

Samråd
5 september 2025 - 2 oktober 2025



Detaljplan för

Industri- och verksamhetsmark

Del av Söderåsen 3:39 m.fl.

Påläng, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 29 augusti, 2025

Kontaktperson:

Stefan Olsson, telefon 060-19 13 25

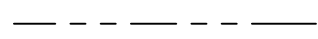
e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 2025-10-02
- Granskning
- Antagen
- Laga kraft

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

 Planområdesgräns
 Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

 J Industri

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 20 meter.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns inom användningsområdet.

Utförande

b_1 Dagvatten ska fördröjas och renas inom användningsområdet

b_2 Grundläggning ska utföras mot bärande lager.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått laga kraft.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE	3
<i>Planprocess</i>	3
PLANDATA	4
<i>Området idag</i>	4
<i>Områdets läge och areal</i>	5
<i>Markägoförhållanden</i>	5
PLANFÖRSLAG	6
<i>Barnkonventionen</i>	10
<i>Vägplan E14 Blåberget - Matfors</i>	10
<i>Trafik</i>	11
<i>Arkeologi och fornlämningar</i>	13
<i>Landskapsbild</i>	13
<i>Natur</i>	14
<i>Generellt biotopskydd</i>	15
<i>Faunapassage</i>	15
<i>Fågelinventering</i>	16
<i>Jordbruksmark</i>	16
<i>Geotekniska förhållanden</i>	18
RISKER/STÖRNINGAR	19
<i>Risker järnväg</i>	19
<i>Risker E14</i>	21
<i>Dagvatten och skyfall</i>	22
<i>Buller</i>	24
<i>Historisk beskrivning</i>	25
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	25
<i>Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB</i>	25
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB</i>	26
<i>Strandskydd 7kap MB</i>	27
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	28
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	29
<i>Översiktsplan (ÖP2040)</i>	29
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	30
<i>Konsekvenser inom planområdet</i>	30
<i>Konsekvenser utom planområdet</i>	31
TEKNISK FÖRSÖRJNING	32
<i>Vatten och avlopp</i>	32
<i>Värme</i>	32
<i>El</i>	32
<i>Avfall</i>	32

GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	32
ORGANISATORISKA FRÅGOR	32
<i>Tidplan</i>	32
<i>Genomförandetid</i>	32
<i>Avtal</i>	33
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	33
EKONOMISKA FRÅGOR	36
<i>Planekonomi</i>	36
ÖVRIGT	36
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	37

SÄNDLISTA
FASTIGHETSFÖRTECKNING - KARTA

Detaljplan för
Industri- och verksamhetsmark
Del av Söderåsen 3:39 m.fl.
Påläng, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för industri- och verksamhetsmark. Planförslaget föreslår markanvändningen **[J]** som möjliggör för verksamheter som bland annat bedriver produktion, lager och partihandel.

Planen skapar förutsättningar för etableringar med behov av en större andel byggbar yta. Inom planområdena så kan anläggningar och byggnader som behövs för verksamheterna anläggas. Detta kan t ex. vara transformatorstationer, dagvattendammar, pumpstationer mm. Inom området kan också andra byggnader som har anknytning till verksamheten finnas som t ex. personalrestaurang, träningshall mm.

Detaljplanen utgörs av två planområden som är belägna söder och norr om E14. Europavägen planläggs inte och det ej planlagda området möjliggör för ett vägområde och framtida ombyggnation av E14. Vid en ombyggnation och breddning av E14 så tillåts även tillhörande vägmark, cykelvägar, väganordningar, väganläggningar, busshållplatser mm, vid behov anläggas på prickad kvartersmark.

BAKGRUND

En privat exploatör önskar möjliggöra för ett industri- och verksamhetsområde inom del av Söderåsen 3:39. Sundsvalls kommun har en uttalad ambition om att öka tillväxten i Sundsvall med 5000 nya jobb fram till år 2030. Planförslaget går i linje med ambitionen, där tillkomst av mer industri- och verksamhetsmark på sikt kan skapa goda förutsättningar för nya arbetstillfällen inom kommunen.

Planprocess

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Planen upprättas med ett standardförfarande. Vid efterkommande prövning av en verksamhet eller en anläggning, så ska särskild hänsyn tas för verksamhetsbullen och omgivningspåverkan som avser de bostäder som angränsar närmast plangränserna. En etablering av en verksamhet kan också innebära en

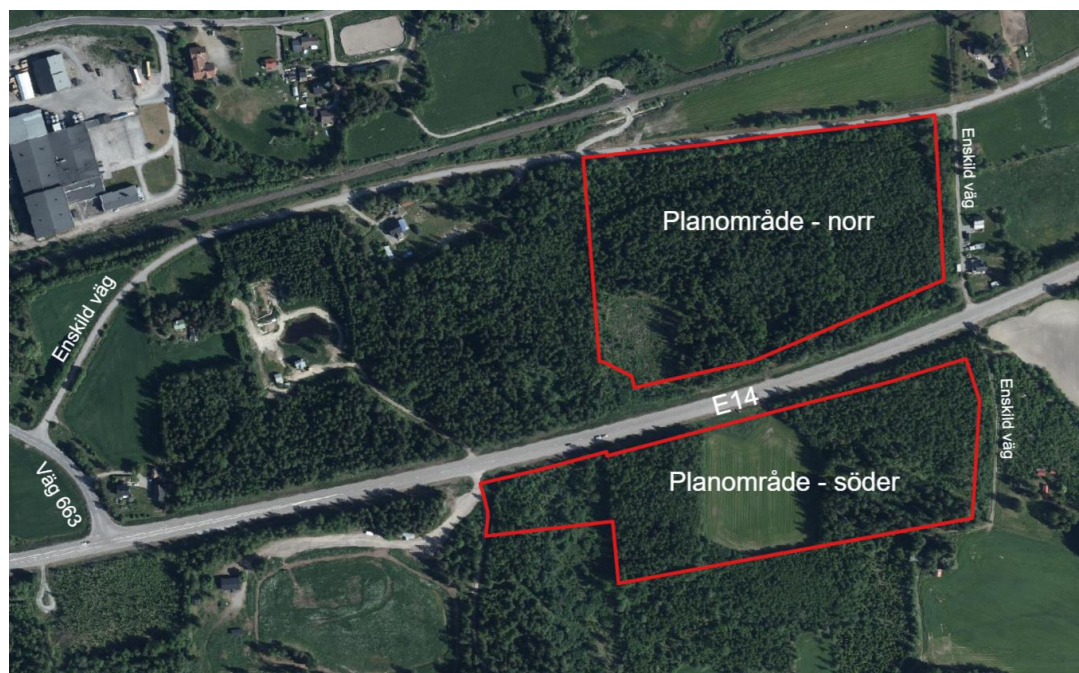
miljötillståndsprövning. I en sådan prövning kan den framtida verksamhetens omfattning, villkor och andra förhållanden regleras.

PLANDATA

Området idag



Figur 1: Karta som visar planområdets geografiska läge, beläget ca 8 km väster (fågelvägen) om centrala Sundsvall.



Figur 2: Ortofoto som visar de aktuella planområdena som utgörs av skogsmark och obebyggd mark. E14 sträcker sig mellan de två planområdena som utgörs av en nordlig och en sydlig del.

Det aktuella området utgörs idag huvudsakligen av skog och ängsmark. Planförslaget består av en nordlig och en sydlig del som korsas av E14. I den norra delen sträcker sig ett järnvägsspår och en enskild väg (gamla E75) som avgränsar planområdet. I öster angränsar närmast obebyggd mark, en enskild väg och tre bostäder medan området närmast den västra sidan utgörs av skogsmark. Planområdet söder om E14 omgärdas på den västra och södra delen av skogsmark, medan den östra sidan angränsar till både en bostadsfastighet och skog.

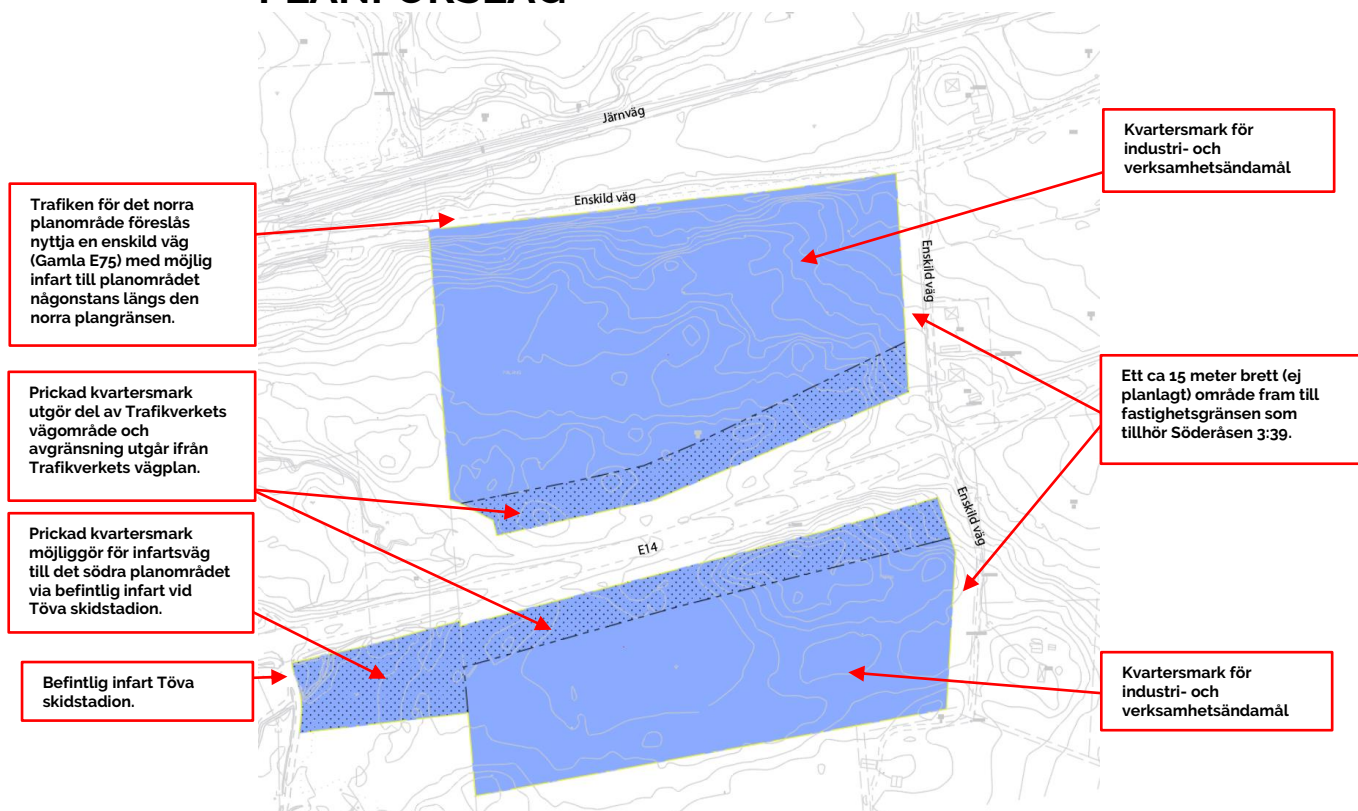
Områdets läge och areal

Planområdena uppgår till ca 12 hektar och är belägna ca 8 km väster om centrala Sundsvall

Markägoförhållanden

- Söderåsen 3:39 är en privatägd fastighet.
- Rasåsen 2:1 ägs av Sundsvalls kommun

PLANFÖRSLAG



Figur 3: Bild över plankartan och dess utformning.

Planförslaget ger förutsättningar till ett nytt industri- och verksamhetsområde uppdelat på två ytor längs den norra och den södra sidan av E14. Detaljplanen har delats upp i två planområden utifrån E14:s befintliga sträckning, samt planerade ombyggnation till 2+1 väg enligt Trafikverkets vägplan (granskningshandling, E14 Blåberget - Matfors 2019-02-01), där avgränsning skett med hänsyn till vägområde och avstånd till europavägen. Föreslagen markanvändning för industri **J** ger förutsättningar för framtida industrietableringar. Kvartersmarken möjliggör för uppdelade eller sammanhängande industrytor med en nockhöjd som fungerar för olika typer av verksamheter. För det södra planområdet sträcker sig kvartersmark västerut för att ansluta infartsväg till befintlig infart vid E14/Töva Skidstadion. Trafik som ska till det norra planområdet kan nyttja väg 663 för att sedan via en enskild väg österut (gamla E75) ta sig till planområdet. I planområdenas östra delar lämnas ett ca 15 m brett (ej planlagt) område fram till den fastighetsgräns som tillhör Söderåsen 3:39.

<u>Planbestämmelser</u>	<u>Syftet med planbestämmelsen</u>
	<u>Användning</u>
J (Kvartersmark)	<p><i>Industri</i></p> <p>Markanvändningen syftar till att skapa förutsättningar för industriverksamheter. Inom området kan verksamheter bedriva produktion, lager och partihandel. Byggnader och anläggningar som fungerar som komplement som t ex. transformatorstationer, pumpstationer, personalutrymmen, återvinning mm ryms också inom markanvändningen.</p> <p>Kvartersmarken har för både det norra och det södra planområdet medvetet avgränsats i anslutning mot den statliga vägen E14 och tagit höjd för den ombyggnation som finns föreslagen i Trafikverkets vägplan <i>E14 – Blåberget – Matfors, Granskningshandling, 2019-02-01</i> (vägplanen är dock ännu ej fastställd). E14 är längs berörd sträcka ca 13 meter bred. Det avgränsade (ej planlagda) utrymmet som reserveras för E14, utgår ifrån vägplanen, där det ej planlagda utrymmet ges en bredd från ca 54 till 76 meter. Utöver detta så tillkommer prickad kvartersmark intill E14, som omfattar både det norra och det södra planområdet (Läs mer under prickmark nedan).</p> <p>Planförslaget lämnar både vid de norra och det södra planområdenas östra gränser en ”ej planlagd” yta som är ca 15 meter bred fram till den fastighetsgräns som tillhör Söderåsen 3:39. Detta ej planlagda utrymme ger ett avstånd mot närliggande bebyggelse och medför att infart inte sker mot de enskilda vägar som idag har separata anslutningar mot E14, belägna utanför det norra planområdet sydöstra del, respektive utanför det södra planområdets nordöstra del (se figur 5).</p> <p>Vid en framtida ombyggnation av E14 så tillåts tillhörande vägmark, cykelvägar, väganordningar, väganläggningar, busshållplatser mm, vid behov anläggas på prickad kvartersmark längs E14.</p>

	<u>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</u>
Prickmark (begränsning av markens utnyttjande)	<p><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>Både det norra och det södra planområdet planläggs med prickad kvartersmark som utgår från Trafikverkets (ej fastslagna) vägplan <i>E14 – Blåberget – Matfors, 2019-02-01</i> längs E14. Den prickade kvartersmarken mot E14 är för det norra planområdet ca 25 till 35 meter bred, samt för det södra planområdet ca 25 till 30 meter bred, vilket syftar till att säkerställa Trafikverkets vägområde, samt etablera ett byggfritt avstånd gentemot E14. (se figur 4)</p> <p>Vid en framtida ombyggnation och eventuell breddning av E14 så tillåts tillhörande vägmark, cykelvägar, väganordningar, väganläggningar, busshållplatser mm, vid behov anläggas på prickad kvartersmark.</p> <p>Infartsväg för det södra planområdet nyttjar den befintliga infart som finns från E14 till Töva skidstadion från. Planförslaget inför prickad kvartersmark som sträcker sig västerut och ansluter mot befintlig infartsväg. Den prickade kvartersmarken säkerställer därmed möjligheten att ta sig till det södra planområdet.</p>
h ₁ (höjd på byggnadsverk)	<p><i>Högsta nockhöjd är 20 meter.</i></p> <p>Nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad. Den föreslagna nockhöjden skapar förutsättningar för många olika typer av verksamheter i enlighet med detaljplanens syfte.</p>

<p>p_1 (placering)</p>	<p><i>Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns inom användningsområdet.</i></p> <p>Med anledning av att flera verksamheter kan etableras inom planområdena så uppstår även möjligheten till att området kan delas in i olika fastigheter. Detaljplanen säkerställer så att byggnader har en distans till varandra genom placeringsbestämmelsen p_1 som anger att en byggnad inte får uppföras närmare fastighetsgräns än 4 meter.</p>
<p>b_1 (utförande)</p>	<p><i>Dagvatten ska fördröjas och renas inom användningsområdet.</i></p> <p>Planbestämmelsen b_1 syftar till att reglera och skapa förutsättningar för dagvattenhantering inom kvartersmark.</p> <p>Eventuella dagvattenlösningar som hamnar inom vägområdet som tillhör E14 behöver samråd med Trafikverket.</p>
<p>b_2 (utförande)</p>	<p><i>Grundläggning ska utföras mot bärande lager.</i></p> <p>Planbestämmelsen b_2 säkerställer byggnaders stabilitet utifrån markbeskaffenhet. På markytor som exempelvis utgörs av lera med dålig bärighet, så skulle det av geoteknisk kompetens exempelvis kunna bedömas innebära att djupare grundläggning kommer krävas mot bärande lager en bit ned i marken. Inom markytor som på motsvarande vis har god yttlig bärighet, så skulle geoteknisk kompetens exempelvis kunna göra bedömningen att grundläggning kan ske mot ett ytligt bärande lager.</p> <p>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.</p>
<p>e_1</p>	<p><i>Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.</i></p> <p>Föreslagen byggnadsarea möjliggör för olika typer av verksamheter och kvarvarande markytor ger utrymme för vägar, dagvattenhantering, parkering och slänter inom föreslagen kvartersmark.</p>
<p>Genomförandetid</p>	<p>Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått laga kraft.</p>

Barnkonventionen

Både det norra och det södra planområdet ligger intill E14 och består av skog och obebyggd mark. Planområdet har inga kända målpunkter för barn och bedöms inte påverka barns förutsättningar negativt. Ytterligare analys gällande barn och ungdomars påverkan bedöms inte krävas.

Vägplan E14 Blåberget - Matfors

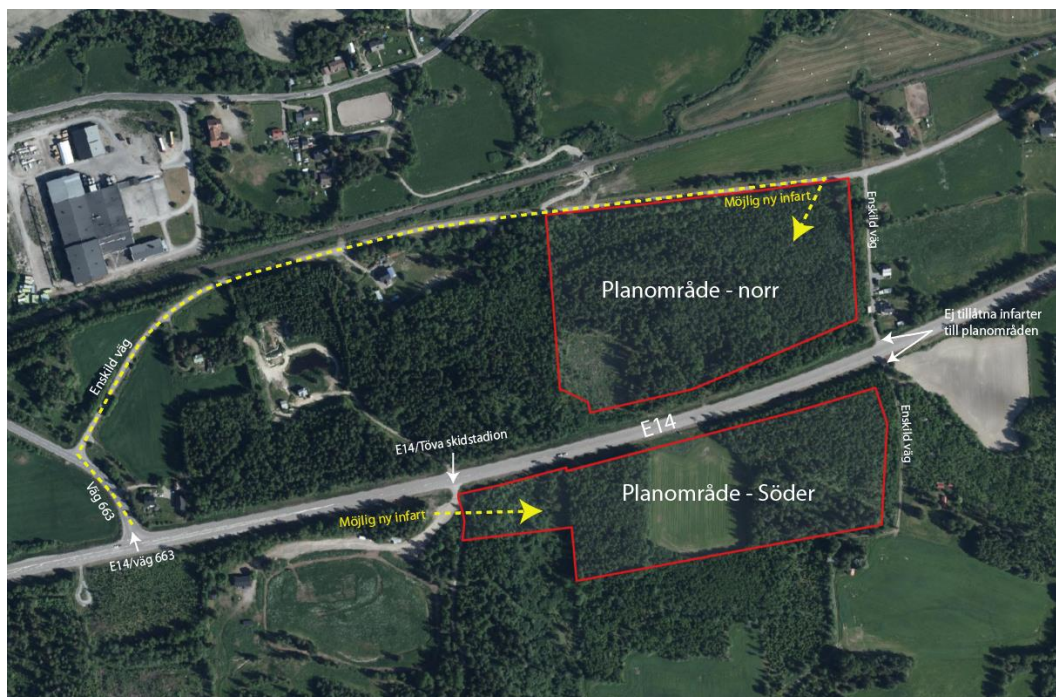


Figur 4: Bild visar planområdenas ungefärliga placering inom Trafikverkets vägplan.

Trafikverket har tagit fram en vägplan *E14 Blåberget-Matfors*, 2019-02-01. Vägplanen är ännu ej fastställd, men planförslagets utformning har tagit hänsyn till den framtida vägplanen och avgränsat plangränserna mot europavägen för att säkerställa framtida ombyggnation av E14, samt infört prickad kvartersmark som kan utgöra en del av framtida vägområde. Faunapassagen kommer att flyttas, läs mer under rubriken "Faunapassage".

Trafik

En trafikutredning har tagits fram (Trafikutredning, WSP, 2025-08-19) som bland annat ger förslag på angöring till det södra och det norra planområdet, samt förväntad trafikallstring.



Figur 5: Ortofoto: Gul streckad linje visar möjliga infartsvägar för både det norra och det södra planområdet. Utanför det norra planområdets sydöstra del och det södra planområdets nordöstra del finns två enskilda vägar med separat anslutning mot E14. Infarter till planområdena tillåts inte använda dessa anslutningar (vita pilar).

Det norra planområdet föreslås använda befintlig korsning E14/väg 663 för att sedan nyttja en enskild väg österut (gamla E75) som möjliggör infart mot det norra planområdet. Det södra planområdet föreslås använda den befintliga infarten från E14 mot Töva skidstadion. Prickad kvartersmark införs som sträcker sig västerut mot infarten vid Töva skidstadion, vilket möjliggör anslutning till det södra planområdet. Planförslaget lämnar både vid det norra och det södra planområdenas östra gränser en "ej planlagd" yta som mäter ca 15 meter fram till den fastighetsgräns som tillhör Söderåsen 3:39. Det ej planlagda utrymmet ger ett avstånd mot närliggande bebyggelse och medför att angöring inte sker mot de enskilda vägar som idag har separata anslutningar mot E14, belägna utanför det norra planområdets sydöstra del, respektive utanför det södra planområdets

nordöstra del. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) längs E14 uppmättes år 2023 till ca 8963 fordon per dygn och längs väg 663, ca 813 fordon per dygn (ÅDT). Fullt utbyggt så är trafikutredningens bedömning att trafikallsträngen för det norra planområdet uppgår till en ÅDT (årsmedeldygnstrafik) på ca 380 fordon per dygn, medan det södra planområdet bedöms få en trafikallstring som uppgår till en ÅDT på ca 270 fordon per dygn. Utredningen föreslår att korsningarna E14/väg 663 och E14/Töva skidstadion byggs om och utformas med separata vänstervängfält, alternativt planskilda för att säkerställa god trafiksäkerhet. Utförs någon av dessa åtgärder visar kapacitetsanalysen att korsningarna/anslutningsvägarna från E14 rymmer den tillkommande trafikallsträngen med god standard. Även med uppräknade siffror till år 2045, då planområdena antas vara fullt utbyggda, så bedömer utredaren att framkomligheten fortfarande är mellan god och mindre god standard. I en framtid då vägplanen (E14 – Blåberget – Matfors, 2019-02-01) genomförs och E14 byggs om till 2+1 väg med planskilda korsningar, så kommer sannolikt anslutningarnas kapacitet och trafiksäkerhetsnivå stärkas ytterligare.

Trafikutredningen visar att åtgärder kommer att behövas för att möjliggöra trafiksäkra anslutningar och korsningar längs berörd sträcka av E14. En dialog har förts med Trafikverket kring dessa åtgärder och avtal kommer att upprättas och färdigställas mellan Sundsvalls kommun, Trafikverket och exploitören innan detaljplanen går till antagande. Den enskilda vägen österut från väg 663, som behöver nyttjas för att ta sig till det norra planområdet, kommer föreslås utgöra en gemensamhetsanläggning. Detta innebär att de verksamheter som etablerar sig inom planområdet i samband med avstyckning och lantmäteriförrättningar, behöver ansluta sig till gemensamhetsanläggningen och bidra till drift, underhåll och eventuella förbättringar av den del som berörs och används av verksamheterna.

Det finns två busslinjer som passerar planområdet längs E14: *141 Matfors - Sundsvall* och *191 Viskan- Stöde - Stödeskola*. Det finns också busshållplatser längs E14 som är belägna inom 400m från planområdena. I Trafikverkets vägplan (E14 – Blåberget – Matfors, 2019-02-01) så föreslås dessa busshållplatser tas bort och ersättas med busshållplatser vid den nya trafikplatsen vid korsningen E14/väg 663. Stadsbyggnadskontoret ser gärna att de befintliga busshållplatserna kvarstår tills vägplanen genomförs eller tills detaljplanen blivit utbyggd och skapar ett behov av större busshållplatser. Planförslaget har medvetet avgränsat plangränserna så att E14 inte omfattas av detaljplanen. Det ej planlagda utrymmet längs E14 utgör ca 54 till 76 meter i bredd, vilket möjliggör för framtida

ombyggnation av E14. Ytterligare prickad kvartersmark närmast E14 säkerställer vägområde för europavägen. Detaljplanen har tagit höjd för framtida behov och planförslaget tillåter inom den prickade kvartersmarken till förmån för E14, tillhörande vägmark, cykelvägar, väganordningar, väganläggningar, busshållplatser mm.

Arkeologi och fornlämningar

En arkeologisk etapp-1 utredning utfördes under 2023 inom aktuellt planområde (Västernorrlands museum, 2023-10-25). Under utredningen hittades 1 stenbrott och 1 husgrund med klassningen ”övriga kulturhistoriska lämningar”, som inte har något skydd enligt kulturmiljölagen. Inga fornlämningar påträffades under utredningen. Inom det norra planområdet identifierades dock två ytor som är aktuella för etapp 2 utredningar, då de kan utgöra möjliga boplatzlägen.

En dialog har förts med Länsstyrelsen som bedömt att en steg-2 utredning kan påbörjas i ett senare skede efter detaljplanen vunnit laga kraft. Utgrävningar inklusive en flytt av eventuella fornlämningar kommer krävas innan ett genomförande för det norra planområdet kan starta. Länsstyrelsen har bedömt det som troligt att hela planområdet ska kunna exploateras efter att steg-2 utredningen är utförd.

Landskapsbild

Utanför planförslaget, ca 2,1 km i nordöstlig riktning så finns ett riksintresseområde för kulturmiljövård ”Selånger – Kungsnäs”. Under år 1999 så utfördes också kulturmiljöinventeringar på den norra sidan om järnvägen. Inventeringarna beskriver landskapet som en natur och/eller kulturlandskapsmiljö med stora värden. Planförslaget bedöms inte påverka kulturlandskapet men kan utgöra en visuell förändring eftersom marknivåer inom planområdena kan förändras i samband med nya etableringar, samt tillkomsten av byggnader. Stadsbyggnadskontoret bedömer också att E14 och dess sträckning genom landskapet redan har påverkat omgivningen och dess ursprungliga värden. E14 planeras även i en framtid byggas om. Enligt Trafikverkets vägplan (E14 – Blåberget – Matfors) så ska E14 längs berörd sträcka bli en 2+1 väg. En större trafikplats ska också anläggas ca 460 meter väster om planområdena, som kommer medföra noterbara skärningar i landskapet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att trafikplatsen och ombyggnationen av E14 oberoende av aktuell detaljplan, förväntas stå för en väsentlig påverkan på landskapsbilden. Det finns också flertalet befintliga verksamheter längs E14 som också påverkat landskapsbilden. I planförslagets närområde finns exempelvis verksamheter som

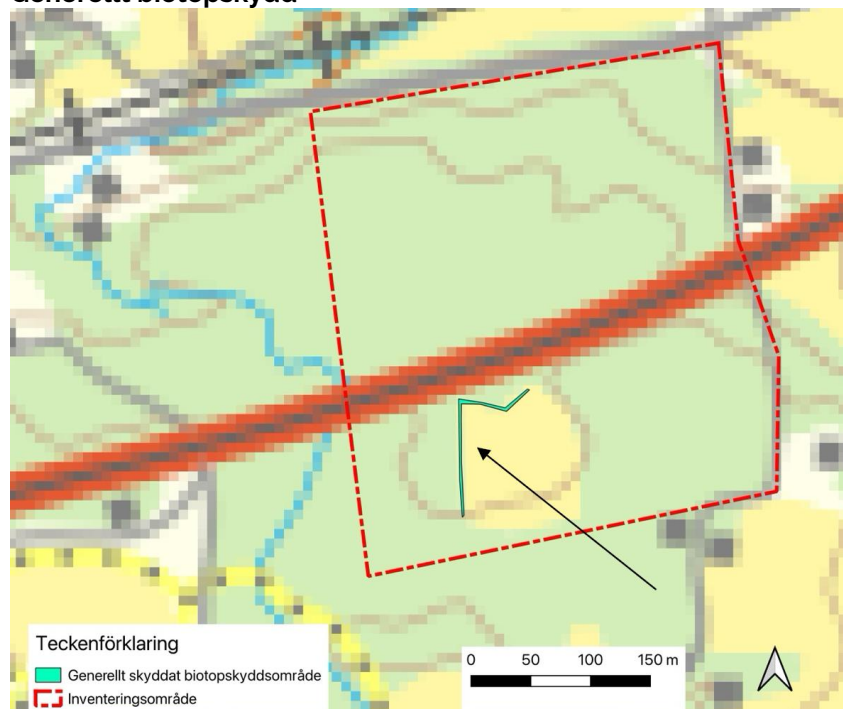
bedriver plastfilmstillverkning, återvinningscentral, virkesterminal och deponi/avfallsanläggning. Vidare ligger planområdet geografiskt längs en sträcka där kommunens översiktsplan (ÖP2040), pekar ut flertalet framtida potentiella verksamhetsområden intill E14 (se figur 8). Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att planförslaget är beläget i ett strategiskt läge längs en sträcka som i framtiden kan utgöra en del av ett industribälte. Planförslaget och de utpekade industri- och verksamhetsområdena i översiktsplanen (ÖP2040), bedöms vara av stor vikt för Sundsvalls kommuns framtida sysselsättning och mål om att skapa 5000 nya jobb fram till år 2030.

Natur

En naturvärdesinventering som inkluderar fältstudier har gjorts för aktuella planområden. (Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, 2024-12-03). Naturvärdesinventeringen visar förekomsten av fem naturvärdsarter och ett naturvärdesobjekt. Fyra av naturvärdsarterna är signalarter som är typiska för näringsrik granskog. Naturvärdesobjektet har fått naturvärdesklassen 2 ”högt naturvärde” och utgörs av ett naturligt vattendrag, som gör ett mindre intrång i den västra delen av det norra planområdet. Vidare har en rödlistad kärllväxt ”Brunklöver” påträffats. Utredaren har dock fått uppgifter om att Brunklövern är inplanterad och omfattas därför av 17.3.4 standarden. Naturvärdesinventeringen konstaterar att växten således ska exkluderas som en naturvärdesbiotop.

Det norra planområdet har i sydväst avgränsats till att inte omfatta naturvärdesobjektet vattendraget (Bölesbäcken) och ges ett avstånd på ca 25 meter från vattendraget. Det södra planområdet föreslås nyttja den befintliga infarten till Töva skidstadion från E14. Planförslaget möjliggör därför för kvartersmark som sträcker sig västerut över vattendraget för att angöra nära den befintliga infarten vid Töva skidstadion/E14. En eventuell kulvertering medför ett visst intrång kring bäckmiljön och naturvärdesobjektet. Intrånget är dock förhållandevis begränsat, där miljön redan påverkats av närheten till Europavägen. Vidare så går det inte att utesluta att ytterligare påverkan kan tillkomma när vägplanen (E14 Blåberget – Matfors) i framtiden genomförs och E14 byggs om.

Generellt biotopskydd



Figur 6: Bild från naturvärdesinventeringen som visar diket som utgör ett generellt skyddat biotopskyddsområde med klassningen ”småvatten i jordbruksmark”.

Inom det södra planområdet identifierades också ett dike som utgör ett generellt skyddat biotopskyddsområde, med klassningen ”småvatten i jordbruksmark”. Sundsvalls kommun har i sin översiktsplan (ÖP2040) flera utpekade industri- och verksamhetsområden längs E14 väster om Sundsvall (se figur 8). Den aktuella detaljplanen ingår i detta potentiella industribälte och bedöms utgöra en viktig markresurs för kommunens framtida sysselsättning. Diket som omfattas av det generella biotopskyddet bedöms inte ha så pass unika värden att planen inte kan genomföras. Som grund för dispens från biotopskyddet bedöms exploateringen vara av så stort allmänt intresse att det med tillämpning av 3 kap. MB kan utgöra ett särskilt skäl vid prövning av dispens från biotopskyddet. En separat *Ansökan om dispens från biotopskydd* har skickats in till Länsstyrelsen av exploitören.

Faunapassage

Trafikverkets vägplan har en föreslagen faunapassage som möjliggör en ny viltpassage över E14 som berör aktuell detaljplan. En dialog har därför hållits med Trafikverket gällande en flytt av passagen. Trafikverket har ställt sig positiva till en flytt och kommer utreda en ny möjlig plats för faunapassagen.

Fågelinventering

En fågelinventering har utförts som omfattar detaljplanen under sommaren 2025. Ett antal arter har identifierats under fältinventeringen och registrerats i SLU:s artdatabank. Resultatet kommer att sammanställas av utredaren och redovisas i samband med att detaljplanen går ut på granskningssamråd.

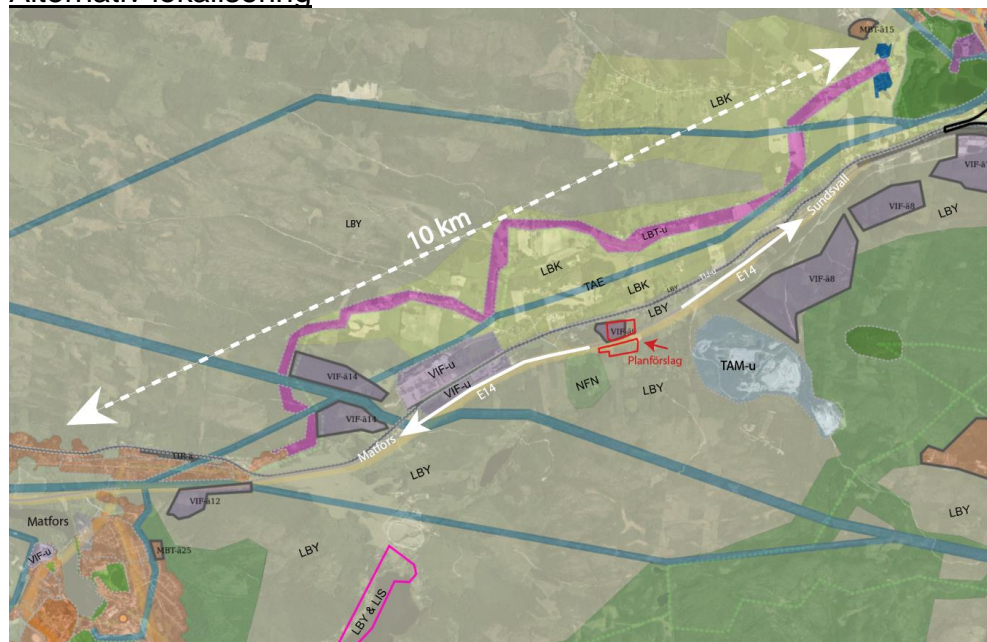
Jordbruksmark



Figur 7: Ortofoto som visar aktuellt område inom fastigheten Söderåsen 3:39 (söder om E14). Rött område omfattar ca 1,2 hektar åkermark som bedöms utgöra ej brukningsvärd jordbruksmark.

Det södra planområdet har åkermark/ängsmark som omfattar ca 1,2 ha. Marken är omgiven av skog på tre sidor med en Europaväg (E14) i norr, vilket innebär att marken därmed är fysiskt avskild, där avståndet via väg till fastighetens brukningscentrum (beläget norr om järnvägen) är ca 2 km, varav de sista 600m utgör färdväg som måste gå via E14. Arronderingen är därmed redan idag bristfällig (Arrondering syftar till åkrarnas storlek och läge i förhållande till varandra och i förhållande till de byggnader som ingår i arrendestället). I samband med att Trafikverket genomför vägplanen (E14 Blåberget - Matfors) så kommer E14 byggas om och en ny planskild trafikplats tillkomma, vilket medför att dagens anslutning kommer att stängas och att färdvägen till åkermarken sannolikt blir ännu längre.

Alternativ lokalisering



Figur 8: Övergripande bild från Sundsvalls kommuns översiktsplan (ÖP2040) med ett flertal utpekade markanvändningar längs E14 mellan Sundsvall och Matfors. Samtliga "VIF" områden är utpekade för både pågående och framtida verksamhetsmark längs en ca 10 km (fågelvägen) lång sträcka, TAM-u är markanvändning för "Teknisk anläggning, materialåtervinning/deponi" medan LBY är områden för landsbygd/övrig landsbygd, samt LBK landsbygd med tätortsnära kulturlandskap.

Det finns från Sundsvall och västerut längs E14 inom ca 10 km (fågelvägen), flertalet utpekade verksamhetsområden (VIF) i kommunens översiktsplan, som omfattar både befintliga och framtida verksamhetsområden. Stadsbyggnadskontoret har inom de framtida VIF områdena längs E14 redan pågående detaljplaneärenden och kommande planuppdrag. Merparten av markanvändningen söder om järnvägen är utpekad som "landsbygd/övrig landsbygd" (LBY). Kommunens översiktsplan lyfter fram E14 som ett "utvecklingsstråk i landsbygden" och belyser särskilt att en koncentration av landsbygdens tillväxt (boende, service och företagande) bör koncentreras längs utpekade utvecklingsstråk som E14. Markanvändningen LBY beskrivs i ÖP2040 som en framtida markreserv för kommunen och anger bland annat att platser för verksamheter behöver vara yteffektiv och i väl avvägda lägen, samt att verksamheter med transportbehov bör lokaliseras nära trafikplatser och andra kopplingar till större transportstråk. Aktuell åker/ängsmark för planförslaget ligger inom ett LBY område och bedöms uppfylla dessa kriterier, beläget i ett strategiskt

läge intill ett redan utpekade VIF område, i nära anslutning till E14 som enligt Trafikverkets vägplan i framtiden kommer få en närliggande trafikplats och byggas om till en 2+1 väg. Sundsvalls kommun har sedan året 2020 en tydligt uttalad ambition om 5000 nya jobb fram till år 2030. Stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att samhällsintresset för att skapa förutsättningar till företagande, nya arbeten och sysselsättning väger tyngre än den begränsade delen åkermark/ängsmark inom planområdet som föreslås utgöra industrimark i planförslaget.

Slutsats

Kommunens översiktsplan (ÖP2040) anger att det i samband med plan- och bygglovsärenden ska göras en bedömning om jordbruksmarken är att betrakta som brukningsvärd. Utifrån åkermarkens ringa storlek, avskilda läge, samt utmanande arrondering och tillgänglighet, så bedömer stadsbyggnadskontoret att marken i det här fallet saknar de förutsättningar som krävs för att utgöra brukningsvärd jordbruksmark, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Sammantaget så bedöms åker/ängsmarken inte utgöra brukningsvärd jordbruksmark, samtidigt som ett ianspråktagande av aktuell åkermark bedöms ha stöd i översiktsplanen. Berörd yta kan av den anledningen tas i anspråk för industri- och verksamhetsändamål.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram (Geoteknisk utredning, Geohjälp, 2024-12-27) som visar att aktuella markområden huvudsakligen består av fasta jordar med bra grundläggningsförutsättningar. SGU:s jordartskarta visar också att markområdena i huvudsak utgörs av morän med ett bedömt jorddjup på 3–5 meter. I det södra planområdet så utgörs en del av marken av lös lera där morän nås på ca 2 m eller ytligare. Utredningen betonar att de marktyper som har förekomst av lera generellt är plana, vilket därför inte medför någon stabilitetsrisk. Utredaren bedömer också att områdenas totalstabilitet är tillfredställande för antagna belastningar och för de grundläggningsarbeten som kan bli aktuella.

I det södra planområdet där området lös lera förekommer kan sättningar uppstå vid belastning från fyllning och byggnader. Med anledning av att det södra planområdet har inslag av lerig mark så föreslås därför planbestämmelsen **b2** införas: *Grundläggning ska utföras mot bärande lager*. Planbestämmelsen säkerställer framtida byggnaders stabilitet på marktyper som utgörs av exempelvis lera, där grundläggning ska ske mot bärande lager som kan ligga djupare ned i marken. Inom marktyper som har bra ytlig bäring, så skulle grundläggning kunna

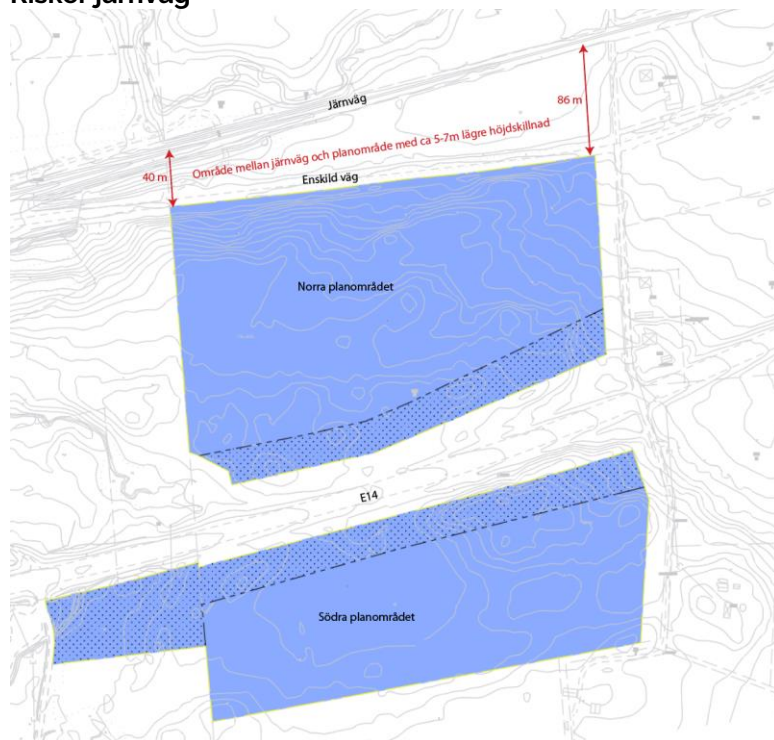
ske mot bärande lager på yttligare nivå (se planbestämmelsetabell för ett förtydligande av vad som avses med bärande lager).

Inför markberedning och byggnation ska en mer detaljerad geoteknisk undersökning utföras. Inom markområden med lera ska också kompletterande geotekniska undersökningar utföras när byggnader ska projekteras.

Risker/Störningar

En riskutredning är under framtagande och kommer färdigställas till granskningsområdet.

Risker järnväg



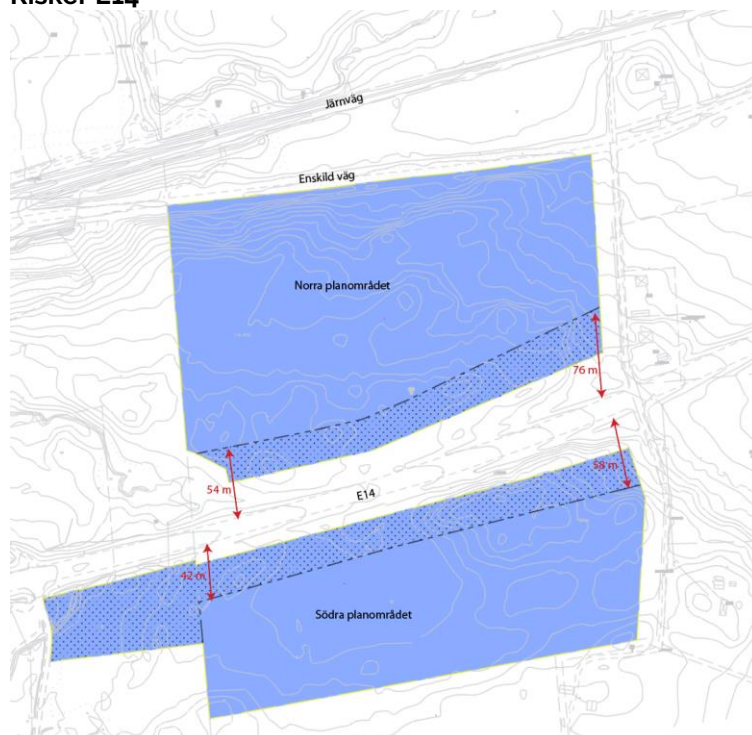
Figur 9: Bild över planområden och ungefärligt avstånd mellan det norra planområdet och järnvägens spårmitte. Området mellan plangränsen avgränsas av åkermark och en enskild väg.

De risker som bedöms utgöra påverkan på planområdet utgörs av E14 (primär väg för transport av farligt gods) och för det norra planområdet järnvägen (Mittbanan). Enligt "Riskhantering vid transportleder för farligt gods, 2022" som tagits fram av Länsstyrelsen så bör en riskbedömning alltid göras. Detaljplanen föreslår **industrimark** som enligt vägledningen utgör en "mindre känslig"

markanvändning. Inom området mellan plangränsen och järnvägen så sträcker sig idag en enskild, asfalterad väg och åkermark. Järnvägsspåret förbi det norra planområdet utgörs av ett enkelspår, där högsta hastighet för persontåg är 160 km/h och för godståg 90 km/h. Trafikuppgifter från tågplan (2022) anger att sträckningen trafikerades per dygn av 17,9 persontåg och 13,4 godståg. Enligt uppgifter från Trafikverket så har i genomsnitt ca 15% av de godståg som passerar sträckan de senaste 6 åren, haft en vagn registrerad som farligt gods. Enligt prognosen för året 2045 så beräknas trafikeringen då vara 26,3 persontåg och 11,6 godståg. Järnvägens spårmitt har vid sin smalaste del ett avstånd på ca 40 meter från plangräns. Vid sin bredaste del så är spårmitt ca 86 meter från plangräns. Det innebär att det norra planområdet enligt Länsstyrelsens vägledning ligger inom gul och grön zon. Den mark som är belägen mellan järnvägen och planområdet är ca 5 - 7 höjdmeter lägre än både tågrälsen och det norra planområdet. Detta bedöms vara en topografisk fördel och utgör en riskreducerande effekt där avståndet till planområdet och höjdskillnaden utgör ett skydd vid en eventuell urspårning.

Utifrån en mindre känslig markanvändning (industri), en låg persontäthet som medför en begränsad individrisk, samt en riskreducerande höjdskillnad/avstånd som vid urspårning utgör ett visst skydd, så är Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning att ett industriområde kan upprättas inom det norra planområdet under acceptabla risknivåer.

Risker E14



Figur 10: Bild över planområden som visar ungefärligt avstånd från E14 och dess vägkanter till närmast byggbara kvartersmark för både det södra och det norra planområdet.

E14 sträcker sig mellan det norra och det södra planområdet och utgörs av ett avgränsat, ej planlagt utrymme. E14 är idag ca 13 meter bred längs berörd sträcka och kommer enligt Trafikverkets vägplan (E14 Blåberget - Matfors) även efter en ombyggnad ha omkring samma bredd. Detaljplanen har medvetet avgränsats mot europavägen så att plangränserna ungefärligen följer Trafikverkets vägplan. Från E14 och dess väggkant fram till plangräns, så är avståndet för det norra planområdet ca 28 till ca 35 meter. För det södra planområdet så är avståndet från E14 och dess södra väggkant fram till plangräns ca 14 till ca 28 meter. Den västra delen av det södra planområdet har prickad mark som ligger ca 10m från E14. Denna markyta ligger förvisso något närmre E14 men avser endast att möjliggöra framtida infartsväg och angöring mot infarten vid E14/Töva skidstadion.

Utöver det så inför detaljplanen inom det norra planområdet ett ca 25 till ca 35 meter brett prickmarksområde närmast E14, samt för det södra planområdet ett ca 25 till ca 30 meter brett prickmarksområde. Detta innebär att närmast byggbara mark inom det norra planområdet har ett intervall på ca 54 till ca 70 meter från

E14 och dess norra väggkant, medan närmast byggbara mark för det södra planområdet har ett intervall på ca 42 till ca 58 meter från E14 och dess södra väggkant. Enligt Länsstyrelsens vägledning så hamnar planområdena inom gul och grön zon för ”Stor väg” med mindre känslig markanvändning.

Sundsvalls kommun har tidigare beställt en kvantitativ riskbedömning för en annan detaljplan: *Övre Stockvik Industri- och verksamhetsområde*, WSP 2024-09-19. Denna utredning analyserar på liknande vis skogsmark med låg persontäthet som ligger i närhet till E4 (transportled för farligt gods) söder om Sundsvall, vilket dels är en motorväg med en hastighetsbegränsning på 110 km/h medan E14 längs berörd sträcka har en begränsning på 90 km/h, dels är en betydligt mer trafikerad väg än E14. Enligt utredningen så var E4:ans årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för året 2023 ca 21 195 fordon per dygn med en prognos på ca 24 510 fordon per dygn för året 2045. Sammanfattningsvis konstaterar riskutredningen att bortom 27 meter (från E4:ans väggkant fram till exploatering) är risknivån acceptabel. Nu är förutsättningarna av naturliga skäl inte exakt likadana. E4:an är bland annat utrustad med vajerräcken, vilket E14 i nuläget saknar längs berörd sträcka. Hastigheten är emellertid längs E14 och berörd sträcka 20 km/h lägre, samtidigt som trafikmängderna längs E14 också är betydligt lägre. En väsentlig skillnad är att både E4:ans nuvarande och framtida trafikmängder jämförelsevis med E14, är mer än dubbelt så höga. Det aktuella planförslaget har som ovan nämnts dels infört prickad kvartersmark mot E14 som kan utgöra en del av vägområdet, dels avgränsat planområdet mot E14 med ett ej planlagt utrymme, vilket säkerställer ett avstånd som med god marginal överstiger 30 meter från E14 fram till närmast byggbara kvartersmark längs båda sidor av europavägen. Utifrån en mindre känslig markanvändning (industri), lägre hastighetsbegränsning, en låg persontäthet med begränsad individrisk och ett väl tilltaget vägområde mot E14, så bedömer Stadsbyggnadskontoret att ett industriområde kan upprättas inom samtliga planområden under acceptabla risknivåer.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (Dagvattenutredning, Structor, 2025-08-19). Den föreslagna dagvattenlösningen har utgått ifrån Sundsvalls kommuns ”Dagvattenplan” som anger att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas så att dagvattenbelastningen från området inte ökar till följd av exploateringen.



Figur 11: Bild från dagvattenutredningen som visar ett översiktligt exempel på hur en systemlösning för dagvattnet skulle kunna se ut. (Dagvattenutredning, Structor, 2025-08-19)

Utredningen konstaterar att det finns tillräckligt med utrymme inom föreslagen kvartersmark för att kunna hantera, fördröja och rena det ökade dagvattenflödet som en exploatering kan ge upphov till. Utredaren föreslår en kombination av olika åtgärder som tillsammans kan verka för en hållbar dagvattenhantering. I det södra planområdet så kan exempelvis oljeavskiljare och makadamdiken ledas vidare till översilningsytor och fördröjningsytor inom föreslagen kvartersmark. Inom det norra planområdet så kan oljeavskiljare och makadamdiken ledas vidare till en översilningsyta, dämnda diken och fördröjningsytor. För att reglera förutsättningar för dagvatten så införs planbestämmelsen: **b₁ Dagvatten ska fördröjas och renas inom användningsområdet** och omfattar all kvartersmark. Planbestämmelsen innebär att byggnation möjliggörs så länge dagvatten från verksamheten/verksamheterna kan fördröjas och renas inom kvartersmarken. Sammanfattningsvis visar utredningen att planförslaget kan genomföras utan att påverka recipienternas (Tövabäcken & Selångersfjärdens) möjligheter att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer.

Utredningen omfattar också en skyfallsanalys som har utgått utifrån ett skyfallsscenario vid ett 100-års regn. Utredningen konstaterar att ett 100-års flöde inryms inom planområdena och kan fördröjas i öppna dagvattenlösningar såsom diken och dammar. Utifrån angiven exploateringsgrad så kan olika dagvattenlösningar vara möjliga beroende på typ av verksamhet.

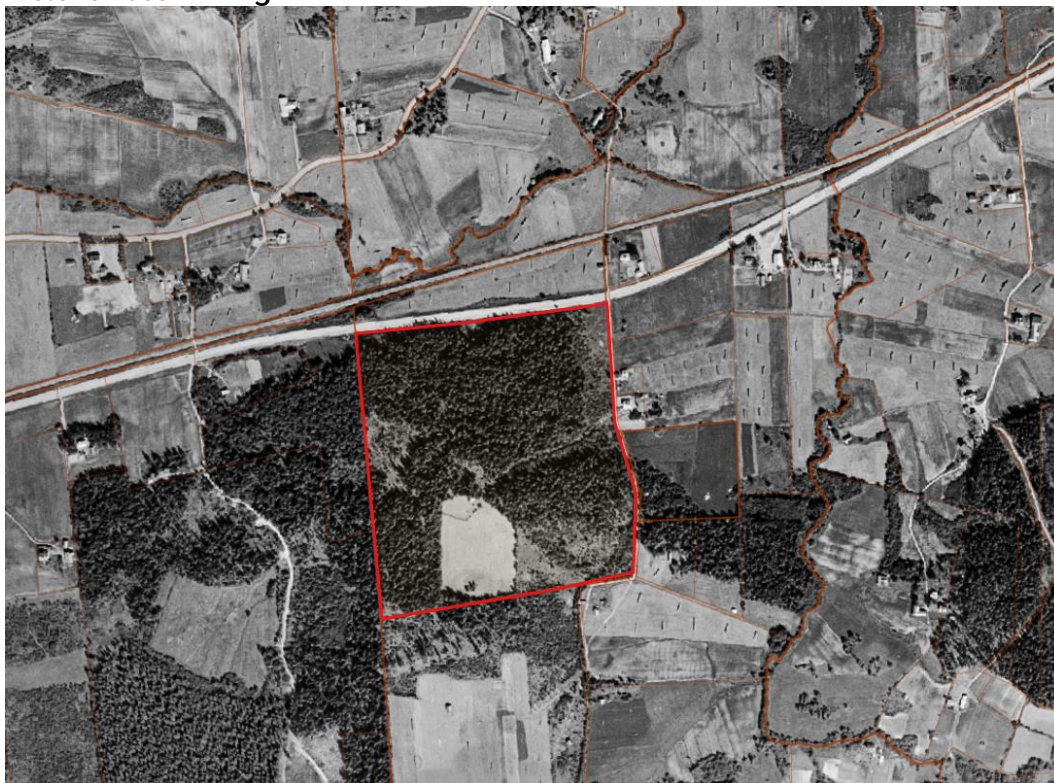
Buller

En bullerutredning har tagits fram (Bullerutredning, Structor 2025-08-21) för att bedöma den påverkan som industri- och trafikbuller ger på omgivningen. Resultatet från bullerutredningen visar att platsen för planförslaget inklusive närliggande bostäder intill E14, redan är påverkat av buller från europavägen. Med den beräknade trafikökningen som sker till följd av detaljplanen så sker endast en marginell ökning av ljudnivåerna för bostäderna öster om planområdena. Planförslaget skapar förutsättningar för olika typer av verksamheter och eftersom det inte är fastställt vilken/vilka verksamheter som kommer bedrivas på platsen så har utredningen utgått ifrån schablonkällan ”generell industri” tillsammans med mer detaljerade modelleringar av möjliga utformningar. Generell industri kan exempelvis vara tillverkning, värmeproduktion m.m.

Resultatet visar att Naturvårdsverkets riktlinjer kan klaras, men att verksamheterna behöver planeras med hänsyn till hur buller sprids till omgivningen, vilket främst berör de närmast angränsade bostäderna vid de östra plangränserna. Utredningen konstaterar att bulleråtgärderna måste anpassas efter de faktiska verksamheterna. Vid en framtida etablering av verksamheter inom planområdena, så ska en bedömning av bullerpåverkan på omgivningen göras i samband med bygglov eller vid en miljöprövning. Med anledning av att det inte är känt vilka etableringar som kommer till platsen, så ska efterkommande prövningar av en verksamhet eller en anläggning ta särskild hänsyn till verksamhetsbuller och omgivningspåverkan som avser de bostäder som angränsar närmast plangränserna.

Vid framtida bygglovsprövningar så ska därför en bedömning och vid behov kompletterande utredningar tas fram som säkerställer att den aktuella verksamheten kan bedrivas utan att Naturvårdsverkets riktvärden för *industri- och annat verksamhetsbuller* överskrids vid befintlig bostadsbebyggelse. I övrigt så faller ett stort ansvar på verksamhetsutövaren i att visa hur riktvärden för buller ska uppfyllas och uppnås.

Historisk beskrivning



Figur 12: Äldre flygfoto från året 1960 som omfattar platsen och fastigheten för de aktuella planområdena.

Stadsbyggnadskontoret har utfört en översiktlig historisk bedömning av området. Området är inte ianspråktaget och har haft samma typ av markanvändning, åtminstone sedan 1944. Det finns inget i historiken som tyder på att platsen är förorenad och området bedöms därför vara lämpligt för industriändamål.

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.

Detaljplanen berörs av europavägen (E14, Sundsvall - Storlien) som omfattas av riksintresse för kommunikationer (vägtransport). E14 delar upp planen i två

områden, ett nordligt och ett sydligt planområde. Planförslaget tar höjd för E14 och lämnar ett tilltaget (ej planlagt) utrymme för ombyggnation/breddning och säkerställer också ett vägområde intill europavägen. Utifrån detta så bedöms planförslaget inte påverka riksintresset för kommunikationer. Norr om det nordligaste planområdet sträcker sig Mittbanan ”Ånge- Sundsvall” som omfattas av riksintresset för järnväg (järnvägstransport). Aktuell detaljplan inkräktar inte på järnvägen och riksintresset för järnväg bedöms därför inte heller påverkas av planförslaget.

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.

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

Det finns inga indikationer på att gränsvärden för utomhusluft överskrids i området.

MKN Buller

I mindre och i medelstora kommuner under 100 000 invånare (*Sundsvalls kommun har enligt fastighetsregistret 2025-08-09: 99 239 invånare*) så ska strävan vara att begränsa buller och följa tillhörande miljö kvalitetsnormer. Planförslaget innebär att verksamheter och transporter kan tillföras både det norra och det södra planområdet. Detta bedöms inte orsaka omgivningsbuller som medföra skadlig effekt på människors hälsa. Begränsning av omgivningsbuller styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning och beroende på vilken typ av verksamhet som etableras, så kan en miljöprövning bli aktuell kan ställa mer långtgående krav på bullernivåerna.

MKN Vatten

De ytvattenförekomster som ligger i anslutning/ finns i närheten till aktuellt planområde är via Bölesbäcken och Lusbäcken som mynnar ut i Tövabäcken, vilket i förlängningen hamnar i Selångersfjärden. Bölesbäcken och Lusbäcken (som saknar statusklassning i VISS) mynnar ut i recipienten Tövabäcken (WA49716495), som i sin tur rinner till recipienten Selångersfjärden (WA58872308) ca 4 km nordöst om fastigheten. Tövabäcken klassas som en vattenförekomst och har statusklassningen: ”Måttlig ekologisk status” och ”Uppnår ej god kemisk status” med kvalitetskrav ”God ekologisk status för år 2027”. Selångersfjärden klassas som en vattenförekomst med statusklassningen ”Måttlig ekologisk status” och Uppnår ej god kemisk status” med kvalitetskrav ”God ekologisk status för år 2027.

Målsättningen med planförslaget är att den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen ska förbättras eller förbli oförändrad. Framtagen dagvattenutredning (Dagvattenutredning, Structor, 2025-06-09) konstaterar att det finns tillräckligt med utrymme inom aktuella planområden för att kunna fördröja och rena det ökade dagvattenflöde som exploateringen ger upphov till. Beroende på vilken typ av verksamhet som etableras inom ytan så kan kraven på rening variera och bli mer långtgående.

Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte medföra en betydande påverkan på miljökvalitetsnormerna för recipienterna Tövabäcken och Selångersfjärden, eller Bölesbäcken och Lusbäcken (som båda saknar miljökvalitetsnormer). Planförslaget bedöms inte heller försvåra arbetet med att uppnå god ekologisk och god kemisk status i recipienterna.

Strandskydd 7kap MB

Exploatören ansökte 2024-08-06 om att upphäva strandskyddet för ett mindre vattendrag (Bölesbäcken) som bedöms vara 2 meter eller smalare. Vattendraget ligger väster om det aktuella planförslaget och bedöms vara 2 meter eller smalare. Sedan den 1 juli 2025 så har nya lättnader och regler i strandskyddslagstiftningen trätt i kraft (Lättnader i strandskyddet – ett första steg Prop 2024/25:102).

7kap MB 13 b § anger att: *Strandskydd gäller inte vid sträckor av ett vattendrag vars bredd vid normalt medelvattenstånd är två meter eller smalare.*

Stadsbyggnadskontoret bedömning är därför att strandskyddet sedan 1 juli 2025 inte finns inom det aktuella planförslagets kvartersmark.

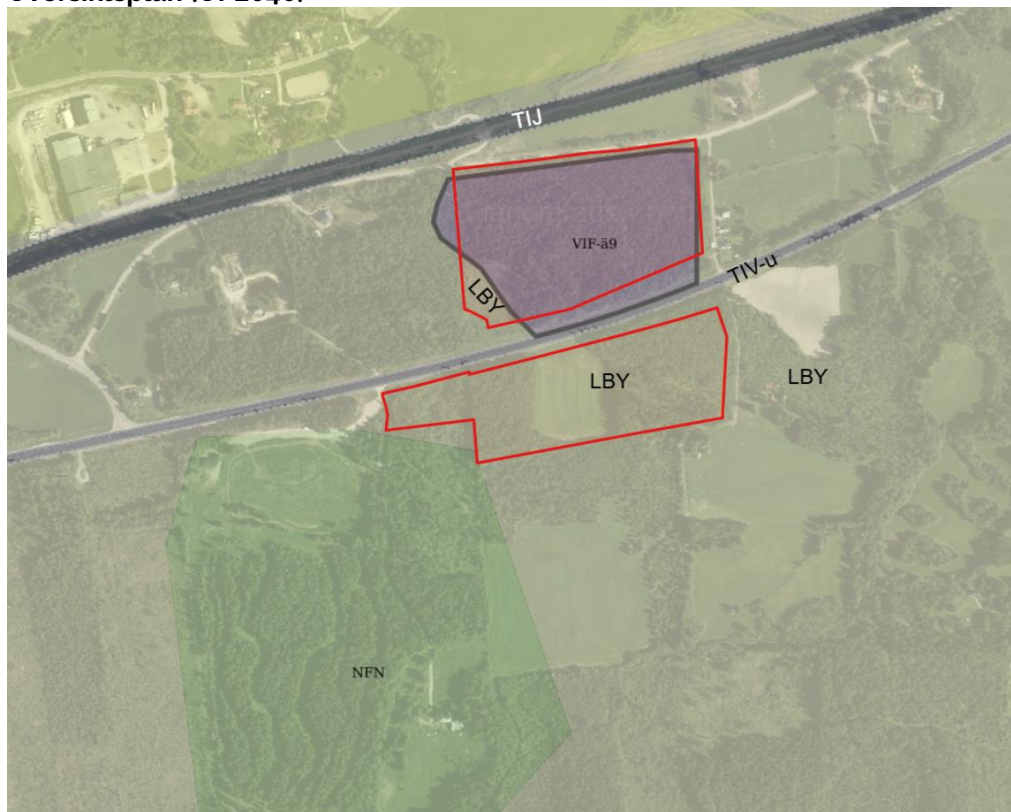
Undersökning av betydande miljöpåverkan

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras. 5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram och bifogas detaljplanen (Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-08-18) Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ i miljöbedömningsförordningen, samt de kriterier som framgår i 10–13§§ i miljöbedömningsförordningen, så bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Översiktsplan (ÖP2040)



Figur 13: Bild visar markanvändning för Landsbygd, övrig landsbygd (LBY), Verksamheter, industri/företagsområde (VIF-ä9), Natur och friluftsliv, naturområde (NFN), Transportinfrastruktur, större väg, utvecklad markanvändning (TIV-u) samt Transportinfrastruktur, järnväg (TIJ). Röd linje visar aktuella planområden.

Sundsvalls kommuns översiktsplan (ÖP2040) pekar ut marken som omfattar planförslaget som områden för ”Verksamheter, industri/företagsområde” (VIF-ä9) och ”Landsbygd, övrig landsbygd” (LBY). Markanvändningen (VIF-ä9) ger möjligheter att pröva marken för industrier och verksamheter som kan vara störande för omgivningen och därför inte passar nära annan typ av bebyggelse. Markanvändning (LBY) är generell och ger möjligheter att pröva mark för olika typer av markanvändningar som tex bostäder, service och verksamheter som inte orsakar olämpligt buller.

Övriga markområden i ÖP2040 som ligger i närhet till planförslaget är bland annat E14 som är belägen mellan det norra och det södra planområdet.

Mark längs E14 lyfts i översiktsplanen fram som ett utvecklingsstråk (landsbygdens utveckling) där merparten av landsbygdens tillväxt bör koncentreras för boenden, service och företagande. E14 pekas i ÖP2040 ut som ”Transportinfrastruktur, större väg, utvecklad markanvändning”, järnvägen i norr pekas ut som ”Transportinfrastruktur, järnväg (TIJ)”. Området utanför planområdets sydvästra del pekas ut som ”Natur och Friluftsliv, naturområde” (NFN).

Utifrån att planförslaget ligger intill E14 som lyfts fram som ett viktigt utvecklingsstråk där framtida tillväxt bör koncentreras, att planen ligger belägen inom utpekad markanvändning för industri/företagsområde, samt landsbygdsområde som enligt översiktsplanen inrymmer tex bostäder, service och verksamheter, så är Stadsbyggnadskontorets bedömning att föreslaget industri- och verksamhetsområde överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser inom planområdet

Planförslaget medför att skogsmark och en mindre del åkermark/ängsmark som bedöms vara icke brukningsvärd tas i anspråk för att möjliggöra ett industri- och verksamhetsområde. Utifrån åkermarkens ringa storlek, avskilda läge, utmanande arrondering och tillgänglighet, samt framtida ombyggnation av intilliggande E14, så är Stadsbyggnadskontorets bedömning att den aktuella marken saknar de förutsättningar som krävs för att utgöra brukningsvärd jordbruksmark, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

Aktuellt planförslag ligger dels strategiskt nära E14 som redan har vissa befintliga verksamheter i sin närhet, samtidigt som kommunen i sin översiktsplan (ÖP2040) pekat ut ett möjligt industristråk längs E14 med flera potentiella verksamhetsområden, dels ligger förhållandevis nära de centrala delarna av Sundsvall och den infrastruktur som finns där. Det aktuella planförslaget ligger inom ett område som är förhållandevis plant och skapar förutsättningar för etablering av en eller flera verksamheter som har behov av en större andel byggbar yta. Detaljplanen bedöms sammantaget utgöra en betydelsefull markresurs för framtida industri- och verksamhetsetableringar i ett strategiskt läge.

Skog- och ängsmark kommer att försvinna vid en exploatering av föreslagen kvartersmark. Det norra planområdets sydvästra plangräns avgränsas ca 25 meter från bäckmiljön för att hålla ett avstånd till naturvärdesobjektet. För det södra

planområdet så kommer dock ett intrång ske kring bäckmiljön och naturvärdesobjektet. Kommunen och exploatören har kommit överens med Trafikverket om att nyttja den befintliga infarten från E14 för Töva skidstadion. Infartsvägen till det södra planområdet kommer därför att sträcka sig västerut för att angöra mot infarten vid E14/Töva skidstadion. Intrånget bedöms vara förhållandevis begränsat, där miljön kring området redan har påverkats av närheten till europavägen.

Konsekvenser utom planområdet

Vid en exploatering av både det södra och det norra planområdet så förväntas trafiken öka längs E14 och längs korsningspunkterna. Med anledning av detta behövs vissa åtgärder utföras vid korsningarna E14/väg 663 och E14/Töva skidstadion. Avtal mellan Sundsvalls kommun, Trafikverket och exploatören ska tas fram för att säkerställa att de åtgärder som behövs kommer till stånd. I en framtid när Trafikverkets vägplan genomförs, så kan sannolikt standarden förbättras ytterligare längs E14. Den enskilda väg som behöver nyttjas från väg 663 för att ta sig till det norra planområdet, föreslås bli en gemensamhetsanläggning i enlighet med anläggningslagen (AL). Framtida verksamheter/etableringar inom planområdena behöver då ansluta sig till gemensamhetsanläggningen, vilket sker i samband med avstyckningar och lantmåteriförrättningar. Nya verksamheter blir på så vis skyldiga att bidra till drift, underhåll och eventuella förbättringar för den del av vägen som nyttjas.

Intill planområdenas östra plangränser angränsar närmast en enskild väg och tre bostadshus. Längs de östra gränserna så avgränsar planförslaget ett ca 15 meter brett (ej planlagt) område fram till fastighetsgränsen tillhörande Söderåsen 3:39. Vid efterkommande prövning av en verksamhet eller en anläggning, så ska särskild hänsyn tas för verksamhetsbuller och omgivningspåverkan som avser de bostäder som angränsar närmast plangränserna.

Planområdet är visuellt synligt från E14 och annan mark i närområdet. Området med omnejd längs E14 kännetecknas redan idag av verksamheter såsom, platsfilmstillverkning, virkesterminal, återvinning och deponi/avfallsanläggning. Aktuellt planförslag bedöms därför inte ligga inom ett område med särskild betydelse för landskapsbilden ur ett större perspektiv. När Trafikverket i framtiden genomför vägplanen så bedömer Stadsbyggnadskontoret att den nya trafikplatsen och ombyggnationen av E14, oberoende av detaljplanen kommer utgöra en väsentlig påverkan på landskapsbilden i närområdet. Detaljplanen kan däremot innebära en visuell förändring i samband med etablering av nya verksamheter och

förändring av marknivåer. Upplevelsen av en genomförd detaljplan varierar individuellt men bedöms sammantaget inte medföra betydande konsekvenser på landskapsbilden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

En utredning har tagits fram (PM, VA Anslutning Söderåsen, 2025-08-19) som undersökt möjligheten att ansluta aktuell detaljplan till kommunalt vatten- och avlopp. Sammanfattningsvis konstaterar utredningen att det finns goda förutsättningar för att planområdena ska kunna ansluta till både vatten och spillvatten.

Värme

Det finns olika alternativ på hur området kan värmas upp. Fjärrvärme är dock inte möjligt i dagsläget.

El

Planområdena kan anslutas till EON:s distributionsnät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas Q1/Q2 2026.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader) 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.

Avtal

Avtal avses att upprättas mellan kommunen, exploitören och Trafikverket gällande åtgärder på E14 som avser ombyggnation av infarter och flytt av faunapassage. Avtalen kommer att färdigställas innan detaljplanen går till ett antagande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**Allmänt**

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som ska utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

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 till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Allmän platsmark

Inom området finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för industriändamål (J), genom avstyckning från Söderåsen 3:39. Del av Rasåsen 2:1 för industriändamål (J), kan genom fastighetsreglering överföras till styckningslotten.

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 kommer troligtvis en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

Inom de större sammanhängande områdena för kvartersmark, industri (J), i planen kan vägar och rening av dagvatten komma att behöva inrättas som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter. 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.

Utom planområdet bör en gemensamhetsanläggning inrättas för befintlig enskild väg, gamla E75 från allmän väg 663 fram till det norra planområdet. Samt bör gemensamhetsanläggning inrättas för befintliga vägen till skidanläggning och det södra planområdet. 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.

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 andra fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på ett 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 ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inom planområdena finns inga befintliga rättigheter.

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

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

Inom de områden som detaljplanen är reserverad 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 industriändamål (J), inom Söderåsen 3:39, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för industriändamål (J), inom Rasåsen 2:1, kan överföras genom fastighetsreglering till blivande fastigheter.
3. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för vägar och rening av dagvatten inom planområdet.
4. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för befintliga vägar utom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättandet av detaljplanen regleras i ett planavtal mellan Sundsvalls kommun och exploitören.

Planavgift ska inte tas ut för detaljplanen

Exploitören är ålagd att utföra en arkeologisk steg-2 utredning innan exploatering kan påbörjas av det norra planområdet.

ÖVRIGT

Inför planläggning så har ett antal utredningar och underlag tagits fram:

Bilaga 1 – Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, 2024-12-03

Bilaga 2 – Geoteknisk utredning, Geohjälp, 2024-12-27

Bilaga 3 – Bullerutredning, Structor, 2025-08-21

Bilaga 4 – Trafikutredning, WSP, 2025-08-19

Bilaga 5 – Dagvattenutredning, Structor, 2025-08-19

Bilaga 6 – PM VA Anslutning Söderåsen, Structor, 2025-08-19

Bilaga 7 – Arkeologisk utredning Etapp-1, Västernorrlands museum, 2023-10-25

Bilaga 8 – Illustrationsplan och gestaltningsbilder, 2025-08-21

Bilaga 9 – Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-08-18

Bilaga 10 – Projektering för infart till södra planområdet

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stefan Olsson; Planavdelningen, Martin Söderström; Gatuavdelningen

STADSBYGGNADSKONTORETOlof Lindstrand
PlanchefStefan Olsson
Planarkitekt

Detaljplan för
Industri- och verksamhetsmark
Del av Söderåsen 3:39 m.fl.
Påläng, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Sundsvall-Timrå flygplats; ingvar.sandquist@sdlairport.se

Luftfartsverket; lfv@lfv.se

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND

LRF; vasternorrlands.lf@lrf.se

Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS

Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA

Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL

Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND

E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen

Kommunstyrelsekontoret

Kultur&Fritid

IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden

Lantmäterikontoret

Medelpads Räddningstjänstförbund

Miljöförvaltningen

VOF Vård- och omsorgsförvaltningen

Stadsbyggnadskontoret

- byggavdelningen

- gatuavdelningen

- mark- och exploateringsavdelningen

- parkavdelningen

MittSverige Vatten&Avfall AB

REKO Sundsvall

Sundsvall Energi AB

- fjärrvärme

Sundsvall Elnät AB

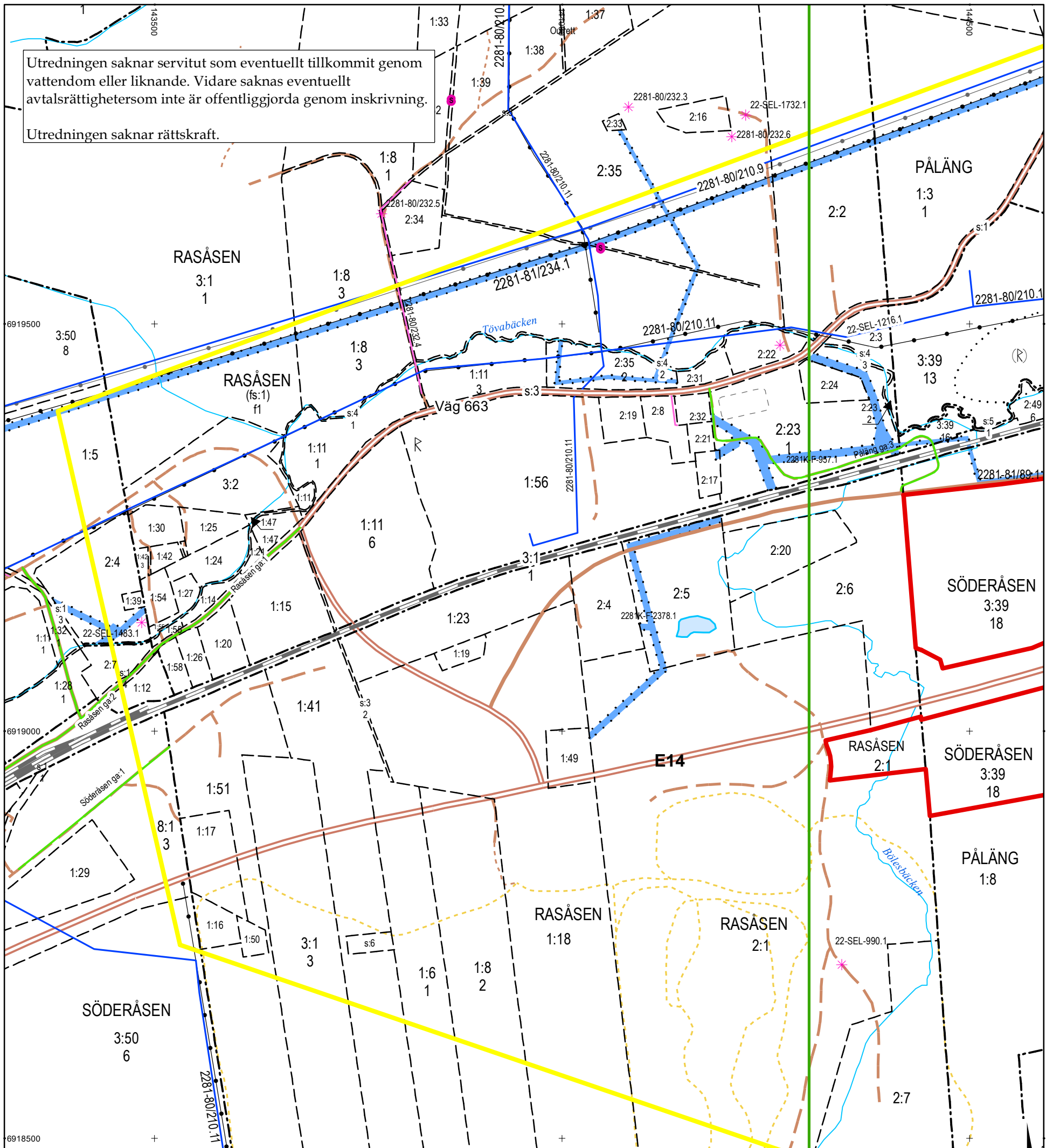
- elnät

- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

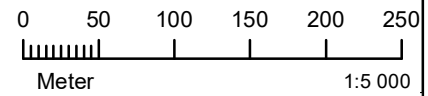
Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar m.fl.

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.
Utredningen saknar rättskraft.



Teckenförklaring

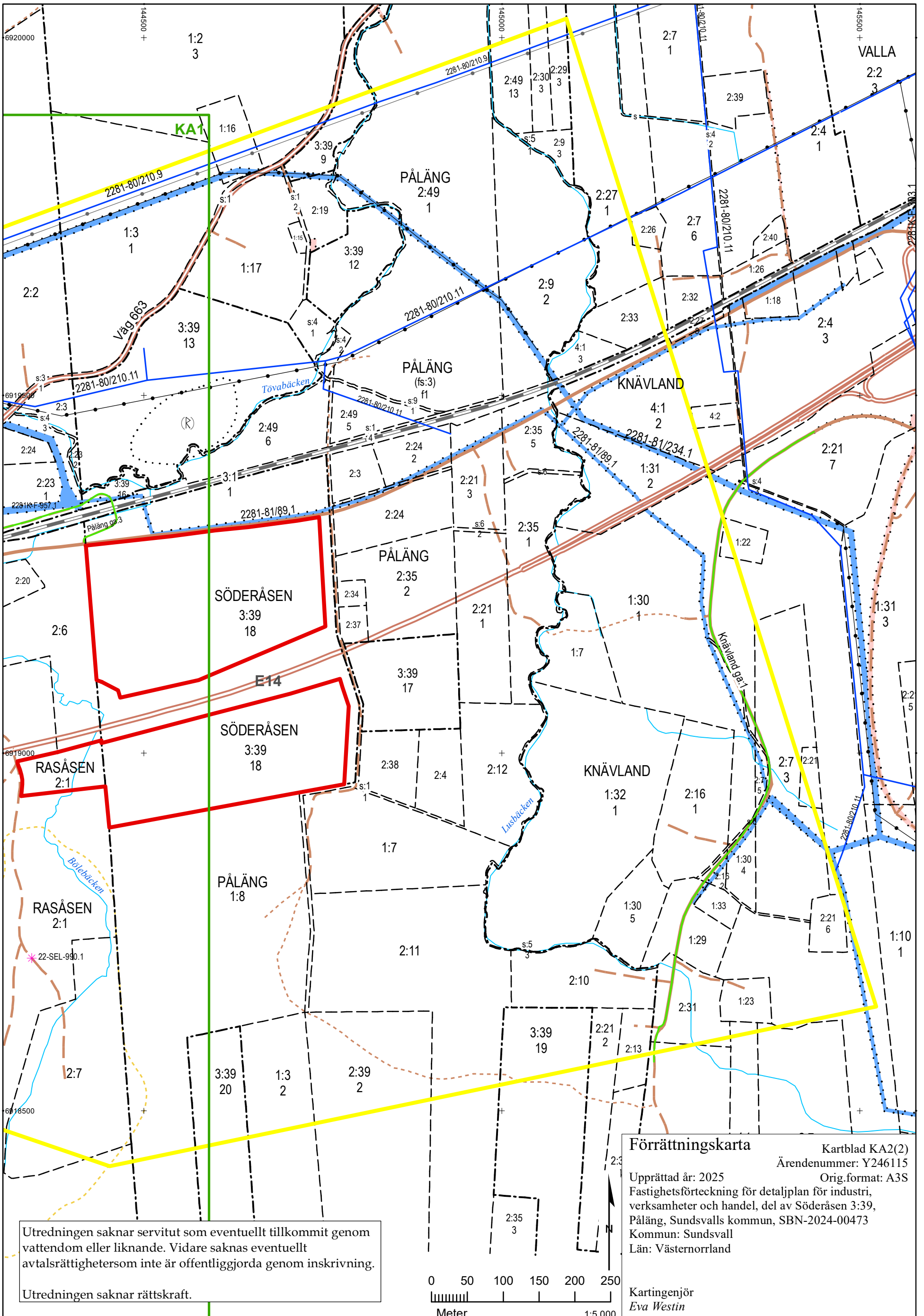
- | | | | | | |
|--------------|------------------------|--|-----------------------|--|-------------------------|
| | Plangräns | | Järnväg | | Fornminne, punkt |
| | Samrådsgräns | | Landsväg | | Fast fornlämnning (R) |
| BERGA | Trakt | | Landsväg liten | | Fast fornlämnning, stor |
| | Fastighetsgräns | | Småväg | | Fornminne, yta |
| | Traktgräns | | Småväg enkel standard | | Anläggningsområde |
| | Fastighetsbeteckning | | Lokalgata liten | | Kraftledning stam |
| | Servitut | | Cykelväg | | Kraftledning region |
| | Servitut | | Elljusspår | | Kraftledning fördelning |
| | Ledningsrätt | | Traktorväg | | Kartblad |
| | Gemensamhetsanläggning | | Vattendrag | | |
| | Servitut | | Strandlinje | | |
| | Ledningsrätt | | Vatten | | |



Förrättningskarta

Kartblad KA1(2)
Ärendenummer: Y246115
Upprättad år: 2025
Orig.format: A3S
Fastighetsförteckning för detaljplan för industri, verksamheter och handel, del av Söderåsen 3:39, Pålång, Sundsvalls kommun, SBN-2024-00473
Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland

Kartingenjör
Eva Westin



Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.
Utredningen saknar rättskraft.

Förrättningskarta
Kartblad KA2(2)
Ärendenummer: Y246115
Orig.format: A3S
Upprättad år: 2025
Fastighetsförteckning för detaljplan för industri, verksamheter och handel, del av Söderåsen 3:39, Pålång, Sundsvalls kommun, SBN-2024-00473
Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland
Kartingenjör
Eva Westin

