



Detaljplan för

Bostäder och lokal för religiösa ändamål Fränsta strand

Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Upprättad: 07 juni 2024

Kontaktpersoner: Mathias Sundin, Bitr. Samhällsbyggnadschef
mathias.sundin@ange.se

Claes Rogander, Stadsarkitekt
claes.rogander@ange.se

- ☐ Samråd t o m 22 december 2024
- ☐ Granskning t o m # # 202
- ☐ Antagen av Kommunfullmäktige # # 202
- ☐ Laga kraft # # 202

Innehåll

PLANENS SYFTE	3
BAKGRUND OCH PLANDATA	4
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
OMRÅDET IDAG	5
PLANFÖRSLAG	6
GENOMFÖRANDETID	7
BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
<i>Bostäder</i>	7
<i>Lokal för religiösa ändamål</i>	7
<i>Tillgänglighet</i>	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	10
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	10
<i>Grundvattenförhållanden</i>	10
<i>Markavvattning</i>	10
NATUR OCH KULTURMILJÖ	11
<i>Natur</i>	11
<i>Fornlämning</i>	11
TRAFIK	13
<i>Trafiksaltringsanalys</i>	13
RISKER OCH STÖRNINGAR	14
<i>Radon</i>	14
<i>Dagvatten</i>	14
<i>Buller (bullerförordningen)</i>	14
<i>Järnvägsbuller</i>	14
<i>Historisk beskrivning</i>	17
<i>Förorenad mark</i>	17
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN	17
<i>Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB</i>	17
<i>Riksintresse för kulturmiljövård</i>	18
<i>Brukningensvärld jordbruksmark</i>	19
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB</i>	20
<i>Strandskydd 7 kap MB</i>	21
<i>Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)</i>	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
<i>Vatten och avlopp</i>	22

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

<i>Värme</i>	22
<i>El</i>	22
<i>Avfall</i>	22
PLANERINGSUNDERLAG	23
DETALJPLAN	23
ÖVERSIKTSPLAN	24
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	25
BARNKONSEKVENSANALYS	26
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	26
KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET	26
KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	27
ORGANISATORISKA FRÅGOR	27
<i>Tidplan</i>	27
<i>Ansvarsfördelning</i>	27
<i>Avtal</i>	27
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	27
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.</i>	27
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning</i>	28
EKONOMISKA FRÅGOR	28
<i>Planekonomi</i>	28
ÖVRIGT	29
BILAGOR	29
REVIDERING	29
MEDVERKADE TJÄNSTEPERSONER	29

Detaljplan för

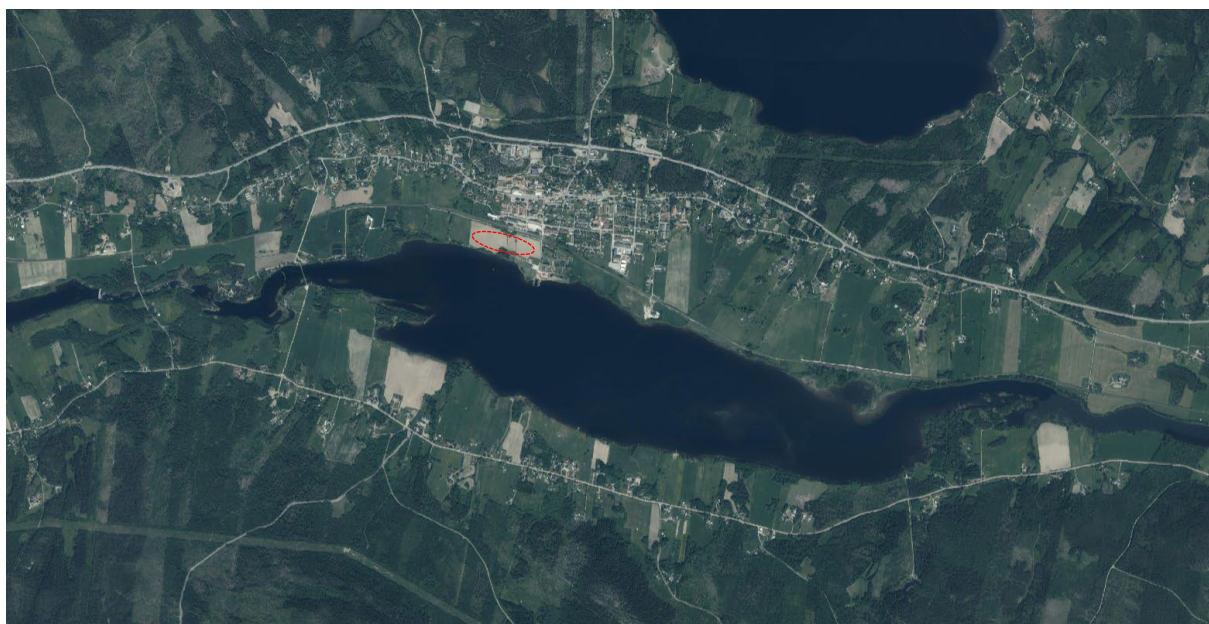
Bostäder och religiösa ändamål på Fränsta strand

Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86

Fränsta, Ånge kommun

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i olika former, så som småhus, radhus och flerbostadshus, i ett attraktivt läge nära service och kollektivtrafik i Fränsta, vilket går i linje med Ånge kommuns Översiktsplan 2040 samt LIS-planen (landsbygdsutveckling i strandnära läge). Detaljplanen syftar också till att skapa flexibilitet för kyrkans mark där lokal för religiösa ändamål samt bostäder möjliggörs genom detaljplanen. Figur 1 och 2 visar planområdet och angränsande områden.



Figur 1. Vy över Fränsta och angränsande områden (planområdet markerat med röd streckad linje).

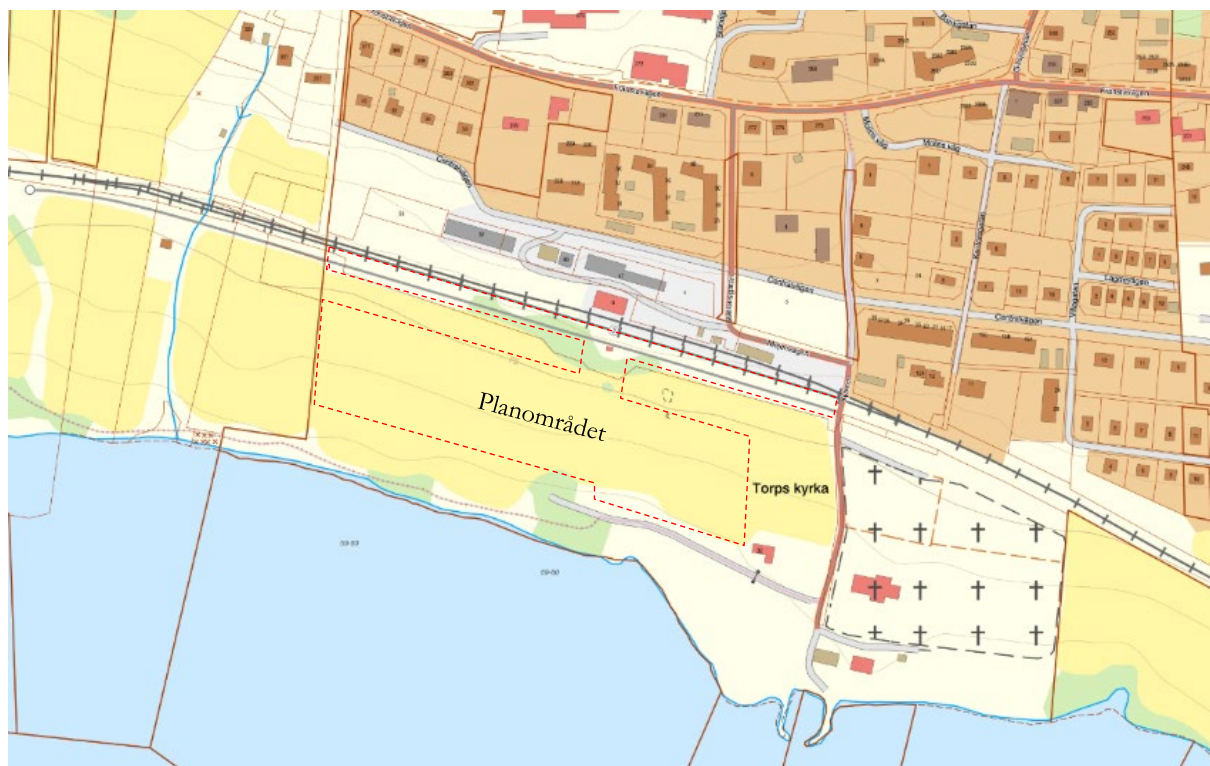
Samråd

Fränsta strand

Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86

Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning



Figur 2. Figuren visar planområdet (röd streckad linje) och den bebyggda miljön i området.

BAKGRUND OCH PLANDATA

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram finns ett behov av fler detaljplanerade fastigheter som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet. Kommunen jobbar långsiktigt för att erbjuda attraktiva livsmiljöer på landsbygden för att attrahera nyetablerare samt bidra till en cirkulär bostadsmarknad i kommunen. I Ånge kommuns översiktsplan 2040 har områden som kan komplettera det befintliga bostadsbeståndet pekats ut. Utvecklingen av nya bostadsområden i Fränsta berör till stor del jordbruksmark eftersom Fränsta angränsar till jordbruksmark i öst och väst, i syd avgränsar Ljungan och i norr avgränsar E14. Fränsta strand är ett av de områden som är utpekade för etablering av bostadsbebyggelse. Fränsta strand innehar både kvaliteter som närhet till service och kommunikationer samt har ett attraktivt läge med utsikt mot Ljungan (Torpsjön) som skulle kunna stärka attraktiviteten i kommunen.

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning



Figur 3a och 3b. Planområdet med vy mot Torpsjön och vy mot planområdet sett från strandpromenaden.

Områdets läge och areal

Planområdets areal uppgår till cirka 5 ha och är beläget väster om Torps kyrka i Fränsta, Ånge kommun (figur 3a & 3b). Fränsta är väl sammanhållet kring en bygata med mataffärer, butiker, bussterminal, skola och förskola. Stora delar av Fränsta ligger inom 10-minuters gångavstånd till service och kommunikationer, likaså Fränsta strand.

Markägförhållanden

Ånge Fränsta 6:1 ägs av Torps kyrka.

Ånge Fränsta 2:86 ägs av Trafikverket.

Området idag

Planområdet ligger väster om Torps kyrka i slutningen mot Torpsjön. Området består i huvudsak av jordbruksmark och det finns i dagsläget ingen bebyggelse inom planområdet. Söder om planområdet finns Torpsjön och en strandpromenad. Norr om planområdet passerar mittbanan och inom en kort promenad från planområdet finns Fränsta tågstation och Fränsta centrum med service och allmänna kommunikationer. Öster om planområdet gränsar Kyrkrén som sträcker sig från Fränstavägen ned till Torps kyrka och en småbåtshamn. I öster gränsar planområdet mot jordbruksmark.

Samråd

Fränsta strand

Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86

Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

PLANFÖRSLAG

Planförslaget föreslår att ändra delar av dagens markanvändning *kyrkoändamål [K]* till *lokal för religiösa ändamål [R]* och *bostäder [B]*. Planförslaget föreslår också att detaljplanelägga oplanerad mark till *bostäder [B]*, *gata [GATA]* och *skydd [SKYDD]*. Förslaget skapar förutsättningar för att utveckla Fränsta strand med friliggande småhusbebyggelse, radhus och flerbostadshus samtidigt som ett likvärdigt ändamål för kyrkan finns kvar och skapar möjlighet till variation i detaljplanen. Infart till området föreslås anläggas på den befintliga enskilda vägen som ansluter till Kyrkrén. Detaljplanen möjliggör för att bredda den befintliga vägen, vilket skapar möjlighet för avvattning, utrymme för gång- och cykelväg samt belysning. Längs med järnvägen har bullerskydd [**SKYDD**] planerats i syfte att riktvärden för buller inte ska överskridas inom kvartersmarken för bostadsändamål. Den prickade marken inom användningsområdet för *bostäder [B]* syftar till att skydda den eventuella fornlämningen samt möjliggöra för exempelvis besöksparkering, odling eller park för de boende i området. Marken norr om användningsområdet för *lokal för religiösa ändamål [R]* har utelämnats ur detaljplanen på grund av den befintliga fornlämningen som finns på platsen. Figur 4 visar exempel på möjlig exploatering för området.



Figur 4: Situationsplanen visar ett exempel på hur området är möjligt att exploatera.

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom kvartersmarken möjliggörs för *bostäder* [B] i form av friliggande småhus, radhus och flerbostadshus i upp till två våningar (8,5 meter i nockhöjd). Detaljplanen möjliggör för olika typer av bostäder i syfte att skapa möjlighet till variation i detaljplan. För fristående huvudbyggnader ska dessa placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och för komplementbyggnader gäller 2 meter från fastighetsgräns. Sammanbyggda huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader får dock lov att sammanbyggas i fastighetsgräns.

Lokal för religiösa ändamål

På den östra delen av planområdet möjliggörs *lokal för religiösa ändamål* [R] som möter gällande detaljplans bestämmelse kyrkoändamål [K].

Tillgänglighet

Planförslaget möjliggör för en gång- och cykelväg på gatan längs med järnvägen, vilket kan bidra till att området blir mer trafiksäkert för oskyddade trafikanter. Områdets närhet till busshållplats och tågstation sträcker sig från cirka 250 meter (i öst) till 650 meter (i väst). Lutningen inom planområdet uppgår till max 10 procent. Enligt SGU bör lutningen på lokalgator inte överskrida 10 procent vad gäller tillgänglighet, vilket bör tas hänsyn till vid utformning av gator i planområdet. Planområdet bidrar till kommunens mål om 10-minuters orter, vilket innebär att viktiga funktioner ska kunna nås inom 10 minuters räckhåll för gående eller med cykel.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Planbestämmelser	
Planbestämmelsen enligt detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
B	<i>Bostäder</i> Bestämmelsen används för att redovisa kvartersmarken i den västra delens huvudsakliga markanvändning.
R	<i>Lokal för religiösa ändamål</i> Bestämmelsen används för att redovisa kvartersmarken i den östra delens huvudsakliga markanvändning.
SKYDD	<i>Bullerskydd</i> Bullerskydd syftar till att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrids för de boende i området.
GATA	<i>Lokalgata</i> En ny lokalgata behöver anläggas för att tillgängliggöra de nya fastigheterna.
Prickmark	<i>Marken får inte förses med byggnadsverk</i> Prickmarken syftar till att skydda det eventuella fornfyndet inom kvartersmarken samt möjliggöra för exempelvis besöksparkering, odling och park för de boende i området.
h ₁	<i>Högstanockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter</i> Nockhöjden avser att tillåta hus i högst två våningar.
h ₂	<i>Högstanoackhöjd för komplementbyggnader är 5,5 meter</i> Nockhöjden avser att tillåta komplementbyggnad i en våning.
n ₁	<i>Släntning får endast ske på den egna fastigheten</i>

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

	Vid behov av att ändra markens höjdförhållanden ska detta göras inom den egna fastigheten för att inte påverka angränsande fastigheter.
p ₁	<p><i>Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns</i></p> <p>Avståndet 4,0 meter syftar till att skapa luftighet mellan bebyggelsen samt för att minska risk för spridning och skador om brand uppstår.</p>
p ₂	<p><i>Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns</i></p> <p>Avståndet 2 meter syftar till att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten. Här gäller inte samma brandskyddsregler eftersom denna typ av byggnader inte nyttjas för långvarig vistelse och inte har samma materiella värde.</p>
p ₃	<p><i>Sammanbyggda huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för sammanbyggda huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader att sammanbyggas i fastighetsgräns, där avstånd om 2 meter inte är möjligt för att få en ändamålsenlig fastighet.</p>
a ₁	<p><i>Strandskyddet är upphävt</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra exploatering för bostäder i de delar av planområdet som omfattas av strandskydd.</p>
a ₂	<p><i>Startbesked får inte ges för bostadshus förrän bullerskydd är utfört inom användningsområdet för skydd</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att riktvärden för buller inte ska överskridas i enlighet med bullerutredningen (bilaga 1).</p>

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

Bergarten i området består av granodiorit-granit enligt SGU:s kartvisare. SGU:s jordartskarta på 1:1 miljon visar att den norra delen består av morän och den södra delen närmast sjön består av isälvsediment. Utifrån SGU:s Jordartskarta med skalan 1:25000–1:100 000 består området av lera. Enligt SGU:s kartvisare finns det inga brunnar i området och det skattade jorddjupet är 5–10 meter.

Enligt SGU:s karttjänst för skred i finkornig jordart ligger större delen av planområdet inom aktsamhetsområde för skred.

Enligt ett geotekniskt utlåtande finns morän på ca 0,6 meters djup vid en provgrop nordöst om planerad bebyggelse. Bedömningen är att moränen är av siltig sandmorän, vilken anses vara av god kvalitet och att en grundläggning av byggnaderna med en kantförstyvad platta på mark är lämplig. Förutsättningar för ett skred eller ras bedöms inte finnas i och med att morän återfanns på platsen. Det bedöms inte heller finnas någon risk för erosion vid extremt höga flöden i Ljungan (bilaga 2).

Planhandlingen kan komma att kompletteras med en geoteknisk utredning inför att detaljplanen skickas ut på granskning.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattenförhållanden

Det finns inga mätningar i eller i närheten av planområdet, därav kommer grundvattenförhållanden kompletteras inför granskning i samband med en geoteknisk utredning.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Natur och kulturmiljö

Natur

Planområdet ligger i sluttning mot Torpsjön där en del av St. Olavsleden finns tillgänglig för allmänheten längst med vattnet (figur 5a). Området består av jordbruksmark och i västra delen av området förekommer mindre träddungar längs stranden (figur 5b).



Figur 5a och 5b. Figurerna visar del av strandpromenaden samt träddungar.

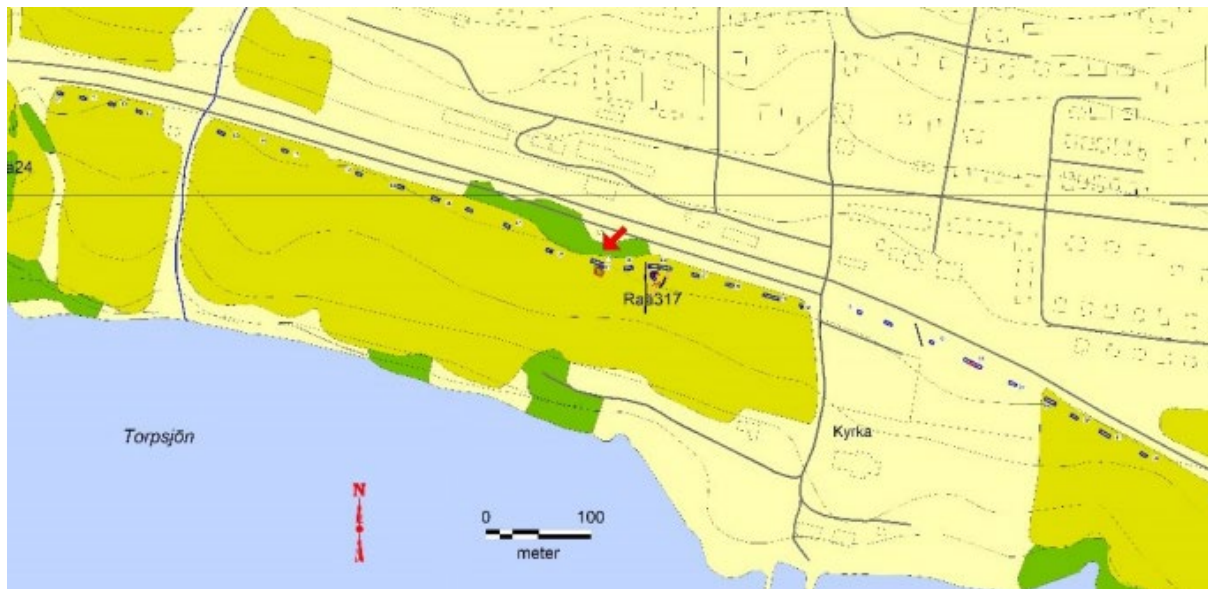
Fornlämning

En arkeologisk utredning togs fram under 2019 i samband med anläggning av ny avloppsledning (bilaga 3). Utredningen konstaterade att rester från gravhög finns intill planområdet (figur 6 & 7). Enligt utredningen fanns lagda stenar som en ram om 3,5 x 4 meter, vilket har tagits hänsyn till vid utformningen av planområdet genom att utlämna gravhögen från detaljplanen. Cirka 50 meter från gravhögen finns också en liten förhöjning som även den misstänks vara en gravrest men undersöktes inte närmare under utredningen eftersom den låg utanför sträckningen för ledningen. Detaljplanen har tagit hänsyn till den eventuella gravhögen genom att reglera med prickad mark.

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning



Figur 6. Figuren visar placering av fornminnet (Raä 317) samt det misstänka fornminnet (röd pil) (Västernorrlands museum, 2019).



Figur 7. Figuren visar schakten markerad med blåa linjer. Röd streckad linje visar utbredning för förhöjning med sten och den gula streckade linjen visar på ett ungefär gravens ursprungliga storlek (Västernorrlands museum, 2019).

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

Trafik

Tillfarten till planområdet sker från Kyrkrén in via den befintliga enskilda vägen som löper längs med järnvägen. Standarden för den enskilda vägen höjs till en lokalgata för den bit av vägen som påverkas och nyttjas av det detaljplanelagda området. Detta innebär att avvattning, utrymme för gång- och cykelväg samt belysning ryms inom den detaljplanelagda ytan som är ca 10 meter bred.

Trafiksaltringsanalys

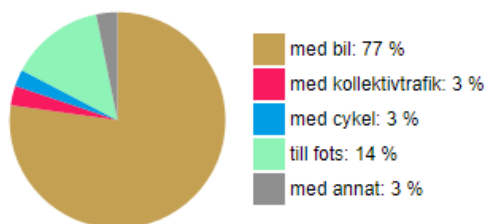
Detaljplanen möjliggör för en variation av bostadsformer. I analysen har en uppskattning av andelen villor, radhus/parhus och lägenheter gjorts, vilket resulterade i att planområdet kan alstra 175 resor per dygn, varav 135 med bil. Detta bedöms inte skapa olägenhet för de som bor i anslutning till området (figur 8).

Resultat

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 175 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning



Osäkerhet



Andelen av resorna som är baserade på trafikstringstal med **låg** / **medel** / **hög** osäkerhet. Ju högre osäkerhet, desto försiktigare bör du vara när du tolkar resultaten.

Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	135	5	4	25	6	175

Resor uppdelat efter markanvändning

Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Lägenhet	24	2	1	9	1	38
Radhus/parhus	22	1	1	3	1	27
Villa	89	2	3	13	4	110
Totalt	135	5	4	25	6	175

Figur 8. Figuren redovisar resultatet från Trafikverkets trafikstringanalys-verktyg.

Samråd

Fränsta strand

Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86

Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

Risker och störningar

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde och mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Dagvatten

Kommunen bedömer att lokalt omhändertagande av dagvatten kan tillämpas inom respektive fastighet genom infiltration i grönytor och befintlig naturmark. Markytan består huvudsakligen av ängsmark, buskage och sly och planområdet kommer även fortsättningsvis ha större grönytor som kan användas för infiltration av dagvatten. Inom kvartersmarken bör diken placeras längs vägar och mellan tomter för att förhindra att dagvatten rinner in på tomter som är lägre belägna. Avskärande åtgärder i form av diken bör även anläggas längs med överkanten av området för att förhindra att flöden från väg och naturmark uppströms påverkar tomter. Dagvatten från järnvägen avleds via Trafikverkets anordning för dagvatten och bedöms därför inte påverka planområdet.

Buller (bullerförordningen)

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Järnvägsbuller

Planområdet angränsar till mittbanan i norr som trafikeras av godståg och persontåg. Vid platsen för bostäderna är hastigheten för godstågen 100 km/h och för persontågen 105 km/h.

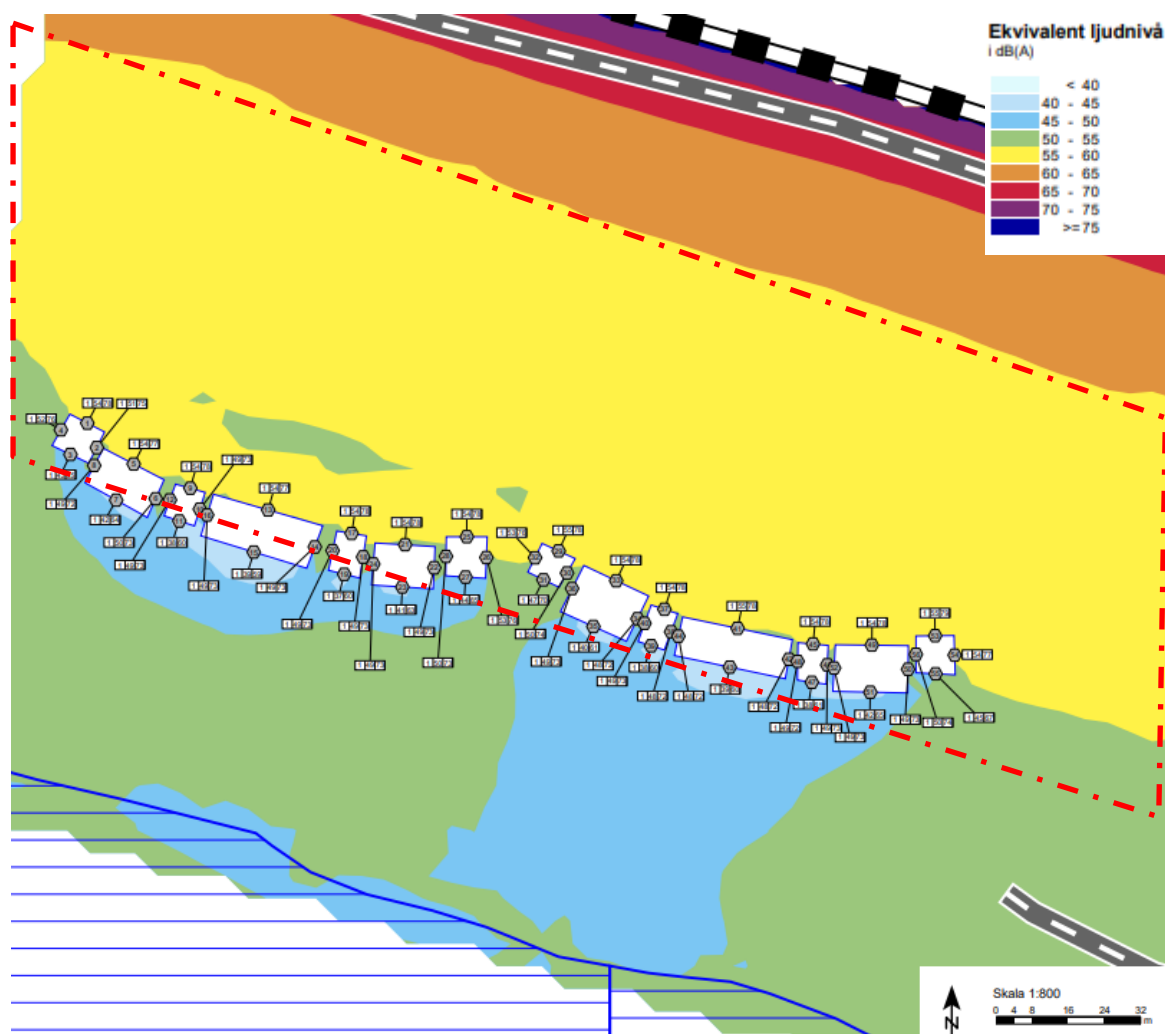
Enligt bullerförordningen bör buller från spårtrafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en eventuell uteplats i anslutning till byggnaden. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vänd mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

En bullerutredning har tagits fram som visar att kvartersmarken för bostäder kan hamna inom intervallet som uppgår till 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 85 dBA maximal ljudnivå (figur 9 & 10). I enlighet med förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Miljöbalken 26 kap. 3§) överskrider inte bullret från spårtrafiken 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, däremot överskrider riktlinjerna för buller vid uteplats. Bullerdämpande skyddsåtgärder behöver därför vidtas för att dämpa järnvägsbullret och möjliggöra för bra boendemiljöer. För att uppfylla riktvärden för buller föreslår planen en spårnära bullerskärm, vilket bedöms medföra att de rekommenderade ljudnivåerna för uteplatser tillgodoses. Bullerutredningen finns att ta del av i bilaga 4.

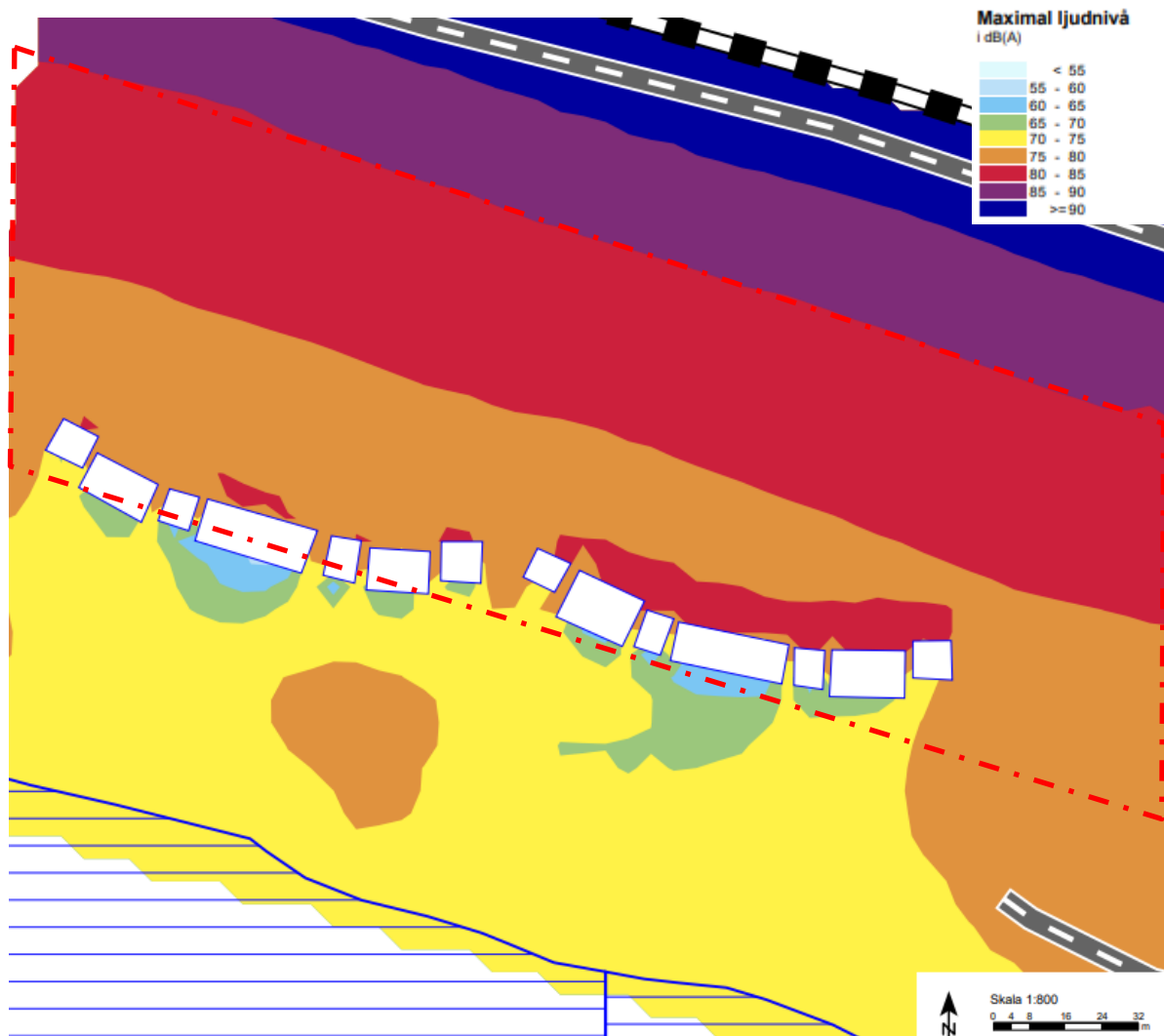


Figur 9. Beräknad ekvivalent ljudnivå från tågtrafik. Planområdet markerat med röd streckad linje (Tyréns, 2019).

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning



Figur 10. Beräknad maximal ljudnivå från tågtrafik, planområdet markerat med röd streckad linje (Tyréns, 2019).

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för området (bilaga 5). Enligt den historiska beskrivningen tyder det på att större delen av planområdet tidigare nyttjats som odlingsmark, vilket fortfarande är det primära användningsområdet för marken (figur 11).



Figur 11. Ortofoto från 1960-talet som visar att marken historiskt nyttjats som jordbruksmark. Planområdet är markerat med röd streckad linje (Västernorrlands museum, 2020).

Förorenad mark

Enligt den historiska beskrivningen redovisas de potentiellt förorenade verksamheterna som bedrivits inom eller i närheten av det inventerade området (bilaga 5). Inom planområdet har marken nyttjats för jordbruk, vilket inte bedöms påverka planläggning av området. Intill planområdet sträcker sig mittbanan. Enligt den historiska beskrivningen kan rester av fenoxysyror och dioxiner påträffas i ytligt liggande jord, vilket kan spridas vid ytvavrinning. Dagvatten från järnvägen avleds genom Trafikverkets anordning för dagvatten och därför bedöms inte planområdet påverkas.

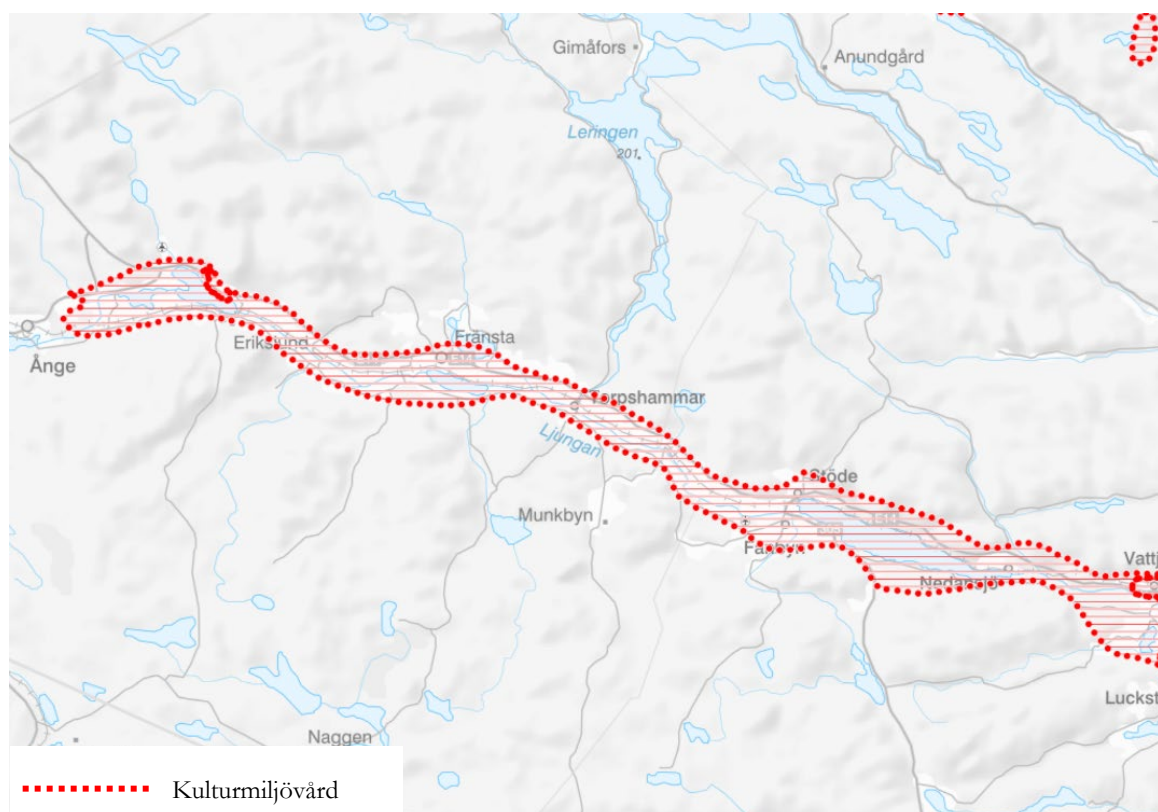
Planens förenlighet med 3, 4, 5, 7 kap miljöbalken**Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB**

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som är lämpligast för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Riksintresse för kulturmiljövård

Stora delar av Ljungans dalgång från kommungränsen mot Sundsvall i öster, till i närheten av Ånge i väster, är riksintresse för kulturmiljövård (figur 12). Riksintressen omfattar geografiska områden som har utpekats på grund av att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter.

En av de kvaliteter som lyfts fram i riksintresset för Ljungans dalgång är det öppna landskapet mot älven. I planförslaget har ett stråk på ca 60 meter sparats mellan kvartersmarken och strandkanten i syfte att främja allmänhetens tillgång till vattnet. Det finns redan idag bebyggelse nedanför järnvägen mot Torpsjön, vilka är Torps kyrka, några mindre byggnader samt en småbåtshamn. Den tillkommande bebyggelsen bedöms därmed inte störa riksintresset mer än den exploatering som finns i området idag. Flera orter längs Ljungan som ingår i riksintresseområdet har, precis som planförslaget, bebyggelse som når ända ner till Ljungans strandlinje. Detta gäller bland annat Torpshammar, Ljungaverk, Hallsta och Erikslund. Bedömningen av planförslaget är därmed att bebyggelse i mindre omfattning inte påverkar riksintresset negativt.



Figur 12. Riksintresse för kulturmiljövård för Ljungans dalgång.

Samråd

Fränsta strand

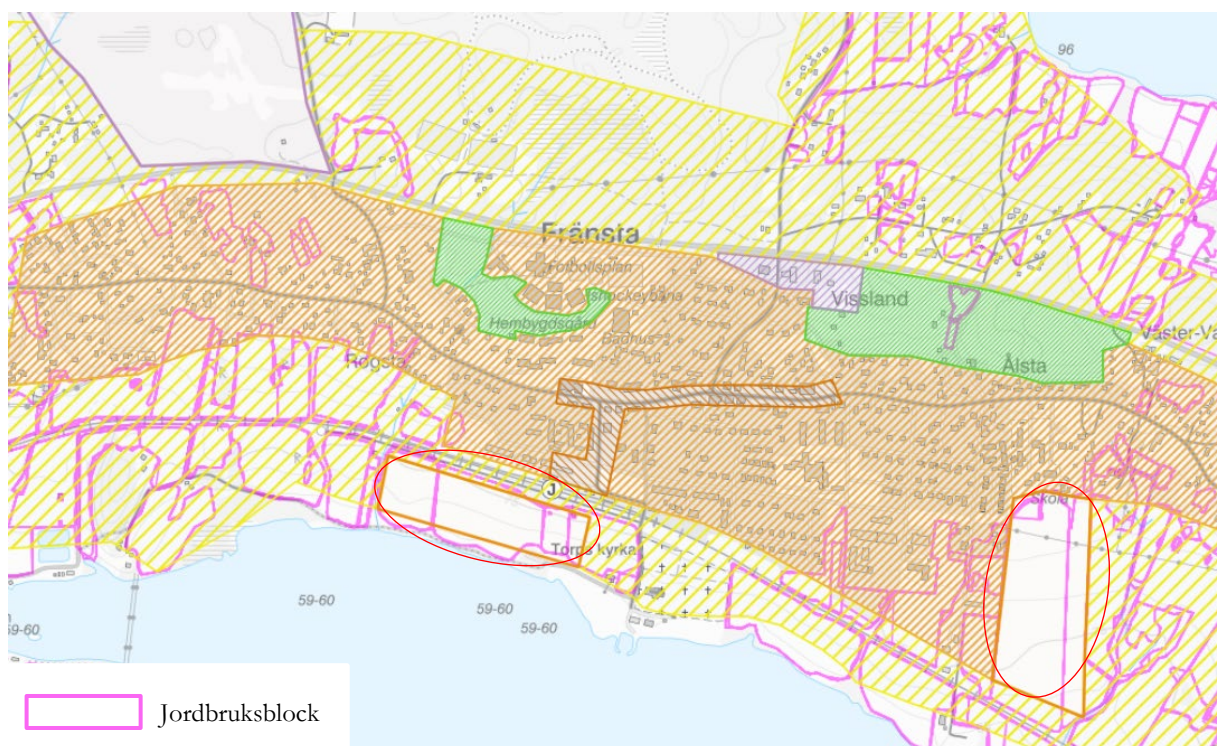
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86

Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

Brukningens värde jordbruksmark

I Miljöbalken 3 kap 4§ fastslås det att jordbruksmark är av nationell betydelse och endast får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Huvuddelen av planområdet används idag som jordbruksmark. Den östra delen av planområdet ingår i en gällande detaljplan där marken har användningen *kyrkoändamål [K]*. Fastigheten är dessutom registrerad som fastighet för kyrkoändamål. På grund av att marken används som jordbruksmark idag bör den bedömas som brukningsvärd. Jordbruksmarken i denna del av Ånge kommun är dock förhållandevis splittrad i mindre enheter med större skogsavsnitt och järnväg mellan de olika odlingsdelarna. Planområdet är i gällande översiktsplan markerat som område för nya bostäder och det är också ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-område). Alternativa lägen för bostadsutveckling i Fränsta finns utpekade i översiktsplanen, men även den marken utgör jordbruksmark och bedöms också vara mindre attraktivt för nya bostäder (Figur 13).



Figur 13. Urklipp från Ånge kommuns översiktsplan 2040 visar jordbruksblock markerat med rosa linjer och områden för nya bostadsområden är markerat med röda cirklar.

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

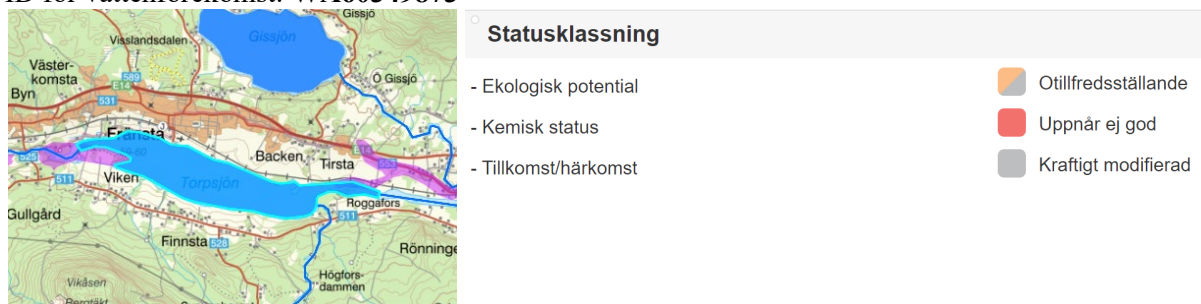
Detaljplanens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan på utomhusluften. Möjlighet till att anlägga gång- och cykelväg samt närhet till buss- och tågtrafik möjliggör för hållbart resande.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Detaljplanen syftar till att skapa goda boendemiljöer och reglerar därför ett spårnära bullerplank.

MKN Vatten

Planområdet ligger intill Torpsjön som är recipient för området. Enligt VISS (2024) uppnår Torpsjön ej god kemisk status och har i nuläget en otillfredsställande ekologisk potential (figur 14). Föreslagen markanvändning skulle kunna påverka vattenförekomsten genom avledande av dagvatten till följd av ökad andel hårdgjord yta. Den hårdgjorda ytan blir dock av begränsad omfattning och bedöms inte riskera att försämra den kemiska statusen, av den anledningen bedöms inte MKN vatten påverkas negativt.

ID för vattenförekomst: **WA60349873**


Figur 14. Vattenförekomst Torpsjön (VISS, 2024).

Strandskydd 7 kap MB

Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. PBL 4kap. 17§. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap. 18 c–d §. Enligt PBL 4 kap. 17§ kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet.

Som särskilt skäl vid prövningen om upphävande av strandskyddet för del av Ånge Fränsta 6:1 används 7 kap 18 d §, Miljöbalken där det framgår att:

”Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus. Lag (2009:532).”

Föreslagen exploatering bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till vattnet negativt. Stråket närmast vattnet är en del av St. Olavsleden som går mellan Selånger och Trondheim och kommer lämnas utanför detaljplanen. I Fränsta finns inget motsvarande område som har den attraktivitet som Fränsta strand besitter med bland annat närhet till kommunikationer och service.

Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)

Planområdet är beläget i ett område utpekad som LIS-område. Detta antogs av kommunen i ett tillägg till översiktsplan 2013 och godkändes också av Länsstyrelsen och fortsatt gäller i kommunens nya översiktsplan 2040. Inom LIS-områden är LIS ett skäl till avsteg från strandskyddet.

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns möjlighet att ansluta till kommunalt VA-nät. Detta löper längs med Kyrkrén och järnvägen (figur 15). En ny vattenledning är förberedd under järnvägen och nedanför kyrkan finns en avloppspumpstation dit avloppsnätet bedöms kunna anslutas.



Figur 15. Karta över ledningsnätet i området.

Värme

Möjlighet finns att ansluta till kommunalt fjärrvärmenät.

El

Möjlighet finns att ansluta till befintligt eldistributionsnät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

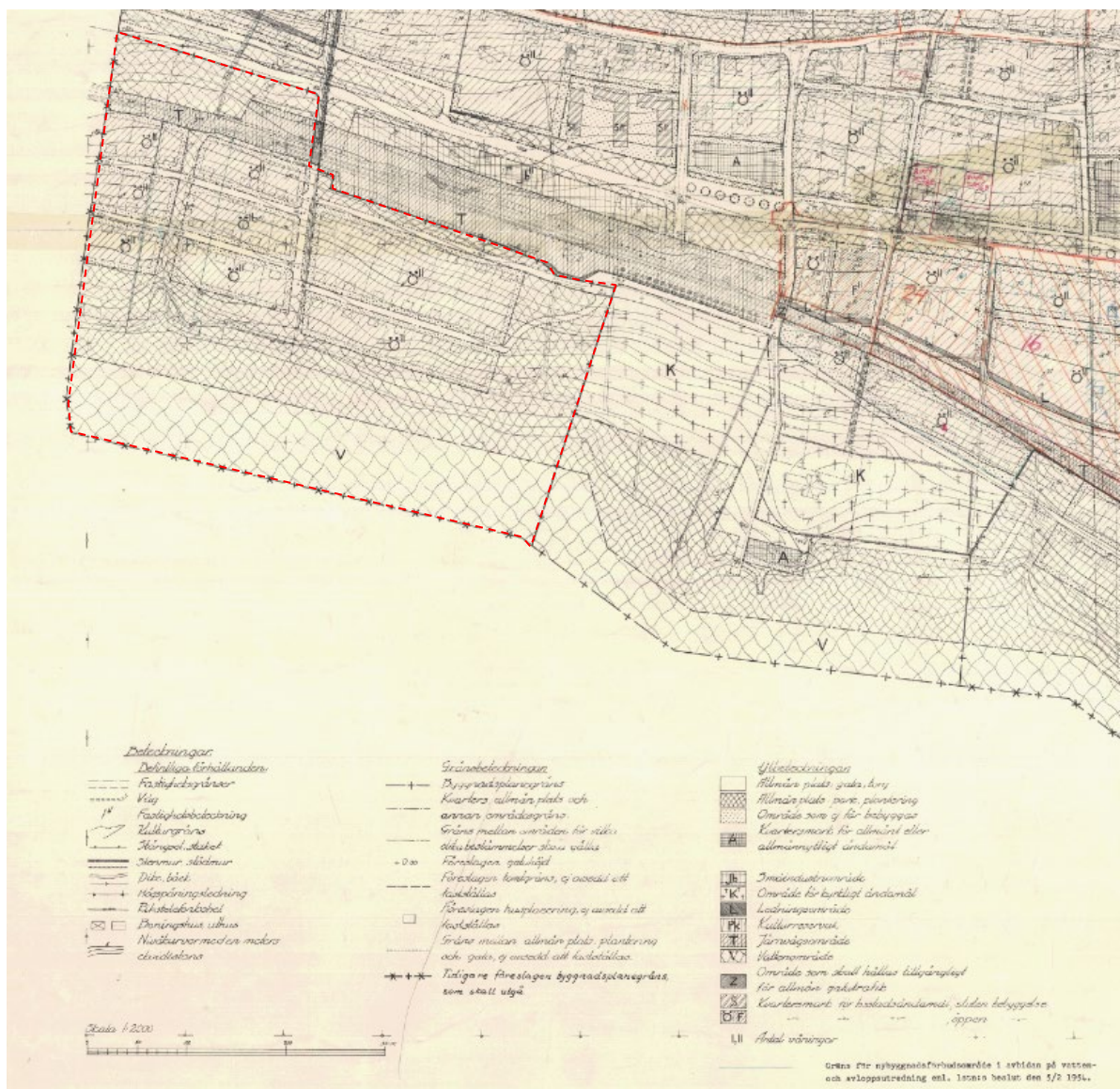
Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

PLANERINGSUNDERLAG

Detaljplan

Del av planområdet berörs av en detaljplan, 22-TOR-2894, där kyrkoändamål tas i anspråk till förmån för *bostäder* [B] samt *lokal för religiösa ändamål* [R]. Området som visar kvartersmark för *bostadsändamål, sluten bebyggelse* [Ö] inom det markerade området vann aldrig laga kraft på grund av avloppstekniska skäl (figur 16).



Figur 16. Del av byggnadsplan för Fränsta med område som aldrig vann laga kraft markerat med röd linje.

Samråd

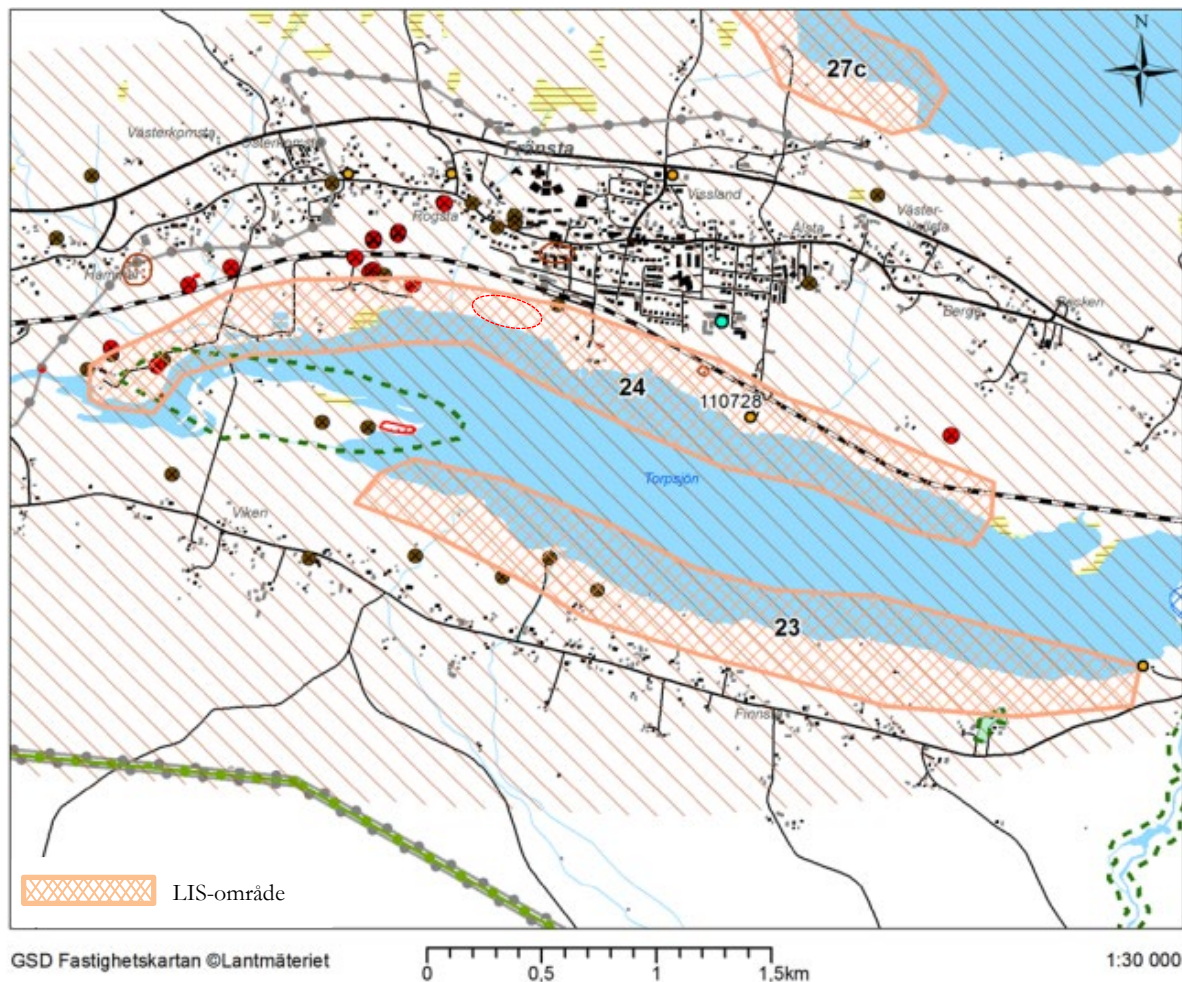
Fränsta strand

Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86

Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

Figur 17. Urklipp från Ånge kommuns översiktsplan 2040 (planområdet markerat med röd streckad linje).



Figur 18. LIS-området i Fränsta (planområdet markerat med röd streckad linje).

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedömer kommunen att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. Till grund för beslutet finns en undersökning avseende detaljplanens miljöpåverkan (bilaga 6).

Undersökningen identifierade en fråga som behöver utredas ytterligare, vilket är markens geologiska egenskaper för att stå emot risk för skred (bilaga 6). Detaljplanen kommer därav att kompletteras med en geoteknisk utredning inför granskning.

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

Barnkonsekvensanalys

Förslaget anses inte innebära någon negativ påverkan för barn och deras hälsa, därav bedöms en barnkonsekvensanalys inte vara nödvändig. Se bilaga 7 för att ta del av den fullständiga bedömningen.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget medför att jungfrulig mark tas i anspråk av i huvudsak bostadsbebyggelse. Ett allmänt intresse som jordbruksmark kommer att påverkas, men samtidigt bedöms bostadsförsörjning också utgöra ett betydande allmänt intresse. Området har ett strategiskt bra läge nära Fränsta centrum med service och allmänna kommunikationer, så som bussterminal och tågstation, samt ligger vackert beläget i sluttning mot Torpsjön. Ånge kommun har ett behov av att utveckla bostadsbeståndet för att öka sin attraktivitet och säkra kommunens välfärd, där attraktiva tomter är en del av den satsningen. Generellt för kommuner med endast mindre orter är att det är av väsentligt samhällsintresse att stödja orternas fortlevnad för service och allmänna kommunikationer. Ett av de viktigaste sätten för att stödja underlaget för service och allmänna kommunikationer är att befolkningen kan växa, vilket gör att efterfrågan kan bevaras och i bästa fall också utvecklas. Kommunen har också som ett av hållbarhetsmålen att arbeta med 10-minuters-orter, vilket förutsätter att nya bostadsområden planeras inom 10 minuters räckhåll för gående eller med cykel för att nå viktiga funktioner. Fränsta strand är ett av de utpekade områdena i Ånge kommuns översiktsplan 2040 som går i linje med målet om 10-minuters-orter samt har stöd av LIS (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen). All annan tillgänglig mark för nya bostadsområden i Fränsta är på jordbruksmark eller avgränsas av E14.

Konsekvenser inom planområdet

Planförslaget tar bruksinsegård jordbruksmark i anspråk, vilket medför konsekvenser för den biologiska mångfalden, det öppna kulturlandskapet och livsmedelsförsörjningen. Enligt 3 kapitlet 4§ i Miljöbalken får endast jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. I Fränsta finns ingen annan likvärdig mark tillgänglig som kan bidra till en attraktiv bostadsförsörjning.

Konsekvenser utom planområdet

Planförslaget medför en förändring i landskapsbilden i och med att ny bebyggelse planeras på en plats där det tidigare varit oexploaterat. Exploateringen bedöms dock inte skymma sikt eller påverka utsikten för de boende i omkringliggande områden eftersom höjden på byggnadsverk är begränsat till 8,5 meter i nockhöjd samt ligger i sluttning. Planförslaget

innebär en ökning av trafikrörelser i området, dock inte i en sådan omfattning att det antas medföra olägenhet för boenden i området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas få laga kraft under andra kvartalet 2025.

Ansvarsfördelning

Inom planområdet råder kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.

Avtal

Exploateringsavtal avses att tecknas mellan kommunen och markägarna, Trafikverket, vad gäller utbyggnad av allmän platsmark [**SKYDD** och **GATA**].

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan exempelvis innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m.

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän plats

Allmän platsmark [**GATA** och **SKYDD**], där kommunalt huvudmannaskap gäller, utgörs av del av fastigheterna 2:86 som ägs av Trafikverket och 6:1 som ägs av Torps kyrka.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för *bostäder* [**B**] samt för *lokal för religiösa ändamål* [**R**], genom avstyckning från Ånge Fränsta 6:1.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter

Samråd

Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Planbeskrivning

och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kommer gemensamhetsanläggning/-ar behöva upprättas för bland annat vägar inom kvartersmarken. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning

1. Mark för allmän platsmark [**GATA** och **SKYDD**] inom Ånge Fränsta 2:86 kan avstyckas till egen fastighet som ägs och förvaltas av kommunen.
2. Mark för bostadsändamål [**B**] inom Ånge Fränsta 6:1 kan avstyckas till egna fastigheter.
3. Mark för lokal för religiösa ändamål [**R**] inom Ånge Fränsta 6:1 kan avstyckas till egna fastigheter.
4. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för vägar inom mark för bostadsändamål [**B**] samt inom lokal för religiösa ändamål [**R**].
5. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för besöksparkering, park, odling etc. inom mark för bostadsändamål [**B**].

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ånge kommun bekostar upprättandet av detaljplanen samt nödvändiga utredningar.

Övrigt

Bilagor

- Bilaga 1 – Riskutredning
- Bilaga 2 – Geotekniskt utlåtande
- Bilaga 3 – Arkeologisk utredning
- Bilaga 4 – Bullerutredning
- Bilaga 5 – Historisk beskrivning
- Bilaga 6 – Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Bilaga 7 – Barnkonsekvensanalys

Revidering

Medverkade tjänstepersoner

Planförslaget har upprättats av Candra Gustafsson, Planarkitekt, Georg Börlin, Planarkitekt, Claes Rogander, Stadsarkitekt, Håkan Lundin, Lantmäteriåfrågor.

Kommunledningsförvaltningen