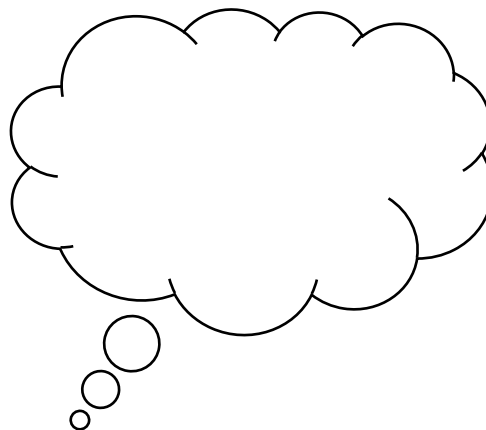
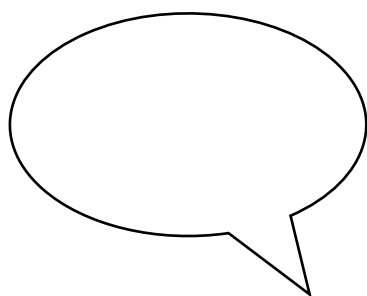


Ändring av detaljplan för Kompassen, Nordingrå-Mjällom

6:186 & 8:30

Norrfällsviken

Kramfors kommun



Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit utsänt för samråd mellan 30 juni 2025 till och med 10 augusti 2025. Samrådshandlingarna bestod av planbeskrivning, plankarta med planbestämmelser, undersökning om behov av strategisk miljöbedömning, grundkarta, utredningar och fastighetsförteckning.

Handlingarna skickades till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala förvaltningar samt övriga berörda enligt fastighetsförteckningen. Under samrådet har planhandlingarna även funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Under samrådet har 4 lämnat skriftliga synpunkter.

Ställningstagande

Kommunen har efter samrådet tagit del av inkomna synpunkter från Länsstyrelsen, Lantmäteriet och berörda fastighetsägare. Synpunkterna har lett till förtydliganden i planbeskrivningen och plankartan, bland annat avseende höjdbestämmelser, kulturmiljö, allmänhetens tillgång till strand, trafik samt ansvar för kommande fastighetsreglering.

De justeringar som genomförts bedöms inte förändra planens syfte eller inriktning. Planförslaget medger fortsatt utveckling av verksamheten vid Kompassen inom ramen för gällande detaljplans intentioner och säkerställer samtidigt bevarande av Norrfällsvikens karaktär och tillgänglighet för allmänheten. Kommunen bedömer att planförslaget kan gå vidare till granskning.

Synpunkter inför kommande planarbete

Med anledning av de synpunkter som kommit in under samrådet har kommunen valt att göra följande ändringar i planförslaget:

- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden om hur nockhöjd mäts i förhållande till planens nollplan (RH2000) samt att byggnadshöjden inte medger högre bebyggelse än den tidigare gällande detaljplanen.
- Utformningsbestämmelser [f₁–f₃] har införts i plankartan för att reglera takform, takmaterial och fasadutformning.
- En illustrationsplan har tagits fram för att visa hur ny bebyggelse kan anpassas till Norrfällsvikens karaktär och kulturmiljö.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken och krav på eventuella tillstånd.
- Avsnittet om fastighetsrättsliga frågor har förtydligats med ansvarsfördelning och kostnad för kommande fastighetsreglering.
- Avsnittet om trafik har utökats med en beskrivning av trafikmängd, kollektivtrafik och hantering av eventuella störningar enligt miljöbalken.

- Avsnittet om allmänhetens tillgång till strand har kompletterats med förtydligande om att prickmark [x] bevaras för gångtrafik och tillgänglighet.
- Planbestämmelsen [a], som innebär upphävande av strandskydd, har tillförts under ”Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark”.
- Planområdets gräns har justerats och omfattar nu endast det faktiska ändringsområdet. Områden utan användningsbestämmelser har tagits bort från ändringskartan.
- En jämförande karta har tagits fram som visar planändringens avgränsning i förhållande till den ursprungliga detaljplanen [Nå49], för att tydliggöra omfattningen av förändringen.

Övriga ändringar efter samrådet är:

- Planbeskrivningen har redaktionellt justerats avseende språk och struktur.

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 – 6 augusti 2025

Samråd om Ändring av detaljplan för Kompassen, Nordingrå – Mjällom 6:186 och 8:30, Kramfors kommun.

Kommunens ärendenummer: MOB 2024-1378

Beskrivning av ärendet Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-06-26.

Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande. Länsstyrelsen anser att detaljplanen bör handläggas med ett standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt

Syftet med detaljplanen

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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Gestaltad livsmiljö och kulturmiljö

Planändringen innebär en ökad byggrätt i Norrfällsviken som har karaktär av ett litet norrländskt fiskeläge. Till planhandlingen finns dock inga illustrationer som visar hur en byggnation kan komma att se ut. Det anser länsstyrelsen är en brist och ser gärna att detta kompletteras till kommande planskede. Länsstyrelsen anser också att kommunen bör överväga om det finns behov av att reglera utformningen av ny bebyggelse ytterligare för att anpassa den till den befintliga omgivningen.

Formaliafrågor

En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av en ny plan. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan och ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser. Men Länsstyrelsen ställer sig lite tveksam till om planförslaget verkligen kan anses som en mindre ändring då kommunen ändrar markanvändning från Öppet vattenområde (W) till kvartersmark hamn (V) med byggrätt.

Det kan därutöver bara finnas en plankarta för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Nuvarande plankarta innehåller otydligheter som gör det svårt att fullt ut förstå vad som egentligen gäller. Detta gäller särskilt för de områden inom planområdesgränsen som inte har någon reglerad markanvändning.

Planbestämmelser

Kommunen har valt att använda utförandebestämmelse (b) för att reglera att Fasader ska utföras i trä och målas med slamfärg eller oljefärg i traditionella kulörer. Länsstyrelsen vill upplysa om att kommunen bör reglera detta med en utformningsbestämmelse istället.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet

Vad Länsstyrelsen förstår så innebär ett genomförande av planändringen att det möjliggörs för byggande i vatten enligt PBL

Vattenverksamhet är arbeten och anläggningar i vatten som förändrar vattenområdets djup, storlek eller läge. För att få utföra vattenverksamhet behövs ofta anmälan eller tillstånd och sökande behöver se till att vissa krav är uppfyllda och att lämpliga skyddsåtgärder genomförs för att begränsa den negativa påverkan på vattenmiljön.

Kommunens kommentar gällande Länsstyrelsens yttrande

Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkter och har beaktat dessa i det fortsatta planarbetet. En illustrationsplan har tagits fram till granskningsskedet för att tydligare visa hur en byggnation kan anpassas till befintlig bebyggelsemiljö och Norrfällsvikens karaktär. Planbeskrivningen har kompletterats med avsnitt som belyser områdets gestaltning, kulturmiljö och höjdsättning, samt med förklaringar om hur höjder mäts utifrån planens angivna nollplan (RH2000).

Planbestämmelserna har setts över och justerats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter. Den tidigare utförandebestämmelsen (b) har ersatts av utformningsbestämmelserna [f₁–f₃], vilka reglerar takmaterial, takform och fasadutformning.

Planbeskrivningen har vidare förtydligats avseende frågor om vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken, där det nu framgår att eventuella åtgärder i vatten kan kräva anmälan eller tillstånd hos Länsstyrelsen.

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan och att planförslaget inte medför några konflikter med statliga intressen enligt 11 kap. 10 § PBL. Kommunen bedömer också att planändringen ryms inom syftet för den ursprungliga planen enligt 4 kap. 38 § PBL, då ändringen av markanvändning sker inom ett redan planlagt och ianspråktaget område.

Lantmäteriet – 28 juni 2025

Ändring av detaljplan för Kompassen, Norrfällsviken

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-06-25) har noterats:

Delar av planen som bör förbättras

FÖRTYDLIGANDE AV KOMMANDE FASTIGHETSREGLERING

I planbeskrivningen nämns olika fastighetsregleringar som ska ske för planens genomförande. Dessa kan med fördel förtydligas i planbeskrivningen genom en fastighetskonsekvenskarta för ökad tydlighet.

ANSVAR FÖR OCH BEKOSTANDE AV FASTIGHETSREGLERING

I planbeskrivningen framgår inte vem som ansöker eller bekostar nämnd fastighetsreglering som behövs för planens genomförande. Detta bör förtydligas för ökad förståelse av planekonomin och planens genomförbarhet.

Kommunens kommentar gällande Lantmäteriets yttrande

Avsnittet 2.3 *Fastighetsrättsliga frågor* i planbeskrivningen har förtydligats med uppgift om att den del av kommunens fastighet Nordingrå–Mjällom 8:30, som i dag nyttjas för restaurangens uteservering, ska överföras till Nordingrå–Mjällom 6:186 genom fastighetsreglering.

Det framgår nu tydligt att fastighetsägaren till Nordingrå–Mjällom 6:186 ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättningen.

Kommunen har valt att inte ta fram en särskild fastighetskonsekvenskarta, då omfattningen av planändringen är begränsad och den aktuella fastighetsregleringen redovisas tillräckligt tydligt i text.

Kommunen bedömer därmed att Lantmäteriets synpunkter har tillgodosetts.

Räddningstjänsten – Höga Kusten Ådalen – 6 augusti 2025

Räddningstjänsten Höga Kusten – Ådalen har granskat handlingar i samråd om ändring av detaljplan för Kompassen. Kommunens diarienummer är MOB 2024-1378.

Räddningstjänsten anser att planbeskrivningen har tagit hänsyn till räddningstjänstens intressen. Räddningstjänsten har därför inga synpunkter under samrådsförfarandet

Kommunens kommentar

Yttrandet är positivt, inga revideringar behövs.

Yttranden från samrådskretsen

Vi som ägare av fastigheter med fastighetsbeteckningar Nordingrå-Mjällom 8:38, 8:39, 8:40 och S:18 **godkänner inte** det förslaget om detaljplansändring som har kommit oss tillhanda till följd utav samråd. Nedan följer en sammanställning av våra synpunkter som vi vill uppmärksamma planläggarna inom Miljö- och byggavdelningen (Kramfors kommun) på.

I det inkomna underlaget för samråd framgår ingen juridisk eller fysisk person som har initierat den aktuella detaljplansändringen genom att ansöka om planbesked. Benämningen ”Kompassen” i underlaget för samråd är ofullständigt då det inte framgår vilken fysisk eller

juridisk person och/eller fastighetsägare som har initierat detaljplaneändringsprocessen. Vi ser att det är av stor vikt att detta klargörs med tanke på den föreslagna fastighetsregleringen med kommunal mark som föreslås i underlaget.

Samråd ska anpassas till det enskilda ärendet (Boverket, 2023). Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap §11 ska kommunen bland annat samråda med boende som berörs. Vi ställer oss tveksamma till den bedömningen som har gjorts kring vilka som kan anses vara berörda av den föreslagna detaljplaneändringen med hänsyn till de föreslagna ändringarnas omfattning på närområdet och Norrfällsviken som samhälle i stort. Vi föreslår att samrådskretsen ses över och utvidgas från dagens åtta fastigheter särskilt med tanke på att fastigheten Nordingrå-Mjällom S:18 är en samfällighet med privatägande som består av fastigheterna Nordingrå-Mjällom 8:38, 8:39, 8:40 som redan ingår i samrådskretsen.

Strandnära fastigheter i Norrfällsviken utgörs i dagsläget huvudsakligen av enplanshus och sjöbodan bebyggda på strand. Den föreslagna maxhöjden (nockhöjden) på 8 meter i underlaget [h_z] bedömer vi resultera i en totalhöjd på $\geq 9,6$ m med tanke på husens fundament bestående av pålar samt marginal för höjda vattennivåer. Vi anser inte att en sådan byggutformning kan vara förenat med en norrländsk fiskeby, särskilt med tanke på dess placering ute i vattnet snarare än vid stranden. I dagsläget finns inga byggnader ute i vattnet i vare sig Norrfällsviken eller i de närliggande samhällen. Den föreslagna totalhöjden kommer innebära en försämrad utsikt för samtliga fastigheter som har i dagsläget utsikt mot Norrfällsvikens hamn. Sedan den gällande planen från 2003 (som sedan reviderades 2004) blev gällande har ett antal fastigheter tillkommit i närheten av "Kompassen" (Nordingrå-Mjällom 8:38, 8:39, 8:40). Dessa är relativt nybyggda och är byggda på tomter som har sålts långt över det genomsnittliga marknadsvärdet i Norrfällsviken tack vare den utsikten över Norrfällsvikens hamn som dessa erbjuder.

Vi vill dessutom påpeka att den verksamheten som bedrivs i anslutning till "Kompassen" är högst säsongsbaserat och är i gång sammanlagt två månader om året medan de resterande tio månaderna är dessa överksamma. Vi anser att det är orimligt att en anläggning av den föreslagna storleken och framför allt med den föreslagna höjden ska byggas för att sedan användas i högst två månader om året och leda till permanent förlust av utsikt och tilldess kopplade fastighetsvärden för samtliga berörda fastigheter.

I övrigt är det befintliga underlaget inte tillräckligt för att kunna skaffa sig en god uppfattning om hur den slutgiltiga anläggningen kan komma att se ut och vi efterfrågar därmed förtydliganden, förslagsvis i form av 3D ritningar och/eller mer detaljerade kartor och beskrivningar. Detta bör vara förenat med det kravet som planarkitekten Leif Jonsson uttryckte i underlaget till den tidigare detaljplansändringen på den aktuella fastigheten från 2003.

Maxhöjden i det inkomna underlaget är något vi ställer oss särskilt negativa till och är något vi vill särskilt uppmärksamma Miljö- och byggavdelningen på. Vi föreslår att Miljö- och byggavdelningen tittar särskilt på den tidigare antagna detaljplanen från 2003 där samtliga fastigheter fick ha max en våning innan en revidering skedde 2004 (se bilaga). Vi bedömer begränsningen på en våning som en god kompromiss för att fastigheterna i Norrfällsviken inte

ska få alltför försämrade utsikt och minskade fastighetsvärden medan "Kompassen" får utveckla sin verksamhet.

Vi bedömer att flera punkter i det inkomna underlaget för samråd är undermåliga eller ofullständiga. Dessa punkter saknar en redogörelse för hur bedömningen om den potentiella påverkan har gått till. Det gäller i synnerhet punkterna 3.2.1 Vision 2031, 3.2.2 Program för ekologisk hållbarhet 2025 - 2027, 3.2.3 Kramfors kulturmiljöplan, 3.8.2 Naturresevat, 3.9 Miljöpåverkan samt 4.9 Kommunikationer. I dessa punkter presenteras endast allmän information om de antagna program eller nulägesbild utan en beskrivning för vilken påverkan den föreslagna detaljplaneändringen kommer att generera konkret.

I underlaget diskuteras det allmänna bilberoendet i samhället och hur viktigt det är att bryta sig från det. Samtidigt bedömer man att den nya bebyggelsen kommer ha liten trafikpåverkan vilket är en bild vi inte delar med Miljö- och byggavdelningen. Under högsäsong förekommer redan i dagsläget betydande trafikflöden i Norrfällsviken samtidigt som kollektivtrafiken inte utgör ett seriöst alternativ. Busslinjerna 217 och 221 som trafikerar i området har endast en avgång för påstigande från Norrfällsviken om dagen och två för avstigande. Den föreslagna detaljplansändringen med tanke på dess omfattning och tillkomsten av fler gäster till övernattningsstugorna kommer sannolikt att kräva mer parkering och förvärra den redan ansträngda trafiksituationen under högsäsong. Detta kan inte vara förenat med hållbara destinationer som diskuteras i det aktuella underlaget. Därmed bör trafikfrågan kopplat till ändringen undersökas ytterligare inte minst ur hållbarhetssynpunkt. I tillägg bör Kramfors kommun se över läget med laddningsmöjligheter för el och hybridfordon kopplat till detaljplaneändringen med tanke på de nya kraven i Plan- och byggförordning (2011:338) 3 kap. 20 c § (Boverket, 2024).

Vi ställer oss frågande till punkten 4.9.1 Gång och cykeltrafik, gällande den allmänna tillgängligheten till Norrfällsvikens hamn i samband med den föreslagna bebyggelsen. Återigen är det svårt att bedöma hur tillgängligheten till hamnen ska säkras med tanke på den föreslagna utformningen av hamnområdet och övernattningsstugorna. Vi efterfrågar tydligare plan, kartor och 3D modeller för att säkerställa att den allmänna tillgängligheten inte försämras.

Vi efterfrågar ett förtydligande gällande kapitel 4.12 Fastighetsrättsliga frågor. Det är oklart varför fastighetsägaren ska få den del av fastigheten som i dagsläget ägs av kommunen och på vilket sätt fastighetsregleringen ska ske, till vilken kostnad samt vilken juridisk/fysisk person det är som ska få den nya fastighetsdelen.

Avslutningsvis vill vi trycka på att **vi ställer oss extra kritiska till den föreslagna nockhöjden på 8 meter (i själva verket $\geq 9,6$ m)** och konsekvenser av detta för samtliga boende i Norrfällsviken. Då det inte framkommer hur bygghöjdsvariationen skall uppnås utgår vi från att samtliga övernattningsstugor i område N1 i underlaget föreslås ha max höjd på upp till 9,6 meter vilket vi inte anser vara förenat med en norrländsk fiskeby. Vi ställer oss inte mot utvecklingen av fastigheten i sig men anser att de föreslagna ändringarna är av så pass stor

omfattning att ett större samrådskrets krävs och förslagsvis ett fysiskt diskussionsmöte likt processen inför tidigare detaljplaneändringen på den aktuella fastigheten 2003.

Det är väldigt stora ingrepp som föreslås i detaljplanen för en verksamhet som inte är i gång 10 månader om året och med tanke på den stora påverkan som en sådan utbyggnad förväntas ha på de boende i samhället ställer vi oss frågande till rimligheten i detta. Vi som boende i Norrfällsviken anser att den föreslagna detaljplanändringen riskerar generera en överetablering i området och försämrad tillgång till strandmiljöer i en vik där väldigt lite tillgänglig strandnära mark består (se karta nedan). Baserat på tidigare uppkomna uppgifter i media kommer den föreslagna byggnationen efterföljas av ytterligare byggnationer (Kramfors kommun, 2023). Därmed finns det en överhängande risk att den sista allmänt tillgängliga strandnära ytan i viken kommer att tas ifrån allmänheten till kommersiella intressen.

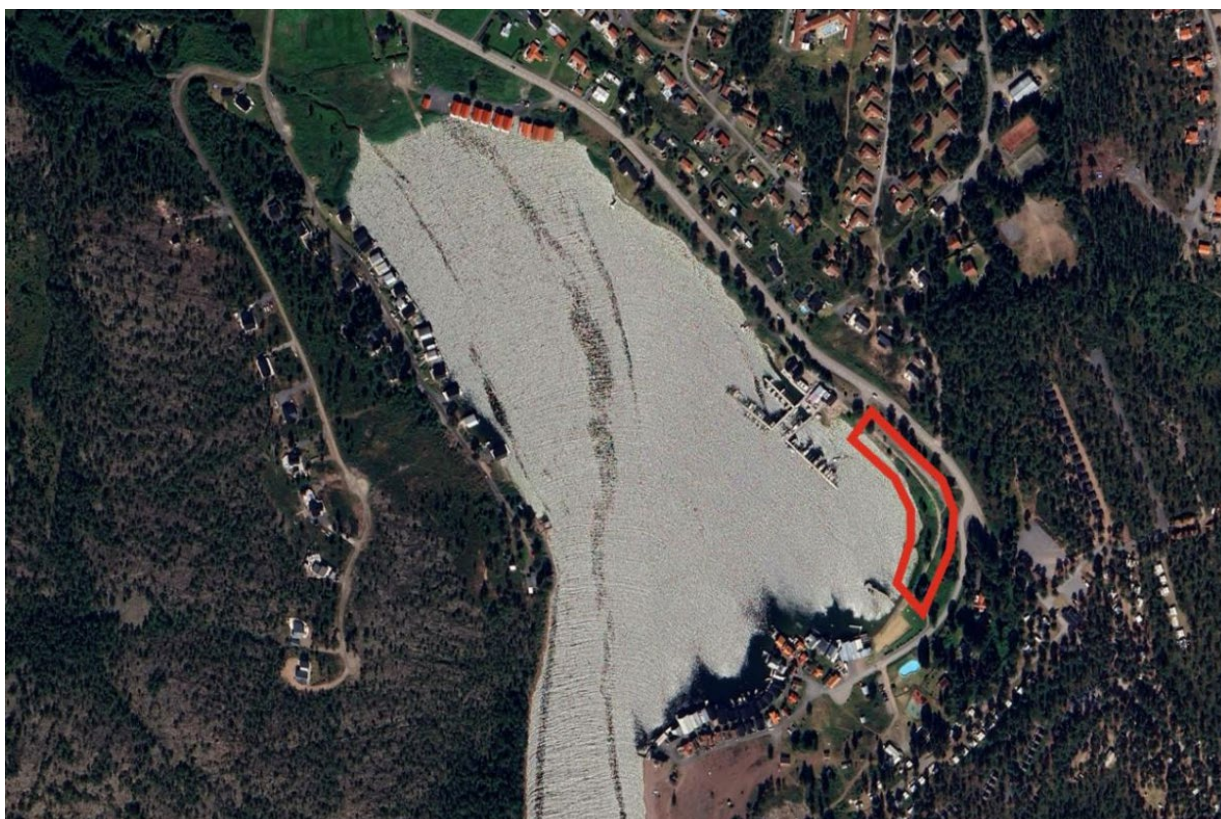
Ägare av fastigheter:

Nordingrå-Mjällom 8:38

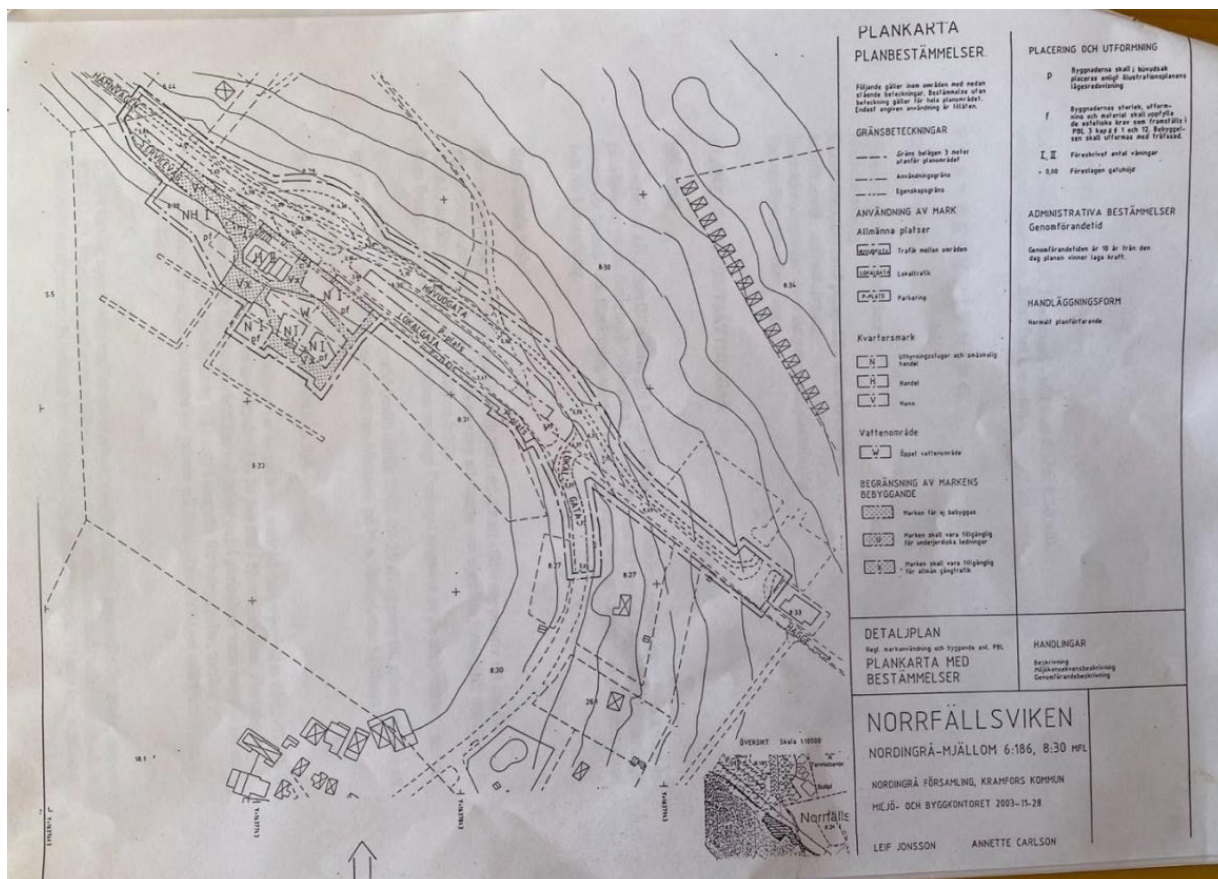
Nordingrå-Mjällom 8:39

Nordingrå-Mjällom 8:40

Nordingrå-Mjällom S:18, Alla ovannämnda



Figur 1: Satellitvy över Norrfällsviken. Figuren med röda konturer anger den sista tillgängliga strandmarken för allmänheten delar av vilken den aktuella detaljplaneändringen kommer ta i anspråk.



Kommunens kommentar angående samrådsyttrande

Flera synpunkter rörde byggnaders höjd och hur denna regleras. I den ursprungliga detaljplanen [Nå49] angavs byggnadshöjden som en respektive två våningar. I samband med planändringen har dessa bestämmelser översatts till motsvarande nockhöjder [h_1] 7 meter och [h_2] 10 meter över angivet nollplan, vilket kommunen bedömer motsvarar samma byggnadsvolymer som tidigare. Planändringen medger alltså ingen högre bebyggelse än vad som redan var möjligt enligt gällande plan.

För att förtydliga tolkningen har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning kring hur höjden mäts från planens angivna nollplan (RH2000), vilket motsvarar havsnivån. Det framgår nu att den faktiska byggnadshöjden över marken kan variera beroende på marknivå och konstruktion, men att den högsta tillåtna nockhöjden i förhållande till nollplanet inte får överskridas.

Synpunkter har även inkommit gällande allmänhetens tillgång till strand. Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke som tydliggör att prickmark [x] längs kajen bevaras, vilket säkerställer fortsatt tillgänglighet för allmänheten och framkomlighet för räddningstjänst.

Frågor om anpassning till befintlig bebyggelse och kulturmiljö har också beaktats. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelserna [f_1 – f_3], vilka reglerar takmaterial, takform och fasadutformning. En illustrationsplan har dessutom

tagits fram till granskningskedet för att visa hur ny bebyggelse kan anpassas till platsens karaktär.

Synpunkter gällande allmänhetens tillgång till strand och hamnområde har beaktats. Planbeskrivningen har därför kompletterats med ett förtydligande som klargör att planändringen inte medför någon inskränkning av allmänhetens tillgång till hamnen. Gångstråket längs kajen bevaras och prickmark [x] säkerställer fortsatt framkomlighet för gång- och cykeltrafik samt för räddningstjänst.

Synpunkter har också inkommit gällande fastighetsrättsliga frågor och ansvar för kommande fastighetsreglering. Planbeskrivningen har förtydligats så att det nu framgår att fastighetsägaren till Nordingrå–Mjällom 6:186 ansvarar för att ansöka om och bekosta regleringen. Syftet med marköverföringen är att anpassa fastighetsgränsen till den faktiska användningen av marken där restaurangens uteservering redan är belägen.

Kommunen bedömer sammantaget att synpunkterna har beaktats och att planförslaget kan ligga fast i sin nuvarande utformning.

Kramfors den 9 december 2025

Miljö- och byggavdelningen
Kramfors kommun