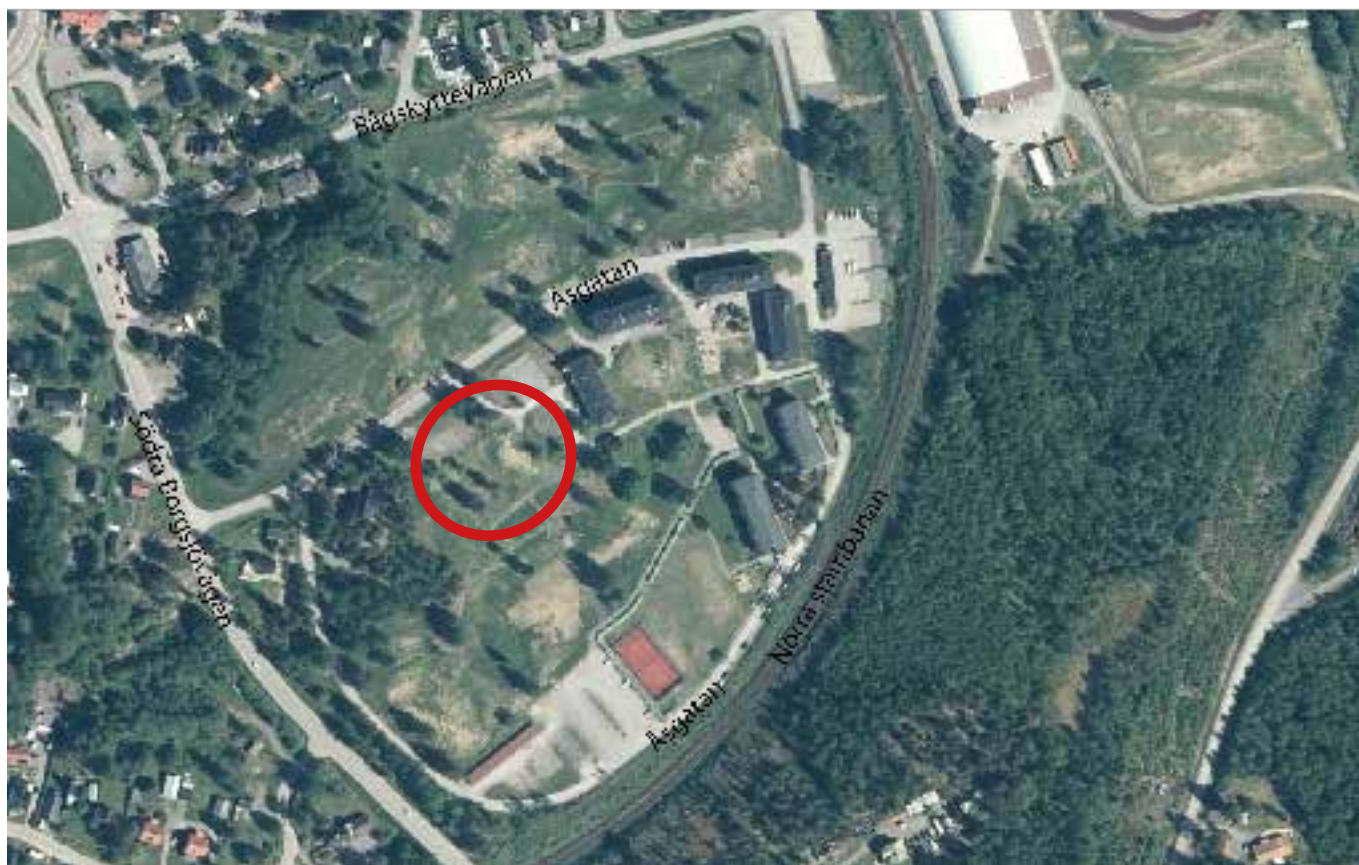


# Samråd

## 17 augusti 2021 - 3 september 2021



Detaljplan för

## Förskola inom området Kapellbacken

Del av Ånge 58:11 m.f.l.

Kapellbacken, Ånge kommun

Upprättad 2021-06-10

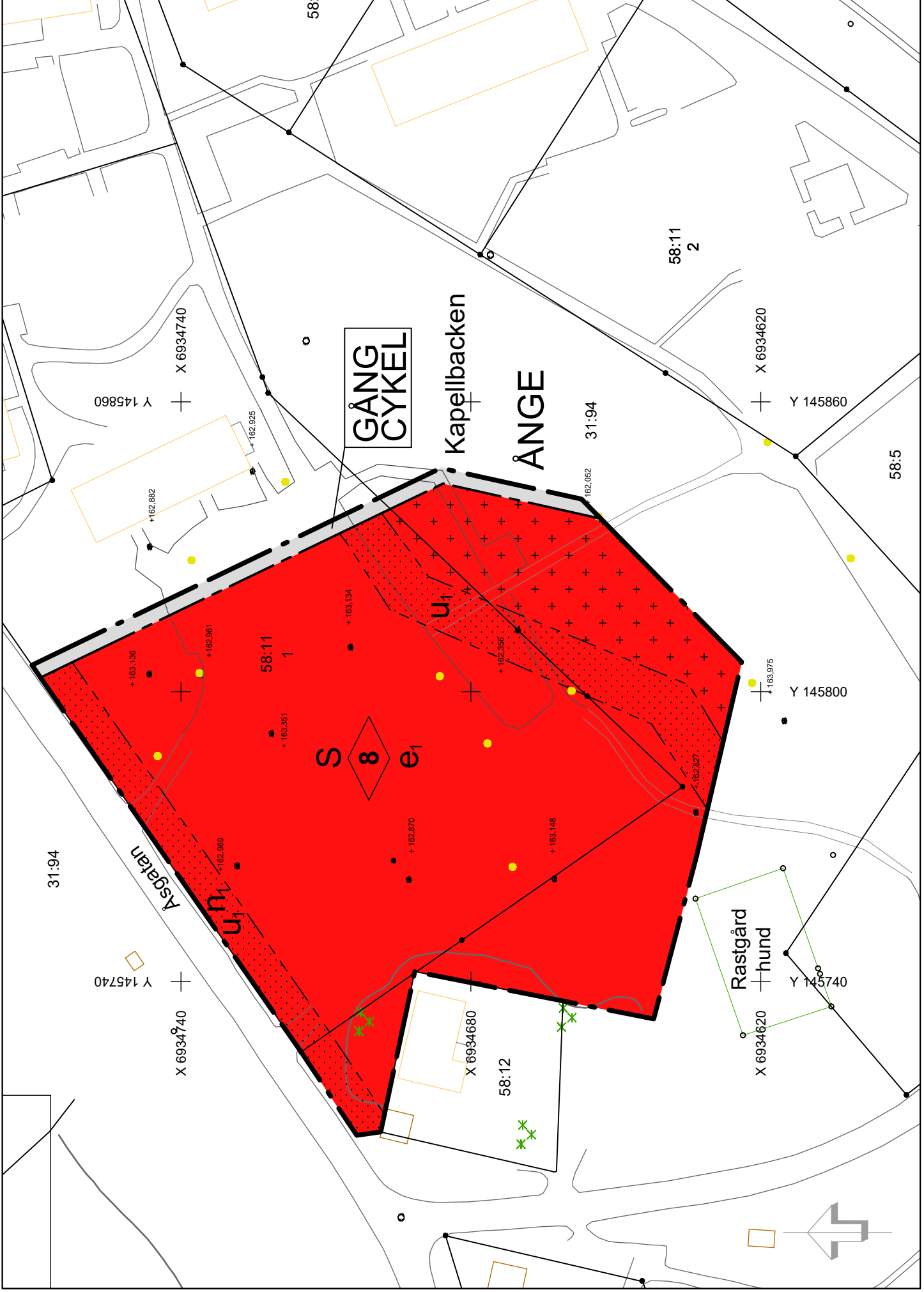
Kontaktperson:

Anders Lindqvist

Telefon vx: 0690-25 01 00

e-post: [kommunstyrelsen@ange.se](mailto:kommunstyrelsen@ange.se)

- Samråd t o m 3 september, 2021
- Granskning
- Antagen av Kommunfullmäktige
- Laga kraft



GÅNG  
CYKEL

Kapellbacken

ÅNGE

31:94

Y 145740

X 6934740

Asgatan

U1

58:11  
1

S 8 e1

U1

58:12

X 6934680

31:94

58:11  
2

X 6934620

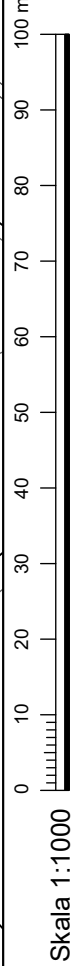
Y 145860

58:5

Rastgård  
hund

Y 145740

X 6934620



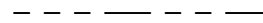


Skala 1:1000

# PLANBESTÄMMELSER


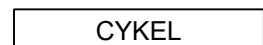
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

*Allmän plats*, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	Gångväg
	Cykelväg

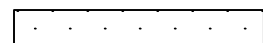
*Kvartersmark*, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

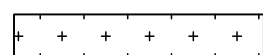
	Skola
---	-------


## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Bebyggandets omfattning*

$e_1$  Största byggnadsarea är 1500 m<sup>2</sup>, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Marken får inte förses med byggnad., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Endast skolkomplement och bullerskydd/skärmar får byggas., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

*Markens anordnande och vegetation*

$n_1$  Parkering får anläggas., 4 kap. 10 §

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*Huvudmannaskap*

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, 4 kap. 7 §

*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

*Villkor för slutbesked*

Slutbesked, eller interimistiskt slutbesked, får inte ges för huvudbyggnad innan erforderliga bullerdämpande åtgärder som avser järnvägsbullret har uppförts, 4 kap. 14 §.

*Markreservat*

$u_1$  Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	<b>3</b>
BAKGRUND .....	3
PLANDATA .....	3
Områdets läge och areal .....	3
Kollektivtrafik .....	5
Markägoförhållanden .....	7
<b>PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>8</b>
PLANBESTÄMMELSER .....	9
Friytor .....	10
Barnkonventionen .....	11
Geoteknik.....	12
Radon .....	12
Fornlämningar .....	13
RISKER/STÖRNINGAR .....	13
Transformatorstation .....	13
Järnvägsspåret – Norra stambanan .....	13
Buller (bullerförordningen) .....	13
Järnvägsbuller.....	13
Dagvatten och höga flöden .....	17
Markavvattning .....	17
Historisk Beskrivning .....	17
Förorenad mark .....	18
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	19
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB .....	19
Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB .....	19
MKN Buller.....	19
MKN luft .....	19
MKN vatten .....	19
Strandskydd 7kap MB.....	20
Undersökning av miljöbedömning.....	20
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	20
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER .....	20
Konsekvenser inom planområdet .....	20
Konsekvenser utom planområdet.....	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	22
Vatten och avlopp.....	22
Värme .....	22
El.....	22
Avfall.....	22

<i>Tekniska utredningar</i> .....	22
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b> .....	<b>22</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	22
<i>Tidplan</i> .....	22
<i>Genomförandetid</i> .....	22
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i> .....	23
<i>Avtal</i> .....	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER .....	23
<i>Fastighetsbildning</i> .....	23
<i>Allmän Plats</i> .....	23
<i>Kvartersmark</i> .....	23
<i>Gemensamhetsanläggning</i> .....	24
<i>Servitut och ledningsrätt</i> .....	24
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i> .....	24
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i> .....	25
<i>Fastighetsvis beskrivning av konsekvenser</i> .....	25
EKONOMISKA FRÅGOR .....	25
<i>Planekonomi</i> .....	25
ÖVRIGT .....	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	26

**SÄNDLISTA**  
**FASTIGHETSFÖRTECKNING KARTA**  
**BILAGOR**

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

---

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt skolområde med tillhörande skolkomplement och friytor inom området Kapellbacken, samt ny infart från Åsgatan och parkering. Detaljplanen syftar även till att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till området genom en föreslagen gång- och cykelväg.

### **Bakgrund**

På uppdrag av Ånge kommun gjorde PWC 2017 en lokalförsörjningsplan, även innehållande en befolkningsprognos gällande kommunens framtida lokalbehov. Resultatet av utredningen pekade bland annat på framtida problem med kompetensförsörjningen. En av åtgärderna som utredningen föreslog var att skapa större enheter inom förskolan. Ett förslag togs fram för en ny förskola vid Åsgatan inom området Kapellbacken eftersom platsen redan hade en befintlig förskola. Detta låg i linje med att effektivisera och koncentrera Ånges förskoleverksamhet. Den nuvarande markanvändningen anger idag kontor (K) samt handel (H) och behöver därför genom planläggning ändras till skoländamål (S).

## **PLANDATA**

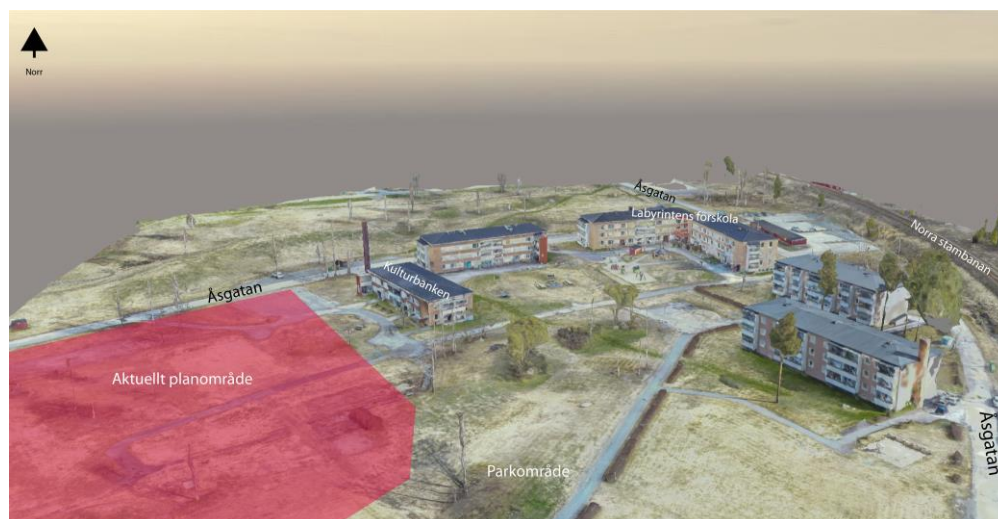
### **Områdets läge och areal**

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av centrala Ånge. Planområdets totala markareal uppgår till ca 1,1 ha.



**Figur 1:** Kartbild över planområdets ungefärliga placering i sydöstra delen av centrala Ånge.

### Området idag



**Figur 2:** Nordöstlig vy över Kapellbacken och planområdet.



**Figur 3:** Överblick från norra sidan av Åsgatan med vy mot söder.

Norr om planområdet ligger Åsgatan som löper runt Kapellbacken i en ringled. Västerut ligger Södra Borgsjövägen och i den östra ytterkanten sträcker sig ett järnvägsspår (norra stambanan) som delvis omger östra/södra Kapellbacken och har en rundformad utformning. Söder om planområdet finns sammanhängande parkytor, hundrastgård och en discgolfbana. I direkt anslutning till planområdet i öster finns en mindre parkeringsplats och ett kommunägt hus som hyrs ut till kulturell verksamhet.

#### Kollektivtrafik

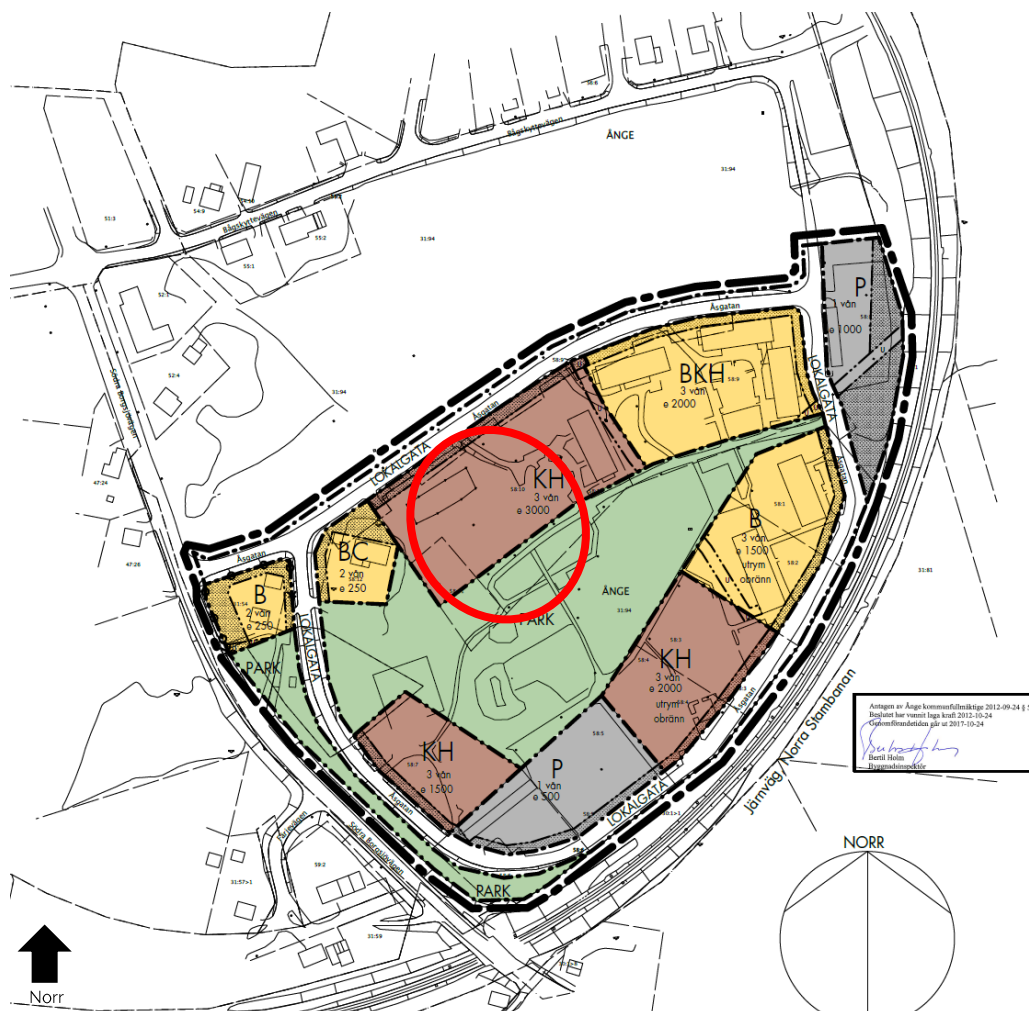
Närmaste busshållplats ligger utmed Södra Borgsjövägen nära infarten till Åsgatan, ca 120 meter från planområdet. Busshållplatsen trafikeras vardagar fem dagar i veckan av linje 192. Tågstationen i Ånge ligger i nordvästlig riktning ca 700 m bort, fågelvägen.





**Figur 4:** Bild tagen från söder med vy mot norr och Åsgatan. Bilden visar den obebyggda markytan som är aktuell för en ny förskola.

Platsen har tidigare varit bebyggd av flerbostadshus som uppfördes under 1960-talet. Flerbostadshusen som tidigare funnits inom planområdet har rivits. Delar av Kapellbacken har emellertid fortfarande bostadsbebyggelse som ligger i sydöst mot järnvägsspåret. Planområdet och den aktuella markytan för förskolan ligger belägen i närhet till den norra sidan av Åsgatan och är idag obebyggd.



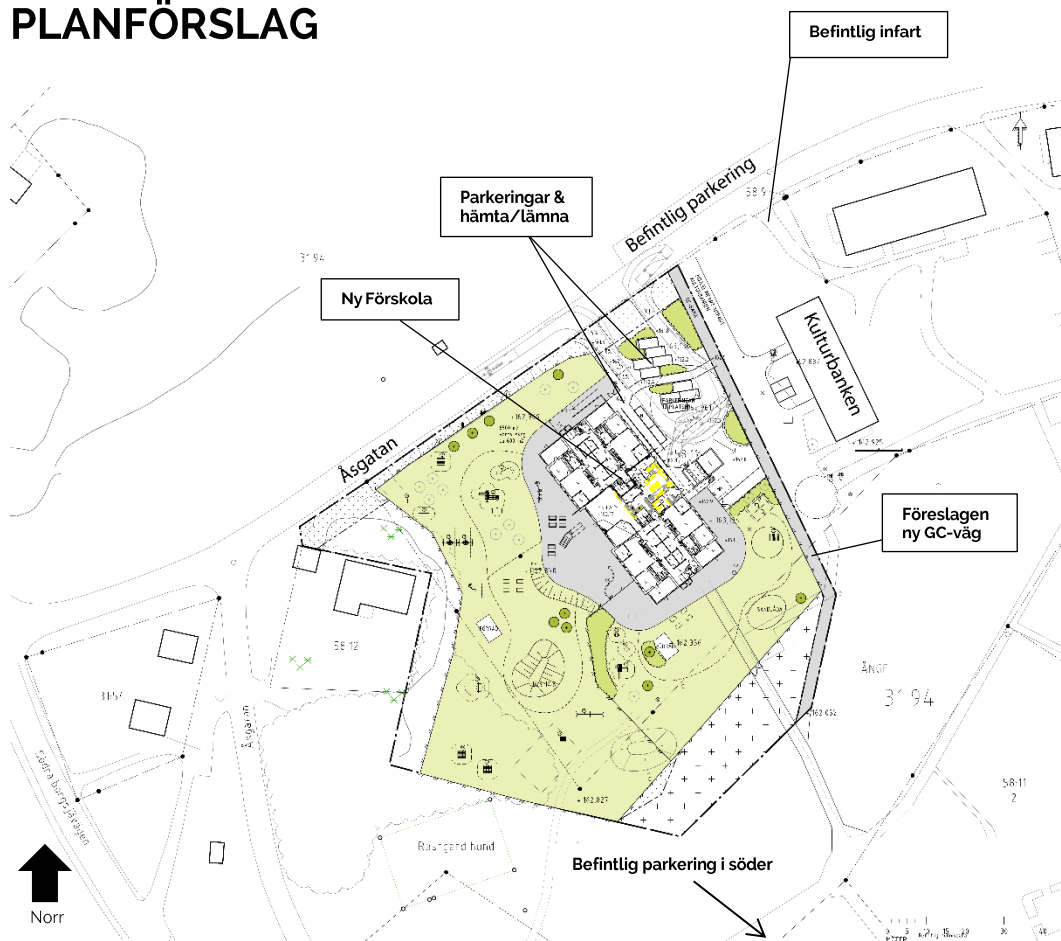
**Figur 5:** Gällande detaljplan över Kapellbacken, lagakraftvunnen 2012-10-24. Röd ring markerar ungefärlig plats för aktuellt planområde och anger idag en markanvändning för kontor, handel och park.

### Markägoförhållanden

Ånge 58:11 ägs av Ånge kommun

Ånge 31:94 ägs av Ånge kommun

## PLANFÖRSLAG



**Figur 6:** Illustration över möjlig situationsplan. Förskolan placeras i denna illustration med kortsidan mot Åsgatan. Infart/utfart är också riktade mot Åsgatan, WSP, 2021

Planförslaget föreslår att ändra markanvändningen från kontor (K) och handel (H) till skoländamål (S). Förslaget innebär att en förskola med tillhörande skolkomplement, parkeringsplatser, varuintag etc. kan byggas inom planområdet. Planförslaget medger flexibilitet men förordrar en placering av förskolebyggnadens kortsida i den norra delen mot Åsgatan. Den befintliga parkeringsytan i närhet till kulturhuset kan utformas för att möjliggöra infart/utfart, hämta/lämna, parkering och varuintag. Möjligheten finns också att samnyttja befintliga parkeringsplatser efter Åsgatan tillsammans med parkeringen söder om planområdet. I syfte att säkerställa så att både fotgängare och cyklister kan ta sig från Åsgatan i norr mot parken i söder, föreslås en gång- och cykelväg belägen i planområdets sydöstra del.

I den södra delen av planområdet löper en vatten- och avloppsledning i marken och i norr mot Åsgatan finns nedgrävda elledningar. Planen föreslår därför att markreservat (u-områden) upprättas på dessa platser för att skydda och möjliggöra framtida åtkomst av ledningarna. Utöver detta föreslås också prickmark ovan markreservaten för att tydliggöra att byggnader inte får uppföras på dessa ställen. Planförslaget säkerställer att friytan är tillräcklig för en 8 avdelningars förskola. Detta säkras genom att detaljplanen får en begränsning av byggrätten, samtidigt som möjligheten finns att i framtiden bygga skolkomplement som kan vara av vikt för skolverksamheten. Planområdet utgör grund för fastighetsreglering och säkerställer därmed områdets storlek.

	<b>Planbestämmelser</b>
	Allmän platsmark
Gång (allmän platsmark)	Gångbana – vid kombinationen av användningarna GÅNG och CYKEL tillåts både gång- och cykeltrafik inom ytan.
Cykel (allmän platsmark)	Cykelbana – vid kombinationen av användningarna CYKEL och GÅNG tillåts både gång- och cykeltrafik inom ytan.
	Kvartersmark
Skola (S) (kvartersmark)	Med markanvändningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår, bullerskydd m.m.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
e <sub>1</sub> (bebyggandets omfattning)	Största byggnadsarea är 1500 kvm. Planbestämmelsen om största byggnadsarea säkerställer så att tillräcklig friyta finns tillgänglig.
Prickmark (bebyggandets omfattning)	Marken får ej förses med byggnad.

Korsmark (bebyggandets omfattning)	Endast skolkomplement och bullerskydd/skärmar får byggas. Inom skolkomplement ingår förutom komplementbyggnader också staket, stängsel m.m. som har en koppling till skolan. Planbestämmelsens syfte är begränsa den södra delen av planområdet till skolkomplement och nödvändiga bullerskydd.
Byggnadshöjd (bebyggandes omfattning)	Högsta byggnadshöjd är 8 meter.
n <sub>1</sub> (markens anordnande och vegetation)	Parkering får anläggas. Planbestämmelsens syfte är att tillåta hårdgjorda ytor, parkeringsytor m.m. ovanpå prickmark/markreservat där behovet av parkeringsplatser kan uppstå.
	Administrativa bestämmelser
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.
Villkor för slutbesked	Slutbesked, eller interimistiskt slutbesked, får inte ges för huvudbyggnad innan erforderliga bullerdämpande åtgärder som avser järnvägsbullret har uppförts, 4 kap. 14 §.  Innan ett slutbesked har meddelats för en byggåtgärd får byggnadsverket inte tas i bruk, vilket även är gällande för ett interimistiskt slutbesked. Detta innebär att det är ett automatiskt användningsförbud fram tills dess att ett slutbesked har utfärdats. Att byggnaden tas i bruk innebär att skolverksamheten inte får påbörjas.  Planbestämmelsen syftar till att säkerställa så att föreslagen bullerskärm kommit till stånd innan slutbesked för huvudbyggnad ges.
u <sub>1</sub> (Markreservat)	Markreservat för allmännyttiga ledningar

### Friytor

Planförslaget föreslår en nordöstlig placering av förskolebyggnaden med kortsidan mot Åsgatan. Det resulterar i att en större sammanhängande skolgård i väst möjliggörs samt att en gavelställd byggnad mot söder minskar risken för höga

inomhustemperaturer då långsidan i söderläge begränsas. Boverket rekommenderar att en sammanhängande friyta bör överstiga 3000 kvm och att ett rimligt mått bör vara 40 kvm per förskolebarn och detaljplanen uppfyller dessa krav. Planförslaget omfattar lite över en hektar stor, öppen yta bestående av gräs, buskage och skog. Även med en fullt utnyttjad byggrätt så blir friytan tillräcklig förutsatt att elevantalet inte ökar. Planområdet gränsar i söder mot en befintlig park och det kan vid behov finnas möjligheter att samnyttja parkytan.

Eftersom förskolegården kan göras förhållandevis stor finns goda förutsättningar att iordningställa markytan så att den lämpa sig till rekreation, lek och spring. Den västra delen av planområdet består dessutom av buskage och skog, vilket kan möjliggöra en indelning av skolgården i olika teman.

#### Barnkonventionen

I ett tidigt skede identifierades behovet av en barnkonsekvensanalys (BKA) som belyser barnens perspektiv i den fysiska planeringen. Syftet med en BKA har varit att kartlägga barnens behov och lyfta fram de konsekvenser som planförslaget kan medföra för barnen. Framtagandet av barnkonsekvensanalysen har gjorts av WSP i samarbete med Ånge kommun. Fokus i analysen har varit på den nya förskolan med tillhörande skolgård, samt frågor som rör trafik. Analysen har kartlagt befintliga förutsättningar utifrån studier, kartor och ortofoton. En dialog och en enkätundersökning har hållits med barn, vårdnadshavare och pedagoger på den närliggande förskolan "Labyrinten", i syfte att skapa en förståelse för planområdet och hur platsen används idag.

Barnkonsekvensanalysen tar sin utgångspunkt i den process som Sveriges kommuner och regioner (SKR) har föreslagit.

1. Kartläggning av förutsättningar och dialog
2. Analys av inkomna synpunkter och hur de påverkar planförslaget
3. Åtgärdsförslag
4. Beskrivning av fortsatt arbete.

Barnkonsekvensanalysen konstaterar att planförslaget dels får en påverkan för de framtida barn som ska gå på den nya förskolan, dels påverkar den närbelägna förskolan Labyrinten, eftersom närmiljön förändras. Under arbetet med BKA:n har det föreslagits en rad åtgärder som kan bidra till bättre trafiksäkerhet, tillgänglighet och trivsel ur ett barnperspektiv. Sammanfattningsvis bedöms förskolan och platsens utformning ta hänsyn till barnens bästa med

funktionsuppdelning för varutransporter och parkeringar i norr, samt skolgårdsmiljön i söder. Den föreslagna gång- och cykelvägen som går från norr till söder i den östra/sydöstra delen av planområdet bedöms som positiv, avsaknaden av en gång och cykelväg längs Åsgatan bedöms däremot vara en brist. Barnkonsekvensanalysens sammanfattande slutsats är att förslaget skapar bra förutsättningar för både skolgård och förskola. (För mer detaljerad information, läs i barnkonsekvensanalysen)

Detaljplanen kan inom ramen för planområdet styra saker som storlek på friyta, gång- och cykelvägar och bullerskydd. Det finns däremot många åtgärder som framkommit i barnkonsekvensanalysen som inte detaljplanen kan reglera utan måste tas i beaktande vid detaljprojekteringen, samt i genomförandet av detaljplanen, såväl inom som utanför planområdet. Ånge kommun avser att så långt som möjligt beakta barnkonsekvensanalysen i genomförandeskedet.

#### Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram av WSP under våren 2021. Sammanfattningsvis består marken inom planområdet överst av (0,1 - 0,2 m) sandig mulljord ovan en fyllning av grusig sand, finsandig sand och sandmorän. Djupet ned till berggrund bedöms enligt SGU:s jorrdjupskarta vara mellan 10-20m. Vid provtagning påträffades vatten i ett rör (+160,5) ca 2,3 meter under markytan. Den geotekniska utredningens bedömning är att en grundläggning med platta på mark utan grundförstärkning med vissa villkor bör vara tillräckligt (läs mer i rapporten: Ånge Förskola PM Geoteknik)

#### Radon

De gräns- och riktvärden som finns för radon regleras till exempel i Boverkets byggregler och Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter. Det gränsvärde som gäller vid nybyggnation eller ändring av en nybyggnad är 200Bq/m<sup>3</sup>. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde.

### **Fornlämningar**

Ingen känd fornlämning redovisas i Riksantikvarieämbetets Forsök i anslutning till planområdet. Bedömning är att risken är relativt liten att hittills okända fornlämningar återfinns inom planområdet. Om det ändå påträffas en hittills okänd fornlämning under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas för den del fornlämningen berörs och förhållandet ska då anmälas till Länsstyrelsen Västernorrland.

### **Risker/Störningar**

#### **Transformatorstation**

Norr om Åsgatan finns en transformatorstation. Avståndet är ca 13 meter från planområdet. Marken närmast Åsgatan får i planen en ca 7 meter bred förgårdsmark/markreservat som ges prickmark i detaljplanen. Det innebär att avståndet från transformatorstationen till närmast byggbara mark minst blir ca 20 meter. Ånge kommun bedömer därför att avståndet till transformatorstationen är tillräckligt för att eventuella magnetfält inte ska utgöra ett problem.

#### **Järnvägsspåret – Norra stambanan**

Platsen för den föreslagna förskolan ligger ca 150 meter från norra stambanan. Eftersom järnvägsspåret är utformat som ett rundspår så måste tågen följaktligen framföras i låg hastighet. Planområdets södra del får korsmark som endast möjliggör skolkomplement och eventuella bullerskydd. Den sammanvägda risknivån bedöms därför vara låg.

#### **Buller (bullerförordningen)**

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Dessa riktvärden gäller endast för bostäder och eftersom planförslaget inte innehåller bostadsändamål så är detta ej tillämpligt.

#### **Järnvägsbuller**

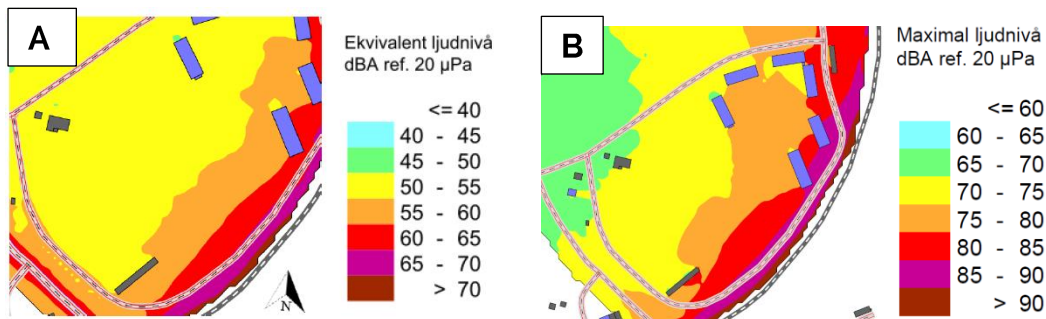
Planförslaget möjliggör för flera olika typer av skolor och eftersom denna detaljplan berör en förskola, så bedöms utredningsbehovet av bullersituationen vara av vikt att utreda.



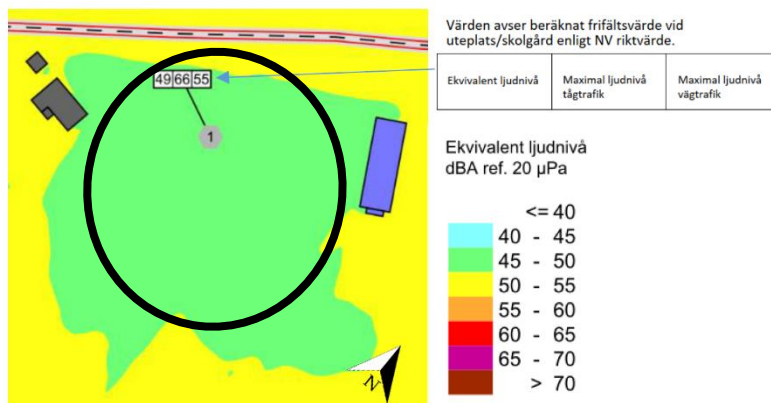
Naturvårdsverket har riktvärden för buller gällande bland annat förskolors skolgårdar som anger att de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör ha en ekvivalent ljudnivå som högst bör uppgå till 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Övriga vistelsezoner inom skolgården bör högst vara 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna bör inte överskridas mer än 5ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tiden skolgården nyttjas (07-18).

Folkhälsomyndigheten har allmänna råd (FoHMFS 2014:13) som omfattar buller för förskolor/skolor inomhus. Riktvärdena anger att ekvivalent ljud inomhus bör vara 30 dB och maximalt ljud högst 45 dB. En bullerutredning har tagits fram av konsultföretaget WSP som omfattar både järnväg och biltrafik. Utredningen redovisar för prognosåret 2040 att bullernivån från biltrafiken är låg, men att den intilliggande järnvägen genererar både maximala och ekvivalenta ljudnivåer som överskrider rekommenderade riktvärden för skolgårdsmiljön.

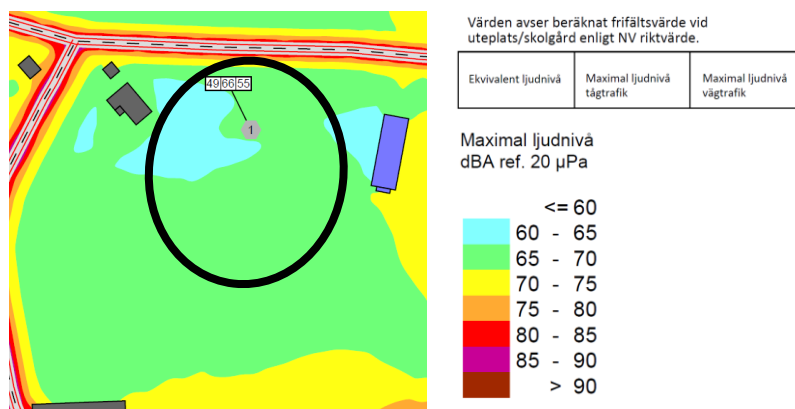
Bullerdämpande skyddsåtgärder behöver därför vidtas för att dämpa järnvägsbullret och möjliggöra en bra skolgårdsmiljö. För att uppfylla dessa riktvärden så föreslår utredningen en spårnära bullerskärm. Denna åtgärd bedöms medföra att de rekommenderade ljudnivåerna för skolgårdens utemiljö och förskolans inomhusmiljö tillgodoses. (Akustik Trafikbullerutredning – Ånge förskola, WSP 2021-05-18)



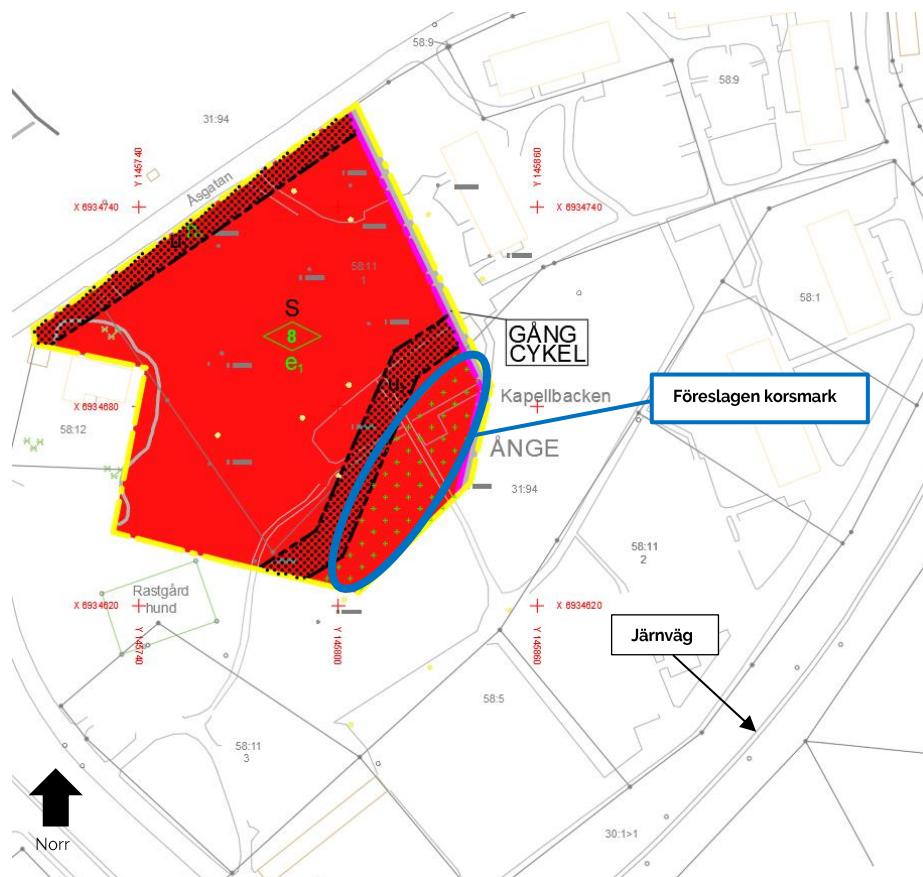
**Figur 9:** A redovisar ekvivalenta ljudnivåer från både väg och järnväg utan bulleråtgärder år 2040. B redovisar maximala ljudnivåer från bara järnvägen utan bulleråtgärder år 2040. Svart ring visar ungefärlig plats för planområde.



**Figur 10:** Ekvivalenta ljudnivåer från väg och järnvägstrafik år 2040 med en byggd spårnära bullerskärm, svart ring visar ungefärlig plats för planområde.



**Figur 11:** Maximala ljudnivåer från väg och järnvägstrafik år 2040 med en byggd spårnära bullerskärm, svart ring visar ungefärlig plats för planområde.



**Figur 12:** Plankarta och föreslagen korsmark.

Den södra delen av planområdet närmast järnvägen ges korsmark och möjliggör endast för skolkomplement samt bullerskydd/skärmar. Planbestämmelsen syftar till att skapa goda utomhusmiljöer, där framtida komplementbyggnader och eventuella bullerskydd kan utgöra ljuddämpande barriärer mot järnvägsbullret.

Detaljplanen villkoras så att slutbesked inte får ges för byggnation av huvudbyggnad, utan att erforderliga bulleråtgärder byggs och resulterar i att riktvärden gällande ljudnivåer för både inomhusmiljön och utomhusmiljön uppfylls.

### Dagvatten och höga flöden

Dagvatten bedöms kunna hanteras lokalt inom fastigheten. Planområdet är beläget på mark som överst består av sandig mulljord ovan en fyllning av grusig sand, finsandig sand och sandmorän. Markytan består huvudsakligen av gräsytor, buskage och skog och skolgården kommer även fortsättningsvis ha större grönytor. Utifrån förekommande jordarter och växtlighet bedöms förutsättningarna för infiltration som goda. En befintlig dagvattenledning sträcker sig under marken inom planområdets södra del. Dagvatten från hårdgjorda ytor kan därför via brunnar ledas in i det befintliga dagvattensystemet, vilket även stärker upp förmågan vid flöden som tillfälligt är högre än normalt.

### Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt. Föroreningar från verksamheten ska omhändertas enligt gällande lagstiftning.

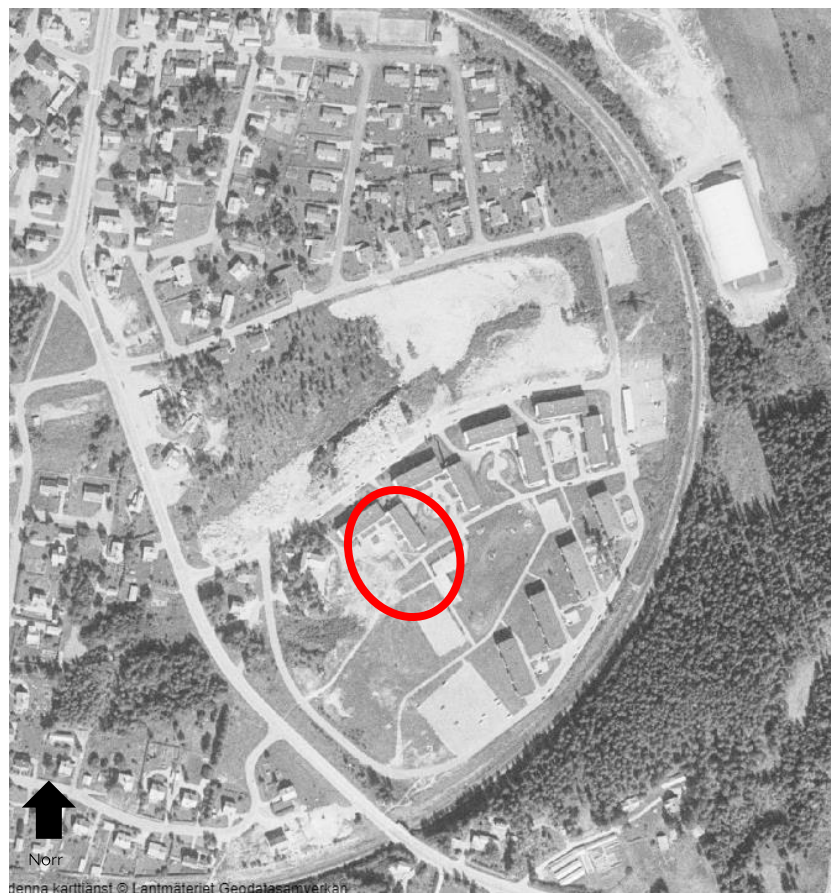
### Historisk Beskrivning



**Figur 7:** Flygfoto över Kapellbacken år 1963. Skogs och jordbruksmark syns i bilden.

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

Bygg- och miljöavdelningen hos Bräcke/ Ånge kommun har sökt i samtliga register men har inte hittat någon uppgift om eventuella föroreningar i marken. Det bedöms som osannolikt att flerbostadshusen tidigare utnyttjats till någon miljöfarlig verksamhet.



**Figur 8:** Flygfoto över Kapellbacken år 1978. De tidigare flerbostadshusen syns i bilden.

### Förorenad mark

Kompletterande markmiljöprover har tagits för platsen och jordproverna visar att det inte föreligger några risker ur miljö- eller hälsosynpunkt. Befintliga massor bedöms kunna grävas bort och återanvändas vid behov.

Utifrån markens tidigare markanvändning och resultaten från jordproverna bedöms marken som lämplig för en ny förskola utan åtgärd.

**PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken  
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB**

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

**Miljökvalitetsnormer 5 kap MB**

Miljökvalitetsnormer 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 Buller**

Miljökvalitetsnormen för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre kommuner och medelstora kommuner som är under 100 000 invånare ska strävan vara att begränsa buller. Enligt statistik från SCB från 2020, så har Ånge kommun 9316 invånare.

**MKN luft**

Detaljplanen möjliggör för en ny förskola som kan innebära att antalet trafikrörelser ökar något i området. Åsgatan är emellertid lågtrafikerad och den trafikallstring som kan komma att bli aktuell bedöms inte ge någon nämnvärd påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft.

**MKN vatten**

Detaljplanen ligger intill Ångesjön och Lillströmmen som ligger söder och öster om planområdet. Huvudavrinningsområdet är Ljungan med delavrinningsområdet: utloppet av Ångesjön (SE693345-149203) - SE693345-149203.

Ångesjön uppnår ej god kemisk status och har i nuläget en otillfredsställande ekologisk potential. Föreslagen markanvändning skulle kunna påverka vattenförekomsten genom avledning av dagvatten till följd av ökad andel hårdgjord yta. Den hårdgjorda ytan blir dock av begränsad omfattning och bedöms inte riskera att försämra den kemiska statusen, av den anledningen bedöms inte heller MKN vatten påverkas negativt.

**Strandskydd 7kap 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 §. Planområdet omfattas inte av strandskydd.

**Undersökning av miljöbedömning**

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

Undersökningen identifierade vissa frågor som behöver utredas ytterligare. Buller, markmiljö, barnkonsekvensanalys, samt gång- och cykelväg behöver beaktas i planarbetet.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Utifrån inriktningsbeslut om projekt Åsgatan (KS/1799) §84 i som beslutades i kommunfullmäktige 2020-11-30, så bedöms förslaget gällande ny förskola vid Åsgatan inom området Kapellbacken vara förenligt med intentionen i gällande Översiktsplan från 2004.

**AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER**

Området har sedan 60-talet huvudsakligen utgjorts av bostadsbebyggelse. Ett flertal av de gamla flerbostadshusen har under de senaste åren givits ett annat ändamål eller rivits. Idag domineras platsen kring planområdet av ett tomrum med impedimentsytor, grönytor, parkeringar och gångvägstumpar. Med planförslaget så kommer Kapellbacken förändras till att bli en målpunkt som skapar en ännu mer levande stadsdel, en plats där barn kan gå i förskola för att både lära och leka året runt. En konsekvens blir att planförslaget tar en del av den befintliga parkmarken i anspråk för att förskolan och tillhörande friytor/skolgård ska kunna möjliggöras.

**Konsekvenser inom planområdet**

Ett mindre antal allmänt tillgängliga parkeringsplatser som används av den närliggande kulturbanken försvinner till förmån för in/utfart, parkeringar, hämta/lämna plats till förskolan. Dessa parkeringsplatser kan på sikt komma att ersättas men hänvisas i första hand till befintliga parkeringar efter Åsgatan och till

parkeringen i söder. Intresset av att ta parkeringen i anspråk för att möjliggöra förskolan bedöms vara högre än att bevara parkeringsytan.

En gång- och cykelväg föreslås längs den östra och sydöstra delen av planområdet och sträcker sig från Åsgatan ned till parkmarken i söder.

Detta blir en viktig koppling för fotgängare och cyklister som i framtiden behöver ta sig i nord/sydlig riktning. Den föreslagna gc-vägen planläggs fram till parkmarken i söder eftersom att användningen PARK redan tillåter gc-vägar. Den föreslagna gång- och cykelvägen kan därför anslutas till en befintlig gc-väg.

Planförslaget tar parkmark i anspråk eftersom intresset av att skapa en tillräckligt stor utemiljö för friyta/skolgård bedöms högre än den parkmark som försvinner till förmån för förskolan. Detaljplanen möjliggör för skoländamål inom planområdet men styr inte exakt utformning utöver exploateringsgrad och höjd samt ger vissa begränsningar i byggbar yta. Det innebär att mycket av det som ska finnas inom kvartersmarken, såsom exempelvis lekutrustning, staket, grindar etc. kommer att framgå i detaljprojekteringen. Utifrån inkomna synpunkter från barnkonsekvensanalysen så berörs planområdet inte, av barnen utpekade, lekplatser eller utflyktsmål.

#### **Konsekvenser utom planområdet**

Planförslaget tar dels befintliga parkeringsplatser vid kulturbanken i anspråk, dels medför förslaget att nya parkeringsplatser kan behöva anläggas i syfte att tillgodose förskolans anställda och besökare.

Med anledning av att kulturbankens parkeringsplatser försvinner till förmån för förskolan, så behöver detta lösas på annat vis. Det kan innebära att befintliga parkeringar efter Åsgatan och parkeringen i söder i större utsträckning kan behöva samnyttjas. Det kan på sikt också innebära att ytterligare parkeringar längs Åsgatan behöver anläggas om behovet finns. Planområdet har avsiktligt lagts ca 15 meter från kulturbanken som möjliggör en eventuell ny infart. Det finns dock redan en befintlig infart som skulle kunna användas, denna ligger ca 30 meter öster om planområdet efter Åsgatan i norr.

Barnkonsekvensanalysen som tagits fram av WSP under planarbetet, har identifierat olika åtgärder som på olika vis kan ha betydelse för barnens framtida trivsel och trygghet i området. En av de frågor som framkommit i utredningen är avsaknaden av en gc-väg längs Åsgatan i norr. Eftersom detta ligger utanför planområdet finns det ingen möjlighet att föreslå en sådan åtgärd i denna detaljplan. Då gällande detaljplan för Kapellbacken anger Åsgatan som lokalgata, så är det möjligt att bygga ny gc-väg i Åsgatan. Förskolan kan resultera i en något



högre trafikallsträng till och från området men bedöms ge en marginell påverkan. Trafikåtgärder utanför planområdet är inte heller något som planförslaget kan styra utan behöver i sådana fall lösas med t.ex. lokala trafikföreskrifter eller annat strategiskt arbete.

Planförslagets föreslagna nord/sydliga gc-väg slutar i planområdets södra del där avsikten bör vara att sammanfoga den befintliga gc-vägen med den nya för att skapa ett komplett stråk från Åsgatan ned till parken och parkeringen. Den befintliga parkytan krymper något eftersom förskolan tar utrymmet i anspråk. Bedömningen är dock att den parkyta som finns kvar fortfarande är fullt tillräcklig.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Möjlighet finns att anslutas till befintligt VA-nät. Idag löper en befintlig VA huvudledning tvärsigenom planområdets södra del.

### **Värme**

Möjlighet finns att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

### **El**

Möjlighet finns att ansluta till befintligt eldistributionsnät. Idag löper en befintlig elektrisk markledning i planområdets norra del mot Åsgatan.

### **Avfall**

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

### **Tekniska utredningar**

Ånge kommunen har inför planläggning genomfört tekniska utredningar som syftar till att säkerställa markens lämplighet. (Se dessa under rubriken bilagor)

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft hösten 2021/vintern 2022.

### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner 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.

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

#### **Avtal**

Den i detaljplanen reglerade gång- och cykelvägen bör, för att säkerställa genomförande regleras genom ett avtal eller ingå i en exploateringskalkyl.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

#### **Fastighetsbildning**

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 t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan exempelvis innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m.

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

#### **Allmän Plats**

Allmän platsmark för gång- och cykelväg utgörs av del av fastigheterna Ånge 31:94 och 58:11. Ånge 31:94 ägs redan av Ånge kommun. Allmänna platsmarken inom Ånge 58:11 bör överföras till Ånge 31:94. Ånge kommun är ägare till båda fastigheterna.

#### **Kvartersmark**

Inom planområdet kan ny fastighet bildas för skoländamål, genom avstyckning från Ånge 58:11 samt fastighetsreglering berörande styckningslotten och Ånge 31:94.

Del av blivande styckningslotten kan upplåtas för ledningsrätt inom markreservat (U<sub>1</sub>) för allmännyttiga underjordiska ledningar till förmån för ledningshavare.

**Gemensamhetsanläggning**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar.

I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Någon gemensamhetsanläggning bedöms inte behövas.

**Servitut och ledningsrätt**

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

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål.

Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Ledningsrätt kan inrättas inom område för markreservat U<sub>1</sub> för allmännyttiga underjordiska ledningar.

**Ansökan om lantmäteriförrättning**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske.

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut lämnas in till Lantmäteriet.

Omrövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

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

### Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för skoländamål (kvartersmark), inom Ånge 58:11, kan avstyckas till egen fastighet.
2. Mark för skoländamål (kvartersmark), inom Ånge 31:94, kan överföras till styckningslotten genom fastighetsreglering.
3. Allmän platsmark för gång och cykel ska överföras till lämplig fastighet som ägs av kommunen, förslagsvis Ånge 31:94.
4. Ledningsrätt kan inrättas för allmännyttiga underjordiska ledningar inom område för markreservat U1 till förmån för ledningshavare som belastar blivande styckningslotten.

### Fastighetsvis beskrivning av konsekvenser

Ånge 58:11:

Ny fastighet kan bildas genom avstyckning från Ånge 58:11.

Allmän platsmark ska överföras från Ånge 58:11 till lämplig fastighet som ägs av kommunen.

Ånge 31:94:

Mark för skoländamål (kvartersmark), inom Ånge 31:94, kan överföras till styckningslotten genom fastighetsreglering.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Planeekonomi

Ånge kommun bekostar upprättandet av detaljplanen. Utredningskostnader bekostas av Ånge Fastighets & Industri AB (ÅFA).

### ÖVRIGT

#### Bilagor

- Akustik Trafikbulerutredning – Ånge förskola (WSP, 2021-05-18)
- Ånge Förskola PM Geoteknik (WSP, 2021)
- Barnkonsekvensanalys (WSP, 2021-05-27)
- Markmiljö (WSP, 2021)

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av Stefan Olsson, Planarkitekt, Heléne Svang, Planeringsarkitekt, Sara Sundholm, Projektledare; Anders Nordlander, Fastighetsförvaltare; Håkan Lundin, Gata/VA, Christer Nordin, Lantmätare.

Kommunledningsförvaltningen

Elin Rapp  
Kanslichef/kommunsekreterare

Anders Lindqvist	Stefan Olsson	Heléne Svang
Verksamhetsutvecklare	Planarkitekt	Planeringsarkitekt

## **Sändlista vid plansamråd**

Detaljplan för

**Förskola inom området Kapellbacken**

Del av Ånge 58:11 m.fl.

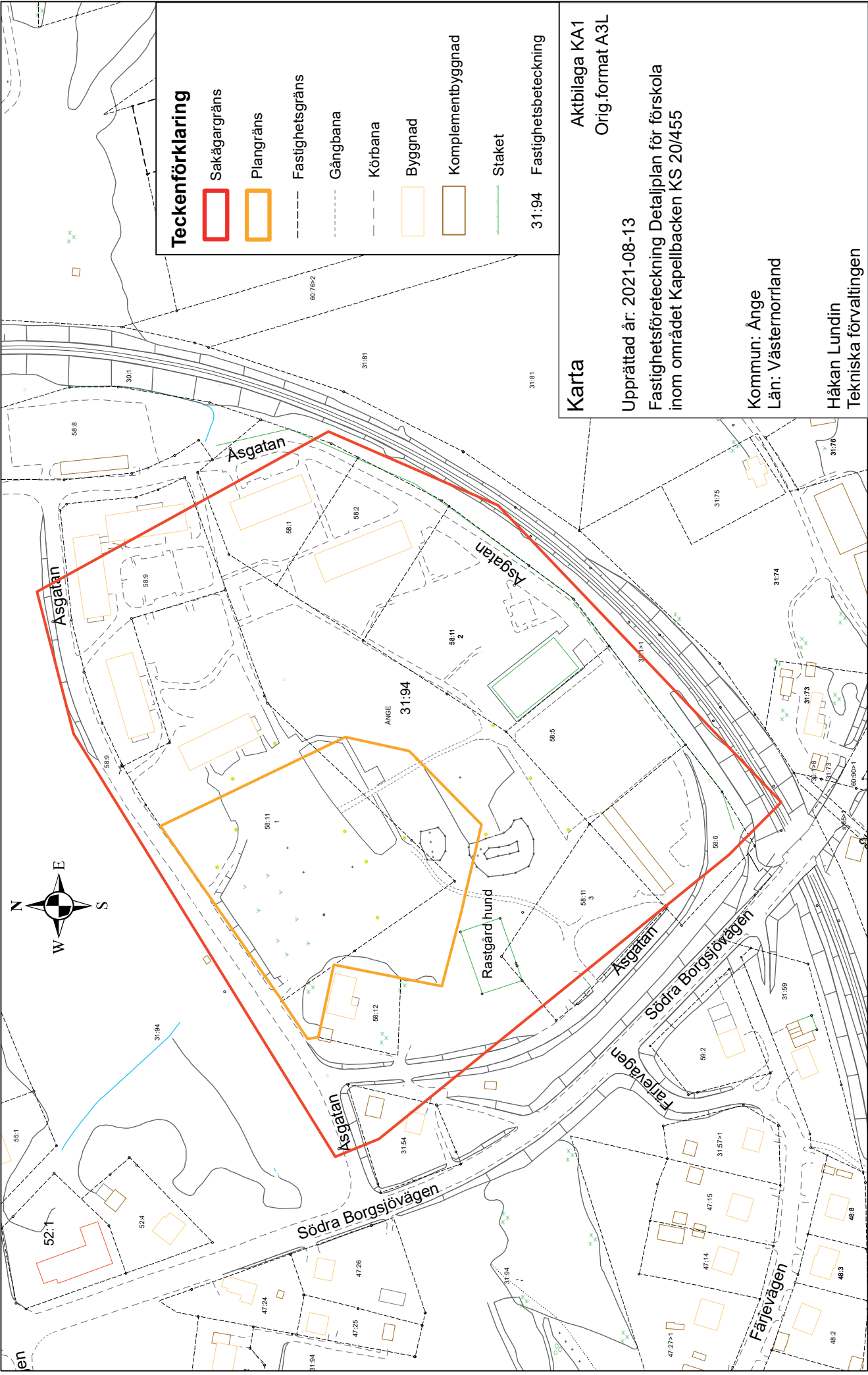
Kapellbacken, Ånge kommun

---

- Länsstyrelsen i Västernorrlands län  
Samhällsbyggnadsenheten, Härnösand
- Trafikverket, Ärendemottagningen, Borlänge
- Lantmäteriet, Fastighetsbildning, Gävle
- Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län, Kramfors
- Medelpads Räddningstjänstförbund, Sundsvall
- Härjeåns Nät AB, Sveg
- Ånge Energi AB, Fränsta
- Ånge Fastighets & Industri AB, Ånge
- Skanova Accessnätplanering, Telia Company AB, Sundsvall
- Bräcke och Ånge Bygg- och miljönämnd, Bräcke
- Ånge kommun, Tekniska nämnden, Ånge
- Ånge kommun, Utbildningsnämnden, Ånge
- Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar, m.fl.

### **För information**

- Sveriges Radio Västernorrland, Sundsvall
- SVT Nyheter Västernorrland, Sundsvall
- Sundsvalls Tidning, Sundsvall



**Teckenförklaring**

- Sakägargräns
- Plangräns
- Fastighetsgräns
- Gångbana
- Körbana
- Byggnad
- Komplementbyggnad
- Staket
- 31:94 Fastighetsbeteckning

**Karta**

Aktbilaga KA1  
Orig.format A3L

Upprättad år: 2021-08-13

Fastighetsföretekning Detaljplan för förskola  
inom området Kapellbacken KS 20/455

Kommun: Änge  
Län: Västernorrland

Håkan Lundin  
Tekniska förvaltningen

