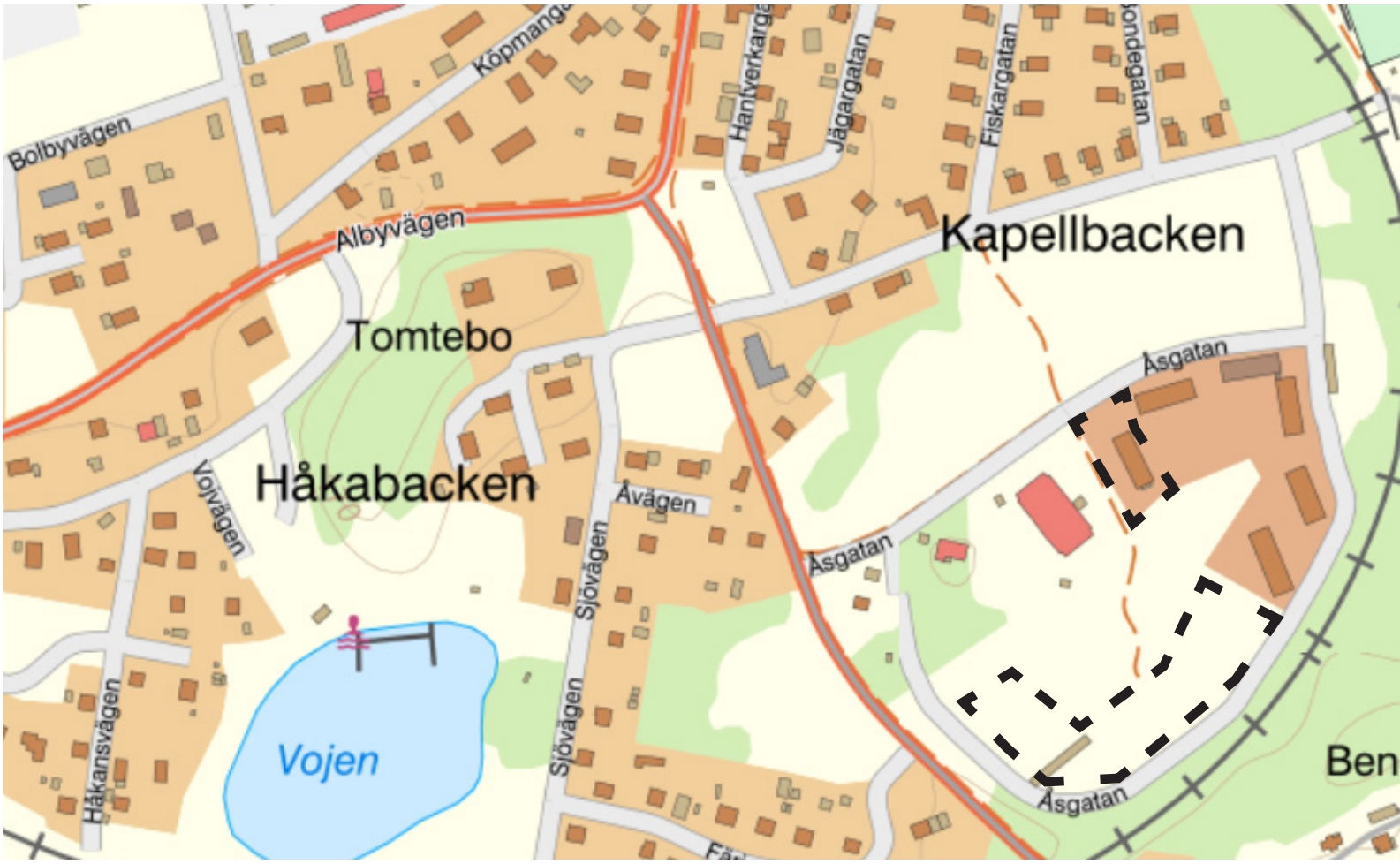
Ånge kommun

Antagande



Detaljplan för

Bostäder inom området Kapellbacken

Del av Ånge 58:11 med flera
Kapellbacken, Ånge kommun

Upprättad: 13 oktober 2026

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

Claes Rogander, Stadsarkitekt
claes.rogander@ange.se

- ☐ Samråd t o m 25 juni 2026
- ☐ Granskning t o m 23 september 2026
- ■ Antagen av Kommunfullmäktige #
- ☐ Laga kraft #

Dnr: KS 25/184

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE ... **3**

BAKGRUND OCH PLANDATA ... **3**

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN ... 4
OMRÅDET IDAG ... 4
Kollektivtrafik ... *5*

PLANFÖRSLAG ... **5**

KVARTERSMARK ... 5
ALLMÄN PLATSMARK ... 6
Huvudmannaskap ... *7*
GENOMFÖRANDETID ... 7

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR ... **8**

Användning av allmän plats ... *8*
Användning av kvartersmark ... *8*
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... *9*

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR ... **11**

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN ... 11
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN ... 12
Grundvattenförhållanden ... *12*
Markavvattning ... *12*
SKUGGNING ... 12
TRAFIK ... 12
RISKER/STÖRNINGAR ... 13
Järnväg – Norra stambanan ... *13*
Radon ... *15*
Dagvatten ... *15*
Buller ... *15*
Historisk beskrivning ... *16*
Förorenad mark ... *17*
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN ... 17
Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB ... *17*
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB ... *18*
Strandskydd 7 kap MB ... *19*
TEKNISK FÖRSÖRJNING ... 19
Vatten och avlopp ... *19*
Värme ... *19*
El ... *19*

Avfall ... *19*

PLANERINGSUNDERLAG ... **20**

DETALJPLAN ... 20
ÖVERSIKTSPLAN ... 20
UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING ... 20
BARNKONSEKVENSANALYS ... 21

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER ... **21**

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET ... 22

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ... **22**

ORGANISATORISKA FRÅGOR ... 22
Tidplan ... *22*
Ansvarsfördelning ... *22*
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR ... 23
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m ... *23*
EKONOMISKA FRÅGOR ... 25
Planekonomi ... *25*

ÖVRIGT ... **25**

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN ... 26

SÄNDLISTA
FASTIGHETSFÖRTECKNING – ENDAST KARTA
BILAGOR

Detaljplan för
Del av Ånge 58:11 m.fl.
Bostäder inom området Kapellbacken
Kapellbacken, Ånge kommun

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom området Kapellbacken. Förslaget skapar förutsättningar för olika typer av bostäder där föreslagen byggrätt i planområdets södra del motsvarar flerbostadshus i 4–6 våningar. Ett mindre inslag av centrumverksamhet ses också som positivt för en begränsad yta.

Planområdets norra del är bebyggt där gällande detaljplan möjliggör för handel och kontor. Detaljplanen föreslår centrum och bostäder för att skapa en hållbar markanvändning över tid.

Planförslaget syftar vidare till att säkerställa parkändamål för ytor som idag utgör en etablerad del av parken samt för att stärka kopplingen mellan parken i riktning mot Färjevägen.

BAKGRUND OCH PLANDATA

Flera större företagsetableringar pågår eller planeras i Ånge kommun. Det innebär att behovet av bostäder kommer att öka. För att möta detta behov har kommunförvaltningen identifierat ett behov av att ta fram nya detaljplaner som gör det möjligt att bygga fler bostäder.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2025-04-01 att uppdra till förvaltningen att påbörja planläggning.

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Kapellbacken är beläget i den sydöstra delen av centrala Ånge. Planområdets totala markareal uppgår till cirka 1,6 ha.

PLANPROCESS

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

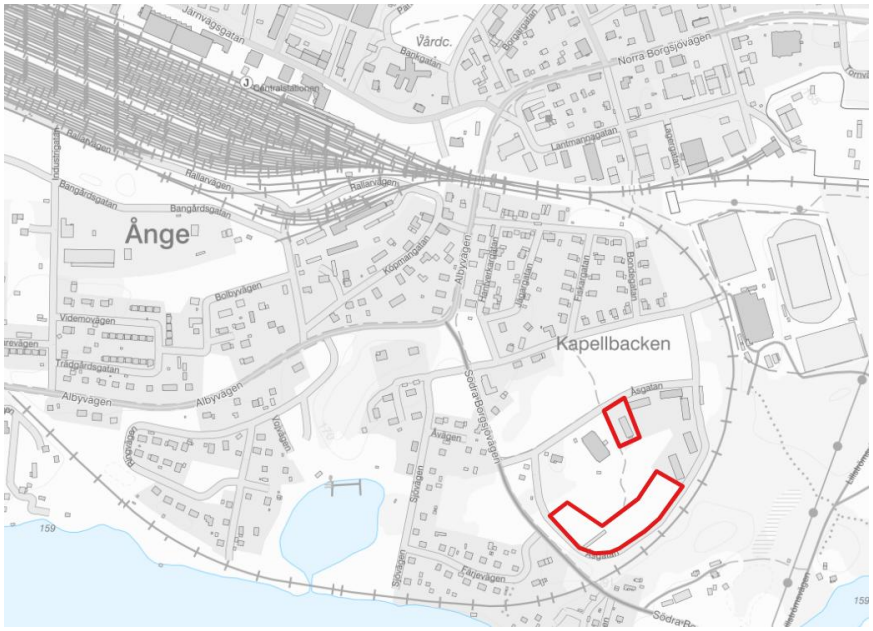
Ånge 58:11, Ånge 58:5, Ånge 58:6 och Ånge 31:94 ägs av Ånge kommun. Ånge 58:9 ägs av Ånge fastighets- och industriaktiebolag (ÅFA).

OMRÅDET IDAG

Planområdets södra del består av gräsyta och hårdgjorda parkeringsytor. Platsen har tidigare varit bebyggd av flerbostadshus som uppfördes under 1960-talet och som revs omkring år 2010. I anslutning öster om planområdet finns bostadsbebyggelse från 60-talet kvar och inom planområdet återfinns även en carport.

I planområdets norra del finns ett kommunägt hus som hyrs ut till kulturell verksamhet.

Mellan områdena för planförslaget finns sammanhängande parkyta som avgränsas av Skogsbackens förskola, som invigdes 2023. Åsgatan löper runt Kapellbacken och ansluter till Södra Borgsjövägen. Söder om planområdet går ett järnvägsspår (Norra stambanan).



Figur 1: *Karta över Ånge där planområdet är markerat i rött.*



Figur 2: *Flygfoto med planområde markerat i rött.*

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger utmed Södra Borgsjövägen nära infarten till Åsgatan, ca 170 meter från planområdet. Tågstationen i Ånge ligger i nordvästlig riktning ca 700 m bort, fågelvägen.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget föreslår markanvändningarna B(C) (bostäder med centrum i bottenvåning), BC (bostäder och centrum), E (tekniska anläggningar) och PARK (park).

KVARTERSMARK

I planområdets södra del kan olika typer av bostäder vara aktuella, exempelvis flerbostadshus eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Figur 3 visar möjlig placering med maximalt utnyttjad byggrätt. Bestämmelser om högsta nockhöjd 14 meter föreslås för kvartersmark vid Åsgatan längs järnvägsspåret, vilket motsvarar byggnader med 4 våningar med tillhörande takutformning. I planområdets västra del föreslås nockhöjd 22 meter (6 våningar). Inom 40 meter från järnvägen föreslås korsprickad mark med hänsyn till farligt gods som färdas på järnvägen. Detaljplanen styr inte placering inom egenskapsområdena, men bestämmelse om

ljuddämpad sida och uteplats (S_1 och m_1) påverkar vilken typ av bebyggelse som kan vara aktuell inom området i samband med byggskedet.



Figur 3: *Volymskiss med maximalt utnyttjad byggrätt med ett punkthus motsvarande sex våningar och tre lamellhus motsvarande fyra våningar längs Åsgatan.*

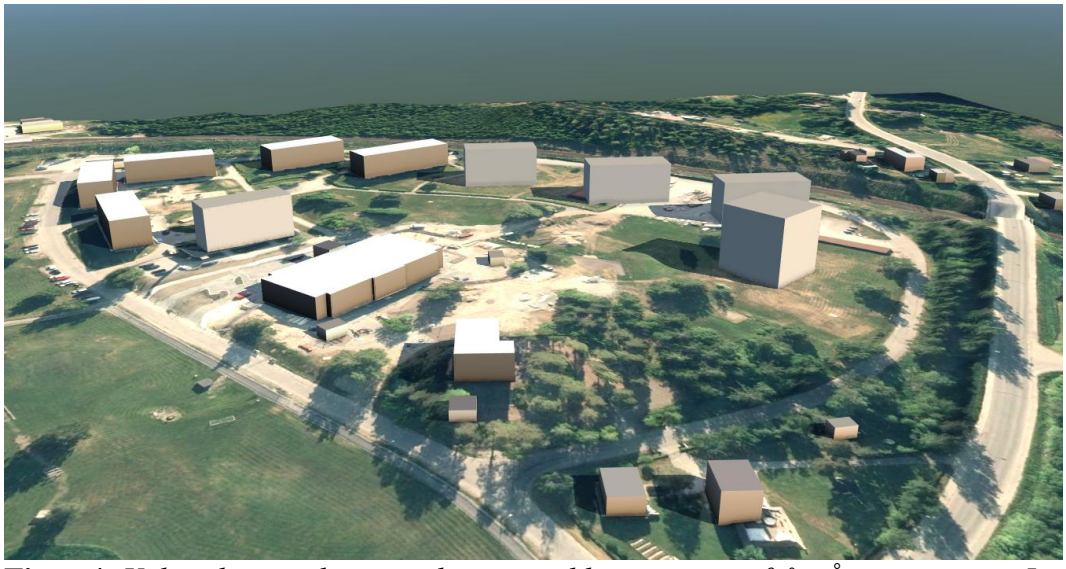
I planområdets norra del anger gällande detaljplan kontor och detaljhandel. Planförslaget föreslår bostäder och centrum, i syfte att möjliggöra för olika typer av markanvändningar över tid.

För att området ska kunna försörjas med el möjliggörs en yta (ca 8 x 8 meter) för teknisk anläggning i form av en transformatorstation.

ALLMÄN PLATSMARK

Två områden föreslås som allmän plats park (PARK) i planförslaget. Områdena är idag planlagda för kvartersmark men används som en etablerad del av parkmiljön.

I planområdets västra del syftar markanvändningen PARK till att stärka kopplingen mellan parken i riktning mot Färjevägen.



Figur 4: *Volymskiss med maximalt utnyttjad byggrätt, sett från Åsgatan i norr. I planområdets norra del föreslås 14 meters nockhöjd, vilket möjliggör en byggnad på fyra våningar. Befintlig byggnad på platsen har två våningar.*

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

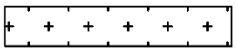
GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 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.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

	Planbestämmelser
	Användning av allmän plats
PARK	Park. *Med användningen park avses alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Park föreslås för områden som är planlagda för kvartersmark men som idag används som en etablerad del av parkmiljön. I planområdets västra del syftar användningen till att stärka kopplingen mellan parken i riktning mot Färjevägen.*
	Användning av kvartersmark
B	Bostäder. *Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. Här ingår vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Ändamålet specificerar inte typ av bostad eller upplåtelseform. Bostäder föreslås inom all kvartersmark.*
C	Centrum *Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Här ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym och annan service. Centrum föreslås på alla våningar i planområdets norra kvartersmark.*

(C)	Centrum i bottenvåning *Centrum föreslås i bottenvåning i planområdets södra del. Centrumändamål ses positivt på en begränsad del av kvartersmarken, därför är det enbart tillåtet i bottenvåning.*
E	Tekniska anläggningar. *För att området ska kunna försörjas med el möjliggörs en yta (ca 8 x 8 meter) för teknisk anläggning i form av en transformatorstation.*
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
 (begränsning av markens utnyttjande)	Marken får endast förses med komplementbyggnad. *Bestämmelse syftar till att säkerställa avstånd mellan järnväg och bostäder, förgårdsmark mot Åsgatan samt avstånd till närliggande bostäder öster om planområdet.*
s_1 (byggnaders användning)	I lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller utomhus överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. *Bestämmelse syftar till att säkerställa bostadsrum mot ljuddämpad sida, i enlighet med trafikbullerförordningen (2015:216).*
Höjd på byggnadsverk	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. *En komplementbyggnad är en fristående byggnad som används som komplement till huvudbyggnaden, t.ex. carport eller miljöhus.*
h_1 (höjd på byggnadsverk)	Högsta nockhöjd är 14 meter. *Nockhöjden är anpassad för att möjliggöra byggnad med maximalt 4 våningar med tillhörande takutformning.*

h_2 (höjd på byggnadsverk)	Högsta nockhöjd är 22 meter. *Nockhöjden är anpassad för att möjliggöra byggnad med maximalt 6 våningar med tillhörande takutformning.*
n_1 (markens anordnande och vegetation)	Minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. *Bestämmelse syftar till att säkerställa yta för lokalt omhändertagande av dagvatten.*
u_1 (markreservat för allmännyttiga ändamål)	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. *Syftar till att skydda underjordisk fjärrvärmeledning med ledningsrätt. Sekundär egenskapsgräns avser enbart denna planbestämmelse.*
Placering	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. *Avståndet 2 meter syftar till att fastighetsägaren ska kunna ge underhåll för eventuella byggnader utan att behöva beträda grannfastigheten. Bestämmelse möjliggör också för att komplementbyggnad, exempelvis garage, ska kunna sammanbyggas i fastighetsgräns.*
p_1 (placering)	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. *Avståndet 4 meter syftar till att säkra ett skydd mot brandspridning samt för att skapa en luftighet mellan bebyggelsen. Bestämmelse möjliggör också för t.ex. radhus eller kedjehus på platsen.*
m_1 (skydd mot störningar)	Uteplatser ska placeras på ljuddämpad sida. *Bestämmelse syftar till att säkerställa ljuddämpad uteplats, i enlighet med trafikbullerförordningen (2015:216).*

b_1 (utförande)	Grundläggning ska utföras mot bärande lager. *Planbestämmelsen säkerställer byggnaders stabilitet utifrån markbeskaffenhet. På markytor som exempelvis utgörs av lera med dålig bärighet, har det av geoteknisk kompetens bedömts nödvändigt att skifta ur de lösa jordlagren ner mot bärande lager.* *Med ”bärande lager” avses jord- eller berglager som av geoteknisk kompetens bedöms ha tillräcklig hållfasthet för att bära berörd byggnad/byggnader. Det skulle exempelvis kunna vara berg, fasta kohesionsjordar med torrskorpa och morän eller fast packad friktionsjord såsom sand, grus, morän etcetera Det skulle också kunna vara geokonstruktioner som ger ett likvärdigt resultat.*

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt den framtagna geotekniska utredningen (bilaga 1) består jordlagren inom planområdet generellt av ett tunnare lager mulljord som underlagras av siltig lera. Den siltiga lerans mäktighet varierar mellan ca 0,6 och 2,0 m där de övre delarna har torrskorpekaraktär. Stabiliteten inom undersökt område bedöms enligt utredningen som tillfredsställande eftersom det endast förekommer mycket begränsade mäktigheter med lera.

För att förhindra skadliga sättningar samt för att säkerställa stabilitet rekommenderas att byggnader grundläggs med utskiftning av lera och silt till fastare friktionsjord. Grundläggning kan därefter ske med plattgrundläggning (separata eller hel platta). Vid tyngre byggnader och/eller för höga punktlaster kan stödpålning bli aktuellt. Vid fastighet 58:11 föreslås att grundläggning sker på stödpålning av slagna pålar.

Under förutsättning att grundläggning sker enligt rekommendationerna utifrån den framtagna geotekniska utredningen bedöms stabiliteten vara tillfredsställande. För att säkerställa att grundläggning utförs enligt bäst lämpad metod säkerställs detta genom b_1 på plankartan.

I direkt närhet till planområdets norra del har en geoteknisk utredning utförts (bilaga 6) vid en tidigare planprocess och där består marken överst av sandig mulljord ovan en fyllning av grusig sand, finsandig sand och sandmorän. Fast botten bedöms enligt SGU:s jorddjupskarta vara mellan 10-20 meter och stabilitetsprolem bedöms ej föreligga. Grundläggning bedöms kunna utföras med platta på mark. Grundläggningsmetod säkerställs genom b_1.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattenförhållanden

Grundvattenytan har uppmätts i två installerade grundvattenrör och varierar mellan 1,4 – 2,6 m under befintlig markyta.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

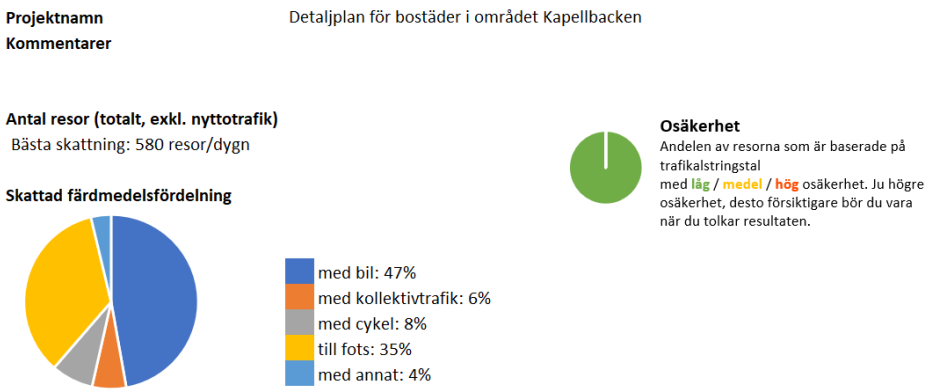
SKUGGNING

En solstudie har upprättats för att redovisa skuggning vid vårdagjämning och vid midsommar med fullt utnyttjad byggrätt (bilaga 4). På eftermiddagen vid vårdagjämning kan närmast belägna flerbostadshus öster om planområdet skuggas i mindre omfattning. I övrigt skuggas inte andra bostäder av ny bebyggelse vid dessa dagar. För att minimera skuggning har korsprickad mark föreslagits i planområdets sydöstra del, närmast befintligt flerbostadshus.

TRAFIK

En trafikberäkning har tagits fram med Trafikverkets trafikalstringsverktyg. I beräkningen redovisas förväntat tillkommande trafik i och med ett genomförande av detaljplanens maximala byggrätt, vilket motsvarar 9 900 bruttototalarea (BTA). Trafikalstringsverktyget anger att planområdet förväntas generera 580 resor per dygn exklusive nyttotrafik. Antalet bilresor förväntas vara 270 exklusive nyttotrafik och 320 inklusive nyttotrafik.

Planområdet angörs via Åsgatan som ansluter vidare till Södra Borgsjövägen och Bågskyttevägen. Ånge kommun bedömer att såväl Åsgatan som Södra Borgsjövägen har kapacitet för tillkommande trafik då den idag är en relativt lågt trafikerad gata.



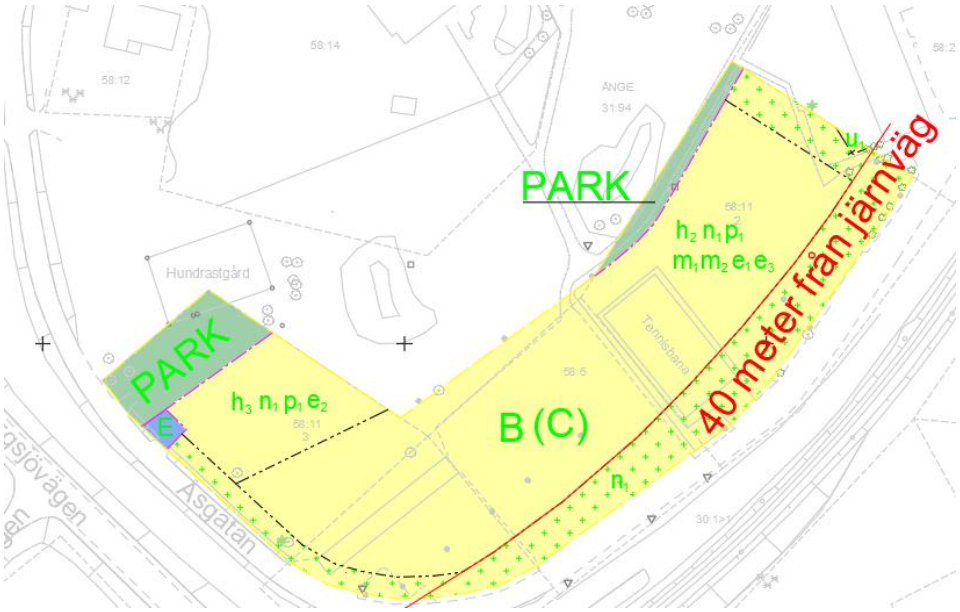
Figur 5 – *Uppskattad trafikalstring enligt trafikalstringsverktyget vid genomförande av detaljplanen.*

RISKER/STÖRNINGAR

Järnväg – Norra stambanan

Planområdet återfinns cirka 25 meter från norra stambanan. Enligt länsstyrelsen Västernorrland och Gävleborgs vägledning om riskhantering vid transportleder för farligt gods räknas bostäder som känslig markanvändning. I plankartan har dock kvartersmark för bostäder inom 40 meter från järnvägsmitt markerats med plusprickad mark, vilket innebär att endast komplementbostäder tillåts. Därmed möjliggörs bostäder för stadigvarande vistelse som närmast 40 meter från järnvägen. 40 meter från järnvägen ligger inom den gula zonen enligt länsstyrelsernas vägledning.

Norra Stambanan förväntas trafikera 32 tåg prognosår 2045 (Efterklang, 2026-01-22, bilaga 5). Av dessa utgörs 25 av godståg. Norra stambanan är jämförelsevis lågt trafikerad jämfört med andra järnvägsspår som har högre trafikmängder. Eftersom järnvägsspåret är utformat som ett rundspår i anslutning till Ånge central behöver tågen följaktligen framföras i låg hastighet.



Figur 6 – *Plankarta med gräns 40 meter från Norra Stambanan.*

Vid planområdet är topografin relativt plan. En mindre nivåskillnad finns dock där järnvägen ligger något lägre än angränsande mark nordväst om järnvägen. Inga andra riskkällor finns i anslutning till planområdet.



Figur 7 – *Norra Stambanan och delar av planområdet, sett från Södra Borgsjövägen.*

Med föreslaget avstånd mellan järnvägsspår och bostäder för stadigvarande vistelse bedömer Ånge kommun att riskbilden är acceptabel. Förutom angivet skyddsavstånd 40 meter grundar det sig på att Norra Stambanan utgör en förhållandevis lågt trafikerad järnväg där hastigheten begränsas med järnvägssträckningens rundslinga från Ånge central. Järnvägen är även belägen något lägre jämfört med planområdet och begränsas även av den befintliga bullervallen.

Radon

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

Dagvatten

Dagvatten bedöms kunna hanteras lokalt inom kvartersmarken. Planområdet är beläget på mark som överst består av mulljord ovan en fyllning av siltig lera och morän. Utifrån förekommande jordarter och växtlighet bedöms förutsättningarna för infiltration som goda. För att säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås planbestämmelse om att minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Planbestämmelse utgår från riktlinjer om dagvattenhantering för kvartersmark för Stockholm stad.

Dagvatten som inte infiltreras lokalt leds in i det befintliga dagvattensystemet, vilket även stärker upp förmågan vid flöden som tillfälligt är högre än normalt. Utifrån planbestämmelsen innebär detta att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet inom hela planområdet.

Buller

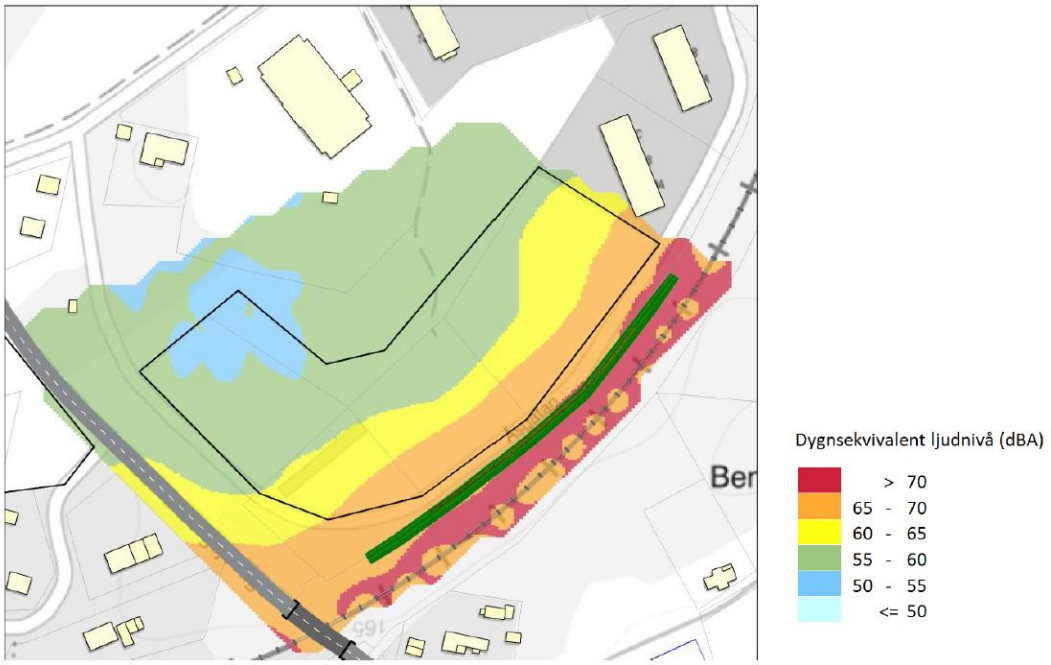
PM – Trafikbuller har tagits fram för att bedöma förutsättningarna för bostäder inom planområdet med avseende på trafikbuller (Efterklang, 2026-01-22), bilaga 5). Bullerkällor är Södra Borgsjövägen och Norra stambanan, där utredningen visat att området framför allt påverkas av järnvägsbuller.

I samband med etablering av förskola i anslutning till planområdet byggdes bullerskyddsskärm vid järnvägen som också minskar bullernivåer för planområdet. Vid marknivå och vid flerfamiljshusens två nedersta våningar ligger också ekvivalenta ljudnivåer under gällande riktvärden. Från våning tre och högre visar dock utredningen på ekvivalenta nivåer mellan 62–67 dBA. Därmed finns behov av en ljuddämpad sida (max 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad) för att följa

förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Maximala ljudnivåer över 70 dBA beräknas på stora delar av planområdet.

Bostadshusen kan utformas så att en ljuddämpad sida möjliggörs, bland annat genom uppförande av lamellhus. Den ljuddämpade sidan kan användas för att anordna en ljuddämpad uteplats i anslutning till bostaden. En planbestämmelse föreslås därför om att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida i varje lägenhet med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids (s_1) samt att uteplatser ska placeras på ljuddämpad sida (m_1).

Utredningen visar att bullernivåer för kvartersmark i planområdets västra del ligger under gränsvärdena för bostadsbebyggelse. Därför förslås inga bestämmelser om buller för detta område.



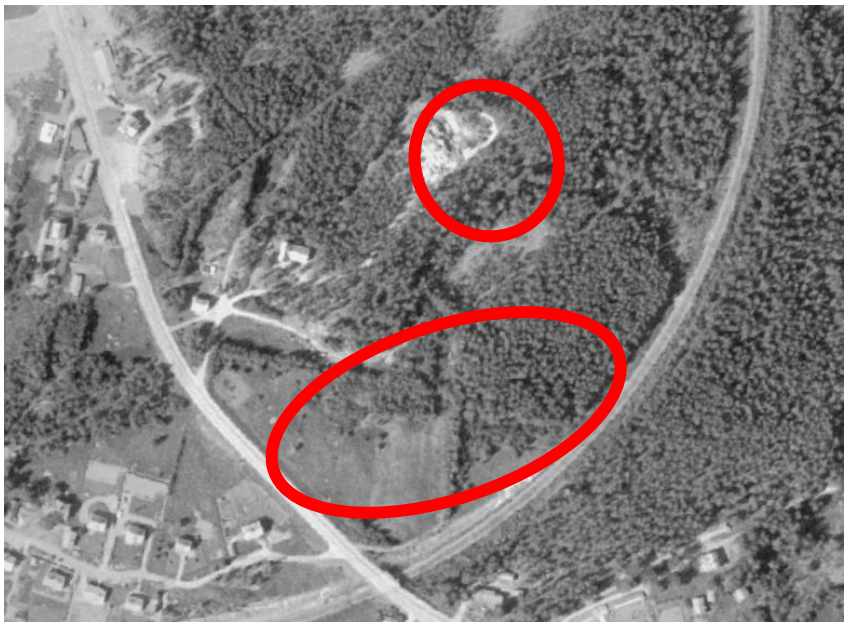
Figur 8 - *Bullerkarta beräknad på 11 meters höjd och motsvarande 4 våningar på ett flerbostadshus. Efterklang, 2026-01-22.*

Historisk beskrivning

Historiska foton från 1960-talet visar att Kapellbacken ursprungligen bestått av mestadels skog och viss jordbruksmark. Flerbostadshus uppfördes inom

Kapellbackens östra del på 1960-talet och kompletterades därefter med flerbostadshus nära Åsgatan vid Södra Borgsjövägen.

Under slutet av 1990-talet revs flerbostadshusen i den del av Kapellbacken där Skogsbackens förskola nu ligger och 2010 revs fyra flerbostadshus inom planområdet.



Figur 9 – *Flygfoto över Kapellbacken år 1963*

Förorenad mark

Utifrån den historiska beskrivningen bedöms marken inte vara förorenad. Det bedöms som osannolikt att flerbostadshusen tidigare utnyttjats till någon miljöfarlig verksamhet.

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 dem lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Norra Stambanan utgör riksintresse för järnväg. Planområdet återfinns med ett avstånd på ca 25 meter från järnvägen med Åsgatan mellan planområde och järnväg. Planförslaget bedöms därför inte påtagligt skada riksintresset.

En mindre del av planområdets östra del ligger inom påverkansområde för Totalförsvarets civila anläggningar. Ca 160 meter från planområdet ligger riksintresseområdet för en kraftledningsgata som återfinns ca 220 meter från planområdet. Med hänsyn till avståndet till kraftledningsgatan tillsammans med föreslagen markanvändning i form av korsprickad mark (endast komplementbyggnader) bedöms att riksintresset inte riskerar att påtagligt skadas.

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

Detaljplanen möjliggör för bostäder som kan innebära att antalet trafikrörelser ökar i området. Åsgatan är emellertid lågtrafikerad och den trafikalstring som kan komma att bli aktuell bedöms inte ge någon nämnvärd påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft. Planområdet ligger samtidigt inom gång- och cykelavstånd från offentlig och kommersiell service i centrala Ånge.

MKN Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre kommuner och medelstora kommuner som är under 100 000 invånare ska strävan vara att begränsa buller. Enligt statistik från SCB från 2020, så har Ånge kommun 9316 invånare. Planförslaget bedöms inte påverka MKN buller negativt då förslaget tar hänsyn till buller genom placering av bostadshus och planbestämmelse om ljuddämpad uteplats.

MKN Vatten

Detaljplanen ligger inom Ångesjöns avrinningsområde. Vattenförekomsten Ångesjön (SE693340-149332) uppnår ej god kemisk status och har i nuläget en

otillfredsställande ekologisk potential. 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 planbestämmelse föreslås även om att minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Med föreslagen planbestämmelse bedöms planförslaget inte försämra status i vattenförekomst eller äventyra möjligheten till förbättring.

Strandskydd 7 kap MB

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Möjlighet finns att anslutas till befintligt VA-nät. Idag löper en befintlig VA huvudledning genom park och fastighet med förskola.

Värme

Möjlighet finns att ansluta till kommunalt fjärrvärmenät.

El

Möjlighet finns att ansluta till befintligt eldistributionsnät. Idag löper en befintlig elektrisk markledning mot Åsgatan. Härjeåns Nät AB är ledningsägare.

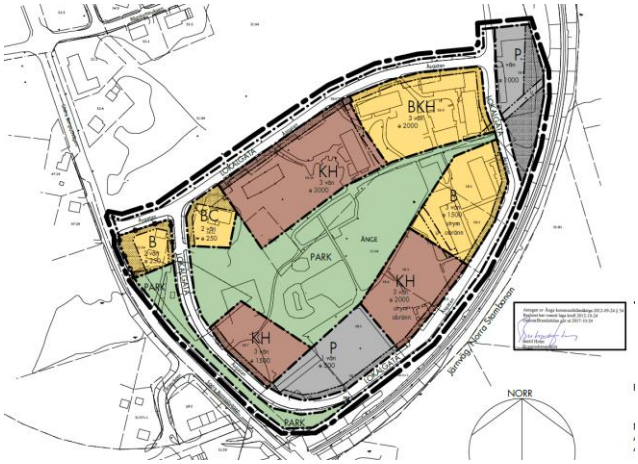
Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Inom planområdet finns en gällande detaljplan. Detaljplan 2260-P14/4 (lagakraft 2012-10-24) anger markanvändning kontor (K), Handel (H) parkering (P) och park (PARK). I det södra området ersätts detaljplan 2260-P14/4 med bostadsändamål och park. I norra området utökas markanvändning KH med bostäder (BKH). Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 10 - *Gällande detaljplan inom planområdet.*

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan Ånge 2040 är planområdet markerat som tätort, utveckling tätortsbebyggelse. Planförslaget bedöms följa översiktsplanens riktlinjer.

UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING

En undersökning har genomförts för att ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Ånge kommun, 2025-11-10, bilaga 2). 5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Planförslaget möjliggör för bostäder på plats där det historiskt funnits bostäder, inom relativt korta avstånd till offentlig och kommersiell service. Området är planlagt som handel och kontor och till stora delar är området hårdgjort. Planförslaget bedöms därför bidra till positiva miljöeffekter.

Negativa miljöeffekter i from av buller, risk och översvämning bedöms kunna hanteras genom placering och planbestämmelser i plankartan.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

BARNKONSEKVENSANALYS

Barn- och ungdomar kommer bo inom området då bostäder föreslås. Både lokalt i form av parkmiljö och förskola, samt på lite längre avstånd (bland annat idrottsanläggning, badplats) finns platser som är positiva för barn- och ungdomar.

Checklista för barn- och ungdomskonsekvensanalys har tagits fram (Ånge kommun 2025-09-19, bilaga 3). En fördjupad barn- och ungdomsanalys bedöms inte behövas sett till platsens förutsättningar och planförslagets påverkan.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Området har sedan 60-talet huvudsakligen utgjorts av bostadsbebyggelse. Ett flertal av de gamla flerbostadshusen har rivits och i en del ersatts av en nybyggd förskola. Idag domineras ändå platsen kring planområdet av ett tomrum med impedimentsytor, grönytor och parkeringar. Genomförande av planförslaget innebär att Kapellbacken åter igen innehåller ett betydande antal bostäder. Genom att möjliggöra för flerbostadshus med 4–6 våningar skapas förutsättningar för bostäder med hiss, vilket är positivt för Ånges bostadsbestånd i stort.

Kapellbacken ligger inom gång- och cykelavstånd till målpunkter nära området och i Ånge centrum. Samtidigt kännetecknas området lokalt av en närhet till grönytor, både i direkt anslutning till föreslagna bostäder och en större grönyta norr om Åsgatan. Även med nya bostäder på platsen bedöms dessa kvalitéer inte påverkas negativt, då de nya bostäderna huvudsakligen följer den placering som de ursprungliga flerbostadshusen hade.

Eftersom bostäder historiskt funnits på samma plats är infrastruktur till stor del redan utbyggd, i form av gatunät och ledningar.

Genomförande av detaljplanen leder till att ytor som är planlagda för handel, kontor och parkering ersätts med bostäder, centrum och park. För planområdets norra del handlar detaljplanens konsekvenser om att en yta som tidigare var planlagd som handel eller kontor nu också planläggs för bostäder.

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET

Genomförande av planförslaget leder till fler boende inom Kapellbacken. Det skapar ett större underlag för kommersiell service i Ånge och även kollektivtrafik, skola, förskola och annan offentlig service.

Planförslaget möjliggör för högre bebyggelse än gällande detaljplan. I planområdets västra del föreslås maximal nockhöjd 22 meter, vilket motsvarar sex våningar. För att möta skalan i de befintliga flerbostadshusen bättre föreslås en maximal nockhöjd på 14 meter i den för kvartersmark längs Åsgatan vid järnvägen. Bebyggelsen i Kapellbacken trappas därmed upp via mjuka övergångar från befintliga flerbostadshus i tre våningar i öster, via fyra våningar centralt till maximalt sex våningar närmast Södra Borgsjövägen.

Genomförande av detaljplanen innebär en ökad trafikbelastning på Åsgatan och vidare på Södra Borgsjövägen. Genomförd trafikalstringsberäkning visar på en trafikmängd som bedöms kunna rymmas inom befintliga gator och vägar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas fjärde kvartalet 2026.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet.

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 till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Allmän plats

Allmän platsmark (PARK) utgörs av del av fastigheten Ånge 58:11. Genom fastighetsreglering kan allmän platsmark (PARK) inom Ånge 58:11 överföras till Ånge 31:94.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B) och tekniska anläggningar (E) genom avstyckning från Ånge 58:11, Ånge 58:5 och Ånge 58:6. Genom fastighetsreglering kan del av kvartersmark för bostadsändamål (B) inom Ånge 58:5, Ånge 58:6 och Ånge 31:94 överföras till Ånge 58:11.

Någon fastighetsbildning avseende kvartersmark för bostad, centrum och centrum i bottenvåning (C) bedöms inte behövas. Detaljplanen medger dock att fastigheter i olika vertikala plan kan bildas. Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.

Angränsande områden i detaljplan, 2260-P14/4

Allmän platsmark (PARK och LOKALGATA) i angränsande detaljplan 2260-P14/4 som utgörs av del av fastigheterna Ånge 58:5, 58:6 och 58:11. Bör överföras genom fastighetsreglering till Ånge 31:94.

Åtgärden prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Någon gemensamhetsanläggning bedöms inte behövas.

Servitut och ledningsrätt
Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inverkan på befintliga rättigheter
Ledningsrätt 2260-00/28.1, för fjärrvärmen, inom bostad, handel och kontorsändamål (BHK) och bostadsändamål (B) inom Ånge 58:11. U-område i plankartan visar markreservat för underjordisk ledning. Del av ledningsrätt regleras ej med U-område för att möjliggöra omdisponering av ledningen och rättigheten för nya byggnader.

Ansökan om lantmäteriförrättning
Inom planområdet bedöms inga nya rättigheter behöva bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning
När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildadande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Genom avstyckning från Ånge 58:11, Ånge 58:5 och Ånge 58:6 kan fastigheter för bostadsändamål (B) nybildas.
2. Genom fastighetsreglering ska allmän platsmark (PARK) överföras från Ånge 58:11 till Ånge 31:94.
3. Genom fastighetsreglering kan del av kvartersmark för bostadsändamål (B) inom Ånge 58:5, Ånge 58:6 och Ånge 31:94 överföras till Ånge 58:11.
4. Detaljplanen medger att fastigheter i olika vertikala plan. Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.
5. Gemensamhetsanläggningar för olika anläggningar kan inrättas om det nybildas fastigheter.
6. Genom fastighetsreglering kan allmän platsmark (PARK och LOKALGATA) i angränsande detaljplan 2260-P14/4 som utgörs av del av fastigheterna Ånge 58:5, 58:6 och 58:11, överföras till Ånge 31:94.
7. Ledningsrätt 2260-00/28.1, för fjärrvärmen, inom bostad, handel och kontorsändamål (BHK) och bostadsändamål (B) inom Ånge 58:11, kan omprövas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ånge kommun bekostar upprättandet av detaljplanen.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – PM Geoteknik och MUR
Bilaga 2 – Undersökning betydande miljöpåverkan
Bilaga 3 – Checklista för barn och ungdomskonsekvensanalys
Bilaga 4 – Solstudieanalys
Bilaga 5 – PM Trafikbuller Kapellbacken, Ånge
Bilaga 6 – PM Geoteknik och MUR Ånge förskola.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt David Forslund, planarkitekt Jacob Andersson, stadsarkitekt Claes Rogander och Håkan Lundin, lantmäterifrågor.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Mathias Sundin
Samhällsbyggnadschef

David Forslund, Jacob Andersson
Planarkitekt, planarkitekt