

Planbeskrivning

Ändring av del av detaljplan för
**Del av Ånge Köping (Området norr om
bangården)**
för fastigheten Ånge 69:12
Ånge centralort, Ånge kommun, Västernorrlands län
Upprättad 2026-09-12

Innehåll

PLANENS SYFTE	2
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	2
PLANHANDLINGAR	2
PLANDATA	2
<i>Områdets läge</i>	2
<i>Markägförhållanden</i>	3
PLANENS HUVUDDRAG	3
PLANBESTÄMMELSER	4
<i>Motiv till reglering</i>	4
MOTIV TILL ÄNDRINGEN	4
ÄRENDEINFORMATION	5
<i>Planuppdrag</i>	5
<i>Planens handläggning</i>	5
<i>Planändring</i>	5
PLANERINGSUNDERLAG	5
GÄLLANDE DETALJPLAN	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	6
RIKSINTRESSEN	7
KONSEKVENSER AV ÄNDRINGEN	7
ÄNDRING TILLFÄLLIG VISTELSE	7
ÄNDRING CENTRUMÄNDAMÅL	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
ORGANISATORISKA FRÅGOR	8
<i>Tidplan</i>	8
<i>Genomförandetid</i>	8
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	8
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	8
<i>Fastighetsbildning</i>	8
TEKNISKA FRÅGOR	8
PLANEKONOMI	8
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	9

PLANENS SYFTE

Gällande stadsplan (Del av Ånge Köping (Området norr om bangården)) har upprättats med syfte att komplettera den då gällande generalplanen från 1957. Stadsplanen syftade även till att anpassa markanvändningen genom att bland annat ta bort ett olämpligt planerat butikscentrum av trafik- och handelsskäl, samtidigt som man säkerställer optimala lägen för bostadsbebyggelse (både flerfamiljshus och fristående hus). Ett centralt syfte är också att avsätta nödvändiga områden (reservat) för allmänna ändamål, såsom det utbyggda läroverket, en blivande enhetsskola samt framtida äldreboende och kronikerhem. Planen har vidare som syfte att bevara den befintliga villabebyggelsen som är i gott skick, men samtidigt upprätthålla flexibilitet för framtida markanvändning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för att befintligt HVB-hem på fastigheten Ånge 69:12 ska kunna användas som vandrarhem samt göra det möjligt för visst centrumändamål som samlingslokal, service, kontor, restaurang och café om behovet skulle uppstå.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANHANDLINGAR

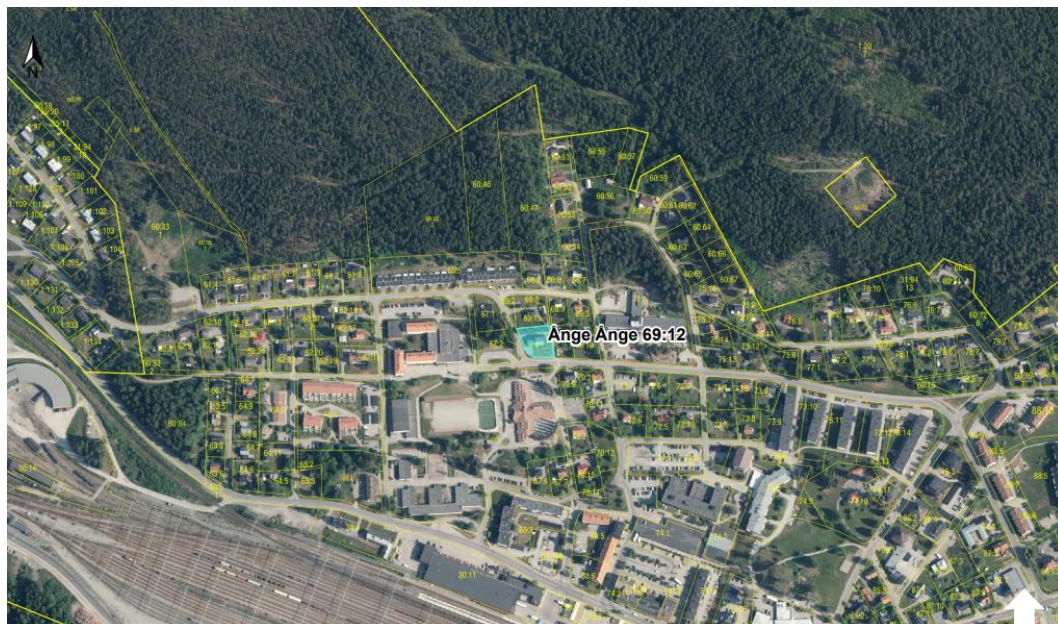
För ändring av detaljplan Del av Ånge Köping (Området norr om bangården) har följande handlingar tagits fram.

- Kompletterande planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta antagen 1962 ändrad 2025

PLANDATA

Områdets läge

Detaljplanen som ändras ligger i Ånge centralort. Planändringen berör fastigheten Ånge 69:12



Figur 1. Kartbild över norra delen av Ånge centralort. Gällande fastighet markerad.

Markägoförhållanden

Fastigheten Ånge 69:12 är privatägd.

PLANENS HUVUDDRAG

Planändringen avser en ändring av användningsbestämmelse genom att nuvarande befintlig användning bostadsändamål adderas med ny användning; tillfällig vistelse och centrumändamål. Planförslaget skapar förutsättningar för att befintlig HVB ska kunna användas som vandrarhem samt göra det möjligt för visst centrumändamål som samlingslokal, service, kontor, restaurang och café om behovet skulle uppstå.

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
O – Tillfällig vistelse	Områden men beteckningen "O" syftar till att möjliggöra att fastigheten ska kunna användas som vandrarhem
C ₁ – Centrumändamål	Områden betecknat med "C ₁ " syftar till att möjliggöra för användningen centrum som samlingslokal, service, kontor, restaurang och café
	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.

Inga planbestämmelser utgår i samband med ändring.

MOTIV TILL ÄNDRINGEN

Planändringen bedöms vara i enlighet med detaljplanens ursprungliga syfte.

Ändring möjliggör för ett mer flexibelt användande av fastigheten. Ånge centralort har ett stort behov av korttidsboende och speciellt i det här området med närhet till skola och vuxenutbildning behöver vissa elever och lärare boende över kortare tider. Ändringen möjliggör samtidigt att nyttja delar av lokalerna som exempelvis samlingslokal, service, kontor, restaurang och café vilket skapar en mer levande stadsdel.

ÄRENDEINFORMATION

Planuppdrag

Den 13 november 2024 togs beslut i Samhällsbyggnadsutskottet att starta processen med att ändra rubricerad detaljplan för fastigheten Ånge 69:12.

Planens handläggning

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

Planändring

Ändring av detaljplan omfattar införande av bestämmelser. 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 kompletterande planbeskrivning (denna handling) har upprättats för planändringsområdena. Ändringar i plankarta har gjorts direkt i gällande plankarta. Ändringen innebär att två nya planbestämmelser har tillkommit inom planändringsområdet (fastigheten Ånge 69:12). Utöver ändrade planbestämmelser fortsätter de övriga bestämmelserna att gälla som tidigare.

PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande stadsplan (Del av Ånge Köping (Området norr om bangården)) som antogs 1962. Stadsplanebestämmelser och beskrivning tillhörande gällande stadsplan fortsätter att gälla för planområdet tillsammans med planändringen. Plankartan som antogs 1962 har reviderats i samband med ändringen.

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen, antagen 2024, är områdena som berörs av ändringen utpekade som *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 delarna av Ånge centralort. Söder om fastigheten ligger Björkbackeskolan. Väster om fastigheten ligger en liten skogsdunge innan Vuxenutbildningen på Lärcentrum på Ångströmsenheten ligger. Söder om denna byggnad ligger Ånge Musikskola och Minervahallen.

Fastigheten är redan försedd med ett flertal parkeringsplatser och givet storleken på byggnad bedöms parkeringsbehovet klaras av inom fastigheten.

Fastigheten är redan ansluten till tekniska försörjningssystem, VA och dagvattenhantering.



Platsbild 1. Vy från Hemskogsvägen söder om fastigheten.



Platsbild 2. Vy från Prästgränd väster om fastigheten.

RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planändringsområdet.

KONSEKVENSER AV ÄNDRINGEN

ÄNDRING TILLFÄLLIG VISTELSE

En del av ändringen av detaljplanen innebär att fastigheten möjliggörs att användas som vandrarhem. Byggnaden har använts som HVB-hem men behovet av korttidsboende i likhet med vandrarhem är stort i Ånge centralort då flertalet elever och lärare i närliggande skolor är i behov av boende över vissa tider.

Då byggnaden redan är ombyggd och för fler lägenheter i samband med ombyggnad till HVB-hem och antalet parkeringsplatser utökades i samband med den ombyggnation bedöms parkeringsbehovet klaras av inom fastigheten. Ökat antal trafikrörelser bedöms inte påverka omgivningen.

ÄNDRING CENTRUMÄNDAMÅL

En del av ändringen av detaljplanen innebär att fastigheten möjliggörs att användas med centrumändamål samlingslokal, service, kontor, restaurang och café. Eftersom bygganden inte ska utökas i storlek bedöms konsekvenserna för omgivningen vara marginella. Det bedöms möjligt att lösa parkeringssituationen inom fastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under första halvåret 2026.

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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Planändringen förutsätter ingen fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

Ingen förändring sker för teknisk försörjning, VA eller dagvattenhantering.

PLANEKONOMI

Kostnad för ändring av detaljplan bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Spjut & Rogander Plan och Arkitektur i samråd med Ånge kommun.

Fredrik Spjut
Planarkitekt

Sandra Pavlovic
Planeringsarkitekt