

DETALJPLAN

för

NORRFÄLLSVIKEN, Nordingrå - Mjällom 6:186, 8:30 mfl.

Nordingrå församling, Kramfors kommun

PLANBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Illustrationsplan med perspektiv och tvärsnitt

Miljökonsekvensbeskrivning

Samrådsredogörelse över tidigare detaljplaneförslag

Genomförandebeskrivning

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGARBakgrund

Fiskarfänget AB i Norrfällsviken, gm Roger Edlund, har hos kommunen gjort framställan om planändring på sin fastighet Nordingrå-Mjällom 6:32, för att tillskapa ett "nyfiskeläge" med uthyrningsstugor för boende och försäljning samt en kajanläggning närmast vattnet som gångpromenad och för båtangöring.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens Utvecklingsråd beslöt 2001-02-27 att ställa sig positiv till begärd planändring samt uppdrog till en arbetsgrupp att utreda och upprätta förslag till detaljplan för område nordöst om Marinan. (Nordingrå-Mjällom 6:32). Som framgår av samrådsredogörelsen mottogs förslaget negativt av de närboende i området.

Kommunstyrelsen Utvecklingsråd beslöt därför 2002-09-25 att uppdra till arbetsgruppen att upprätta nytt detaljplaneförslag sydost om Marinan, på bl.a. fastigheten Nordingrå-Mjällom 8:31.

Sammanfattning av genomförda samråd 1 och 2

1. Planområde nordväst om Marinan var föremål för samråd under perioden 2002-07-01—08-15. Särskilt informationsmöte anordnades den 16 juli ute i Norrfällsviken. Flertalet av sakägarna i anslutning till planområdet har vid mötet och i skrivelser varit negativa till att parkmarken på fastigheten Nordingrå-Mjällom 6:32 togs i anspråk för bebyggelse, medan representanterna för servicenäringsen var positiva till detaljplaneförslaget och föreslagen turistutveckling.

2. Nytt förslag upprättades sydost om Marinan varefter samråd genomfördes under perioden 2002-11-07. Planförslaget har nu anpassats enligt framställda önskemål och i huvudsak enligt fastställda detaljplaner. Erinringar har inkommit från tre närboende. Vidare har boende från

Hamnslåttern och tidigare namnlistor inkommit med synpunkter på buller och störningar på kulturarvet och vattenmiljön.

Länsstyrelsen har i sina yttranden över båda förslagen påtalat kravet på anpassning till områdets kulturmiljövärden när det gäller bebyggelsens utformning och utförande. Området föreslås därför detaljstuderas i ett arkitektuppdrag så att detaljlösningen av anläggningen så långt som möjligt tillgodoser kraven såväl nationellt som ur internationellt perspektiv.

Under samrådsperioderna har gemensamma krav ställts på behovet av förbättring av allmänna vägen från Norrfällsviken till Mjällom och möjlighet till separat gång- och cykelväg på denna sträcka.

Ny idéskiss presenteras, den nya "Bryggebyn"

På initiativ av Länsstyrelsen anordnades ett arbetsseminarium i Nordingrå den 25-26 februari 2003 för utformningen av ett "nyfiskeläge". Idéskiss framarbetades av arkitektgrupp i samråd med kulturmiljösakkunnig. Parallellt skedde skissarbete kring profilering, marknadsföring och ekonomi med sakkunniga och i samråd med entreprenör.

Framtagen idéskiss har presenterats i olika sammanhang och mottagits positivt av kommunens Utvecklingsråd och Miljö- och Byggnämnd. Förslaget har vidare presenterats på änskonferens för turismutveckling i länet. Förslaget har därefter presenterats på allmänt möte i Norrfällsviken den 23 juli där den nya "Bryggebyn" fick ett positivt gehör.

Efter kommunens detaljgranskning har förslaget av "Bryggebyn" bearbetats och anpassats till befintlig infrastruktur, etappindelning och ny trafikmatning till ga fiskeläget och Häge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen, Världsarv

Norrfällsviken ligger inom riksintresseområdena för friluftsliv och naturvård, Höga kusten, enligt 3 kap.6§ miljöbalken (MB)och inom område med särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt 4 kap. MB. Det aktuella planområdet gränsar dessutom till riksintresseområdena för kulturmiljövård Höga kusten, enligt 3 kap.6 § MB.

Den 29 november 2000 beslutade Världsarvskommittén att föra in Höga Kusten på världsarvslistan.

Strandskydd

För berörd del av fastigheterna Mjällom 6:186, 8:30 och 8:31 inklusive vattenområdet har strandskyddet upphävts vid tidigare planläggningar.

Översiktliga planer

I såväl Höga Kusten-planeringens slutrapport 1974 som i Utvecklingsprogram för Höga Kusten 1982, utgör Norrfällsviken ett viktigt aktivitetsområde för utbyggnad av camping och fritidsbebyggelse.

Som del i översiktsplan för Kramfors kommun antog kommunfullmäktige 1984-03-26

områdesplan för Norrfällsviken. Aktuellt område redovisas i områdesplanen som mark för olika centrumfunktioner.

Detaljplaner

För området och angränsande delar gäller detaljplaner fastställda 1979-02-14 (24), 1984-03-14 (29), 1991-10-04 (39) och 1997-04-10 (44).

Planerat område för hela nya "Bryggebyn" redovisas som hamn- och handelsområde samt vattenområde i gällande planer.

Detaljplaneprogram

Upprättande av ett särskilt detaljplaneprogram har inte ansetts nödvändigt då föreslagen markanvändning överensstämmer med intentionerna i antagen områdesplan och antagna detaljplaner.

Nuvarande markanvändning

Markområdet i nordväst (hamn och parkmark) och sydost (handel) om Marinan utgör idag naturmark med en grovplanerad utfylld gångväg. Växtligheten är ringa varför det är viktigt att befintliga träd bevaras. Några värdefulla växter och djur har ej observerats inom planområdet. (se MKB med tillhörande, kärlväxtinventering)

Geoteknik och grundläggningsätt

Geotekniska undersökningar har genomförts 1982 av strandområdet i sydost för planerad centrumbebyggelse. Som framgår av denna undersökning består grunden på 1,5-2,0 meters djup av finsediment som vilar på fast lagrade sediment eller på morän. Genomförda undersökningar inom planområdet med nedslagna rör med vattenbegjutning och geotekniska borrhningar vintern 2004 visar samma resultat.

Ny geoteknisk undersökning har genomförts av Tyréns AB, daterad 2004-03-01. Genomförd sondering visar samma resultat som tidigare undersökning ett övre lager lösa sediment av silt och lera vilande på fasta lager av morän som innehåller en stor mängd sten. Grundläggning kommer att ske med träpålar i rader och där i mellan fylla med sprängsten. Pålängden bedöms bli mellan 1 till 8 meter.

Landhöjning

Höga Kusten och planområdet berörs av den pågående landhöjningen med 0,8 cm per år. Inom 100-årsperiod innebär detta en landhöjning på 0,8 meter. Planerad kajläggning är belägen ca 1,6 meter ovanför normalvattenytan. Vid extremt högvatten kan vattennivån uppgå till + 1,5 meter över normalvattennivån. Kajkant närmast land är belägen med en vattendjup på 1-1,5 meter. Vid vilken tidpunkt kaj- och bassängombyggnad, muddring eller utfyllnad bör vidtas, går idag ej att överblicka.

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 fiskeläge. Genom samspelet bebyggelse, kajanläggning 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.

Etappindelning

Utbyggnad av ”Bryggebyn” avses ske i tre etapper. Aktuell planetapp I omfattar markområdet närmast Marinan, omfattande utbyggnad av stugor, för boende med konferenser och reception i Marinan samt kajanläggning.

Plandata

Planområdet är beläget vid infartsvägen till Norrfällsviken. Planområdet omfattar totalt ca 1,5 ha, varav själva ”Bryggebyn” ca 0,5 ha.

Fastigheterna Nordingrå-Mjällom 6:186 ägs av Norrfällsvikens Camping och Höga Kust Fisk AB. Fastigheten Nordingrå-Mjällom 8:30 och 8:31 ägs av kommunen och Nordingrå-Mjällom 8:28 ägs av SCA:s Sociala Fond.

Bebyggelse

Planförslaget avser kunna tillskapat 13-tal stugor för i första hand bostadsuthyrning. För att skapa en livaktig hamnmiljö har även möjligheten till konferenser och mindre försäljning av hantverk och handel medgivits i planbestämmelserna. För att garantera ett framtida turistboende har användningsbestämmelsen N införts för uthyrningsstugor.

Bebyggelsens läge i riksintresseområdet innebär att särskilda estetiska krav ställs på byggnadernas utformning och material enligt PBL 3 kap. §§ 1 och 12, vilket också inskrivits i planbestämmelserna.

Enligt arkitekternas förslag till utformning av bebyggelsen är variationen i höjd och detaljer de viktigaste faktorerna i ”nyfiskeläget”. Utformningsbestämmelserna innebär därför att byggnaderna skall ges en individuell utformning i vad avser *takbeläggning* – tegel, papp, pannplåt, *färg* – slamfärg eller oljefärg i traditionella kulörer, *fasadmaterial* – trä, och en varierande *byggnadshöjd* t.ex. 40% i 1 våning, 50% i 1½ våning och 10% i två våningar.

Studier pågår av tre olika stugtyper. Detaljprojekteringen förutsätter ett ingående samarbete mellan arkitektgruppen, exploitören, kommunen och sakkunniga från länsstyrelsen. Vissa justeringar av illustrerade huslägen kan bli aktuella med hänsyn till vattendjup och geoteknik.

Hamn- och vattenområdet

Föreslaget hamnområde (Vx) avses utbyggas som hamnkaj och nyttjas för allmän gångtrafik (x) och båtangöring. I Vx-området ingår även markområde i anslutning till kajområdet. Nyfiskeläget med kajanläggningen innebär att utfyllnader måste göras på insidan av kajen för att uppnå stabilitet mot istrycket.

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

Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till allmänna ledningar för el, tele, och kommunalt VA-nät.

Trafik och parkering

En ombyggnad av allmänna vägen mellan Mjällom-Hamnslåttern kommer att påbörjas under 2004. Från Marinan fram till campingreceptionens parkering föreslås en ny allmän väg som ansluter till den allmänna vägen mot gamla Fiskeläget. Allmänna vägen förbi Bryggebyn omvandlas till lokal parkeringsgata med ett 70-tal p-platser.

En separat GC-väg föreslås utmed allmänna vägen från campingplatsens reception till Hamnslåttern i nordväst. Mot bakgrund till att Norrfällsviken utgör ett viktigt besöksmål i Världsarvet med ökade besöksströmmar bör ur miljösynpunkt en separat GC-vägen utbyggas mellan Hamnslåttern och Mjällom. Länsstyrelsens bedömning är att denna GC-väg inte kan prioriteras under de kommande 5-6 åren.

En mera övergripande trafiklösning för Norrfällsviken som berör såväl nya anslutningsvägar till Hägge och Storsand har framtagits i en s.k förstudie. Förslaget kräver dock vidarestudier, MBK-utredningar och planändringar samt finansiering och kan således inte realiserats inom den närmaste tidsperioden.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för personer med funktionshinder kan ske direkt från parkeringsgatan till övre stugraden med entréer i samma nivå, eller från servicevägen till båthamnen/kaj och nedre stugraden vid vattnet. Här kommer även några handikapparkeringar att anordnas. När det gäller utformning och tillgänglighet i den publika miljön tillämpas Boverkets byggregler.

Miljökonsekvensbeskrivning

Till planförslaget redovisas särskild miljökonsekvensbeskrivning. Berört mark- och vattenområde är påverkad av mänskliga aktiviteter. Påverkan av vattenmiljön bedöms bli ringa om utfyllnad och pålning sker under höst-och vinterperioden och utfyllnadsområdena avgränsas med fiberduk.

Tyréns har i särskilt dokument, daterat 2004-03-08, redovisat en översiktlig bedömning av möjliga miljöeffekter avseende hydrologi och vattenekologi i Norrfällsvikens inre del och utifrån den planerade verksamheten vid anläggande och drift av Nya Bryggebyn, Etapp I. Se Miljökonsekvensbeskrivningen Bilaga 5.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Särskilt exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploitören.

Revidering

Efter utställningen har planen reviderats i följande avseenden. Plankartan har kompletterats med detaljerade utformningsbestämmelser av byggnaderna, för att därmed garantera variation i material, färg och byggnadshöjd (max II vån.). Planbeskrivningen har även kompletterats i detta avseende med förtydligande text under rubriken Bebyggelse i planförslaget. Mindre komplettering har även skett i genomförandebeskrivningen när det gäller hur markintrånget på fastigheten Nordingrå - Mjällom 8:28 skall lösas.

I planbestämmelserna har även angivits att kommunen ej är huvudman för allmänna platser.

Anslutningsvägen in till gamla fiskeläget förutsätts kvarligga som allmän och skötas av Vägverket, varför benämningen "lokalgata" har borttagits.

Miljö – och byggkontoret 2003-11-28, kompletterad 2004-03-01 (geoteknik)

och Reviderad 2004-04-21


Leif Jonsson
Planarkitekt


Annette Carlson
Kartassistent

Beslutsdatum	Sig
MB: godkännande	
2004-05-06	ac
KI antagande	
2004-06-21	ac
Planarkiv	
2004-07-23	ac

Detaljplan
för
Norrfällsviken, Nordingrå – Mjällom 6:186, 8:30 m fl,
Nordingrå församling, Kramfors kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2004.
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Vägverket ansvarar idag för befintlig väg genom planområdet och fram till gamla fiskeläget. Föreslagen ny väg/huvudgata fram till campingområdets reception kommer efter planens genomförande att ersätta allmänna vägen med ansvar för Vägverket. Befintlig väg i anslutning till föreslagen nybebyggelse och parkeringsområde kommer därvid att utgöra lokalgata med skötselansvar för exploitören.

Kommunen är ej huvudman för allmänna platsmarken.

Genomförandet i vad avser utbyggnader och kostnadsfördelning kommer att föregås av olika avtal mellan berörda parter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Utlagd kvartersmark för planerad bebyggelse omfattar fastigheten Nordingrå - Mjällom 6:186 och ägs av Marinan i Norrfällsvikens ek. för. Övrig ingående kvartersmark och allmän platsmark på fastigheterna Nordingrå - Mjällom 8:30 och 8:31 ägs av kommunen. Intrång för nya allmänna vägen berör fastigheten Nordingrå - Mjällom 8:28, som ägs av SCA:s Sociala Fond.


Kommunen avser att marköverlåtelsen mellan kommunen till exploitören sker via ett tomträttsavtal. Detta med hänsyn till planens turistiska syfte och markanvändningens allmänna karaktär.

Erforderlig markintrång på fastigheten Nordingrå - Mjällom 8:28 för allmänna vägen kommer att regleras genom inlösen eller genom markbyte med kommunen

Rätten till underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt.

Miljö- och byggkontoret 2003-11-17 och reviderad 2004-04-21


Leif Jonsson
planarkitekt


Annette Carlson
kartassistent

Eeslutsdatum	Sign
MB:s godkännande	
2004-05-06	ac
MF antagande	
2004-06-21	ac
Marknadsförings	
2004-07-23	ac



MILJÖ- OCH BYGGKONTORET
Plan och bygg

**Lagakraftbevis för detaljplan för Norrfällsviken, Bryggebyn,
Nordingrå- Mjällom 6:186, 8:30 mfl i Nordingrå församling,
Kramfors kommun**

Kommunfullmäktige i Kramfors kommun har 2004-06-21, § 57
antagit ovannämnda detaljplan för Norrfällsviken.

Länsstyrelsen har 2004-07-06 beslutat enligt 12 kap 2 § PBL att
inte pröva kommunens beslut enligt 12 kap 1 § PBL.

Detta beslut får inte överklagas enligt 13 kap 4 § PBL.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 3 § PBL
har beslutet vunnit laga kraft 2004-07-23.

Miljö- och byggkontoret

Annette Carlson
Kartassistent