Ånge kommun

Lokaliseringsutredning

Detaljplan för bostäder och religiösa ändamål på Fränsta strand

Candra Gustafsson, planarkitekt, Jacob Andersson, planarkitekt
2026-05-06

Innehållsförteckning

Inledning 2
Syfte 2
Bakgrund 2
Avgränsning 2
Metod 2
Lokaliseringsalternativens förutsättningar 4
Översiktsplanen 4
Särskilda skäl för ianspråktagande av jordbruksmark 4
Lokaliseringsalternativ 6
Översiktskarta 6
Urvalskriterier 7
Utvärderingstabell 9
Bedömning 9
Resultat 10
Motivering av vald plats 10
Konsekvensbedömning 11
Åtgärder och kompensation 12
Nollalternativ 12
Slutsats 13
Referenser 13

Inledning

Syfte

Denna lokaliseringsutredning har tagits fram som ett komplement till detaljplanen för bostäder och religiösa ändamål på Fränsta strand, del av Fränsta 6:1 m.fl., Ånge kommun. Syftet är att utreda huruvida föreslagen exploatering bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Bakgrund

Ånge är en stor kommun till ytan men en liten kommun sedd till dess befolkning. Ånge kommun har nu ett behov av mer detaljplanerad mark för bostadsändamål som kan komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Fränsta. Kommunen arbetar långsiktigt för att kunna erbjuda attraktiva livsmiljöer inom kommunen, för att attrahera nyetablerare samt bidra till en cirkulär bostadsmarknad.

Det bedöms av kommunen vara ett väsentligt samhällsintresse att kommunens centrala orter varav Fränsta är en, ska kunna ges möjlighet att förändras och växa med tiden. För att detta ska vara möjligt bedöms bland annat att ny bostadsbebyggelse bör lokaliseras i eller i närheten av de centrala orterna så att viktiga funktioner så som skola, service, kollektivtrafik kan nås inom 10 minuter till fots eller med cykel.

Kommunens mening är att väsentligt samhällsintresse är olika för olika typer och storlekar på orter och städer. Ånge kommun har endast små orter, orter där ett tillskott av även ett mindre antal bostäder spelar stor roll för ortens och kommunens fortlevnad. Orterna såsom Fränsta har en för storleken väl utvecklad service och handel. Men för att de verksamheterna ska kunna fortleva så behöver orternas service och handel ges möjlighet att fortsätta driva verksamheterna. Då spelar en komplettering på cirka 25 tomter och ett utökat kundunderlag en väsentlig roll. Därför anser kommunen att det är av ett väsentligt samhällsintresse att Fränsta ges möjlighet att växa även om det är på brukningsvärd jordbruksmark då den även är den mest attraktiva i Fränsta med omnejd

Avgränsning

Utredningen omfattar området vid Fränsta strand och alternativa lokaliseringar i Fränsta tätort. De alternativa lokaliseringarna utgår från Översiktsplan Ånge kommun 2040 där kommunen bedömt det som lämpligt med bostadsbebyggelse. Platserna är även valda utifrån att marken inte sedan tidigare är bebyggda eller planlagda med bostadsändamål, eftersom de platserna sedan tidigare uppfyller sitt syfte för bostadsutvecklingen.

Metod

Bedömningen baseras på befintliga kommunala planeringsunderlag och Länsstyrelsens *Vägledning för jordbruksmark I den fysiska planeringen I*

Västernorrlands län (2025). Urvalskriterierna utgår från ett antal fakta och planeringsförutsättningar, vilka är avgörande för om området är lämpligt och möjligt att utveckla bostäder.

Lokaliseringsalternativens förutsättningar

Översiktsplanen

Kommunens övergripande mål för bostadsutveckling är följande.

- **Befolkningsökning**
  Planera för 2000 fler invånare till år 2040. Detta ska ske genom nya etableringar på arbetsmarknaden som skapar efterfrågan på bostäder.

- **10 – minuters kommunen**
  Nya bostäder ska i första hand placeras i tätorter så att viktiga funktioner (skola, service, kollektivtrafik) kan nås inom 10 minuter till fots eller med cykel.

- **Attraktiva livsmiljöer**
  Kommunen vill skapa vackra, trevliga orter med närhet till natur, kulturmiljöer, aktiviteter och mötesplatser. Nya bostäder ska bidra till trivsel och attraktiva boendemiljöer.

- **Förtätning före utbyggnad**
  Befintliga tätorter ska kompletteras genom förtätning och funktionsblandning, så att avstånden mellan bostäder, service och kollektivtrafik minskar.

- **Variation av bostadsformer**
  Det ska finnas blandning av upplåtelseformer (hyresrätter, bostadsrätter, småhus, flerbostadshus) för att bidra till mångfald, motverka boendesegregation och möjliggöra boendegenerationsskifte i kommunen.

- **Natur- och vattennära tomter**
  Attraktiva tomter i natur- och vattennära lägen ska utvecklas, men med hänsyn till jordbruksmark, risker (skred, översvämning) och strandskydd.

Särskilda skäl för ianspråktagande av jordbruksmark

Jordbruksmark är en nationell angelägenhet och brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, som inte kan tillgodoses på annat sätt (Miljöbalken 3 kap. 4§).

Enligt Länsstyrelsens rapport *Vägledning för jordbruksmark i den fysiska planeringen i Västernorrland län* (2025) krävs en prövning i tre steg för att motivera exploatering på jordbruksmark.

1. **Är marken brukningsvärd?**
   Brukningsvärd jordbruksmark är sådan som med hänsyn till läge, egenskaper och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

2. **Är den planerade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?**
   Exempel på väsentliga samhällsintressen är bostadsförsörjning, lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra, tekniska försörjningssystem samt viktiga rekreationsintressen

3. **Finns alternativa lokaliseringar?**
   Exploatering får ske endast om ingen annan tekniskt, funktionellt eller ekonomiskt rimlig plats finns utanför jordbruksmark.

Ytterligare:

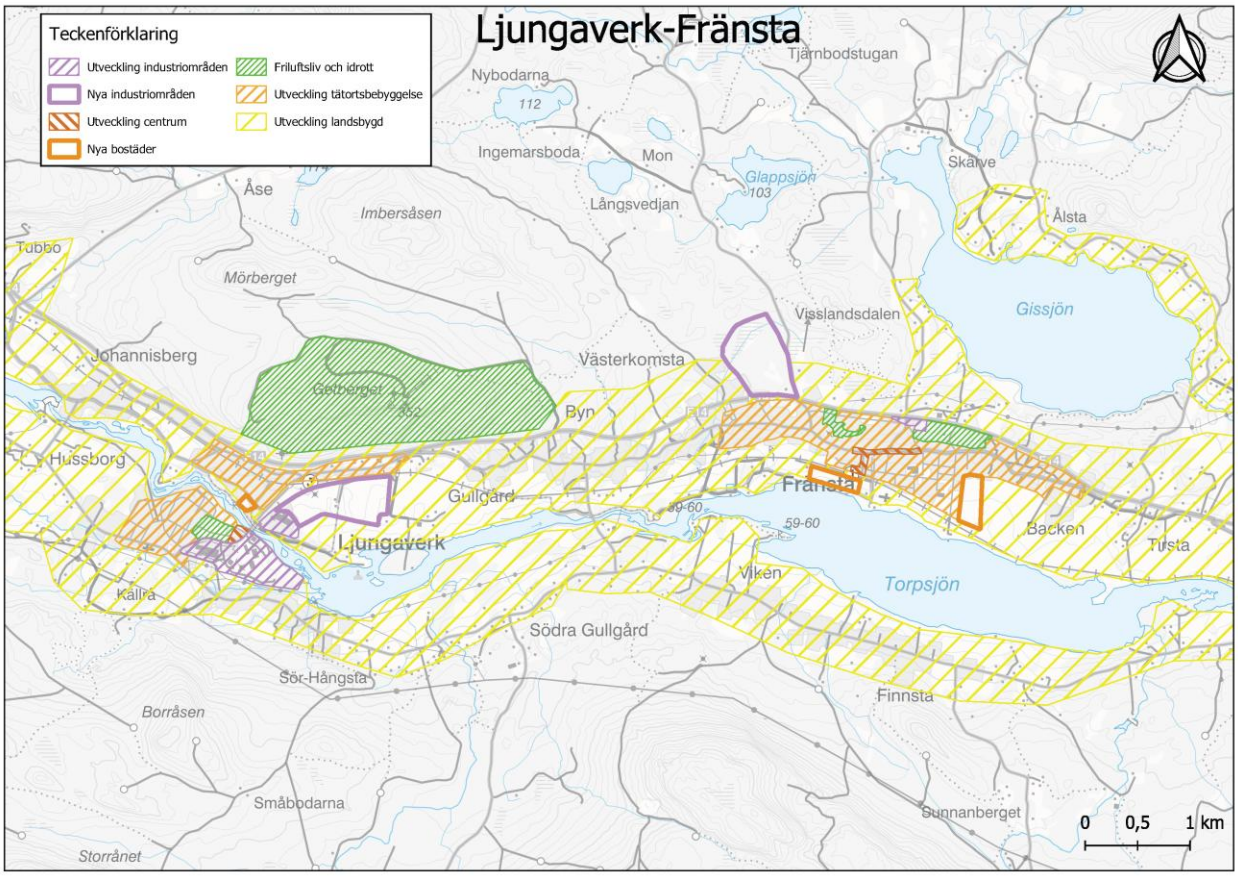
- **Minimera intrånget**
  Om jordbruksmark måste tas i anspråk ska intrånget minimeras. Högkvalitativ mark (bördighet, arrondering) bör i första hand skyddas.

- **Kompensation**
  Ekologisk kompensation kan övervägas (till exempel restaurering av annan jordbruksmark), men kompensation får inte ensamt motivera exploatering.

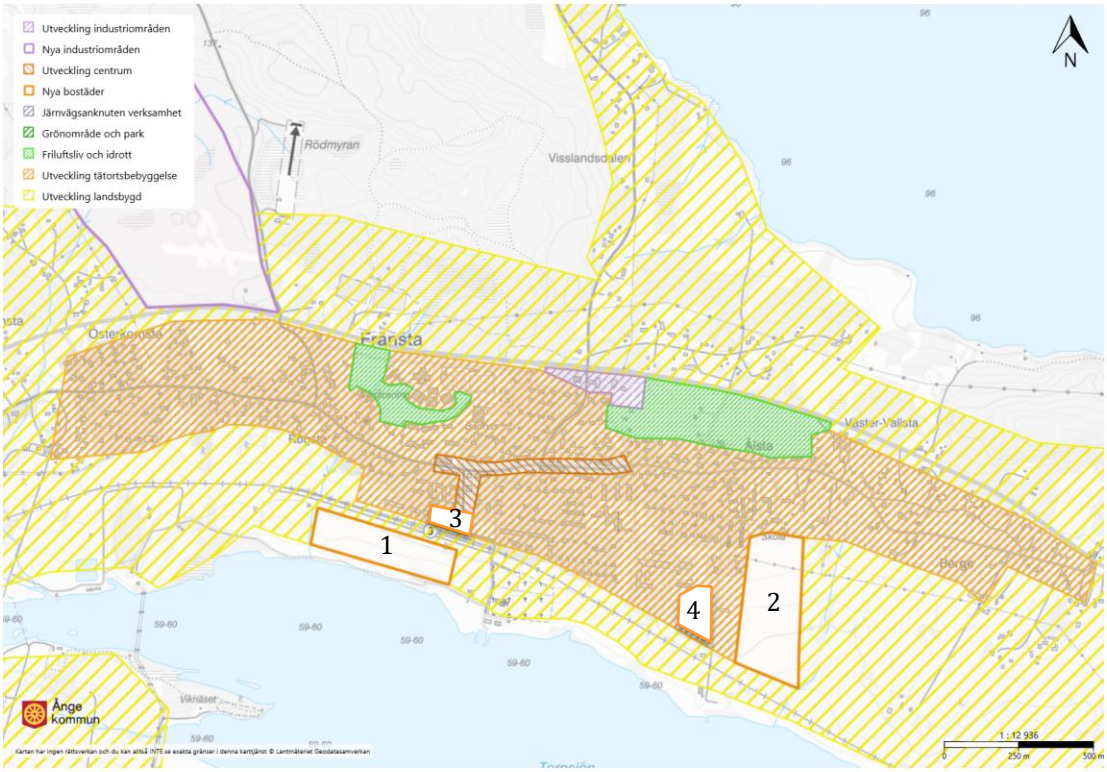
- **Planeringsunderlag**
  Kommunen ska redovisa i översiktsplan och detaljplan varför ett samhällsintresse är väsentligt, vilka alternativ som prövats samt konsekvenserna av markanspråket

Lokaliseringsalternativ

Översiktskarta



Figur 1. Översiktskarta från Ånge kommuns översiktsplan 2040.



Figur 2. Översiktskarta som visar de områden som omfattas av lokaliseringsutredningen.

Urvalskriterier

De alternativa lokaliseringarna kommer att bedömas enligt ett antal kriterier. Dessa kriterier beskrivs kort nedan.

- **Areal**
  Områdena ska medföra möjlighet för planläggning av tillräcklig kvartersmark för att kunna rymma planuppdraget som innebär en variation av bostäder såsom villor, radhus och flerbostadshus.

- **Markägare**
  Fastigheterna i området bör vara kommunalt ägda eller att fastighetsägare är villiga att sälja marken till kommunen för ett lämpligt överenskommet pris.

- **Stöd i översiktsplanen**
  Områdena ska vara planerade som bostadsändamål/förtätning i kommunens översiktsplan.

- **Gällande detaljplan**
  Områdena kan vara planlagda sedan tidigare bortsett från bostadsändamål. Detta eftersom nuvarande detaljplan kompletterar tidigare detaljplaner innehållande bostadsändamål med möjliggörande för fler bostäder.

- **Tillgänglighet och närhet till service**
  Ånge kommun har som ett av hållbarhets målen att planera för 10-minuters orter. Detta innebär att nya bostadsområden planeras inom 10 minuters räckhåll för gående eller cyklister för att nå viktiga funktioner. 10 minuters promenad motsvara cirka 800 meter i en radie från målpunkten.

- **Jordbruksmark, natur- och kulturvärden**
  Jordbruksmark, natur- och kulturvärden har analyserats översiktligt utifrån befintliga underlag från kommunen.

Utvärderingstabell

Tabell 1. I tabellen utvärderas områdena enligt de kriterier som presenterades på förgående sida. Grön markering innebär att planeringsförutsättningarna är goda, gul markering innebär medelgoda förutsättningar och röd markering innebär mindre goda planeringsförutsättningar. Informationen grundar sig i kommunens kända planeringsförutsättningar 2025.

	Alt 1: Fränsta strand	**Alt 2: Östra Fränsta**	**Alt. 3: Fränsta central vägen**	**Alt. 4: Fränsta Östra Industrigatan**
Areal	Cirka 4 hektar	Cirka 9 hektar	Cirka 1,5 hektar	Cirka 1,9 hektar
Markägare	Privat/kommunal fastighetsägare	Privata fastighetsägare	Privat/kommunal fastighetsägare	Privat fastighetsägare
Stöd i översiktsplanen	Nytt område för bostadsutveckling/ tätortsbebyggelse. LIS-område i översiktsplanen.	Nytt område för bostadsutveckling	Utveckling centrum/tätortsbebyggelse	Nytt område för bostadsutveckling
Gällande detaljplan	Delvis planlagt som kyrkoändamål (behöver planändras)	Omfattas ej av detaljplan.	Planlagt som park- och verksamhetsmark (behöver planändras)	Omfattas ej av detaljplan.
Tillgänglighet och närhet till service	Service (mataffär, skola och förskola), busshållplats och tågstation finns inom 800 meter från området.	Service (mataffär, skola och förskola), busshållplats och tågstation finns delvis inom 800 meter från området.	Service (mataffär, skola och förskola), busshållplats och tågstation finns inom 800 meter från området.	Service (mataffär, skola och förskola), busshållplats och tågstation finns inom 800 meter från området.
Jordbruksmark	Brukningsvärd jordbruksmark i hela planområdet.	Brukningsvärd jordbruksmark i hela området.	Saknas.	Brukningsvärd jordbruksmark i hela området.
Natur- och kulturvärden	Området omfattas av Riksintresse för kulturmiljö. Möjlig fornlämning finns i området.	Området omfattas av Riksintresse för kulturmiljö.	Området omfattas av Riksintresse för kulturmiljö.	Området omfattas delvis av Riksintresse för kulturmiljö.
Risker och störningar	Nära järnväg.	Nära järnväg.	Nära järnväg.	Nära järnväg.

Bedömning

I följande avsnitt redovisas en bedömning för respektive lokalisering som utgår från utvärderingstabellen.

Resultat

Utvärderingstabellen redogör att alternativ 1 och 2 klarar markanspråket utifrån behovet till skillnad från alternativ 3 och 4. Storleken på marken är betydande i valet av plats för att möjliggöra tillräckligt med bostäder och därför anses inte alternativ 3 och 4 som lämpliga för projektet.

Alternativ 2 har inte samma tillgång till utbud av service inom 800 meter som alternativ 1. Området omfattar riksintresse för kulturmiljö och området bedöms ha brukningsvärd jord i hela området. Området inom alternativ 2 är särskilt utpekat inom kommunens översiktsplan som område för nya bostäder men området är betydligt större jämfört med vad som bedöms nödvändigt för projektet.

Alternativ 1 omfattas av riksintresse för kulturmiljö och brukningsvärd jordmark finns inom hela området. Alternativet har service inom 800 meter från området, gång- och cykelväg finns cirka 150 meter från området och ägaren av fastigheten är villig att sälja del av marken. Området är inom översiktsplanen utpekat som område för nya bostäder och är även utpekat som område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). Dessutom är områdets östra del sedan tidigare detaljplanelagt, vilket innebär att den delen av det aktuella planområdet inte omfattas av bestämmelserna i Miljöbalken 3 kap. 4 §. Området bedöms utifrån alternativen ovan vara det bäst lämpade för ändamålet baserat på storleken av exploateringen.

Motivering av vald plats

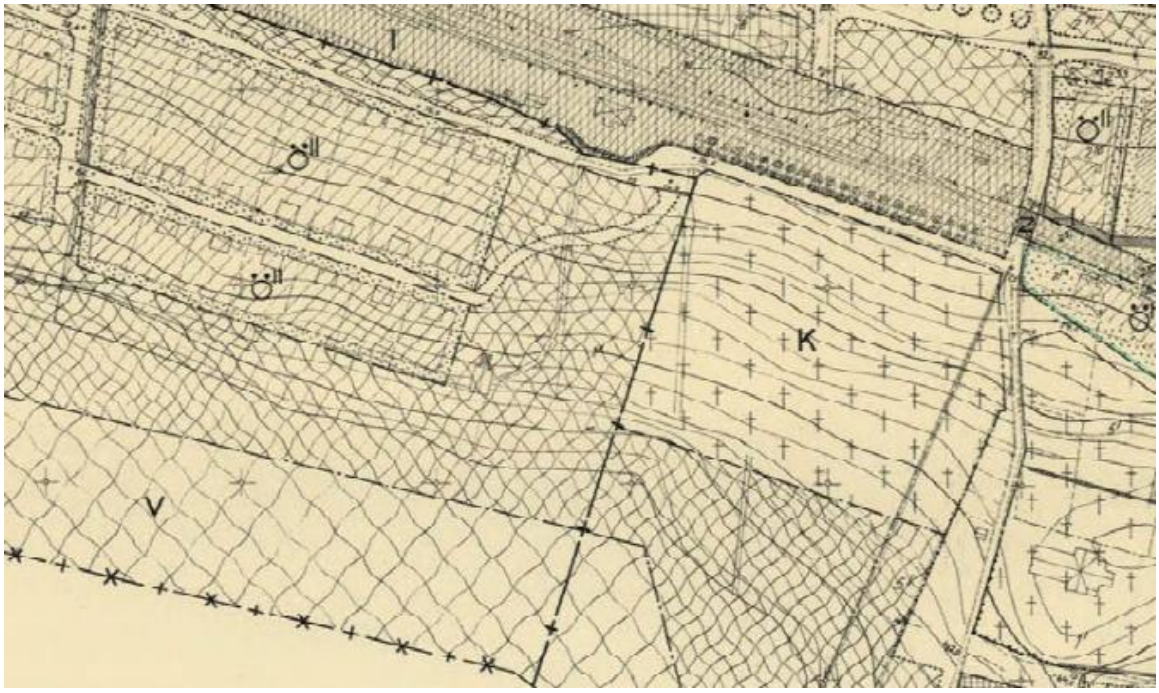
Sammantaget bedöms alternativ 1 inom utvärderingstabellen som det bäst lämpade området utifrån den sammanvägda bedömningen. Fördelarna med området är att tillräcklig markyta för exploateringen finns och området har närmast till gång- och cykelväg samt avstånd till service i förhållande till övriga områden.

Fränsta strand bedöms som mest ändamålsenlig ur ett samhällsperspektiv eftersom platsen möjliggör för attraktiva bostäder nära service och kollektivtrafik. Platsen bedöms stämma väl överens med översiktsplanens övergripande mål för bostadsutveckling. Behovet finns av nya bostäder inom Fränsta och detaljplanen bedöms av kommunen som ett väsentligt samhällsintresse.

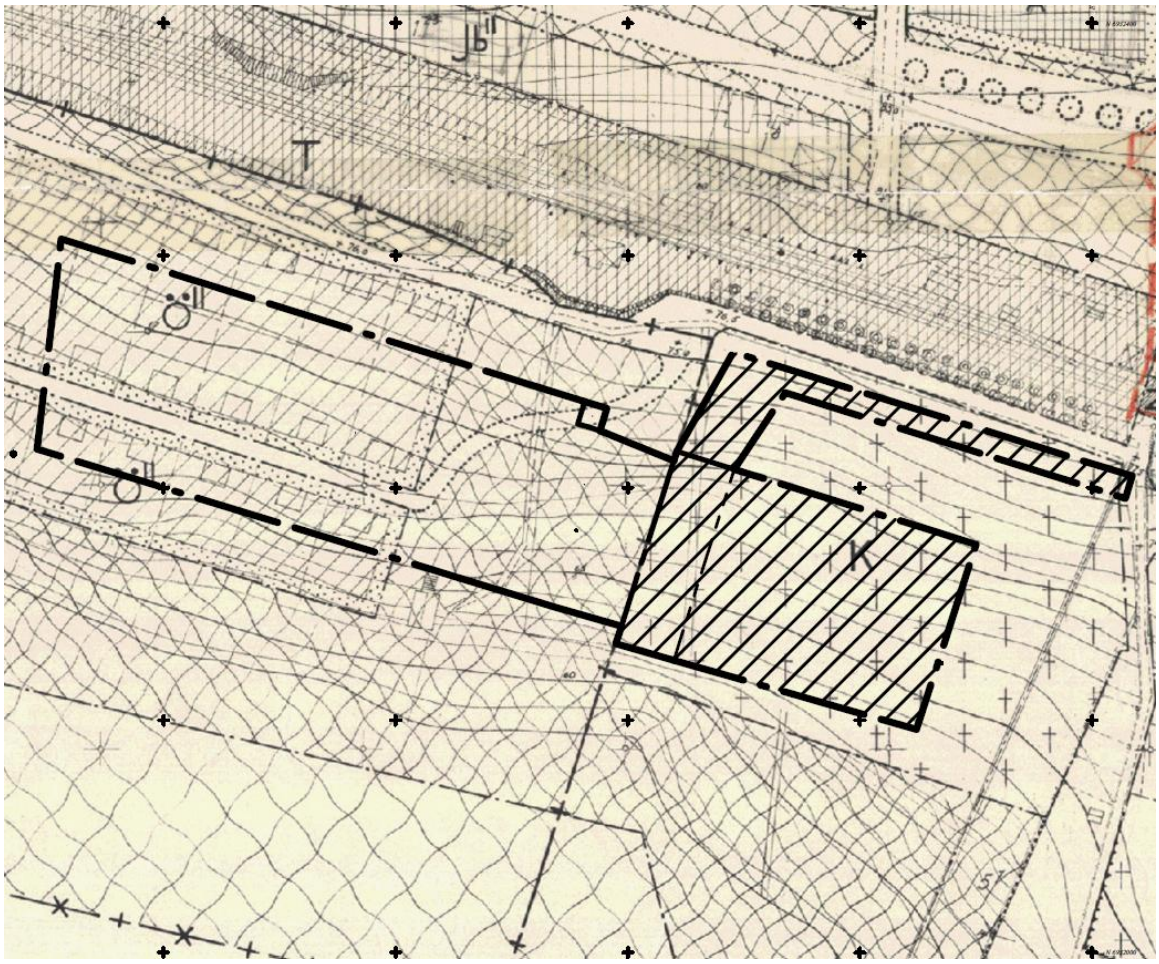
Genomförandet innebär även att nya bostäder kan möjliggöras inom ett avstånd till centrum som innebär att miljömedvetna och hållbara resor till arbete och centrum kan utföras i förhållande till om bostäderna planläggs på ett längre avstånd från centrum.

Konsekvensbedömning

Genomförandet innebär förlust av cirka 2,3 hektar ej tidigare detaljplanelagd jordbruksmark, varav en del är ekologiskt certifierad. Det kan påverka arronderingen negativt, se bild nedan för planområdets påverkan på befintlig gällande detaljplan och tidigare oplanerad mark.



Urklipp från gällande detaljplan över området.



Planområdets förhållande till den befintliga gällande detaljplanen. Streckade linjer inom planområdesgränsen visar område där ny detaljplan överlappar den befintliga detaljplanen. Cirka 14 350 m2 är sedan tidigare planlagt.

Åtgärder och kompensation

Lokaliseringsutredningen har redogjort för den valda platsen. Kommunen kommer utifrån den valda platsen att genomföra kompensationsåtgärd i form av att minska planområdet inför granskning för bevarande av mer jordbruksmark.

Nollalternativ

Enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen ska planläggning främja bland annat bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Att tillskapa möjligheter för bostadsbebyggelse utgör därmed ett samhällsintresse.

I Ånge kommuns Översiktsplan 2040 lyfts som övergripande mål att kommunen ska växa med cirka 2 000 invånare och utveckla sina serviceorter till så kallade *10-minutersorter*, där boende har god tillgång till service, arbetsplatser, rekreation och

kollektivtrafik. Förtätning och tillskapande av attraktiva boendemiljöer, särskilt i vattennära lägen, framhålls som en förutsättning för att stärka orternas attraktivitet och bidra till en långsiktigt hållbar befolkningsutveckling.

För Fränsta innebär detta att fler bostäder är avgörande för ortens utveckling, i enlighet med översiktsplanens strategi att skapa livskraftiga tätorter.

Nollalternativet, att ingen ny jordbruksmark tas i anspråk, innebär att marken kvarstår som jordbruksmark och att möjligheterna att utveckla bostäder, särskilt villatomter i större sammanhängande lägen, blir starkt begränsade. Utan sådan utveckling riskerar Fränsta att få svårt att växa och att skapa det befolknings- och serviceunderlag som krävs för att upprätthålla och utveckla samhällsservice, lokala verksamheter och föreningsliv. Detta skulle motverka såväl PBL:s intentioner som de mål som satts upp i Ånge kommuns Översiktsplan 2040. Nollalternativet innebär att den östra delen av planområdet, som sedan tidigare är planlagt för kyrkoändamål, kan byggas ut enligt gällande detaljplan.

Slutsats

Lokaliseringsutredningen visar att Fränsta strand är den plats inom Fränsta som är mest lämplig för detaljplanering av bostadsändamål utifrån valda kriterier. Det finns ingen annan plats i Fränsta där översiktsplanen medger bostadsutveckling som erhåller tillräcklig markyta tillsammans med närheten till service som Fränsta strand gör för detaljplanens syfte. I direkt närhet till planområdet finns sedan tidigare vatten och avlopp samt elnät utbyggt vilket underlättar ett bebyggande av platsen och minskar kommunala utgifter.

Även om intrång sker på brukningsvärd jordbruksmark bedöms nyttan med nya bostäder inom området som ett väsentligt viktigt samhällsintresse. Genom anpassningar och kompensationsåtgärder bedöms påverkan kunna begränsas. Vald lokalisering bedöms därmed motiverad.

Referenser

Vägledning för jordbruksmark i den fysiska planeringen i Västernorrland (2025), https://www.lansstyrelsen.se/vasternorrland/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2025/vagledning-for-jordbruksmark-i-den-fysiska-planeringen-i-vasternorrlands-lan.html

Ånge kommun översiktsplan 2040, https://invanare.ange.se/download/18.2586c09218d08140cd41a850/1705321265871/%C3%96versiktsplan%20%C3%85nge%202040.pdf

https://invanare.ange.se/download/18.3d3080aa15aa42bd7b3a912/1495104903471/Till%C3%A4gg%20till%20%C3%B6versiktsplan%202013,%20Landsbygdsut

veckling%20i%20strandn%C3%A4ra%20l%C3%A4ge%20(LIS),%20Bilaga%202,%20Omr%C3%A5desbeskrivningar.pdf