

Ändring av detaljplan för  
**Fränsta Centrum - Fränstavägen**  
Ålsta prästbord 1:9, Fränsta 2:6 m.fl)

Upprättad av Ånge kommun 2025-02-13  
(kompletterad 2025-03-17)

---

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd**

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 2 december – 22 december, 2024. Under tiden för samrådet hölls också ett öppet samrådsmöte den 11 december i Ålsta Folkhögskola. Utöver kommunen deltog ca 15 personer i mötet. Inga synpunkter framfördes mot planförslaget.

I samrådsredogörelsen beskrivs först innehållet i yttranden som inkommit och under respektive yttrande finns sedan en kommentar där kommunens svar redogörs för i kursiv text.

### **Svar har inkommit från:**

Statliga myndigheter:

#### **Länsstyrelsen**

#### Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap-10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintresse samt hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

#### *Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion*

Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning av planförslagets lämplighet utifrån geoteknisk säkerhetsvinkel. Det gäller i huvudsak för den del av planområdet (Ålsta Prästbord 2:20) som föreslås få en ökad tillåten byggnadshöjd och därmed större tillåtna laster. Läs mer i SGIs vägledning Arbeta med ras, skred och erosion i detaljplanering – SGI.

*Riksintressen*

Av planhandlingen framgår inte att området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Ljungans dalgång. Detta behöver beskrivas och påverkan på riksintressets värden bedömas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL*Kulturmiljö*

För fastigheten Ålsta Prästbord 2:20 innebär planförslaget att byggnadshöjden ändras från två till fyra våningar (13 m i byggnadshöjd). Fastigheten är obebyggd, utgörs av en grönyta och ligger precis bredvid Torps församlingsshem (Ålsta Prästbord 2:22). I kommunens kulturmiljöinventering (Kulturmiljöer i Ånge kommun, Rapport YLM 2023:7, Läns museet Västernorrland) beskrivs och ges rekommendationer för Fränsta samhälle. Fastigheten Ålsta Prästbord 2:22 bedöms vara av särskilt värde. I rapporten står bland annat att bebyggelsen i Fränsta följer landskapets förutsättningar som sluttar ner mot Ljungan och Fränstasjön och skapar storslagen utsikt över Ljungandalen. Nyttillskott bör anpassas till den omgivande bebyggelsen. Det står också att "Förändringar i området bör föregås av kulturmiljöutredningar. Siktlinjer och homogen bebyggelsevolym- och struktur är viktigt att beakta för att behålla områdets värden." I planbeskrivningen står kort att konsekvenserna för omgivningen bedöms vara marginella. Samt att det bedöms möjligt att lösa parkeringssituationen inom fastigheten. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta bättre hänsyn till områdets kulturmiljövärden samt att planhandlingen kompletteras när det kommer till beskrivning och bedömningarna kring Ålsta Prästbord 2:20. Kommunen bör även överväga om det kan vara behövligt med ytterligare regleringar till exempel när det kommer till exploateringsgrad, placering, fasad- och takkulör, material etc.

**Kommentar:** Kommunen noterar synpunkterna och kompletterar planbeskrivningen med beskrivning av riksintresset Ljungans dalgång och geotekniska förutsättningar. Bostadsfastigheten Ålsta Prästbord 2:20, där ändrad höjd föreslogs i samrådsförslaget, utgår ur planändringen inför granskning.

**Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Ålsta prästbord 1:9 och Fränsta 2:6, Ånge kommun" och har inget att erinra.

**Kommentar:** Noterat.

**Lantmäteriet**

Delar av planen som bör förbättras

*Ändring av detaljplan ska göras i ursprungliga planhandlingar*

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område. I plankartan och planbeskrivningen anges att handlingarna rörande planändringen ska läsas tillsammans med ursprunglig plan från 1986. Vid en ändring av detaljplan ska ändringar göras i den ursprungliga plankartan. Den ursprungliga planbeskrivningen ska kompletteras med den nya planbeskrivningen. Ändringarna i plankartan har gjorts i ursprunglig plan, men till planbeskrivningen borde även den ursprungliga planbeskrivningen vara med. Informationen i rött på plankartan bör ändras så att det inte låter som att det är flera handlingar som ska läsas tillsammans.

Delar av planen som skulle kunna förbättras*Byggnadshöjd bör helst inte användas*

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

**Kommentar:** Planhandlingarna justeras för att tydliggöra att kompletterande planbeskrivning är ett tillägg till befintlig planbeskrivning och att dessa läses som en enhet. Bostadsfastigheten Ålsta Prästbord 2:20, där ändrad höjd föreslogs i samrådsförslaget, utgår ur planändringen inför granskning.

**Medelpads Räddningstjänstförbund**

Räddningstjänsten har tagit del av insända handlingar gällande ändring av detaljplan för Fränsta centrum och har inga särskilda synpunkter att lämna i ärendet.

**Kommentar:** Noterat.

Kommunala och regionala myndigheter och bolag:

**Bräcke och Ånge Bygg- och miljöförvaltningen**

Bygg- och miljönämnden har inga synpunkter på planförslaget.

**Kommentar:** Noterat.

**Region Västernorrland**

Region Västernorrland har inga synpunkter på planförslaget.

**Kommentar:** Noterat.

**Din tur**

Hållplatsen Fränsta bussterminal ligger i anslutning till fastigheten Fränsta 12:29 som omfattas av detaljplaneändringen. Denna är den huvudsakliga hållplatsen i Fränsta centrum och trafikeras av busslinjerna 190, 191, 192, 193, 195 och 197. 2023 har Fränsta bussterminal haft 15 877 påstigande, varav de flesta var skolelever. Enligt hållplatshandboken motsvarar detta klass B (21-100 påstigande/dygn).

I utvecklingen av Fränsta centrum och i eventuella bygglov för t.ex. fastigheten Fränsta 12:29 måste det tas hänsyn till att resenärer och bussar ska kunna använda bussterminalen på ett trafiksäkert och smidigt sätt.

**Kommentar:** Noterat.

Företag:

**Härjeåns Nät**

Härjeåns Nät informerar om att de har behov av ett utrymme om 2 meter längs vägarna för kabelstråk. Kabelstråken bör vara på motsatt sida VA. Åtkomst till varje fastighet krävs för förläggning av serviser och plats för nätstationer måste finnas inom områdena.

Exploateringar med större effektbehov kräver alltid längre framförhållning då det kan medföra att elnätet kan behöva förstärkas. För att kunna tillgodose effektbehovet behöver tillkommande behov av effekt och tidkurva (uppvärmning, belysning, elbilsaddning exempelvis) framgå. Solceller och batterilager påverkar också dimensionering av elnätet.

**Kommentar:** Noterat. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en annan användning inom befintlig bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte medföra någon förändrad exploatering jämfört med befintlig situation varför liknande effektbehov kan förväntas efter detaljplanens genomförande.

**Servanet AB**

Servanet AB har inget att erinra mot detaljplanen.

**Kommentar:** Noterat.

**Skanova (Telia company)**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

**Kommentar:** Noterat. Planförslaget bedöms inte påverka befintliga ledningar. Planbeskringen kompletteras med informationen under rubriken genomförandebeskrivning, teknisk information.

Sakägare

#### **Privatperson**

En fastighetsägare i Fränsta har önskemål om att inkludera sin fastighet i planändringen för att möjliggöra för användningen bostäder. Fastighetsägarna bedömer att ett sådant förslag skulle vara fördelaktigt både för kommunen och dem själva. En annan önskan för att möjliggöra för bostäder är att de vill ta bort q-bestämmelsen från fastigheten. De har bifogat ett utlåtande som framhåller att det inte finns några ursprungliga värden kvar inom fastigheten. Fastighetsägarna önskar dialog med kommunen kring förslaget.

**Kommentar:** I gällande detaljplan är Ålsta Prästbord 2:21 planlagd med användningen samlingslokal (C). Pågående detaljplan för Fränsta centrum sker genom ändring av detaljplan och därför anses fastigheten Ålsta Prästbord 2:21 inte kunna ingå i aktuell detaljplanprocess. En ändring av en 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. För att ändra användning från samlingslokal till bostad krävs en lämplighetsbedömning vilket innebär att en ny detaljplan behöver tas fram. I framtagandet av en ny detaljplan skulle borttagande av q-bestämmelsen kunna utredas vidare. Vid önskemål om att ta fram en ny detaljplan kan en ansökan om planbesked skickas in till kommunen för att få svar på om kommunen avser inleda ett planarbete eller inte. Planarbetet för en ny detaljplan bekostas av initiativtagaren.

Den 4 februari hade kommunen och fastighetsägaren ett digitalt möte angående förfrågan.

Kommunledningsförvaltningen

Mats Gustafsson  
Samhällsbyggnadschef

Claes Rogander  
Stadsarkitekt

Medverkande planarkitekt:  
Jenny Söderlund, Planeringsarkitekt, WSP Sverige AB