Detaljplan för
Bostäder och lokal för religiösa ändamål
Fränsta strand
Del av Ånge Fränsta 6:1 och Ånge Fränsta 2:86
Upprättad av Ånge kommun 2026

Granskningsutlåtande - Granskning

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

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

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

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintressen 3 kap miljöbalken, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintresse 3 kap Miljöbalken
Kulturmiljö
Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Ljungans dalgång. Inför granskningen har en antikvarisk konsekvensanalys upprättats som underlag till detaljplanen (2026-06-12). Sedan samrådet har även planområdet minskats samt regleringar med syfte att minska påverkan på landskapsbild och kulturmiljövärdena tillkommit. Länsstyrelsen anser dock att det fortfarande finns brister i planförslaget som gör att det inte går att utesluta att det kan föreligga risk för påtaglig skada på riksintressets värden.

Följande brister har identifierats:

- Det saknas bestämmelser om tomternas markhöjd. Det är inte bara byggnadernas nockhöjd som påverkar hur framträdande bebyggelsen blir gentemot sin omgivning. För landskapsbilden är det också viktigt

att tomterna inte blir upphöjda platåer/terrasser och att de snarare följer befintlig marknivå med en mer traditionell markutformning.

- Bestämmelserna om byggnadsarea (e1) och sammanbyggande av huvudbyggnader i tomtgräns (p3) innebär att det är möjligt att uppföra långa huskroppar utan släpp mellan bebyggelsen. Detta riskerar att ge ett alltför kompakt byggnadssätt som länsstyrelsen bedömer inte är önskvärt i området.

- Av konsekvensanalysen framgår att färgsättning för byggnaderna (inklusive tak) ska utgå från dämpade kulörer för att anpassa dem till kulturmiljön på platsen. Detta säkerställs inte med bestämmelser på plankartan.

- Illustrationer/fotomontage som visar bebyggelsens möjliga placering och utformning utifrån det detaljplanen medger bör tas fram så att det går att utläsa konsekvenserna för riksintressets värden på ett tydligare sätt.

❖ **Kommentar:** *Exakta höjder och placeringar av tomter är i nuvarande skede inte bestämda eller projekterade och därför kan inte höjderna fastställas på plankartan. Höjderna bestäms i bygglovsskedet. Information att tomterna ska följa markens befintliga marknivå har lagts till i planbeskrivningen.*

Vad gäller sammanbyggande av huvudbyggnader har ny utformningsbestämmelse (f_4) inför antagandet lagts till på plankartan.

Reglering av färgsättning har inför antagandet av detaljplanen lagts till i plankartan genom utformningsbestämmelse f_3.

I planbeskrivningen finns en situationsplan som visar möjlig disposition av planområdet. Placering av tomter och exakt utformning av hus är inte bestämda i nuvarande skede. Utformning som harmonierar med riksintressets värden säkerställs vidare i bygglovsskedet.

Sammanfattningsvis kan länsstyrelsen konstatera att detaljplanen innebär en utbyggnad av tätorten Fränsta. Om ovanstående brister åtgärdas och den nya bebyggelsen utformas på rätt sätt så bör det finnas möjlighet att genomföra detaljplanen utan att det uppstår påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

<u>Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion</u>
Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från statens geotekniska institut, SGI.

De geotekniska förutsättningarna verkar vara gynnsamma. Samtidigt kvarstår flera osäkerheter i stabilitetsutredning gällande förutsättningar, säkerhetsnivåer, grundvattenförhållanden, dimensionerande vattennivåer och klimatpåverkan.

Mot bakgrund av detta kan Länsstyrelsen inte bedöma om markens lämplighet enligt 2 kap. 5 § PBL är tillräckligt klarlagd. De geotekniska underlagen behöver därför kompletteras innan kommunen går vidare i planprocessen.

Länsstyrelsen ställer sig också tveksam till att tydlighetskravet kan anses vara uppfyllt för planbestämmelsen *Grundläggning ska utföras mot bärande lager,* b1.

Läs mer i SGIs yttrande.

- **Kommentar:** *Kommunen bedömer att egenskapsbestämmelsen b_1 med tillhörande beskrivning i planbeskrivningen är tydlig och bidrar till att god grundläggning av de framtida husen kan ske inom planområdet. För kommentarer angående SGIs yttrande, se svar till SGI.*

Upplysningar
Artskydd
Enligt kommunen har planen omformats för att lämna den viktiga träd- och buskridån utmed vattnet orörd. Om belysningen i det kommande bostadsområdet inte når ner till vegetationsbården har länsstyrelsen inga synpunkter ur artskyddsperspektiv. I annat fall får man, till hänsyn för fladdermössen, anpassa ljuskällorna inom bostadsområdet så att de värdefulla miljöerna utmed vattnet inte störs av ljusföroreningar.

- **Kommentar:** *Information angående anpassning av ljuskällorna har lagts till i planbeskrivningen och detta bevakas vidare i bygglovsskedet.*

Fornlämningar
Angående områdets fornlämningsbild så har det ännu inte genomförts någon arkeologisk utredning eller förundersökning. Innan detta är gjort går det inte att avgöra om den nya bebyggelsen kan ges tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen.

- **Kommentar:** *Kommunen avser inför byggnation att genomföra en arkeologisk utredningen eller förundersökning.*

Trafikverket
Trafikverket har yttrat sig i samrådet och lämnar nu följande kvarstående synpunkter:

Buller från järnvägen
Föreslagna bostäder är lokaliserade i ett från järnvägen Mittbanan bullerutsatt läge, ingen justering av områdets lokalisering har gjorts efter samrådsskedet.

Planbestämmelsen om att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida säkerställer endast en del av de förutsättningar som bullerutredningen bygger på. Utredningen förutsätter därutöver särskild byggnadsutformning, skyddade uteplatser samt byggnadstekniska åtgärder. Det framstår därför som missvisande att beskriva området som lämpligt för bostadsbebyggelse utan särskilda åtgärder, när bullerutredningens slutsatser är

beroende av omfattande anpassningar, dessa behöver även regleras i plankartan för att ge önskad effekt.

Trafikverket anser att beräkningsresultat för buller behöver redovisas i planbeskrivningen med t ex ljudutbredningskartorna.
Maximala ljudnivåer överskrider avstegsvärdet 80dBA.

Gata
Trafikverket påminner om att relevanta dokument för angöringsvägen behöver tecknas innan planen antas.

- **Kommentar:** *Planområdets norra gräns har efter samrådet justerats och flyttats söderut, bland annat för att husen ska hålla ett längre avstånd till järnvägen.*

  Plankartan säkerställer de plantekniska möjligheterna för att säkerställa god bullermiljö för byggnaderna. De byggnadstekniska möjligheterna som är möjliga att utföra säkerställs i bygglovsskedet. Information angående detta har lagts till i planbeskrivningen.

  Beräkningsresultaten från bullerutredningen har inför antagandet lagts till i planbeskrivningen.

  Angöringsvägen i norr avses bli allmän plats - gata. Det betyder att kommunen tar över drift och underhåll från gemensamhetsanläggningen. Detta kan dock inte lösas formellt förrän detaljplanen har fått laga kraft och därmed är gällande.

Statens geotekniska institut (SGI)

Geologiska och geotekniska förutsättningar
Marken i området sluttar mot Torpsjön i söder som ligger ca 60 m från planområdet. Norr om planom-rådet passerar Mittbanan. Vid mittbanan är nivån ca +80 och vid strandkanten ca +60. Mellan planområdet och sjön finns en strandpromenad. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken överst av lera.

Enligt SGU:s översiktliga jorddjupskarta vari-erar jorddjupen mellan ca 5 och 10 m. Enligt kartunderlag från SGU finns det förutsättningar för skred i finkornig jordart.

Enligt genomförd geoteknisk utredning [2] och [3] utgörs marken generellt av ett tunnare lager mulljord som underlagras av siltig lera. Lerans mäktighet uppgår som mest till ca 4,5 m. I östra delen av planområdet finns inslag av gyttja i leran. Leran underlagras av morän ovan berg. Grundvattenytan har mätts vid ett tillfälle i två grundvattenrör och varierar mellan 0,2 och 3,7 m under markytan.

SGI:s synpunkter
Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ända-målet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Geoteknisk utredning
De geotekniska förutsättningarna verkar vara gynnsamma. Samtidigt kvarstår flera osäkerheter i stabilitetsutredning gällande förutsättningar, säkerhetsnivåer, grundvattenförhållanden, dimensionerande vattennivåer och klimatpåverkan.

Mot bakgrund av detta kan SGI inte bedöma om markens lämplighet enligt 2 kap. 5 § PBL är tillräckligt klarlagd. De geotekniska underlagen behöver därför kompletteras innan kommunen går vidare i planprocessen.

Geoteknisk redovisning
SGI saknar en grafisk sammanställning av odränerad skjuvhållfasthet och vald skjuvhållfasthet. Vidare saknas en bedömning av kvalitet på utförda CPT-sonderingar. SGI noterar att differensen i nollvärdes-avläsning för portryck verkar skilja mycket. Bedömning av CPT-kategori kan göras enligt senaste standarden SS-EN ISO 22476-1:2023.

- **Kommentar:** *Kommunens bedömning är att ytterligare studier och utredningar kan behövas men att de inte påverkar utformningen av detaljplanen på ett sätt som skulle göra att planen inte kan antas. Kommunen avser inför antagandet att ha ett möte tillsammans med Länsstyrelsen och SGI där synpunkten diskuteras.*

Topografiska förhållanden
I [3] beskrivs markens lutning generellt vara 1:10 till 1:15. I stabilitetsberäkningarna har markens lutning antagits vara ca 1:12. Topografiskt underlag från Lantmäteriet visar att marken generellt lutar minst 1:10 och lokalt är brantare än 1:6. Vidare framgår det inte vad topografin i Torpsjön har baserats på. SGI anser därför att den geotekniska utredningen behöver kompletteras så att det tydligt framgår att stabiliteten kontrolleras för rätt topografiska förutsättningar.

- **Kommentar:** *Uppskattad marklutning baseras främst på inmätningar av geotekniska sonderingar samt att marken är av typen åkermark, det bedöms ej förekomma några branta lutningar inom planområdet. Närmare Torpsjön lutar marken mer. De inmätningar som utförts visar på att marken lutar generellt mellan 1:10 och 1:15. I utförda stabilitetsberäkningar har en marklutning om 1:12 används. Med tanke på att det är åkermark och därmed relativt flackt utan större raviner eller höjdskillnader bedöms det ej krävas kompletterande inmätning av markhöjder.*

  Torpsjöns djup är baserade på tillgängliga sjödjupskartor vid SMHI. Det har antagits en djup kring 8–9 meter invid planområdet vilket anses konservativt då tillgängliga sjödjupskartor påvisar djup kring 4–5 meter invid planområdet.

Grundvatten och dimensionerande vattennivåer
I [2] redovisas grundvattenmätning utförd vid ett tillfälle. SGI anser att kommunen behöver komplettera den geotekniska utredningen med längre mätserier. Då det skiljer mycket i uppmätta nivåer i de två grundvattenrören rekommenderar SGI även att rören funktionstestas i samband med kompletterande mätningar.

Vidare framgår det inte i [3] vad vattennivån i Torpsjön baserats på. SGI anser att kommun bör komplettera utredningen så att det tydligt framgår att stabiliteten kontrollerats för dimensionerade vatten-nivåer.

- **Kommentar:** *Kompletterande grundvattenmätningar kommer att utföras i samband med byggskedet, då även marknivåer för tomterna är fastställd och projekterade.*

Markanvändning
Rekommendationen i [3] avseende stabilitetsförhållandena är att ett område inom 30 m från strandlinjen inte ska belastas. Området ingår ej i planområdet och stabilitetsberäkningarna har utförts utan last i strandzonen. SGI saknar en redogörelse för markanvändningen i detta område, men av planbeskrivningen framgår att det t.ex. finns en strandpromenad. Med hänsyn till planområdets planerade exploatering kan även vistelsegraden längs stranden antas öka. SGI vill uppmärksamma kommunen på att stabiliteten behöver kontrolleras för variabla tillfälliga laster, icke lovpliktiga fyllnader etc. som markanvändningen medger. Om marken inte får belastas behöver kommunen i planhandlingarna redogöra för hur detta säkerställs.

- **Kommentar:** *Planområdet är placerat cirka 60 meter från strandlinjen och inom denna zon gäller strandskydd. Del av denna zon är planlagd som Parkmark och del är inte planlagd. I det fall ny detaljplan blir aktuell kommer ny geoteknisk utredning att utföras.*

Beräkningsförutsättningar och erforderlig säkerhetsnivå
I [3] redogörs för val av omräkningsfaktorn och partialkoefficienter. I beräkningarna framgår det dock inte om de har utförts med partial- eller totalsäkerhetsmetoden. SGI kan därför inte bedöma vilka säkerhetsmarginaler som finns i beräkningarna. Om beräkningarna utförts med totalsäkerhetsmetoden behöver utredningen kompletteras med en bedömning av gynnsamma och ogynnsamma faktorer baserat på tabeller i SGI:s Vägledning 8 samt en bedömning av erforderlig säkerhetsfaktor.

Stabilitetsförhållanden i jord ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI:s Vägledning 8, "Utredning av släntstabilitet" 1 . I vägledningen 8 ges rekommendationer kring hur släntstabilitetsutredningar kan utformas för att erhålla utredningar med tillräcklig kvalitet och omfattning. Där ges även råd kring hur ett förändrat klimat kan hanteras i stabilitetsutredningar.

- **Kommentar:** *Kommunens bedömning är att ytterligare studier och utredningar kan behövas men att de inte påverkar utformningen av detaljplanen på ett sätt som skulle göra att planen inte kan antas. Kommunen avser inför antagandet att ha ett möte tillsammans med Länsstyrelsen och SGI där synpunkten diskuteras.*

Planbeskrivning och plankarta Klimatförändringens effekter
Då den geotekniska utredningen behöver kompletteras har SGI valt att inte yttra oss om plankarta och planbeskrivning i detalj i detta skede. SGI noterar dock att planen bör kompletteras med en bedömning av om/hur klimatförändringarna kan påverka den geotekniska säkerheten. Om säkerheten påver-kas bör planbeskrivningen n ormalt redovisa:

- vilka klimatrelaterade processer som kan påverka området (ökad nederbörd, skyfall, höga grund-vattennivåer, erosion m.m.)
- hur dessa påverkar stabilitet och säkerhet
- vilka utredningar som ligger till grund för bedömningen
- eventuella skydds- eller anpassningsåtgärder
- varför marken bedöms vara lämplig även med hänsyn till framtida klimat

❖ **Kommentar:** *Kommunens bedömning är att ytterligare studier och utredningar kan behövas men att de inte påverkar utformningen av detaljplanen på ett sätt som skulle göra att planen inte kan antas. Kommunen avser inför antagandet att ha ett möte tillsammans med Länsstyrelsen och SGI där synpunkten diskuteras.*

Planbestämmelser
Planbestämmelsen b1 anger i plankartan att ”Grundläggning ska utföras mot bärande lager”. I planbeskrivningen framgår att man med ”bärande lager” avser jord- eller berglager som av geoteknisk kompetens bedöms ha tillräcklig hållfasthet för att bära berörd byggnad/byggnader. Vidare framgår att det exempelvis skulle kunna vara berg, fasta kohesionsjordar med torrskorpa och morän eller fast packad friktionsjord såsom sand, grus, morän etcetera samt att det också skulle kunna vara geokonstruktioner som ger ett likvärdigt resultat.

SGI överlåter till kommunen och länsstyrelsen att avgöra om bestämmelsen uppfyller de krav på tydlighet som ställs i PBL.

❖ **Kommentar:** *Kommunen bedömer att egenskapsbestämmelsen i kombination med planbeskrivningen uppfyller tydlighetskravet.*

Sammanfattning
Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Lantmäterimyndigheten

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen

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

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

EVENTUELL ERSÄTTNING FÖR MINSKNING AV GA
Gemensamhetsanläggningen Fränstag 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 ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning. Lantmäteriet har kommenterat det även i samrådskedet men kan inte se att Ånge kommun har gjort något förtydligande i planbeskrivningen.

- **Kommentar:** *Information har inför antagandet av detaljplanen lagts till i planbeskrivningen.*

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS
I planbeskrivningen finns på sidan 26-27 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*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.”*

- **Kommentar:** *Information har inför antagandet av detaljplanen lagts till i planbeskrivningen.*

SAMFÄLLIGHET I NÄRHET AV PLANOMRÅDET
Samfälligheten Fränsta s:5 ligger i närhet av planområdesgräns. I registerkartan kan det ibland förekomma att endast en del av samfälligheten är inlagd. Vid planläggning är det viktigt att de fastighetsrättsliga förhållandena redovisas korrekt inom planområdet. Ånge kommun bör se över Fränsta s:5s utbredning så att inte samfälligheten hamnar inom planområdet.

- **Kommentar:** *Kommunen har inför antagandet sett över utbredningen av Fränsta s:5 och bedömer att samfälligheten är placerad i sin helhet utanför planområdet.*

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

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

Kommunala myndigheter och bolag:

Bygg och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden är enig i att en eventuell ökad inflyttning i kommunen är positivt men kan inte enas i frågan till huruvida jordbruksmark ska tas i anspråk eller ej.

- **Kommentar:** *Noteras.*

Företag:

Din Tur
Kollektivtrafikmyndigheten har tagit del av granskningshandlingarna och noterar att planbeskrivningen inför granskningen har kompletterats med information om kollektivtrafiken i Fränsta.

Informationen överensstämmer i huvudsak med de kollektivförutsättningar som kollektivtrafikmyndigheten redogjorde för i samband med samrådet.

Kollektivtrafikmyndigheten vill fortsatt framhålla vikten av att kollektivtrafikens förutsättningar och tillgänglighet beaktas vid planering av nya bostäder. Särskilt bör gångvägens utformning och tillgänglighet till befintlig busstrafik beaktas i den fortsatta planeringen.

Kollektivtrafikmyndigheten har i övrigt inga ytterligare synpunkter på planförslaget utifrån kollektivtrafikaspekten.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Mathias Sundin
Samhällsbyggnadschef

Claes Rogander
Stadsarkitekt