



Detaljplan för

Ny bostadsbebyggelse i Ångebyn

Ånge 31:28 med flera
Ånge, Ånge kommun

Upprättad: 26 maj 2026

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

Claes Rogander, Stadsarkitekt
claes.rogander@ange.se

- ☒ Samråd t o m 25 juni 2026
- ☐ Granskning t o m #
- ☐ Antagen av Kommunfullmäktige #
- ☐ Laga kraft #

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE.....	3
BAKGRUND OCH PLANDATA.....	3
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL.....	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	4
OMRÅDET IDAG.....	4
PLANFÖRSLAG.....	5
KVARTERSMARK.....	5
ALLMÄN PLATSMARK.....	5
HUVUDMANNASKAP.....	6
PLANFÖRFARANDE.....	6
GENOMFÖRANDETID.....	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	11
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	11
<i>Grundvattenförhållanden.....</i>	<i>11</i>
<i>Markavvattning.....</i>	<i>11</i>
FRIYTOR.....	11
<i>Grönstruktur och rekreation.....</i>	<i>11</i>
NATUR.....	12
<i>Jordbruksmark.....</i>	<i>13</i>
<i>Åkerholme.....</i>	<i>13</i>
<i>Trädallé.....</i>	<i>13</i>
KULTUR.....	13
TRAFIK.....	15
<i>Angöring och parkering.....</i>	<i>15</i>
<i>Kollektivtrafik.....</i>	<i>15</i>
<i>Trafikanalys.....</i>	<i>16</i>
RISKER/STÖRNINGAR.....	16
<i>Radon.....</i>	<i>16</i>
<i>Farligt gods.....</i>	<i>16</i>
<i>Dagvatten.....</i>	<i>16</i>
<i>Buller.....</i>	<i>16</i>
<i>Historisk beskrivning.....</i>	<i>18</i>
<i>Förorenad mark.....</i>	<i>21</i>
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN.....	21
<i>Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB.....</i>	<i>21</i>
<i>Miljökvalitetsnormer 5 kap MB.....</i>	<i>22</i>
<i>MKN Luft.....</i>	<i>22</i>
<i>MKN Buller.....</i>	<i>22</i>
<i>MKN Vatten.....</i>	<i>22</i>
<i>Strandskydd 7 kap MB.....</i>	<i>22</i>
<i>Biotopskydd.....</i>	<i>23</i>

TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
Vatten och avlopp.....	23
Värme	23
El	23
Elektronisk kommunikation	23
Avfall.....	23
PLANERINGSUNDERLAG.....	24
DETALJPLAN	24
ÖVERSIKTSPLAN	24
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	25
BARNKONSEKVENSANALYS	26
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	26
KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET	26
KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET.....	27
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	27
ORGANISATORISKA FRÅGOR	27
Tidplan	27
Ansvarsfördelning.....	27
Avtal	27
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	27
Allmän platsmark (kommunalt huvudmannaskap).....	28
Kvartersmark	28
Gemensamhetsanläggning.....	28
Servitut och ledningsrätt	29
Inverkan på befintliga rättigheter	29
Nyttillkomna rättigheter	29
Ansökan om lantmäteriförrättning	29
Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning.....	30
EKONOMISKA FRÅGOR	30
Planekonomi.....	30
ÖVRIGT	31
BILAGOR.....	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	31

SÄNDLISTA

BILAGOR

Detaljplan för Ny bostadsbebyggelse i Ångebyn

Ånge 31:28 med flera
Ångebyn, Ånge kommun

PLANENS SYFTE

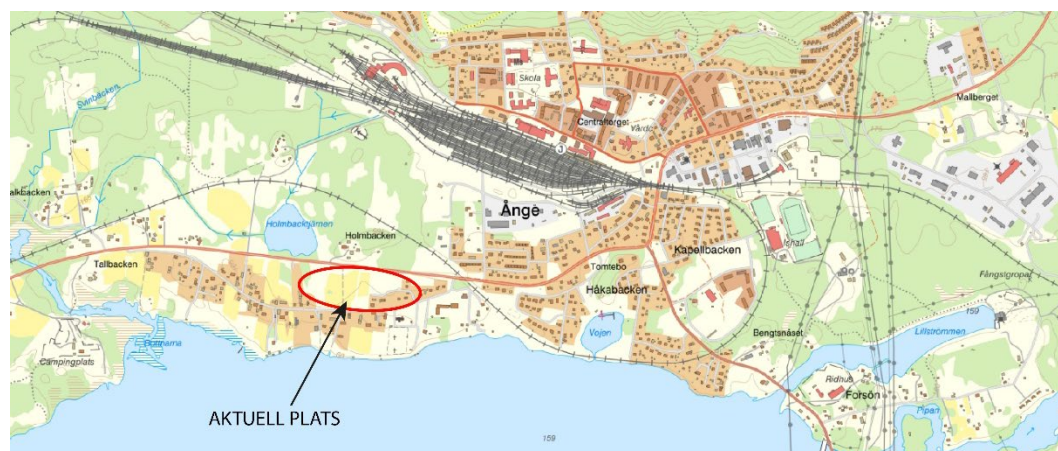
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse inom ett tidigare detaljplanerat småhusområde. Bostäder i form av både friliggande och sammanbyggda småhus samt mindre flerbostadshus möjliggörs inom området utifrån ambitionen att tillkommande bebyggelse ska beakta områdets natur- och kulturmiljövärden samt landskapsbild. Planförslaget inkluderar även ett flertal bebyggda fastigheter för att planlägga området i ett större sammanhang utifrån hur fastigheterna nyttjats över tid och hur de är utformade.

BAKGRUND OCH PLANDATA

Under våren 2025 gav samhällsbyggnadsutskottet uppdrag åt kommunförvaltningen att påbörja arbetet med att ta fram en ny detaljplan för delar av fastigheten Ånge 31:28. Planläggningen avser att bidra till att tillmötesgå behovet av nya bostäder i Ånge.

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget cirka två kilometer sydväst om centrala Ånge och har en total areal på cirka 6 hektar. Området är beläget i Ångebyn längs Kyrkvägen vid Ånge kyrka och angränsar i norr mot Albyvägen. Planområdet angränsar i östlig, västlig och sydlig riktning mot befintlig bebyggelse som i huvudsak utgörs av småhusbebyggelse. Se översiktskarta nedan, figur 1.



Figur 1. Översigtskarta över Ånge med röd markering över ungefärlig avgränsning för planområdet. Källa: Ånge kommun.

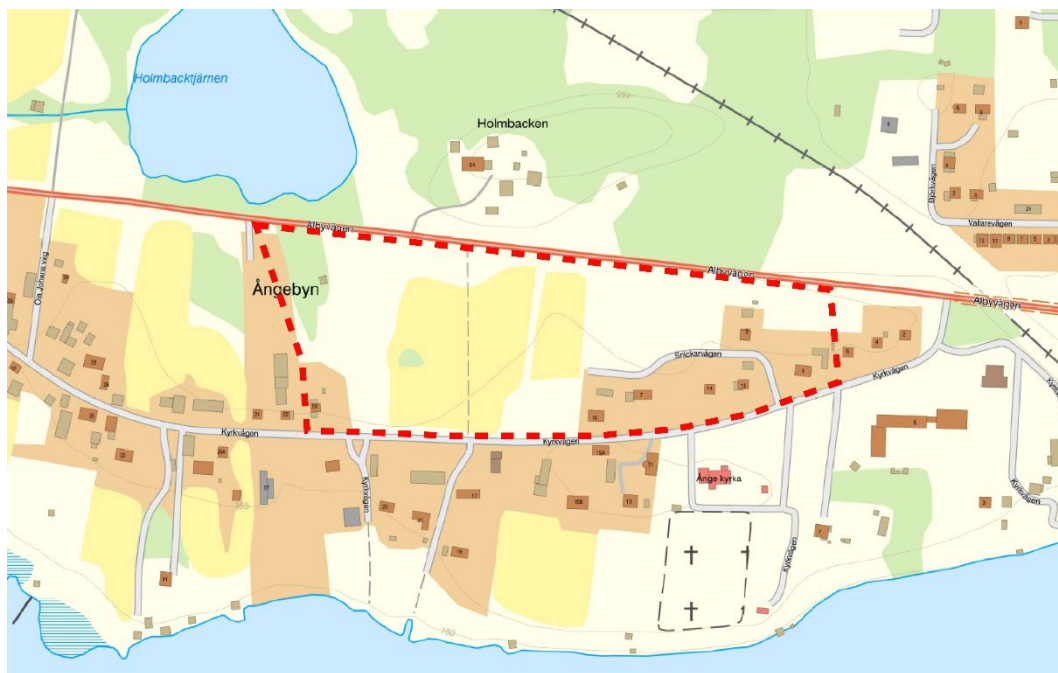
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Ånge 31:28 ägs tillsammans med de obebyggda tomterna Ånge 31:97, 31:98, 31:99, 31:100, 31:101, 31:102 och 31:94 av Ånge kommun.

Övriga fastigheter inom planområdet Ångebyn 1:48, 1:63, 1:64, 1:73, 1:74, 1:72 och 1:78 är i privat ägo.

OMRÅDET IDAG

Planområdet består idag till stor del av obebyggd planlagd mark som i huvudsak utgörs av ängsmark. Uppvuxna träd förekommer i grupperingar inom området och spår finns kvar av den bilväg som tidigare gick genom planområdet, från Kyrkvägen i söder upp till gården norr om Albyvägen. Den obebyggda delen av planområdet kopplas i väster ihop med befintlig villabebyggelse med en gång- och cykelväg som leder ut på Snickarvägen.



Figur 2. Översiktskarta över Ångebyn med röd markering över ungefärlig avgränsning för planområdet. Källa: Ånge kommun.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen skapar förutsättningar för en blandning av bostadshus i form av friliggande och sammanbyggda småhus samt mindre flerbostadshus i max två våningar i planområdets obebyggda del. Avgränsningar i vad som föreslås utgöra kvartersmark för bostäder och allmän platsmark GATA har genomförts med beaktning av områdets natur- och kulturmiljövärden. Som en del i det skapas en distans i form av allmän platsmark PARK mot den utpekade kulturmiljövärdefulla fastigheten Ångebyn 1:63. Läs mer om kulturmiljö under avsnittet Kultur och om naturvärden under avsnittet Natur.

Hänsyn har tagits till landskapsbilden och de kulturmiljövärden som uppmärksammats i Ångebyn för att tillvarata de värden som finns och reglera planförslaget för att tillkommande bebyggelse inte ska upplevas dominerande utan harmonisera med den befintliga bebyggelsen. Utifrån detta har förslaget utformats så att endast friliggande enbostadshus tillåts längs med Kyrkvägen och i områdets norra del tillåts även sammanbyggda småhus och/eller flerbostadshus. Som stöd för att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera med den befintliga bebyggelsen införs även planbestämmelser i form av reglering av exploateringsgrad, placering av byggnader och högsta tillåtna nockhöjd som harmonierar med den befintliga, blandade bebyggelsen.

För att knyta an till områdets historia skapas en angoringspunkt för den tillkommande bebyggelsen längs Kyrkvägen på samma plats som den (delvis bevarade) bilvägen som gick genom planområdet fram tills Albyvägen anlades. En gång- och cykelväg anläggs som en förlängning av den påbörjade GC-vägen i västra änden av Snickarvägen för att binda ihop den befintliga bebyggelsen med den tillkommande.

Detaljplanen inkluderar även ett flertal bebyggda fastigheter utifrån avsikten att skapa en tydligare reglering över byggrätterna, inklusive att reglera utformningen av hela planområdet i enlighet med Ångebyns övergripande småskaligt blandade karaktär.

KVARTERSMARK

Kvartersmarken inom planområdet utgörs av mark för bostadsbebyggelse (B).

ALLMÄN PLATSMARK

Inom planområdet planläggs ytor i form av allmän platsmark GATA för att skapa en övergripande struktur för den allmänna gatan som planeras att angöras via Kyrkvägen i söder.

Inom området finns flertalet grönstråk som utifrån en historisk granskning funnits i området under en betydande tid. De stråk som har identifierats som mest

värdefulla att bevara planläggs som allmän platsmark NATUR och PARK. Inom yta reglerad som PARK planeras även en fortsättning av den befintliga gång- och cykelvägen som kopplar samman den obebyggda delen av planområdet med den östra, utbyggda delen. Ambitionen är att gång- och cykelvägen ska integreras och bli en kompletterande del i grönstråket. Läs mer om naturen i området under avsnittet Natur.

Huvudmannaskap

All allmän platsmark inom området utgörs av kommunalt huvudmannaskap.

Planförfarande

Detaljplanen behandlas med ett standardförfarande.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått 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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelse i detaljplanen	Syfte med planbestämmelsen
GATA (Allmän platsmark)	Bestämmelsen syftar till att redovisa att tillkommande gatuområde ingår i allmän platsmark gata samt knyta an till befintlig infrastruktur i söder.
GCVÄG (Allmän plats)	Bestämmelsen syftar till att redovisa att ytan för den anlagda gång- och cykelvägen som idag delvis ingår inom kvartersmark för bostäder i stället ska ingå i allmän platsmark.
NATUR (allmän platsmark)	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att naturmark bevaras inom viktiga delar av planområdet utifrån identifierade gröna stråk och naturvärden. Användningen har valts utifrån att grönområdena ska tillåtas

	hållas mer friväxande och inte skötas mer än vad som bedöms nödvändigt.
PARK (allmän platsmark)	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att allmän parkmark skapas inom planområdet där grönska kan existera tillsammans med exempelvis anläggande av gång- och cykelväg, lekyta för barn och bänkar.
B (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder inom användningsområdet.
Upphävande av strandskydd	Bestämmelsen syftar till att upplysa om att strandskyddet är upphävt inom berörda delar av planområdet, inklusive den allmänna platsmarken.
Prickad mark (kvartersmark)	Ytor planläggs med prickad mark för att begränsa möjlig placering och uppförande av byggnader samt övriga anläggningar inom delar av planområdet.
d1	Bestämmelsen syftar till att reglera minsta tillåtna fastighetsstorlek för tomter med friliggande enbostadshus för att säkerställa att tillkommande fastigheter har en storlek som harmonierar med befintlig bebyggelse.
h1	Bestämmelsen syftar till att reglera max tillåten nockhöjd för huvudbyggnader inom aktuellt egenskapsområde med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbilden.
h2	Bestämmelsen syftar till att reglera max tillåten nockhöjd för komplementbyggnader inom aktuellt egenskapsområde med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbilden.
h3	Bestämmelsen syftar till att reglera max tillåten nockhöjd för huvudbyggnader inom aktuellt egenskapsområde med hänsyn till

	fastighetens och områdets karaktär samt landskapsbilden.
h4	Bestämmelsen syftar till att reglera max tillåten nockhöjd för komplementbyggnader inom aktuellt egenskapsområde med hänsyn till fastighetens och områdets karaktär och landskapsbilden.
p1	Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av huvudbyggnader i syfte att säkerställa en lämplig distans mot angränsande fastigheter samt utifrån områdets karaktär. Den syftar också till att säkra avståndet mellan byggnader för att uppnå god brandsäkerhet och minimera risk för problem vid exempelvis snöras och framtida underhåll av byggnaden.
p2	Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av huvudbyggnader (bostadshus) i syfte att säkerställa dels en lämplig distans mot angränsande fastigheter vid byggnation av friliggande huvudbyggnader samt dels tillåta att dessa kan sammanbyggas i gemensam gräns.
p3	Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av komplementbyggnader (garage, förråd etc.) i syfte att säkerställa dels en lämplig distans mot angränsande fastigheter vid byggnation av friliggande byggnader samt att tillåta att dessa kan sammanbyggas i gemensam gräns.
p4	Bestämmelsen syftar till att främja en god trafikmiljö varav det inom fastigheter med friliggande enbostadshus ska finnas en fri uppställningsyta på 6 meter framför ev. garageport inom den egna fastigheten.
m1	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att krav enligt trafikbullerförordningen

	efterföljs gällande att bullerskyddad uteplats ska anordnas vid bostaden.
Upphävande av strandskydd	Bestämmelsen syftar till att upplysa om att strandskyddet är upphävt inom berörda delar av planområdet, inklusive den kvartersmark som omfattas av strandskydd.
f1	Bestämmelsen reglerar att endast friliggande enbostadshus får uppföras inom aktuellt avgränsat område med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbilden.
b1	Planbestämmelsen säkerställer byggnaders stabilitet utifrån markbeskaffenhet. På markytor som exempelvis utgörs av lera med dålig bärighet, har det av geoteknisk kompetens bedömts nödvändigt att skifta ur de lösa jordlagren ner mot bärande lager. Med ”bärande lager” avses jord- eller berglager som av geoteknisk kompetens bedöms ha tillräcklig hållfasthet för att bära berörd byggnad/byggnader. Det skulle exempelvis kunna vara berg, fasta kohesionsjordar med torrskorpa och morän eller fast packad friktionsjord såsom sand, grus, morän etc. Det skulle också kunna vara geokonstruktioner som ger ett likvärdigt resultat.
e1	Bestämmelsen syftar till att reglera hur mycket som är tillåtet att bygga inom varje fastighet i byggnadsarea (BYA). Bygglovsbefriade åtgärder räknas inte in i denna reglering.
e2	Bestämmelsen syftar till att reglera hur mycket som är tillåtet att bygga inom varje fastighet som bebyggs med friliggande enbostadshus i

	byggnadsarea (BYA). Bygglövsbefriade åtgärder räknas inte in i denna reglering.
e3	Bestämmelsen syftar till att reglera procentuellt hur mycket som är tillåtet att bygga inom aktuellt egenskapsområde där uppförandet av flerbostadshus och sammanbyggda enbostadshus tillåts.
k1	Bestämmelsen syftar till att reglera att tillkommande byggnader ska förhålla sig till den befintliga, äldre byns bebyggelse i närområdet med hänsyn till områdets kulturmiljövärden och landskapsbilden.
k2	Bestämmelsen syftar till att reglera takutformning av huvudbyggnad inom aktuell fastighet med hänsyn till fastighetens utpekade kulturmiljövärden och landskapsbild.
k3	Bestämmelsen syftar till att reglera val av kulörer för fasader på komplementbyggnader inom aktuell fastighet med hänsyn till fastighetens utpekade kulturmiljövärden och landskapsbild.
k4	Bestämmelsen syftar till att reglera val av kulörer för fasader på huvudbyggnader inom aktuell fastighet med hänsyn till fastighetens utpekade kulturmiljövärden och landskapsbild.
k5	Bestämmelsen syftar till att reglera takutformning av komplementbyggnader inom aktuell fastighet med hänsyn till fastighetens utpekade kulturmiljövärden och landskapsbild.
k6	Bestämmelsen syftar till att reglera takmaterial för byggnader inom aktuell fastighet med hänsyn till

	fastighetens utpekade kulturmiljövärden och landskapsbild.
--	---

Tabell 1. Tabell med beskrivning över samtliga planbestämmelser som regleras inom planområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

För detaljplanen har planområdets geotekniska förhållande undersökts. Se bilaga PM Geoteknik, Edin geoteknik AB daterad 2026-03-02. Utredningen visar att jordlagren generellt består av ett tunnare lager mulljord som underlagras av siltig lera. Den siltiga lerans mäktighet varierar mellan 0,4–2,5 meter där de övre delarna har torrskorpekaraktär. I områdets östra del har gytta påträffats. Leran underlagras av fastare friktionsjord, sannolikt bestående av morän med mäktigheter som varierar mellan cirka 4–8 meter. I områdets västra del (som i planförslaget föreslås fortsatt utgöra allmän platsmark natur) kan torv förekomma.

För att säkerställa stabilitet och förhindra risker för sättningar rekommenderas att nya byggnader grundläggs genom att först skifta ur de lösa jordlagren (lera, silt och gytta) ner till fastare friktionsjord. Därefter kan grundläggning ske med plattgrundläggning (separata eller hel platta). Med anledning av denna bedömning införs planbestämmelse (b₁) för att uppmärksamma om grundläggningsbehoven inom området. Inför byggstart rekommenderas att detaljprojektering genomförs.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattenförhållanden

Grundvattenytan har uppmätts i området i samband med den geotekniska utredningen. Resultatet visar på nivåer som varierar mellan 0,4–4,3 meter under befintlig markyta.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

FRIYTOR

Grönstruktur och rekreation

Planförslaget har utformats utifrån ambitionen att följa de strategiska ställningstagandena för grönstruktur och rekreationsvärden som finns beskrivna i kommunens översiktsplan.

Inom planområdet planläggs ytor för att bevara de gröna stråk som vuxit fram i området över lång tid. De bedöms utgöra positiva värden för inte bara människor och barn som vistas i området utan även för att främja den biologiska mångfalden

och stärka områdets kulturella identitet. Med anledning av det har vikt lagts vid att bevara dessa stråk inklusive åkerholmen samt allén med lövträd.

Planförslaget möjliggör för en variation av småskalig bostadsbebyggelse, vilket innebär att alla bostäder inte nödvändigtvis kommer att ha tillgång till egna tomter med privata grönytor. Inom området planläggs allmän platsmark med park- och naturmark som bjuder in till lek, vila, umgänge och fysisk aktivitet inom 200 meter från bostaden i enlighet med översiktsplanens riktlinjer.

Planförslaget har även lagt fokus på att skydda grönstruktur utifrån bland annat barns välmående och utveckling. Inom området finns en variation av grönytor, varav en större öppen yta finns i områdets södra delar vid Kyrkvägen. De grönområden som planläggs i området bedöms möjliga att nå på ett trafiksäkert och tillgängligt vis även för barn som kommer att vistas i området. Inom grönytorerna kan flera potentiella aktiviteter genomföras exempelvis lekytor för barn, gemensamma odlingsplatser och mötesplatser med bänkar och grillplatser. Uppvuxen natur och träd inbjuder även in till lek i skogsmiljöer.

NATUR

Aktuellt planområde utgörs idag av planlagd mark för småhus. Området är till stor del obebyggd med flertalet partier med uppvuxna träd. Partierna med uppvuxna träd har med stöd av historiska bilder över området tillåtit växa och breda ut sig i området vilket skapat tydliga gröna stråk och strukturer. Inom planområdet har även två möjliga biotopskyddade objekt noterats i samband med besök i fält och utifrån en historisk granskning av området med hjälp av flygfotografier. Se figur nedan.



Figur 3. Flygfoto över området med markeringar över avsnittets omnämnda naturobjekt. Källa: Ånge kommun.

Samråd

Ny bostadsbebyggelse i Ångebyn
Ånge 31:28 med flera
Ångebyn, Ånge kommun

Planbeskrivning

Jordbruksmark

Aktuellt planområde har historiskt nyttjats för jordbruksändamål varav den obebyggda delen av området på senare år nyttjats som betesmark för hästar. Aktuellt område övergick till detaljplanerat område för småhusbebyggelse i samband med hanteringen av gällande detaljplan 2260-P98 som fick laga kraft 1998. Prövningen om att ta jordbruksmark i anspråk för annat ändamål bedöms därmed vara hanterad i tidigare detaljplaneärende. Utifrån detta är markområdet att bedöma som obebyggd, planlagd mark för bostadsändamål och inte jordbruksmark.

Åkerholme

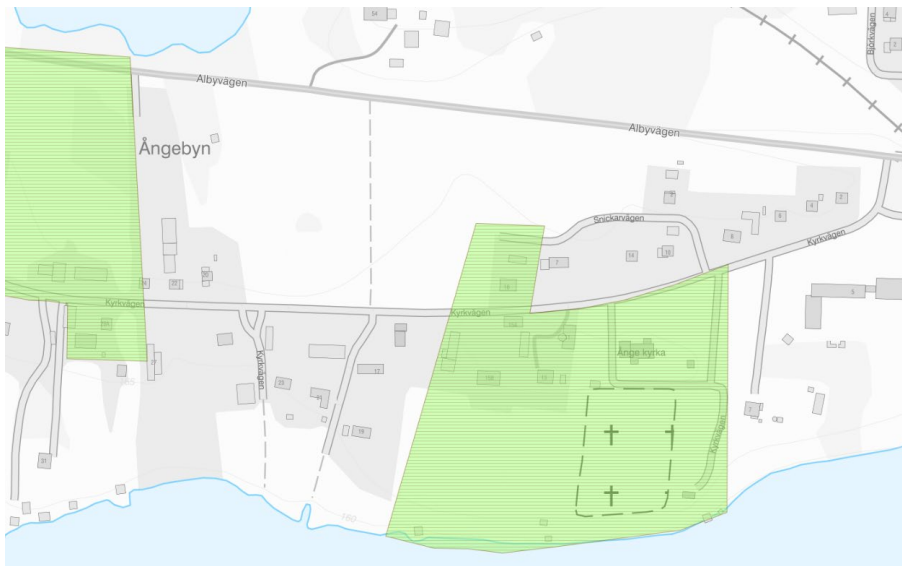
I planområdets västra del finns det centralt belägen en kulle med några stenar samt flertalet uppvuxna träd som bedöms överensstämma med definitionen för en åkerholme enligt Naturvårdsverkets vägledning *Beskrivning och vägledning för biotopen Åkerholme*. Då det aktuella området redan prövats och överförs till annan markanvändning enligt detaljplan 2260-P98 som fick laga kraft 1998 omfattas inte åkerholmen av biotopskyddsbestämmelser. Denna bedömning har gjorts med stöd av Naturvårdsverkets *Allmänna råd 95:4 Biotopskydd*. Holmen bedöms dock ha värdefulla naturvärden och återspeglar områdets historik. Utifrån det har planförslaget utformats för att skapa en tryggad plats i form av planlagd allmän platsmark NATUR för holmen. En distans tillskapas mot närliggande markanvändningar för att de inte riskera att ha en negativ påverkan på holmen.

Trädallé

I planområdets mellersta del, norr om den bebyggda fastigheten Ångebyn 1:63, har en trädallé identifierats (se figur ovan). Under planprocessen kommer trädallén att undersökas vidare och träden mätas för att bättre bedöma om biotopskydd råder enligt Naturvårdsverkets vägledning på ämnet. Oavsett om trädallén uppfyller kraven för att klassas som biotopskyddad eller inte bedöms den ha värden och bidra till att ge området karaktär och grön struktur, varav allén föreslås bevaras och ingå i den allmänna platsmarken PARK.

KULTUR

Ånge kommun har genom sitt kulturmiljöprogram utpekat att en av planområdets bebyggda fastigheter, Ångebyn 1:63, omfattas av kulturmiljövärden. Det utpekade området sprider sig sedan vidare söder om Kyrkvägen, se nedanstående kartbild. Väster om planområdet fortsätter ett annat stråk med utpekade värden.



Figur 4. Kartutdrag med redovisning över de utpekade kulturmiljöområdena vid planområdet.
Källa: Ånge kommun.

Ur kulturmiljöprogrammet går det att tyda att Ångebyn består av en blandad bebyggelse som bedöms domineras av jordbrukets byggnadsstil och tradition. Området har sedan uppblandats med flertalet nytilskott från 1900-talets senare hälft och vid tiden aktuella byggnadsideal och stilar. Något som skapat en övergripande, blandad bebyggelse i området.

För det utpekade kulturmiljöområdet (skrafferat i grönt på ovanstående bild) beskrivs att:

”Bevarande av utpekade miljöer kräver varsamhet vid renovering och andra åtgärder. Nytilskott inom området bör anpassas till den omgivande bebyggelsen och får ej dominera miljön och landskapsbilden.”

Vid utformningen av planförslaget har hänsyn tagits till landskapsbilden och de kulturmiljövärden som uppmärksammats i Ångebyn. Vikt har lagts vid att nytilskommande bebyggelse inte ska upplevas dominerande, sett till den befintliga bebyggelsen och i synnerhet den del av bebyggelsen som har utpekade kulturmiljövärden. Av den anledningen föreslås en struktur för planområdet som dels föreslår att ny bebyggelse uppförs med en distans mot fastigheten Ångebyn 1:63 och den fortsatta kulturmiljön söder om Kyrkvägen. Detta bedöms medföra att sikten längs Kyrkvägen och upplevelsen av kulturmiljön bevaras utan dominerande avbrott från nytilskommande bebyggelse.

För att knyta an till områdets historia skapas en angöringspunkt för den tillkommande bebyggelsen längs Kyrkvägen på samma plats som den delvis bevarade bilvägen som gick genom planområdet i nord-sydlig riktning fram tills

Albyvägen anlades. Se historiska fotografier över området under kommande avsnittet Historisk beskrivning.

Tillkommande bebyggelse föreslås få en bygggrätt och utformning som kan harmoniera med den befintliga, ändock blandade bebyggelsen, i närområdet. Detta styrs i detaljplanen i form av att:

- Tillåten bebyggelse längs Kyrkvägen styrs mot endast friliggande enbostadshus.
- Ny bebyggelse längs Kyrkvägen ska även anpassas utifrån den omgivande äldre bebyggelsen i form av reglering av exploateringsgrad, placering av byggnader och högsta tillåtna nockhöjd.
- Sammanbyggda enbostadshus och mindre flerbostadshus tillåts i planområdets norra delar där den sammanbyggda byggnadsstilen inte riskerar att negativt påverka kulturmiljön och landskapsbilden i söder.
- Tillåten nockhöjd för huvudbyggnader regleras inom hela området till max två våningar i likhet med bostadshusen i närområdet.
- Tillåten nockhöjd för komplementbyggnader regleras för att harmoniera med befintlig bebyggelse.
- Reglering av minsta fastighetsstorlek införs för att upprätthålla luftiga storlekar på tomterna med friliggande enbostadshus.

För fastigheten Ångebyn 1:63, som omnämns i kulturmiljöprogrammet, införs specifika varsamhetsbestämmelser. De utformas i huvudsak likt tidigare gällande detaljplans bestämmelser för att värna om fastighetens befintliga byggnaders värden samt fastighetens karaktär i enlighet med rekommendationerna i kulturmiljöprogrammet.

TRAFIK

Angöring och parkering

För planområdets obebyggda del skapas en angöringspunkt för den tillkommande bebyggelsen längs Kyrkvägen på samma plats som den (delvis bevarade) bilvägen som gick genom planområdet fram tills Albyvägen anlades.

Trafiken inom planområdet kommer att planläggas som allmän platsmark GATA samt i form av en gång- och cykelväg som binder samman den obebyggda delen av planområdet med bostäderna längs Snickarvägen i öster.

Parkering kan lösas inom planområdet för både bil och cykel. Framtida byggherrar förväntas redovisa lösningar i samband med bygglovsprövning.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget inom gångavstånd till busshållplatser för trafik mot centrala Ånge samt västlig riktning mot Alby. Busshållplatserna är belägna inom cirka 300 meter från planområdets mittpunkt och trafikerar både Kyrkvägen i

söder samt Albyvägen i norr. Båda busslinjer har relativt få avgångar samt trafikerar i nuläget inte sträckan under helger.

Trafikanalys

För att bedöma den beräknade trafikökningen har en trafikanalys genomförts av kommunen, se bilaga Trafik-PM daterad 2026-05-12. Analysen bygger på ett möjligt scenario där den obebyggda delen av planområdet bebyggs med en blandning av villor och sammanbyggda småhus (radhus och dylikt). Totalt 43 bostäder fördelat på 18 friliggande villor och 25 bostäder i radhus/parhuskaraktär. Trafikalstringen från planområdet, inklusive nyttotrafik, beräknas till 140 ÅDT (årsmedeldygntrafik).

Förvaltningen gör bedömningen att trafikstringen av den nya exploateringen inom planområdet kan inrymmas inom den befintliga infrastrukturen för vägar utanför planområdet. Inga särskilda åtgärder förordas för att genomföra exploateringsprojektet.

RISKER/STÖRNINGAR

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå gällande värden enligt Boverkets byggregler.

Farligt gods

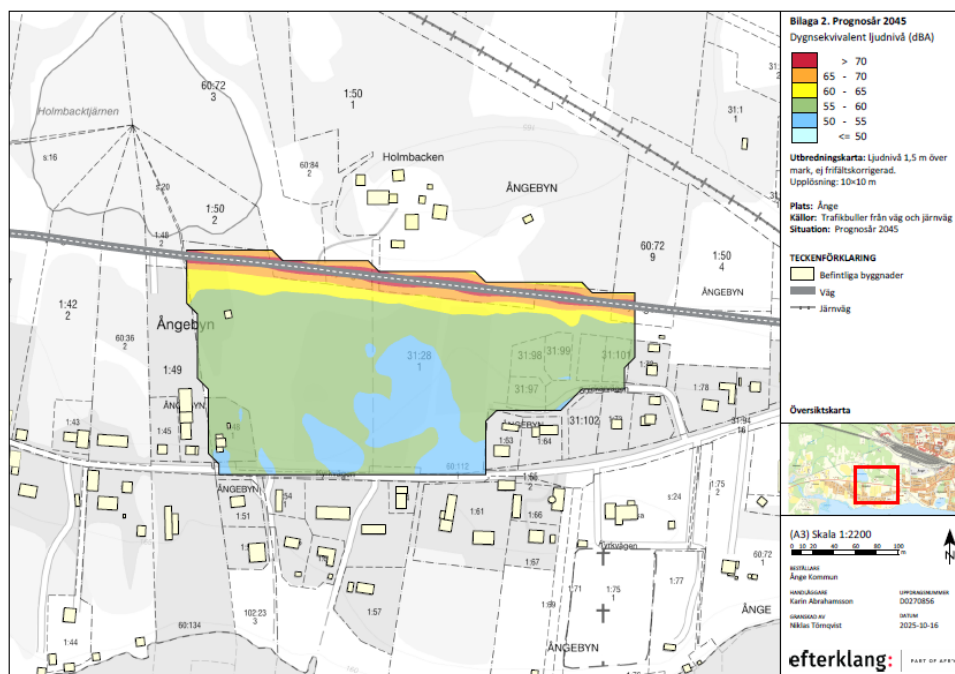
Albyvägen (väg 83) är enligt Trafikverkets kartläggning utpekad som en rekommenderad väg för farligt gods. Föreslagen exploatering föreslås ske utanför det bebyggelsefria avståndet på 30 meter från vägkant samt utanför väg 83:s tillståndspliktiga zon. Då det finns en viss risk för trafikbullerproblematik har detta utretts under planprocessen. Läs mer under avsnittet Buller.

Dagvatten

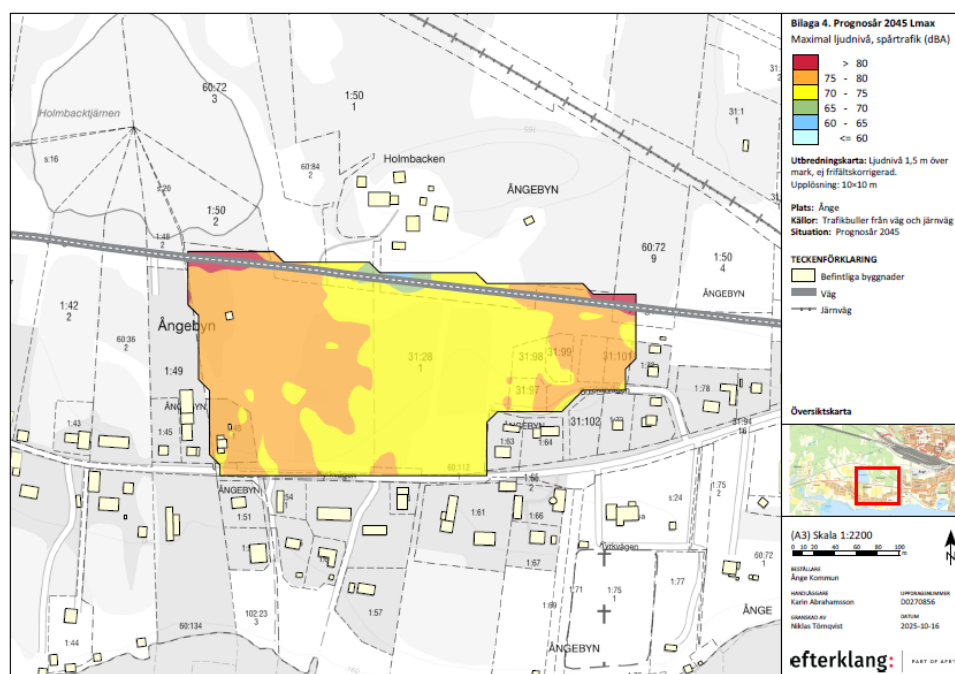
En dagvattenutredning kommer att kompletteras ärendet efter samråd.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram av Efterklang, daterad 2025-10-16 utifrån områdets närhet till bullrande väg och järnväg norr om planområdet. Resultatet av utredningen visar att planförslaget klarar riktvärdet på 50 dBA för ljudnivå vid fasad på bostadsbyggnad. Utifrån utredningens slutsatser har planområdet avgränsats så att ingen bebyggelse förekommer inom det bullerutsatta området som utredningen redovisar som gult och orange närmast Albyvägen. Se figur med utdrag från bullerutredningen nedan.



Figur 5. Utdrag från bullerutredningen med redovisning över beräknade ekvivalenta ljudnivåer. Källa: Efterklang.



Figur 6. Utdrag från bullerutredningen med redovisning över beräknad maximal ljudnivå. Källa: Efterklang.

Samråd

Ny bostadsbebyggelse i Ångebyn
Ånge 31:28 med flera
Ångebyn, Ånge kommun

Planbeskrivning

Beräkningar visar att riktvärde för ljudnivå vid uteplats inte bedöms möjligt att uppfylla inom området. Se figur med utdrag från bullerutredningen ovan. Bullerpåverkan behöver därmed beaktas vid utformning av bostädernas uteplatser. Planbestämmelse (m_1) införs för att säkerställa att uteplats utformas skyddad mot bullret i norr. Exempelvis kan bostadstomten utformas så att huskroppen används som avskärmning mot bullerkällan.

Historisk beskrivning

Aktuellt område har granskats historiskt med hjälp av kartunderlag och flygbilder från Lantmäteriet, Länsstyrelsens EBH-karta och Ånge kommuns arkiv.



Figur 7. Flygfoto från 2023 med ungefärlig markering över aktuellt område. Källa: Ånge kommun.

Historiken visar att det aktuella området tidigare utgjorts till stor del av obebyggd odlingsmark vilket bekräftats av flygfoton från 1955 samt efterföljande flygfoto och utdrag ur ekonomisk karta från 1960-talet, se nedan. Det tidigaste flygfotot över området (daterat 1955) visar att det redan då fanns en viss bostadsbebyggelse i Ångebyn, varav flertalet av dessa byggnader finns kvar än idag. Fram till 1970-talet då den statliga Albyvägen anlades fanns en väg som gick genom planområdet från Kyrkvägen och upp till Holmbacken i norr. Spår finns kvar av vägen än idag vilket syns på flygfotot från 2023. Närmare nutid har den del av planområdet som fortfarande är obebyggt nyttjats i minst 15 år som hästhage. Se fotografier och karta som stödjer bedömningen av området nedan.



Figur 8. Fotografi över Ångebyn sedd från Holmbäcken mot Ångesjön/Ljungan daterad 1955. Källa: Ånge kommuns bildarkiv.



Figur 9. Utklipp från ekonomiska kartan daterad 1969. Källa: Lantmäteriet.

Samråd

Ny bostadsbebyggelse i Ångebyn
Ånge 31:28 med flera
Ångebyn, Ånge kommun

Planbeskrivning



Figur 10. Flygfoto över området från 1970-talet. Källa: Lantmäteriet.



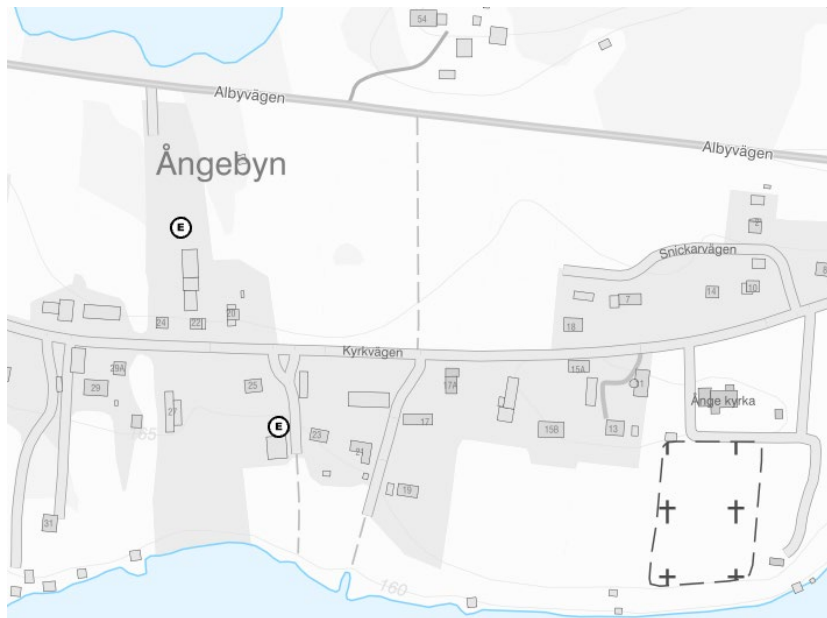
Figur 11. Foto över den obebyggda delen av planområdet taget september 2010. Källa: Google streetview.

Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas (Metodik för inventering av förorenade områden) finns två så kallade MIFO-objekt registrerade i närområdet. Se utklipp från webbkartan nedan. Objektet väster om planområdet står angivet inom branscherna verkstadsindustri som hanterar halogenerade lösningsmedel samt bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Det andra objektet är beläget sydväst om planområdet och står registrerat inom branschen bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri.

Samråd

Ny bostadsbebyggelse i Ångebyn
Ånge 31:28 med flera
Ångebyn, Ånge kommun

Planbeskrivning



Figur 12. Utlipp från Länsstyrelsens EBH-karta med MIFO-objekt i närområdet. Källa: Länsstyrelsen.

Förorenad mark

Tillkommande bebyggelse har lokaliserats för att hålla en tydlig distans från MIFO-objektet i väster, se ovanstående figur, där befintlig naturmark utgör en distans. Sett till karaktären på verksamheten som har bedrivits och avståndet mot tillkommande bebyggelse bedöms sannolikheten för spridning låg. Det andra MIFO-objektet är beläget söder om Kyrkvägen. Objektet är avskärmat ny bebyggelse dels genom befintligt vägområde och bebyggelse. Utifrån platsens topografiska förutsättningar sluttar dessutom marken söderut varav bedömningen är att sannolikheten för spridning bedöms låg. Förvaltningens samlade bedömning är, med stöd av den historiska beskrivningen och granskningen av utpekade MIFO-objekt i Länsstyrelsens kartdata, att risken för att markföroreningar föreligger inom området bedöms vara låg.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN

Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB

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

Det finns inga utpekade riksintresseområden i direkt närhet till planområdet.

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

Samråd

Ny bostadsbebyggelse i Ångebyn
Ånge 31:28 med flera
Ångebyn, Ånge kommun

Planbeskrivning

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.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ett geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

Planens genomförande innebär en viss ökning av trafik men bedöms inte utgöra någon betydande påverkan på utomhusluften och miljö kvalitetsnormerna för luft.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljö balken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

Planens genomförande innebär en viss ökning av trafik men bedöms inte ge någon nämnvärd påverkan gällande buller med stöd av framtagna trafikbullerutredning (se bilaga PM – Trafikbuller Ångebyn av Efterklang, daterad 2025-10-16).

MKN Vatten

Planområdet berör vattenförekomsten Dysjöån samt är beläget inom avrinningsområdet för Ljungan. Detta avses att utredas vidare efter samråd.

Strandskydd 7 kap MB

Strandskydd råder inom 100 meter från Holmbacktjärnen som är belägen nordväst om planområdet. Strandskyddet omfattar en mindre del av planområdets nordvästra del, se illustrationslinje på plankartan. Av 4 kap. 17 § plan- och bygglagen framgår att kommunen i en detaljplan får upphäva strandskyddet enligt 7 kap. i miljö balken för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Utifrån platsens förutsättningar bedömer förvaltningen att strandskyddet ska upphävas inom den del av planområdet som berörs av strandskydd med stöd av 7 kap. 18 e § punkt 2 i miljö balken, MB. Som särskilt skäl anges enligt 18 e § punkt 5 att området som upphävandet avser genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte väsentligt påverka livsvillkoren för djur- och växtliv på land och i vatten. Den allemansrättsliga tillgången påverkas inte negativt av detaljplanens genomförande. Fri passage enligt 7 kap. § 18 i äventyras inte vid en exploatering enligt detaljplaneförslaget.

Biotopskydd

Under planprocessen har två möjliga biotopskyddade objekt identifierats inom planområdet. Dels en åkerholme samt en allé med lövträd, se mer information om objekten inklusive kartbild under avsnittet NAUTR.

Åkerholmen har granskats och bedömts med stöd av Naturvårdsverkets vägledning på ämnet. Då det aktuella området redan prövats och överförs till annan markanvändning (i detta fall planlagd mark för bostadsändamål) enligt detaljplan 2260-P98 (laga kraft 1998) omfattas inte åkerholmen av biotopskyddsbestämmelser.

Gällande allén kommer den att undersökas vidare under den fortsatta planprocessen då träden mäts för att bättre bedöma om biotopskydd råder enligt Naturvårdsverkets vägledning på ämnet.

Vid grävningsåtgärder, exempelvis för att ta hand om de befintliga allmännyttiga ledningarna, förutsätter förvaltningen att befintliga lagar och regler efterföljs för att eventuella rötter inte ska påverkas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Möjlighet finns att ansluta till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Värme

Möjlighet finns att ansluta till kommunalt fjärrvärmenät. Andra alternativ kan även vara aktuella. Frågan kan utredas vidare under projekteringsfasen.

El

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

Elektronisk kommunikation

Möjlighet finns att ansluta området till fiber.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan och krav på hushållsnära sortering.

PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

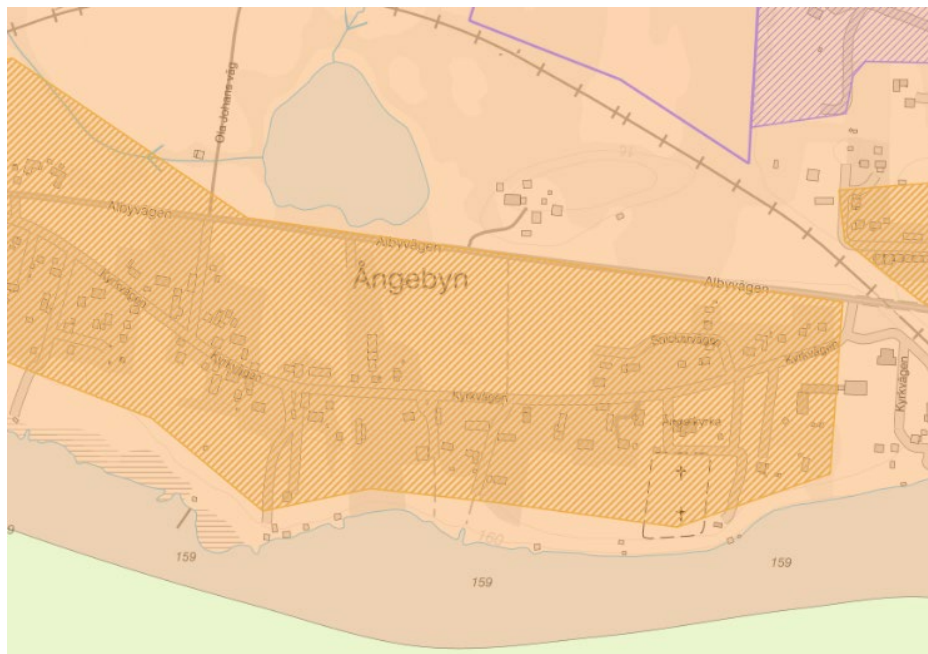
Aktuellt område omfattas av gällande detaljplan 2260-P98 som fick laga kraft 1998. Detaljplanen anger att området ska i huvudsak användas som kvartersmark för bostäder i form av friliggande envåningshus. Anpassning ska ske utifrån utpekade kulturmiljövärden. Allmän platsmark NATUR ska omgärda området och utrymme finnas för lek och plantering samtidigt som områdets bostäder och bilvägar länkas samman med gång- och cykelvägar. Se utklipp över plankartan nedan.



Figur 13. Utklipp som visar gällande detaljplan för planområdet.

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan 2040 har pekat ut Ångebyn som ett utvecklingsområde för mångfunktionell bebyggelse, se figur nedan. Enligt översiktsplanen ska utvecklingen av tätorter, så som Ångebyn, utvecklas utifrån varje tätorts unika förutsättningar och behov. Aspekter att beakta är bland annat att blandad bebyggelse ska eftersträvas, trygghetsaspekten för barn i trafiken, hantering av nederbörd och snö samt att parker och sammanhängande grönstråk ska värnas som ett komplement till den bebyggda miljön.



Figur 14. Kartbild från översiktsplanens karta över Ångebyn med skraffering/raster över det aktuella utpekade området. Källa: Ånge kommun.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har genomfört en undersökning för att ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen, PBL och 6 kap. 5 § miljöbalken, MB. Detta beslut grundas på bifogad undersökning (checklista) utifrån innebörden i 5 § miljöbedömningsförordningen.

Kommunens ställningstagande sammanfattas nedan:

- Planförslaget bedöms inte negativt påverka platsens förutsättningar.
- Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.
- Planförslagets genomförande bedöms inte försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för någon vattenförekomst.
- Planförslaget bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Planförslaget bedöms inte negativt påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus. Exempelvis Natura 2000, riksintressen eller naturreservat.

Med bakgrund av ovanstående bedömning och nuvarande kunskap bedöms planförslaget inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan och utgör inte någon betydande risk för människors hälsa eller miljön. Föreslagen utveckling bedöms därmed inte i strid med 3, 4, 5 kap. MB.

En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i

miljöbalken och plan- och bygglagen kommer därför inte att upprättas. Undersökningen finns att ta del av som bilaga till planförslaget.

BARNKONSEKVENSANALYS

En checklista för barn- och ungdomsanalys har genomförts för planförslaget, se bilaga daterad 2026-05-12. Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse föreslås vilket innebär att det troligtvis kommer att tillkomma fler barn- och ungdomar i området. Med stöd av framtagna checklistor bedöms barn och ungdomar inte negativt påverkas av ett genomförande av planförslaget. En exploatering bedöms i stället kunna bidra till förbättringar sett till vikten vid att planlägga för nya allmänna platser där barn, ungdomar såväl som vuxna kan mötas, leka och utöva spontana fritidsaktiviteter.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET

Planförslaget innebär bland annat att delar av ett icke bebyggt, men detaljplanlagt område tas i anspråk som kvartersmark för en blandad, småskalig bostadsbebyggelse med stöd av kommunens översiktsplan. Frågan om att i anspråkta jordbruksmarken har redan prövats i tidigare detaljplaneärende varav konsekvensen av det bedöms färdighanterad.

I jämförelse med tidigare detaljplan utökas kvartersmarken något för att möjliggöra för en annan bebyggelsestruktur utifrån ambitionen att bevara gröna strukturer inom området, behålla delar av områdets landskapshistoria inklusive skapa en anknäpppunkt där en tidigare bilväg historiskt anlagts. Det är kommunens bedömning att föreslagna grönytor och träd som bevaras kan utgöra en positiv kvalitet till området och utifrån sin karaktär ge ett mervärde för så väl djur som människor som vistas i området, samt för de människor som färdas förbi. Dessa gröna strukturer som utgörs av uppvuxna träd, åkerholme och trädallé bidrar även till att bevara en landskapsmässig koppling till områdets historia. Ytorna föreslås därmed planläggas som allmän platsmark PARK och NATUR.

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver fastighetsreglering ske för att hantera de avstyckade bostadstomterna ÅNGE 31:97 (vid allén) och ÅNGE 31:102 (tomten vid gång- och cykeltvägen mellan Snickarvägen och Kyrkvägen) då ytor inom tomterna tagits i anspråk för allmän platsmark. Detta bedöms möjligt att hantera genom mindre justeringar där kvartersmarken för bostadstomterna kan bebyggas utan nämnvärda konsekvenser. Det innebär även ett förbättrat skydd för den eventuellt biotopskyddade trädallén som anlagts vid ÅNGE 31:97.

Med stöd av översiktsplanen och framtagna utredningar bedöms de förändringar som föreslås inom planområdet som möjliga att genomföra utan betydande konsekvenser för de värden som identifierats inom planområdet.

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET

Under planprocessen har påverkan på Ångebyns utpekade kulturmiljövärden och landskapsbild undersökts. Utifrån de dokumenterade värden som finns i området har ett planförslag tagits fram där tillkommande exploatering ska harmoniera och inte upplevas dominerande mot den befintliga bebyggelsen samt landskapsbild. Planförslaget har, som nämnts i avsnitten Planförslag och Kultur, utformats med gränser för kvartersmark och planbestämmelser som säkerställer att det följs vid ett genomförande av planförslaget. Utifrån detta gör förvaltningen bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte innebär en märkbar påverkan på kulturmiljön och landskapsbild.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer fler att flytta till Ångebyn och en trafikökning att ske. Förvaltningen bedömer med stöd av framtagna trafikanalys att ett genomförande av planförslaget inte kommer att medföra en nämnvärd påverkan för närboende. Den tillkommande trafiken bedöms innebära en trafikökning som är möjlig att hantera inom den befintliga infrastrukturen för vägar utanför planområdet. Inga särskilda åtgärder förordas för att genomföra exploateringsprojektet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under fjärde kvartalet 2026.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för kvartersmarken.

Avtal

Avtal kan komma att upprättas i ett senare skede av detaljplanen och under genomförandet för att förankra ansvarsfrågan gällande frågor som dag- och markvatten, markförsäljning med mera.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

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

Allmän platsmark (kommunalt huvudmannaskap)

Allmän platsmark (GATA, NATUR, PARK och GC-VÄG) utgörs av del av fastigheten Ånge 31:28, 31:94, 31:97 och 31:102. Fastigheterna ägs redan av Ånge kommun. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet som ägs av kommunen. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare.

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäterimyndigheten. Åtgärden provas enligt fastighetsbildningslagen.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Ånge 31:28.

Möjlighet finns att utöka befintliga bostadsfastigheter genom fastighetsreglering från Ånge 31:28, bostadsändamål (B).

Åtgärden provas enligt reglerna i fastighetsbildningslagen.

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.

Inom planområdet kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas avseende utfartsväg. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen/åtgärden enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Inom de större sammanhängande områdena för kvartersmark i planen kan gator komma att behövas inrättas som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter för olika verksamheter. Det är i dagsläget inte utrett var gemensamhetsanläggningar behöver inrättas då kommande fastighetsbildning inte är känd, men ansvar att ansöka om dessa och stå för kostnaden åvilar respektive fastighetsägare.

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; avtalsservitut (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.

Inverkan på befintliga rättigheter

Följande servitut kan komma att omprövas:

Servitut för vattenledning till förmån för Ånge 31:28 belastande Ånge 31:97, akt 2260-2022/21.1

Servitut för vattenledning till förmån för Ånge 31:28 belastande Ånge 31:97, akt 2260-2022/21.2

Förmåns- och lastfastighet kan inte vara en och samma fastighet.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Nyttillkomna rättigheter

Följande rättigheter kan tillkomma:

1. Inom u markerade områden på fastigheterna Ånge 1:48, 1:63, 1:64, 1:72, 1:73, 1:74, 1:78, 31:28 och 31:102 finns möjlighet att bilda rättigheter för allmänna ledningar.

Inom de områden som detaljplanen är reserverade, u-områden, för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

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 inlämnas till lantmäteriet.

Omprövning 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 bostadsändamål (B), inom Ånge 31:28, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för bostadsändamål (B), inom Ånge 31:28, kan överföras genom fastighetsreglering till andra bostadsfastigheter, till exempel Ånge 31:98 och 31:99.
3. Mark inom Ånge, 31:94, 31:97 och 31:102 för allmänt ändamål (GATA, NATUR, PARK, GC-VÄG) ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal fastighet, till exempel Ånge 31:28.
4. Inom u markerade områden på fastigheterna Ånge 1:48, 1:63, 1:64, 1:72, 1:73, 1:74, 1:78, 31:28 och 31:102 finns möjlighet att bilda rättigheter för allmänna ledningar.
5. Servitut för vattenledning till förmån för Ånge 31:28 belastande Ånge 31:97, akt 2260-2022/21.1 bör omprövas och upphävas inom allmänna platsmarken.
6. Servitut för vattenledning till förmån för Ånge 31:28 belastande Ånge 31:97, akt 2260-2022/21.2 bör omprövas och upphävas inom allmänna platsmarken.
7. Inom planområdet kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas avseende utfartsväg. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen med tillhörande utredningar bekostas av Ånge kommun.

Den samlade bedömningen är att exploateringen initialt innebär en kostnad för kommunen för att säkerställa planens genomförande. Kostnaden bedöms rimlig sett ur helheten och de intäkter som kommer att ges vid försäljningen av kvartersmarken.

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsgivning.

ÖVRIGT

Bilagor

1. Undersökning av betydande miljöpåverkan, Ånge kommun, 2026-05-12
2. Checklista för barn och ungdomskonsekvensanalys, Ånge kommun, 2026-05-12
3. Trafikbuller, Efterklang, 2025-10-16
4. PM Geoteknik, Edin Geoteknik AB, 2026-03-02
5. MUR, Edin Geoteknik AB, 2025-12-30
6. Trafik-PM, Ånge kommun, 2026-05-12

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Hanna Rydahl. Underlag för detaljplanen har framtagits av Ånge kommun samt konsulter från företagen Edin geoteknik AB och Efterklang.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Mathias Sundin
Samhällsbyggnadschef

Hanna Rydahl
Planarkitekt