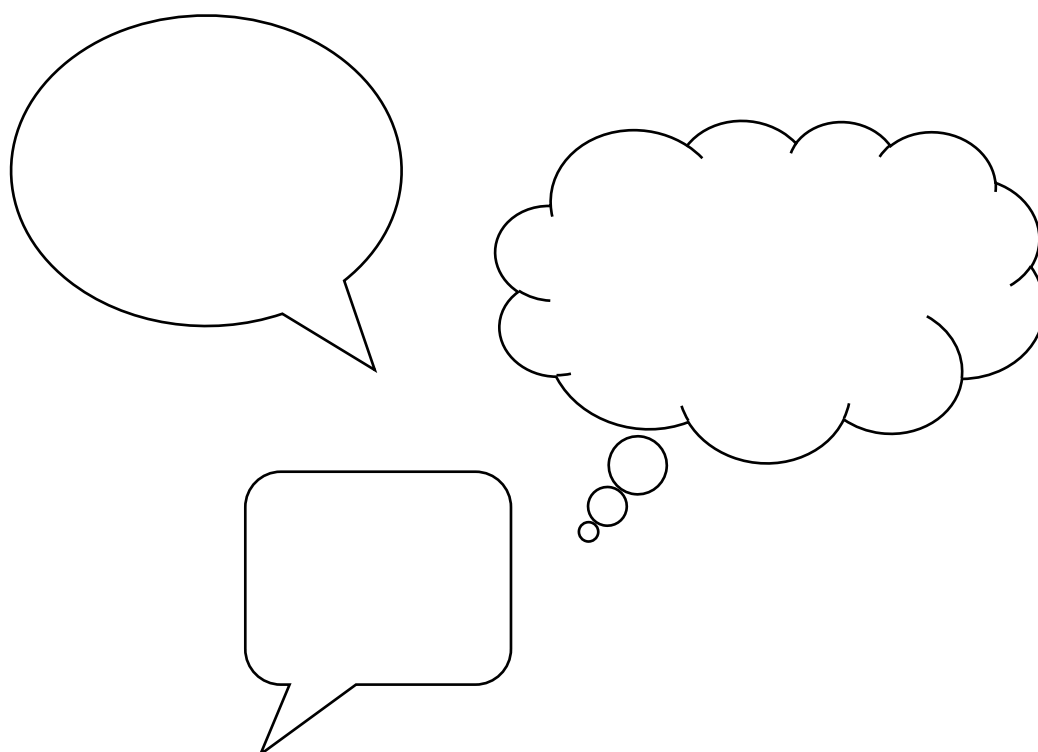


Ändring av detaljplan för Kompassen

Norrfällsviken

Kramfors kommun



Granskningsutlåtande

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utsänt för granskning mellan 11 december 2025 fram till den 11 januari 2026. Granskningshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Övrigt planunderlag, såsom grundkarta, samrådsredogörelse, undersökning om betydande miljöpåverkan samt befintlig detaljplan Nå49 – plankarta & planbeskrivning samt har funnits tillgängligt på kommunens hemsida under granskningstiden.

Handlingarna skickades till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala förvaltningar samt övriga berörda enligt fastighetsförteckningen. Under granskningstiden har planhandlingarna även funnits tillgängliga på kommunens hemsida, Kramfors bibliotek och Kramfors kommuns reception KomIn.

Under granskningstiden har 4 lämnat skriftliga synpunkter.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att planförslaget, med de förtydliganden och mindre justeringar som gjorts efter granskningen, kan antas.

Under granskningen har inga nya omständigheter framkommit som innebär att planområdet är olämpligt för den mark- och vattenanvändning som föreslås i detaljplanen. Med anledning av inkomna synpunkter har planbeskrivningen förtydligats i vissa delar. Dessa förtydliganden bedöms inte innebära någon väsentlig ändring av planförslaget.

Synpunkter inför kommande planarbete

Med anledning av de synpunkter som inkommit under granskningen har kommunen gjort bedömningen att planförslaget inte behöver ändras inför antagandet. De förtydliganden som gjorts avser planbeskrivningen och innebär inte någon ändring av planförslagets innehåll.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Under granskningen

- Synpunkter som avser krav att planändringen ska hanteras som ny detaljplan.
- Synpunkter som avser att föreslagen bebyggelse inte bör tillåtas med hänvisning till påverkan på utsikt, landskapsbild eller platsens karaktär.
- Synpunkter som avser ändring av huvudmannaskap eller andra genomförandefrågor som provas i annan lagstiftning än genom detaljplan.

Sammanställning av inkomna synpunkter

Nedan sammanställs de yttranden som kommit in under samrådet. Alla yttranden finns i sin helhet som diarieförd handling hos miljö- och byggavdelningen.

Yttranden från myndigheter, kommunala och regionala förvaltningar m.fl.

Länsstyrelsen – 15 december 2025

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommunens kommentar

Yttrandet är positivt, inga revideringar behövs.

Trafikverket – 22 december 2025

Trafikverkets yttrande TRV 2025/137832 (MOB 2024-1378)

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”Granskning gällande detaljplan för Nordingrå - Mjällom 6:186 och Nordingrå - Mjällom 8:30, Norrfällsviken, Kramfors kommun”. Trafikverket har inget att erinra på planförslaget.

Kommunens kommentar

Yttrandet är positivt, inga revideringar behövs.

Lantmäteriet – 7 januari 2026

Ändring av detaljplan för Kompassen, Norrfällsviken

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-12-09) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Lantmäteriet har inte något ytterligare att belysa än det som Lantmäteriet framförde i samrådsskedet och det som kommunen bemött i samrådsyttrande. Lantmäteriet vill dock påpeka att det enligt 4 kap 33 § PBL skall beskrivas vad ett genomförande av detaljplanen kan komma att innebära, dvs förklara dess konsekvenser.

Den här detaljplanen kan vid ett genomförande rent fastighetsbildningsmässigt innebära relativt stora förändringar och juridiska åtagande för de inblandade fastighetsägarna som inte står beskrivna.

Detaljplanen innehåller exempelvis allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap som troligen skulle kunna innebära att både en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening inrättas och bildas. Det skulle också kunna innebära avstyckningar och fastighetsregleringar samt eventuellt bildande av ledningsrätt.

Det här är saker som SKA beskrivas i detaljplanen. Lantmäteriet anser att detaljplanen innehåller grava brister vad gäller beskrivning av det fastighetsrättsliga genomförandet.

*Kommunens kommentar gällande redogörande av fastighetsreglering
Kommunen delar Lantmäteriets uppfattning om att planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § plan- och bygglagen ska redovisa planens genomförande och dess konsekvenser.*

Planbeskrivningen har därför kompletterats och förtydligats avseende det fastighetsrättsliga genomförandet. Det framgår nu att genomförandet av detaljplaneändringen kan komma att innebära åtgärder såsom fastighetsreglering, eventuell avstyckning samt bildande eller omprövning av gemensamhetsanläggningar och tillhörande samfällighetsförening. Även behov av ledningsrätt eller andra rättigheter redovisas översiktligt.

Kommunen konstaterar att detaljplanen inte reglerar hur fastighetsbildningen ska genomföras i detalj, utan anger de planmässiga förutsättningarna för ett genomförande. Den närmare utformningen av fastighetsbildningen prövas i kommande lantmäteriförrättningar enligt fastighetsbildningslagen.

Med gjorda kompletteringar bedömer kommunen att planbeskrivningen i tillräcklig omfattning redovisar de fastighetsrättsliga konsekvenserna av planens genomförande och uppfyller kraven i plan- och bygglagen.

Yttranden från fastighetsägare i samrådskretsen

Ludvig & Co – 9 januari 2026

Ändring av detaljplan för Kompassen, Nordingrå-Mjällom 6:186 och Nordingrå-Mjällom 8:30

Som ombud för ägare till fastigheten Kramfors Nordingrå-Mjällom 8:38, ägare till fastigheten Kramfors Nordingrå-Mjällom 8:39, och ägare till fastigheten Kramfors Nordingrå-Mjällom 8:40, samtliga delägare i samfälligheten Kramfors Nordingrå-Mjällom S:18, inkommer jag med yttrande över rubricerat planförslag. Fullmakt bifogas.

Inställning

Fastighetsägarna motsätter sig antagande av ändring av detaljplanen.

Skäl för inställningen

Den föreslagna ändringen kan inte genomföras som en ändring av detaljplan, utan som ett antagande av ny detaljplan. Antagande av den ändrade detaljplanen riskerar vidare att leda till betydande olägenheter för mina klienter.

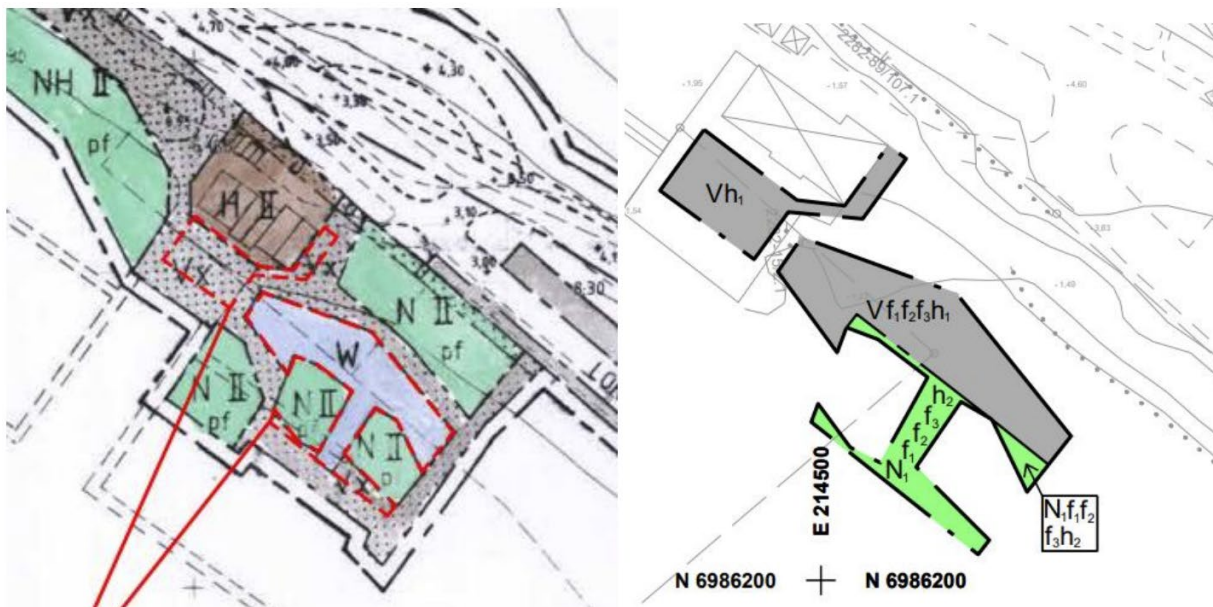
Utvecklande av inställningen

Utöver vad fastighetsägarna tidigare har framhållit i samrådsprocessen vill de härmed framhålla följande.

Den föreslagna ändringen kan inte genomföras som en ändring av detaljplan, utan som ett antagande av ny detaljplan

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa en gällande detaljplan till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring men ändringen ska vara tydlig och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av en detaljplan i ett enskilt fall men måste då förhålla sig till gällande lagregler (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens domar i mål nr P 2162-22 och mål nr P 12388-22).

Som länsstyrelsen har framhållit i samrådsyttrandet är det tveksamt om planförslaget kan ses som en mindre ändring av gällande detaljplan då kommunen ändrar markanvändning från Öppet vattenområde (W) till kvartersmark hamn (V) med byggrätt. Denna ändring kvarstår alltså i plankartan:



Den gällande detaljplanen för området, som antogs 2003 och reviderades 2004, kom till efter en fastighetsägares önskan att tillskapa ett ”nyfiskelage” med uthyrningsstugor för boende och försäljning samt en kajläggning närmast vattnet som gångpromenad och för båtangöring. I detaljplanen angavs syftet med planen på detta sätt:

PLANFÖRSLAGET

”Bryggebyns” huvudsyfte

Syftet med nya ”Bryggebyn” 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 fiskelage. 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.

Syftet med vattenområdet W beskrivs i den gällande detaljplanen enligt nedan:

Vattenområdet(W) inre vattenspegel skall hållas öppet och kunna nyttjas för miljövänliga småbåtar och kanoter.

Syftet i den gällande detaljplanen med markanvändningen W var således att bevara ett område som öppet vatten, vilket syns i blå färg på plankartan. Inom dessa markanvändningsområden kan mindre installationer tillåtas som inte förstör karaktären av öppet vatten, som exempelvis badplatser, båtbygggar, vattenförsörjningsanläggningar. Bebyggelse i form av hus, pirar eller husbåtar tillåts dock inte inom markanvändning W.

Syftet med den ändrade detaljplanen är att utveckla den kommersiella verksamheten. Detta vill kommunen genomföra genom att delar av bestämmelsen prickmark X, avsedd för allmänheten,

tas bort, att markanvändningen W omvandlas till kvartersmark i form av dels markanvändning N, uthyrningsstugor och småskalig handel, dels markanvändning V, hamn.

Genom antagande av den ändrade planen sker en påtaglig minskning av allmänt tillgängliga och öppna platser till förmån för enskilda intressen, och bebyggelse av områden som i den gällande planen har uttryckliga förbud mot denna typ av bebyggelse. Detta är inte förenligt med den gällande planen, vidare väldigt otydligt. Vidare tillåts byggnation med en högsta nockhöjd från angivet nollplan om 10 meter framför mina klienters fastigheter på plats som enligt gällande plan ska hållas öppen och fri från bebyggelse.

Om den ändrade planen antas förlorar platsen vidare karaktären av ett litet norrländskt fiskeläge, vilka vanligtvis utmärks av naturliga hamnar, tätt packade sjöbodar och traditionella hus och kvarvarande spår av fiske som näring.

Det framstår i stället som att de allmänna intressena på platsen bör beaktas vid en fullständig lämplighetsbedömning, och genom antagande av en ny detaljplan.

Antagande av den ändrade detaljplanen riskerar vidare att leda till betydande olägenheter för klienterna

Ändringen av detaljplanen medför dels att mark som inte tidigare fick bebyggas nu får bebyggas, dels ändring av högsta tillåtna höjd utifrån vad som nu kan utläsas.

Planområdet enligt ändringsförslaget är beläget direkt framför de berörda fastighetsägarnas vattennära fastigheter, som i övrigt ligger väl avskilda från annan bebyggelse genom skyddande vegetation:



Se även ortofoto i planbeskrivningen:



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

Området upplevs i dagsläget som relativt öppet från de berörda fastigheterna, med fri sikt mot vattnet och berget på andra sidan viken. Samtliga tre fastigheter har i dag en mycket god utsikt, framför allt i sydlig och sydöstlig riktning. Från bostäderna har man tydlig vy över vattnet, småbåtshamnen samt den äldre fiskebyn, vilket utgör ett centralt inslag i platsens karaktär.

Om den ändrade detaljplanen antas kommer fastigheternas utsikt i sydöstlig riktning till stor del att gå förlorad. Detta skulle påverka inte bara de berörda bostadsfastigheterna utan även utsikten från restaurang Kompassen och dess uteservering. Den ansökta detaljplanändringen framstår därför som svår att förena med platsens befintliga kvaliteter. Utsikter som har präglat området under lång tid, och som flera generationer haft del av, riskerar att brytas. Den klassiska vyn mot fiskebyn – som är en viktig del av platsens identitet, bidrar till dess attraktivitet och lockar besökare – riskerar att skymmas av nya, högre byggnadsvolymer.

Fastighetsägarna har inte haft att räkna med denna typ av förtätning av planområdet. Detta då området idag utgörs av ett planlagt vattenområde som enligt gällande detaljplan skyddas från bebyggelse, jämte fastigheternas läge. Ändringen av detaljplanen med tillhörande bebyggelse i vattenområdet kommer att medföra att utsikten från de tidigare ostörda fastigheterna ändras från full havsspegel till baksidan av turistbebyggelse och sannolikt även skuggning av trädgårdar och uteplatser jämte olägenheter i form av ljudstörningar. Det bör vidare beaktas att fråga är om byggnation av turistverksamhet, som endast är i drift under sommartid men som orsakar olägenheter året om för de boende.

Det framstår vidare som att kommunen i det ändrade planförslaget har ändrat högsta tillåtna höjd i förhållande till vad som gäller i den gällande detaljplanen. Kommunen skriver att de nu föreslagna egenskapsbestämmelserna om högsta höjd överensstämmer med intentionerna från den ursprungliga detaljplanen, och preciserar högsta nockhöjd från angivet nollplan till 7 meter [h1], respektive 10 meter [h2]. Den gällande detaljplanen anger dock 2 våningar, vilket även kan innebära lägre högsta nockhöjd. Byggnation med en högsta nockhöjd om 10 meter direkt framför de aktuella, tidigare ostörda, fastigheterna kommer att medföra olägenheter för de berörda fastighetsägarna, vilka inte beaktats i den gällande detaljplanen. Detta då byggnation inte idag tillåts framför de tre fastigheterna, vilket garanteras genom markanvändningen W. Byggnation med den aktuella höjden förefaller vidare inte nödvändig sett till de behov som beskrivs på platsen i det ändrade detaljplaneförslaget.

Kommunens kommentar

Kommunen bedömer att de åtgärder som möjliggörs genom planförslaget är lämpliga att handlägga som en ändring av gällande detaljplan, antagen 2004. Ändringen avser ett tydligt avgränsat område och innebär justeringar av markanvändning och bygggrätter som rymts inom syftet med den ursprungliga detaljplanen, vilken syftar till att möjliggöra verksamhet kopplad till hamn, besöksnäring och service i området.

Planändringen innebär inte något avsteg från detaljplanens grundläggande inriktning eller syfte. De justeringar som görs syftar till att anpassa planbestämmelserna till dagens behov och

faktiska markanvändning, samtidigt som områdets funktion som besöksmål och allmänhetens tillgänglighet till platsen fortsatt säkerställs.

Gällande detaljplan medger bebyggelse i två våningar. I samband med planändringen har denna reglering preciserats genom att högsta tillåtna nockhöjd anges i meter i stället för antal våningar. Denna anpassning har gjorts i enlighet med dagens planpraxis och bedöms motsvara samma byggnadsvolymer som tidigare medgavs enligt gällande detaljplan. Planändringen medger därmed ingen högre bebyggelse än vad som redan varit möjligt.

Kommunens bedömning har gjorts i enlighet med plan- och bygglagen samt praxis från Mark- och miljööverdomstolen, enligt vilken det är kommunen som i det enskilda fallet avgör om en ändring av detaljplan är en lämplig planform, under förutsättning att ändringen är tydlig, avgränsad och förenlig med planens huvudsakliga inriktning. Kommunen bedömer att dessa förutsättningar är uppfyllda i förevarande ärende.

Kramfors den 26 januari 2026

Miljö- och byggavdelningen

Kramfors kommun