Ånge kommun

Antagande



Detaljplan för

Bostäder och lokal för religiösa ändamål Fränsta strand

Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

Upprättad: 20 oktober 2026

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

Claes Rogander, Stadsarkitekt
claes.rogander@ange.se

- ☐ Samråd t o m 22 december 2024
- ☐ Granskning t o m 23 september 2026
- ■ Antagen av Kommunfullmäktige xx 2026
- ☐ Laga kraft # # 202

Dnr: KS 22/514

Innehåll

PLANENS SYFTE **3**

BAKGRUND OCH PLANDATA **3**

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL 4
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN 4
OMRÅDET IDAG 4

PLANFÖRSLAG **5**

GENOMFÖRANDETID 6
BEBYGGELSEOMRÅDEN 6
Bostäder *6*
Lokal för religiösa ändamål *6*
Tillgänglighet *6*

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **7**

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **10**

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 10
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 10
Grundvattenförhållanden *10*
Markavvattning *11*
NATUR OCH KULTURMILJÖ 11
Natur *11*
Naturvärdesinventering *11*
Fågelinventering *13*
Fladdermusinventering *14*
Fornlämning *14*
TRAFIK 16
Trafiksaltringsanalys *16*
RISKER OCH STÖRNINGAR 17
Radon *17*
Dagvatten *17*
Översvämning *17*
Farligt gods *17*
Buller *18*
Historisk beskrivning *20*
Förorenad mark *20*
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN 21
Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB *21*
Riksintresse för kulturmiljövård *21*
Konsekvensanalys riksintresse *22*
Brukningsvärd jordbruksmark *22*

Generellt biotopskyddade områden *23*
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB *24*
Strandskydd 7 kap MB *25*
Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) *26*
TEKNISK FÖRSÖRJNING 26
Vatten och avlopp *26*
Värme *26*
El *27*
Avfall *27*
PLANERINGSUNDERLAG **27**
DETALJPLAN 27
ÖVERSIKTSPLAN 28
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 30
BARN- OCH UNGDOMSKONSEKVENSANALYS 30
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER **30**
KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET 31
KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET 31
GENOMFÖRANDEFRÅGOR **31**
ORGANISATORISKA FRÅGOR 31
Tidplan *31*
Ansvarsfördelning *31*
Avtal *32*
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 32
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m. *32*
Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning *33*
EKONOMISKA FRÅGOR 33
Planekonomi *33*
ÖVRIGT **34**
BILAGOR 34
MEDVERKADE TJÄNSTEPERSONER 34

Detaljplan för
Bostäder och religiösa ändamål på Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Fränsta, Ånge kommun

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i olika former, så som småhus, mindre flerbostadshus och radhus, i ett attraktivt läge nära service och kollektivtrafik i Fränsta, vilket går i linje med Ånge kommuns Översiktsplan 2040 samt LIS-planen (landsbygdsutveckling i strandnära läge). Detaljplanen syftar också till att skapa flexibilitet för kyrkans mark där lokal för religiösa ändamål och bostäder möjliggörs genom detaljplanen. Figur 1 och 2 visar planområdet och angränsande områden.



Figur 1. Ortofoto över Fränsta och angränsande områden (planområdet markerat med röd streckad linje).

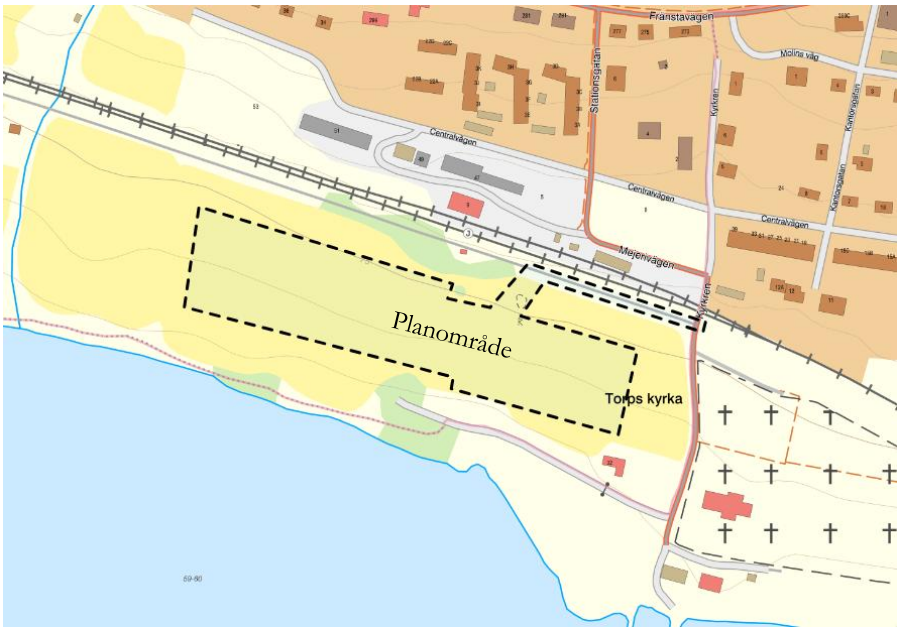
BAKGRUND OCH PLANDATA

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram som fastställdes 2022-06-13 finns ett behov av fler detaljplanerade fastigheter som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet. Kommunen jobbar långsiktigt för att erbjuda attraktiva livsmiljöer på landsbygden för att attrahera nyetablerare samt bidra till en cirkulär bostadsmarknad i kommunen. I Ånge kommuns översiktsplan 2040 har områden som kan komplettera det befintliga bostadsbeståndet pekats ut. Utvecklingen av nya bostadsområden i Fränsta berör till stor del jordbruksmark eftersom Fränsta angränsar till jordbruksmark i öst och väst, i syd avgränsar

Ljungan och i norr avgränsar E14. Fränsta strand är ett av de områden som är utpekat för etablering av bostadsbebyggelse. Fränsta strand innehar både kvaliteter som närhet till service och kommunikationer samt har ett attraktivt läge med utsikt mot Ljungan (Torpsjön) som skulle kunna stärka attraktiviteten i kommunen.

Områdets läge och areal

Planområdets areal uppgår till cirka 4 hektar och är beläget väster om Torps kyrka i Fränsta, Ånge kommun (figur 2). Fränsta är väl sammanhållet kring en bygata med mataffärer, butiker, bussterminal, skola och förskola. Stora delar av Fränsta ligger inom 10-minuters gångavstånd till service och kommunikationer, likaså Fränsta strand.



Figur 2. Bilden visar planområdets ungefärliga läge (svart streckad linje) och den bebyggda miljön i området.

Markägoförhållanden

Ånge Fränsta 6:1 ägs av Torps kyrka. Ånge Fränsta 2:86 ägs av Trafikverket.

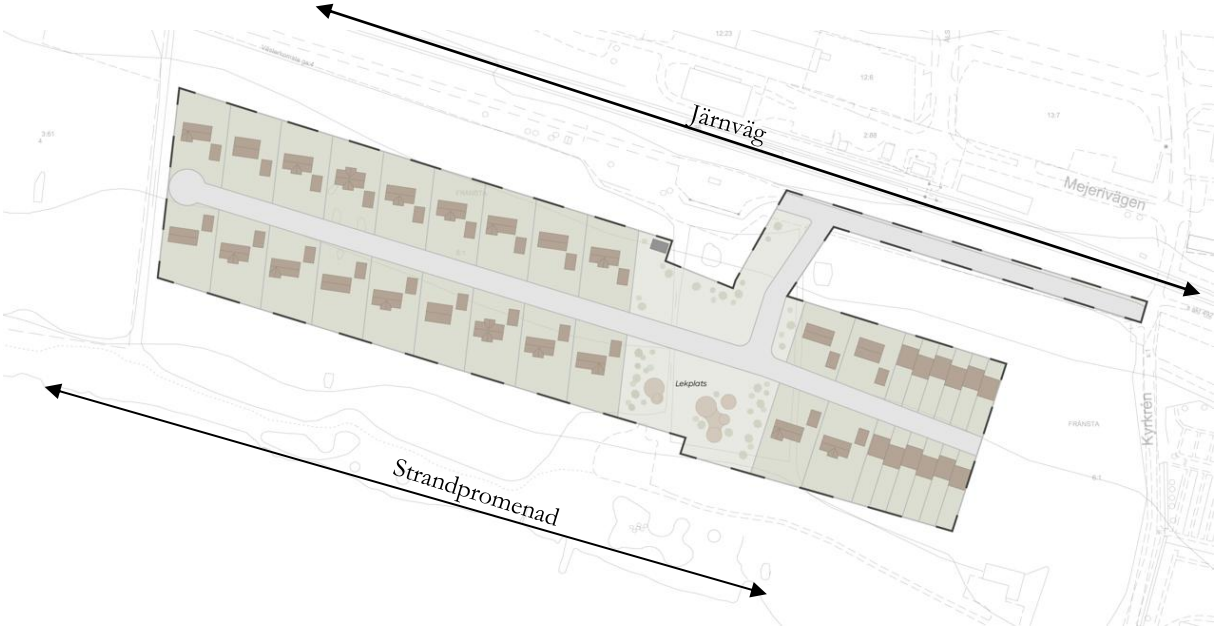
Området idag

Planområdet ligger väster om Torps kyrka i sluttningen mot Torpsjön. Området består i huvudsak av jordbruksmark och det finns i dagsläget ingen bebyggelse inom planområdet. Söder om planområdet finns Torpsjön och en strandpromenad. Norr om planområdet passerar Mittbanan och inom en kort promenad från planområdet finns Fränsta tågstation och Fränsta centrum med service och allmänna kommunikationer. Öster om planområdet gränsar Kyrkrén

som sträcker sig från Fränstavägen ned till Torps kyrka och en småbåtshamn. I öster gränsar planområdet mot jordbruksmark likväl som i väst.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget föreslår att ändra delar av dagens markanvändning *kyrkoändamål* [**K**] till *lokal för religiösa ändamål* [**R**] och *bostäder* [**B**]. Planförslaget föreslår också att planlägga tidigare oplanerad mark till *bostäder* [**B**], *gata* [**GATA**] och *elnätstation* [**E**]. Förslaget skapar förutsättningar för att utveckla Fränsta strand med friliggande småhusbebyggelse, mindre flerbostadshus och radhus samtidigt som ett likvärdigt ändamål för kyrkan finns kvar och skapar möjlighet till variation i detaljplanen. Infart till området föreslås anläggas på den befintliga enskilda vägen som ansluter till Kyrkrén i planområdets norra del. Detaljplanen möjliggör för att bredda den befintliga vägen, vilket skapar möjlighet för avvattning, utrymme för gång- och cykelväg samt belysning. Den prickade marken syftar till att skydda bebyggelsen från höga flöden från sjön. Marken norr om användningsområdet för *lokal för religiösa ändamål* [**R**] har utelämnats ur detaljplanen på grund av den befintliga fornlämningen som finns på platsen. Figur 3 visar exempel på möjlig exploatering för området.



Figur 3. Situationsplanen visar ett exempel på hur planområdet kan bebyggas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (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.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom kvartersmarken möjliggörs för *bostäder* [**B**] i form av friliggande småhus, radhus och flerbostadshus i upp till två våningar (8,5 meter i nockhöjd). För fristående huvudbyggnader ska dessa placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och för komplementbyggnader gäller 2 meter från fastighetsgräns. Sammanbyggda huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader får dock sammanbyggas i fastighetsgräns. För att anpassa den nya bostadsbebyggelsen till platsen utifrån kulturmiljön regleras även att största byggnadsarea är 250 m^2 i syfte att skapa en öppnare karaktär av området och för att bevara siktlinjer från Fränsta centrum till Torparsjön. Vidare regleras att huvudbyggnaders tak ska utföras som sadeltak och att fasadmaterial i huvudsak bestå av trä. Regleringarna syftar till att ny bebyggelse ska anpassas till karaktären på de befintliga byggnaderna i landskapet. Färgsättning för byggnaderna inom planområdet ska utgå från dämpade kulörer för att vidare anpassa byggnaderna till kulturmiljön på platsen, detta regleras på plankartan genom utformningsbestämmelse **f_3**. För att bebyggelsen vidare ska harmonisera med riksintresset så ska utformningen av de framtida tomterna följa den befintliga marknivån med en mer traditionell markutformning. För att säkerställa att i det fall huvudbyggnader och/eller komplementbyggnader sammanbyggs i fastighetsgräns regleras på plankartan att dessa ska brytas upp genom förskjutning och/eller genom gestaltning (**f_4**) för att minska byggnadernas upplevda storskalighet, i enlighet med framtagen konsekvensanalys.

Lokal för religiösa ändamål

På den östra delen av planområdet möjliggörs *lokal för religiösa ändamål* [**R**] som möter gällande detaljplans bestämmelse kyrkoändamål [**K**]. Inom användningen ingår byggnader för religiösa ändamål, som exempelvis kyrka, synagoga eller moské samt tillhörande byggnader för verksamheten. Byggnaderna inom området ska förhålla sig till samma egenskapskrav som för den västra delen av planområdet.

Tillgänglighet

Planförslaget möjliggör för en gång- och cykelväg på gatan längs med järnvägen, vilket kan bidra till att området blir mer trafiksäkert för oskyddade trafikanter. Områdets närhet till

tågstationen sträcker sig från cirka 250 meter (i öst) till 650 meter (i väst). Enligt SGU bör lutningen på lokalgator inte överskrida 10 procent vad gäller tillgänglighet, vilket bör tas hänsyn till vid utformning av gator i planområdet. Planområdet bidrar till kommunens mål om 10-minuters orter, vilket innebär att viktiga funktioner ska kunna nås inom 10 minuters räckhåll för gående eller med cykel.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Planbestämmelser	
Användning av allmänplats	
GATA1	Lokalgata *En ny lokalgata behöver anläggas för att tillgängliggöra de nya fastigheterna från norra sidan av planområdet.*
Användning av kvartersmark	
B	Bostäder *Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostadsändamål inom planområdet.*
E	Tekniska anläggningar *Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ny elnätstation som är en förutsättning för utbyggnaden av planområdet med nya bostäder.*
R_1	Lokal för religiösa ändamål *Bestämmelsen används för att redovisa kvartersmarken i den östra delens huvudsakliga markanvändning och syftar till att möjliggöra för byggnader tillhörande kyrkan.*
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
S_1	Byggnadernas användning *Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrids och därför reglerar detaljplanen att för bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida*
Prickmark	Marken får inte förses med byggnadsverk

	Prickmarken syftar till att säkerställa mark som riskeras att översvämmas vid höga flöden inte bebyggs.
h_1	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter *Nockhöjden avser att tillåta hus i högst två våningar.*
h_2	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 meter *Nockhöjden avser att tillåta komplementbyggnad i en våning.*
p_1	Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns *Avståndet 4,0 meter syftar till att skapa luftighet mellan bebyggelsen samt för att minska risk för spridning och skador om brand skulle uppstå.*
p_2	Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns *Avståndet 2 meter syftar till att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten. Här gäller inte samma brandskyddsregler eftersom denna typ av byggnader inte nyttjas för långvarig vistelse och inte har samma materiella värde.*
p_3	Sammanbyggda huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns *Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för sammanbyggda huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader att sammanbyggas i fastighetsgräns, där avstånd om 2 meter inte är möjligt för att få en ändamålsenlig fastighet.*
m_1	Uteplatser ska placeras på ljuddämpad sida *Bestämmelsen syftar till att säkerställa att uteplatser anläggs på ljuddämpad sida för att undvika buller från intilliggande järnväg.*
a_1	Strandskyddet är upphävt *Bestämmelsen syftar till att möjliggöra exploatering för bostäder i de delar av planområdet som omfattas av*

	strandskydd. Bestämmelsen avgränsas genom sekundär egenskapsgräns.
f_1	Fasader ska i huvudsak utföras i trä *Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse utifrån riksintresset och kulturmiljön.*
f_2	Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak *Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse utifrån riksintresset och kulturmiljön.*
f_3	Färgsättning av byggnader ska ske utifrån jordnära dämpade kulörer *Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse utifrån riksintresset och kulturmiljön.*
f_4	Sammanbyggda huvudbyggnader och/eller komplementbyggnader i fastighetsgräns ska brytas upp genom förskjutning och/eller genom gestaltning som minskar byggnadens upplevda storskalighet *Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse utifrån riksintresset och kulturmiljön samt säkerställa att hus som sammanbyggs minskar den upplevda storskaligheten.*
b_1	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.*

e_1	Största byggnadsarea är 250 m^2 per fastighet *Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en småskalig och luftig karaktär inom planområdet utifrån kulturmiljön.*

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

Bergarten i området består av granodiorit-granit enligt SGU:s kartvisare. Enligt SGU:s kartvisare finns det inga brunnar i området och det skattade jorddjupet är 5–10 meter.

PM Geoteknik (bilaga 1) och MUR Geoteknik (bilaga 2) har tagits fram inom planprocessen. Jordlagren består generellt av ett tunnare lager Mulljord som underlagras av siltig Lera. Den siltiga lerans mäktighet varierar mellan ca 1,0 och 4,0 meter där de övre delarna har torrskorpekaraktär. I områdets östra delar finns även inslag av gyttja i leran. Leran underlagras av fastare friktionsjord bestående av Morän med mäktigheter varierande mellan ca 2 – 8 meter. Utförd jord- och bergsondering påvisar att moränen innehåller block. Djup till berg i utförd jord- och bergsondering är ca 9,3 m från befintlig markyta.

Utförda stabilitetsberäkningar för området medför att det rekommenderas att området 0 till cirka 30 m från strandlinjen ej belastas. Beräkning med utbredd last om 100 kPa minst 30 meter från strandlinjen visar på godkända säkerhetsnivåer. Den utbredda lasten på 100 kPa anses i detta skede som konservativt antagen och ska vidare i detaljprojektering kontrolleras vidare.

Planområdesgränsen har inför granskningen justerats och planområdet är placerat från 50–65 meter från strandkanten. Plankartan reglerar genom egenskapsbestämmelse **b_1** att grundläggning ska utföras mot bärande lager. Planområdet bedöms därmed som stabilt för ändamålet. Inför detaljprojektering och byggnation ska vidare utredning utföras enligt rekommendationen i PM Geoteknik för att säkerställa grundläggning och stabilitet utifrån tänkt byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattenförhållanden

Inom framtagandet av PM geoteknik har grundvattenytan uppmätts i två installerade grundvattenrör och nivån varierar mellan 0,2 – 3,7 meter under befintlig markyta.

Markavvattning
Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Natur och kulturmiljö

Natur
Planområdet är placerat i sluttning mot Torpsjön där en del av St. Olavsleden, strax utanför planområdet finns tillgänglig för allmänheten längst med vattnet (figur 5a). Området består av jordbruksmark och i västra delen av området förekommer mindre träddungar längs stranden (figur 5b).



Figur 5a och 5b. Bilderna visar del av strandpromenaden samt träddungar.

Naturvärdesinventering
En naturvärdesinventering som inkluderar fältstudie har utförts för aktuellt planområde (bilaga 3). Vid fältinventeringen avgränsades fem naturvärdesobjekt i form av fyra naturvärdesbiotoper och ett värdelandskap.

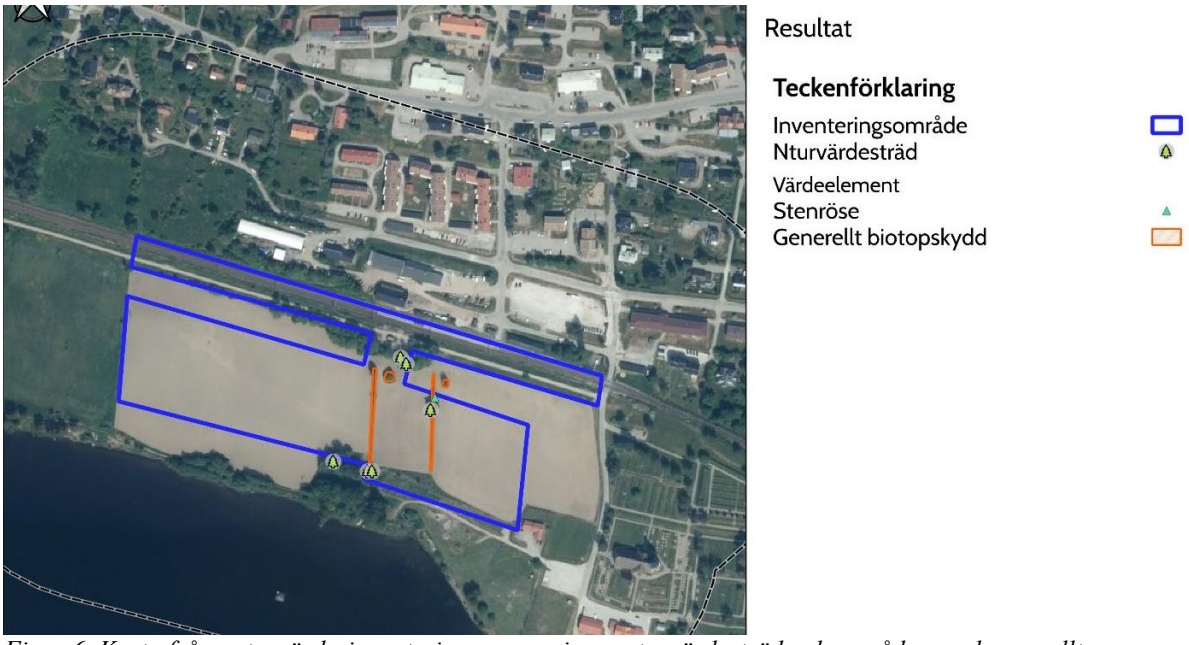
Två naturvärdesbiotoper (1, 3) med naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde avgränsades. Naturvärdesbiotop 1 bedöms hysa naturvärden motsvarande naturvärdesklass 3, den består av

naturtypen skog och buskmark och biotopen Lövdunge. I biotopen finns värden i form av enstaka värdearter och brynmiljöer med flera större solbelysta sälgar. Planområdesgränsen har ändrats och anpassats för att inte inkräkta på naturvärdesbiotopen.

Naturvärdesbiotop 3 bedöms hysa naturvärden motsvarande naturvärdesklass 3, den består av naturtypen naturligt småvatten och biotopen litet småvatten i jordbrukslandskapet. I biotopen finns värden i form av vatten som bidrar till viktiga värden för många arter, bland annat som uppväxtmiljö för grodor. Utredaren tolkar det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå. Planområdesgränsen har justerats och anpassats för att inte inkräkta på naturvärdesbiotopen.

Två naturvärdesbiotoper (2, 4) med naturvärdesklass 4 – visst naturvärde avgränsades. De utgörs av naturtyperna Skog och buskmark samt antropogen terrester miljö. Aktuella biotoper hyser ett visst inslag av naturvårdsintressanta strukturer men inga eller begränsade förekomster av värdearter. Utredaren tolkar det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå. Planområdesgränsen har justerats och anpassats för att inte inkräkta på naturvärdesbiotop nummer 4.

Gällande naturvärdesbiotop 3 med visst naturvärde genomskär denna planområdet från norr till söder. Biotopen omfattas även av generellt biotopskydd. Enligt den framtagna utredningen hyser biotopen ett visst inslag av naturvårdsintressanta strukturer men inga eller begränsade förekomster av värdearter.



Figur 6. Karta från naturvärdesinventeringen som visar naturvärdesträd och områden med generellt biotopskydd.

Fågelinventering

Totalt noterades 28 arter från fältinventeringen i området maj-juni 2025. Därtill har ytterligare 14 arter tidigare rapporterats från området. Totalt har 42 fågelarter rapporterats från området. Av dessa bedöms cirka 30 arter vara mer eller mindre regelbundet häckande i området. Artsammansättningen bedöms som typisk utifrån det geografiska läget och områdets ingående biotoper. Flera av de prioriterade arterna är känsliga för skogsbruk, störning samt exploatering av skogsmiljöer. Exploatering av mark innebär en negativ påverkan på många av de arter som förekommer där. Inom området finns bland annat mindre skogspartier, som är viktiga för såväl häckande som födosökande fåglar. Ett bevarande av dessa hänsynskrävande miljöer är av vikt för att området även fortsättningsvis ska kunna hysa de arter som noterades vid fältstudien.

Flera av de prioriterade fåglarna befann sig strax utanför inventeringsområdets gränser, och en bedömning har gjorts ifall arterna kan tänkas häcka inom området (bilaga 4).

Trots att den befintliga skogsmarken i inventeringsområdet är av liten storlek, rekommenderas det att exploatering och eventuell påverkan sker utanför fåglarnas huvudsakliga häckningstid (mars-juli). Detta även för att minska påverkan på fåglar som använder sjökanten till häckning och födosök.

Planområdet har begränsats bland annat för att undvika intrång på de platser som är betydelsefulla för de inventerade fåglarna. Detta innebär att planområdets södra gräns flyttats norrut för att undvika intrång på vegetationen närmast Torpsjön samt planområdets norra gräns som har justerats söderut för att minimera intrång på den befintliga vegetationen. Kommunen bedömer utifrån åtgärderna att skogspartierna som är viktiga för såväl häckande som födosökande fåglar säkrats i planförslaget. Alternativa platser för den jordbruksmark som tas i anspråk finns i direkt anslutning till planområdet och dessa bedöms utgöra goda ersättningsplatser för fåglarnas födosök.

Kommunen bedömer utifrån åtgärderna som vidtagits i planen, och att alternativa platser med jordbruksmark som finns i anslutning till planområdet att planen tagit hänsyn till fåglarna och att fåglarna inte påverkas i den omfattningen så att en artskyddsutredning behöver genomföras.

Fladdermusinventering

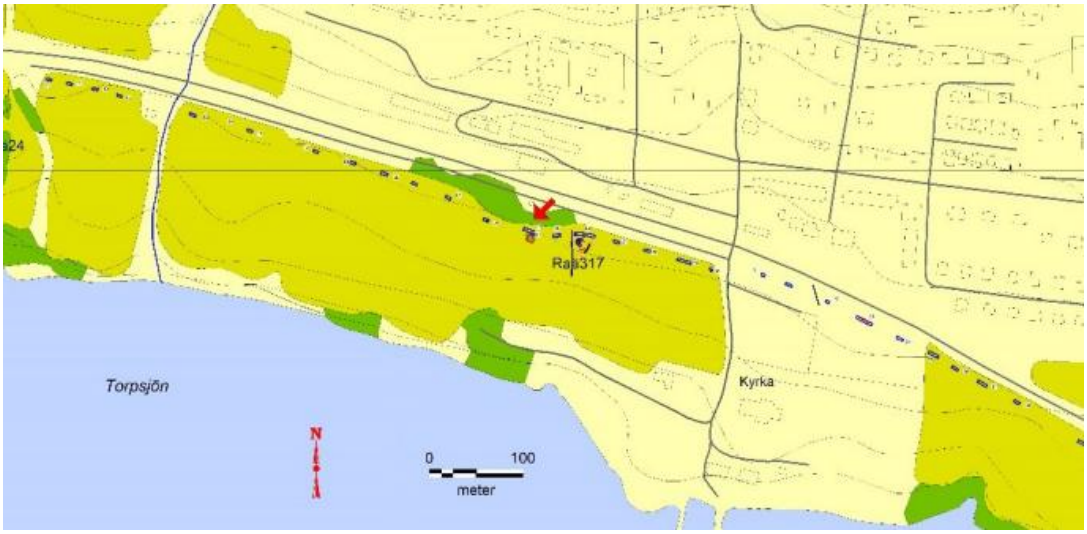
Under fladdermusinventeringen noterades fem arter av fladdermöss (bilaga 5). Av dessa var en art den i särklass mest noterade, nordfladdermus. Stora delar av området bedöms vara av ordinär betydelse för fladdermöss men träd- och buskridån utmed vattnet bedöms vara värdefull för artgruppen. För att minimera påverkan på fladdermöss rekommenderas därför enligt utredningen att denna del av inventeringsområdet bevaras. Vidare rekommenderas i utredningen att belysning inom området i första hand minimeras och i andra hand riktas så att de värdefulla miljöerna utmed vattnet inte lyses upp. Detta bevakas i bygglovsskedet. Belysning föreslås vara rörelseaktiverad, vilket minskar tiden som området lyses upp. Förutsatt att rekommendationerna efterföljs bedöms påverkan på fladdermöss som liten. I annat fall bedöms påverkan bli större och behöver då utredas ingående genom en artskyddsutredning.

Planområdet har begränsats till följd av bland annat fladdermusinventeringen och den södra planområdesgränsen har flyttats norrut för att befintliga träd och buskridåer ska bevaras. Kommunen bedömer utifrån detta att planen tagit hänsyn till fladdermössen och att värdena inte påverkas.

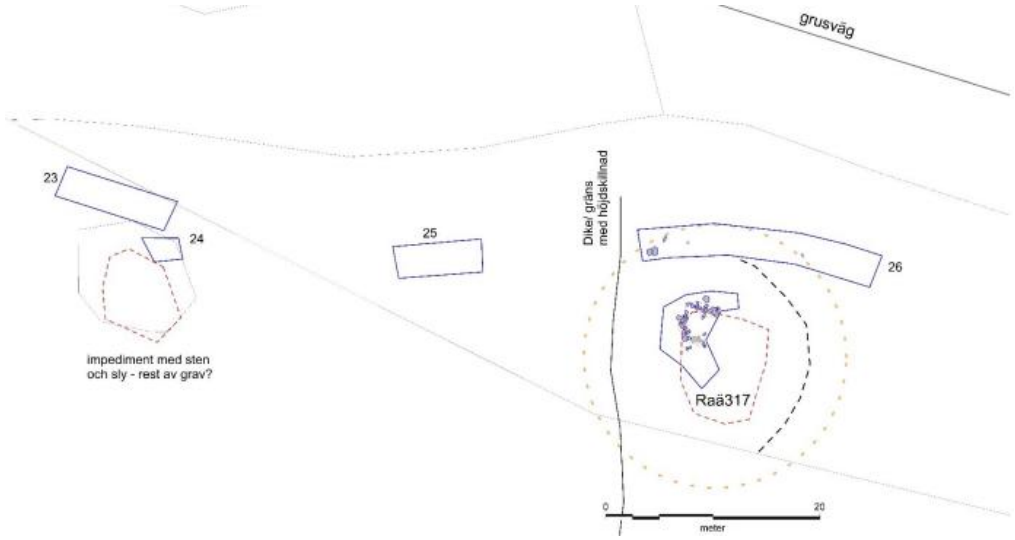
Fornlämning

En arkeologisk utredning togs fram under 2019 i samband med anläggning av ny avloppsledning (bilaga 6). Utredningen konstaterade att rester från gravhög finns intill planområdet (figur 7 & 8). Enligt utredningen fanns lagda stenar som en ram om 3,5 x 4 meter, vilket har tagits hänsyn till vid utformningen av planområdet genom att utlämna gravhögen från detaljplanen. Cirka 50 meter från gravhögen finns också en liten förhöjning som även den misstänks vara en gravrest men undersöktes inte närmare under utredningen

eftersom den låg utanför sträckningen för ledningen. Detaljplanen har tagit hänsyn till den eventuella gravhögen genom att reglera med prickad mark. Anmälan angående ny arkeologisk undersökning är anmäld till Länsstyrelsen och utredning avses genomföras inför byggskedet.



Figur 7. Figuren visar placering av fornminnet (Raä 317) samt det misstänka fornminnet (röd pil) (Västernorrlands museum, 2019).



Figur 8. Figuren visar schakten markerad med blåa linjer. Röd streckad linje visar utbredning för förhöjning med sten och den gula streckade linjen visar på ett ungefär gravens ursprungliga storlek (Västernorrlands museum, 2019).

Trafik

Tillfarten till planområdet sker från Kyrkrén in via den befintliga enskilda vägen som löper längs med järnvägen. Standarden för den enskilda vägen höjs till en lokalgata för den bit av vägen som påverkas och nyttjas av det detaljplanelagda området. Detta innebär att avvattning, utrymme för gång- och cykelväg samt belysning ryms inom den detaljplanelagda ytan som är ca 10 meter bred. Räddningsinsatser kan ske via den nya gatan i norra delen av planområdet från Kyrkrén. Detta är den enda vägen via järnvägsövergången som är möjlig att nå planområdet med brandbil eller ambulans, likväl som övriga verksamheter söder om järnvägen.

Trafiksaltringsanalys

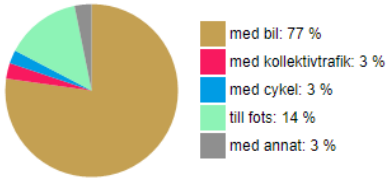
Detaljplanen möjliggör för en variation av bostadsformer. I analysen har en uppskattning av andelen villor, radhus/parhus och lägenheter gjorts, vilket resulterade i att planområdet kan alstra 175 resor per dygn, varav 135 med bil. Detta bedöms inte skapa olägenhet för de som bor i anslutning till området (figur 9).

Resultat

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)
Bästa skattning: 175 resor / dygn

Osäkerhet
Andelen av resorna som är baserade på trafikalstringstal med låg / medel / hög osäkerhet. Ju högre osäkerhet, desto försiktigare bör du vara när du tolkar resultaten.

Skattad färdmedelsfördelning



Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	135	5	4	25	6	175

Resor uppdelat efter markanvändning

Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Lägenhet	24	2	1	9	1	38
Radhus/parhus	22	1	1	3	1	27
Villa	89	2	3	13	4	110
Totalt	135	5	4	25	6	175

Figur 9. Figuren redovisar resultatet från Trafikverkets trafikalstringsanalys-verktyg.

Risker och störningar

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

Utifrån framtagen dagvattenutredning (bilaga 7) innebär planens genomförande högre dagvattenflöden, vilket ökar belastningen på trummorna nedströms under St. Olavsleden. Kapacitetsbedömningen visar att trummorna inte klarar ett framtida 10-årsregn. För att undvika överbelastning behöver antingen dagvattnet fördröjas inom området eller trummorna dimensioneras upp. Rekommendationen från utredningen är att öka trumstorlekarna vilket minskar behovet av omfattande fördröjningsåtgärder. Dagvattnet från bebyggelsen förväntas vara relativt rent, men vägarna tillför partiklar och metaller och vägdagvatten rekommenderas därför att renas, exempelvis genom diken. Svackdiken alternativt kassettmagasin föreslås som fördröjning inom kvartersmarken där kassettmagasin kan placeras inom respektive fastighet. Systemlösningar med fördröjning inom planområdet som följer praxis att utjämna 10-årsregn är dock en mer omfattande åtgärd än att öka kapaciteten i trummorna nedströms. Detta minskar behovet av omfattande fördröjning inom planområdet och gör att fokus kan ligga på rening av vägdagvatten innan avledning till recipient.

Inom genomförandefasen när antalet fastigheter bestämts avses åtgärder för dagvattenhanteringen beslutas och framtagen dagvattenutredning kommer att ligga till grund för val av åtgärder.

Översvämning

Den södra delen av planområdet riskerar enligt framtagen dagvattenutredning att översvämmas vid ett 100-årsflöde i Ljungan. Översvämning kan även uppstå vid skyfall i en lågpunkt längst i söder. Eftersom södra planområdesgränsen justerats jämfört med tidigare förslag och flyttats norrut och mindre del av planområdets sydöstra del inte får förses med byggnad så bedöms risk för översvämning som kan skada byggnader inom planområdet ej föreligga.

Farligt gods

En riskutredning togs fram 2024 av WSP (bilaga 8) som redovisar risker som härrör från järnvägen uppdelat i mekaniska skador vid urspårning, samt olyckor med farligt gods. Utredningen gör bedömningen att inga riskreducerande åtgärder behöver genomföras under förutsättning att byggrätter planläggs som närmast 50 meter från spår och tomtgräns som närmast 40 meter från spår. Detaljplanen har tagit hänsyn till detta genom att planlägga kvartersmark som närmast 50–65 meter från järnvägen.

Buller

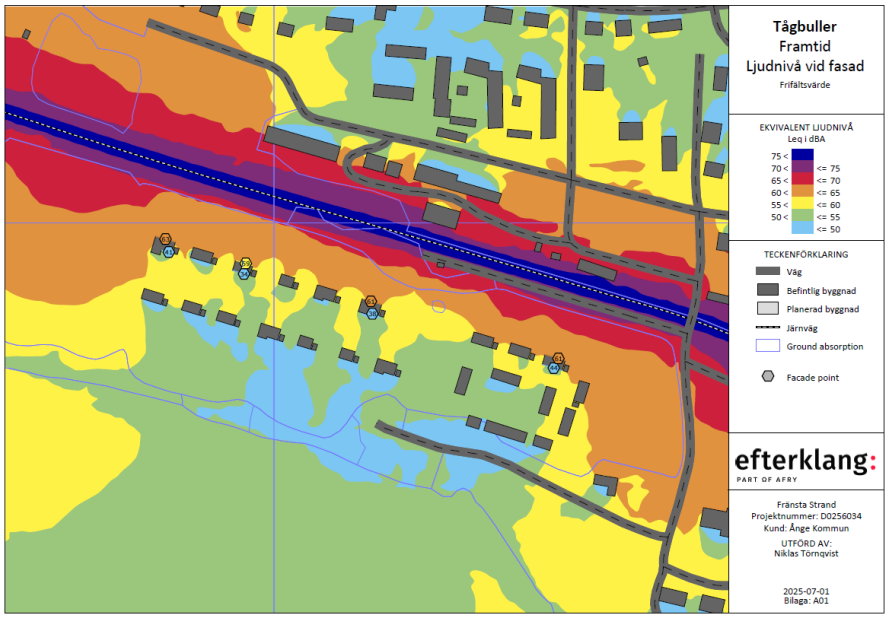
Planområdet angränsar till mittbanan i norr som trafikeras av godståg och persontåg.

Enligt bullerförordningen bör buller från spårtrafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en eventuell uteplats i anslutning till byggnaden. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vänd mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00 (Boverket, 2025).

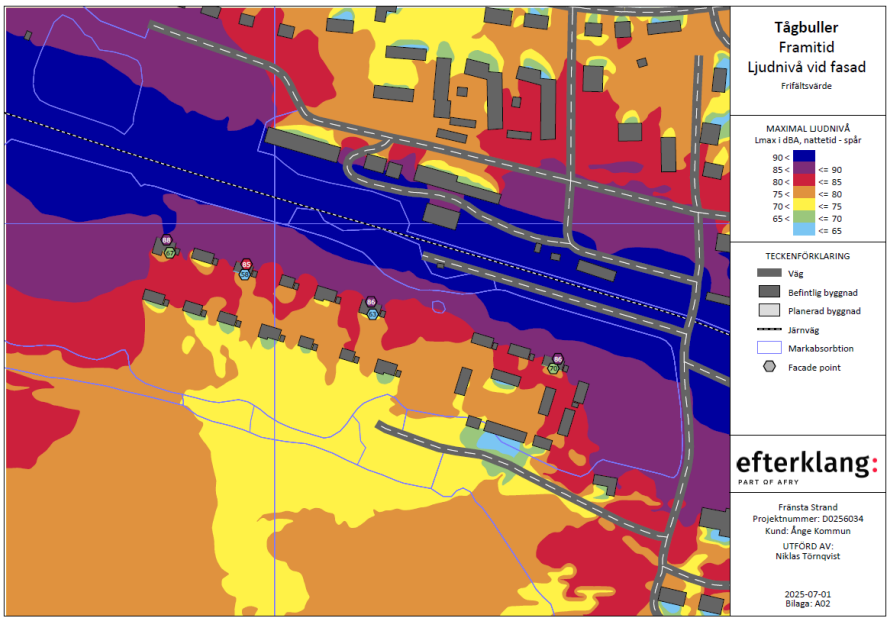
Tabell 1. Riktvärden för buller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

	Ekvivalent (dBA)	Maximal (dBA)
Ljudnivå utomhus vid fasad	60	
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostaden	50	70

En uppdaterad bullerutredning från AFRY/Efterklang (2025) har tagits fram med utgångspunkt i det aktuella planförslaget. Utredningen visar att ekvivalent ljudnivå vid de bostäder som ligger närmast järnvägen kan överskrida riktvärdet om 60 dBA. Riktvärdena kan dock hållas om minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida. För uteplatser och balkonger på norra sidan av närmast belägna bostäder överskrids riktvärdet om 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Riktvärdena kan hållas om uteplats/balkong i stället placeras på den södra sidan (ljuddämpad sida), alternativt genom att gemensamma eller skyddade uteplatser anordnas (Bilaga 9).



Figur 10. Figuren redovisar ljudnivå vid fasad, ekvivalent ljudnivå (efterklang, 2025).



Figur 11. Figuren redovisar ljudnivå vid fasad, maximal ljudnivå (efterklang, 2025).

För att säkerställa att riktvärden inte överskrids reglerar detaljplanen genom egenskapsbestämmelse s_1 att för bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av

bostadsrummen i varje bostad orienteras mot en ljuddämpad sida samt att uteplatser ska placeras på ljuddämpad sida via egenskapsbestämmelse m_1. Utredningen rekommenderar även att extra hänsyn tas vid dimensionering av väggar, dörrar, fönster och ventilationsdon för att innehålla riktvärden inomhus. Detta ska bevakas i bygglovsskedet.

Sammanfattningsvis bedöms planområdet kunna bebyggas i enlighet med trafikbullerförordningens riktvärden, under förutsättning att detaljplanens bestämmelser följs, att orientering av bostadsrum och uteplatser utförs enligt utredningens rekommendationer och att extra hänsyn stas vid dimensionering av väggar, dörrar, fönster och ventilationsdon.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för området (bilaga 10). Enligt den historiska beskrivningen tyder det på att större delen av planområdet tidigare nyttjats som odlingsmark, vilket fortfarande är det primära användningsområdet för marken (figur 12).



Figur 12. Ortofoto från 1960-talet som visar att marken historiskt nyttjats som jordbruksmark. Planområdet är markerat med röd streckad linje (Västernorrlands museum, 2020).

Förorenad mark

Enligt den historiska beskrivningen redovisas de potentiellt förorenade verksamheterna som bedrivits inom eller i närheten av det inventerade området (bilaga 10). Inom planområdet har marken nyttjats för jordbruk, vilket inte bedöms påverka planläggning av området. Intill

planområdet sträcker sig mittbanan. Dagvatten från järnvägen avleds genom Trafikverkets anordning för dagvatten och därför bedöms inte planområdet påverkas.

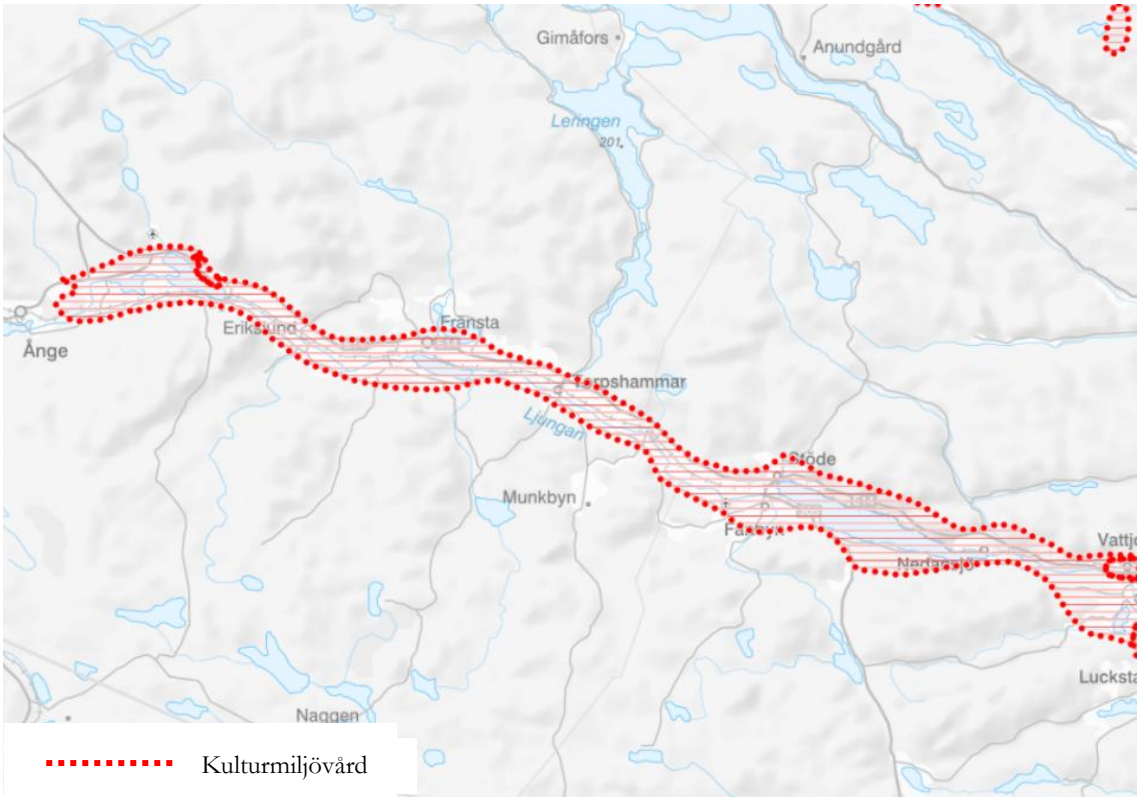
Planens förenlighet med 3, 4, 5, 7 kap miljöbalken

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.

Riksintresse för kulturmiljövård

Stora delar av Ljungans dalgång från kommungränsen mot Sundsvall i öster, till i närheten av Ånge i väster, är riksintresse för kulturmiljövård (figur 13). Riksintressen omfattar geografiska områden som har utpekats på grund av att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. En av de kvaliteter som lyfts fram i riksintresset för Ljungans dalgång är det öppna landskapet mot älven.



Figur 13. Riksintresse för kulturmiljövård för Ljungans dalgång.

Konsekvensanalys riksintresse
Framtagen antikvarisk konsekvensanalys redogör för rekommenderade åtgärder för att minimera planförslagets påverkan på riksintresset. Planförslaget har anpassats för att säkerställa att planen går i linje med konsekvensbedömningens rekommendera åtgärder, bland annat vad gäller planområdets utbredning, säkerställandet av byggnadsarea per fastighet, bebyggelsens höjd, utformning vad gäller fasadmaterial, takutformning och utrymme för passage längs S:t Olavsleden som hålls fri från bebyggelse med ett avstånd från strandlinjen till planområdet om cirka 60 meter. Den samlade antikvariska bedömningen är att risk för påtaglig skada minskas med dessa anpassningar (se bilaga 14). Kommunen bedömer utifrån detta att planförslaget anpassats och att påtaglig skada på riksintresset inte föreligger.

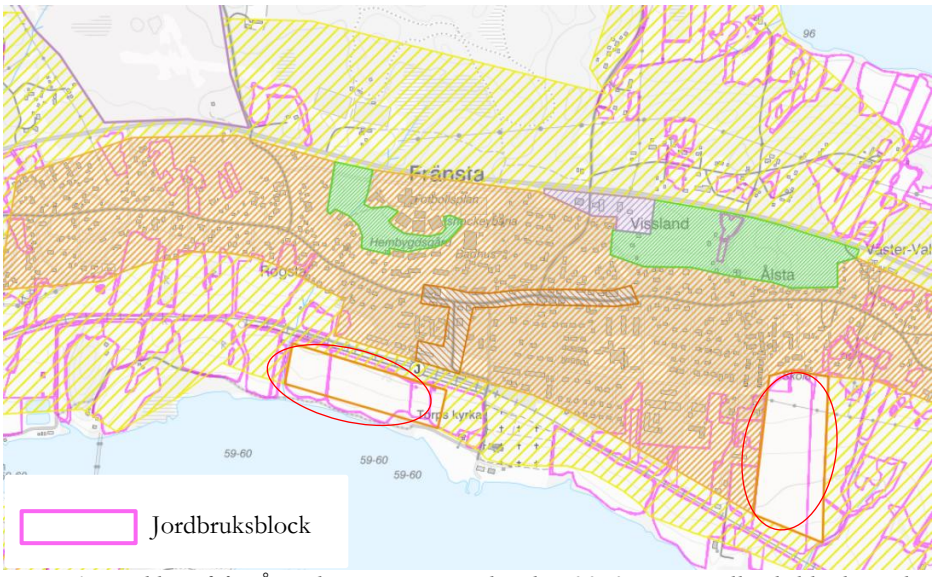
Brukningsvärd jordbruksmark
I Miljöbalken 3 kap 4§ fastslås det att jordbruksmark är av nationell betydelse och endast får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Huvuddelen av planområdet används idag som jordbruksmark, se figur 14. Den östra delen av planområdet ingår i en gällande detaljplan där marken är planlagd som *kyrkoändamål* [**K**]. Fastigheten är dessutom registrerad som fastighet för kyrkoändamål. På grund av att marken används som jordbruksmark idag bör den bedömas som brukningsvärd.

Kommunen har inom ramen för planarbetet parallellt utrett genom en lokaliseringsutredning huruvida det finns andra platser inom Fränsta som lämpar sig bättre för planläggning av nya bostäder i jämförelse med aktuellt planområde (bilaga 11).

Utifrån jämförda platser inom Fränsta bedöms nuvarande plats bäst lämpad för bostadsändamål. Fränsta strand är den plats inom Fränsta som är mest lämplig för detaljplanering av bostadsändamål utifrån valda kriterier inom utredningen som utgår från kommunens översiktsplan. Slutsatsen av lokaliseringsutredningen är att det inte finns någon annan plats i Fränsta där översiktsplanen medger bostadsutveckling som erhåller tillräcklig markyta tillsammans med närheten till service och kommunikationer som Fränsta strand gör och som förhåller sig till detaljplanens syfte.

Även om intrång sker på brukningsvärd jordbruksmark bedöms nyttan med nya bostäder inom området som ett väsentligt viktigt samhällsintresse. Genom anpassningar och kompensationsåtgärder som genomförts med bland annat minskat planområde bedöms påverkan kunna begränsas. Vald lokalisering bedöms därmed motiverad. För vidare information, se bilaga 11, Lokaliseringsutredning Fränsta strand.



Figur 14. Urklipp från Ånge kommuns översiktsplan 2040 visar jordbruksblock markerat med rosa linjer och områden för nya bostadsområden är markerat med röda cirklar.

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.

Generellt biotopskyddade områden

I samband med fältinventeringen avgränsades fyra områden som omfattas av det generella biotopskyddet, två åkerdiken/åkerrenar samt två mindre åkerholmar med träd, se figur 6. Planområdesgränsen har justerats och anpassats för att planområdet inte ska inkräkta på åkerholmarna. Gällande de två åkerdikena/åkerrenarna så var dessa enligt utredaren svåra att bedöma om de omfattas av det generella biotopskyddet då det vid fältbesöket var mycket torrt i markerna. Vid genomförande av detaljplanen avses en gata anläggas på kvartersmark, genom planområdet, som korsar åkerdikena för att möjliggöra angöring till bostäderna. I det fall åkerdikena omfattas av biotopskydd så avses dispens sökas för det generella biotopskyddet. Genomförandet av detaljplanen är däremot inte avhängt av dispens då angöring till östra respektive västra delen av planområdet bedöms som möjliga att angöra via vägar utanför planområdet.

Om åkerdikena omfattas av biotopskydd så avser kommunen, vid genomförandet av detaljplanen, att ansöka om dispens från det generella biotopskyddet för att möjliggöra att en ny gata på kvartersmark kan anläggas inom planområdet. Det särskilda skälet som anges för dispens utgår från att annan möjlig lokalisering avseende planläggning av bostadsbebyggelse, i denna omfattning avseende bostadsändamål i närhet till Fränsta tätort, saknas. Se lokaliseringsutredning bilaga 11. Detaljplanen bedöms även av kommunen att vara ett väsentligt samhällsintresse kopplat till att möjliggöra för nya bostäder och öka bostadsbeståndet i närhet till tätorten Fränsta.

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

Detaljplanens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan på utomhusluften. Möjlighet till att anlägga gång- och cykelväg samt närhet till buss- och tågtrafik möjliggör för hållbart resande.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Detaljplanen syftar till att skapa goda boendemiljöer och reglerar därför att tyst sida ska skapas för bostäderna inom planområdet genom egenskapsbestämmelse s_1 och att uteplats mot tyst sida skapas genom b_1.

MKN Vatten

Recipienten för hela planområdet är Torpsjön, som är en del av Ljungan. Torpsjön har enligt senaste förvaltningscykeln (Förvaltningscykel 3 (2017 – 2021) beslutad 2023-05-05) Otillfredsställande ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status (VISS, 2026). Fastställda miljökvalitetsnormer för Torpsjön är God ekologisk potential 2033 samt God kemisk ytvattenstatus.

Torpsjön har en otillfredsställande ekologisk potential och är klassad som kraftigt modifierad, främst på grund av vattenkraftens påverkan. Flera hydromorfologiska kvalitetsfaktorer visar betydande brister: både konnektivitet och längsgående konnektivitet bedöms som dåliga, och hydrologisk regim, vattenståndets förändringstakt, bottensubstrat och strukturer i grunda

vattenområden klassas som otillfredsställande. Fisksamhället uppnår måttlig status, medan faktorer som planform och närområde ligger på måttlig nivå. Den kemiska statusen uppnår inte god, vilket beror på förhöjda halter av bromerade difenyletrar och kvicksilver. Dessa ämnen överskrider gränsvärdena i hela Sverige, och är därför klassade som ”uppnår ej god” i samtliga svenska ytvattenförekomster enligt nationella bedömningar. Sammantaget visar statusklassificeringen att sjön är tydligt påverkad av reglering och fysiska ingrepp kopplade till vattenkraft, och att både de ekologiska och kemiska förhållandena ligger under kraven för god status.

Under förutsättning att dagvattenutredningen följs inom genomförandeskedet så riskerar miljökonsekvensnormerna inte att försämras.

Strandskydd 7 kap MB

Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. PBL 4kap. 17§. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap. 18 c–d §. Enligt PBL 4 kap. 17§ kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet.

Som särskilt skäl vid prövningen om upphävande av strandskyddet för del av Ånge Fränsta 6:1 används 7 kap 18 d §, Miljöbalken där det framgår att:

”Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus. Lag (2009:532).”

Föreslagen exploatering bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till vattnet negativt. Stråket närmast vattnet är en del av St. Olavsleden som finns mellan Selånger och Trondheim lämnas utanför detaljplanen och ett avstånd mellan planområdet och strandlinjen om cirka 60 meter säkerställs. Mellan Torparsjön och planområdet finns naturvärden som med planområdets avgränsning inte inkluderas eller bedöms hamna i konflikt med planläggningen och den framtida utbyggnaden. I Fränsta finns inget motsvarande område som har den attraktivitet som Fränsta strand besitter med bland annat närhet till kommunikationer och service och bedöms vara den bäst lämpade platsen för ändamålet utifrån framtagen lokaliseringsutredning (se bilaga 11).

Gällande dikena inom planområdet så de inte varit vattenfyllda vid naturvärdesinventerarens besök inom planområdet. I det fall dikena delvis under året är vattenfyllda så bedöms medelvattenavståndet vara 2 meter eller smalare och därav bedömer kommunen att dessa inte omfattas av strandskydd.

Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)

Planområdet är beläget i ett område utpekat som LIS-område. Detta antogs av kommunen i ett tillägg till översiktsplan 2013 och godkändes också av Länsstyrelsen och fortsatt gäller i kommunens nya översiktsplan 2040. Inom LIS-områden är LIS ett skäl till avsteg från strandskyddet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avloppsnät. Detta löper längs med Kyrkrén och järnvägen (figur 15). En ny vattenledning är förberedd under järnvägen och nedanför kyrkan finns en avloppspumpstation dit avloppsnätet bedöms kunna anslutas.



Figur 15. Karta över ledningsnätet i området.

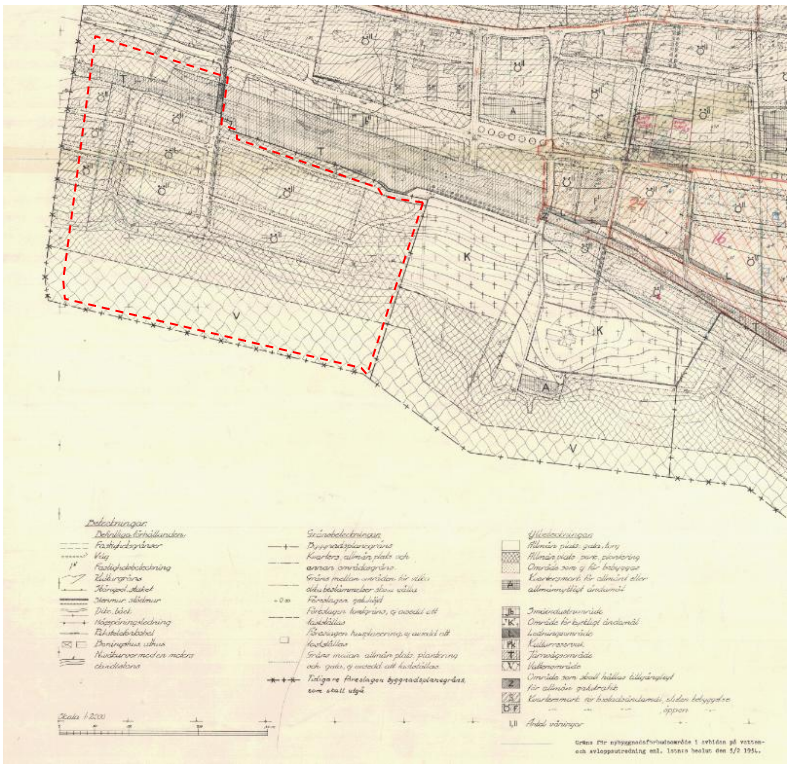
Värme

Möjlighet finns att ansluta till kommunalt fjärrvärmenät.

El
För att möjliggöra för anslutning till elnätet avsätts plats inom planområdet om 10x10 meter för en ny elnätstation.

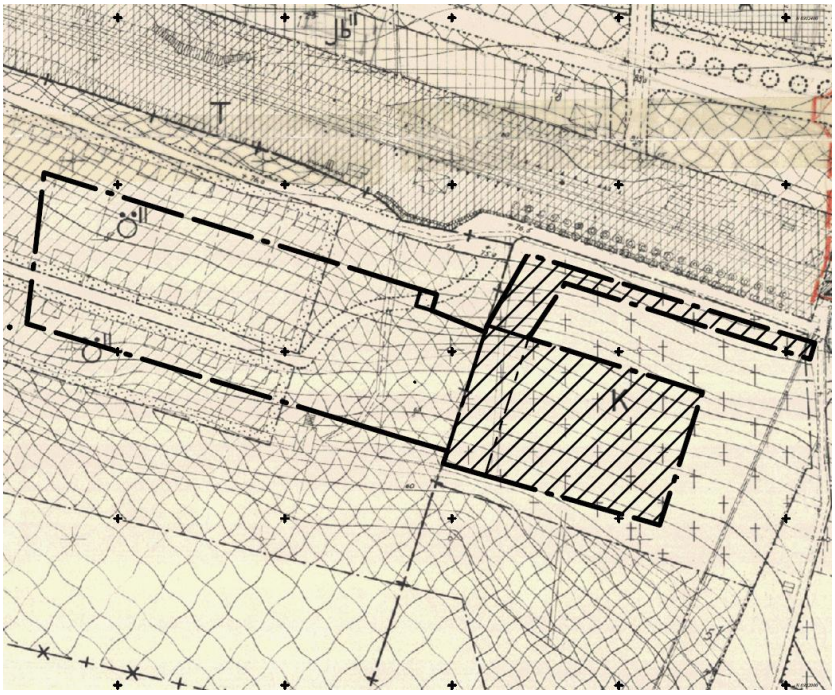
Avfall
Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

PLANERINGSUNDERLAG
Detaljplan
Del av planområdet berörs av en detaljplan, 22-TOR-2894 där kyrkoändamål tas i anspråk till förmån för *bostäder* [**B**], teknisk anläggning [**E1]** samt *lokal för religiösa ändamål* [**R**] (figur 14).



Figur 16. Del av byggnadsplan för Fränsta med område som aldrig vann laga kraft markerat med röd linje.

Figur 17 nedan tydliggör den mark som tas i anspråk där marken sedan tidigare inte är planlagd likväl den mark som i denna detaljplan planläggs för mark som sedan tidigare inte är planlagd.



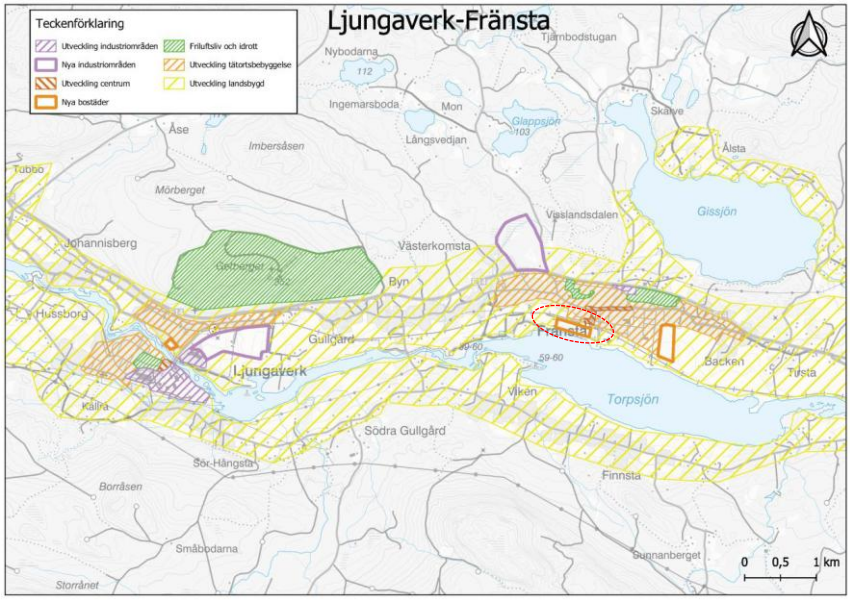
Figur 17. Planområdets förhållande till befintlig detaljplan. Streckade linjer inom planområdet visar område där ny detaljplan överlappar befintlig detaljplan. Cirka 14 350 m2 är sedan tidigare planlagt.

Om detaljplanen antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

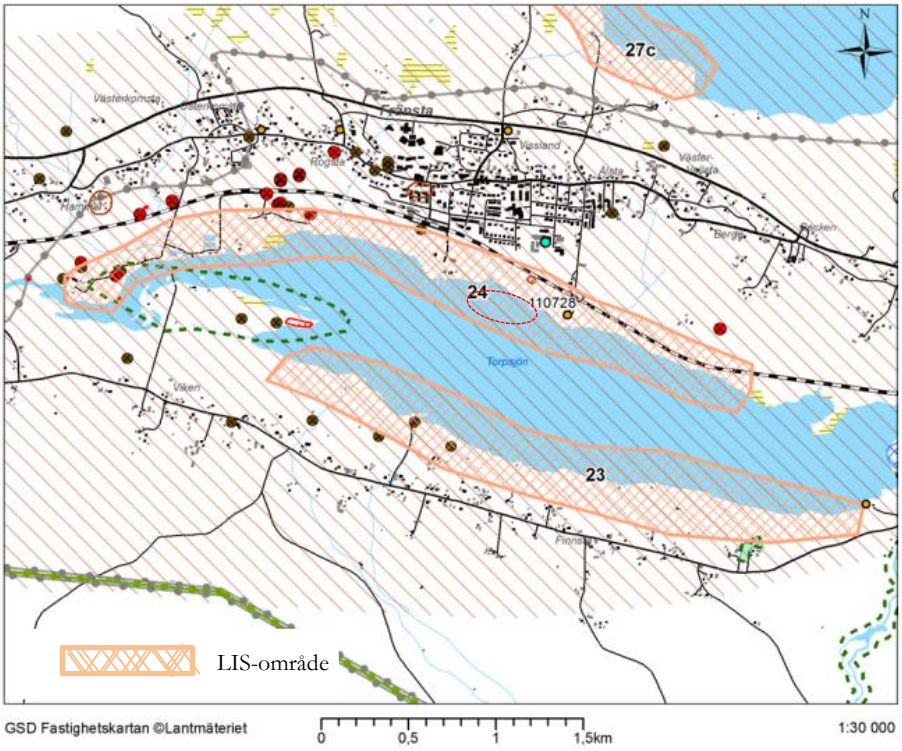
Översiktsplan

Föreslaget exploateringsområde har stöd i Ånge kommuns översiktsplan 2040 som anger ”*mångfunktionell bebyggelse”* med underkategorin ”*bostäder*” (figur 18). Översiktsplanen anger att nya bostadsområden bör bebyggas med ett effektivt marknyttjande som ansluter väl mot befintlig tätorts struktur och går bra att bygga vidare på vid framtida utveckling, vilket föreslagen plan bidrar till. Föreslagen detaljplan har också stöd i kommunens tillägg till översiktsplanen om landsbygdsutveckling i strandnära läge (figur 19). Motiveringen är:

”Tillkommande bostäder ger underlag för service. Tillkommande byggnader och anläggningar för verksamhet ger underlag för sysselsättning. Vid exploatering ska hänsyn tas till riksintresset för kulturmiljövården, se vidare översiktsplanens temahäfte 18. Risk för erosion finns vilket bör belysas i dispensansökan. Vid exploatering bör hänsyn tas så att möjligheterna till strandnära promenader bibehålls.”



Figur 18. Urklipp från Ånge kommuns översiktsplan 2040 (planområdet markerat med röd streckad linje).



Figur 19. LIS-området i Fränsta (planområdet markerat med röd streckad linje).

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedömer kommunen att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. Till grund för beslutet finns en undersökning avseende detaljplanens miljöpåverkan (bilaga 12).

Undersökningen identifierade frågor som behöver utredas ytterligare, vilket är markens geologiska egenskaper för att stå emot risk för skred. Detaljplanen har därav kompletteras med en geoteknisk utredning inför granskning. Vidare identifierades inför granskningen att naturvärdena på platsen behövde utredas i större omfattning, någonting som utförts inför granskningen av detaljplanen med framtagen naturvärdesinventering, fågelinventering och fladdermusinventering. Detaljplanen har anpassats utifrån resultaten i utredningarna.

Barn- och ungdomskonsekvensanalys

Förslaget anses inte innebära någon negativ påverkan för barn och deras hälsa, därav bedöms en barnkonsekvensanalys inte vara nödvändig. Se bilaga 13 för att ta del av den fullständiga bedömningen.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget medför att jordbruksmark tas i anspråk av i huvudsak bostadsbebyggelse. Ett allmänt intresse som jordbruksmark kommer att påverkas, men samtidigt bedöms bostadsförsörjning utgöra ett betydande allmänt intresse. Området har ett strategiskt bra läge nära Fränsta centrum med service och allmänna kommunikationer, så som bussterminal och tågstation, samt ligger vackert beläget i sluttning mot Torpsjön. Ånge kommun har ett behov av att utveckla bostadsbeståndet för att öka sin attraktivitet och säkra kommunens välfärd, där attraktiva tomter är en del av den satsningen. Generellt för kommuner med endast mindre orter är att det är av väsentligt samhällsintresse att stödja orternas fortlevnad för service och allmänna kommunikationer. Ett av de viktigaste sätten för att stödja underlaget för service och allmänna kommunikationer är att befolkningen kan växa, vilket gör att efterfrågan kan bevaras och i bästa fall också utvecklas. Kommunen har också som ett av hållbarhetsmålen att arbeta med 10-minuters-orter, vilket förutsätter att nya bostadsområden planeras inom 10 minuters räckhåll för gående eller med cykel för att nå viktiga funktioner. Fränsta strand är ett av de utpekade områdena i Ånge kommuns översiktsplan 2040 som går i linje med målet om 10-minuters-orter samt har stöd av LIS (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen). All annan tillgänglig mark för nya bostadsområden i Fränsta är på jordbruksmark eller avgränsas av E14.

Konsekvenser inom planområdet

Planförslaget tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, vilket medför konsekvenser för den biologiska mångfalden, det öppna kulturlandskapet och livsmedelsförsörjningen. Enligt 3 kapitlet 4§ i Miljöbalken får endast jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. I Fränsta finns ingen annan likvärdig mark tillgänglig som kan bidra till en attraktiv bostadsförsörjning.

Endast en tillfartsväg via plankorsningen över järnvägen leder till planområdet. Vid en eventuell olycka kan detta medföra att de boende inte har möjlighet att ta sig till eller ifrån sin bostad.

Konsekvenser utom planområdet

Planförslaget medför en förändring i landskapsbilden i och med att ny bebyggelse planeras på en plats där det tidigare varit oexploaterat. Exploateringen bedöms dock inte skymma sikt eller påverka utsikten för de boende i omkringliggande områden eftersom höjden på byggnadsverk är begränsat till 8,5 meter i nockhöjd samt ligger i sluttning. Planförslaget innebär en ökning av trafikrörelser i området, dock inte i en sådan omfattning att det antas medföra olägenhet för boenden i området.

Planförslaget medför även att påträffade fåglar inom planområdet inte kommer nyttja marken i samma omfattning som innan exploateringen. Planområdet har anpassats för att spara vegetation närmast vattnet och den befintliga dungen med träd i norra delen av planområdet för att möjliggöra för att fåglar fortsatt kan häcka och skapa boplatser. Planområdets anpassning gynnar även de påträffade fladdermössen som fortsatt har möjlighet att nyttja vegetationen och ytorna längs med strandkanten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas få laga kraft under första kvartalet 2027.

Ansvarsfördelning

Inom planområdet råder kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.

Avtal
Avtal avses att tecknas mellan kommunen och markägarna samt Trafikverket, vad gäller utbyggnad av allmän platsmark [**GATA1**].

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 exempelvis innebära att ny fastighet bildas för bostadsändamål.

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

Allmän plats
Allmän platsmark [**GATA**], där kommunalt huvudmannaskap gäller, utgörs av del av fastigheterna 2:86 som ägs av Trafikverket och 6:1 som ägs av Torps kyrka.

Kvartersmark
Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för *bostäder* [**B**] samt för *lokal för religiösa ändamål* [**R**], genom avstyckning från Ånge Fränsta 6:1.

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.

Gemensamhetsanläggningen Fränsta ga:2 behöver som en följd av planförslaget omprövas och en minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

Inom planområdet kommer gemensamhetsanläggning/-ar behöva upprättas för bland annat vägar inom kvartersmarken. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning

1. Mark för allmän platsmark [**GATA1**] inom Ånge Fränsta 2:86 kan avstyckas till egen fastighet som ägs och förvaltas av kommunen.
2. Mark för bostadsändamål [**B**] inom Ånge Fränsta 6:1 kan avstyckas till egna fastigheter.
3. Mark för teknisk anläggning [**E**] inom Ånge Fränsta 6:1 kan avstyckas till egna fastigheter.
4. Mark för lokal för religiösa ändamål [**R**] inom Ånge Fränsta 6:1 kan avstyckas till egna fastigheter.
5. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för vägar inom mark för bostadsändamål [**B**] samt inom lokal för religiösa ändamål [**R**].
6. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för besöksparkering, park, odling etcetera inom mark för bostadsändamål [**B**].

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ånge kommun bekostar upprättandet av detaljplanen samt nödvändiga utredningar.

Övrigt

Bilagor

Bilaga 1 – PM Geoteknik, Edin Geoteknik 2026.
Bilaga 2 – MUR Geoteknik, Edin Geoteknik 2026.
Bilaga 3 – Naturvärdesinventering, Väg & Miljö 2025.
Bilaga 4 – Fågelinventering, Väg & Miljö 2025.
Bilaga 5 – Fladdermusinventering, Väg & Miljö 2025.
Bilaga 6 – Arkeologisk utredning, Västernorrlands museum 2019.
Bilaga 7 – Dagvattenutredning, WSP 2026.
Bilaga 8 – Riskbedömning för detaljplan, WSP 2024.
Bilaga 9 – Bullerutredning, efterklang 2025.
Bilaga 10 – Historisk beskrivning, WSP 2024.
Bilaga 11 – Lokaliseringsutredning, Ånge kommun 2026.
Bilaga 12 – Undersökning av betydande miljöpåverkan
Bilaga 13 – Checklista barn och ungdomskonsekvensanalys, Ånge kommun 2024.
Bilaga 14 – Antikvarisk konsekvensanalys, AFRY 2026.

Medverkade tjänstepersoner

Planförslaget har upprättats av Jacob Andersson, Candra Gustafsson, Planarkitekt, Georg Börlin, Planarkitekt, Claes Rogander, Stadsarkitekt och Håkan Lundin, Lantmäterifrågor.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Mathias Sundin
Samhällsbyggnadschef

Jacob Andersson, Candra Gustafsson
Planarkitekt, planarkitekt