Detaljplan för
Bostäder inom området Kapellbacken
Del av Ånge 58:11 med flera
Kapellbacken, Ånge kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2026-10-13

Granskningsutlåtande - Granskning

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 2026-09-08 till 2026-09-23.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen
Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

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 hälsa och säkerhet samt 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 samt risk för olyckor, översvämning eller erosion
Geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från statens geotekniska institut, SGI. Länsstyrelsen konstaterar att tidigare synpunkt om utredningens geografiska omfattning kvarstår. Avgränsningen av aktuellt område i figur 1 i PM Geoteknik överensstämmer inte med plankartan. Redovisade undersökningar omfattar inte den del av planområdet som ligger mot Åsgatan i norr. Mot bakgrund av ovanstående anser Länsstyrelsen att den geotekniska utredningen behöver kompletteras så att hela planområdet bedöms.

Granskningshandlingarna har kompletterats genom reviderat PM Geoteknik och kompletterad planbeskrivning. I handlingarna anges att stabiliteten bedöms vara tillfredsställande under förutsättning att byggnader grundläggs enligt den geotekniska utredningens rekommendationer, bland annat genom utskiftning av

lös jord och lera samt pålgrundläggning där större mäktigheter av lös jord förekommer.

Av plankartan framgår dock inte någon planbestämmelse som säkerställer dessa grundläggningsförutsättningar. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver överväga att komplettera planen med planbestämmelser för att markens lämplighet ska vara säkerställd i detaljplanen.

- **Kommentar:** *Kommunen har inför antagandet kompletterat plankartan med en egenskapsbestämmelse som säkerställer att den grundläggningsmetod som lämpar sig bäst används i byggskedet.*

Trafikverket
Trafikverket har fått rubricerat ärende för granskning och lämnar följande synpunkter:

Trafikverket har lämnat yttrande i samrådsskedet och ser att kommunen har justerat byggrätten i områdets östra del där bullernivåerna beräknades överskridas. För att klara bullerkraven är två våningar att föredra men då kommunen visar att det är möjligt att bygga 4 våningar (14 meter) med anpassningar såsom skyddad uteplats och rumsplacering/tyst sida blir det viktigt att bevaka i efterföljande bygglov/projektering för att säkerställa en god standard i bullerhänseende.

- **Kommentar:** *Kommunen bevakar detta vidare i bygglovsskedet.*

Statens geotekniska institut (SGI)
SGI:s synpunkter
Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning
SGI har tidigare yttrat sig i ärendet, daterat 2026-06-16, dnr 4.3.1-2606-0760. I yttrandet framförde SGI att den geotekniska utredningen behövde förtydligas avseende planområdets avgränsning, under-sökningsområdets omfattning och bedömningen av stabilitetsförhållandena. SGI konstaterar att tidigare synpunkt om utredningens geografiska omfattning kvarstår. Avgränsningen av aktuellt område i figur 1 i PM Geoteknik [4] överensstämmer inte tydligt med plankartan. Redovisade undersökningar omfattar inte den del av planområdet som ligger mot Åsgatan i norr. Det framgår därmed inte att den geotekniska bedömningen omfattar hela planområdet. SGI konstaterar vidare att PM Geoteknik har reviderats och att planbeskrivningen har kompletterats. I handlingarna anges att stabiliteten bedöms vara tillfredsställande under förutsättning att byggnader grundläggs enligt den geotekniska utredningens rekommendationer, bland annat genom utskiftning av lös jord och lera samt

pålgrundläggning där större mäktigheter av lös jord förekommer. Av plankartan framgår dock inte någon planbestämmelse som säkerställer dessa grundläggningsförutsättningar. SGI överlåter till kommunen och länsstyrelsen att avgöra om planen behöver kompletteras med planbestämmelser för att markens lämplighet ska vara säkerställd i detaljplanen.

Sammanfattning
Sammanfattningsvis konstaterar SGI att granskningshandlingarna har kompletterats genom reviderat PM Geoteknik och kompletterad planbeskrivning. Kompletteringarna hanterar dock inte fullt ut SGI:s tidigare synpunkter. SGI:s synpunkt om den geotekniska utredningens geografiska omfattning kvar-står, eftersom det inte tydligt framgår att redovisade undersökningar omfattar hela planområdet, särskilt delen mot norra delen av Åsgatan. Därutöver säkerställer plankartan inte de grundläggningsförutsättningar som ligger till grund för stabilitetsbedömningen. SGI anser därför att den geotekniska utredningen behöver kompletteras så att hela planområdet bedöms och överlåter till kommunen och länsstyrelsen att avgöra om planen behöver kompletteras.

- **Kommentar:** *Framtagen geoteknisk utredning har en annan avgränsning, detta eftersom planområdet justerats under planprocessen. Inför antagandet av planen bifogas ytterligare en geoteknisk utredning tillhörande en annan antagen detaljplan som tagits fram i anslutning till planområdets norra del. Utredningens slutsatser och rekommendationer bedöms som relevant för denna detaljplans norra planområde.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Bygg och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden har inga synpunkter på förslaget.

- **Kommentar:** *Informationen noteras.*

Lantmäterimyndigheten

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?
I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*
Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen

(texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Lantmäteriet uppmärksammar att kommunen har skrivit att sekundär egenskapsgräns enbart avgränsar u1 i planbeskrivningen, men enligt Lantmäteriets tolkning behöver detta framgå av plankartan under planbestämmelserna.

- **Kommentar:** *Informationen har inför antagandet lagts till på plankartan.*

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS
I planbeskrivningen finns på sidan 20 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Detaljplan 2260-P2022/3 ser inte ut att beröras. Lantmäteriet kommenterade samma sak under samrådsskedet och ser heller inte att denna synpunkt har listats under samrådsredogörelsen. Ånge kommun bör se över om detaljplan 2260-P2022/3 berörs och annars justera planbeskrivningen.

- **Kommentar:** *Informationen i planbeskrivningen har inför antagandet justerats.*

Delar av planen som bör förbättras
INNEHÅLLET I PLANBESKRIVNING OCH PLANKARTA STÄMMER INTE ÖVERENS
I planbeskrivningen anges att egenskapsbestämmelsen s1 finns, medan på plankartan med bestämmelser saknas denna reglering.

- **Kommentar:** *Egenskapsbestämmelse s1 finns reglerad på plankartan och beskriven i teckenförklaringen under kategorin ”byggnaders användning”.*

VARFÖR KOMMER BEFINTLIG BEBYGGELSE STRIDA MOT BESTÄMMELSER OM KORSMARK
Befintlig byggnad på Fastigheten Ånge 58:6 hamnar till viss del inom korsmark (marken får endast förses med komplementbyggnad) och eftersom fastigheten inte är bebyggd med annan byggnad än denna så betraktar Lantmäteriet detta som en huvudbyggnad.

Det saknas redovisning i planbeskrivningen om att bebyggelsen blir planstridig. Kommunen behöver redovisa vilket syftet är med att införa egenskapsbestämmelser som inte överensstämmer med befintlig byggnation? Vid planläggningen bör man tänka på vilka konsekvenser det kan bli om en eller flera byggnader förstörs genom olyckshändelse. Även om kommunen skulle bevilja bygglov för återuppförande av byggnad med samma placering som en liten avvikelse kan bygglovet sedan komma att nekas i domstol.

- **Kommentar:** *Mindre del av garagebyggnad är i planförslaget placerat på korsmark. Kommunens bedömning är att det inte kommer föranleda problem i samband med bygglov eller annan tillståndsprövning. I samband med att ny huvudbyggnad byggs på fastigheten avses garagebyggnaden att byggas om eller rivas.*

FASTIGHETSBETECKNINGAR SAKNAS I GRUNDKARTAN
I grundkartan saknas fastighetsbeteckning för Ånge 58:6. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter. Lantmäteriet anser även att 58:11 kan flyttas för att förbättra tydligheten.

Bristen behöver åtgärdas för att underlätta läsningen av plankartan och bedömningen av om redovisningen av planens konsekvenser enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL är korrekt.

- **Kommentar:** *Fastighetsbeteckningarna har inför antagandet på plankartan justerats.*

Medelpads Räddningstjänstförbund
Räddningstjänsten har tagit del av insända granskningshandlingar och har inga nya synpunkter att lämna utöver det som redan nämnts i tidigare remisser.

- **Kommentar:** *Kommunen noterar informationen.*

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Mathias Sundin
Samhällsbyggnadschef

Claes Rogander
Planarkitekt