Detaljplan för
Bostäder inom området Kapellbacken
Del av Ånge 58:11 med flera
Kapellbacken, Ånge kommun
Upprättad av samhällsbyggnadsavdelningen 202#

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 2 juni-25 juni 2026. Under samrådstiden hölls även samrådsmöte där berörda parter var inbjudna. Ca 25 personer deltog i mötet.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet, 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.

Riksintressen 3 kap. MB
Länsstyrelsen håller med kommunen om att detaljplanen inte riskerar påtagligt skada riksintresse för totalförsvarets civila del, transmissionsnätet.

Planområdet gränsar till Norra stambanan som är ett riksintresse för kommunikationer och ett viktigt stråk för godstransporter. Detaljplanen får inte försvåra åtkomsten till Trafikverkets fastighet och spårområde. Detaljplanen får inte heller skapa begränsningar för Trafikverkets fastighet och användande. Planhandlingen anger att dagvattnet bedöms kunna hanteras inom området vilket är positivt. Inget dagvatten får ledas till Norra stambanans trummor eller diken, då de är dimensionerade för att avvattna järnvägen.

Sammantaget håller Länsstyrelsen med kommunen om att detaljplanen inte riskerar att påtagligt skada riksintresse för kommunikationer.

Kommentar: *Kommunen noterar informationen.*

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor
Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från statens geotekniska institut, SGI.

Länsstyrelsen anser att den geotekniska utredningen behöver kompletteras så att hela planområdet ingår i bedömningen. Av utredningen behöver det tydligt framgå vilka delar av planområdet som har undersökts, vilka delar som ingår i den geotekniska bedömningen och att bedömningen avser den markanvändning som planen möjliggör. Om stabilitetsförhållandena behöver utredas närmare, ska detta göras till en nivå som är tillräcklig för att bedöma markens lämplighet i planskedet. För att markens lämplighet ska kunna bedömas i detaljplanen behöver underlaget kompletteras till minst detaljerad utredningsnivå där stabilitetsförhållandena inte är tillräckligt klarlagda. I SGI Vägledning 8, ”Utredning av släntstabilitet”1, finns råd och stöd för hur en stabilitetsutredning bör utformas med avseende på omfattning och kvalitet. Skulle utredningen visa att stabilitetshöjande åtgärder krävs för att uppnå tillfredsställande säkerhet, ska dessa säkerställas genom lämpliga planbestämmelser i plankartan.

Kommentar: *Inför granskningen har geotekniska utredningen kompletterats med mer information angående stabiliteten. Planområdets norra del är sedan tidigare bebyggt och geotekniska utredningen kompletteras därför inte inom det området.*

Farligt gods
Länsstyrelsen anser att kommunens riskbedömning utifrån planområdets närhet till rekommenderad led för farligt gods är tillräcklig och förefaller rimlig utifrån Länsstyrelsens vägledning Riskhantering vid transporter för farligt gods Länsstyrelsen Västernorrland.

Kommentar: *Kommunen noterar informationen.*

Buller och vibrationer
Som underlag till detaljplanen har en bullerutredning tagits fram (2025-11-24). För att hantera bullerpåverkan reglerar kommunen med bestämmelser om skydd mot störning (m1, m2).

Bullerutredningen visar att riktvärdet för maximal ljudnivå om 70 dBA överskrids med upp till 20 dBA vid den mest utsatta fasaden. I planbeskrivningen saknas redovisning av maximala ljudnivåer, vilket är en brist. Eftersom den maximala ljudnivån överskrids med mer än 10 dBA kan heller inte 5 § i trafikbullerförordningen tillämpas. Detta bör också framgå av planbeskrivningen. Den bör även innehålla illustrationsmaterial för att de beräknade bullervärdena samt de åtgärder som förslås ska kunna förstås. Läs mer i Bullerutredningar - PBL kunskapsbanken - Boverket

Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning av järnvägens vibrationspåverkan på planområdet.

Kommentar: *Kommunen har inför granskningen kompletterat planbeskrivningen med mer information gällande buller. Gällande vibrationer så har fastighetsägaren inte fått in några klagomål på vibrationer och har heller inte gjort några iakttagelser angående vibrationer inom området. Därav bedömer kommunen att vibrationer inte behöver utredas inom planskedet. Detta hanteras i bygglovsskedet när grundläggningsmetod är fastslagen.*

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Planbestämmelser
Länsstyrelsen ställer sig tveksam till att det är tillämpligt att använda bestämmelser om skydd mot störning på det sätt som kommunen gör. Detta bör ses över. När det gäller orientering av bostadsrum i lägenhet mot ljuddämpad sida bör det till exempel snarare regleras med utformningsbestämmelse.

Kommentar: *Inför granskningen har egenskapsbestämmelsen Skydd mot störning ändrats till egenskapsbestämmelsen Byggnaders användning.*

Kommunen reglerar att minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, n1. När detaljplanen innehåller planbestämmelser om markens genomsläpplighet krävs det marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt att upplysa om detta i planbeskrivningen.

Kommentar: *Informationen har lagts till i planbeskrivningen.*

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: *Kommunen noterar informationen.*

Trafikverket
Riksintresse och järnvägsanläggningen
Planområdet gränsar till Norra stambanan som är ett befintligt riksintresse för kommunikationer och ett viktigt stråk för godstransporter. Detaljplanen får inte försvåra åtkomsten till Trafikverkets fastighet och spårområde. Detaljplanen får inte heller skapa begränsningar för Trafikverkets fastighet och användande.

Kommentar: *Kommunen noterar informationen.*

Buller från Norra stambanan
Bullerutredningen visar att riktvärdet för maximal ljudnivå om 70 dBA överskrids med upp till 20 dBA vid den mest utsatta fasaden. Mot den

bakgrunden kan inte 5 § i trafikbullerförordningen tillämpas. De maximala ljudnivåerna redovisas inte i planbeskrivningen, vilket det bör. Den befintliga bullerskärmen bidrar till att reducera ljudnivåerna på de två nedersta våningsplanen. För högre våningsplan krävs dock genomgående planlösningar eller motsvarande åtgärder för att säkerställa en god ljudmiljö.
Planbeskrivningen kan redogöra för det på ett tydligare sätt. Planbestämmelse m1 behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av hur kravet ska uppfyllas i praktiken, exempelvis genom genomgående lägenheter, anpassad fasadutformning eller lämplig rumsplacering.
Planbeskrivningen bör även tydliggöra att uteplatser mot järnvägen inte kan uppfylla riktvärdena för maximal ljudnivå. En möjlig lösning kan vara att ställa krav på inglasning av balkonger mot järnvägen, om det inte är möjligt att anordna en gemensam uteplats, på sidan av byggnaden, som klarar riktvärdena.
Begreppet ”ljuddämpad uteplats” används i planhandlingen. Det är inte ett vedertaget begrepp och saknar stöd i trafikbullerförordningen. Det kan bli otydligt i tillämpningen vid bygglov m.m. Det är begreppet ”uteplats” som ska användas.

Kommentar: *Inför granskningen har planhandlingarna justerats för att tydliggöra hur kravet uppfylls. Information angående uteplats har förtydligats. Höjden för bebyggelsen närmast spåren har sänkts och kommunen bedömer att tyst sida kan skapas för bostäderna.*

Vibrationer
Trafikverket bedömer också att en vibrationsutredning bör göras då det är lös mark i sydvästra delen av områden och att planområdet är väldigt nära järnvägen.

Kommentar: *Gällande vibrationer så har fastighetsägaren inte fått in några klagomål på vibrationer och har heller inte gjort några iakttagelser angående vibrationer inom området. Därav bedömer kommunen att vibrationer inte behöver utredas inom planskedet. Detta hanteras i bygglovsskedet när grundläggningsmetod är fastslagen.*

Risk farligt gods
Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på alla Trafikverkets järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas vid exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från järnvägen. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.
Trafikverket noterar dock att det saknas uppgifter i planhandlingen om *riskbedömning* är gjord för markanvändning inom 150 meter i enlighet med ”Riskhantering vid transportleder för farligt gods, Länsstyrelsen Västernorrland”. Ett avstånd på 40 meter mellan bebyggelse och järnväg anges men ingen riskbedömning redovisas.

Kommentar: *Kommunens riskbedömning utifrån planområdets närhet till rekommenderad led för farligt gods bedöms som tillräcklig utifrån*

Länsstyrelsens vägledning. Resonemang angående detta finns att läsa i planbeskrivningen.

Parkstråk i riktning Färjevägen
I planområdets västra del syftar markanvändningen PARK till att stärka kopplingen mellan parken i riktning mot Färjevägen. Ånge kommun har inte lyft behov av åtgärd på Södra Borgsjövägen för tydligare och säkrare passage för oskyddade. Kommunen bör överväga om den punkten är ett behov idag eller uppstår via exploateringen.

Kommentar: *Kommunen återkommer till Trafikverket i det fall det blir aktuellt.*

Dagvatten
Planhandlingen anger att dagvattnet i området bedöms kunna hanteras inom området vilket är positivt. Inget dagvatten får ledas till Norra stambanans eller Södra Borgsjövägens trummor eller diken, då de är dimensionerade för att avvattna jvg resp väganläggningen.

Kommentar: *Kommunen noterar informationen. Dagvattnet avses att tas om hand inom den egna fastigheten och inte ledas till Norra stambanan.*

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

Geoteknisk utredning
Av handlingarna framgår att den geotekniska utredningen inte avser samma geografiska område som detaljplanen, eftersom avgränsningen i figur 1 i PM Geoteknik inte överensstämmer med plankartan. SGI anser att utredningen behöver kompletteras så att hela planområdet ingår i bedömningen.

SGI noterar vidare att PM Geoteknik uttryckligen anger att kompletterande geotekniska undersökningar behövs i fortsatt skede, särskilt inom område där de lösa jordlagren har större mäktighet.

SGI vill här framhålla att utredningar som krävs för att kunna bedöma om marken är lämplig för den markanvändning som planen medger behöver vara utförda innan planen antas. SGI anser att den geotekniska utredningen behöver kompletteras så att det tydligt framgår vilka delar av planområdet som har undersökts, vilka delar som ingår i den geotekniska bedömningen och att bedömningen avser den markanvändning som planen möjliggör. Om kompletteringen visar att stabilitetsförhållandena behöver utredas närmare, ska detta göras till en nivå som är tillräcklig för att bedöma markens lämplighet i planskedet.

SGI bedömer att den utförda geotekniska undersökningen motsvarar översiktlig nivå. För att markens lämplighet ska kunna bedömas i detaljplanen behöver underlaget kompletteras till minst detaljerad utredningsnivå där stabilitetsförhållandena inte är tillräckligt klarlagda. I SGI Vägledning 8, ”Utredning av släntstabilitet”1, finns råd och stöd för hur en stabilitetsutredning bör utformas med avseende på omfattning och kvalitet.

Skulle utredningen visa att stabilitetshöjande åtgärder krävs för att uppnå tillfredsställande säkerhet, ska dessa säkerställas genom lämpliga planbestämmelser i plankartan.

Kommentar: *Se svar till Länsstyrelsen.*

Lantmäterimyndigheten

Beteckningar för egenskapsbestämmelser överlappar egenskapsgräns i plankartan

I den södra delen av planområdet är egenskapsbeteckningen u1 placerad precis på planområdesgränsen. Det blir därmed svårt att tyda vilka planbestämmelser som gäller i plankartan. Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 stycket PBL inte är uppfyllt.

Kommentar: *Inför granskningen har egenskapsbestämmelsen setts över och flyttats.*

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

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

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

Kommentar: *Information angående vilken planbestämmelse som begränsas av den sekundära egenskapsgränsen finns redovisad i listan över planbestämmelser i planbeskrivningen.*

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas
I planområdet finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 2260-00/28.1, se bild nedan. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

- Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel.

I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelningsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6 § ledningsrättslagen och redovisa detta i planbeskrivningen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

Kommentar: *Den aktuella ledningen är en fjärrvärmeledning vilken idag inte används men som kan komma att användas vid en byggnation i området. Skulle ledningen då i stället ligga i vägen för ett nybyggt hus så löses frågan om ledningsrätt i det sammanhanget.*

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna
Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Eftersom det anges i planbeskrivningen att genomförandetiden är fem år kan det uppstå osäkerhet om vad som gäller när genomförandetiden inte redovisas på plankartan som är den juridiskt bindande handlingen.

Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24: *”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller* ***behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.” Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.***

Kommentar: *Kommunen har inför granskningen lagt till information angående genomförandetiden i teckenförklaringen på plankartan.*

Kontrollera fastighetsgränser av särskild vikt för lägesplacering av planbestämmelser med 0,025 eller 0,03 meters lägesosäkerhet
I planförslaget sammanfaller användnings- eller planområdesgränser med fastighetsgränser som i den digitala registerkartan redovisas med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter eller 0,03 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Många fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentar: *Kommunen noterar informationen.*

Redovisning av hur befintliga planer påverkas
I planbeskrivningen finns på sidan 19 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom området Kapellbacken. Detaljplan akt 2260-P-2022/3 ser inte ut att beröras av planförslaget.

För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För den befintliga detaljplanen akt 2260-P14/4 där endast en del av området berörs av planförslaget 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.”*

Glöm inte att kontrollera så att gällande detaljplan och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar**:** *Inför granskningen har informationen angående befintliga detaljplaner i planbeskrivningen justerats.*

Hänvisning till planbestämmelser
I planbeskrivningen finns det under avsnitten *Fastighetsrättsliga frågor* och *Planeringsunderlag – Detaljplan* en hänvisning till planbestämmelserna BHK eller BKH. Dessa planbestämmelser finns inte med i det aktuella planförslaget. Kommunen bör i stället hänvisa till de bestämmelser som är med i planförslaget.

Kommentar: *Planbeskrivningen har inför granskningen justerats med korrekt information angående användningsbestämmelserna.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att planförslaget överensstämmer med den föreslagna markanvändningen i den gällande översiktsplanen.
Marken där flerbostadshusen som rivits varit placerade bör undersökas närmare. Handlingar från tidigare rivningar på fastigheten Ånge 58:11 visar att betongplattan kan ha lämnats kvar i marken. Krossmassor av betong, tegel och liknande inklusive de armeringsjärn som fanns i krossmassorna fick också användas som fyllnadsmaterial upp till 1 meter under färdig marknivå.
I övrigt har bygg- och miljönämnden inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: *Informationen noteras.*

Utbildningsavdelningen

Utbildningsavdelningen har inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten vill lämna följande synpunkter över de redovisade handlingarna i ärendet:

Man nämner att bebyggelse i områdena kommer ligga cirka 40 meter från järnväg samt 30 meter från väg 83 som är farligt gods leder. Man nämner också att riskerna anses acceptabla utifrån att det är en lite mängd med exempelvis farligt gods på järnvägen som passerar där.

Räddningstjänsten undrar om man gjort någon riskanalys och diskuterat några riskreducerande åtgärder kommer till att man ligger så nära?

Det kan till exempel gälla placering av ventilationsuttag bort från väg och järnväg, att utrymning ska ske bort från väg och järn, brandklassade fönster med mera. För även om det är en liten mängd med trafik så kan till exempel ett utsläpp av något farligt ämne från en järnvägsvagn eller tankbil få stora konsekvenser i området.

I övrigt har räddningstjänsten inga särskilda synpunkter att lämna i nuläget.

Kommentar: *Kommunens riskbedömning utifrån planområdets närhet till rekommenderad led för farligt gods bedöms som tillräcklig utifrån Länsstyrelsens vägledning. Resonemang angående detta finns att läsa i planbeskrivningen.*

Företag:

Telia Company
Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: *I det fall det blir aktuellt med flytt av teleanläggningar så kommer den part som initierar detta att bekosta flyttarna.*

Intresseorganisationer

Kulturföreningen Kulturbanken 2.0
Anser att klassificeringen av byggnaden blir felaktig. Vi kräver att fastigheten klassas om till R som står för kulturverksamhet.

Enligt den nya detaljplanen är byggnaden klassad som B, C vilket skulle innebära en risk att den skulle rivas och att 10 replokaler samt flera konstnärer med företagsverksamhet skulle bli drabbade.

Enligt kommunens egen hemsida ses kulturbanken som en viktig faktor för människors välbefinnande och en god reklam för inflyttning. Som vi alla vet behöver människor en plats att kunna utföra kulturella handlingar. Människor utövar inte bara sport utan kulturen är ett viktigt inslag när människor väljer vart de skall bo.

Kommentar: *Inom användningen Centrum tillåts föreningslokaler. Föreningen kan därför utifrån detaljplaneändringen fortsatt bedriva sin verksamhet.*

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Mathias Sundin
Samhällsbyggnadschef

Claes Rogander
Planarkitekt