



## Planbeskrivning

---

Ändring av detaljplan för  
**Fränsta Centrum - Fränstavägen**  
(Ålsta prästbord 1:9, Fränsta 2:6 m.fl.)  
Fränsta, Ånge kommun, Västernorrlands län  
Upprättad 2024-11-26



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS SYFTE</b> .....	<b>3</b>
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>3</b>
PLANHANDLINGAR .....	3
PLANDATA .....	3
<i>Områdets läge</i> .....	3
<i>Markägoförhållanden</i> .....	4
PLANENS HUVUDDRAG .....	4
PLANBESTÄMMELSER .....	4
<i>Motiv till reglering</i> .....	4
MOTIV TILL ÄNDRINGEN.....	6
ÄRENDEINFORMATION .....	6
<i>Planuppdrag</i> .....	6
<i>Planens handläggning</i> .....	6
<i>Planändring</i> .....	6
<b>PLANERINGSUNDERLAG</b> .....	<b>7</b>
GÄLLANDE DETALJPLAN .....	7
ÖVERSIKTSPLAN .....	7
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	7
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>7</b>
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
RIKSINTRESSEN .....	8
<b>KONSEKVENSER AV ÄNDRINGEN</b> .....	<b>8</b>
ÄNDRING CENTRUMÄNDAMÅL.....	8
ÄNDRING BYGGNADSHÖJD .....	8
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b> .....	<b>9</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	9
<i>Tidplan</i> .....	9
<i>Genomförandetid</i> .....	9
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i> .....	9
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	9
<i>Fastighetsbildning</i> .....	9
TEKNISKA FRÅGOR.....	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	9

## PLANENS SYFTE

Gällande stadsplan (Fränsta Centrum – Fränstavägen (Ålsta prästbord 1:9, Fränsta 2:6 m.fl) har upprättats med syfte att tillskapa centrummöjligheter längs Fränstavägen. Detaljplanen syftade även till att skapa förutsättningar för en bättre trafiksituation kopplat till centrumfunktionen.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett centrum med ett mer varierat utbud genom att tillåta en mer flexibel användning genom att ändra nuvarande fastigheter med handelsändamål till centrumändamål. Syftet är vidare att möjliggöra för fler bostäder genom att tillåta fler våningar inom en fastighet med användningen bostadsändamål.

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### PLANHANDLINGAR

För ändring av detaljplan Fränsta centrum – Fränstavägen (Ålsta prästbord 1:9, Fränsta 2:6 m.fl) har följande handlingar tagits fram.

- Kompletterande planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta antagen 1986 ändrad 2024

### PLANDATA

#### Områdets läge

Detaljplanen som ändras ligger i tätorten Fränsta. Planändringen berör fastigheterna Ånge Rogsta 3:62, Ånge Fränsta 12:3, 12:4, 12:13, 12:14, 12:25, 12:29, 1:34, 1:6, 1:47, 1:53, Ånge Ålsta Prästbord 2:20 samt Ånge Vissland 3:30, 3:31, 3:32.



*Figur 1. Kartbild över centrala Fränsta. Planändringsområden markeras med rött.*

### Markägförhållanden

Ålsta Prästbord 2:20 ägs av Ånge kommun, övriga fastigheter är privatägda.

### PLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att fastigheter med handelsändamål ändras till centrumändamål. Planändringen avser en ändring av användningsbestämmelse genom att nuvarande befintlig användning handel ersätts av ny användning centrumändamål. Planförslaget skapar förutsättningar för en centrumgata med större flexibilitet gällande vilka typer av verksamheter som medges.

Planändringen för centrumfastigheterna förändrar inte bebyggelsens omfattning utan innebär enbart att en användningsbestämmelse ersätts för att möta dagens behov av centrumverksamhet i centrala Fränsta. Inom en av fastigheterna med användningen bostadsändamål innebär planändringen möjliggörande av fler våningar genom ändrad bebyggelsehöjd.

### PLANBESTÄMMELSER

#### Motiv till reglering

Planbestämmelser som tillkommer i samband med ändring och motiveringar till dessa listas nedan.

Tillkommande planbestämmelse	Beskrivning av syftet med planbestämmelsen
	Kvartersmark
C <sub>1</sub> – Centrumändamål	Områden betecknat med "C" syftar till att möjliggöra för användningen centrum. Fastigheter med nuvarande handelsändamål föreslås ändras till <i>centrumändamål</i> i syfte att skapa en mer flexibel användning och för att skapa förutsättningar för en mer levande centrumgata.  Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 5 §.
h <sub>1</sub> - Byggnadshöjd	Områden men beteckningen "h" syftar till reglering av bebyggelsens höjd. Inom en fastighet med bostadsändamål föreslås ändring för att medge en högre <i>byggnadshöjd</i> i syfte att möjliggöra för fler våningar. Högsta byggnadshöjd är 13 meter.  Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 16 §.
	Administrativa bestämmelser
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. PBL 4 kap 21 §.

*Planbestämmelserna i plankartan är det som är juridiskt bindande, tabellen syftar till att hjälpa till i tolkningen av bestämmelserna.*

Planbestämmelse som utgår i samband med ändring listas nedan.

Utgående planbestämmelser	
	Kvartersmark
H - handel	Planbestämmelse för <i>handel</i> upphör att gälla inom ändringsområdena då användningen även ryms inom planbestämmelse för <i>centrumändamål</i> som läggs till inom ändringsområdena.



II - våningshöjd	Planbestämmelse som reglerar <i>våningshöjd</i> upphör att gälla och ersätts med reglering av <i>byggnadshöjd</i> inom Ånge Ålsta Prästbord 2:20.
------------------	---

## MOTIV TILL ÄNDRINGEN

Planändringen bedöms vara i enlighet med detaljplanens ursprungliga syfte att tillskapa centrummöjligheter längs Fränstavägen. Ändringen möjliggör för en mer flexibel användning genom att områden som tidigare medgav handelsändamål istället kan användas för mer varierade centrumverksamheter. Tidigare lämplighetsprövning för handelsändamål bedöms fungera även på ersättande användning centrumändamål. Inom centrumbebyggelsen, inom en av fastigheterna med användningen bostadsändamål, bedöms det även vara lämpligt att medge en högre byggnadshöjd för att möjliggöra för fler våningar.

## ÄRENDEINFORMATION

### Planuppdrag

Den 26 mars 2024 togs beslut i Samhällsbyggnadsutskottet att startat processen med att ändra detaljplanen för Fränsta Centrum - Fränstavägen, Ålsta prästbord 1:9, Fränsta 2:6 m.fl.

### Planens handläggning

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Planen upprättas med standardförfarande.

### Planändring

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. 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 upprättandet av en ny plan.

En planändring har gjorts för "Fränsta centrum - Fränstavägen". De delar av planområdet som omfattas av planändringen är fastigheterna Ånge Rogsta 3:62, Ånge Fränsta 12:3, 12:4, 12:13, 12:14, 12:25, 12:29, 1:34, 1:6, 1:47, 1:53, Ånge Ålsta Prästbord 2:20 samt Ånge Vissland 3:30, 3:31, 3:32. En kompletterande planbeskrivning (denna handling) har upprättats för planändringsområdena. Ändringar i plankarta har gjorts direkt i gällande plankarta (DP 2260871029). Ändringen innebär att en ny planbestämmelse har tillkommit inom

planändringsområdena och en planbestämmelse från gällande detaljplan har tagits bort. Utöver ändrade planbestämmelser fortsätter de övriga bestämmelserna att gälla som tidigare.

## PLANERINGSUNDERLAG

### GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan är stadsplan Fränsta Centrum – Fränsta vägen (DP2260871029) som antogs 1986.

Stadsplanebestämmelser och beskrivning tillhörande gällande detaljplan (DP 2260871029), fortsätter att gälla för planområdet tillsammans med planändringen. Plankartan som antogs 1986 har reviderats i samband med ändringen.

### ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen, antagen 2024, är områdena som berörs av ändringen utpekade som *utveckling centrum* och *utveckling tätortsbebyggelse*. Planändringen är förenlig med översiktsplanen.

### UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om planändringen kan medföra betydande miljöpåverkan har tagits fram. Ändring av detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken.

Ändringen av detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (1998:808)

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplanen ligger i centrala Fränsta längs centrumgatan i tätorten. Fastigheterna som ska ändras innehåller bebyggelse med bostäder och handelslokaler i kombination eller enbart handelslokaler. En av fastigheterna innehåller ingen



bebyggelse men har en outnyttjad byggrätt för bostäder. Planändringsområdena angränsar mot Fränstavägen och parkeringsmöjligheter finns inom fastigheterna och längs med gatan.

Fastigheterna är redan anslutna till tekniska försörjningssystem, VA och dagvattenhantering.

## **RIKSINTRESSEN**

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planändringsområdena.

## **KONSEKVENSER AV ÄNDRINGEN**

### **ÄNDRING CENTRUMÄNDAMÅL**

En del av ändringen av detaljplanen innebär att fastigheter med handelsändamål i nu gällande detaljplan tillåts innehålla fler typer av centrumverksamheter. Ingen övrig betydande påverkan bedöms ske på fastigheterna eller dess omgivning.

Planändringen kan innebära en förändrad trafiksituation genom att ändringen skapar förutsättningar för fler typer av verksamheter. Olika typer av verksamheter kan exempelvis innebära trafik på olika tider av dygnet. Bedömningen är att planändringen inte kommer innebära ökad trafik. Eftersom planändringen inte innebär någon förändring av centrumbebyggelsens omfattning bedöms tidigare lämplighetsprövning av trafik och parkering kopplat till handelsändamål vara applicerbar även på övriga centrumverksamheter som ändringen medger.

### **ÄNDRING BYGGNADSHÖJD**

I övrigt ändras en fastighet med användningen bostadsändamål till att medge en högre byggnadshöjd för att möjliggöra för fler våningar. Planändringen medger fyra våningar i stället för nuvarande detaljplan som medger bebyggelse i två våningar. Utifrån ändringens omfattning bedöms konsekvenserna för omgivningen vara marginella. Det bedöms möjligt att lösa parkeringssituationen inom fastigheten.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas antas under första halvåret 2025.

### **Genomförandetid**

Detaljplaneändringens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplaneändringen 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.

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Ändringen omfattar ingen allmän platsmark.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

### **Fastighetsbildning**

Planändringen förutsätter ingen fastighetsbildning.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

Ingen förändring sker för teknisk försörjning, VA eller dagvattenhantering.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av WSP i samråd med Ånge kommun.

Håkan Lundin  
Lantmätare

Claes Rogander  
Stadsarkitekt