förenlig med syftet att medge för utveckling av verksamheten.

Användningen uthyrningsstugor och småskalig handel [N<sub>1</sub>] avser verksamheter kopplade till uthyrning av mindre boendeenheter samt handel av begränsad omfattning. Användningen omfattar byggnader och anläggningar som är avsedda för tillfälligt boende såsom stugor, små fritidshus eller liknande. Dessa kan kompletteras med gemensamma servicefunktioner, exempelvis reception, gemensamma utrymmen eller enklare servering. Småskalig handel kan inkludera försäljning av lokala produkter, livsme-

del eller andra varor som främst riktar sig till boende och besökare i området. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en flexibel och anpassad användning som stödjer besöksnäringen utan att medföra en storskalig handelsverksamhet.

### 1.2.1 Egenskapsbestämmelser

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

#### Höjd på byggnadsverk

För att bevara karaktären av en norrländsk fiskeby och i enlighet med intentionerna i den ursprungliga detaljplanen [Nå49], där variation i byggnadshöjd eftersträvades, regleras högsta nockhöjd genom egenskapsbestämmelser. [**h<sub>1</sub>**] Högsta nockhöjd är 7 meter över angivet nollplan och [**h<sub>2</sub>**] Högsta nockhöjd är 10 meter över angivet nollplan. Höjdbestämmelserna har fastställts med hänsyn till områdets topografi, avstånd till omgivande bostadsbebyggelse samt behov kopplade till verksamhetens funktion, i syfte att begränsa påverkan på närliggande fastigheter och landskapsbild. Höjden mäts från planens angivna nollplan (RH 2000). Detta motsvarar havsnivån i området. Det innebär att byggnaders faktiska höjd över marken kan variera beroende på markens nivå och konstruktion men den högsta tillåtna nockhöjden i förhållande till nollplanet får inte överskridas.

Höjdbestämmelserna följer samma princip som i den ursprungliga detaljplanen men har justerats för att överensstämja med dagens mätmetoder och höjdsystem. Syftet är att möjliggöra mindre variation i byggnadshöjd samtidigt som områdets traditionella siluett och skala bevaras. Bestämmelserna medger inte högre bebyggelse än den tidigare planens våningsantal I respektive II, utan motsvarar samma maximala byggnadsvolymer mätt mot angivet nollplan (RH2000). Reglering av byggnadshöjd i meter har valts i stället för angivelse av våningsantal för att uppfylla dagens krav på tydlighet och förutsebarhet enligt plan- och bygglagen.

#### Utformning

I den tidigare planbeskrivningen framgår att arkitekterna ser variation i byggnadshöjder och detaljer som viktiga faktorer för utformningen av planområdet i "fiskeläget". Likt den tidigare planbeskrivningen föreslås motsvarande utformningsbestämmelser

för ändringsplanen. Syftet är att bevara Norrfällsvikens karaktär som norrländskt fiskeläge. För att säkerställa detta har utformningsbestämmelserna [f<sub>1</sub>–f<sub>3</sub>] införts.

Bestämmelserna reglerar:

- [f<sub>1</sub>] Takmaterial som ska vara tegel, papp, pannplåt eller spån.
- [f<sub>2</sub>] Takform som ska utformas som sadeltak med en taklutning mellan 27° och 45°.
- [f<sub>3</sub>] Fasadmaterial och färgsättning, där fasader ska utföras i stående träpanel och målas med slamfärg eller oljefärg i traditionella kulörer.

Principerna illustreras i illustrationsplanen som visas i avsnitt 4.2 Landskapsbild. Illustrationsplanen i sin helhet redovisas som separat bilaga till planhandlingarna.

### 1.3 MOTIV TILL UTGÅENDE BESTÄMMELSER

Följande planbestämmelse föreslås utgå inom avsatt planändringsområde:

#### **Begränsning av markens bebyggande**

Del av bestämmelsen *Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik [x]\**, föreslås utgå. Valet av ändringen är att medge för utveckling av verksamheten och tillgodose de behov som finns genom att möjliggöra för om- och tillbyggnad. Bestämmelsen kommer dock vara kvar inom vissa delar av planområdet för att säkerställa räddningsfordon och allmänhetens tillgänglighet till platsen. Se även avsnitt 4.9.1.

\* *Regleringen: Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik har planbestämmelse [x] med tillhörande prickmark.*

## 2 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

### 2.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Detaljplanen omfattar fastigheterna Nordingrå-Mjällom 6:186 och Nordingrå-Mjällom 8:30. I tabellen nedan redovisas de fastigheter som planområdet omfattar och dess ägare.

Fastighet	Fastighetsägare
Nordingrå-Mjällom 6:186	Privat
Nordingrå-Mjällom 8:30	Kramfors kommun

### 2.2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### 2.2.1 Tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

Målsättningen är att detaljplanen ska antas 1:a kvartalet 2026. 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>	2: a kvartalet 2025
<b>Samråd</b>	2: a kvartalet 2025
<b>Beslut om granskning</b>	4:e kvartalet 2025
<b>Granskning</b>	4:e kvartalet 2025
<b>Beslut om antagande</b>	1: a kvartalet 2026

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

## 2.2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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.

## 2.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

Eftersom en del av restaurang Kompassens uteservering i dagsläget är bebyggd på kommunens fastighet Nordingrå-Mjällom 8:30, föreslås att den delen av fastigheten överförs till Nordingrå-Mjällom 6:186 genom fastighetsreglering. Fastighetsägaren till Nordingrå-Mjällom 6:186 ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättningen.

Detaljplanen bedöms inte medföra behov av fastighetsrättsliga åtgärder för fastighetsägare utanför planområdet. Eventuella indirekta konsekvenser prövas i samband med genomförandet. Se även avsnitt 4:12 för genomförandefrågor och konsekvenser.

### 2.3.1 Rättigheter

#### 2.3.1.1 Ledningsrätter

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. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet finns ledningsrätter för elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp. Ändringen av detaljplanen kommer inte innebära någon förändring gällande dessa ledningsrätter. Vid exploatering kan ledningar för fiber behöva flyttas.

### 2.3.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande kan medföra behov av fastighetsrättsliga åtgärder i syfte att anpassa fastighetsindelningen till den markanvändning och de funktioner som möjliggörs genom detaljplaneändringen. Detta gäller även det nyttjande av mark som sker i dag, eftersom uteserveringen är belägen på kommunens mark.

Sådana åtgärder kan exempelvis omfatta fastighetsreglering, avstyckning eller sammanläggning av fastigheter. Detta kan bli aktuellt för att skapa långsiktigt ändamålsenliga fastigheter för restaurangverksamhet, hamnverksamhet samt uthyrningsstugor och småskalig handel.

Planens genomförande kan även innebära att mark eller anläggningar som nyttjas gemensamt, såsom kajer, bryggor, gångstråk eller andra funktioner kopplade till hamn- och besöksverksamheten, behöver regleras genom gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149). I samband med detta kan en samfällighetsförening komma att bildas för förvaltning, drift och underhåll av gemensamma anläggningar.

Vidare kan genomförandet av planen medföra behov av att inrätta, ändra eller upphäva rättigheter såsom servitut eller ledningsrätter, exempelvis för vatten, avlopp, el eller elektronisk kommunikation, särskilt i samband med ny eller utökad bebyggelse.

Dessa fastighetsrättsliga åtgärder prövas i särskild ordning genom lantmäteriförrättning efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Åtgärderna kan innebära kostnader och juridiska åtaganden för berörda fastighetsägare, exempelvis avseende förrättningskostnader samt ansvar för gemensam förvaltning och framtida underhåll.

## **2.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **2.4.1 Planavgift**

Finansiering av detaljplanen sker i form av en särskild avgift (planavgift) som tas ut av kommunen när fastighetsägare inom detaljplanen söker och beviljas bygglov. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter och planavgift enligt gällande taxa.

## **3 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.

### **3.1 KOMMUNALA DOKUMENT OCH BESLUT I ÖVRIGT**

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

### 3.1.1 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.

### 3.1.2 Översiktsplan

Översiktsplanen, antagen 2013, anger generella ställningstaganden för hur Kramfors kommun ska utvecklas till en trygg och trivsamt 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.

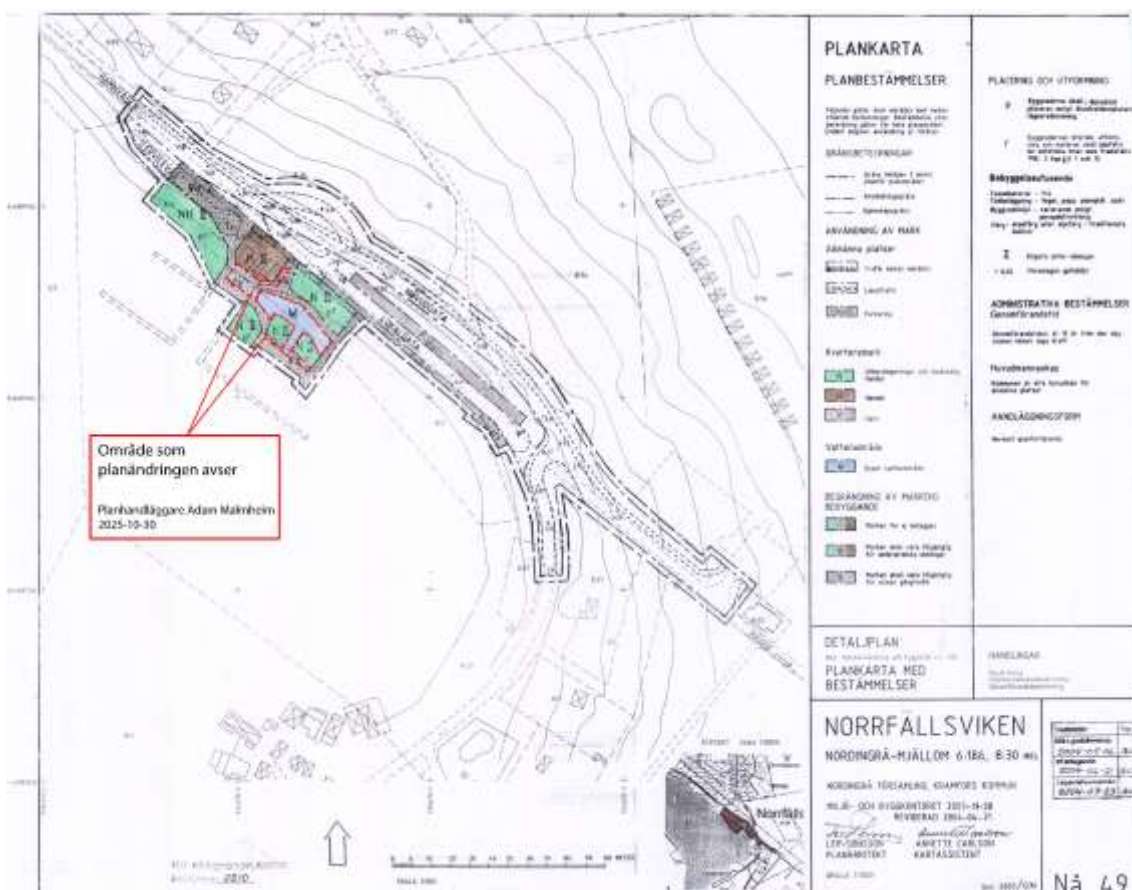
Översiktsplanen 2013 redovisar Norrfällsviken som ett område där utveckling för turism och rekreation förespråkas (Ur3 Norrfällsviken). Ändringsförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

### 3.1.3 Detaljplaner

Planområdet berörs av en gällande detaljplan:

- *Detaljplan för Norrfällsviken, Nordingrå-Mjällom 6:186, 8:30 mfl. [Nå49]. Laga kraft 2004-07-23*

Detaljplanen är lagrad i kommunens arkiv. Nedan följer en kort sammanfattning av gällande detaljplan.



Karta 4: Utdrag ur gällande detaljplan [Nå49]. Planområdena markeras ungefärligt med rött.

**[Nå49] Norrfällsviken, Nordingrå-Mjällom 6:186, 8:30 mfl, (2004).**

För allmän plats reglerar detaljplanen område för trafik mellan områdena [HUVUDGATA], lokaltrafik [LOKALGATA] och parkering [P-PLATS]. För kvartersmark reglerar planen område för uthyrningsstugor och småskalig handel [N], handel [H] och hamn [V]. För vattenområde reglerar planen för öppet vattenområde [W]. Likaså reglerar detaljplanen mark som icke får bebyggas, mark som skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar [u], mark som skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik [x], placering och utformningsbestämmelser [p] och [f], högsta antal våningar [II], förslagen gatuhöjd samt reglering för bebyggelseutseende.

Planens genomförandetid har löpt ut. Delar av gällande plan kommer att ändras i samband med ny planläggning.

### 3.1.4 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 5 november 2024 beslutade kommunstyrelsen, genom delegationsbeslut, att godkänna planbeskedet, vilket är det datum då detaljplanen formellt påbörjades.

### 3.1.5 Grundkarta och fastighetsförteckning

*Grundkarta över Nordingrå-Mjällom 6:186 mm.* daterad 2025-03-10 och *fastighetsförteckning för ändring av detaljplan för Kompassen* daterad 2025-12-08. Dessa två dokument är lagrade i kommunledningsförvaltningen diariesystem.

## 3.2 KOMMUNALA DOKUMENT

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

### 3.2.1 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 ha stöd i måldokumentet.

### 3.2.2 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 landsbygds kommun, Giftfri 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!

Ändringsförslaget bedöms vara förenligt med programmet för ekologisk hållbarhet.

### **3.2.3 Kramfors kulturmiljöplan (2023)**

Den gällande kulturmiljöplanen för Kramfors kommun antogs 11 december 2023. Planen är ett vägledande dokument för att identifiera, förstå och bevara kommunens mest värdefulla kulturmiljöer för framtida generationer.

Planområdet ligger i Norrfällsviken som enligt kulturmiljöplanen är en av flera särskilt utpekade värdefulla kulturmiljöer i Nordingrå. Norrfällsviken lyfts fram som ett tydligt exempel på hur mänskliga aktiviteter kopplat till havet speglas i landskapsbilden och bebyggelsens placering i nära samspel med naturens förutsättningar.

Planområdet innehåller dock inga särskilt bevarandevärda byggnader och planförslagets genomförande bedöms inte medföra någon negativ påverkan på de kulturvärden som lyfts i kulturmiljöplanen. Planförslaget är anpassat med hänsyn till landskapsbilden i Norrfällsviken och bedöms vara förenligt med kulturmiljöplanens riktlinjer för Nordingrås dalgångslandskap.

De utformningsbestämmelser som införts i planen bidrar till att värna fiskelägets karaktär, vilket ligger i linje med kulturmiljöplanens intentioner och områdets kulturhistoriska värden.

## **3.3 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. Planområdet berörs av riksintresse för naturvård, obruten kust, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Planområdet ligger även i nära anslutning till riksintresse för kulturmiljövård.

### **3.3.1 Riksintresse för naturvård**

Norrfällsviken ligger inom Höga kusten som utgör riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken som reglerar ombyggnation och uppförande av byggnader. Höga kusten beskrivs som ett storslaget landskap med en mångfald landbiotoper och havsmiljöer, vackra kulturhistoriska miljöer och låg exploateringsgrad gör också området utomordentligt intressant för friluftsliv och turism. Hela planområdet innefattas inom riksintresset.

Planförslagets eventuella påverkan på riksintressen för naturvård bedöms vara ingen eller väldigt liten.

### 3.3.2 Riksintresse för friluftsliv

Höga Kusten omfattas även av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och rörligt friluftsliv 4 kap. 1–3 § miljöbalken. Detta friluftslivsområde berör också Örnsköldsviks kommun. Området är avgränsat i sex delområden, där planområdet omfattas inom delområde Norrfällsviken.

Planförslagets eventuella påverkan på riksintressen för friluftsliv, inklusive det rörliga friluftslivet bedöms vara ingen eller väldigt liten.

### 3.3.3 Riksintresse för obruten kust

För ett antal kust- och skärgårdsområden med stora natur- och kulturvärden har riksdagen beslutat tillfalla riksintresse för obruten kust. Dessa områden får inte utsättas för exploatering som påtagligt kan skada värdena enligt 3 kap. 2 § miljöbalken. Hela planområdet innefattas inom riksintresset.

Planförslagets eventuella påverkan på riksintressen för obruten kust bedöms vara ingen eller väldigt liten. Genomförandet av planen kommer bidra till exploatering i ett redan anspråktaget område.

### 3.3.4 Riksintresse för kulturmiljövård

Det aktuella planområdet angränsar till riksintresseområde för kulturmiljövård Höga kusten, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset för kulturmiljövård för Norrfällsviken ligger cirka 130 meter (fågelväg) från planområdet. I Riksintressebeskrivningen och i kulturmiljöplanen för Norrfällsviken [Y29]<sup>1</sup> beskrivs Norrfällsviken som fiskeläge med anor från 1600-talet då det uppstod som ett säsongsfiskeläge. Tillsammans med fornlämningsmiljöer från förhistorisk och historisk tid tydligt går att koppla till landhöjningsprocessen. Miljöerna belyser hur de mänskliga aktiviteterna kopplat till havet, avspeglas utifrån placering i landskapet och bebyggelsemönster. Norrfällsviken är en del av ett större område inom världsarvet Höga Kusten och ingår i det band av kuströsen och stensättningar som finns längs hela Norrlandskusten.

Planförslagets eventuella påverkan på riksintressen för kulturmiljövård bedöms vara ingen eller väldigt liten. Kommunen bedömer att ändringen ryms inom syftet i gällande detaljplan enligt 4 kap. 38 § plan- och bygglagen (PBL) eftersom justeringen av markanvändningen sker inom ett redan planlagt och anspråktaget område.

---

<sup>1</sup> Länsstyrelsen Västernorrland, 2014. Riksintressebeskrivning Norrfällsviken [Y29], [https://ext-dokument.lansstyrelsen.se/Vasternorrland/Dokumentarkiv/RI\\_Kulturmiljovard/Y29.pdf](https://ext-dokument.lansstyrelsen.se/Vasternorrland/Dokumentarkiv/RI_Kulturmiljovard/Y29.pdf)

### 3.4 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, utan det bör i stället ge ett ökat användande av platserna. Delar av kustområdena i Kramfors kommun omfattas av HELCOM Marine Protected Area (MPA), för att skydda det marina livet. Ändringsförslaget bedöms inte påverka skyddsområdet.

### 3.5 MILJÖ

#### 3.5.1 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.

Detaljplaneändringen genomförande bedöms bidra positivt till det miljöpolitiska målet ”*Hav i balans samt levande kust och skärgård*” genom att bebyggelse möjliggörs inom ett redan ianspråktaget område. Därmed undviks exploatering av en orörd kustmiljö samtidigt som landskapets ekologiska och kulturhistoriska värden bevaras. De 15 andra miljöpolitiska målen bedöms inte ha en betydande negativ påverkan.

#### 3.5.2 Ekologisk hållbarhet

Kramfors har utifrån de nationella miljömålen men även globala miljömål för hållbar utveckling, Agenda 2030, tagit fram *Program för ekologisk hållbarhet 2025–2027*. Programmet bidrar till att förtydliga kommunens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljömål. Programmet innefattar fem fokusområden, ett av dessa berör ändringsplanen och presenteras nedan:

##### ***Hållbar landsbygdskommun***

I Kramfors finns alla de resurser och värden som behövs för omställningen till ett hållbart samhälle. Här finns det unika naturvärldsarvet Höga Kusten, Ådalens älvlandskap med Ångermanälvens myllrande älvdal med rik tillgång på bördig odlings- och betesmark, rent sötvatten och stora skogsarealer som utgör en unik och storlagen livsmiljö. En miljö som ska värnas och bevaras i samklang med samhällets utveckling. En ökad hållbarhet ger starkare beredskap att uppnå en hållbar landskommun. Likaså ska kommunens naturmiljöer och biologiska mångfald bevaras och nyttjas resurssmart. Landsbygden ska även erbjuda attraktiva och hållbara besöksdestinationer. Planändringen bedöms ge

större möjligheter för attraktiva och hållbara besöksdestinationer i Norrfällsviken.

## 3.6 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 miljö tillståndet, 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.

Planområdet är bebyggt sedan tidigare. Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära risk för att MKN för vatten överskrids och den marginella ökning av trafik som planförslaget bedöms generera är inte av sådan omfattning av MKN för utomhusluft eller buller påverkas.

### 3.6.1 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. Den närmaste vattenförekomsten till planområdet är Omnefjärden - en långsträckt, naturlig vattenförekomst inom vattenkategorin kust, med en area på 20 km<sup>2</sup>. Vatteninformationssystem Sverige (VISS)<sup>2</sup> har i en bedömning (2023-05-05) klassificerat vattenförekomsten med god ekologisk status med medelhög tillförlitlighet.

Omnefjärden uppnår inte god kemisk status på grund av bromerade difenyletrar, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt dioxiner och dioxinlika föreningar. 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 ytterligare kemiska parametrar har klassificerats. Omnefjärden är därutöver betydligt påverkad av punktkällor från förorenade områden, vattenbruk, atmosfärisk deposition och andra relevanta påverkanskällor (Näringsämnesbelastning från omgivande vatten såsom totalfosfor eller totalkväve). Ändringsförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten.

---

<sup>2</sup> Vatteninformationssystem Sverige (VISS), 2024. Omnefjärden. [Omnefjärden - Kust - VISS - VattenInformationssystem för Sverige](#)

### **3.7 STRANDSKYDD**

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

När en detaljplan ändras inträder eller återinträder inte strandskyddet. När en ny detaljplan upprättas återinträder dock strandskyddet, om inte länsstyrelsen beslutat om undantag. Planområdet ligger i ett vattennära läge och är sedan tidigare bebyggt. För berörda fastigheter inklusive vattenområdet har strandskyddet upphävts vid tidigare planläggningar. I och med att detta är en ändring av gällande detaljplan så återinträder inte strandskyddet.

### **3.8 ANDRA SÄRSKILDA OMRÅDESSKYDD**

#### **3.8.1 Vattenskyddsområde**

Dricksvatten är en förutsättning för ett väl fungerande samhälle. Därför är det viktigt att vattentillgångar som nyttjas eller kan komma att nyttjas för vattenförsörjning skyddas. Enligt 7 kap. 21§ MB får ett mark- eller vattenområde förklaras som vattenskyddsområde av länsstyrelsen eller kommunen med syftet att skydda en grund- eller ytvattentillgång som utnyttjas eller kan antas komma att utnyttjas för vattentäkt. Det aktuella planområdet ligger cirka 5 meter utanför vattenskyddsområde för Norrfällsviken.

Planförslagets eventuella påverkan på vattenskyddsområdet bedöms vara ingen eller väldigt liten.

#### **3.8.2 Naturreservat**

Det aktuella planområdet ligger cirka 500 meter (fågelväg) från Norrfällsviken naturreservat. Norrfällsvikens naturreservat är den yttersta spetsen av Mjällomshalvön. Här finns det en speciell och imponerande natur som under årtusenden formats av hav och is. De röda granitklipporna ger området en speciell färgprakt. Nordingrågraniten är typisk för Höga Kusten, men sällsynt i övriga Sverige. Inom reservatet ligger ett fornminnesområde med 14 rösen, flertalet belägna på klapperfälten. Rösena är i huvudsak från bronsåldern och ligger 30–50 meter över havet.

Planförslagets eventuella påverkan på naturreservatet bedöms vara ingen eller väldigt liten.

### **3.9 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 2024-11-20. 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 beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

## **4 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.

### **4.1 MARK- OCH VATTENANVÄNDNING**

Norrfällsviken är ett attraktivt besöksmål för turismen. Området präglas av bebyggelse med en utformning som förstärker Norrfällsvikens karaktär av ett litet norrländskt fiskeläge. Genom samspelet bebyggelse, verksamheter, kajanläggningar och vatten förstärks attraktionen som mötesplats och allmänhetens tillträde till strand och vattenkontakt. Norrfällsviken i sin helhet erbjuder ett brett utbud av service och aktiviteter som till exempel marina, camping, vandrarhem, 18-håls golfbana, restauranger, fritids- och konferensanläggning samt havsbad med sandstrand.

Planområdet ligger centralt i Norrfällsviken och är sedan tidigare bebyggt. Planområdet omfattar fastigheterna Nordingrå-Mjällom 8:30 och Nordingrå-Mjällom 6:186, på fastigheterna finns idag service,

restaurang, kaj- och brygganläggningar, turistboende samt strand- och vattenområde. Inom planområdet på fastigheten Nordingrå-Mjällom 6:186 finns byggnader med sjöbodsliknande karaktär, som är tidstypiskt målade i rött med vita knutar och blåa dörrar. Vid en framtida expansion av hamnverksamheten ska det nybyggda bibehålla Norrfällsvikens karaktärsdrag som en fiskeby. Tillgängligheten till vattnet och kajen ska bevaras för allmänheten.



**Bild 1. Norrfällsvikens fiskeby.**

### **Förändring och konsekvenser**

Planförslaget medger markanvändning för kvartersmark genom hamn [V]. Syftet är att möjliggöra utveckling av verksamheten och tillgodose de behov som finns genom att möjliggöra för om- och tillbyggnad. För att möjliggöra detta föreslås en minskning av ytan prickmark [x], vilket görs för att ge utrymme för ny eller utökad verksamhet inom området. Samtidigt bevaras delar av prickmarken [x] för att säkerställa allmänhetens tillgång till platsen, särskilt båtplatserna samt för att räddningstjänst ska kunna nå området.

Användningsområdet för uthyrningsstugor och småskalig handel [N<sub>1</sub>] utökas med cirka 173 m<sup>2</sup>. Förändringen syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur och ge bättre förutsättningar för byggnation.

Det tidigare planerade vattenområdet [W] försvinner i samband med detaljplaneändringen och ersätts med hamn [V].

De egenskapsbestämmelser som gällde i den ursprungliga detaljplanen [Nå49] har tolkats mot nuvarande regelverk enligt Boverkets rekommendationer och tillämpas i planändringen.

Egenskapsbestämmelserna omfattar [f<sub>1</sub>–f<sub>3</sub>] för takmaterial, takform, fasadutformning och färgsättning samt [h<sub>1</sub>] och [h<sub>2</sub>] för högsta nockhöjd över nollplan.

Bestämmelserna [f<sub>1</sub>] och [f<sub>3</sub>] motsvarar i huvudsak de tidigare regleringarna i den ursprungliga detaljplanen, medan [f<sub>2</sub>] är en ny tillagd bestämmelse som reglerar taklutningen.

Den ursprungliga planen reglerade byggnadshöjd genom våningsantal I och II. Dessa har tolkats till nockhöjderna [h<sub>1</sub>] 7 meter respektive [h<sub>2</sub>] 10 meter i denna planändring för att uppfylla dagens krav på tydlighet enligt plan- och bygglagen.

## 4.2 LANDSKAPSBILD

Planområdet är beläget vid Norrvällsvikens östra del, en plats med en tydlig prägel av fiskeläge och fritidsbebyggelse. Området karaktäriseras av en småskalig bebyggelsestruktur med låga byggnadsvolym, huvudsakligen 1–2 våningar. Bebyggelsen är varierad men sammanhållen i skala och uttryck, med träpanel som dominerande fasadmaterial och sadeltak i varierande taklutning. Entréer är ofta placerade mot mindre grusvägar eller gångstråk och privata utemiljöer förekommer i form av altaner och trädgårdsytor.



***Illustrationsplan 2025-10-30: Illustrationen visar ett exempel på hur området kan gestaltas. Illustrationsplanen är inte juridiskt bindande utan fungerar som stöd för planens intentioner.***

Restaurang Kompassen utgör en etablerad verksamhet inom planområdet och har en låg och enkel byggnadsvolym som smälter in i Norrfällsvikens landskapsbild. Byggnaden är placerad i nära anslutning till vattnet tillsammans med uteservering, tillhörande öppna ytor samt båthamnen skapar en tydlig koppling mellan bebyggelse och havsmiljö.

Planområdet består till stora delar av vatten och till viss del öppen terräng. Den lokala topografin är svagt kuperad och underlättar siktlinjer mot Norrfällsviken. Planförslaget bedöms ha en begränsad påverkan på landskapsbilden då inga större volymändringar föreslås och bebyggelsens karaktär och skala bibehålls. Den befintliga byggnaden integreras i fortsatt markanvändning och särskild hänsyn tas till landskapets öppna karaktär och kulturhistoriska värden. Ny eller tillkommen bebyggelse ska utformas med material, färger proportioner som harmoniserar med befintlig bebyggelse i Norrfällsviken.

## **Förändring och konsekvenser**

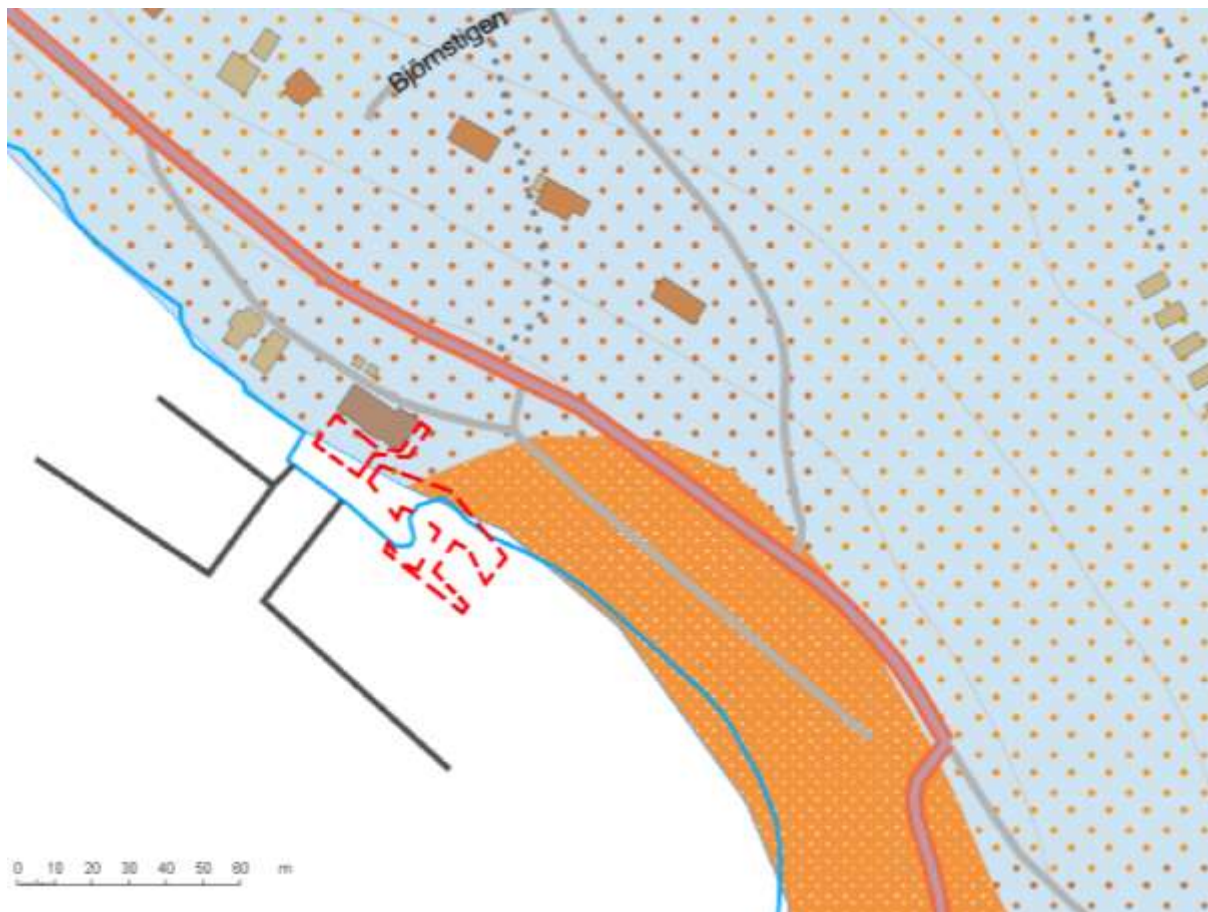
Planförslaget bedöms ha en begränsad påverkan på landskapsbilden. Bebyggelsens volym, höjd och material regleras för att anpassas till karaktären i Norrfällsviken. Restaurang Kompassen kan byggas ut inom redan ianspråktaga ytor vilket minimerar påverkan av siktlinjer. Vattenområdet ändras från öppet vatten [**W**] till hamn [**V**] och småskalig handel [**N<sub>1</sub>**] utan att allmänhetens tillgång till området begränsas.

Genomförandet av detaljplaneändringen kan innebära förändrade utblickar och upplevelser av området från närliggande fastigheter. Sådana förändringar är en naturlig följd av planlagd utveckling i ett område som sedan tidigare är avsett för bebyggelse och besöksverksamhet.

Vid planläggningen har en avvägning gjorts mellan allmänna intressen av utvecklad besöksverksamhet och enskilda intressen kopplade till boendemiljö. Bedömningen är att de förändringar som kan uppstå är skäligen att tåla och inte utgör betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

### 4.3 GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet ligger inte inom riskzon för skred eller ras. Området består främst av jordarten morän med ytlager av postglacial sand-grus och en liten del av området har jordart postglacial sand. Jorddjupet är uppskattat mellan 1–3 meter.



**Karta 5: Jordartskarta med skala 1:2500. Blått med orangea prickar: morän med postglacial sand-grus. Orange med vita prickar: postglacial sand-grus. Planområdena markeras ungefärligt med rött.**

Det har tidigare genomförts geotekniska undersökningar inom området. En första undersökning genomfördes 1982 i strandområdet sydost inför en planerad centrumbebyggelse. Denna visade att grunden på 1,5–2 meters djup utgörs av finsediment vilande på fast lagrade sediment eller morän. Undersökningar vintern 2004 med rörsondering och borring bekräftade samma förhållanden. En uppföljande undersökning genomfördes av Tyréns AB 2004-03-01 där sonderingarna visade ett övre lager av lösa sediment (silt och lera) vilande på fasta lager av stenrik morän. Rekommendationen som gjordes var att grundläggning bör ske med träpålar i rader där mellanrummen fylls med sprängsten. Pållängden bedömdes vara mellan 1 och 8 meter.

## 4.4 LANDHÖJNING

Den gällande detaljplanen beskriver att Höga Kusten och planområdet berörs av den pågående landhöjningen med cirka 0,8 cm per år. Inom 100-årsperiod innebär detta en landhöjning på 0,8 meter. Brygg- och kajanläggning är belägen cirka 1,6 meter ovanför normalvattenytan. Vid extremt högvatten kan vattennivån uppgå till + 1,5 meter över normalvattennivån.

Ändringen av detaljplanen bedöms ha liknande prognoser som den gällande detaljplanen.

## 4.5 FÖRORENAD MARK

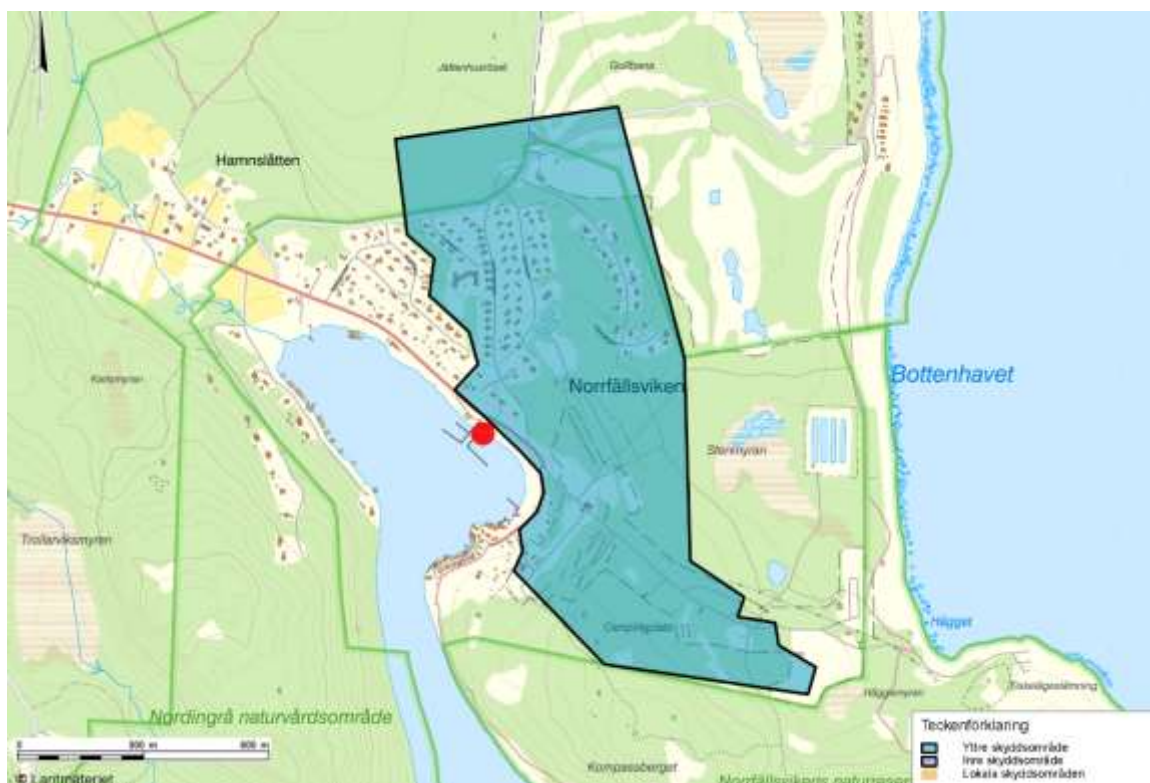
Det finns en upplysningsskyldighet vid upptäckt av föroreningar. Skyldigheten gäller för fastighetsägare, verksamhetsutövare eller exploatörer att meddela upptäckten av föroreningar till tillsynsmyndigheten, i detta fall Miljö- och byggförvaltningen på Kramfors kommun.

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

## 4.6 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet bedöms inte beröra det närliggande vattenskyddsområdet, Norrfällsviken, som ligger nordöst om det aktuella området. Avståndet är cirka 5 meter. Vattenskyddsområden regleras enligt 7 kap. miljöbalken.

Genomförandet av detaljplanen kan innebära åtgärder i eller i anslutning till vattenområde. Sådana arbeten kan omfattas av bestämmelserna om vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken (1998:808). För att få utföra vattenverksamhet krävs i vissa fall anmälan eller tillstånd hos Länsstyrelsen. Det är den som avser att utföra åtgärden som ansvarar för att nödvändiga tillstånd finns och att lämpliga skyddsåtgärder vidtas för att minimera påverkan på vattenmiljön.



**Karta 6: Vattenskyddsområde Norrfällsviken. Planområdet markeras ungefärligt med röd prick. Länsstyrelsen<sup>3</sup>.**

## 4.7 FYSISK MILJÖ

Norrfällsviken är ett över 350 år gammalt fiskeläge. Ett typiskt karaktärsdrag är byggnadernas placering med gavlarna mot vattnet och hamngatan samt de mindre bryggorna på pålar i vattnet. Övergripande karaktärsdrag är de faluröda fasaderna med locklistpanel och sadeltaken. Användningen av byggnaderna har förändrats sedan de uppfördes. Det har också skett en del yttre ändringar, såsom fler eller nya fönster, nya taktäckningsmaterial, viss utbyggnad och liknande. Trots detta upplevs bebyggelsen som en sammanhållen enhet, mycket tack vare den enhetliga färgsättningen och att byggnadernas volymer har hållits relativt oförändrade. Ändringen av detaljplanen och dess tänkta nya byggnationer ska vara förenliga med den existerande bebyggelsen i närområdet för att bibehålla Norrfällsvikens karaktär som en norrländsk fiskeby.

<sup>3</sup> VISS Vattenkartan, Länsstyrelsen. [Vattenkartan](#)

### 4.7.1 Offentliga platser

I närheten av planområdet finns ett brett utbud av service och aktiviteter som till exempel naturreservat, rekreationsområde, vandringsleder, lekplats, båt- och kajanläggningar. Allmänhetens tillgång till båt- och kajanläggningen inom planområdet kommer att säkerställas genom reglering i detaljplaneändringen

## 4.8 KULTURMILJÖ

Enligt Kramfors kommuns kulturmiljöplan (2023) är Norrfällsviken en utpekad värdefull kulturmiljö. Miljön lyfts fram som ett tydligt exempel på hur mänskliga aktiviteter kopplade till havet har format bebyggelsemönstret och landskapsbilden, särskilt med hänsyn till landhöjningsprocessen. Det finns dock inga särskilt bevarandevärda byggnader inom planområdet och planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på de kulturvärden som lyfts i kulturmiljöplanen. Planförslaget är utformat med hänsyn till Norrfällsvikens karaktär och riksintresset för kulturmiljövård. Nya byggnader ska anpassas till befintlig bebyggelses skala, material och färgsättning för att bevara fiskelägets särprägel. Anpassningen säkerställs genom utformningsbestämmelser [**f<sub>1</sub>**–**f<sub>3</sub>**] för höjd, takform, takmaterial, fasadutformning och färg samt genom den kompletterande illustrationsplanen.

Det aktuella planområdet angränsar till riksintresseområde för kulturmiljövård Höga kusten, enligt 3 kap.6 § MB.

### 4.8.1 Fornlämningar

Norrfällsviken är ett av många fiskelägen som uppstod under 1600-talet när fjärrfiskare från Mellansverige säsongsfiskade vid Norrlandskusten. Bebyggelsen är typisk för fiskelägen där det funnits en stark koppling mellan vattnet och byggnaderna, vilket har präglat bebyggelsens struktur. I riksintressebeskrivningen för Norrfällsviken [Y29]<sup>1</sup> beskrivs fornlämningsmiljön som en typisk norrländsk kustrosmiljö med stråk av brons- och järnåldersrösen samt en miljö som illustrerar landhöjningsprocessen.

Inga fornlämningar är dokumenterade inom planområdet. Närmaste fornlämning är placerad cirka 200 meter från det aktuella planområdet. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

## 4.9 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 i stället främja hållbara transporter som i sin tur leder till minskade utsläpp av koldioxid och farliga partiklar.

### 4.9.1 Gång- och cykeltrafik

Det finns en gång- och cykelväg i anslutning till planområdet. Gång- och cykelvägen sträcker sig från planområdet, längst strandlinjen, in till de inre delarna av Norrfällsviken. Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring gällande gång- och cykeltrafiken.

Planändringen medför inte någon inskränkning av allmänhetens tillgång till hamn eller strand. Gångstråket längs kajen bevaras och tillgängligheten för gång- och cykeltrafik kommer att vara oförändrad även efter genomförandet av planändringen. Prickmark [x] längs kajen säkerställer fortsatt framkomlighet för allmänheten och för räddningstjänst.

### 4.9.2 Fordonstrafik

De befintliga vägarna som finns i direkt anslutning till planområdet har enskilt väghållarskap, medan väg Y848 har statligt väghållarskap och en hastighetsgräns på 50 km/h. Fordonstrafiken kan komma att öka marginellt till följd av planändringen, men bedöms inte påverka behovet av ytterligare parkeringsytor eller utbyggnad av vägnätet.

Planändringen bedöms inte medföra någon påtaglig ökning av trafikmängderna i området. Trafiken sker främst under sommarsäsong och ryms inom befintlig väginfrastruktur. Kollektivtrafik finns i form av busslinje 217 som trafikerar sträckan Kramfors–Mjällom–Norrfällsviken. Eventuella störningar från verksamheter prövas i samband med bygglov eller miljötillsyn enligt miljöbalken.

### 4.9.3 Parkering, in- och utfarter samt varumottagning

Planområdet har i dag ett väl tilltaget parkeringsutbud genom den större parkeringsplats som ligger direkt öster om restaurang Kompassen. Parkeringen används av både besökare till restaurangen, hamnområdet och småbåtshamnen. Avståndet mellan parkeringsytan och restaurangens entré är kort, vilket ger god tillgänglighet för besökare. En mindre markparkering finns även i direkt anslutning till byggnaden och används främst för angöring och varumottagning.

Planförslaget innebär inga förändringar av in- och utfarter och den befintliga trafiklösningen bedöms fungera väl även efter genomförandet. De uthyrningsstugor som möjliggörs genom planen kan ordna sina parkeringsplatser inom respektive fastighet eller i nära anslutning till stugorna.

I denna typ av fritids- och kustmiljö är det praxis att parkering löses som markparkering i direkt anslutning till bebyggelsen. Bedömningen är att det befintliga parkeringsutbudet är tillräckligt och att planen inte ger upphov till ett behov av nya parkeringsytor. Vid kommande bygglovsprövning sker en bedömning av parkeringsbehovet utifrån verksamhetens omfattning och platsens förutsättningar.

Varumottagning till restaurang Kompassen bedöms även fortsättningsvis kunna ske via befintlig anläggning och planen säkerställer att tillräckligt utrymme finns för detta inom fastigheten.

#### 4.9.4 Risk för översvämning och skyfall

Inom planområdet finns inga lågpunkter där vatten kan samlas vid ett skyfall. Enligt MSB:s översvämningskartering över planområdet skulle en höjning av vattennivån på 1 m innebära att halva området kan svämma över. Vid 2 meter skulle hela planområdet på fastigheten Nordingrå-Mjällom 6:186 översvämmas. Vattnet kommer från Omnefjärden in via Norrfällsviken. Alla scenarion bedöms ha en relativt låg sannolikhet, en höjning av vattennivån kompenseras i och med landhöjningen.



**Karta 7: Översvämningskartering om Omnefjärdens vattennivå höjs med 1 meter. MSB. Planområdena markeras ungefärligt med rött.**



**Karta 8: Översvämningskartering om Omnefjärdens vattennivå höjs med 2 meter. MSB. Planområdena markeras ungefärligt med rött.**

#### 4.9.5 Risk för ras och erosion

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet eller i dess närhet. Tidigare geotekniska undersökningar visar att marken består av morän med ytlager av post-glacial sand och grus, samt ett övre lager av lösa sediment som vilar på fasta lager av stenrik morän. Området bedöms därmed ha god stabilitet.

#### Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad risk för ras, skred eller erosion. Inga särskilda åtgärder krävs utöver traditionella grundläggningsinsatser enligt tidigare geoteknisk rekommendation, där pålning med träpålar och utfyllnad med sprängsten föreslås.

#### **4.9.6 Räddningstjänst och brandsäkerhet**

Planområdet ligger inom insatsområdet för Räddningstjänsten Höga Kusten-Ådalen. Närmaste brandstation finns vid Nordingråvallen vilket innebär en längre insatstid än i tätortsnära områden.

Inom Norrfällsviken finns det enligt kommunal kartering 4 spolposter med en kapacitet under 600 liter/minut, varav närmaste är placerad cirka 160 meter nordväst om planområdet. Dessa bedöms ha en begränsad kapacitet för släckvattenförsörjning. Vid behov kan släckvatten tillföras genom tankfordon inom ramen för räddningstjänstens insatsplanering.

Planområdet är tillgängligt för räddningstjänst via bilväg och tillgången till kajområdet möjliggör utryckning även i anslutning till vattnet.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget medför inga förändringar avseende brandposter eller brandstationer. Eventuella krav på brandskyddsåtgärder inklusive avstånd mellan byggnader, brandklass på fasader och tillgång av släckvatten prövas i samband med bygglov och hanteras enligt gällande byggregler.

### **4.10 TEKNISK FÖRSÖRJNING**

#### **4.10.1 Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Eventuella tillkommande byggnader inom planområdet kan anslutas till det kommunala VA-nätet. Inga befintliga ledningar bedöms behövas flyttas eller påverkas av planförslaget.

#### **4.10.2 El, fjärrvärme och fjärrkyla**

Området är anslutet till allmänna ledningar för el och tele. I området har E.ON, och Fiber i Nordingrå ekonomiska förening ledningar, Skanova har ledningar strax nordöst om planområdet.

Det bedöms i nuläget inte finnas något generellt behov av att flytta ledningar inom planområdet men anpassningar kan komma att krävas i samband med ett genomförande, särskilt avseende fiberledningen. Exploatören bekostar i så fall all flytt av ledningar och tillhörande anordningar. 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. Krav på laddinfrastruktur enligt gällande regelverk prövas i bygglovsskedet i den mån åtgärden omfattas.

### **4.10.3 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. För övrig återvinning finns närmaste återvinningsstation i centrala Mjällom. I samspel med att Avfallsplanen antogs började arbetet kring insamling av matavfall. Under 2024 började alla som bor och driver en verksamhet i kommunen att sortera ut sitt matavfall för separat insamling och behandling.

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.

## **4.11 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.

Eftersom en del av restaurang Kompassens uteservering i dagsläget är bebyggd på kommunens fastighet Nordingrå–Mjällom 8:30, föreslås att denna del av fastigheten överförs till Nordingrå–Mjällom 6:186 genom fastighetsreglering. Syftet är att anpassa fastighetsgränsen till den faktiska markanvändningen och skapa en långsiktigt lämplig fastighetsindelning för restaurangverksamheten.

Fastighetsägaren till Nordingrå–Mjällom 6:186 ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsregleringen. Genomförandet sker efter laga kraft för detaljplanen och prövas i särskild förrättning hos Lantmäteriet. Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark.

### **4.11.1 Rättigheter**

#### ***4.11.1.1 Ledningsrätter***

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. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet finns ledningsrätter för elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp. Ändringen av detaljplanen kommer inte innebära någon förändring gällande dessa ledningsrätter. Vid exploatering kan ledningar för fiber behöva flyttas.

## 4.12 EKONOMISKA FRÅGOR

### 4.12.1 Planavgift

Finansiering av detaljplanen sker i form av en särskild avgift (planavgift) som tas ut av kommunen när fastighetsägare inom detaljplanen söker och beviljas bygglov. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter och planavgift enligt gällande taxa.

## 5 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planändringen har tagits fram av Miljö- och byggavdelningen genom planhandläggare Adam Malmheim, Emilia Stenberg och Felicia Styffe. Den ursprungliga detaljplanen *för Norrfällsviken, Nordingrå-Mjällom 6:186, 8:30 mfl., [Nå49]* upprättades av planarkitekt Leif Jonsson och Kartassistent Annette Carlson.

## 6 KÄLLOR

Fotografier: Kramfors Kommun, om inte annat anges.

Ortofoto: Kramfors Kommun, om inte annat anges.

Kartor: Kramfors Kommun, om inte annat anges.

Illustrationsplan: Kramfors kommun.

Kramfors 2025-01-19

